



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

**Relazione al Progetto di Legge
"INTERVENTI STRAORDINARI PER EMERGENZA CASA"**

La presente legge ha lo scopo di introdurre strumenti urgenti volti a fronteggiare l'attuale "emergenza abitativa" e ad incrementare l'offerta di abitazioni disponibili con l'obiettivo di garantire a tutti il diritto alla casa, con particolare riguardo alle fasce di popolazione più deboli.

È innegabile che questa tematica rappresenti una delle sfide più significative che i nostri concittadini, in particolare i giovani e le fasce più vulnerabili della popolazione, si trovano a dover affrontare. Diversi fattori contribuiscono a questa situazione, tra cui l'aumento dei tassi di interesse sui mutui, l'impennata dei costi degli immobili e le crescenti difficoltà nel reperire finanziamenti bancari. Questi elementi, rendono sempre più arduo acquistare o, anche solo, affittare un appartamento nel nostro Paese. La questione dell'accesso alla casa non è soltanto un problema economico, ma anche sociale, poiché influisce sulla qualità della vita e sulle opportunità future di molti individui e famiglie.

Gli interventi contenuti in questo progetto di legge puntano a fornire strumenti di supporto a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

Questa norma è certamente un primo passo, necessario e non più rinviabile, a cui seguirà un continuo confronto con tutte le forze politiche, sociali ed economiche, al fine di incrementare il lavoro svolto fino a questo momento valutando gli effetti degli interventi che si vanno ad introdurre.

Prima della stesura del presente progetto di legge, il Congresso di Stato ha messo in atto una serie di azioni volte a comprendere la situazione esistente del patrimonio pubblico e dei relativi spazi ad uso abitativo.

Nello specifico è stata già completata, dai tecnici del Dipartimento Territorio e da funzionari e tecnici dell'Ufficio Contabilità di Stato – Settore Patrimonio e dell'Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia, una ricognizione, sulla base della documentazione esistente, di tutti gli immobili di proprietà dello Stato, sia terreni edificabili che fabbricati ad uso abitativo, dalla quale è emerso:

Unità	Destinazione	Note
66	Abitazioni	Immobili attualmente assegnati alla edilizia sociale



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

3	Abitazioni	Immobili liberi nella disponibilità dell' Ecc.ma Camera
4	Abitazioni	Immobili disponibili nel breve tempo che necessitano di piccole manutenzioni (dai 3 ai 8 mesi)
1	Case, abitazioni, garage	Immobili con procedimenti giudiziari in corso per poter rientrare in possesso dell'Unità Abitativa a seguito di abbandono dell'affittuario (sarebbe già disponibile)
12	Case, abitazioni, garage	Che necessitano di una ristrutturazione e anche di cambi d'uso, con potenziale abitativo (tempi di sistemazione circa 1-2 anni)
25	Terreni edificabili e/o edifici fatiscenti	Con potenziale edificatorio per la realizzazione di Unità Immobiliari, ruderi da demolire e ricostruire

I tecnici dell'AASLP hanno iniziato i sopralluoghi degli immobili sopra descritti per redigere una relazione dettagliata sullo stato dei luoghi, fornendo indicazione circa le opere necessarie per renderli fruibili.

Si è proceduto, parallelamente, alla predisposizione ed emissione di un Bando pubblico finalizzato al reperimento, con contratto in locazione, di immobili ad uso abitativo da assegnare temporaneamente ai sensi del Decreto -Legge 19 marzo 2018 n. 30 "Misure urgenti in materia di Edilizia Sociale e Sovvenzionata" Inoltre sono stati avviati una serie di confronti proficui con tutte le forze politiche, sociali, economiche coinvolte sulle linee di indirizzo che hanno portato al progetto di legge in oggetto.

Si è voluto predisporre un progetto di legge contenente pochi interventi mirati a far fronte all' "emergenza abitativa", nelle more di una revisione complessiva delle disposizioni normative in materia di edilizia abitativa sociale.

Si è agito sulla revisione delle disposizioni in materia di residenze atipiche, sull'attuale impianto normativo in materia di edilizia sovvenzionata, prevedendo anche la garanzia dello Stato per determinate fasce di popolazione, un canone calmierato su cui applicare l'abbattimento sui redditi da locazione di civile abitazione ai fini fiscali ed infine un bonus ristrutturazione per stimolare, in particolare, la finitura di immobili allo stato rustico.

A livello metodologico, il Congresso di Stato ha avviato una serie di incontri preliminari con le forze politiche, le forze sociali ed economiche e con Cassa Edile, volti a condividere le linee di indirizzo di questo progetto di legge che sarà confrontato ulteriormente al fine di arricchirlo con i suggerimenti e le proposte che possono arrivare da tutti.

La presente relazione, nel toccare articolo per articolo, è limitata all'esame degli interventi di maggior



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

impatto e a quelli che necessitano di spiegazioni rispetto alla lettera delle norme.

All'articolo 1 sono illustrate le finalità della legge.

All'articolo 2 si modifica la norma che disciplina il reddito annuale dei residenti atipici pensionati innalzandolo a 120.000 euro rispetto agli attuali 50.000 euro, prevedendo inoltre che la condizione del patrimonio mobiliare detenuto dal soggetto sia all'interno del sistema bancario sammarinese per tutta la durata la residenza. Questa modifica, conseguente al Decreto n.177 del 2024 che già ha stabilito l'innalzamento del reddito del pensionato residente atipico, si rende necessaria visto che una delle ragioni che ha generato l'aumento dei canoni di affitto in territorio è certamente l'incremento dei residenti atipici pensionati; questi ultimi avendo disponibilità economica importante creano le condizioni favorevoli per i proprietari immobiliari che, viste le condizioni di mercato favorevoli, sono più stimolati giocoforza ad affittare un immobile a chi può garantire loro un canone più alto o ad attendere fino a quando queste condizioni non avvengono.

All'articolo 3 viene incrementato il contributo in conto interessi da parte dello Stato nell'ambito delle attuali disposizioni in materia di edilizia sovvenzionata, inoltre vengono modificate alcune distorsioni esistenti che andavano a gravare sul richiedente: la metratura dei 200 mq includendo balconi e portici. In questo senso si è previsto che si possa accedere al finanziamento con abitazioni con superficie totale inferiore ai 150 mq escludendo da tale metratura i balconi e i portici.

All'articolo 4 viene reintrodotta la garanzia dello Stato per il mutuo prima casa prevedendo però una platea di soggetti che rientrano in queste casistiche specifici:

- a) età compresa fra i 18 e i 40 anni, al momento della richiesta del contributo, parte di un nucleo familiare composto da due o più persone;
- b) nucleo familiare con reddito imponibile pro-capite non superiore ad euro 18.000,00 (diciottomila/00).
- c) immobili che abbiano una superficie totale inferiore a mq.100 e per un mutuo di valore massimo di 230.000€.

All'articolo 5 vengono introdotte norme per calmierare i canoni di affitto odierni.

In questo senso si va a modificare l'articolo 22 della Legge n.166/2013 che disciplina il reddito di fabbricati a civile abitazione che prevede l'abbattimento del 40% del valore del canone di locazione, ai fini della determinazione del reddito imponibile.

Con le nuove norme introdotte all'articolo esaminato si introduce un canone calmierato stabilito attraverso una formula tecnica (Allegato A) sulla base di un canone mensile correlato ai metri quadrati dell'immobile. Con questo canone si va a rimodulare la disciplina prevista all'articolo 22 della Legge n.116/2013 prevedendo un ulteriore abbattimento rispetto al 40% esistente se il locatore affitta il suo appartamento al canone calmierato previsto dalla disposizione, diversamente più ci si discosterà dal canone calmierato più l'abbattimento verrà



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

ridotto.

Ad esempio: - 60% del valore del canone di locazione, qualora il canone applicato non superi di oltre il 25% quello calmierato oppure - 80% del valore del canone di locazione, qualora il canone applicato non superi di oltre il 50% quello calmierato.

Se il canone di affitto supera il 50% rispetto a quello calmierato non vi sarà nessun abbattimento per il locatore così come se l'immobile viene affittato ad un residente atipico, sia pensionati che soggetti a regime fiscale agevolato.

Questo metodo consente di intervenire con equilibrio sull'incremento eccessivo dei prezzi degli affitti prevedendo un sistema di incentivi e disincentivi rispetto alla norma fiscale esistente che comunque non penalizzi eccessivamente il proprietario dell'immobile.

L'introduzione del canone calmierato è una modalità che potrebbe essere utile anche in futuro per determinare altre politiche sugli affitti. Consideriamo che, sulla base della tabella prevista all'allegato A, per un appartamento da 100 mq il canone mensile è di 722 euro, per un appartamento di 77 mq di 582 euro: questi dati sono stati estrapolati sulla base di confronti tecnici con gli Uffici competenti e su dati, non totalmente esaustivi, in possesso dell'amministrazione.

Inoltre, l'articolo in esame prevede che i contratti di locazione e sub locazione di fabbricati destinati a civile abitazione, stipulati nel corso del 2025, siano esentati dall'imposta di bollo al fine di stimolare la contrattazione ed evitando fenomeni elusivi in tal senso.

All' articolo 6 si dà mandato, al fine di realizzare un completo censimento immobiliare, alle U.O. Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia, Ufficio Tributario, in collaborazione con Ufficio Stato Civile Servizi Demografici ed Elettorali, Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia, Ufficio del Registro e Conservatoria, Ufficio Attività Economiche, di istituire una banca dati contenente le informazioni relative agli immobili, destinati a civile abitazione, ultimati e non concessi in locazione o comodato e degli immobili allo stato rustico.

Ultimata la banca dati, saranno definite con decreto delegato le successive modalità di raccolta funzionali al costante monitoraggio dei dati, gli obblighi di comunicazione, da parte dei proprietari di immobili, nonché le relative sanzioni in caso di inadempienza.

Agli articoli 7 e 8 è disciplinato il Bonus Ristrutturazioni prevedendo finanziamenti nella forma del contributo in conto interessi per la ristrutturazione per opere di manutenzione ordinaria di fabbricati ad uso civile abitazione che abbiano una superficie totale inferiore a mq.150, da calcolarsi secondo le modalità stabilite dalla presente legge.

I finanziamenti sono concessi per mutui non superiori a 70.000 euro. Il contributo statale è calcolato sull'importo del mutuo effettivamente contratto dal richiedente.

Entro il 31 dicembre 2027 dovranno essere avviati i lavori di ristrutturazione finanziati attraverso il contributo statale che è calcolato in percentuale agli interessi che assistono il mutuo stesso determinati pari a:

a) 70% degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni venti;



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

- b) 75% degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni quindici;
- c) 80 % degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni dieci.

Inoltre si va ad introdurre la modalità del conto interessi, sempre per immobili inferiori ai 150 mq, anche per la disciplina prevista dalle norme attualmente in vigore per l'efficientamento energetico degli edifici.

In particolare si applicherà il conto interessi anche per gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione che provvedono a migliorare la classe energetica dell'edificio stesso, così da poter ampliare, di fatto, l'ecobonus esistente non solo attraverso la detrazione d'imposta ma anche attraverso un nuovo binario: quello del rimborso degli interessi da parte dello Stato.

All'articolo 8 vengono definite le procedure per l'accesso al bonus ristrutturazioni prevedendo un coinvolgimento dell'UPT e del vaglio della Commissione Politiche Territoriali.

Inoltre, il bonus disciplinato dagli articoli appena descritti vengono erogati per il 70% alla stipula del contratto di mutuo, per il 30% al rilascio del certificato di conformità edilizia e non sono cumulabili con gli incentivi previsti dalla Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche, dai Decreti Delegati 5 maggio 2010 n.86 "Interventi per il recupero dei Centri e Nuclei Storici e Case a Catalogo" e 5 maggio 2010 n.87 "Tutela Patrimonio dell'Umanità Centro Storico di San Marino e del Monte Titano e Conservazione e Promozione di Edifici con valore di Monumento" e dal Decreto Delegato n.27 del 19 Febbraio 2024 "Aggiornamento incentivi per l'efficientamento energetico degli edifici".

Concludendo, le novità introdotte, pur di grande importanza, non rappresentano l'ultimo intervento in materia, ma il primo importante passaggio, essendo necessari nuovi aggiornamenti, costanti monitoraggi ed ulteriori provvedimenti che possano ulteriormente irrobustire la politica della casa nel nostro Paese. Lo dobbiamo ai tanti nostri concittadini che chiedono risposte, specialmente la popolazione più giovane e le persone più vulnerabili.

On.li Consiglieri, rimanendo a disposizione per le osservazioni e le delucidazioni che occorressero, si formula l'auspicio che la presente legge trovi il Vostro accoglimento.

Il Segretario di Stato
Matteo Ciacci