

SEGRETERIA ISTITUZIONALE

Depositato in Data 31.01.2025

IL DIRIGENTE

San Marino, 31 gennaio 2024 - 1724 dFR

**Relazione di Presentazione per il Deposito del Progetto di Legge "Misure urgenti per il diritto all'abitare"**

Eccellentissimi Capitani Reggenti,

Colleghi Consiglieri,

Il progetto di legge "Misure urgenti per il diritto all'abitare" si propone di affrontare in modo sistematico e tempestivo le problematiche legate al settore abitativo, agli affitti e ai mutui, con l'obiettivo di garantire a tutti i cittadini, e in particolare alle categorie più vulnerabili, un accesso sostenibile a soluzioni abitative sicure e dignitose. La legge mira a rispondere a una serie di emergenze in atto, che riguardano sia le famiglie in difficoltà economica sia le persone giuridiche proprietarie di immobili non destinati a locazione.

**Finalità**

La finalità del progetto di legge è quella di introdurre misure concrete per il contenimento dell'emergenza abitativa, ridurre la pressione sugli affitti e supportare i mutuatari in difficoltà, rendendo più accessibile il mercato delle locazioni e dei mutui. Il progetto si sviluppa in un quadro normativo che prevede modifiche e aggiunte a diverse leggi esistenti, con l'intento di tutelare i diritti dei locatori e dei conduttori, incentivare l'utilizzo di immobili non locati e offrire soluzioni innovative come la locazione con riscatto.

**Misure Fiscali e Tributarie**

Il progetto di legge introduce modifiche agli articoli della Legge 27/1995, una Legge in vigore da 30 anni che non ha mai trovato applicazione, fatto di per sé gravissimo in uno Stato di diritto. Vengono modificati i valori ancora in Lire della imposta speciale annuale sugli immobili di proprietà di persone giuridiche non concessi in locazione (Art.2) e una denuncia obbligatoria degli immobili non concessi in locazione (Art.3). Le modifiche mirano a incentivare la messa a disposizione di immobili per l'affitto, limitando la speculazione immobiliare e favorendo l'utilizzo di proprietà inutilizzate.

**Canone Calmierato e Contratti di Locazione**

Viene introdotto un canone calmierato per gli immobili destinati ad uso civile abitazione (Art.5) e istituita la locazione a canone concordato, con incentivi fiscali per i locatori con reddito basso (Art.6). Tali misure sono finalizzate a garantire che i canoni di affitto siano accessibili alle fasce più deboli della popolazione.

**Locazione con Riscatto**

Una delle novità principali del progetto è l'introduzione della possibilità di stipulare contratti di locazione con riscatto (Art.6 e Art.7), che consentono ai conduttori di acquistare l'immobile al termine del contratto, utilizzando i pagamenti del canone come acconto sul prezzo finale dell'abitazione.

**Agevolazioni Fiscali e Modalità di Pagamento**

Sono previste agevolazioni fiscali sia per i locatori (riduzioni delle imposte di registro e deduzioni per i locatori con redditi più bassi) sia per i conduttori (detrazione delle spese di affitto dalle dichiarazioni fiscali). Inoltre, è prevista una tassa unica di registrazione per i contratti di locazione con riscatto, che copre tutte le imposte e i diritti di registrazione (Art.7).



### **Contributi Statali e Mutui**

Il Progetto di Legge prevede alcune modifiche alla Legge 44/2015 sulla Edilizia Sociale. All'articolo 11 viene modificata la definizione di nucleo familiare estendendolo anche al convivente che dimora stabilmente presso il domicilio del beneficiario del contributo statale. All'articolo 12 viene previsto un tetto massimo al tasso di interesse applicato calcolato sulla media del tasso variabile Euribor a 6 mesi e di uno spread di solidarietà fisso del 2%. All'articolo 13 viene prevista la restituzione del 50% dell'importo percepito in caso di decadenza del contributo. All'articolo 14 viene prevista la possibilità di accesso a banche dati esteri al fine di consentire la verifica dei requisiti. All'articolo 15 viene modificata la portabilità del mutuo da una banca all'altra. All'articolo 16 viene definito che il pagamento dell'ultima rata dà diritto all'estinzione del mutuo e dell'ipoteca senza ulteriori altri oneri.

### **Modifiche alla Gestione dell'Edilizia Residenziale**

Il progetto prevede modifiche alla composizione e al funzionamento della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale (Art.18 e Art.19), con l'obiettivo di togliere le nomine spettanti alla politica al fine di migliorare l'operato.

### **Obiettivi e Benefici**

L'obiettivo primario del progetto di legge è quello di ridurre l'emergenza abitativa, supportando in particolar modo le famiglie con difficoltà economiche e i giovani. Le misure proposte permetteranno di:

- Aumentare la disponibilità di immobili in affitto a canoni calmierati.
- Offrire soluzioni alternative come la locazione con riscatto, che consente un percorso verso la proprietà immobiliare.
- Sostenere l'incontro tra domanda e offerta di immobili con incentivi fiscali e riduzioni delle imposte.
- Migliorare le condizioni di accesso al credito per i mutui, mettere al riparo dalle distorsioni e rendere più agevole la gestione dei finanziamenti.

In sintesi, il progetto di legge rappresenta una risposta strutturale e articolata alle problematiche abitative, con l'intento di offrire soluzioni concrete, sia immediate che a lungo termine, per migliorare la condizione delle famiglie e degli individui sul mercato della casa, degli affitti e dei mutui.

Auspichiamo che la proposta trovi il gradimento dell'Aula.

In fede,

Emanuele Santi per il gruppo consiliare di Rete

