



**SEGRETERIA ISTITUZIONALE**

Depositato in Data 27/03/2025  
IN C.IV

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

IL DIRIGENTE  
*[Signature]*

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

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

L'aumento dei costi di acquisto degli immobili e in particolare la recente vertiginosa crescita dei canoni di locazione per gli affitti stanno mettendo in difficoltà numerose famiglie sammarinesi, tanto da determinare quella che è stata a ragione definita una vera e propria situazione di emergenza. Tutte le forze politiche, fin dalla ancora recente campagna elettorale, hanno annoverato tale emergenza nella propria agenda e l'esecutivo ha ripetutamente annunciato, considerandolo fra i provvedimenti urgenti e qualificanti la prima fase del proprio mandato, il progetto di legge che ci apprestiamo a discutere in seconda lettura dopo il vaglio della competente Commissione Consigliare. L'urgenza e l'importanza del provvedimento trasversalmente riconosciute non solo dalle forze politiche avrebbero imposto un atteggiamento largamente collaborativo nell'individuazione degli indirizzi e delle soluzioni, proposito ripetutamente proclamato in questi mesi dalla Segreteria di Stato al Territorio, promotrice della legge, ma purtroppo non attuato nei fatti.

La prima doverosa annotazione è quindi di metodo: la propagandata condivisione e collaborazione si è rivelata essere, almeno nei confronti delle opposizioni, un mero atteggiamento di facciata più funzionale agli annunci sui mezzi di informazione che al vero confronto politico. Dopo il primo incontro sugli astratti principi e quello avvenuto a poche ore dal deposito della legge, i fugaci scambi hanno tutti riguardato solamente l'ordine di svolgimento dei lavori della Commissione, con la Segreteria di Stato preoccupata più dei tempi che dei contenuti e caratterizzata da un atteggiamento di diffidenza su possibili quanto infondati intenti delle opposizioni di fare slittare con l'ostruzionismo l'approvazione definitiva della norma. Il sentimento di ingiustificato sospetto nei confronti della minoranza, unitamente ad una discutibile capacità di organizzazione dei lavori, è stato plasticamente rappresentato dal mancato e integrale rispetto di un programma di lavoro preventivamente concordato che ha costretto le opposizioni al deposito anticipato dei propri emendamenti a fronte della maggioranza che, rispettando solo le parti di proprio comodo degli accordi presi, ha gestito in autonomia i propri tempi di deposito degli emendamenti e di convocazione della Commissione. Non di meno i Commissari continuavano a vedere sui mezzi di informazione pubblicizzati incontri informali ancora da tenere e molto discutibilmente organizzati, se non addirittura in anteprima quali loro proposte sarebbero state accolte. Occorre evidenziare che, quando tutte queste circostanze sono state fatte presente in Commissione, i toni sono diventati gravemente



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

sprezzanti se non addirittura irrispettosi, confermando le vere intenzioni della Segreteria di portare a casa la legge nei tempi più rapidi a prescindere dai contenuti e dall'efficacia dei provvedimenti, dando però l'impressione di avere condotto ai propri risultati il gregge di tutti gli interlocutori. I lavori della Commissione si sono quindi svolti né più né meno affrontando in successione l'articolato della legge, senza supporti tecnici e gli importanti confronti e approfondimenti che qualcuno descrive vagheggiando il plus valore dei lavori delle commissioni che, se non organizzate in tal senso, permangono organismi esclusivamente politici con ritualità non dissimili dal quelle del Consiglio Grande e Generale. Non di rado infatti, alle proprie articolate proposte le opposizioni si sono sentite rispondere negativamente a causa delle esigenze di approfondimento e alla mancanza dei tempi necessari al confronto, proprio come spesso avviene in sede consiliare e come invece non dovrebbe avvenire in Commissione.

Malgrado tutto la minoranza ha mantenuto un atteggiamento responsabile, stringendo i tempi di deposito delle proprie proposte, propositivo, arrivando a depositare sul tema ben due progetti di legge, che sviluppano in maniera organica alcuni dei temi presentati anche dal Governo, ed uno strutturato corpus di emendamenti, e collaborativo, ricercando sempre ed ove consentite di apportare tutti i miglioramenti possibili all'articolato in esame; arrivando, senza tema di smentita, a produrre i contenuti più significativi ed innovativi ad una norma peraltro sostanzialmente inefficace.

Nel merito occorre primariamente evidenziare che sul tema della "emergenza casa" la politica in generale e chi ha responsabilità di governo in particolare paiono avere difficoltà di comprensione dei fenomeni nella loro complessità, anche a causa della asserita indisponibilità di dati e di elementi di analisi oggettiva e multidisciplinare. La conferma di tale evenienza è data dalla quantità di indici, parametri e soglie modificati o proposti dal provvedimento in esame senza le necessarie giustificazioni a supporto che consentano un minimo di comprensione, per le formulazioni adottate, delle sottese ragioni e delle previste conseguenze. Da questo punto di vista, a fronte dell'ennesimo mandato agli uffici contenuto anche in questa legge di predisporre le opportune banche dati, occorre interrogarsi sulla reale volontà dei governi di comprensione dei fenomeni e di ottenimento di dati che poi giocoforza orientano le decisioni; ovvero se gli altisonanti mandati di legge, che potrebbero in realtà essere sostituiti per i numeri in gioco da più rapide disposizioni amministrative, siano solo palliativi per dilazionare ulteriormente e indefinitamente le necessarie e definitive scelte.

La modifica in senso restrittivo dei parametri per la concessione delle residenze atipiche per pensionati, individuato dalla Segreteria di Stato, unitamente ad altre



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

restrizioni per tale tipologia di residenti, quale provvedimento cardine nella risoluzione della emergenza in atto rappresenta, al di là del discutibile metodo politico con cui è stata adottata, l'esemplificazione delle difficoltà appena descritte: se da un lato tutte le forze politiche hanno condiviso l'opportunità di correggerne i parametri, non è affatto chiaro come questo fenomeno si sia inserito in un contesto certamente più articolato, sicuramente alterato da aspettative delle proprietà esaltate da maggiori guadagni, ma anche caratterizzato, ad esempio, da un ingente patrimonio immobiliare potenzialmente disponibile, ma non immesso sul mercato delle vendite e delle locazioni per ragioni diverse e più complesse. Quello che è certo è che la cittadinanza assiste all'introduzione di norme ed istituti ed alla loro repentina modifica o soppressione ad opera di quegli stessi attori che li avevano introdotti, arrivando non di rado al paradosso di assistere a dichiarazioni di sollievo da parte di soggetti che rassicurano circa l'improduttività di effetti per quelle leggi da loro stessi in passato sostenute.

Oltre al menzionato provvedimento restrittivo sulle residenze atipiche pensionati lo scarno articolato giunto in Commissione dopo la prima lettura consigliare ed abbondantemente emendato anche in autonomia dallo stesso Governo, a conferma in vero di idee ben poco chiare, identifica tre direttrici di intervento: la prima sull'Edilizia Sovvenzionata, con i più significativi provvedimenti riguardanti l'innalzamento del contributo statale in conto interessi per l'acquisto di immobili da parte degli aventi titolo nonché sulla reintroduzione, per talune categorie di reddito, del contributo in conto interessi con garanzia da parte dello Stato; la seconda direttrice riguarda il così detto "Bonus Ristrutturazioni", ovvero l'intervento con contributi statali per interventi che paiono più volti a stimolare il comparto produttivo edile che a far fronte all'emergenza abitativa, mentre la terza direttrice è costituita dal tentativo di intervento sul mercato delle locazioni con l'introduzione del così definito "Canone Calmierato". Ebbene, prima dell'analisi dettagliata dei provvedimenti nella disamina dell'articolato, è necessario fin da subito evidenziare che, su tre direttrici di intervento identificate dal Governo, due, quella dell'Edilizia Sovvenzionata e del "Bonus Ristrutturazioni", non rispondono, per destinatari e per i tempi di attuazione necessari, alle caratteristiche emergenziali dichiarate a fondamento della legge: sul fronte degli affitti infatti i nuclei famigliari in stato di conclamata difficoltà perché non riescono a far fronte al vertiginoso innalzamento dei canoni richiesti riusciranno difficilmente a rivolgersi al mercato immobiliare per l'acquisto della casa anche con l'innalzamento delle soglie di contributo statale, per di più se gli interventi non verranno attuati in una modalità organica e realmente capace di incidere sull'attuale mercato; men che meno potranno beneficiare di bonus per la ristrutturazione di immobili che evidentemente non posseggono e che certamente occuperebbero, pur di sottrarsi al rialzo dei canoni, anche se non debitamente ristrutturati. Ed anche in caso di eventuali e residuali effetti dei



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

provvedimenti introdotti i tempi di ottenimento delle autorizzazioni, concessioni e di esecuzione dei lavori non risultano compatibili con l'urgenza della situazione in essere.

Anche la terza direttrice introdotta, quella del Canone Calmierato, che si ripropone di intervenire sul mercato delle locazioni, non produrrà purtroppo risultati: la scelta della fiscalità come leva nei confronti dei locatori per calmierare gli affitti, peraltro imperniata sugli imponibili e non sulle aliquote, non risulta essere evidentemente efficace nella attuale congiuntura sammarinese. L'inefficacia del provvedimento è inoltre conclamata dalle modifiche apportate in Commissione dagli emendamenti dello stesso Governo che, resosi conto grazie alle opposizioni dei possibili aumenti dei canoni dovuti ad una maggiore pressione fiscale sui proprietari prevista dalla prima stesura della legge, ha invertito la rotta lasciando del tutto invariato, rispetto alla norma attuale, l'imponibile proveniente da locazione per qualsiasi valore di canone superiore a quello calmierato.

Dal canto loro le opposizioni hanno formulato proposte molto strutturate quasi tutte bocciate o accolte tanto parzialmente da perdere quell'efficacia che una maggior organicità avrebbe senz'altro consentito: proposte che nell'ambito del mercato delle locazioni erano volte ad incrementare l'offerta di immobili e a far diminuire la pressione sulla domanda, l'unica legge di mercato intervenendo sulla quale si sarebbe potuto sperare in un qualche rapido effetto, con un corpus di articoli volto a rassicurare i numerosi proprietari di immobili atavicamente restii ad immetterli nel mercato delle locazioni per la percepita assenza di tutele nei confronti dei locatari; tramite la proposta di nuove ed inedite forme di coabitazione intergenerazionale, per diminuire la pressione sulla domanda di alloggi e al contempo centrare l'obiettivo del supporto fra le generazioni; tramite l'introduzione e la regolamentazione di nuove forme di locazione già vigenti in altri paesi, come l'affitto con riscatto; introducendo infine norme a tutela della disabilità e della fragilità di quei nuclei famigliari che vanno purtroppo sempre più spesso incontro alla loro disgregazione e per i quali l'emergenza abitativa può divenire addirittura drammatica; ovvero ampliando le possibilità dei nuclei famigliari in espansione, in un periodo in cui ogni supporto alla natalità deve essere perseguito; ancora introducendo più serrati controlli sia nelle fasi di verifica dei requisiti degli aventi titolo ai sussidi, sia in itinere; ricordando infine la vigenza di talune inapplicate normative che, seppur con i necessari adeguamenti, costituirebbero certamente una svolta per il mercato delle locazioni secondo il principio che in uno Stato di Diritto le norme vigenti o si applicano o si abrogano.



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

Nel merito specifico di ciascun articolo:

- l'articolo 1 declina le finalità della legge, esplicitamente rivolta alle "fasce più vulnerabili" in relazione alla "emergenza abitativa" in atto. Le opposizioni avrebbero preferito una declaratoria di finalità più ampie, che comprendesse l'esplicita tutela delle fragilità in relazione all'emergenza abitativa e un inasprimento dei controlli, ma il relativo emendamento è stato respinto;
- l'articolo 2, che introduce nuove soglie di reddito e di patrimonio per le residenze atipiche dei pensionati, è stato aspramente criticato dalla minoranza. Non per il merito del provvedimento, ma perché di fatto già vigente in forza del Decreto Delegato n. 26/2025 appena ri-emesso il 20 febbraio u.s, alla vigilia della convocazione della Commissione, in sostituzione del Decreto Delegato n. 177/2024 già vigente dallo scorso mese di novembre. Le nuove soglie introdotte dalla legge oggi in discussione, 120.000 euro di reddito minimo e 300.000 euro di patrimonio detenuto a San Marino, peraltro variate sino all'ultimo momento a testimoniare poca chiarezza d'intenti, si sarebbero potute istituire con la ratifica del Decreto 26/2025 senza il verificarsi della sovrapposizione normativa di norme contrastanti ed entrambe vigenti, rispettando gli ambiti di competenza di altre e diverse Segreterie di Stato e Commissioni e, soprattutto, con maggior celerità. Ma pur di piantare una bandierina politica a scapito dei colleghi il Segretario di Stato al Territorio, per assicurarsi il primato e la titolarità dell'intervento, non ha esitato a creare confusione normativa e a ritardare l'entrata in vigore della norma che si sarebbe potuta cristallizzare già dallo scorso mese di marzo se il Decreto 26/2025, già all'ordine del giorno di quella sessione consiliare, non fosse stato insensatamente ritirato.
- l'articolo 3, su proposta dell'opposizione, introduce la Coabitazione Intergenerazionale Temporanea (CIT), una inedita possibilità di coabitazione fra studenti o lavoratori stagionali e persone al di sopra di una determinata soglia di età. Il provvedimento, se da un lato è stato a buon titolo inserito nella legge in discussione in quanto rappresenta indiscutibilmente una forma di alleggerimento sulla domanda di immobili da parte di due categorie di richiedenti ed al contempo un ampliamento delle relative possibilità di offerta, coglie tuttavia importanti obiettivi trasversali di patto ed aiuto intergenerazionale in più occasioni discussi. Le opposizioni, tramite l'introduzione della CIT, che non va confusa con la mera attività di affittacamere, rivendicano orgogliosamente la prima introduzione nell'ordinamento sammarinese di una forma di cohousing intergenerazionale; ci si augura che il Decreto Delegato che il Governo è chiamato ad emettere e che regolamerterà l'istituto colga appieno l'occasione normando adeguatamente ed in particolare l'oggetto dello scambio intergenerazionale e le forme di incontro fra domanda e offerta.
- l'articolo 4 interviene sulla Legge n.44/2015 aggiornando in particolare, anche tramite il recepimento di emendamenti presentati sia dall'opposizione che dal



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

Governo, i requisiti di accesso al contributo in conto interessi dello Stato su mutui accesi per l'acquisto di immobili destinati ad abitazione; l'articolo modifica anche le modalità di computo delle superfici per gli immobili idonei ed innalza l'importo massimo di riferimento per il contributo a 250.000 euro. La discussione in Commissione ha evidenziato l'insussistenza di basi oggettive sulle quali articolare le proposte, con i parametri di superficie in particolare che parevano posti "a sentimento" piuttosto che in base a motivate ragioni. In definitiva il parametro dimensionale è rimasto nominalmente invariato a 200 mq, ma un diverso computo delle superfici consentirà metrature ancora più ampie ammesse al contributo. A seguito della discussione avvenuta in Commissione ci si augura che al significativo aumento del limite massimo per il contributo non consegua un indotto innalzamento dei prezzi di vendita nel mercato immobiliare. La stesura definitiva dell'articolo ha contemplato il recepimento di importanti indicazioni da parte dell'opposizione per la tutela della disabilità, con la possibilità di reiterare la richiesta di contributo al verificarsi di gravi situazioni familiari, e per la salvaguardia delle situazioni derivanti dallo scioglimento dei nuclei familiari, in accoglimento di emendamenti proposti tanto dalla maggioranza che dall'opposizione.

- all'articolo 5 viene reintrodotta, per determinati nuclei familiari individuati in base alla soglia di reddito pro capite di 18.000 euro netti, il contributo in conto interessi per l'acquisto della casa con garanzia a carico dello Stato. Ancora una volta la determinazione numerica della soglia di reddito introdotta non è stata giustificata da alcuna base analitica ed ha destato esplicita perplessità, anche da parte di membri di maggioranza, per aspetti contrastanti: da un lato per l'apposizione di un tetto reddituale che, come limite superiore, è apparso poco ragionato, dall'altro per l'effettiva possibilità che tale reddito possa in pratica garantire l'accesso al credito presso gli istituti bancari per importi fino a 230.000 euro. L'introduzione per tale tipologia di mutui del così detto "Tasso Agevolato" presentato con un emendamento dal Governo dopo la riferita trattativa con l'Associazione Bancaria Sammarinese e pari al tasso Euribor a 6 mesi più lo spread del 2,0%, presentato dalla Segreteria di Stato come un importante successo, ha destato invece accese critiche da parte dell'opposizione: pur condividendo appieno il principio dell'introduzione di condizioni di favore per debiti garantiti dallo Stato e pur comprendendo la congiuntura che il sistema bancario sammarinese sta attraversando, va rilevato come l'apposizione di un tasso a valori nettamente superiori a quelli ottenibili presso il più prossimo mercato italiano paia essere tutt'altro che agevolato o, tutt'al più, agevolato per gli istituti di credito che lo riconosceranno. Per una categoria così limitata di debitori, per la condizione di necessità contingente e per l'alta affidabilità della garanzia posta dallo Stato si sarebbero dovuti prendere a riferimento altri indicatori sui quali basare un tasso veramente agevolato, come ad esempio il



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

tasso medio di raccolta, eventualmente corretto da un adeguato e contenuto spread. Si aggiunga il fatto che il provvedimento assicura che tramite convenzionamento gli istituti garantiranno tale tasso allo Stato nel computo del contributo in conto interessi e non già al cliente finale richiedente il mutuo.

- all'articolo 7 è stato introdotto l'obbligo di trasmissione dei verbali della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale a tutti i Gruppi Consigliari per conoscenza. La presentazione di un emendamento della minoranza è stata l'occasione per discutere della composizione della Commissione in oggetto, attualmente di emanazione prettamente politica. Le opposizioni hanno proposto di cambiare la composizione di tale Commissione, in ragione della natura dei provvedimenti di competenza e del necessario profilo dei Commissari, al fine di variarne la natura, da politica a tecnico-amministrativa, ma purtroppo l'emendamento è stato respinto.
- l'articolo 8 vede l'introduzione, su proposta della minoranza, della formula contrattuale della locazione con riscatto cosicché, nel panorama delle possibilità attuali per i locatari, sia regolamentata anche questa nuova formula di acquisto. Un Decreto Delegato disciplinerà il nuovo istituto secondo precisi e circostanziati indirizzi.
- Gli articoli 9 e 10, unitamente all'Allegato A alla norma, introducono disposizioni straordinarie in materia di locazioni, disciplinando in particolare il già citato "Canone Calmierato" che dovrebbe, nelle intenzioni, far rientrare e contenere il lievitato costo degli affitti. Il Canone Calmierato, espresso in euro, è calcolato su base annuale moltiplicando il numero dei vani utili dell'immobile per un opportuno coefficiente. In primo luogo ed ancora una volta il Governo non è stato in grado di spiegare la genesi dei numeri prodotti se non citando generici confronti con gli uffici competenti dei quali non sono comunque stati prodotti riscontri. Risulta difficile comprendere su quali basi si sia determinato il valore numerico di un canone non solo attuale, nell'asserita assenza di dati e nella certa assenza di specifici osservatori, ma addirittura "equo" dato che qualcuno in tal modo lo dovrà pur aver giudicato. Il Canone Calmierato è stato inoltre determinato, sulla base di una presunta comodità di controllo, in riferimento al numero di vani utili dell'unità immobiliare: un parametro non solo controintuitivo rispetto alla superficie che è stata proposta dalle opposizioni, ma anche discriminante dato che le soglie di Canone Calmierato che si andranno a determinare tramite i vani utili saranno le medesime per abitazioni anche significativamente diverse in termine di superficie. Le proposte della minoranza di fattori correttivi che tenessero in debito conto la classe energetica dell'immobile e la sua vetustà non sono state considerate per ragioni di tempo e di impossibilità di approfondimento, malgrado, anche in questo caso, il deposito delle proposte fosse avvenuto da giorni e la sede di Commissione fosse stata indicata come il luogo di ogni possibile chiarimento. D'altra parte è stato



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

introdotto un esagerato coefficiente maggiorativo pari al 15% del canone per locali ammobiliati, dando certamente adito a tristi fenomeni speculativi in relazione alla qualità degli arredi mediamente messi a disposizione. Tutte le considerazioni svolte sono tuttavia destinate a rimanere a livello teorico: l'introduzione del Canone Calmierato purtroppo non sortirà effetto alcuno sull'impennata degli affitti: l'originaria applicazione, pesata sulla inefficace leva dell'aumento dell'imponibile per i proprietari e che avrebbe anche potuto sortire l'effetto contrario di un aumento degli affitti per locatori che avessero riversato sull'inquilino l'eventuale aumento fiscale, è stata completamente rinnegata dalla formulazione licenziata che lascia l'imponibile del locatario del tutto invariato, rispetto alla situazione attuale, per qualsiasi valore del canone superiore al Canone Calmierato. L'esenzione da ogni forma di agevolazione per pensionati residenti atipici, verosimilmente abituati nei paesi di origine a canoni ben superiori a quelli nostrani, pur condivisibile, non scoraggerà le proprietà ad affittare a questa tipologia di residenti che ben tollereranno gli aumenti dei canoni dovuti al ricarico di eventuali maggiori oneri fiscali in capo ai proprietari.

- l'articolo 11 prevede, in accoglimento di un emendamento presentato dalla minoranza, che i canoni non percepiti non entrino nelle dichiarazioni dei redditi dei locatori come invece previsto dalla norma attuale; un ovvio provvedimento di giustizia, purtroppo l'unico accolto di una serie di emendamenti presentati dalla minoranza volti a "rassicurare" le proprietà di immobili per agevolare l'introduzione sul mercato delle locazioni di quelle abitazioni che oggi rimangono sfitte per ritrosia e timore di incorrere in rapporti capestro con i locatori anche in caso di mancata corresponsione dei canoni. Fra gli emendamenti di questa natura non accolti, tutti volti ad un incremento dell'offerta di mercato, si annoverano quelli per lo snellimento delle procedure di sfratto per morosità, pur nella tutela delle parti deboli, e di obblighi assicurativi in capo agli inquilini.
- all'articolo 12 si introduce, su proposta delle opposizioni, la disciplina dei contratti di locazione di natura transitoria, ancora col fine di ampliare il panorama dei possibili rapporti di locazione e di ampliare conseguentemente l'offerta di mercato.
- l'articolo 13 impegna le articolazioni dell'Amministrazione a redigere un completo censimento immobiliare al fine di predisporre quella banca di dati, oggi indisponibili, sulla quale basare ogni successivo intervento. Il provvedimento è condivisibile, anche se c'è da chiedersi se tale risultato non sarebbe ottenibile anche più rapidamente per semplice prescrizione amministrativa da parte dell'esecutivo che peraltro dichiara di aver ottenuto i dati posti alla base della legge in esame proprio su richiesta ai competenti Uffici. Resta incomprensibile la necessità di Delegare ad un successivo Decreto "le modalità di costante confronto e monitoraggio con le categorie sociali ed economiche ed i competenti organismi interessati".



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

- Gli articoli 14 e 15 disciplinano il così detto "Bonus Ristrutturazioni", fra gli argomenti più controversi affrontati in Commissione: se da un lato il provvedimento sicuramente non centra gli obiettivi dell'emergenza per destinatari del provvedimento e per tempi di attuazione, come anticipato in premessa, d'altro canto può dare adito a fenomeni speculativi. Il criterio dell'occupazione degli immobili oggetto di bonus, peraltro anticipato dalle opposizioni che avrebbero in tal senso preferito vincolare i contributi esclusivamente alle situazioni di effettiva emergenza o ad immobili destinati esclusivamente al mercato delle locazioni, non pare essere una garanzia sufficiente a tutela di tali probabili speculazioni. Il provvedimento, che introduce incentivi anche per la manutenzione ordinaria e lega l'ottenimento di quelli per la ristrutturazione al conseguimento di determinate classi energetiche in assenza di limiti di accesso legati al reddito, salvo una limitata diminuzione della soglia del contributo, pare volto a favorire le proprietà e l'industria edilizia più che a tamponare una situazione di emergenza abitativa: obiettivi anche condivisibili, ma allora da attuare con provvedimenti specifici, strutturati e ponderati anche ed auspicabilmente ad ordinare con un Testo Unico la confusa moltitudine di incentivi riconosciuti a vario titolo dallo Stato in ambito edilizio.
- Le Disposizioni Finali contenute nell'articolo 16 contengono l'incomprensibile rimando ad un Decreto Delegato tramite il quale l'esecutivo, sorretto da una maggioranza che ha sempre dichiarato l'intenzione di limitare la decretazione in favore della redazione di testi unici normativi, si riserva la possibilità di intervenire genericamente sull'intera materia oggetto del progetto di legge, con ampia e poco circostanziata delega. Va evidenziato che la particolare dicitura della delega medesima ha destato nelle opposizioni il dubbio che il Governo si stesse riservando la possibilità, in forza della legge, di trattare con gli istituti di credito eventuali risarcimenti pubblici in caso di mancato conseguimento sul mercato dei valori attesi per la cessione degli immobili detenuti quale capitale e che il Segretario di Stato pare non aver affatto scartato questa ipotesi.

Eccellentissimi Capitani Reggenti,  
Signori Consiglieri,

in conclusione, come ampiamente argomentato nelle considerazioni introduttive e nella disamina dell'articolato, è possibile affermare amaramente che il progetto di legge sugli "Interventi straordinari per l'emergenza casa" non centra l'obiettivo prefissato di mitigare l'emergenza in atto legata al recente e vertiginoso innalzamento dei costi dell'abitare: due direttrici di intervento sulle tre individuate, segnatamente quelle sull'Edilizia Sovvenzionata e del "Bonus Ristrutturazioni", non individuano i reali destinatari dell'atteso provvedimento e introducono disposizioni frammentarie e disorganiche che, per tempi di attuazione, non sono comunque



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

compatibili con le attuali condizioni di urgenza; l'introduzione del Canone Calmierato, pur individuando correttamente nel mercato delle locazioni l'emergenza in atto, è d'altra parte un provvedimento che, così come strutturato, non inciderà minimamente al ribasso sugli attuali canoni di affitto. Vi è inoltre il fondato timore che l'introduzione di limitazioni per le residenze atipiche pensionati, condivisibile nel merito ma criticabile aspramente nel metodo, non mitigherà, per come formulata, l'aspettativa dei locatori di canoni d'affitto ben al di sopra delle medie consuete che saranno purtroppo ben difficilmente nuovamente conseguibili con interventi del tipo proposto.

L'opposizione in definitiva, pur rivendicando i propri contributi quali contenuti più qualificanti della norma in esame, definisce con rammarico la legge sugli "interventi straordinari per l'emergenza casa" una occasione persa, non solo per non aver affrontato in maniera più organica settori tematici entro i quali, anche compatibilmente con i tempi proposti, si sarebbero certamente potute ricercare le migliori soluzioni all'emergenza in atto, ma anche e soprattutto nei confronti di chi ai lavori della Commissione e di quest'Aula guardava con la speranza di veder quantomeno mitigata la propria situazione di difficoltà ed ha invece assistito allo spettacolo di una politica più attenta all'ostentazione mediatica di facciata e alla "vetrina" piuttosto che alla reale risoluzione dei problemi del Paese.

**Il Relatore di Minoranza  
Consigliere Matteo Casali**