



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

RELAZIONE DI MINORANZA 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”.

Eccellenze, colleghi consiglieri

Il 26 gennaio 2015 il Consiglio Grande e Generale approvava la Legge n. 8 “MODIFICHE ALLA LEGGE 29 GENNAIO 1992 N.7 – PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) PER L’ATTUAZIONE DI INTERVENTI A FAVORE DELLE IMPRESE E PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE “.

Tale normativa si inseriva nel pacchetto dei provvedimenti individuati dall’esecutivo e dalla maggioranza per dare risposte alla grave crisi economica che sta colpendo il nostro Paese da ormai 7 anni.

Insieme alla Legge n. 71 del 27 giugno 2013 “LEGGE IN MATERIA DI SOSTEGNO ALLO SVILUPPO ECONOMICO” introduceva strumenti e opportunità allo scopo di rendere più attrattivo il nostro sistema paese ad imprenditori ed investimenti esteri.

In particolare la variante di PRG di gennaio introduceva la possibilità di implementare attività commerciali e di servizio in alcune aree ben identificate e precedentemente destinate alla sola produzione.

Tra queste anche quella di Rovereta.

Una possibilità introdotta con la consapevolezza che tantissimi edifici destinati ad attività produttive non erano utilizzati a causa della profonda e perdurante crisi economica e che l’attività commerciale poteva essere considerata una preziosa opportunità andando a sfruttare zone già urbanizzate e costruite, perseguendo quindi anche un obiettivo di tutela del territorio e dell’ambiente più volte richiamato dal Governo ed in particolar modo dal responsabile della Segreteria al Territorio ed Ambiente. Naturalmente la possibilità di riconversione ipotizzata dalla norma prevede la realizzazione di appositi Piani Particolareggiati studiati per poter apportare le più opportune modifiche alla viabilità e al numero di posti auto necessari a questa tipologia di attività economica.

Questa opportunità, alla prima occasione utile, non viene neanche presa in considerazione. L’esecutivo prende atto della trattativa portata a termine tra privati, da una parte il Gruppo Borletti – DEA e dall’altro i proprietari dei terreni oggetto della presente variante, sposa immediatamente il progetto presentato dagli investitori e persegue la strada della variante di PRG. La strada che sfrutta, “consuma”, una delle poche zone verdi rimaste nella località di Rovereta.



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

È bene ricordare che gli investitori stavano cercando di portare a termine il loro progetto su San Marino da circa 4/5 anni e che avevano già sondato senza successo altre due ipotesi: la prima che vedeva la realizzazione di un polo del lusso nel Centro Storico di Città; la seconda che voleva sfruttare l'immobile dell'ex Queen Outlet di Ponte Mellini a Serravalle. Ipotesi non portare avanti a causa di mancanza di accordo economico tra le diverse parti private coinvolte.

La terza ipotesi che si è venuta a concretizzare attraverso anche l'appoggio e la collaborazione di intermediari sammarinesi che hanno consolidato in questi anni i loro rapporti con il gruppo finanziatore, è quella oggetto della variante che si sta per licenziare oggi: realizzare il "mall" su un terreno attualmente destinato a parco e situato ai margini dell'area produttiva di Rovereta.

Se nelle altre due ipotesi la parte pubblica sarebbe intervenuta solamente nella fase riguardante gli incentivi previsti dalle norme vigenti, in questo caso era necessario un impegno preliminare molto più forte e sostanzioso in quanto si rendeva improrogabile un atto normativo molto delicato: trasformare i terreni oggetto del progetto con apposita variante di PRG.

Impegno che il Governo si è accollato immediatamente convinto della bontà dell'operazione imprenditoriale e in particolar modo dal volume dell'investimento nonché dalle positive ricadute economico occupazionali previste.

Così nel mese di aprile, ed esattamente il giorno 24, presenta in prima lettura al Consiglio Grande e Generale il progetto di legge di variante di PRG insieme ad un serie di rassicurazioni e di promesse in merito alla condivisione del percorso decisionale, anche in considerazione della dimensione dell'investimento e dell'impegno che lo Stato, anche a livello economico, era chiamato a sostenere. A suggellare questa volontà, veniva introdotto nell'articolato una precisa disposizione, secondo la quale il Consiglio Grande e Generale avrebbe dovuto prima votare favorevolmente l'accordo tra le parti e poi la variante in seconda lettura.

Questo accordo dovrebbe contenere, tra le altre cose, la specifica degli oneri a carico di una parte e dell'altra, con indicazioni precise su quanto lo Stato concede in termini di agevolazioni fiscali, contributive e di credito d'imposta. In poche parole a fronte di un investimento di X milioni di euro, quali sono i costi, diretti ed indiretti, a carico della collettività. Elementi tutti utili a comprendere la bontà o meno di questa operazione, per avere la possibilità concreta di farsi la giusta opinione e per poter avanzare le più opportune considerazioni e argomentazioni, pro o contro che siano.

Al momento della redazione di questa relazione, questi elementi non ci sono o se ci sono, non sono a nostra conoscenza.



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

La cosa surreale è che, quando questa relazione verrà letta, questi elementi saranno già stati valutati dall'aula Consigliare e determineranno in toto il destino del provvedimento che stiamo per esaminare.

Compreso il già richiamato articolo che introduce un impegno per l'esecutivo che verrà già assolto prima che la stessa norma venga perfezionata, che, come già preannunciato dal Segretario Mularoni, non verrà approvata, ristabilendo la congruità e legittimità della provvedimento di legge nel suo complesso.

Vi lascio immaginare quindi il clima surreale nel quale si è svolta la discussione in Commissione. Senza gli elementi che dovranno essere oggetto di approvazione preventiva da parte del CGG era veramente difficile prendere una posizione sul provvedimento e quindi le opposizioni hanno espresso, già in sede di dibattito preliminare, questo disagio e questa difficoltà, chiedendo il rispetto degli impegni presi dall'esecutivo e dalla maggioranza in prima lettura.

Mettendo alla luce inoltre le contraddizioni e le anomalie metodologiche che questo provvedimento si portava dietro rispetto a tutta una serie di considerazioni politiche più generali che riguardano l'incapacità programmatica e funzionale di questo esecutivo a governare e a gestire in maniera lungimirante e consapevole le linee di politica economica del nostro paese.

Un esecutivo in gravi difficoltà, che non riesce a dare risposte concrete alla crisi economica e occupazionale del paese, che è ostaggio di lotte intestine fardite di egoismo e testosteroni impazziti, che sta portando avanti una trattativa (e che in questo momento per chi ascolta ha già concluso) con una pistola alla tempia, quella pistola che è pronta a sparare il colpo del: lo faccio 10 km più in là...

Quello che serve a questo paese è la capacità di decidere cosa vuole diventare, dandosi un modello preciso di sviluppo e mettendo in campo azioni e risorse finalizzate al perseguimento di obiettivi chiari, condivisi e misurabili.

L'unica scelta che al momento è stata fatta è quella del "speriamo che arrivi il salvatore della patria con un sacco di soldi e l'idea giusta per sfruttare la nostra sovranità"! Che poi è una non scelta, perché è in perfetta continuità con gli ultimi 30 anni di storia del nostro paese.

In un contesto del genere è impensabile, quanto impossibile, mettere in campo programmazione e pianificazione, in quanto le variabili in gioco sono completamente al di fuori della portata di chi deve determinare le scelte strategiche.

Tuttavia l'iter previsto e messo in campo dalla volontà dell'esecutivo ha previsto la discussione di questo provvedimento in Commissione senza avere il supporto di dati certi e delle condizioni concordate.



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

Nello svolgere il compito che istituzionalmente mi spetta, continuo l'esposizione di quanto avvenuto in commissione e del contenuto della variante che il Consiglio Grande e Generale si appresta a licenziare.

Il progetto di legge che va a modificare per l'ennesima volta la Legge 29 gennaio 1992 n. 7 "Piano Regolatore Generale", ed è finalizzato alla trasformazione di una parte del nostro territorio da zona a parco in zona edificabile per poter permettere la costruzione di circa 50 mila metri di superficie utile per il centro commerciale con annessa viabilità e parcheggi.

Un intervento significativo in termini di impatto ambientale e impatto sul nostro sistema economico. Un intervento che ha suscitato grandi aspettative ma anche grandi preoccupazioni.

L'impatto ambientale è facilmente comprensibile in quanto si introduce in una zona già altamente urbanizzata un ulteriore aggravio che prevede una struttura che si innalzerà, in tre diverse parti, ad una altezza di 18 metri e che ospiterà una attività economica che registrerà, se tutto andrà bene, un flusso notevole di traffico sia di visitatori che di mezzi pesanti.

Questa soluzione chiaramente è stata sostenuta e voluta dagli investitori che goveranno completamente dell'aumento del valore conseguente alla trasformazione della destinazione d'uso del terreno acquistato.

Questo se da una parte è comprensibile considerando l'importante investimento che il gruppo Borletti – DEA si impegna a sostenere, rappresenta tuttavia un ulteriore elemento di criticità e di non condivisione da parte delle opposizioni. Il valore aggiunto che il paese offre agli investitori infatti entra a far parte della complessa ed articolata trattativa tra le parti, pubblico e privato, che ancora manca all'appello.

Se è vero che il Gruppo di investitori ci metterà tanti soldi, è altrettanto vero che lo Stato la sua parte la sta già facendo e che dovrà continuare a farla quando si dovranno concordare defiscalizzazioni, agevolazioni contributive, crediti d'imposta.

In commissione il Segretario di Stato ci ha preannunciato due elementi su questo versante: il primo riguarda la copertura dei costi relativa alla viabilità che verranno anticipati dal gruppo Borletti – DEA e restituiti dallo Stato con sconti pluriennali da programmare sugli incassi della monofase. Quindi la viabilità la paga lo Stato, ma con una modalità che, come sostenuto dal Segretario Mularoni, ci garantisce che il Gruppo crede nell'iniziativa e nella possibilità che possa funzionare.

Per quanto riguarda la viabilità rimangono da definire, modalità, tempistiche e certezza di intervento per quanto riguarda la parte che dovrà essere realizzata sul territorio italiano. Abbiamo preso atto dell'ottimismo espresso dal Segretario Mularoni che ha anche



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

ipotizzato un intervento diretto delle nostre maestranze per poter convincere l'ANAS a prendere una decisione in tal senso. Rimane il fatto che ad oggi l'ANAS ha stanziato le risorse necessarie e sufficienti solo per realizzare il progetto delle modifiche alla viabilità della superstrada.

Il secondo riguarda invece il versamento degli oneri di concessione che verranno compensati con la costruzione di circa 500 posti auto in più. Posti auto che potranno essere utilizzati dallo Stato nel caso di eventuali riconversioni delle aree già urbanizzate di Rovereta da produttive a commerciali, così come previsto dalla Legge di gennaio già richiamata.

Su tutte le altre questioni la Commissione non ha avuto contezza di nulla se non delle indicazioni del Segretario Mularoni circa il fatto che la base di riferimento per ragionare di agevolazioni è quella della legge sullo sviluppo e che essendo l'ordine di grandezza dell'investimento del polo del lusso di gran lunga superiore a quello previsto dalla stessa, ci si dovevano attendere deroghe e modifiche ad hoc in tal senso così come, del resto, previsto dall'impianto normativo in questione.

Anche questa possibilità di costruire agevolazioni e condizioni come se fossero un vestito su misura a seconda del tipo e della dimensione dell'investimento, rappresenta un nota critica di questa iniziativa. Riteniamo infatti che questa opportunità che il Governo e la maggioranza si sono tenuti ben stretti quando hanno licenziato la legge sullo sviluppo, rappresenta un elemento di discrezionalità e di mancanza di regole chiare e definite per tutti che va ad inficiare la nostra capacità di attrazione come sistema paese, così come sostenuto anche dal Presidente dell'ANIS in una recente intervista su Fixing quando parlando proprio della capacità di richiamare sul Monte nuovi imprenditori e investitori afferma "Gli imprenditori lavorano e chiedono una San Marino aperta, trasparente, con regole chiare, capace di avere appeal."

Come abbiamo sostenuto in tante occasioni siamo contrari al ruolo di procacciatori di affari in capo alle Segreterie di Stato. Consideriamo questa prassi come sbagliata e foriera di tanti guai che il nostro paese ha vissuto anche molto recentemente e come hanno fatto emergere molto chiaramente le indagini della magistratura.

Per questo crediamo nella trasparenza delle procedure e percorsi predefiniti che devono valere a prescindere dal volume dell'investimento.

Un elemento positivo che abbiamo registrato durante i lavori della Commissione è rappresentato dalla modifica introdotta da apposito emendamento del Governo e fortemente richiesta dalle opposizioni, che trasforma a compensazione un'area di circa 41 mila metri quadrati in zona Ca' Chiavello a Faetano da produttiva a zona agricola tutelata. Area che era stata destinata nel 2009 con una variante di PRG all'ampliamento della zona industriale di Faetano su apposita richiesta delle attività produttive già presenti e che negli anni successivi, in considerazione della crisi economica e quindi di una variazione



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

significativa delle condizioni del mercato sia interno che a livello internazionale, era stata assegnata come sede del Parco Scientifico e Tecnologico.

Tale intervento che accoglie una delle richieste presentate con apposito ricorso in Commissione per le Politiche Territoriali dal Comitato contrario al Polo, dovrebbe essere accompagnato anche da un impegno formale da parte del Governo di procedere nella stessa maniera anche quando sarà necessario riassegnare apposita area per il PST. L'obiettivo deve essere quello di non consumare altro territorio e quindi la compensazione, quando non sia possibile perseguire la strada della riconversione o ristrutturazione di aree già urbanizzate, deve essere l'unica strada da percorrere, senza la necessità di ricorsi di comitati di cittadini all'uopo costituiti. Su questo in Commissione si è registrato l'impegno del Segretario di Stato del quale prendiamo atto con piacere e sul quale vigileremo doverosamente.

Altro spunto interessante che è stato posto all'attenzione della Commissione da parte del Commissario Marino Riccardi, è quello della necessità di introdurre una modifica normativa per poter recuperare, attraverso la tassazione della plusvalenza realizzata dai proprietari del terreno oggetto della variante, una parte di questa plusvalenza a beneficio della collettività. Così come sempre il Commissario Riccardi ha evidenziato la necessità di avere certezze sull'utilizzo di imprese sammarinesi per la realizzazione dei lavori, sempre in un'ottica di ricaduta positiva sulla nostra economia.

Tutti elementi che certificano la necessità di ottimizzare i benefici per la cittadinanza a fronte del gravoso impegno che il Governo ha preso trasformando la destinazione d'uso dei terreni di Rovereta.

Altra criticità conseguente alla realizzazione di questo progetto, riguarda il suo impatto sul nostro sistema economico: ad oggi manca uno studio ed una analisi sulle possibili conseguenze che questa nuova attività potrebbe portare alle attività già presenti sul territorio, comprese quelle presenti nel centro storico. Si è fatto riferimento ad attività coordinate ed iniziative studiate appositamente per permettere ricadute positive anche sul resto del territorio, ma non esiste ad oggi un piano strutturale in tal senso a parte qualche "diapositiva".

Altra nota da chiarire e su cui in Commissione il Segretario Mularoni si è soffermata in maniera non soddisfacente, è quella relativa alla realizzazione di un parco attiguo al centro commerciale: non ci sono indicazioni da parte della Segreteria al Territorio se non quella di delegare questa partita alla trattativa tra privati. Non si capisce se verrà portata avanti o meno. Non si capisce chi ha effettivamente ipotizzato questo ulteriore intervento legato al polo del lusso, se il gruppo Borletti – DEA oppure il Governo.

Per ultimo vorrei mettere sotto i riflettori un emendamento del Governo che ancora una volta introduce una delega in bianco per apportare modifiche normative attraverso lo strumento del decreto delegato, ma con una formula che supera di gran lunga per



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

flessibilità ed ampiezza tutte le formule già precedentemente sperimentare da questo esecutivo.

Riporto integralmente il testo in quanto ritengo sia assolutamente superfluo commentarlo: “Gli adeguamenti normativi necessari per l’attuazione dell’accordo volto a disciplinare le condizioni per l’attuazione del progetto di cui all’art. 1, approvato nella presente sessione consiliare, sono disciplinati con Decreto Delegato.”

Eccellenze, colleghi consiglieri, in fase di conclusione della presente relazione, nell’augurarmi che l’accordo sottoscritto e ormai già votato, possa essere il migliore possibile per gli interessi pubblici, colgo l’occasione, l’ennesima, che un provvedimento di modifica del PRG mi permette di fare, per ribadire con forza e convinzione l’esigenza di procedere al più presto ad una riforma complessiva del PRG che ha raggiunto la ragguardevole età di 23 anni e non risponde più alle esigenze di governo del territorio, della sua economia e del suo possibile sviluppo.

Chi ha tempo non perda tempo.

Grazie

Il Relatore di Minoranza

Franco Santi