

## Commissione Consiliare Permanente Igiene e Sanità, Previdenza e Sicurezza Sociale, Politiche Sociali, Sport; Territorio, Ambiente e Agricoltura

**Lunedì 10 marzo, mattina**

In IV Commissione Consiliare Permanente inizia l'esame in sede del Progetto di legge "Interventi straordinari per emergenza casa" presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio.

COMMA 1 (Comunicazioni)

Diversi i temi sollevati in comma Comunicazioni. Michela Pelliccioni (D-ML) torna sull'episodio del calciatore italiano, oggi attivo nel campionato sammarinese, condannato in primo grado per violenza sessuale su una minore, esprimendo soddisfazione per le prese di posizione della Segreteria di Stato allo Sport e della Fsgc dopo l'intervento di Unione donne sammarinesi. Il Segretario di Stato per il Territorio Matteo Ciacci sottolinea che "sarebbe la prima volta che uno Stato interviene preventivamente rispetto ad una condanna definitiva. Il tempestivo intervento del Segretario allo Sport che sta lavorando ad una norma ad hoc è da apprezzare". Aida Maria Adele Selva (PDCS) evidenzia come "etica e lealtà purtroppo vengono spesso a mancare in questa società. I casi di violenza contro le donne sono in aumento. La donna sembra in alcuni casi trattata come un oggetto. È una società che sembra anestetizzata di fronte a tutte le crudeltà che avvengono. Se queste violenze continuano occorrono nuove iniziative, con il coinvolgimento di tutta la società civile". D'accordo il consigliere di Rf Miriam Farinelli: "Qualcosa ci sta sfuggendo, visti i dati".

Matteo Casali (Rf) evidenzia poi la mancanza di programmazione territoriale alla luce delle recenti dichiarazioni del Segretario di Stato al Turismo Federico Pedini Amati a proposito di trenino biancoazzurro: "Non si sente più parlare di nuovo PRG. Si parla di interventi anche importanti su infrastrutture, come per il trenino. La pianificazione territoriale e il piano regolatore sono anche presidi a salvaguardia della legalità e delle istituzioni".

"In Commissione politiche territoriale è calendarizzato un dibattito - risponde il Segretario di Stato Ciacci - sulla rifunzionalizzazione dei piazzali della Baldasserona per far sì che possano essere utilizzati sia per il parcheggio sia come possibile area dedicata agli eventi. Sul prolungamento del trenino ci sono idee diverse. Io penso che i 100 metri nel piazzale ex stazione possano andare bene se c'è una valenza turistica e un indotto, a patto che ciò non precluda un allungamento del tracciato fino a Borgo Maggiore che sarebbe per me la soluzione migliore".

Scambio di battute reciproche infine tra il consigliere di Rf Casali ed il Segretario Ciacci. Il primo sottolinea che "sul Pdl casa si era detto che ci si saremmo visti con la maggioranza ma questo non è avvenuto. Va bene, faremo il confronto in aula ma lasciamo perdere i buoni propositi di condivisione. Ci sentiamo presi in giro dopo queste promesse disattese". Il Segretario di Stato Matteo Ciacci bolla la presa di posizione come "stupida polemica" e aggiunge: "Sul confronto sulla legge penso si sia fatto il massimo. Andiamo avanti e confrontiamoci sul testo, anche con le proposte delle opposizioni che troviamo condivisibili".

COMMA 2 - *Prosecuzione esame in sede referente dei seguenti provvedimenti in materia di politica della casa a) Progetto di legge "Interventi straordinari per emergenza casa" (presentato dalla*

Segreteria di Stato per il Territorio) b) Progetto di legge “Misure urgenti per il diritto all’abitare” (presentato dal Gruppo Consiliare Movimento Civico RETE)

All’articolo 1 (*Finalità*) viene presentato un emendamento modificativo presentato da Domani Motus Liberi che mira a specificare che l’obiettivo della legge è introdurre anche “misure a carattere straordinario a tutela della disabilità”.

L’emendamento è respinto con 9 voti contrari, 2 favorevoli.

L’articolo è approvato con 9 favorevoli, 1 voto contrario e 1 astenuto.

All’articolo 2 (*Residenza atipica pensionati*) viene illustrata la nuova versione proposta dalla maggioranza. Si alzano i parametri per la residenza atipica per pensionati portando da 50.000 a 120.000 euro il reddito annuale per presentare richiesta, con l’aggiunta di avere 300.000 euro di patrimonio mobiliare detenuto nel sistema bancario sammarinese, dimostrabile per tutta la durata della residenza. Oggi il parametro patrimoniale è di 500.000 euro ma è alternativo al reddito.

“Vogliamo alzare i parametri – spiega il Segretario Ciacci – per i residenti atipici la cui offerta è tra le motivazioni che hanno portato ad avere un sistema degli affitti drogato che ha reso difficoltoso l’accesso a tanti giovani sammarinesi. In particolare introduciamo due caratteristiche che devono essere valide insieme, non alternative come era prima”.

Repubblica Futura propone di sopprimere l’interno articolo “non per un fatto di merito – spiega Matteo Casali ma di metodo. Questo pdl è il luogo sbagliato dove fare questo intervento. C’è già un decreto delegato in vigore che ha soglie diverse da queste. L’inserimento di questo articolo è una forzatura che può generare confusione a livello normativo”.

Analoghe le motivazioni che portano Rete a proporre la soppressione. “In questo momento – illustra Emanuele Santi - c’è molta confusione visto il decreto n. 26 del 2025. Era meglio togliere questo emendamento da qui e portarlo in sede di ratifica del decreto nel Consiglio Grande e Generale. Altrimenti occorre dichiarare decaduto il decreto”.

Rete presenta anche un emendamento modificativo, in cui il reddito annuale lordo minimo per avanzare richiesta viene alzato a 240.000 euro e si porta ad 1.000.000 di euro il patrimonio immobiliare da avere in alternativa al reddito.

“È questa la sede dedicata per la discussione – risponde il Segretario Ciacci – perché tutti siamo d’accordo che dobbiamo affrontare il tema delle residenze atipiche se parliamo di emergenza casa visto che, come rilevato da molti, hanno contribuito a drogare il sistema. Il decreto n. 26 resterà in vigore finché non sarà approvata in seconda lettura questa legge”.

Marinella Chiaruzzi PDCS: “Condivido la scelta di mantenere le due norme anche se ho una perplessità: il decreto in vigore contiene anche altri criteri oltre alla soglia di reddito. Che immagine può dare all’esterno questa complessità? Occorre una decisione coerente anche di immagine del nostro paese.”

Massimo Andrea Ugolini PDCS: “Il decreto è servito per intervenire con rapidità sull’argomento. Oggi è importante approvare questo articolo in modo che si cristallizzi la volontà politica. Possiamo anche approvare gli stessi contenuti al decreto se pensiamo che faccia maggiore chiarezza. Ad ogni modo la Commissione Affari Esteri ha il compito di valutare caso per caso”.

Michela Pelliccioni (D-ML): “Non credo che siano le residenze atipiche il fulcro del problema casa. Possono aver contribuito”.

Guerrino Zanotti (Libera): “Sono mesi che si parla di come le residenze atipiche per pensionati abbiano impattato sul settore immobiliare. Il decreto è stato indispensabile per intervenire con tempestività per alzare i parametri e non lasciare che le distorsioni proseguissero. Ora interveniamo su questa norma che va non fa confusione perché va a modificare la legge sulle residenze atipiche. Una volta approvato questo pdl verrà lasciato decadere il decreto”.

Aida Maria Adele Selva (PDCS): “I nuovi requisiti sono pensati affinché i residenti atipici portino benefici sul territorio. Non c’è confusione, sono cambiate le esigenze e si va a modificare la norma. Il merito prevale sul metodo: dobbiamo rispondere alle esigenze dei sammarinesi”.

Vladimiro Selva (Libera): “Bene ha fatto il governo ad emettere il decreto, per modificare subito i parametri. C’era il rischio di una distorsione. È normale la complessità nell’integrare le norme. Forse

servirà specificare nella parte delle norme transitorie che la legge prevale sul decreto anche nei 15 giorni in cui il decreto sarà ancora in vigore e la legge dovrà entrare in vigore”.

Emanuele Santi (Rete): “Senza uno studio approfondito è difficile capire come 160 residenti atipici abbiano impattato sull’intero sistema. Si parla di migliaia di immobili sfitti o non occupati. Da più parti arrivano segnalazioni che molti affittuari ricevono disdette dai proprietari che mirano ad affittare ai residenti anticipi ad un canone maggiore. Occorre intervenire anche qui. Era più semplice fare un emendamento al decreto e portare il decreto in ratifica al più presto”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Oggi al momento la sintesi ha prodotto questo risultato: fino a che questa legge non sarà approvata resta in vigore il decreto Beccari. Poi andrà fatta una riflessione generale: ha senso attirare pensionati? Io penso dovremo attirare giovani”.

Matteo Casali (Rf): “Portare questo emendamento qui è la volontà di marcare il territorio e piantare una bandierina. Sarebbe stato più rapido portare un emendamento al decreto 26 che sarebbe stato approvato dal Consiglio questo mese”.

L’emendamento di Rf è respinto con 10 voti contrari, 3 favorevoli, 1 astenuto.

Il primo emendamento di Rete è respinto con 10 voti contrari e 4 favorevoli.

Il secondo emendamento di Rete modificativo è respinto con 10 voti contrari e 1 favorevole.

L’emendamento del Governo è approvato con 10 favorevoli e 1 astenuto.

L’articolo così emendato è approvato con 10 favorevoli e 1 astenuto.

Seguono una serie di emendamenti del gruppo Rete a proposito di residenze atipiche. Il primo propone di portare dal 6% al 12% l’imposta sostitutiva dell’imposta generale sui redditi delle persone fisiche per chi presenta richiesta per pensionati. “Con questo aumento – spiega Emanuele Santi - entreranno maggiori risorse nelle casse dello Stato. Anche al 12% resta una imposta interessante, visto che nel paese di origine potrebbe essere di oltre il 30%. Siamo disponibili a ragionare sulla cifra, magari all’8%”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci propone la bocciatura: “È una proposta stimolante perché oggi i residenti atipici pensionati lasciano molto poco, il 6% di 50.000 euro. Credo però che questo tema vada affrontato nel momento in cui andiamo a rivedere la legge sulle residenze”.

Matteo Casali (Rf): “Sono in difficoltà perché mancano elementi di chiarezza sui numeri. Ciò detto riteniamo che un aumento di questa imposizione possa essere accoglibile. L’aumento del gettito potrebbe compensare il disincentivo che andremmo ad introdurre dimezzando i residenti atipici”.

Vladimiro Selva (Libera): “Volevamo ridurre la competizione tra i residenti atipici e i già residenti. Per questo abbiamo proposto di modificare i requisiti su chi dovrà presentare la domanda. Aumentare questa percentuale va ad impattare anche sui già residenti, e ciò non riguarda le finalità di questa legge. Ad ogni modo anche per me la percentuale del 6% andrebbe alzata”.

“Non ho il mandato per poter accogliere l’emendamento di Rete. Credo che sia da stimolo per affrontare il tema al più presto” replica il Segretario Ciacci.

L’emendamento è respinto con 10 voti contrari e 2 favorevoli.

Altro articolo proposto da Rete punta a dimezzare il numero massimo di residenze atipiche per pensionati concesse ogni anno, portandole da 500 a 249.

L’articolo è respinto con 10 voti contrari e 1 favorevole.

Si passa a discutere di un’altra proposta di Rete che prevede un aggiornamento della rendita catastale del 300% per il proprietario di immobile che affitta ad un pensionato con residenza atipica.

“Oggi – spiega Emanuele Santi - abbiamo proprietari che non rinnovano i contratti di affitto per puntare ad affittare a residenti atipici ad una cifra maggiore. Noi proponiamo che in questo caso la rendita catastale venga triplicata, per contribuire a livellare il mercato degli affitti arrivato a cifre non più sostenibili per le famiglie normali ed in particolare per le giovani coppie”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “La ratio è condivisibile. Anche la nostra volontà è di chiedere di più a chi affitta a residenti atipici. Noi abbiamo usato lo strumento del canone calmierato di cui parleremo più avanti”.

Matteo Casali (Rf): “Dobbiamo chiarirci se i residenti atipici li vogliamo o non li vogliamo. Se portiamo a rendere inefficace l’attrattività allora tanto vale intervenire a monte. Gli effetti di questo emendamento mi paiono più drastici di quanto si vorrebbe”.

L’emendamento viene respinto con 10 voti contrari e 1 favorevole.

Un altro emendamento Rete propone di modificare il contributo minimo per il residente a San Marino per meriti sportivi e artistici. Oggi sui redditi prodotti all’estero c’è un’imposta del 7% sul netto frontiera con importo minimo di 10.000 euro. La proposta è di portare questo minimo a 20.000 euro.

“Raddoppiando il contributo minimo previsto per queste che sono le residenze per sportivi – spiega Emanuele Santi - e riteniamo che questo porti ad un incasso maggiore per lo Stato”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Siamo intervenuti sulle residenze atipiche per pensionati che hanno maggiormente impattato sul sistema sammarinese. Sul resto lascio al dibattito”.

L’emendamento è respinto con 9 voti contrari e 1 favorevole.

Si passa quindi a discutere l’emendamento aggiuntivo di Repubblica Futura “Convivenza e coabitazione intergenerazionale tra studenti e over 65”. Il testo prevede che il Congresso di Stato, entro 60 giorni dall’approvazione della legge, adotti un Decreto Delegato per normare il “Contratto di Convivenza e Coabitazione Intergenerazionale (CCCI) tra studenti universitari e over 65” con una serie di caratteristiche.

Miriam Farinelli (Rf): “Parliamo di cohousing tra studenti universitari e anziani autonomi, che una volta pensionati vengono messi ai margini della società. Poter ospitare uno studente nella propria casa porterebbe questo anziano ad avere una persona di riferimento e al ragazzo che studia a San Marino di trovare una dimora in cui stare”.

Segretario di Stato Matteo Ciacci: “Accolgo con favore la proposta di Rf. Da parte del governo c’è la volontà di confrontarci. Vogliamo trovare una sintesi per trovare collaborazioni tra anziani e studenti vincenti per entrambi. San Marino potrebbe essere un modello in questo senso”.

Vladimiro Selva (Libera): “Siamo d’accordo a rendere possibile la coabitazione tra nuclei esistenti già da almeno un anno, per evitare distorsioni, e studenti non residenti. Proponiamo di ampliare l’offerta anche per i lavoratori stagionali. Inoltre proponiamo di togliere l’esclusività ai maggiori di 65 anni di età”.

Aida Maria Adele Selva (PDCS): “Occorre normarla correttamente per evitare casi non piacevoli che invalidano i giusti presupposti. Non deve passare come un affittacamere”.

Gian Carlo Venturini (PDCS): “Siamo favorevoli alla proposta e al principio ma occorre normarla correttamente e in modo approfondito. Perciò proponiamo di rimandare ad un decreto tenendo conto le normative vigenti limitando l’opportunità a studenti e lavoratori stagionali”.

Andrea Ugolini (PDCS): “Il welfare di comunità e di cohousing sta dando risultati oltre ogni aspettativa nelle realtà italiane che lo hanno adottato”.

Guerrino Zanotti (Libera): “Il cohousing ha molti aspetti di carattere sociale che lo arricchiscono rispetto ad altri interventi. Penso che potremmo aggiungere nel testo che questa opportunità non è accessibile per i residenti atipici”.

Matteo Casali (Rf): “Il significato profondo nel nostro emendamento è di trovare soluzioni alla solitudine degli anziani e alla necessità di supporto per gli strumenti tecnologici. Non va confuso con l’affittacamere.”

**I lavori vengono interrotti per la pausa pranzo. Riprenderanno alle 15.00.**