



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT, TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

## RELAZIONE DI MAGGIORANZA AL PROGETTO DI LEGGE

### “MODIFICHE ALLA LEGGE 29 GENNAIO 1992 N.7 – PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) PER L’ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI SVILUPPO ECONOMICO”.

Eccellentissimi Capitani Reggenti

Segretari di Stato

Colleghi Consiglieri



Il Progetto di Legge “Modifiche alla Legge 29 Gennaio 1992 N.7 – Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per l’attuazione di interventi di sviluppo economico” è stato esaminato dalla competente Commissione Consiliare Permanente Igiene e Sanità, Previdenza e Sicurezza Sociale, Politiche Sociali, Sport, Territorio, Ambiente e Agricoltura nella seduta del 22 giugno u.s.

Prima di procedere con l’analisi dei lavori della predetta Commissione Consiliare mi sia consentito richiamare alla memoria le motivazioni per cui il Governo e la Maggioranza hanno inteso arrivare alla presentazione del Progetto di Legge in oggetto.

Ora che la comunità internazionale ha chiaramente e ripetutamente riconosciuto il percorso virtuoso compiuto dalla Repubblica di San Marino, il Governo e la Maggioranza che lo sostiene - anche in attuazione del documento programmatico scaturito dalla recente verifica - sono impegnati a proseguire nel percorso di riforme atte a rendere il nostro Paese appetibile agli occhi di imprenditori esteri seri nell’ottica di rilancio e sviluppo dell’intera economia del Paese.

In tale ottica, con il provvedimento in oggetto si propone di modificare l’attuale destinazione urbanistica di un’area di proprietà privata sita in località Rovereta prevista dallo strumento di Pianificazione Generale del Territorio da “Zona a Parco a Piano Particolareggiato” a “Zona a Progetto Speciale di Sviluppo” per consentire l’attuazione di un progetto utile allo sviluppo economico del Paese ed in particolare alla realizzazione di una infrastruttura privata denominata 'Luxury Departement Store San Marino' al cui interno verranno introdotti i marchi della moda e del lusso più rinomati a livello



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT, TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

internazionale nonché per la modifica di un tratto della viabilità esistente ed il conseguente adeguamento della stessa al superiore progetto. E' un progetto che consentirà un nuovo impulso all'occupazione in termini di lavoratori e lavoratrici oggi fortemente colpite dalla crisi economica che sta investendo la Repubblica di San Marino e che permetterà un consistente introito in particolare a livello di monofase. Nuove opportunità di lavoro e maggiori introiti della monofase significano di per sé minori uscite per gli ammortizzatori sociali e maggiori risorse da dedicare alle necessità di sviluppo infrastrutturale del Paese. Inoltre ulteriori opportunità positive sono rappresentate dalla promozione gratuita del sistema Paese che il nuovo Polo offrirà attraverso i principali siti di informazione nazionali e dall'aumento delle presenze in territorio ipotizzato in circa 2 milioni di visitatori all'anno. Infatti va detto che gli Outlet rappresentano un veicolo per i flussi turistici racchiusi all'interno di programmi di viaggio dei tour operator e che pertanto l'aumento delle presenze in territorio – contrariamente a quanto sostenuto dalle associazioni di categoria – non potranno che aumentare le opportunità di visita al cuore della Repubblica, patrimonio dell'umanità riconosciuto dall'Unesco. Per raggiungere tale scopo, dovranno essere chiaramente individuate ed attuate le opportune modalità per indirizzare nel Centro Storico della Città di San Marino il maggior numero possibile dei potenziali nuovi visitatori.

Effettuata questa breve ma doverosa premessa, il Segretario di Stato per il Territorio e Ambiente, Antonella Mularoni, ha illustrato ai membri della Commissione le modifiche al Progetto di Legge rispetto a quello presentato ed approvato in prima lettura dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 25 aprile u.s., nonché a grandi linee gli aspetti fiscali che verranno inclusi nell'accordo che dovrà essere sottoscritto tra gli investitori e l'Ecc.ma Camera precisando, che ad oggi, vi sono ancora degli aspetti di tipo economico fiscale in procinto di essere definiti. Ha tenuto a precisare inoltre essere volontà del Governo, non appena definiti tutti gli aspetti economico fiscali, mettere al corrente i gruppi consiliari (di maggioranza e di opposizione) relativamente i termini dell'accordo finale: ciò al fine di dare la massima informazione per giungere alla prossima seduta consiliare con un apposito comma che preveda in primis l'approvazione del predetto accordo ed a seguire l'approvazione della Legge di Variante di PRG. Pertanto nel caso in cui l'aula consiliare non dovesse ratificare il superiore accordo, non si procederà neppure con la votazione del Progetto di Legge relativo alla Variante di PRG ed in tal caso i terreni siti in località Rovereta rimarranno con l'attuale destinazione urbanistica ovvero a "Zona a Parco a Piano Particolareggiato". Ha riferito altresì non essere intenzione del Governo apportare modifiche sostanziali alle norme vigenti per la concessione di nuove agevolazioni fiscali bensì introdurre degli aggiustamenti per consentire l'adeguamento delle stesse alla portata del progetto imprenditoriale, mentre per le restanti agevolazioni fiscali verrà applicata ed interamente rispettata la Legge sullo Sviluppo. Il Segretario Mularoni in seguito ha illustrato gli aspetti tecnici - urbanistici della Variante al PRG, spiegando che la



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT, TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

sottostazione elettrica non dovrà essere né trasferita né modificata in quanto il tracciato stradale prospiciente la sottostazione non subirà variazioni. I costi di realizzazione del nuova viabilità, comprensivi di quelli per lo spostamento delle reti e dei sottoservizi, saranno a cura e spese degli imprenditori; per ciò che attiene la nuova bretella stradale che dalla rotatoria centrale si collegherà con la SS 72 (Superstrada Rimini – San Marino), precisa che sarà oggetto di una trattativa con l'ANAS ed il Comune di Rimini, in ogni caso le spese di realizzazione della stessa saranno anticipate dagli investitori e rimborsate dall'Ecc.ma Camera mediante lo scomputo della monofase che verrà incamerata. Inoltre vi è la disponibilità da parte degli investitori di realizzare n.500 posti auto in più rispetto al carico urbanistico previsto dagli standard di Legge, utili all'Ecc.ma Camera per dare corso all'applicazione del principio recentemente introdotto all'art.8 della Legge 26 Gennaio 2015 N.8 che prevede la possibilità di monetizzare i posti auto qualora nuove realtà commerciali intendano insediare un'attività commerciale all'interno della Zona Produttiva di Rovereta. Il costo dei 500 posti auto inoltre sarà utilizzato per compensare le spese relative agli oneri di concessione edilizia nonché quelli relativi al valore di cessione delle aree pubbliche. Il Segretario Mularoni ha altresì illustrato la “compensazione”, vale a dire la proposta di variare la destinazione urbanistica - da “Zona Produttiva a Piano Particolareggiato” a “Zona Agricola” - di un'ampia zona di proprietà pubblica ad uso industriale non ancora edificata in località Cà Chiavello, Faetano, il cui pregio ambientale risulta certamente superiore a quello destinato al progetto imprenditoriale sito in località Rovereta. Ha riferito infine alla Commissione che la trattativa con gli imprenditori è in pieno svolgimento e che pertanto entro breve tempo si concluderà anche in considerazione del fatto che il gruppo Borletti - Dea ha chiesto di avere una risposta definitiva entro il mese di luglio, diversamente esaminerà l'opportunità dell'insediamento altrove, anche in zone limitrofe a San Marino.

Quanto agli interventi dei Consiglieri di Minoranza va segnalata la differente presa di posizione rispetto al progetto imprenditoriale proposto. I rappresentanti del Movimento Civico Rete e del Movimento Civico 10 hanno voluto precisare che non è loro intenzione ostacolare la libertà di fare impresa da parte degli investitori ma semplicemente indirizzare ed adattare le esigenze imprenditoriali a quelle del Paese e della cittadinanza. Hanno rilevato la mancanza di uno studio relativo all'impatto sulla viabilità circostante della zona interessata, occupazionale circa le risorse umane che verranno impiegate nonché una mancata valutazione circa l'inserimento della nuova infrastruttura all'interno dell'esistente comparto commerciale. In definitiva hanno confermato di non voler mettere in dubbio la bontà degli imprenditori bensì le modalità con cui il progetto imprenditoriale viene portato avanti. In tale ottica il Movimento Civico Rete ha presentato emendamenti abrogativi di tutti gli articoli al Progetto di Legge mentre il Movimento Civico 10 ha presentato esclusivamente un emendamento all'art.4.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT, TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

I Consiglieri di Minoranza del Partito Socialista e dell'UPR, consapevoli della necessità di promuovere il rilancio economico ed occupazionale del nostro Paese attraverso l'insediamento di nuove iniziative imprenditoriali di alta qualità e di livello internazionale, hanno mantenuto un atteggiamento costruttivo sul progetto finalizzato alla realizzazione del cosiddetto "polo della moda", rifiutando volutamente un approccio ideologicamente contrario verso un progetto che può offrire senza alcun dubbio una significativa opportunità di crescita per la Repubblica di San Marino. Non hanno approvato la metodologia con cui è stata portata avanti la Variante al PRG, in quanto ritengono che al Paese sia necessaria una pianificazione urbanistica moderna che possa permettere di gestire il territorio con una visione innovativa di ampio respiro, superando definitivamente il vigente Strumento di Pianificazione Generale. E' stata rilevata infine la necessità di un confronto sulle agevolazioni fiscali che verranno inserite nell'accordo che verrà stipulato tra governo e gruppo imprenditoriale, al momento purtroppo non conosciute. Questo fatto rende pertanto impossibile una valutazione complessiva sul reale impatto del "polo della moda" sulla nostra comunità. In attesa di poter esprimere valutazioni su informazioni ampie e circostanziate, i rappresentanti del Partito Socialista hanno assunto una posizione di astensione mentre il rappresentante dell'UPR contraria.

I Consiglieri di Maggioranza intervenuti hanno ringraziato il Segretario di Stato Mularoni per il riferimento effettuato e spiegato ulteriormente i benefici economici che il progetto imprenditoriale può portare all'intera economia del Paese. Hanno chiesto al Segretario di Stato Mularoni la possibilità di conoscere quali siano i marchi ed i brand interessati alla realtà sammarinese nonché un impegno vincolante, da parte dei promotori, ad utilizzare principalmente manodopera sammarinese per la costruzione dell'intero Polo, fatta salva ovviamente la possibilità di dotarsi di imprese forensi per le lavorazioni di un certa tipologia.

Procedendo ad una breve analisi dell'articolato, all'**art.1** - rispetto al testo approvato in prima lettura - è stato aggiunto un secondo comma per illustrare le finalità dell'intervento di compensazione. **L'integrazione proposta dal Governo è la diretta conseguenza di quanto deliberato a maggioranza dalla Commissione per le Politiche Territoriali nella seduta del 17 giugno u.s.** In CPT, durante dell'esame dei ricorsi presentati, i Commissari di Maggioranza e di Minoranza hanno molto apprezzato la proposta di "compensazione" presentata dal Presidente Antonella Mularoni per conto del Governo. Dal punto di vista ambientale è importante evidenziare come per la prima volta sia stato applicato il criterio della compensazione fra un terreno reso edificabile ed un altro terreno che ritorna non edificabile. Questo criterio di compensazione permetterà ad un'area di maggior pregio ambientale di tornare alla sua vocazione originale ed allo stesso tempo garantire che il rapporto tra i terreni edificabili e quelli non edificabili resti invariato. La



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT, TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

modifica effettuata infatti va proprio nella direzione auspicata dall'Associazione Micologica Sammarinese ovvero quella di tutelare l'ambiente garantendo uno sviluppo sostenibile per non continuare con un ulteriore consumo del territorio, accogliendo quindi parzialmente il ricorso presentato dall'Associazione Micologica Sammarinese a firma di 1.300 persone tra cui alcuni rappresentanti dell'Unione Sammarinese Commercianti. Sulla Variante proposta ed approvata in Commissione i rappresentanti dei Movimenti Civici hanno manifestato delle perplessità legate alla mancanza di una visione di pianificazione complessiva ed evidenziato come la modifica approvata impedisca la realizzazione del Parco Scientifico e Tecnologico la cui realizzazione era prevista in quella zona.

La Maggioranza a più riprese ha rilevato come la Minoranza abbia tentato di spostare l'attenzione sul falso problema della mancata volontà di realizzare il Parco Scientifico Tecnologico anziché apprezzare il vero valore della compensazione. I rappresentanti della Maggioranza intervenuti hanno precisato che nell'area di Cà Chiavello sono diminuite le esigenze di costruzione e che non vi è alcuna intenzione di abbandonare il progetto del Parco Scientifico poiché il PST rappresenta una delle principali priorità bensì o di riconfermarlo in quella zona (nelle aree disponibili) o di realizzarlo altrove proponendo per l'occasione una eventuale nuova Variante di PRG. In questo articolo la Minoranza ha presentato un emendamento con il quale chiedeva di abrogare l'articolo. L'emendamento è stato respinto in quanto in contrasto con gli obiettivi e le finalità proposte.

**All'art.2** - rispetto al testo approvato in prima lettura – è stata effettuata una modifica alla planimetria di cui all'Allegato "A" della Legge. La modifica riguarda individuazione di n.3 zone (H1) al cui interno possono essere edificati corpi di fabbrica con altezza massima pari a 18 mt., per un totale del 20% della superficie utile totale, una più vasta zona (H1) al cui interno possono essere edificati corpi di fabbrica con altezza massima di 15 mt. nonché la differente modalità di calcolo delle stesse altezze. **Anche per questa parte, le modifiche proposte dal Governo sono la diretta conseguenza di quanto deliberato a maggioranza dalla Commissione per le Politiche Territoriali nella seduta del 17 giugno u.s. (va registrata l'astensione dei Commissari rappresentanti del Partito Socialista e dell'Unione per la Repubblica)**, circa l'approvazione del ricorso presentato dai promotori finalizzato a realizzare alcuni edifici con altezza più ampia per consentire una maggiore visibilità degli ingressi principali alla nuova infrastruttura e per favorire l'installazione di appositi spazi da destinare a pubblicità.

Su questo articolo la Minoranza ha rilevato come per l'insediamento del Polo del Lusso in quell'area venga creata una nuova categoria di intervento meglio definita come "Area a Progetto Speciale di Sviluppo", diversa rispetto a quelle individuate dal PRG, nonché l'attribuzione di numerose funzioni previste per le zone commerciali quali: bar, ristoranti, commercio, uffici finanziari, sportelli bancari ecc....



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT, TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

La Maggioranza ha posto l'attenzione sui numerosi incontri avvenuti fra i promotori del progetto da un lato, le forze politiche e sociali e le associazioni di categoria dall'altro, per ribadire come il progetto sia stato più volte illustrato con la presentazione di un render planivolumetrico in cui erano sin dall'inizio chiaramente indicati i volumi e le altezze mentre per il progetto architettonico definito occorre attendere la definizione della Variante di PRG. E' stato ribadito inoltre che gli indici edilizi sono stati inclusi nell'ambito del provvedimento per vincolare il progetto alla esclusiva realizzazione dell'opera e come lo stesso potrà essere modificato unicamente attraverso una nuova Variante al PRG. All'articolo in oggetto la Minoranza ha presentato un emendamento abrogativo, respinto dalla Maggioranza in quanto in contrasto con gli obiettivi e le finalità proposte del progetto.

**Agli art.3 e 4** vengono illustrate nel dettaglio le modifiche da apportare alla cartografia di cui alla Legge 27 Gennaio 1992 N.7 e, rispetto al testo approvato in prima lettura, il Governo ha proposto degli emendamenti per adeguare le modifiche apportate alla strada e per un adeguamento della stessa al progetto imprenditoriale proposto nonché per l'eliminazione di parte della Zona Produttiva sita in Cà Chiavello e l'inserimento della predetta area all'interno della Zona Naturalistica Tutelata di Faetano. La Minoranza ha criticato il Governo e la Maggioranza di procedere con Varianti in assenza di uno studio complessivo di pianificazione generale trattando quindi il tema della pianificazione urbanistica come un video - game, in riferimento al fatto che prima vengono introdotte nuove zone produttive ed in un secondo tempo eliminate. La Maggioranza a tal proposito ha spiegato come l'attuale PRG sia datato, come le esigenze di oggi non possono essere più quelle di 10 anni fa e quindi come sia naturale che le disposizioni con il passare del tempo possano modificarsi. Inoltre è stato fatto presente che le norme vigenti consentono al legislatore di effettuare varianti al PRG e che il Progetto di Legge è perfettamente rispondente alle Leggi Urbanistiche ed Edilizie vigenti. La Minoranza all'articolo ha presentato un emendamento abrogativo respinto dalla Maggioranza per le suesposte motivazioni.

**Articoli 5, 6, 7 e 8** - Questi articoli per la Maggioranza costituiscono una sorta di clausola di salvaguardia e di garanzia. La Minoranza, al contrario, ha criticato il Governo per la mancanza dei dati relativi alle trattative di tipo fiscale e su come le stesse andassero rese pubbliche alla cittadinanza prima del passaggio in commissione nonché informate tutte le forze politiche di minoranza per agevolare il percorso politico istituzionale. La Maggioranza, da una parte, ha affermato che al momento non sono stati sottoscritti accordi di alcun genere, e, dall'altra, come le condizioni definitive - sia di tipo fiscale che di tipo urbanistico - saranno rese pubbliche alla cittadinanza ed al Consiglio Grande e Generale in tempi brevi. Inoltre è stato evidenziato come il criterio adottato, rispetto al recente passato,



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT, TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

rappresenti un rinnovamento nel modo di procedere e come la cittadinanza sia già al corrente del progetto dato che numerosi incontri ci sono stati con le Associazioni di Categoria (OSLA, USC, USOT) e la Centrale Sindacale Unitaria (CSU). E' stato ribadito il fatto che gli investitori sono riconosciuti per la loro professionalità nell'ambito del commercio di prodotti di fascia medio-alta ed intenzionati a concludere le trattative nella massima trasparenza e rispetto delle norme. La Maggioranza ha voluto inoltre precisare che la Commissione Consigliere Permanente ha operato in maniera lineare ed accusato di mistificazione parte della Minoranza per il fatto di diffondere notizie palesemente in mala fede circa l'ennesima operazione "truffaldina". Gli emendamenti presentati dalla Minoranza a questi articoli sono stati tutti respinti.

In definitiva il Governo e la Maggioranza temono che se non verrà fatto nulla per la paura del nuovo la Repubblica di San Marino non sarà destinata ad un grande futuro. Come già ricordato in premessa, occorre iniziare a ragionare con la consapevolezza che il mondo cambia rapidamente e che le risorse economiche che in precedenza entravano a San Marino oggi non entrano più, quindi occorre guardare avanti e porsi a livello internazionale come un Paese credibile ed appetibile agli investitori stranieri di alto livello.

Nell'ambito della votazione finale il Progetto di Legge, comprensivo degli emendamenti accolti, è stato approvato con 9 voti favorevoli, 3 contrari e 2 astenuti.

**Il Relatore di Maggioranza**

**Stefano Canti**