



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

**RELAZIONE DI MINORANZA  
AL PROGETTO DI LEGGE  
"TESTO UNICO DELLE LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE"**

Eccellentissimi Capitani Reggenti,  
Onorevoli membri del Consiglio Grande e Generale,

il Progetto di Legge "Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie" è stato esaminato dalla competente Commissione Consiliare Permanente Igiene e Sanità, Previdenza e Sicurezza Sociale, Politiche Sociali, Sport, Territorio, Ambiente e Agricoltura nelle sessioni del 26-27-28-29-30 giugno e del 28- 29 agosto u.s. .

Come si evince dal numero delle giornate della convocazione della Commissione Consiliare competente, l'esame del progetto di Legge è stato piuttosto lungo - poiché nonostante i confronti preventivi effettuati presso la Segreteria di Stato per il Territorio - il Governo per tramite del Segretario di Stato con delega al Territorio, Augusto Michelotti, ha portato all'attenzione dei Commissari ben 150 emendamenti ad un testo di Legge composto complessivamente da 170 articoli. Emendamenti che l'arco delle varie giornate di lavoro sono ulteriormente aumentati. Anche i Partiti di Minoranza hanno presentato tantissimi emendamenti, infatti il Partito Democratico Cristiano Sammarinese ne ha presentati 130, il Movimento Civico Rete ne ha presentati 30, mentre il Partito dei Socialisti e Democratici ed il Partito dei Socialisti hanno scelto di non presentare emendamenti e di partecipare al dibattito in maniera attiva. In avvio dei lavori, in buona sostanza, la Minoranza si è trovata di fronte ad un nuovo testo presentato dal Segretario Michelotti, su cui lo stesso Segretario, non ha effettuato un confronto preventivo con le forze politiche di opposizione e ciò, conferma quanto sostenuto da tempo dai Partiti di Minoranza, circa il fatto che il progetto di legge riguardante la revisione del Testo Unico andasse ulteriormente approfondito con gli Ordini e Albi professionali al fine trovare la massima condivisione su una tematica dal punto di vista tecnico e di difficile comprensione per i non addetti ai lavori.

Effettuata questa breve premessa, in apertura dei lavori, il Segretario di Stato per il Territorio ed Ambiente, Augusto Michelotti, ha saltato la fase introduttiva iniziale perché a suo avviso è già stata ampiamente dibattuta in occasione dell'adozione in prima lettura del progetto di Legge lo scorso mese di Maggio u.s. in Consiglio Grande e Generale e per velocizzare le tempistiche dei lavori non ha ritenuto illustrare nel dettaglio gli emendamenti presentati dal Governo procedendo ad una analisi degli stessi durante i singoli articoli.



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

I Consiglieri di Minoranza hanno in via preliminare effettuato interventi di carattere politico, giudicando in questa fase prematuro procedere con l'esame del nuovo Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie poiché l'incarico conferito all'Arch. Stefano Boeri, alla luce di quanto annunciato dal Segretario di Stato Michelotti in occasione dell'ultima seduta del Consiglio Grande e Generale risulta essere in stato avanzato infatti, la fase 2 (schema preliminare del nuovo piano e visione strategica) risulta essere conclusa lo scorso 30 Giugno. Il Piano Regolatore Generale attuale prevedeva una durata di 10 anni invece si è protratto per lungo tempo. La Minoranza ritiene che in mancanza di una modifica allo strumento di Pianificazione Generale del territorio, il nuovo Testo Unico risulterà già vecchio perché, per usare una metafora, sarà come *"introdurre un manuale delle istruzioni ad una macchina non ancora inventata"* oppure come *"mettere un vestito nuovo ad un morto"*. La Minoranza per non rischiare sovrapposizioni normative o per evitare ulteriori modifiche aggiuntive in sede di approvazione del nuovo strumento di Pianificazione Generale del Territorio ha ritenuto inopportuno procedere con l'esame del progetto di legge in oggetto. E' stato ribadito infatti che in questa fase - con il nuovo Piano Regolatore Generale in addivenire e con un'attività edilizia ridotta ai minimi storici per il nostro Paese - era tutto sommato più ragionevole procedere con un metodo differente, o meglio, con un regolamento edilizio che potesse riportare la giusta interpretazione di alcuni articoli dell'attuale Testo Unico senza dall'altra parte procedere con l'approvazione di un nuovo testo normativo, ed inserendo la sanatoria straordinaria all'interno della Legge di Assestamento di Bilancio. Nonostante ciò, la Minoranza ha rilevato come il nuovo testo normativo non includa alcuna modifica all'attuale composizione della Commissione per le Politiche Territoriali o meglio, come con l'approvazione del nuovo Testo Unico non è stata eliminata la discrezionalità della politica dalla CPT. Infatti, dalla sua istituzione la Commissione Urbanistica è stata modificata con la Legge n.107/2007 (dal Governo composto dai Partiti di Sinistra) al fine di dare maggiore informazioni e trasparenza agli atti che la stessa provvede ad approvare, ma nella sua composizione è rimasta invariata. Dal Segretario Michelotti, in virtù del suo passato in qualità di Presidente dell'Associazione Micologica Sammarinese ci si aspettava un intervento più drastico ed incisivo in questa direzione anche alla luce delle battaglie che in passato ha portato avanti in prima persona riguardo agli interventi di notevole rilevanza, primo su tutti per citare un esempio, l'ampliamento del Cimitero di Montalbo. In definitiva, la Minoranza ha considerato questo mancato intervento sulla composizione della Commissione per le Politiche Territoriali e nel particolare sulla eliminazione della discrezionalità della politica sulla stessa CPT come una occasione persa. Sulla sanatoria straordinaria la Minoranza rileva come sia necessaria da una parte e come sia stata istituita dall'altra parte. La Minoranza si dichiara contraria ad una sanatoria straordinaria come impostata perché ritiene che sia fatta per fare "cassa". La sanatoria straordinaria dovrà segnare un punto 0 per



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

poi ripartire con un sistema di accertamento degli abusi e con un sistema sanzionatorio rinnovato che possa disincentivare gli abusi stessi. Infine la Minoranza vista la complessità tecnica del progetto di Legge in oggetto ed al fine di migliorare la qualità del dibattito durante l'esame dei vari articoli, propone al Presidente della Commissione, che ogni gruppo politico rappresentato in Commissione possa essere assistito da un tecnico del settore.

Prima di passare all'esame dei singoli articoli, per l'unico Consigliere di Maggioranza intervenuto, il nuovo testo unico è un intervento urgente che racchiude una serie di regole che renderanno più chiare ed attuali tutte le disposizioni in materia edilizia. Ricorda le maglie larghe di una legge che ha permesso interventi discrezionali i cui risultati sono sotto gli occhi di tutti a partire dalle migliaia di unità immobiliari inutilizzate. In definitiva definisce l'intervento normativo improcrastinabile utile a dare vita al nuovo Piano Regolatore Generale.

Il Segretario di Stato, Augusto Michelotti, al termine del dibattito generale, ha riferito che il nuovo testo unico si rende necessario per chiudere un buco legislativo in quanto quello attuale è vecchio e inadeguato. Inoltre ritiene che il nuovo testo unico si debba approvare prima del nuovo PRG perché il Piano Regolatore Generale ha un ruolo dominante e con l'approvazione di questo strumento verranno modificate tutte le norme in contrasto.

L'esame dell'articolato del "Nuovo Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie" è partito con i malumori espressi dai commissari di Minoranza per i 150 emendamenti del Governo, trasmessi solo in mattinata, poiché vanno a "stravolgere" il testo depositato ed approvato in prima lettura dal Consiglio Grande e Generale. Non accolta inoltre la proposta della Minoranza con cui si chiedeva di sospendere i lavori per riprenderli nella giornata successiva al fine di consentire di prendere visione degli emendamenti presentati.

In seguito, per la mole degli emendamenti presentati, non procederò alla descrizione dei singoli bensì mi limiterò a descrivere quelli di principale rilievo. In apertura vengono accolti emendamenti presentati dalla Minoranza ed altri vengono sostituiti da altri concordati. Al **Capo I**, che tratta nel dettaglio la Pianificazione Urbanistica e la Commissione per le Politiche Territoriali, la Minoranza ha ritenuto effettuare interventi per migliorare l'operatività della stessa CPT e per togliere la discrezionalità politica in capo alla stessa. Nello specifico per tentare di eliminare la discrezionalità della politica dalle scelte urbanistiche, con un emendamento all'articolo 2, è stato proposto come "ai fini dell'approvazione dei Piani Particolareggiati e relative Varianti la Commissione per le Politiche Territoriali nel caso di strumenti di pianificazione predisposti direttamente dall'Ufficio Pianificazione Territoriale, qualora intenda

Ac



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

approvare un piano o relativa variante in difformità rispetto alla proposta dell'ufficio, anche a seguito dell'accoglimento di ricorsi, è tenuta ad acquisire il riferimento obbligatorio del Dirigente sulla stesura definitiva dello strumento ed a motivare espressamente le ragioni poste alla base della decisione"; il medesimo ragionamento è valido nel caso di strumenti di pianificazione predisposti da professionisti privati su incarico dell'Ufficio Pianificazione Territoriale, gli stessi devono essere corredati da parere obbligatorio dell'ufficio. Questo emendamento è stato respinto dalla Maggioranza.

All'articolo successivo con un emendamento è stata proposta un'integrazione circa le modalità di convocazione della CPT dove in buona sostanza è stato messo per iscritto quanto richiesto dagli attuali membri della CPT e da quelli passati, ovvero di ricevere in formato digitale (pdf o altro sistema informatico) le delibere di indirizzo o di orientamento, le proposte dei piani particolareggiati o delle relative varianti complete di tutti i riferimenti pareri o decisioni degli uffici ed organi intervenuti nel procedimento di formazione e quant'altro posto all'odg delle sedute ciò al fine di mettere a conoscenza preventivamente ciascun membro della CPT sulle pratiche da approvare durante le sedute. Questo per evitare che i singoli membri debbano recarsi, prima di ogni seduta, presso l'Ufficio di Pianificazione Territoriale ad esaminare le singole pratiche poste in odg. Anche questo emendamento è stato respinto. Altro emendamento proposto per eliminare la discrezionalità della politica è stato quello relativo alla predisposizione degli schemi di convenzionamento regolanti i rapporti fra l'amministrazione ed i privati ed i tempi e modi di attuazione delle opere di urbanizzazione e l'assunzione dei relativi oneri. In sostanza si chiedeva di spostare tale attività ad oggi in capo alla Segreteria di Stato per il Territorio all'Ufficio di Pianificazione Territoriale. Anche questo emendamento è stato respinto. Dopo l'esame dei primi articoli comprensivi degli emendamenti presentati all'interno dell'aula si è instaurato un clima di scontro tra il Segretario di Stato Michelotti ed i Commissari di Minoranza. Infatti il Segretario Michelotti ad un certo punto è arrivato a sfogarsi per il tenore degli interventi dei commissari di minoranza accusandoli di intervenire "senza cognizione di causa" e di "parlare dando colore al tempo". I commissari di Minoranza hanno replicato al Segretario dicendo che il progetto di legge in esame è pesante per contenuti e volume e, come il dibattito avrebbe potuto essere più snello nell'istante in cui ad ogni gruppo politico fosse stata concessa l'opportunità di avere al proprio fianco una figura tecnica. Altri invece lo hanno accusato di voler denigrare il loro impegno ed il loro lavoro. Dal Segretario Michelotti sono prontamente arrivate le scuse per essersi lasciato andare e chiarimenti circa il fatto che non intendeva offendere nessuno. Dopo questo episodio spiacevole i lavori della Commissione sono proseguiti con l'esame di ulteriori emendamenti presentati agli articoli successivi. Di particolare rilievo l'emendamento (respinto) presentato alla Sezione III che tratta i "convenzionamenti"; all'articolo 14, nell'ottica di eliminare la discrezionalità della politica, è stata proposta una modifica che prevede la possibilità



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

di snellire le procedure amministrative per la sottoscrizione dei convenzionamenti ed in particolare la procedura che prevede il trasferimento della proprietà in favore dell'Ecc.ma Camera dei beni immobili ceduti dai privati ai fini del riconoscimento del diritto di edificare.

Al **Capo II** che tratta dell'espropriazione per pubblica utilità, delle relative indennità e sui possibili rifiuti delle indennità stesse, all'articolo 31, tutti i commissari di minoranza hanno contestato l'emendamento del governo con cui introduce la possibilità, per l'espropriato, di rivedere l'indennità concessa, facendo ricorso anche alla Commissione per le politiche Territoriali. Tale novità infatti viene ritenuta dalle opposizioni un atto distorsivo e discrezionale in capo ad un organismo politico, mentre sarebbe di competenza, ritengono, piuttosto della commissione di stima o del giudice amministrativo. Il segretario di Stato per il Territorio, Augusto Michelotti, ha replicato alle contestazioni motivando l'emendamento come una semplificazione che può snellire l'iter relativo ai ricorsi. L'emendamento del governo è stato dunque accolto e la Commissione è poi passata ad affrontare gli articoli relativi alla "Occupazione temporanea e occupazione d'urgenza", le "Servitù prediali pubbliche", infine i "Limiti di vicinato" su cui sono stati presentati emendamenti mirati a sistemare la forma piuttosto che nella sostanza.

Al **Capo III** sono stati trattati i "Titoli Abilitativi". La Minoranza su questa parte del progetto di legge ha presentato un emendamento per introdurre il "Permesso di Costruire". Il Permesso di costruire non è altro che il provvedimento amministrativo emesso dall'Ufficio per l'Edilizia necessario alla realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica. Anche questo emendamento è stato respinto. E' stata inoltre proposta la facoltà, da parte della Commissione per le Politiche Territoriali, di approvare schemi di convenzione che prevedano, su proposta dell'Ufficio di Pianificazione Territoriale, la riduzione o l'esenzione totale degli oneri del contributo di concessione edilizia qualora i soggetti privati convenzionati realizzino direttamente opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Anche la ratio di questo emendamento è volta a togliere la discrezionalità politica, nel caso specifico, in capo al Congresso di Stato con l'adozione di eventuali delibere di convenzionamento. Alla Sezione III del medesimo Capo (Procedimento autorizzativo e l'esecuzione dei lavori) è stato presentato un emendamento con il quale si proponeva di istituire uno sportello unico presso l'ex Ufficio Tecnico nel quale presentare tutte le richieste di concessione o autorizzazione edilizia, le istanze o le proposte di variante ai Piani Particolareggiati da sottoporre alla CPT, nell'ottica di migliorare l'efficienza della pubblica amministrazione e per dare, allo stesso tempo, una risposta alla cittadinanza. Con l'art.57 viene Istituita la Commissione Tecnica per l'Edilizia che sostituirà il Dirigente dell'Ufficio per l'Edilizia nell'approvazione delle richieste di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia. La Commissione Tecnica per l'Edilizia sarà composta dal Dirigente dell'Ufficio per l'Edilizia e da due Dirigenti delle Unità



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

Organizzative del Dipartimento Territorio ad esclusione dei Dirigenti che risultano incompatibili nel ricoprire tale ruolo. Da rilevare come l'istituzione della Commissione in oggetto era già prevista anche nella precedente proposta di revisione del TU e come la stessa vada a recepire le indicazioni della normativa europea del GRECO. Altro intervento incluso nella precedente proposta di legge è la modifica del sistema di accertamento e sanzionatorio degli abusi. Da segnalare in particolare come siano state modificate le modalità di applicazione delle sanzioni rispetto alla normativa attuale.

Da rilevare inoltre in questa fase di analisi dell'articolato del progetto di legge come siano stati tantissimi gli emendamenti respinti dalla Maggioranza su indicazione del Segretario di Stato ed in particolare all'art.78 "Atti Giuridici" (l'emendamento è stato proposto poiché sullo stesso era condiviso anche con l'ordine degli Avvocati e Notai); Al **Capo III Sezione II e III**, sono stati trattati gli "Indici Edilizi". In questa parte dell'articolato sono stati presentati numerosi emendamenti per completare le definizioni previste all'articolo 83 e come i precedenti va segnalato come proposte di modifica quale quella riferita alla definizione di piano di campagna ante operam e quelle relative ai piani seminterrato o interrati oppure nuove definizioni come "immobile in costruzione" e "certificato di idoneità statica" non siano stati presi in considerazione. Inoltre all'articolo 88 "Classificazione delle strade", 89 "Distanze dei fabbricati dalle strade", 90 "accessi", 91 "Accessi in prossimità di incroci e biforcazioni e viabilità in Zona E", 92 "Distacchi delle recinzioni dalle strade e pubbliche vie", sono stati presentati emendamenti abrogativi in quanto la Minoranza si è manifestata contraria al trasferimento dei predetti articoli dalla Legge n.7/1992 Piano Regolatore Generale al provvedimento in oggetto. In particolare è stato fatto notare come per l'articolo 92 "Distacchi delle recinzioni dalle strade e pubbliche vie" ex articolo n.16 della Legge n.7/1992 "Piano Regolatore Generale" sia previsto un allegato e come pertanto abrogando l'articolo di conseguenza venga abrogato anche lo stesso allegato.

Anche all'art.93 "Disciplina dei distributori di carburante" è stato presentato un emendamento abrogativo per le medesime ragioni degli articoli precedenti ed in subordine è stato presentato un emendamento parzialmente modificativo per ridare la possibilità di realizzare i distributori di carburante all'interno delle zone urbanistiche come precedentemente individuato dall'art.21 della Legge n.7/1992 "PRG".

Agli articoli successivi riguardanti le varie tipologie e categorie di intervento, la Minoranza ha presentato una serie di emendamenti per integrare e meglio specificare le varie tipologie di intervento. La Maggioranza su proposta del Segretario di Stato Michelotti ha respinto tutti gli emendamenti ritenendoli "troppo descrittivi" e "ridondanti".

La Minoranza al **Capo III** ha proposto emendamenti aggiuntivi della **Sezione III Bis** denominata "Soggetti anteposti a Tutela" al fine di introdurre "l'Autorità dei beni

Ac



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

Culturali". La ratio degli emendamenti presentati dalla Minoranza deriva dalla necessità di variare la Commissione per la Conservazione degli Oggetti di Antichità ed Arte, più comunemente chiamata CCM. Poiché nella passata legislatura con i partiti che compongono l'attuale Maggioranza era giunto un accordo per modificare l'attuale CCM al fine di implementare le competenze tecniche della predetta Commissione e per aumentare le professionalità nell'ambito della Storia, dell'Architettura e del Paesaggio, dell'Archeologia, dell'Arte e del Restauro. Inoltre ogni intervento operativo su beni di valore culturale potrà essere svolto solo da professionisti con specifiche competenze dei settori dell'intervento necessario. Il Segretario di Stato Michelotti ha proposto alla Maggioranza di respingere gli emendamenti presentati dalla Minoranza poiché ritiene non corretto inserirli all'interno di una legge di questo tipo. In subordine la Minoranza ha presentato un emendamento aggiuntivo per richiedere modifiche riguardo le attuali competenze tecniche dei singoli componenti. Anche questo emendamento è stato respinto poiché considerato un ripiego rispetto a quello precedentemente presentato.

All'art.95 "Disciplina degli spazi per i posti auto e dei parcheggi", la Minoranza ha contestato un emendamento del Governo con il quale ha introdotto per legge quanto già deliberato come indirizzo interpretativo ed applicativo dal Congresso di Stato con delibera n.47 del 14 Maggio 2017. Con la predetta delibera infatti il Governo relativamente all'intervento edilizio del costruendo Polo della Moda ha inteso che: *"il carico urbanistico del realizzando Centro Commerciale denominato "Luxury Departement Store San Marino" sia computato, anche in sede di eventuali varianti alle concessioni edilizie per le singole unità immobiliari, in relazione all'intero complesso immobiliare e non in riferimento alle singole unità immobiliari afferenti allo stesso, dovendosi considerare, esclusivamente ai fini del carico urbanistico, le singole unità immobiliari come appartenenti ad un'unica struttura in quanto parte della medesima concessione edilizia che qualifica la struttura medesima quale Centro Commerciale"*. In definitiva con l'approvazione dell'emendamento proposto dal Governo, la Maggioranza ha tradotto in legge un indirizzo interpretativo del Congresso di Stato sull'ex art.182 del TU riguardante la disciplina del Carico Urbanistico.

Altri emendamenti di rilievo sono quelli presentati all'art.133 (ex art.132). Questo articolo prevede che con apposito decreto delegato verranno adottate le disposizioni in materia di insegne, segnaletica, esposizioni pubblicitarie e pubblicità stradale e le relative sanzioni di cui alla Sezione IV del Capo IV della Legge n.87/1995. Gli emendamenti presentati dalla Minoranza a questo articolo ripristinano le disposizioni in materia di insegne, segnaletica, esposizioni pubblicitarie e pubblicità stradale e le relative sanzioni contenute nella Sezione IV del Capo IV della Legge n.87/1995 con integrazioni e modifiche riguardanti in particolare l'adeguamento delle insegne per quelle attività incluse all'interno di strumenti urbanistici attuativi al fine di evitare



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

che per ciascuna insegna sia avviata la procedura di Piano Particolareggiato. E' stata proposta la riconferma della validità della norma vigente ed il relativo sistema sanzionatorio e fatto notare come la stessa sia stata presa come modello per il sistema sanzionatorio relativo agli abusi edilizi. La Maggioranza su proposta del Segretario di Stato Michelotti ha respinto le proposte formulate dalla Minoranza poiché è intenzione del Governo procedere con l'emissione di un apposito Decreto Delegato. E' stato fatto presente inoltre che l'allegato "C" tariffe per le Concessioni del suolo pubblico resterà in vigore ma senza essere stato incluso tra gli allegati previsti nella nuova norma.

Da segnalare gli emendamenti presentati all'art.158 con cui vengono effettuate modifiche all'art.43 della legge 29 Gennaio 1992 n.7. I Commissari di Minoranza hanno evidenziato come, anche con questo articolo, si intende modificare e integrare gli interventi che possono essere realizzati nelle Zone Agricole previste dal Piano Regolatore Generale e come tale modifica fosse più corretta includerla nell'ambito della stesura del nuovo PRG. La Minoranza con un emendamento a questo articolo ha proposto di introdurre la facoltà di realizzare interventi in zona agricola al coltivatore diretto e all'operatore agricolo non professionale in possesso del Codice Operatore Economico (COE) ed aventi i requisiti delle superfici fondiari richieste; inoltre, nel medesimo articolo, il Partito Democratico Cristiano Sammarinese (PDCS) - pur consapevole di non trovare la condivisione del Segretario di Stato Michelotti - ha proposto, per coerenza, un emendamento concordato tra le forze politiche di Maggioranza della scorsa legislatura che prevede la possibilità di trasferire i diritti edificatori residui da un'area edificabile destinata dal vigente Piano Regolatore Generale a Zone BE: Aree ad Intervento Diretto Sparse in Zona E: Aree Agricole purché il terreno agricolo sia posto a confine con l'area edificabile e con limitazioni quali: l'edificazione sulle aree contigue ricadenti in Zona E: Aree Agricole potrà effettuarsi esclusivamente all'interno di una fascia parallela alla strada con una profondità massima di 30 metri da calcolarsi sulla base di parametri stabiliti con apposito regolamento redatto dalla Commissione per le Politiche Territoriali; Tale possibilità è ammessa esclusivamente per la costruzione di un nuovo edificio in Classe A; la concessione edilizia è subordinata alla procedura di VIA ai sensi dall'articolo 177 del Decreto Delegato 27 aprile 2012 n.44; obbligo di prestare, a garanzia del raggiungimento della prestazione energetica indicata, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta a favore dell'Ecc.ma Camera per un importo pari a euro 500,00 per metro quadrato di superficie utile in zona E; in caso di mancato rispetto degli impegni di cui sopra autorizza l'Ecc.ma Camera al ritiro della predetta fidejussione e ad all'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 73. Il PDCS inoltre, pur consapevole che una corretta pianificazione territoriale e gestione del patrimonio edilizio esistente può determinare anche una positiva ricaduta sulla crescita economica del Paese, se è capace di coniugare l'esigenza di sviluppo

Ac



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

economico con quella di salvaguardia e tutela del territorio, ha inteso presentare questo emendamento al fine di dare attuazione alla propria precedente delibera n.43 assunta nella seduta del 1 marzo 2012 con cui veniva approvata l'Istanza d'Arengo presentata da cittadini sammarinesi, affinché fosse predisposto un nuovo Piano Regolatore Generale che tenesse conto delle reali necessità abitative delle famiglie sammarinesi; La Maggioranza, su indicazione del Segretario di Stato Michelotti, ha respinto gli emendamenti presentati dalla Minoranza. In replica gli intervenuti hanno inoltre sottolineato l'importanza ed i contenuti dell'emendamento proposto ed auspicato che tali richieste possano essere prese in seria considerazione nell'ambito della stesura del nuovo Piano Regolatore Generale. Da rilevare inoltre, come al predetto articolo, con emendamenti presentati dal Governo e approvati dalla Maggioranza sia stata modificata la distanza, da mt.200 a mt.500, relativa alla costruzione di allevamenti zootecnici (allevamento di suini). A tal proposito sono stati chiesti chiarimenti (non arrivati) circa il fatto di eventuali pratiche edilizie in corso.

Infine, da rilevare come con emendamenti soppressivi presentati dal Governo siano stati eliminati gli articoli n.161, 162, 163, 164 165, 166 e 167 relativi alla istituzione della sanatoria straordinaria in quanto la stessa sanatoria è stata istituita all'interno del progetto di legge di assestamento di bilancio e come per conseguenza sono stati ritirati tutti gli emendamenti presentati dai Gruppi di Minoranza. Anche l'emendamento presentato dalla Minoranza all'ultimo articolo del progetto di legge (art.170) è stato definito "strumentale", quando invece le motivazioni che hanno indotto a presentare questo emendamento sono esclusivamente di natura tecnica, per di dare più tempo all'Ufficio per l'Edilizia di adeguarsi al nuovo testo normativo.

Al termine della lunga maratona che ha visto impegnati i Commissari sul progetto di legge in oggetto, il Presidente della Commissione, Emmanuel Gasperoni, ha tracciato un bilancio sul confronto avvenuto in aula definendolo "un elegante esercizio di democrazia". Ci tiene ad evidenziare il livello del dibattito, per competenza e per la preparazione dei commissari nonché riconoscere al Segretario di Stato Michelotti, di aver risposto punto su punto a tutte le domande pervenute dalla Minoranza. Riflessioni positive anche sul clima con cui si sono svolti i lavori della Commissione, mantenuto sempre nei binari di un corretto contraddittorio.

Anche i Commissari della Minoranza intervenuti hanno ringraziato in primis il Presidente della Commissione per la conduzione dei lavori ed il Segretario di Stato Michelotti per le risposte fornite ai numerosi emendamenti presentati. Hanno inoltre ringraziato tutti coloro che hanno lavorato attivamente al testo di legge in esame in particolare il Dirigente dell'Ufficio di Pianificazione Territoriale, Arch. Silvia Santi, per il corposo lavoro svolto ed il Dirigente dell'Ufficio per l'Edilizia, Arch. Marina Fiorito,

Ac



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

per il prezioso contributo apportato. La Minoranza ha rilevato inoltre come i lavori, a parte il singolo episodio iniziale, siano proseguiti nel rispetto dei ruoli e come nonostante ciò, alcuni colleghi Consiglieri di Maggioranza non abbiano perso tempo - durante l'approvazione degli articoli sulla sanatoria straordinaria e sui social - per accusare di "ostruzionismo" i Commissari di Minoranza. I membri di Minoranza durante gli interventi finali sul progetto di legge, hanno inteso ribadire che al di là dell'elevato numero degli articoli e degli emendamenti presentati, il dibattito si è reso necessario per approfondire e sviscerare le numerose interpretazioni che a distanza di 22 anni sono state date al Testo Unico approvato nel 1995; per effettuare un profondo ragionamento sulle modifiche apportate al nuovo progetto di legge nonché per indirizzare la pianificazione urbanistica ed edilizia verso un nuovo metodo. Resta inteso che questi approfondimenti rappresentano una prima parte, ed altri ne andranno fatti in sede di approvazione definitiva del nuovo Strumento di Pianificazione Generale del Territorio. A tal proposito, la Minoranza ribadisce che era e resta tutt'ora, quella la sede opportuna nel quale rivedere l'intera normativa edilizia ed urbanistica del nostro Paese. In buona sostanza il nuovo Testo Unico andava modificato parallelamente all'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale. PRG, che come evidenziato a più riprese, ad oggi non è stato effettuato alcun confronto con i partiti di opposizione né sul lavoro prodotto dallo staff dell'arch. Stefano Boeri né sulla metodologia adottata del Gruppo di Lavoro che sta coordinando l'Arch. Boeri. Stante lo stato dell'arte per quanto riguarda la redazione del nuovo PRG, i Commissari del PdcS hanno inteso richiedere nuovamente al Governo copia degli elaborati grafici che costituiscono lo schema preliminare del nuovo Piano Regolatore e Generale depositati presso la Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente in data 30 Giugno u.s.; chiedere un'audizione, entro il mese di Settembre p.v., in Commissione Permanente IV Territorio, Ambiente e Agricoltura, con il Gruppo di Lavoro avente il compito di coadiuvare lo studio Boeri, l'arch. Stefano Boeri ed il suo staff, per completare ed integrare gli indirizzi politici necessari all'individuazione di interventi condivisi volti a dare una visione complessiva dello sviluppo futuro a cui il Paese deve tendere e chiedere un nuovo dibattito in Consiglio Grande e Generale, prima dell'elaborazione finale dello schema preliminare di Piano (FASE 2), al fine di effettuare una valutazione politica definitiva sulle linee di indirizzo strategiche allo sviluppo del sistema Paese, per condividere gli indirizzi e la scelta di eventuali nuovi strumenti che potrebbero essere introdotti, individuare le priorità delle tematiche da affrontare e portare avanti nel breve, medio e lungo periodo, nonché individuare e condividere le eventuali forme di compartecipazione pubblico-privato introdotte al fine di garantire la sostenibilità delle necessarie trasformazioni. La Minoranza infine ha rilevato come il Testo Unico, al suo interno, non abbia preso in considerazione tutti gli aspetti in primis come non si sia voluto procedere alla modifica della Commissione per le Politiche Territoriali e come pertanto, fino all'entrata in vigore del nuovo Strumento di Pianificazione

Ac



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

Generale restano in vigore le Sezioni I, II e III del Capo I della Legge 19 Luglio 1995 n.87; come fino all'adozione del Decreto Delegato di cui all'art.132 restano in vigore le disposizioni di cui alla Sezione IV del Capo IV della Legge 19 Luglio 1995 n.87; come fino all'entrata in vigore di una nuova normativa restano in vigore le disposizioni di cui al Capo VII e dell'articolo 214 comma 1 della Legge 19 Luglio 1997 n.87.

Al termine delle dichiarazioni di voto, il Progetto di Legge "Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie" è stato approvato dalla Maggioranza con 9 voti favorevoli, 4 contrari ed 1 astenuto.

**RELATORE DI MINORANZA  
CONSIGLIERE STEFANO CANTI**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stefano Canti".