



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

RELAZIONE DI MINORANZA AL PROGETTO DI LEGGE

"DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA SOVVENZIONATA"

Eccellentissimi Capitani Reggenti,
Onorevoli Colleghi,

L'Edilizia Sovvenzionata, o più comunemente il "mutuo prima casa" come da sempre viene chiamato dalle famiglie sammarinesi, costituisce sin dall'anno della sua istituzione un contributo prezioso e indispensabile per l'acquisto della prima abitazione. E' merito di questo importante provvedimento se il diritto per ogni nucleo familiare sammarinese di possedere una casa si è consolidato divenendo un diritto effettivo, concreto. In passato gli interventi correttivi adottati su questo strumento sono stati principalmente mirati ad aggiornare l'importo del contributo statale ai costi delle abitazioni sul mercato sammarinese, caratterizzato da un aumento esponenziale negli ultimi decenni. Questa lievitazione dei prezzi nel settore immobiliare ha creato difficoltà e spesso l'impossibilità per tante famiglie di acquistarsi l'abitazione senza accedere allo strumento del "mutuo prima casa".

Il progetto di legge esaminato in Commissione punta a definire condizioni, modalità e procedure per usufruire del contributo statale, destinato a sostenere i nuclei familiari residenti sul territorio della Repubblica di San Marino al fine di soddisfarne le esigenze abitative, andando a modificare in modo sostanziale i principi fondativi che hanno ispirato la nascita di questo strumento.

Da parte dell'opposizione si è levata una forte critica all'impostazione scelta dal Governo. Critica alimentata anche dalla delusione per il mancato confronto preventivo che il Governo avrebbe invece dovuto instaurare con le forze di minoranza accingendosi a intervenire su una materia delicata e sensibile come quella in oggetto. Questo atteggiamento di insofferenza nei confronti del contributo - sia critico che propositivo - espresso dalle opposizioni, denuncia per l'ennesima volta la debolezza di una maggioranza che teme il confronto, invece di considerarlo un contributo pluralistico ed efficace ai fini del miglioramento dei provvedimenti presentati.

Il Progetto di Legge stravolge completamente l'impostazione della gestione dei mutui prima casa.

Anzitutto preme sottolineare come venga a meno la garanzia dello Stato per gli istituti bancari in merito al pagamento dei canoni dovuti dai beneficiari del mutuo. Questo ci autorizza ad affermare che, dal momento dell'approvazione della legge, l'erogazione dei Mutui dipenderà esclusivamente dalla gestione e valutazione dei singoli istituti di credito. Ciò comporterà notevoli e maggiori difficoltà rispetto alla loro erogazione e riduzione della possibilità di accesso al mutuo per i meno abbienti. Inoltre le condizioni per l'accesso al mutuo, che piace ricordare era usufruibile una sola volta nella vita di una persona e che per questo aveva svolto anche una funzione di sostegno al comparto edile, vengono inasprite notevolmente, introducendo anche parametri relativi al reddito dei richiedenti, parametri precedentemente inesistenti.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

Entriamo più nel dettaglio.

Al comma 2 dell'art. 3, destinato a definire gli aventi diritto al contributo dello Stato, solo attraverso gli emendamenti dell'opposizione si è ottenuto di specificare che i richiedenti non debbano avere proprietà immobiliari a qualsiasi titolo (leasing, diritto di proprietà, nuda proprietà, usufrutto) né in territorio né fuori territorio. Il testo presentato infatti non operava questa distinzione prevedendo l'accesso al contributo statale anche per soggetti intestatari di proprietà situate all'estero.

Altro punto dolente l'introduzione di vincoli legati al reddito medio annuo riferito all'ultimo triennio, che potrebbe dare luogo a inaccettabili discriminazioni e ingiustizie, considerato che nel contesto sammarinese l'accertamento dei redditi è ancora un obiettivo molto lontano, nonostante la recente riforma dell'IGR che peraltro è ancora in larga parte da attuare.

L'art.6 definisce la durata e la determinazione del contributo statale diminuendone la durata massima da 30 a 25 anni, mentre l'opposizione chiedeva che il limite massimo rimanesse a 30 anni. Questa impostazione fortemente voluta dal governo comporterà ai richiedenti un rilevante aumento della rata del mutuo.

Nell'art.11 vengono indicati i documenti da allegare alla domanda di accesso ai benefici introducendo un contratto di mutuo da stipularsi con un istituto di credito di diritto sammarinese. Il contratto pone a carico dei richiedenti ulteriori spese per l'attivazione del mutuo senza avere la certezza che la domanda verrà poi accolta e anticipando il pagamento degli interessi.

L'art.14 introduce un dispositivo che rivoluziona tutta la filosofia ispiratrice di questo strumento, scaturito da una sensibilità di carattere sociale. Il dispositivo prescrive infatti che i finanziamenti concessi in forza della presente legge siano assistiti da ipoteca o altre forme di garanzia, in favore dell'Istituto di credito o della società finanziaria erogante, sui beni immobili oggetto del finanziamento sostenuto dal contributo. La norma non è innocua perché lascia al loro destino coloro che si trovano in difficoltà nel pagare il mutuo prima casa.

All'art.18, comma 4, si definiscono le incompatibilità con la carica di membro della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale e, attraverso un emendamento presentato dall'opposizione, si è potuto inserire un importante requisito di incompatibilità per chiunque abbia interessi in ambito immobiliare, quale costruttore o socio di attività che operino nella costruzione e o nell'intermediazione immobiliare.

Ci si rammarica anche per l'assenza, negli articoli di legge, della possibilità di sospendere il mutuo in caso di situazioni di difficoltà economica dovute a disoccupazione o chiusura della propria impresa. Nonostante le forze di opposizione abbiano richiesto di rendere strutturali le disposizioni di cui all'art.2, comma 2, del Decreto Delegato n.175/2014 (che regolamenta, ma solo in via straordinaria, appunto i casi di sospensione dei mutui in presenza di queste circostanze), la maggioranza non ha accolto tali proposte.

Infine, si sottolinea la mancanza di una disposizione di salvaguardia a tutela di chi, in buona fede, sulla base delle disposizioni della legge attualmente in vigore, abbia messo in campo atti preliminari alla richiesta di mutuo agevolato (come ad esempio la conclusione di contratti di compravendita di immobili, anche su carta). Il rischio è che diverse persone che hanno posto in essere questi atti, dall'entrata in



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE**

vigore di questa legge si trovino non più in regola coi requisiti da essa previsti, all'atto di richiedere il mutuo agevolato. Anche qui erano arrivate proposte semplici da parte dell'opposizione, non accolte dalla maggioranza.

Eccellentissimi Capitani Reggenti,
Onorevoli Consiglieri,

alla luce dei rilievi sollevati e delle valutazioni critiche espresse in Commissione, pur apprezzando l'atteggiamento di apertura al confronto tenuto dal governo e dalla maggioranza, e pur considerando positivamente la disponibilità mostrata con l'accoglimento di alcuni dei numerosi emendamenti presentati dall'opposizione, in alcuni casi concordandone il testo per una stesura condivisa, in sede di votazione le forze di opposizione hanno ritenuto di esprimere il loro dissenso votando negativamente.

Il Relatore di Minoranza
Tony Margiotta

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tony Margiotta', with a large, sweeping flourish extending to the left.

