



SEGRETERIA ISTITUZIONALE

Depositato in Data 27/03/25
C. IV **IL DIRIGENTE**

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

**RELAZIONE DI MAGGIORANZA AL PROGETTO DI LEGGE
"INTERVENTI STRAORDINARI PER EMERGENZA CASA"**

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

il progetto di legge "Interventi straordinari per emergenza casa" rappresenta un'iniziativa concreta e mirata per affrontare una delle problematiche più sentite dalla nostra comunità: la difficoltà nell'accesso all'abitazione. La casa non è solo un bene materiale, ma un diritto essenziale che incide profondamente sulla qualità della vita delle persone e sulla stabilità sociale. Con questo intervento, il Governo e la maggioranza intendono fornire risposte efficaci e tempestive ai cittadini, in particolare ai giovani e alle famiglie, contrastando al contempo l'aumento dei costi abitativi e la scarsità di soluzioni adeguate.

Il provvedimento che oggi arriva all'attenzione dell'aula consiliare è il frutto di un lavoro approfondito svolto durante i lavori della Commissione Consiliare preposta, che ha emendato e rafforzato il progetto di legge originario recependo suggerimenti arrivati anche dalle forze di opposizione e di un confronto aperto con le associazioni di categoria e le forze sindacali, che hanno contribuito in modo costruttivo alla sua definizione. L'obiettivo principale è garantire maggiore accessibilità alla casa per chi oggi fatica a trovare una soluzione abitativa idonea. A tal fine si incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, aumentando la disponibilità di abitazioni sia per la residenza che per la locazione, contribuendo così a rispondere in modo più efficace alla domanda abitativa.

Una delle misure centrali del provvedimento riguarda il ripristino della garanzia dello Stato sul credito agevolato per i cittadini tra i 18 e i 45 anni. Troppo spesso i giovani, pur avendo un lavoro stabile, non riescono ad accedere a un mutuo perché non dispongono di garanzie sufficienti. Per questo motivo, il progetto di legge prevede mutui a tassi agevolati per chi ha un reddito imponibile minimo di 18.000,00 euro, con la garanzia dello Stato che viene, pertanto, reintrodotta. Questa misura, che smentisce qualsiasi accusa di favoritismo verso le fasce più abbienti, è pensata per aiutare chi desidera acquistare la propria prima casa e costruire il proprio futuro con maggiore serenità, garantendo tale diritto anche ai cittadini e residenti da almeno cinque anni ai quali sia stata accertata una riduzione della capacità psicofisica pari al 100% e che, a causa di tale condizione, necessitano di un'abitazione con caratteristiche idonee a soddisfare le loro nuove esigenze di vita.



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

Il progetto di legge interviene con decisione anche sul tema dei mutui per la prima casa, riducendo l'importo massimo finanziabile da 300.000,00 a 250.000,00 euro e fissando la superficie massima delle abitazioni oggetto di mutuo a 200 metri quadrati, comprensivi di balconi e portici, che vengono calcolati al 50%. Il contributo statale, concepito per rendere i mutui più sostenibili, coprirà una percentuale degli interessi in base alla durata del finanziamento: il 65% per mutui fino a 25 anni, il 70% per mutui fino a 20 anni, il 75% per mutui fino a 15 anni e l'80% per mutui fino a 10 anni. Un intervento concreto che agevola chi vuole acquistare la prima casa, garantendo condizioni più vantaggiose e sostenibili nel tempo.

Contestualmente, vengono introdotte modifiche alle disposizioni relative al trasferimento del privilegio, con l'obiettivo di garantire maggiore equità nell'accesso ai finanziamenti e tutelare chi intende acquistare la propria abitazione. Per la Legge 110/1994, infatti, gli immobili acquistati o costruiti con i benefici della suddetta Legge non possono essere venduti fino all'estinzione del mutuo, salvo il trasferimento al coniuge, al partner di unione civile o al convivente more uxorio. Oggi, invece, se l'abitazione diventa inadeguata alle esigenze della famiglia, la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale può autorizzarne la vendita per permettere l'acquisto di un nuovo immobile a condizione che quest'ultima sia già pronta per essere abitata. Anche i soci di cooperative edilizie possono richiedere questa possibilità, purché l'alloggio sia stato ufficialmente assegnato. Inoltre, in caso di separazione, uno dei due ex partner può acquisire la piena proprietà della casa senza perdere i benefici fiscali.

Parallelamente si interviene con decisione sul problema degli affitti, introducendo incentivi fiscali per chi affitta a canone calmierato. Questa misura ha un duplice obiettivo: da un lato, aumentare la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili, dall'altro, premiare i proprietari che scelgono di contribuire a un mercato più equo. L'abbattimento fiscale per gli affitti a canone calmierato viene infatti raddoppiato, norma che invece non si applica a chi affitta ai residenti atipici.

A proposito di residenze atipiche, l'articolo 2 interviene sui requisiti per il rilascio concedendola a chi abbia un reddito annuale dimostrabile non inferiore a 120.000,00 euro lordi annui e un patrimonio mobiliare detenuto nel sistema bancario sammarinese dimostrabile per tutta la durata della residenza non inferiore a 300.000,00 euro. Limitando il numero di residenze atipiche si evita che queste vadano ad aumentare la pressione sul mercato degli affitti contribuendo, altresì, a mantenere un equilibrio nell'offerta di alloggi disponibili.

Un altro aspetto cruciale del provvedimento è il bonus ristrutturazione, che incentiva la riqualificazione degli immobili esistenti. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità



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

abitativa, rendere gli immobili più efficienti e funzionali. Riqualificare il patrimonio edilizio, infatti, significa non solo offrire migliori condizioni abitative, ma anche evitare nuove edificazioni che rischierebbero di sottrarre ulteriore suolo al territorio. Un approccio, pertanto, responsabile che coniuga tutela del territorio e sviluppo economico.

Il bonus ristrutturazione, infatti, può dare respiro all'edilizia, che può rappresentare un volano per l'intera economia, creando nuove opportunità di lavoro non solo per le imprese edili, ma anche per le tante professionalità collegate, come idraulici, elettricisti, imbianchini e artigiani. Un intervento, quindi, che genera anche indotto economico.

Il finanziamento, compreso tra un minimo di 30.000,00 euro ed un massimo di 100.000,00 euro per interventi edilizi su fabbricati ad uso civile abitazione che abbiano una superficie totale inferiore a 200 mq, prevede un contributo statale in conto interessi per chi decide di ristrutturare la propria abitazione e viene concesso sia per interventi di manutenzione che per la realizzazione di opere comportanti la modifica del numero di unità immobiliari.

Per poter accedere al bonus ristrutturazione, il beneficiario o i suoi familiari dovranno risiedere nell'immobile, oppure destinarlo alla locazione, pena la decadenza dei benefici. Il sostegno dello Stato è strutturato in modo progressivo, coprendo una percentuale degli interessi in base alla durata del mutuo: il 70% per mutui fino a 20 anni, il 75% per quelli fino a 15 anni e l'80% per quelli fino a 10 anni. Un meccanismo chiaro ed efficace, che incentiva investimenti mirati e favorisce la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Il provvedimento introduce anche il contratto di locazione con riscatto, una soluzione innovativa che consente a chi non può acquistare immediatamente un'abitazione di destinare i canoni d'affitto al futuro acquisto dell'immobile.

Si tratta di una formula che risponde a una necessità concreta, offrendo una prospettiva di stabilità a chi altrimenti sarebbe costretto a vivere in una condizione di incertezza per lungo tempo.

Un altro elemento innovativo del Progetto di Legge è la creazione di una banca dati immobiliare, che permetterà di monitorare gli immobili ultimati e non concessi in locazione o comodato, nonché quelli allo stato rustico. Questo strumento consentirà di avere un quadro chiaro e aggiornato della situazione abitativa nel Paese, facilitando interventi mirati per aumentare la disponibilità di alloggi.



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

Il controllo e la verifica delle condizioni per l'accesso ai contributi diventano più rigorosi, passando da una cadenza triennale a una annuale. Questo cambiamento garantisce che le agevolazioni siano effettivamente destinate a chi ne ha diritto e che non si verifichino abusi nel sistema di erogazione dei fondi pubblici.

A supporto di tutte queste misure, è prevista una copertura finanziaria di 5.000.000,00 di euro per i primi sei mesi di applicazione della legge, un impegno economico significativo che dimostra la volontà del Governo e della maggioranza di affrontare con determinazione l'emergenza abitativa. A tal proposito il Progetto di Legge che stiamo esaminando impegna il Congresso di Stato a stipulare ogni anno accordi con gli istituti di credito disponibili per l'erogazione di finanziamenti a tasso agevolato pari alla media Euribor maggiorato di un spread massimo fissato al 2%. Limite, quest'ultimo, frutto del confronto con l'Associazione Bancaria Sammarinese, che rappresenta una tutela concreta per chi accede al finanziamento, con il chiaro obiettivo di assicurare mutui sostenibili e garantire il diritto all'abitazione ed un sostegno ai giovani e alle famiglie.

Tra gli elementi innovativi di questo Progetto di Legge merita di essere menzionata anche l'introduzione della Coabitazione Intergenerazionale Temporanea, una misura che così come è stata formulata ha trovato il consenso unanime della Commissione Consiliare.

Si tratta di un'iniziativa innovativa per il nostro Paese, che dà la possibilità di stipulare contratti della durata massima di un'anno tra studenti universitari ovvero titolari di permesso di soggiorno stagionale per motivi di lavoro e residenti caratterizzati da una soglia di età minima. Forma di coabitazione non consentita nei casi di residenza atipica.

Particolare attenzione è stata riservata alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale, il cui ruolo è fondamentale e delicato nella gestione delle politiche abitative. Per garantire un costante aggiornamento sull'andamento dei lavori, è previsto che la Commissione trasmetta ai gruppi consiliari i verbali delle proprie sedute, permettendo così a tutte le forze politiche di seguirne l'attività e di essere informate sulle decisioni adottate.

Eccellenze,
Colleghi Consiglieri,

il provvedimento che oggi viene sottoposto all'attenzione del Consiglio Grande e Generale non è un'operazione di facciata, ma un'azione concreta, costruita su strumenti reali che permetteranno ai cittadini di accedere più facilmente a un'abitazione dignitosa.



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

Con questo progetto di legge, Governo e maggioranza dimostrano che il problema può essere affrontato con pragmatismo e responsabilità. Chiediamo quindi a quest'aula di approvare un testo che rappresenta una svolta e che ha un unico obiettivo: garantire ai cittadini il diritto alla casa con misure e risorse reali.

Grazie

**Il Relatore di Maggioranza
Consigliere Paolo Crescentini**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' and 'C' followed by a horizontal line.