



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

**Riferimento, ai sensi dell'articolo 7, secondo comma, della Legge 24 maggio 1995 n.72, sui provvedimenti adottati a seguito dell'approvazione dell'istanza d'Arengo presentata da Cittadini sammarinesi perché sia prevista la defiscalizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia (Istanza n.5 del 7 ottobre 2012)**

*Estratto del processo verbale della seduta del 22 aprile 2014 [comma 5 e)]della IV<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente*

Riferisce in merito il Segretario di Stato per il Territorio Antonella Mularoni

*"L'istanza approvata chiedeva, in sintesi, la defiscalizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia.*

*Il Governo è consapevole delle difficoltà del sistema immobiliare sammarinese. La diminuzione di interventi edilizi di qualsiasi natura è lo specchio, da una parte, della crisi economica che sta colpendo il Paese e - dall'altra - della gestione probabilmente poco lungimirante del piano di costruzione degli immobili in Repubblica. Come sappiamo la capacità edificatoria espressa dal vigente Piano Regolatore Generale - che doveva esprimersi nell'arco di molti anni, garantendo una costante ma equilibrata fonte di lavoro per le imprese edili e per tutte le attività legate al mercato immobiliare - si è esaurita nell'arco di poco tempo, creando una bolla immobiliare di cui ora si vedono purtroppo gli effetti.*

*La politica - invece di realizzare piani di sviluppo urbanistico quinquennali o decennali - ha reso subito operativi tutti i Piani Particolareggiati, creando quella disarmonia nello sfruttamento di una risorsa finita.*

*Questo fatto ha permesso a moltissime attività, anche di non sammarinesi, di usufruire dei benefici economici di questo grande sviluppo.*

*Ora però, saturato il mercato - e in buona parte esaurita la capacità edificatoria del Piano Regolatore Generale - la politica si trova ad affrontare una difficile sfida.*

*Abbiamo infatti un patrimonio edilizio consistente, per la maggior parte, in immobili adibiti a civile abitazione, di cui gran parte sono edifici vecchi, che non hanno subito le trasformazioni del "periodo d'oro" dell'edilizia.*

*La riqualificazione di questi immobili deve rappresentare oggi la nuova frontiera per la ripresa del settore edilizio.*

*Nei numeri poco confortanti della quantità di pratiche edilizie presentate, appare però una controtendenza che ritengo positiva: l'aumento di interventi di*



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

*ristrutturazione edilizia, rispetto al passato, sintomo di un cambiamento di prospettive e mentalità della popolazione.*

*Meglio riqualificare la vecchia casa di famiglia - o dei nonni - invece di acquistare un piccolo appartamento nuovo, vista anche l'instabilità economica che non permette più, in particolare ai giovani, accensioni di mutui a lunga scadenza o la disponibilità di grandi somme di denaro disponibile.*

*Per agevolare queste ristrutturazioni, la popolazione può già usufruire di incentivi legate alla riqualificazione ed al risparmio energetico degli edifici.*

*In tal senso ricordo inoltre che è appena entrata in vigore la LEGGE N.48/2014 che, operando la revisione della precedente Legge n.72/2008, ha introdotto alcuni aggiornamenti importanti sul fronte del risparmio energetico e sul rispetto di alcuni requisiti fondamentali.*

*Tale legge prevede inoltre l'emanazione di un decreto delegato – al momento in fase di stesura da parte della Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente – che accorperà e razionalizzerà tutti i decreti applicativi della Legge n.72/2008, i quali prevedevano già alcune importanti defiscalizzazioni ed incentivi alle riqualificazioni edilizie e, allo stesso tempo, introdurrà incentivi a fondo perduto per le riqualificazioni stesse.*

*Questo percorso di riforma che il Governo ha messo in atto è iniziato con l'articolo 28 della Legge di Previsione del Bilancio 2013, quindi la LEGGE N.150/2012, che prevede gli interventi straordinari volti alla riqualificazione energetica dell'esistente patrimonio edilizio e che prevede la redazione di una normativa per accedere a questi incentivi e che introduca – cito - “specifici incentivi economici a fondo perduto mirati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi del patrimonio esistente, quali la realizzazione di termo-cappotti, di pareti ventilate, di coperture verdi ovvero la sostituzione degli infissi” e che introduca “norme che agevolino la realizzazione di interventi per la riqualificazione energetica complessiva degli edifici condominiali, prevedendo la possibilità di attuare tali interventi anche in assenza dell'unanimità di consenso da parte dei proprietari”.*

*Questo significa che chi desidera rendere la propria abitazione - ma anche qualsiasi altro immobile - più confortevole e, allo stesso tempo, risparmiare sulle bollette, può usufruire degli incentivi per la realizzazione di isolamenti termici esterni, sostituzione di infissi con prestazioni migliori dei precedenti, tetti “ventilati”, interventi che garantiscono un miglior raffrescamento estivo e allo stesso tempo meno dispersione di calore in inverno.*

*Si ricordi che tra i testi attualmente in vigore figurano:*



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

- *Il DECRETO DELEGATO N.128 DEL 21 SETTEMBRE 2009 "Incentivi per l'effettuazione di interventi di qualificazione e riqualificazione energetica ed impiantistica e per l'acquisto e l'installazione di impianti che producono energia da fonti rinnovabili o da cogenerazione" il quale prevede interessanti deducibilità, fino a 15.000 € all'anno per 10 anni, per chi intende migliorare la classe energetica dei propri edifici o intenda realizzarne uno con caratteristiche energetiche certificate.*
- *Questo decreto prevede inoltre - insieme al DECRETO DELEGATO N.14 DEL 1 FEBBRAIO 2008 - un'aliquota d'imposta del 5% per l'acquisto di tecnologie che producono energia da fonti alternative (pannelli fotovoltaici, termici, caldaie a condensazione, cogeneratori ecc.) e per i materiali isolanti di origine naturale per l'edilizia.*
- *Inoltre il DECRETO DELEGATO N.84 DEL 17 LUGLIO 2012, che, al Capo VIII art.37 prevede "incentivi per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti che si concretizzano – cito – in:*
  - " a) incentivi di carattere edilizio consistenti nella possibilità di realizzare Superficie Utile (S.U.) non computabile e di aumentare le altezze massime realizzabili nonché nello scomputo, ai fini del calcolo della S.U., delle superfici di murature e solai;*
  - b) incentivi di carattere economico consistenti nella riduzione del contributo di concessione.*

*2. L'entità degli incentivi di cui al comma 1 da riconoscersi al richiedente è determinata sulla base dei parametri, dei punteggi e del metodo di calcolo di cui all'Allegato 2 al presente decreto delegato."*

*Questo Decreto sancisce soprattutto un sistema di finanziamento nella forma del contributo in conto interessi a carico dello Stato a favore di soggetti che realizzano interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti. Tale contributo ammonta al 100% del tasso d'interesse applicato fino al 60% della spesa prevista e non superiore a 150.000 €.*

- *Questo importante provvedimento, unitamente ai DECRETI DELEGATI 5 MAGGIO 2010 N. 86 e 87 - che prevedono le stesse forme di finanziamento per il recupero degli edifici nei centri o nuclei storici e per il sito UNESCO - identificano l'orientamento del Governo (precedente ed attuale) nel procedere sempre più all'incentivazione ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.*

*Ulteriori strumenti a sostegno del settore edilizio - che premiano la riqualificazione delle attività economiche e commerciali - sono:*



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

- *il Decreto n.100 del 20 luglio 2004 "Aliquota agevolata dell'imposta sulle importazioni per la costruzione, ristrutturazione e completamento di immobili direttamente strumentali all'attività d'impresa" il quale prevede che possano beneficiare dell'applicazione dell'imposta sulle importazioni nella misura del 6%; gli operatori economici che pongano in essere opere edili ed interventi connessi volti alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione o al completamento di fabbricati direttamente strumentali all'attività dell'impresa o sede dell'impresa stessa;*
- *La LEGGE 3 AGOSTO 2009 N.109 "Credito agevolato straordinario a sostegno delle attività economiche", che finanzia, fino a un massimo di 5.000.000 €, attraverso il contributo in conto interessi da parte dello Stato, tutti gli interventi di ammodernamento, ristrutturazione ed ampliamento aziendale.*
- *il DECRETO DELEGATO 28 APRILE 2011 N.68 "Incentivi per la promozione e il sostegno del comparto turistico e commerciale", che prevede finanziamenti di varia natura per la riqualificazione degli esercizi commerciali del centro storico e per le strutture alberghiere, con una particolare attenzione per la riconversione delle attività commerciali e per l'avvio di attività aventi caratteristiche di innovazione, qualità, attrattiva commerciale e/o turistica tali da accrescere e valorizzare il settore commerciale;*
- *La LEGGE DI BILANCIO N.150 DEL 21 DICEMBRE 2012 prevedeva, all'ARTICOLO 27, lo stanziamento di 225.000 € teso a finanziare gli interventi per il risparmio energetico e la LEGGE DI BILANCIO N.174 DEL 20 DICEMBRE 2013 – nonostante il momento di crisi economica che affligge il Paese – ha previsto un incremento di tale stanziamento, portandolo a 492.500 € sia in previsione del decreto che sta per essere approntato ed emanato, sia per continuare ad incentivare sempre più le riqualificazioni edilizie.*

*Da quanto sopra esposto, ritengo che si possa evincere che, sia il Governo precedente che quello attuale, si sono impegnati ad incentivare le ristrutturazioni, prediligendo quelle legate fortemente alla riqualificazione ed al risparmio energetico. ".*

In sede di replica, precisa ulteriormente che:

*"Mi sembra giusto rispondere ad alcune sollecitazioni che sono pervenute dal Consigliere Michelotti. Da un lato il Consigliere ha ragione nell'affermare che il P.R.G. è scaduto oltre 10 anni fa, ma sa meglio di me che la ragione per cui non si è più avviata una modifica del P.R.G. è che, in un momento di spinta edificatoria massima su questo Paese, avremmo rischiato di avere un ulteriore incremento*



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

*quando oggi, al contrario, l'esigenza che questo Paese è quella di avere un panorama edilizio più armonioso rispetto a quello prodotto ad oggi con il vigente P.R.G..*

*E' chiaro che la riconversione degli edifici esistenti non risolverà da sola il problema della grossa crisi in cui versa il settore immobiliare: indubbiamente ci troviamo di fronte a quella che ho definito la "bolla immobiliare" in ragione del fatto che ci sono tantissime Società che sono sorte nel periodo in cui il mercato era florido e si riusciva a vendere qualsiasi cosa, spesso per altri fini rispetto a quello abitativo. È pertanto evidente che negli anni si è alimentata una cultura non corretta, in quanto non rispondente alle reali esigenze del Paese.*

*Oggi ci troviamo con un patrimonio immobiliare non utilizzato avente proporzioni rilevantissime. Non so se riusciremo ad andare nella direzione di far demolire tutti questi edifici ed "eco-mostri" che ci sono nella nostra realtà e ricostruire. Mi farebbe molto piacere ma non so se ci arriveremo.*

*Come Segreteria al Territorio abbiamo già l'impegno – e se ne era già discusso anche in maggioranza – di andare a modificare il testo unico in materia di edilizia. Questo è un impegno che ci siamo presi, per cui lo faremo in tempi ragionevolmente brevi. Come nuovo Segretario di Stato al Territorio non escludo che possiamo valutare insieme cosa è meglio fare per questo Paese. Il timore è che rispetto ad un edificato esistente già brutto, si scatenino ulteriori spinte edificatorie per realizzare cose che non siano migliori di quelle che abbiamo già. Credo che dobbiamo tutti – come forze politiche – lavorare insieme affinché questo Paese possa recuperare. L'amore per questo Paese credo che si dimostri anche nel come costruiamo. Una volta c'erano delle prescrizioni molto rigide, poi nel "periodo d'oro" del mercato immobiliare è saltato tutto. Motivo per cui oggi ci ritroviamo con situazioni non proprio gradevoli per chi viene dall'estero a San Marino dopo decenni.*

*In altre realtà si è costruito molto ma si è realizzato un edificato di maggiore qualità. Noi invece in buona parte non ci siamo riusciti.*

*Devo dire che l'edificato di qualità, anche oggi, si vende. Quindi quello che è più in crisi, magari, è l'edificato enorme che risulta invendibile perché nessuno vorrebbe andarci ad abitare. Quindi penso che – proprio grazie alla crisi immobiliare – possiamo insieme pensare come ragionare al meglio - visto che le spinte edificatorie sono minori – sul come riqualificare, se ci riusciamo, l'edificato esistente e su come vogliamo impostare, per il prossimo decennio, la spinta edificatoria in questo Paese.*

*La riforma del Testo Unico certamente ci sarà perché - ha ragione il Consigliere Michelotti sul fatto che negli anni ci siano state interpretazioni tali che hanno portato ad interpretarlo in maniera molto estensiva nel "periodo d'oro" delle speculazioni immobiliari – oggi su quelle interpretazioni è difficile tornare indietro, per cui occorre modificare la legge. Noi crediamo che la spinta alla riqualificazione dell'edificato esistente – senza necessariamente andare ad edificare ex novo in aree ad oggi non edificabili – vada fatto. Poi insieme decidiamo se ci sono nuove esigenze e possiamo valutare se è necessario costruire qualcosa di utile per la Comunità. Consideriamo*



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

*che ad oggi abbiamo circa 7000 immobili non abitati. Un numero rilevantissimo. Detto questo, pur essendo vero che la potenzialità del P.R.G. è ancora ampia, dobbiamo insieme valutare se una percentuale del 20-25% si possa ritenere rilevante oppure si possa sostenere che – in considerazione che quasi l'80% dell'edificabile è stato costruito – il 20% residuo sia ancora rilevante.*

*Se effettivamente ravvisassimo che possiamo evitare di costruire edifici che non portano valore aggiunto alla Comunità e che possiamo impegnarci tutti in merito a strutture di maggiore qualità, penso che la Segreteria al Territorio per prima ne sarebbe ben felice. Quello che invece non vorrei è trovarmi di fronte a spinte tali per cui oltre al brutto che abbiamo costruito negli scorsi decenni ne costruissimo dell'altro."*