

Consiglio Grande e Generale, sessione 16,17,18,19,20 febbraio 2026

Mercoledì 18 febbraio 2026, pomeriggio

Nel pomeriggio di mercoledì 18 febbraio, in Consiglio Grande e Generale si conclude al comma 13 il dibattito sul Progetto di legge “Modifica dell’art.21-bis della Legge 20 giugno 2008 n.97 e dell’art.171-bis del Codice Penale”, per il quale è stata chiesta e approvata la procedura speciale d’urgenza. Il progetto di legge, che prevede la cancellazione della “riprensione” per il reato di molestie sessuali, è messo in votazione e approvato all’unanimità con 39 voti favorevoli.

I lavori proseguono con il comma 14, dedicato alla ratifica dei Decreti-Delegati. L’unico ad essere incorporato è il Decreto-Delegato 26 novembre 2025 n.147 “Disposizioni in merito alla tenuta dei registri pubblici”. Lo scontro politico - che riaccende il dibattito attorno alle vicende di Banca di San Marino, il “vincolo del 51%” e la situazione dell’Ente Cassa Faetano - si consuma sull’emendamento aggiuntivo di un comma 2 bis all’articolo 4 del Decreto Delegato 26 novembre 2025 n.14. Esso stabilisce quanto segue: “Alle fondazioni già disciplinate dalla Legge 29 dicembre 1995 n.130, abrogata dall’articolo 37 della Legge 3 marzo 2025 n.30, si applica la disciplina di cui alla Legge 1° luglio 2015 n.101 e successive modifiche; alle medesime è consentito mantenere partecipazioni in imprese finanziarie ed ottenere l’iscrizione nel Registro delle Fondazioni di cui all’articolo 7 della Legge n.101/2015, a condizione che i relativi statuti siano adeguati alle finalità istituzionali entro diciotto mesi dall’entrata in vigore della Legge n.30/2025”.

“Non è certo mia intenzione nascondermi dietro un dito” afferma il Segretario di Stato Rossano Fabbri e ammette che l’abrogazione totale della normativa sulle fondazioni bancarie ha generato “a livello applicativo una forte problematica”. La correzione che propone punta a rimettere in carreggiata la situazione dopo l’abrogazione dell’articolo 37 della legge 30/2025: le fondazioni non possono avere tra i propri scopi l’attività bancaria o finanziaria, ma con l’emendamento si consente a quelle che già detengono quote in enti bancari di continuare a mantenerle, purché restino quote di minoranza e purché gli statuti vengano adeguati entro i termini, eliminando dagli scopi ciò che non è conforme. E soprattutto Fabbri prova a spegnere l’ombra che aleggia in Aula: “Questa normativa nulla c’entra con eventuali offerte o non offerte... serve a ripristinare una situazione”. Massimo Andrea Ugolini (PDCS) interviene per chiarire la ratio politica dell’emendamento e respingere le letture strumentali. Spiega che l’intervento nasce per correggere una criticità emersa dopo l’abrogazione della disciplina sulle fondazioni bancarie, in particolare rispetto al vincolo del 51% che doveva rimanere in capo alla fondazione e sotto il quale non si poteva scendere. L’obiettivo, sottolinea, è rimediare a quel vuoto normativo e non certo favorire un soggetto già individuato. L’opposizione però parla di metodo sbagliato e intervento raffazzonato. Mirko Dolcini (D-ML) definisce la vicenda “un pastrocchio” e accusa la maggioranza di aver cancellato un’intera legge per poi “correre ai ripari” con un emendamento infilato in un decreto “fuori tema”. Emanuele Santi (Rete) attacca frontalmente la prassi degli emendamenti last minute e chiede ai consiglieri di maggioranza “che dignità avete di votare un emendamento che vi arriva montato lì sul tavolo mezz’ora prima della votazione”, denunciando un Consiglio ridotto a ratificare decisioni già prese. Luca Boschi (Libera) riconosce l’errore iniziale ma respinge ogni sospetto di opacità: “non c’è niente di losco dietro” e le informazioni, assicura, sono condivise tra maggioranza e opposizione. Antonella Mularoni (RF) teme “un’ennesima forzatura” e sostiene che la soluzione tecnica scelta sia fragile, perché inserisce la Fondazione Ente Cassa dentro una legge pensata per tutt’altro tipo di fondazioni. Fabio Righi (D-ML) sposta l’attenzione anche sul metodo e sulla dignità dell’Aula: l’emendamento, osserva, arriva senza che nemmeno tutti i membri della maggioranza ne fossero a conoscenza.

askanews S.p.A.

Agenzia di stampa

Sede Legale: Via Prenestina, 685 - 00155 Roma Italia

direzione@askanews.it

Culminato il dibattito sull'emendamento, il Decreto è messo in votazione e ratificato.

Segue il confronto sul comma 14: Progetto di legge “Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali” (presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio).

Il Segretario di Stato Matteo Ciacchi apre il confronto rivendicando una svolta di metodo e di visione. Parla di un “punto di partenza importante” e chiarisce subito che dopo “anni e anni di ragionamenti, riflessioni, consulenze e progettualità portate avanti” l'onere di scrivere una proposta spettava al Governo. Il cuore della riforma è il superamento del vecchio impianto: “Non si parla più di Piano Regolatore Generale”. Per Ciacchi è arrivato il momento di strumenti “più snelli, dinamici e tematici, settoriali”, capaci di “incastrarsi fra loro” e svilupparsi con maggiore rapidità, senza perdere equilibrio. Tra i principi guida indica la “riduzione del consumo del suolo”, la priorità alla riqualificazione, un’“attenzione ambientale imprescindibile” e infrastrutture strategiche da “blindare nel tempo”. Poi la parte sociale. Le scelte territoriali devono rispondere a bisogni concreti: università e studentati, crescita della popolazione, invecchiamento. La pianificazione, spiega, si traduce in nuove funzioni nelle aree servizi, cohousing, comunità abitative su terreni già pubblici, con gestione pubblica e bandi successivi. Infine, un passaggio istituzionale: i progetti su aree edificabili dello Stato dovranno passare dal Consiglio, perché la discussione in Aula è “doverosa”.

Dalibor Riccardi (Libera) sostiene l'impianto parlando di una scelta “politica di responsabilità”: non si tratta solo di norme urbanistiche, ma di governare il futuro. Difende una pianificazione “dinamica” che anticipa i problemi e mette al centro rigenerazione urbana e qualità della vita. L'opposizione però incalza. Matteo Casali (RF) contesta la coerenza politica: fino a ieri si parlava di nuovo PRG e “Giardino d'Europa”, oggi il PRG diventa “desueto”. Teme che lo spaccettamento tematico, senza visione simultanea, finisca per indebolire le regole e ampliare la discrezionalità della Commissione Politiche Territoriali. Gaetano Troina (D-ML) mette l'accento sui costi delle consulenze e parla di risorse “buttate nel bidone”, mentre si continua a governare sul PRG del '92. Ricorda le criticità del territorio – promiscuità tra zone industriali e residenziali – e accusa la politica di scelte poco lungimiranti. Francesco Mussoni (PDCS) difende il “dinamismo” del Governo e riconosce che l'impostazione è diversa da quella precedente, più generale e complessa, ma la considera una scelta pragmatica. Aida Maria Adele Selva (PDCS) sottolinea la necessità di livelli di pianificazione per ordinare un territorio “molto diversificato”, con priorità alla tutela ambientale. Fabio Righi (D-ML) attacca il metodo: l'opposizione non è stata coinvolta prima del deposito e affidarsi a serate pubbliche e questionari non basta per un tema così strategico. Guerrino Zanotti (Libera) richiama il “contenimento del consumo del territorio” come cambio di paradigma culturale, ma avverte: senza l'approvazione rapida dei piani tematici il rischio è tornare ai ritardi del passato. Michela Pelliccioni (indipendente) invita alla prudenza: la pianificazione deve seguire una visione complessiva di sviluppo e non procedere “al contrario”. Emanuele Santi (Rete) chiede prima i dati: senza un'analisi aggiornata sul costruito e sugli immobili sfitti, il rischio è intervenire “a spot” e ripetere le distorsioni già viste. Luca Lazzari (PSD) difende il progetto partendo da una constatazione culturale: a San Marino, quando si parla di pianificazione, molti pensano solo allo “sblocco del lotto agricolo”. Ma la vera domanda, dice, è “che territorio vogliamo lasciare ai nostri figli?”. Il testo non è il “grande PRG” atteso da qualcuno, è un cambio di metodo: piani tematici, priorità chiare, gradualità. E la priorità oggi è la casa. Gian Carlo Venturini (PDCS) sottolinea che il PRG del '92 è superato da oltre trent'anni e che finalmente si porta in Aula uno strumento previsto nel programma di governo. Il nuovo impianto, dice, è più flessibile: mantiene la base del PRG vigente ma introduce pianificazioni per temi – agricolo, verde, rischio idrogeologico – e nella seconda parte disciplina meglio le zone servizi, aprendo spazi per cohousing e studentati. Evidenzia anche i correttivi inseriti per evitare distorsioni edilizie come quelle viste in passato.

Alle 19.00 i vengono sospesi. Riprenderanno domani alle 14.00

Comma 13 - Progetto di legge “Modifica dell’art.21-bis della Legge 20 giugno 2008 n.97 e dell’art.171-bis del Codice Penale” (presentato da tutti i Gruppi Consiliari e dai Consiglieri Indipendenti Giovanna Cecchetti e Michela Pelliccioni) (I Lettura)

Alice Mina (PDCS): Credo che l’aula si sia ampiamente espressa e che ogni intervento effettuato dai singoli consiglieri che hanno preso la parola abbia aggiunto elementi positivi a questo percorso che stiamo portando avanti. Ribadisco quindi la positività del lavoro che abbiamo fatto e che stiamo facendo. È un percorso che ci aiuta anche a rispondere ai tanti fatti di violenza che ogni giorno sentiamo quando apriamo i telegiornali. È una cosa che faccio fatica a comprendere: come possa avvenire ancora nel 2026 qualcosa di questo genere. Sentiamo di donne che vengono uccise e questo mi colpisce profondamente. Mi chiedo come mai non ci sia un argine a queste ondate di violenza. Penso che questo sia sicuramente un tassello piccolo, ma è un messaggio importante che quest’aula manda a tutela di tante persone, delle tante vittime che vengono coinvolte e che molto spesso non parlano e non denunciano. È un atto di coraggio che facciamo e che vogliamo trasferire a queste persone. Ritengo che l’aula consiliare stia facendo un buon lavoro e un buon servizio per la comunità e per il Paese. Esprimo quindi la mia soddisfazione, che penso sia quella dell’aula e di tutti coloro che hanno sostenuto questo progetto di legge. Mi auguro che si arrivi velocemente alla votazione: è un altro elemento positivo che apportiamo al nostro ordinamento.

Antonella Mularoni (RF): Anche da parte nostra, e penso di poterlo dire a nome dell’intera opposizione, c’è piena soddisfazione sull’andamento di questo dibattito. Siamo felici che lo sforzo che stiamo cercando di approfondire da due anni, da quando il reato di molestie sessuali è stato introdotto nel nostro ordinamento, sia arrivato a buon fine. Il lavoro svolto in questi anni anche dalle associazioni, in particolare da quelle che rappresentano le donne, è stato significativo. Siamo quindi felici che oggi si possa arrivare tutti insieme a eliminare la riprensione come sanzione per questa tipologia di reati, che è particolarmente odiosa. Abbiamo bisogno di dare in particolare alle donne, perché è chiaro che questo tipo di reato, pur potendosi teoricamente verificare anche in senso inverso, solitamente avviene nei confronti delle donne, il coraggio di denunciare comportamenti scorretti. Anche sul piano culturale, come parte politica, dobbiamo fare la nostra parte. Siamo il legislatore ed è giusto modificare le leggi quando riteniamo che non siano perfettamente confacenti al risultato che si vuole ottenere. C’è però anche un lavoro che deve essere fatto da altri, dalle famiglie e dalle scuole, perché il rispetto verso le persone dell’altro sesso si impara prima di tutto in casa e nelle scuole. Il messaggio del legislatore deve essere chiaro, e questo spetta a noi. Dobbiamo dare l’idea che siamo uniti nel considerare di grande disvalore questo tipo di comportamenti. È un passaggio in avanti che facciamo. Le leggi da sole non bastano a modificare atteggiamenti e comportamenti, ma il segnale deve essere forte e ognuno deve fare la propria parte. Oggi abbiamo non solo onorato un impegno che quest’aula si era assunta nel dicembre 2025, ma anche un impegno nei confronti delle donne, che penso avranno un motivo in più per sentirsi orgogliose di appartenere a questo Paese. Ringrazio tutti coloro che sono intervenuti e hanno dato il loro contributo. Mi auguro che il progetto di legge possa essere approvato all’unanimità: sarebbe un bellissimo segnale.

Giulia Muratori (Libera): È vero, c’è stato un momento in cui non si era trovata fin dall’inizio una sintesi. In maggioranza abbiamo ragionato in maniera diversa, ma credo che grazie all’impulso delle donne consigliere sedute in quest’aula, indipendentemente da maggioranza e opposizione, si sia fatto un ottimo lavoro e si sia compiuto un ulteriore passo avanti verso la tutela delle donne. Purtroppo ancora oggi riceviamo notizie che non sono rincuoranti e che ci fanno capire quanto sia lunga la strada da percorrere, soprattutto sul piano culturale. È un problema che non riguarda soltanto i Paesi vicini, ma anche San Marino. Oggi quest’aula compie un ulteriore passo per la tutela delle donne, e non solo. È un piccolo tassello, come diceva la collega Mina, ma è un tassello importante perché, eliminando la

riprensione, non minimizziamo questi comportamenti che creano disagio. Sono comportamenti che devono essere assolutamente rimandati al mittente e, soprattutto, si dà valore alla libertà e alla tutela delle donne.

Il progetto di legge è messo in votazione e approvato all'unanimità con 39 voti favorevoli

Comma 14 - Ratifica Decreti - Delegati

Decreti non scorporati:

decreto 1: RATIFICA DECRETO - LEGGE 29 dicembre 2025 n.161 - Disposizioni urgenti in merito alle modalità di reclutamento del personale docente

decreto 3: RATIFICA DECRETO DELEGATO 3 dicembre 2025 n.149 - Modifiche alla Legge 29 luglio 2014 n.125 - Legge di riforma in materia di aviazione civile - e successive modifiche

decreto 4: RATIFICA DECRETO DELEGATO 11 dicembre 2025 n.150 - Servizio di radiocomunicazione terrestre mediante l'uso del sistema Rete Tetra

decreto 5: RATIFICA DECRETO DELEGATO 11 dicembre 2025 n.151 - Modifica al Decreto Delegato 21 marzo 2024 n.66 "Nomina componenti Commissione Permanente Conciliativa" e successive modifiche

decreto 6: RATIFICA DECRETO DELEGATO 15 dicembre 2025 n.152 - Modifiche al Decreto Delegato 22 marzo 2011 n.50 e successive modifiche in relazione ai servizi esenti

decreto 7: RATIFICA DECRETO DELEGATO 18 dicembre 2025 n.153 - Coniazione ufficiale e messa in circolazione di una moneta da euro 5,00 (cinque/00) da 1 oncia in argento 999, versione Brilliant Uncirculated (BU), dedicata al "Falco Pellegrino", millesimo 2026

I Decreti non scorporati vengono messi in votazione e ratificati con 26 voti favorevoli

decreto 2: RATIFICA DECRETO DELEGATO 26 novembre 2025 n.147 - Disposizioni in merito alla tenuta dei registri pubblici

Segretario di Stato Rossano Fabbri: Il presente decreto delegato dispone l'avvio del trasferimento dei registri delle società cooperative, dei consorzi, delle cooperative, dei consorzi agricoli, nonché dei registri delle fondazioni e delle associazioni dagli uffici giudiziari al Tribunale all'Ufficio Attività Economiche. Ai sensi dell'articolo 2, il trasferimento deve essere completato entro il primo febbraio 2026 ed entro tale data saranno adottate, mediante delibera del Congresso di Stato, le direttive necessarie a disciplinare gli aspetti organizzativi e operativi del passaggio. Contestualmente, l'articolo 3 del decreto delegato interviene sulla missione dell'Ufficio Attività Economiche, aggiornando la lettera a) del comma 2 dell'articolo 22 dell'allegato A della Legge 188/2011 e successive modifiche, includendo anche i registri sopra menzionati. L'articolo 4 detta infine disposizioni di coordinamento e, in coerenza con le modifiche apportate, abroga il numero 4 della lettera b) del comma 4 dell'articolo 22 dell'allegato A della Legge 188 e successive modifiche. Tale scelta risponde all'obiettivo di concentrare in un'unica unità operativa tutte le funzioni relative alla gestione dei registri pubblici, favorendo una maggiore efficienza e uniformità.

Antonella Mularoni (RF): Rispetto a questo decreto manifesto la mia soddisfazione, nel senso che tutto quello che oggi può essere digitalizzato rappresenta una modalità di lavoro molto più moderna, molto più efficiente e che dà molte più soddisfazioni a tutti. Evita di intasare inutilmente di carta gli

uffici e di rovinare troppe foreste sul pianeta. Adesso, scherzi a parte, è vero che l'Ufficio Attività Economiche da anni ha adottato una modalità molto moderna di operare, per cui i professionisti possono trasmettere gli atti a loro disposizione per intervenire sul registro società in modalità digitale e, tra l'altro, vedere online i dati che riguardano le società in qualsiasi momento. Questa attività è partita bene e ci tengo anche a ringraziare l'ufficio. Ho dovuto fare recentemente delle pratiche per delle associazioni e devo dire che funziona molto bene. Mi è stata data anche assicurazione del fatto che a breve sarà disponibile online anche il registro di questi enti, esattamente come avviene per le società. Quindi questa è una cosa molto positiva e, a questo proposito, non ho nulla da dire. Per quanto riguarda invece l'emendamento: ho sollevato al Segretario Gatti la tematica della circostanza che oggi l'Ente Cassa di Faetano è fluttuante in un'area non meglio identificata. Questo grazie al lavoro fatto e proposto dalla Segreteria Finanze e approvato in quest'aula dalla maggioranza, che ha fatto sì che venissero cancellate le fondazioni bancarie in presenza ancora di una fondazione bancaria che, oltretutto, stava e sta tuttora operando. Credo che l'Ente Cassa avesse sollecitato già da tempo la politica e in particolare la Segreteria Finanze a intervenire per eliminare questa lacuna, perché si erano creati dei vuoti normativi che non permettevano all'Ente Cassa di operare come si doveva. Oggi, sorpresa delle sorprese, abbiamo preso il primo treno utile, che è il decreto sui registri, perché tanto funziona così: non si è fatto con la legge di bilancio, non si è fatto nel mese di gennaio, arriva adesso, solo che arriva in un momento particolarmente delicato. Nel merito di questo emendamento parlerò dopo, quando vi sarà l'illustrazione dell'emendamento. Mi limito a dire che noi ci rammarichiamo molto della circostanza che questo Governo lavori sempre in maniera approssimativa e che molto spesso, quando interviene sulle leggi bancarie, lo faccia senza una visione organica.

Emanuele Santi (Rete): C'era un articolo che diceva che le fondazioni bancarie non devono scendere sotto il 51%, che era quello che interessava; si abrogava solo l'articolo che obbligava a rimanere al 51%, però la legge rimaneva sotto gli altri aspetti. Invece no, avete abrogato tutta la legge. Di fatto oggi siamo di fronte a un corto circuito: l'Ente Cassa non è più un ente giuridico riconosciuto, non c'è la legge che lo riconosce. E allora questo articolo a cosa serve? A sanare il pastrocchio che avete fatto? Allora diciamolo che è una sanatoria su una cavolata grossa che avete fatto, fate ammenda su questa roba qua. Io mi ricordo che ridevate quando dicevamo queste cose in Consiglio e in Commissione, poi vengono fuori le problematiche, viene fuori che c'erano già i bulgari, che questo articolo era stato creato propedeutico per vendere la banca, e qualcuno forse lo sapeva già. In più avete fatto il pastrocchio perché avete abrogato la legge e oggi la Banca di San Marino è detenuta da un ente che non è riconosciuto da una legge. E adesso dite che le fondazioni che erano in vigore sotto quella legge rientrano nella legge sulle fondazioni, ma poi si dice che nella legge sulle fondazioni c'è una deroga per loro che possono detenere partecipazioni bancarie. Capite bene che non sta in piedi. L'articolo 41 della legge sulle fondazioni vieta di detenere partecipazioni in società a scopo di lucro e in società finanziarie e bancarie. E allora diciamo che l'Ente Cassa diventa una fondazione, però in deroga può detenere banche e società a scopo di lucro. Poi voglio capire la condizione: facciamo una legge a condizione che i relativi statuti della banca e dell'Ente Cassa di Faetano siano adeguati alle finalità istituzionali, non si sa quali siano, entro 18 mesi. Cioè imponiamo per legge di cambiare lo statuto di un ente entro 18 mesi dall'entrata in vigore, lo scriviamo noi in Parlamento. Al massimo l'Ente Cassa dovrebbe averlo già cambiato lo statuto, ma non lo può fare perché non può riunire l'assemblea, perché di fatto non esiste più come ente riconosciuto. La seconda parte dell'articolo è la peggiore, perché quali sono le finalità istituzionali dell'Ente Cassa? E imponiamo per legge di adeguare lo statuto. Qui si sta andando avanti con pastrocchi su pastrocchi. Dico un'altra cosa: l'affare dei bulgari è saltato, però forse qualcuno sta già pensando di portare un altro investitore a San Marino. Ce lo volete dire? C'è già un altro investitore? Perché se la deve vendere e oggi l'Ente Cassa non può neanche fare un'assemblea per venderla, perché non ha la titolarità riconosciuta. Almeno ditecelo in chiaro: c'è un altro compratore? Questa fretta da dove nasce? Abbiamo chiuso il discorso ieri e oggi arriva l'articolino per mettere a posto i casini che avete fatto. Se alla maggioranza va bene, votate quello che volete, ma una situazione del genere è diventata veramente imbarazzante.

Massimo Andrea Ugolini (PDCS): Questo emendamento serve appunto per superare una criticità che si è venuta a manifestare nel momento in cui è stata abrogata la legge sulle fondazioni bancarie per superare quel limite del 51%, che doveva essere detenuto dalla fondazione bancaria e sotto il quale non si poteva scendere. Con questo emendamento si va a sistemare il problema che è stato evidenziato e non accetto che si dica che quel limite sia stato superato per un finanziatore di cui già si conosceva l'identità. L'ha detto molto bene anche il consigliere Stacchini in comma comunicazioni: l'indicazione di superare quella barriera del 51% delle fondazioni veniva già dal Fondo Monetario Internazionale. Penso che anche altre forze politiche, in quell'occasione, fossero d'accordo nel superare quel limite. Si è scelto di farlo perché stanno cambiando molte dinamiche negli assetti proprietari del sistema bancario e finanziario e si è voluta dare la possibilità di superare quella barriera del 51%, che poteva essere detenuta solo dalle fondazioni, senza andare a indicare chi sia o chi non sia l'investitore. Non sappiamo neanche chi sarà il futuro investitore. Penso che, se avete incontrato l'Ente Cassa di Faetano, vi abbia informato del fatto che è stato nominato un advisor per capire quali possano essere i soggetti interessati a una quota che può essere anche di maggioranza. È chiaro che dovranno modificare lo statuto, se non l'hanno già fatto, ma con questa nuova formulazione si va a sistemare quel problema che è stato evidenziato dall'Ente Cassa di Faetano e rappresentato a tutti i gruppi consiliari.

Fabio Righi (D-ML): Ne approfitto per dire che anche da parte nostra si tratta certamente di un provvedimento positivo, nella misura in cui va a centralizzare il mondo societario e delle associazioni in un unico ufficio. Le normative emesse sin dal 2023, mi riferisco al Decreto 103 del 2023 e alle successive, avevano l'ambizione di creare nell'Ufficio Attività Economiche un centro di riferimento per tutto il mondo economico, superando la funzione di semplice sportello per trasformarlo in un ufficio di analisi economica e controllo dell'attività economica. Colgo l'occasione per rappresentare a quest'aula che quell'ufficio aveva l'ambizione di chiamarsi Ufficio Analisi e Controllo delle Attività Economiche proprio perché il tema dei controlli era centrale, anche alla luce della relazione della Polizia sulle attività di controllo svolte, che evidenzia aspetti noti da tempo. Non si può non notare che quell'implementazione, prevista in quella logica, non sia stata attuata. Chiedo quindi perché, sin dal 2023, non sia stato dato corpo a quell'ufficio, non siano state assegnate risorse umane e strumenti per dare corso al potenziamento dei controlli sulle attività economiche, rendendoli efficaci, concreti, tempestivi. Il decreto di oggi parla anche di registri in senso informatico e del loro aggiornamento. Perché non sono stati messi in condizione quei registri di dialogare con gli altri portali della pubblica amministrazione, consentendo l'incrocio dei dati e interventi puntuali su eventuali operatività distorte? Perché ci troviamo con oltre 5.300 operatori e un ufficio di controllo sotto organico da tempo? Perché il piano presentato anche in Commissione Anticrimine non è stato preso in considerazione? Questo decreto va nella direzione di razionalizzare e accentrare funzioni, ma restano dubbi che meritano risposta. Noi non vogliamo giocare su questi temi: se affrontati seriamente, troverete la nostra collaborazione. C'è urgenza di affrontarli in modo diverso. Quanto all'emendamento presentato, entreremo nel merito quando sarà formalmente illustrato, ma sulla modalità di presentazione qualcosa va detto. Dopo il dibattito che c'è stato e le dinamiche viste in aula, arriva un emendamento all'ultimo secondo. Politicamente non riteniamo questo il modo corretto di procedere. Chiedo di tornare a un metodo serio, consapevole, che restituisca dignità all'attività istituzionale. Non si può governare presentando atti dalla sera alla mattina, in base alle circostanze o alle pressioni del momento. Per stare al bar può andare bene, per governare no.

Gaetano Troina (D-ML): Anche io spendo qualche parola su questo decreto. Esprimo un plauso per il lavoro che si sta facendo sull'Ufficio Attività Economiche, partito nella scorsa legislatura e che sta dando i suoi frutti. Trovo opportuno il trasferimento delle competenze sulla tenuta dei registri, perché vi era una duplicazione di funzioni sostanzialmente analoghe tra Ufficio Attività Economiche e Tribunale e in questo modo si va a semplificare. D'altra parte però si pone un tema già sollevato, cioè la carenza di personale dell'Ufficio Attività Economiche. È chiaro che un ufficio come questo ha in

potenza la capacità di svolgere una quantità importante di attività, anche variegata, ma bisogna metterlo nelle condizioni di farlo, perché altrimenti si sovraccarica un ufficio che già oggi non ha personale sufficiente per svolgere le funzioni attribuitegli dalla legge e noi continuiamo ad aggiungere competenze. Ben venga la razionalizzazione, ma chiedo al governo di rendersi conto che in mancanza soprattutto di personale formato e capace di aggiornarsi costantemente su temi sempre più sensibili, si rischia di mettere quell'ufficio in difficoltà. Questo non vale solo per l'Ufficio Attività Economiche, vale per tutti gli uffici della pubblica amministrazione. Ho l'impressione che vi sia la tendenza a riempire le caselle con persone che fanno comodo per logiche di numeri e favori politici, senza considerare che certe funzioni richiedono personale qualificato. Se continuiamo a trattare gli uffici come serbatoi elettorali, il personale formato se ne va. Gli uffici chiave di questo paese si stanno svuotando perché il personale non vede prospettive di crescita e non riesce a lavorare. Ve ne state rendendo conto? È un tema urgente, penso ad esempio all'Ufficio Tributario. Detto questo, mi soffermo sull'emendamento depositato, che trovo totalmente inconferente e che nulla c'entra con il testo del decreto. Il legame è tirato per i capelli. Si fa riferimento al registro solo di sfuggita, evidenziando che ad oggi non è stato consentito alla Fondazione Ente Cassa di Faetano di iscriversi nemmeno al registro delle fondazioni. Allora mi chiedo: oggi quell'ente cos'è? Avete abrogato in tutta fretta la legge per far partire un'operazione e non mi convince la giustificazione che lo avete fatto perché il Fondo Monetario lo chiedeva dal 2023. Da questo emerge che si vogliono applicare alla Fondazione tutte le discipline della legge sulle fondazioni. Ma le avete lette? Ogni movimentazione economica deve risultare nel prospetto finanziamenti-impieghi, la vigilanza la fa il comitato di controllo, non si possono ricevere donazioni sopra un certo limite, non si possono fare alienazioni di beni mobili senza passare dal comitato.

Segretario di Stato Rossano Fabbri: Voglio ringraziare davvero tutta l'aula, consiglieri di maggioranza e di opposizione, specialmente coloro che sono intervenuti, perché hanno dimostrato di avere compreso l'importanza di fare in modo che nella Repubblica di San Marino i registri delle associazioni no profit e delle società siano tenuti da un unico ente, che è naturalmente l'Ufficio Attività Economiche. Stiamo facendo un lavoro importante anche di digitalizzazione del sistema e si tratta di un primo, non risolutivo, passaggio. Molti dei ragionamenti del consigliere Righi sono ragionamenti su un lavoro che sta andando avanti rispetto a un impianto che questa Segreteria ha portato avanti ma che è in parte pregresso rispetto alla formazione di questo Governo. Era ed è un impianto ambizioso su cui stiamo lavorando a tutto tondo, compresi i richiami ai controlli e alla vigilanza sulle attività economiche e tutto ciò che riguarda questa tipologia di passaggi. Mi riservo poi, in sede di illustrazione dell'emendamento inserito nell'ambito di questo decreto, di fornire le spiegazioni necessarie, nella logica che si tratta di un decreto che parla della tenuta dei libri delle associazioni no profit, tra cui anche le fondazioni, e anche la questione che l'emendamento intende risolvere riguarda appunto le fondazioni in generale.

Antonella Mularoni (RF): Volevo solo aggiungere una piccola considerazione. C'è anche da questo punto di vista un lavoro importante da fare in vista della firma dell'Accordo di associazione con l'Unione Europea, nel senso che sappiamo che avremo il problema di rendere ostensibili a tutti i Paesi e ai professionisti dell'Unione Europea i nostri registri. Immagino che sia un lavoro in corso e sarebbe utile parlarne, perché è una tematica importante e imporrà modifiche significative, proprio perché questa facoltà, che oggi non esiste, venga resa possibile per tutti gli operatori dei Paesi dell'Unione Europea. Per il resto mi riservo di intervenire nella fase di presentazione dell'emendamento.

Segretario di Stato Rossano Fabbri: È uno di quei dossier che il mio Dipartimento sta già approfondendo insieme a tutti gli altri dossier in cui la Segreteria all'Industria è impegnata, proprio nel recepimento di tutto ciò che ricade nell'attuazione dell'Accordo.

Emendamento aggiuntivo di un comma 2 bis all'articolo 4 del Decreto Delegato 26 novembre 2025 n.147

Segretario di Stato Rossano Fabbri: Non è certo mia intenzione nascondermi dietro un dito: il fatto che ci sia il richiamo alla legge abrogata a suo tempo è già abbastanza esemplificativo del fatto che l'abrogazione totale di quella legge ha comportato a livello applicativo una forte problematica. Con questo emendamento, che sostanzialmente chiude il percorso di un lavoro portato avanti dalla Segreteria alle Finanze per diverso tempo, anche in termini di confronto con l'Ufficio Attività Economiche, si tende a ripristinare o a correggere le problematiche insorte a seguito dell'abrogazione dell'articolo 37 della legge 30/2025. In sostanza, l'abrogazione dell'intera normativa sulle fondazioni bancarie ha creato una problematica relativa al fatto che per legge le fondazioni, i cui scopi sono disciplinati dall'articolo 4 della medesima legge, devono avere quegli scopi che la legge attribuisce loro e che non possono essere l'esercizio dell'attività bancaria, economica e finanziaria, ma solo attività di natura ricreativa, assistenziale o comunque quelle attività che caratterizzano gli scopi degli enti no profit. Con questo emendamento si dà la possibilità a quelle fondazioni che già detenevano quote in enti bancari di continuare a mantenere le quote, salvo escludere completamente la possibilità di esercizio dell'attività bancaria e finanziaria stessa. Quindi entro il termine stabilito dalla norma la fondazione dovrà eliminare dai propri scopi le attività non conformi alla legge rispetto agli scopi delle fondazioni disciplinate dall'articolo 4 e potrà detenere quote di minoranza. Non so se vi siano o non vi siano altre offerte, a me non risulta che siano arrivate comunicazioni al Congresso di Stato rispetto all'ente incaricato di raccogliere eventuali offerte di acquisizione delle quote dell'Ente Cassa. Questa normativa nulla c'entra con eventuali offerte o non offerte che possano arrivare rispetto all'acquisizione delle quote dell'Ente Cassa; serve a ripristinare una situazione che altrimenti creerebbe notevoli problematiche non solo nell'eventuale vendita delle quote, ma anche nella gestione delle partecipazioni che rimangono. Non mi sono nascosta dietro un dito, anche se l'emendamento viene inserito nell'ambito di questo decreto.

Mirko Dolcini (D-ML): Quando si parla di professionalizzazione della politica non si tratta soltanto di prevedere uno stipendio dignitoso per un consigliere ma si tratta di migliorare la capacità di fare politica, nel senso semplicemente di poter avere anche il tempo di studiarsi le leggi, di valutare come modificarle, di valutare come la modifica andrà ad impattare sulle altre leggi, su tutto l'apparato normativo. Dico questo perché su questo emendamento è evidente che c'è stato un po' un pastrocchio. Se il problema era quello del limite dell'articolo 51, bisognava puntare direttamente su quella specificità, non cancellare immediatamente tutta una legge, tant'è che adesso si corre ai ripari. Si corre ai ripari con un emendamento in un decreto che anche qui è fuori tema. E questa fretta che c'è stata probabilmente, come dire, la fretta fa fare i gattini ciechi. Perché succede questo? Perché prima il consigliere Ugolini, il capogruppo, dice: non è vero che abbiamo fatto l'emendamento perché c'era pronto un acquirente. Va bene, vedremo. Però il punto è che il sospetto viene, perché sembra quasi di assistere a scene un po' fantozziane. E il sospetto si duplica quando l'emendamento arriva in un decreto come questo, in un momento come questo, in un decreto che doveva essere tranquillissimo, e arriva la bomba per l'ennesima volta. È chiaro che voi avete degli elementi che noi non abbiamo. Certo, se ci aveste dato quei documenti che voi avete, quelle informazioni che come Congresso voi avete, probabilmente potevamo anche evitare di farci venire pensieri negativi.

Emanuele Santi (Rete): Questo emendamento viene appoggiato di fatto a un decreto che parla di trasferire i registri delle cooperative e delle fondazioni dal tribunale all'Ufficio Attività Economiche, quindi è un decreto su cui c'era una delega del 2017 e lì dentro ci appoggiamo, tanto ormai abbiamo visto che è già successo anche per altri decreti. Però quello che mi stupisce è che in questo momento, in questi mesi, è in atto la Commissione Riforme Istituzionali e noi diciamo al primo punto che questo Consiglio Grande e Generale si deve riappropriare di una propria capacità di fare le leggi, di una propria dignità. Adesso voi mi spiegate, consiglieri di maggioranza, e ve lo chiedo a voi, che dignità

avete di votare un emendamento che vi arriva montato lì sul tavolo mezz'ora prima della votazione, su una cosa che non avete approfondito. Questa modalità non l'avete già avuta, non siete già rimasti scottati? Io, se fossi in voi, mi ribellerei su questa modalità. Siete trattati come carne da macello, l'avete capita questa roba qui? Non possiamo essere qui solo per spingere il pulsante, qualsiasi cosa arriva voi siete disposti a votarla, è questo il problema, altro che dignità delle istituzioni. Se non avete uno scatto di orgoglio in quest'aula per dire basta, basta portare emendamenti dell'ultimo minuto, basta portare leggi in questo modo, noi vogliamo la condivisione e poi votiamo qualsiasi cosa, però prima vogliamo essere informati. Questa è una modalità che, se voi avete dato l'abitudine a questo governo, poi vi porteranno qualsiasi cosa, e ve le hanno già portate, qualsiasi cosa in quest'aula da votare: il governo porta e voi votate, il governo porta e voi schiacciate il pulsante. Non è ora di avere uno scatto d'orgoglio? A me non interessano i tecnicismi, può anche stare questo emendamento, vi dico che può anche stare, però non con queste modalità. Si può agganciare una fondazione che oggi non c'è, perché quella fondazione era nel sistema in quanto fondazione bancaria, la legge è stata abrogata, ve l'avevamo detto in tutte le lingue di non abrogarla perché altrimenti la Fondazione Ente Cassa di Faetano non sarebbe più esistita, l'avete abrogata, adesso ufficialmente non esiste più, non è più un soggetto giuridico, non sapete più come prenderla perché non ha neanche la facoltà di fare le assemblee. Dovete mettere a posto questa cosa, ma è possibile che per farlo arrivi il governo, butti lì sul tavolo un emendamento e vi dica votate e basta, questa è la minestra oppure saltate dalla finestra?

Luca Boschi (Libera): Nel corso della scorsa legge sviluppo di un anno fa è stato fatto un errore quando abbiamo abrogato interamente quell'articolo che noi volevamo modificare e adesso stiamo rimediando all'errore, perché in questi giorni tutti i partiti, penso anche Rete, penso Repubblica Futura, penso Domani Motus Liberi, abbiamo incontrato singolarmente l'Ente Cassa di Faetano che ci ha rappresentato delle cose. Quindi consigliere Santi, lei sa benissimo che ci sono delle trattative in corso per la vendita della banca ed è una cosa pubblica, non è una cosa segreta che sa il governo o che sa Luca Boschi o che sa l'opposizione o la maggioranza, assolutamente no. Il segretario Fabbri oggi è qui perché abbiamo trovato questo veicolo per andare a porre questa pezza, ma in realtà l'errore l'abbiamo fatto noi della Commissione Finanze in primis col segretario Gatti e poi col Consiglio che ha votato tutto, quella legge non è che l'abbiamo votata solo in Commissione. Adesso stiamo rimediando a quell'errore che non nascondiamo assolutamente, ma non c'è niente di losco dietro, non ci sono informazioni che noi sappiamo e voi no. Se poi voi volete rilevare e sottolineare un errore tecnico dell'anno scorso, benissimo, però se volete che noi ripristiniamo le fondazioni per poi volerci fare votare di nuovo quell'emendamento che supera il veto al 51%, questa è strumentalizzazione politica e ve la lasciamo a voi, perché qui non c'è niente di opaco assolutamente e in questo preciso caso, e lei lo sa benissimo, le informazioni che ha la maggioranza, il governo e l'opposizione sono esattamente le stesse.

Antonella Mularoni (RF): Qual è il mio timore? Tanto ormai ai pastrocchi siamo abituati, uno più uno meno purtroppo ne vediamo tanti, ma temo che questa sia un'ennesima forzatura; c'era una modalità secondo me tecnica molto migliore per andare a sistemare il vulnus che si è creato, che certamente l'Ente Cassa di Faetano ha comunicato a tutti, anzi ci ha proprio detto che aveva chiesto al segretario alle Finanze già da tempo di intervenire. Però secondo me la formulazione che è stata adottata è problematica, perché intanto la legge sulle fondazioni attualmente vigente è una legge che dispone in materia di fondazioni che sono strutturalmente tutte diverse, tanto è vero che all'articolo 3, comma 2, della legge sulle fondazioni, quindi la 101 del 2015, erano state espressamente sottratte all'ambito di applicazione della legge la Fondazione di Banca Centrale e le fondazioni bancarie delle banche di San Marino. Perché? Perché quella legge non è la legge migliore per ospitare un ente come l'Ente Cassa di San Marino, proprio perché è stata costruita per fondazioni che lavorano per finalità culturali, sociali, per custodire patrimoni, ma non per svolgere attività attigue all'attività bancaria. Poi io non ho capito che cosa vuole dire che i relativi statuti siano adeguati alle finalità istituzionali entro 18 mesi dall'entrata in vigore della legge 30/2025. A parte che si poteva mettere un termine

autonomo, ma le finalità istituzionali di cosa? Perché se si intendono quelle della legge 101/2015 avete proprio sbagliato, perché le finalità istituzionali previste in quella legge non c'entrano niente con quelle delle fondazioni bancarie. Allora non era meglio fare due articoli nei quali facevate rivivere le disposizioni della legge che avevate abrogato per sbaglio, con l'articolo 37 della legge 30 marzo 2025 n. 30, e togliete semplicemente il comma che prevedeva che non si poteva scendere sotto il 51%? Sarebbe stato molto più pulito e semplice, avremmo fatto rientrare la Fondazione dell'Ente Cassa di Faetano in un alveo che è il suo, invece di incastrarla dentro una legge sulle fondazioni che ha tutt'altre finalità, tanto è vero che quando fu introdotta erano state espressamente escluse le fondazioni bancarie e la Fondazione di Banca Centrale dall'ambito di applicazione. Io non so con chi si sia consultato il segretario alle Finanze, ma se si è consultato con la stessa persona che gli ha fatto abrogare l'intera legge del 1995 con l'articolo 37 della legge sviluppo, mi viene da piangere.

Fabio Righi (D-ML): Dal punto di vista politico c'è poco da dire, cioè nel momento in cui è arrivato questo emendamento di fatto nemmeno i membri della maggioranza erano al corrente dell'emendamento che stava arrivando. Io penso che in quest'aula abbiamo parlato nelle riforme istituzionali della centralità del Consiglio, della dignità del consigliere, della dignità della politica. Quindi si rischia di fare ulteriore danno oltre a quello che è già stato fatto e, in termini di dignità, avete perso tutto. Detto questo, io ho alcune domande, perché è vero quello che diceva il consigliere Boschi, cioè che non è una cosa opaca, ma tecnicamente dal nostro punto di vista non funziona, quindi non è opaca ma non gira, e faccio delle domande. Voi avete abrogato la norma del '95 eliminando la possibilità per la fondazione, in questo caso Ente Cassa, di detenere quote di istituti bancari. Prima domanda: voi avete abrogato la norma del '95, quindi eliminato la possibilità per la fondazione, in questo caso Ente Cassa, di detenere quote di istituti bancari. Con un emendamento fatto in questo modo, il "buco" tra il momento in cui non poteva più essere soggetto che deteneva quote di banche e oggi, come si regola? Che passaggi sono stati fatti? Erano legittimati a svolgere quel tipo di attività per tutto il periodo in cui non potevano più detenere le quote? Quegli atti posti in essere contro legge sono validi, vengono toccati, vengono sanati? Non si capisce. Allora la domanda è: state svuotando l'ente nell'esercizio dei diritti portati dalle quote di cui è proprietario, ancorché in minoranza? È legittimo svuotare di fatto tutti i diritti amministrativi un detentore di quote di società bancaria? Io non lo so. Vedete voi. Votatela, se siete sicuri, andate avanti. Ma io tremo.

Matteo Casali (RF): Qui c'era l'esigenza, espressa dall'Ente Cassa, di venire meno alla famosa clausola di maggioranza per poter cedere le quote di maggioranza della banca. Il 3 marzo di un anno fa viene abolita l'intera legge che regolamentava le fondazioni bancarie. L'Ente Cassa viene sparata in aria e adesso cerchiamo di riprenderla al volo, infilando peraltro un emendamento in un decreto che, mi sembra di capire, abbia solo poca più attinenza rispetto alla coniazione delle monete. Allora, dobbiamo stare tranquilli? Questa è la garanzia che stiamo dando al Paese di come operiamo? E ci si dice, sommessamente, che il Fondo Monetario lo chiedeva dal 2023. Abbiamo già fatto notare che è strano che questa cosa sia avvenuta proprio con la legge sviluppo del marzo 2025, a orologeria. Ma no, il capogruppo della Democrazia Cristiana, con una excusatio non petita, è partito subito a discutere dell'emendamento dicendo che non avevamo nessun tipo di trattativa. Se magari votavate la commissione d'inchiesta forse avevamo notizie un po' più attendibili rispetto a quelle del capogruppo della Democrazia Cristiana. Consentitemelo. La commissione d'inchiesta non la votiamo, però non è neanche legittimo pensare che questi provvedimenti siano stati presi a orologeria? Rimangono quantomeno due opinioni. Io voglio semplicemente esternare tutta la mia preoccupazione e, caro Boschi, parlare di trasparenza e di assenza di opacità in una situazione del genere è quantomeno inopportuno, perché questo non è un errore tecnico. È la dimostrazione di quali strumenti e quanta approssimazione utilizziamo nel maneggiare una delle situazioni e uno dei pilastri più importanti del nostro Paese, che è il sistema finanziario e bancario. E questi sono gli strumenti e le persone che dovrebbero contrastare il piano parallelo?

Gaetano Troina (D-ML): Per come è stato scritto questo emendamento, sembra quasi, e i colleghi che sono intervenuti prima di me lo hanno sottolineato in maniera piuttosto chiara, che sia stato costruito per mettere in difficoltà l'ente. Perché, come cercavo di dire, non mi posso staccare dal fatto che tutti gli adempimenti che la legge sulle fondazioni del 2015 impone, oltre alle limitazioni e alle peculiarità previste per quel tipo di fondazioni, non sono in nessun modo applicabili alla Fondazione Ente Cassa di Faetano. Se si pensa di applicare quelle regole così come sono scritte alla Fondazione Ente Cassa di Faetano, io mi chiedo come possa operare, perché la legge del 2015 sulle fondazioni in generale è stata scritta con la finalità di esercitare un controllo penetrante e anche forte su questo tipo di enti, per contrastare i rischi di riciclaggio. Ma questo è pensato per fondazioni di piccole dimensioni, che movimentano somme di modesta entità, e applicarlo a una fondazione come l'Ente Cassa di Faetano rischia di ingessarne completamente l'attività. Quindi mi chiedo se si voglia veramente mettere in difficoltà l'ente. Riconosco al collega Boschi, che è intervenuto poco fa, di essere stato l'unico di questa maggioranza a riconoscere che a gennaio in commissione e a marzo in Consiglio è stato fatto un errore con quell'articolo abrogativo. Però non è stato un errore da poco, perché ha messo di fatto in un limbo un ente che era già in difficoltà e che continuiamo a mettere sempre più in difficoltà. State gestendo come maggioranza e come governo questo Consiglio e soprattutto un tema così sensibile con un pressapochismo e una faciloneria che mi risultano incomprensibili. Vi faccio una proposta: ritirate questo emendamento e scriviamo un progetto di legge con la dovuta attenzione per far rivivere la legge del 1995 e sistemare il problema. Non è con un emendamento scritto così che si risolve il problema, se ne creano di nuovi e poi risponderete all'ente dei danni che gli create.

Segretario di Stato Rossano Fabbri: La scelta che è stata fatta è chiara, è stata approfondita nel corso delle ultime almeno dieci-dodici settimane fra il Dipartimento Finanze, il dipartimento che presiede l'Ufficio Attività Economiche e naturalmente anche l'Ufficio legislativo del Paese. La scelta è questa: fare in modo che, in continuità con quanto fatto prima, le fondazioni bancarie della Repubblica di San Marino, nel senso letterale di fondazioni bancarie, debbano adeguarsi alle normative e alle regole ordinarie. Pertanto dovranno modificare i propri statuti rispetto a quanto previsto dalla normativa sulle fondazioni, escludendo quindi l'attività bancaria, ma con la possibilità di detenere quote di minoranza di enti bancari, nell'esercizio dei diritti legati al possesso di quote di capitale. È una scelta politica che può comportare qualche ragionamento, come ho sentito dai banchi dell'opposizione, ma certamente è una scelta approfondita e questo emendamento è portato a risolvere le problematiche evidenziate, non a crearne di ulteriori

L'emendamento è messo in votazione con 31 voti favorevoli e 7 contrari

Il Decreto - Delegato è messo in votazione e approvato con 33 voti favorevoli e 2 contrari

Comma 16 - Progetto di legge “Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale Strategica – Norme per lo sviluppo e la valorizzazione del Territorio – Interventi straordinari con finalità sociali” (presentato dalla Segreteria di Stato per il Territorio) (I Lettura)

Segretario di Stato Matteo Ciacci: È un piacere poter affrontare in quest'Aula la discussione inerente alla pianificazione strategica territoriale. Ci tengo fin da subito a fare alcune considerazioni di carattere metodologico. Credo che questa prima lettura sia un punto di partenza importante e ritengo che, dopo anni e anni di ragionamenti, riflessioni, consulenze e progettualità portate avanti, l'onere di formulare una proposta spettasse al Governo e alla maggioranza, abbozzando un intervento che potesse poi sviluppare un ragionamento complessivo all'interno di quest'Aula e nelle Commissioni competenti, anche attraverso una forte attività di partecipazione nei confronti della cittadinanza. Dico questo perché la prima cosa che mi preme sottolineare è che si introduce uno strumento normativo innovativo anche nelle modalità. Non si parla più di Piano Regolatore Generale, in linea con quanto

sta avvenendo nei territori limitrofi. Credo sia arrivato il momento di introdurre strumenti più snelli, dinamici e tematici, settoriali, che possano incastrarsi fra loro e svilupparsi con maggiore rapidità e celerità, mantenendo al contempo la capacità di confronto e gli equilibri che sul territorio non possono mai mancare. Il primo tema è quindi il superamento della logica metodologica del Piano Regolatore. Tengo a precisare che questo superamento non significa aver buttato via il lavoro fatto in precedenza. Dentro questa norma trovate riferimenti puntuali e precisi rispetto a testi, riflessioni, approfondimenti e iniziative di sviluppo e normative presentate con successo, ma mai approvate, nel recente e meno recente passato, in un'ottica di praticità, pragmatismo e raggiungimento dei risultati. A chi oggi sostiene etichette legate a questo o a quell'archistar, dobbiamo dire che, prendendo spunti dal recente passato, abbiamo formulato una proposta normativa sviluppata attraverso un confronto proficuo della Segreteria competente con la maggioranza, il Dipartimento Territorio e gli uffici, che ringrazio per l'attenzione e gli spunti forniti. Un primo confronto vi è stato anche con le forze sociali ed economiche e con la cittadinanza, incontrata in una serata pubblica. Ora il testo arriva in Consiglio e si apre il confronto; sono convinto che vi saranno proposte e critiche legittime anche da parte delle forze di opposizione. La pianificazione è tematica, guarda alla prospettiva, al dinamismo e alla capacità di mantenere un giusto equilibrio. La prima parte del progetto imposta un nuovo modello, con principi chiari: riduzione del consumo del suolo, puntando su riqualificazione e ristrutturazione; attenzione ambientale imprescindibile; infrastrutture strategiche da blindare nel tempo. La politica portata avanti in questo anno e mezzo, che ritengo vincente perché apre cantieri e dà risposte concrete, deve avere continuità. Ogni volta che si smonta quanto fatto dal predecessore si indebolisce il territorio; questo principio viene recepito nella legge. Pianificazione tematica significa piano del verde, delle infrastrutture, agricolo, degli ambiti produttivi, dell'edilizia, da coordinare tra loro. In questa fase non vi saranno modifiche sostanziali, ma una riorganizzazione del PRG del '92, ridefinito tecnicamente e tematicamente secondo i piani previsti dalla legge. La seconda parte del progetto riguarda le esigenze sociali. Le scelte territoriali devono avere una visione economica, sociale e culturale. Occorre trovare un equilibrio tra tutela del territorio e risposte concrete ai bisogni. La prima scelta è non consumare suolo mai opzionato in precedenza, in particolare non toccare i terreni agricoli. È una scelta impopolare, ma di visione. In questo anno e mezzo ho constatato che la spinta alla lottizzazione e alla frammentazione dei terreni agricoli esiste, ma iniziare da lì avrebbe compromesso l'obiettivo di riduzione del consumo del suolo e non avrebbe risolto equamente le esigenze sociali. Le tre esigenze individuate sono: investire sugli studenti e sull'università; affrontare la crescita della popolazione, che aumenta di circa 200 unità l'anno; gestire l'invecchiamento della popolazione. Queste esigenze sono state tradotte in scelte territoriali: nuove funzioni nelle aree servizi, nuovi modelli abitativi con spazi di aggregazione e cohousing; studentati; comunità abitative su terreni edificabili già in possesso dello Stato e aree servizi, con gestione pubblica e successivi interventi normativi e bandi di dettaglio. Il Consiglio Grande e Generale viene valorizzato nelle scelte sul territorio. Oggi le convenzioni su terreni dello Stato sono deliberate dal Congresso di Stato; prevediamo che i progetti su aree edificabili e aree servizi dello Stato, con obiettivi sociali definiti, siano votati in Consiglio. È una salvaguardia importante che recepisce un principio già discusso a inizio legislatura sul coinvolgimento delle maggioranze qualificate. Ritengo eccessiva la maggioranza qualificata, ma la discussione in Aula su progetti strategici è doverosa e lo scriviamo in norma. Questo è un punto di partenza. L'onere di un Governo è scrivere un progetto e un testo. Ringrazio chi nel passato ha lavorato su parti di questo impianto; abbiamo riorganizzato quanto fatto in modo innovativo, focalizzando le esigenze sociali prioritarie. Molto resta da costruire. I tempi li detterà il confronto in maggioranza e un ampio confronto partecipato con la cittadinanza. È un momento storico importante per questo progetto.

Dalibor Riccardi (Libera): Non stiamo discutendo un testo prettamente tecnico; stiamo discutendo la capacità di immaginare il nostro futuro e di dotarci degli strumenti per costruirlo. Questa legge nasce dall'esigenza di rinnovare organicamente il sistema normativo del territorio e di dare risposte tempestive a bisogni sociali divenuti non più rinviabili. Per anni abbiamo convissuto con norme

stratificate, spesso contraddittorie; oggi scegliamo di fare ordine e di costruire un quadro unico e moderno. Questa non è solo una scelta tecnica, è una scelta politica di responsabilità, perché un Paese che non sa governare il proprio territorio non può governare il proprio futuro. È una legge che affronta insieme sfide sociali, ambientali ed economiche: rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo, qualità della vita delle generazioni presenti e future. Tutto questo non è un dettaglio, ma la visione di un Paese che mette al centro la dignità della persona e la bellezza del proprio territorio. Non più interventi isolati, ma una strategia complessiva; non più rincorrere i problemi, ma cercare di anticiparli. Il sistema dei piani tematici e dei programmi pluriennali di attuazione dei piani particolareggiati è la dimostrazione che vogliamo una pianificazione dinamica, capace di adattarsi alle sfide del tempo. Questa è politica nel senso più alto: dare al Paese strumenti flessibili ma solidi per crescere e competere. La funzione abitativa collettiva è una risposta immediata e concreta: non promesse, ma strumenti; non parole, ma soluzioni. La crescita dell'Università di San Marino ci impone un ragionamento sullo studentato universitario. È una ricchezza, ma comporta sfide reali. Negli ultimi dieci anni gli studenti, come esplicitato nella relazione illustrativa al progetto di legge, sono aumentati dell'85 per cento. In questo progetto si affronta il tema dello studentato con strumenti urbanistici rapidi e mirati, orientati al recupero dell'esistente. Investire sugli studenti significa investire sul futuro del Paese. Vi è poi il tema dell'invecchiamento della popolazione. Abbiamo la fortuna di vivere in un Paese con un'aspettativa di vita molto alta, ma questo non può esulare da un ragionamento di carattere territoriale. Il cohousing e le comunità abitative sono risposte innovative che trasformano un problema in opportunità: creare comunità solidali, ridurre l'isolamento, abbassare i canoni di locazione. È una politica che guarda alle persone e alle esigenze dei cittadini, non solo ai numeri. Trasparenza e semplificazione sono garanzia di fiducia e di legittimità democratica. Solo con il coinvolgimento dei cittadini la pianificazione diventa davvero strategica. Questa legge è il primo vero testo che cerca di dare risposte alle emergenze e, allo stesso tempo, di programmare il futuro. È una politica che non si limita a gestire il presente, ma sceglie di costruire il domani, attraverso una strutturazione tematica e attuativa che ritengo fondamentale nella gestione del territorio. Abbiamo davanti una scelta: restare fermi o costruire il futuro. Io credo che questa legge sia la strada giusta per costruirlo insieme.

Matteo Casali (RF): La legge che ci apprestiamo a discutere in prima lettura non è una legge di pianificazione; ambisce a fornire nuovi strumenti per poi arrivare alla pianificazione. Il Segretario ci ha spiegato che non esiste più il PRG, che è uno strumento desueto, e che oggi c'è la pianificazione territoriale strategica. Voglio però ricordare che Libera, di cui Ciacci è esponente, un paio di governi fa ha dato forte impulso al Piano Regolatore al tempo di Boeri. Però quello era il Governo di Adesso.sm, quindi si deve cancellare, capisco. Poi si parla di gennaio 2020, termine che sembra un'era geologica fa. Se uno si ricorda la legislatura appena trascorsa, Libera, di cui Ciacci è espressione, ha fortemente criticato l'allora Segretario Canti per aver affossato il famoso Piano Regolatore Boeri. E Libera e il PSD nel proprio programma elettorale del 2024, cioè di ieri, propugnavano un nuovo Piano Regolatore finalizzato alla generazione del "Giardino d'Europa", che è il titolo del Piano Regolatore di Boeri. Allora questa rivoluzione copernicana, secondo la quale lo strumento del PRG è desueto, morto, non lo fa più nessuno, neanche i territori limitrofi, nel giro di dieci mesi mi sembra strana. Tanto più che non è vero che le zone limitrofe hanno abbandonato questo strumento, perché fanno il PUG, la pianificazione urbanistica generale, che è qualcosa che assomiglia moltissimo al Piano Regolatore Generale. Una questione di metodo: i modelli di lungo termine, quando si cambiano le regole, dovrebbero essere condivisi prima di intavolare i discorsi. Io vedo qual è la modalità e la considerazione della democrazia rappresentativa: è aperta la chat per ascoltare le osservazioni, legittimissime, di tutti coloro che vogliono. Però noi della pianificazione territoriale strategica, prima del deposito della legge, non abbiamo visto una virgola. La democrazia rappresentativa, quando si cambiano le regole del gioco, dovrebbe essere rispettata, caro Segretario Ciacci, e questo è un punto metodologico non da poco. La pianificazione proposta non è generale, ma tematica. C'è uno spaccettamento dei temi che però mi dovete spiegare come si possa affrontare

settorialmente, tema per tema, senza tenere in considerazione l'uno rispetto all'altro. La legge dice che verrà fatta questa considerazione, ma a meno di produrre tutti insieme i piani settoriali, così da valutare ogni problematica rispetto alle altre, o si ricade in una pianificazione generale o questo è un modello destinato a non funzionare. La pianta sottesa alla pianificazione oggi, come domani, resta il PRG del '92. È una modalità per iniziare a costruire su tutto il territorio zone a servizi, per sdoganare la possibilità di intervenire con le modalità del piano particolareggiato, cioè con la Commissione per le politiche territoriali. Se il nuovo modello di flessibilità è quello che vedo mensilmente in Commissione per le politiche territoriali, io sono molto preoccupato, perché questo Paese ha bisogno di regole, magari poche ma chiare, e ha tutt'altro che bisogno delle mani libere della politica sul territorio. Io intravedo un grimaldello rispetto a certi meccanismi che vengono introdotti per consentire mano libera sul territorio. Qui occorre un modello economico di sviluppo del Paese, di cui il territorio è la prima cartina di tornasole. Naturalmente nulla di tutto questo.

Gaetano Troina (D-ML): Mi soffermo su tre capisaldi principali. Il primo riguarda il grande dilemma su quale tipo di PRG adottare. Avevo posto una domanda precisa a inizio legislatura, nella trasmissione "Palazzo Pubblico – Question Time", al Segretario Ciacci, chiedendo quale sarebbe stata la scelta sul PRG. Due legislature fa si è investito sulla consulenza tecnica del consulente Boeri. Sono riuscito, facendo una ricerca sul sito del Congresso di Stato, a risalire a consulenze che si aggirano tra i 500 e i 600 mila euro, anche se non sono sicuro che sia tutto pubblicato. Per la consulenza Norman Foster sono risalito a circa un milione di euro di spesa. Se ho capito bene, stiamo parlando di circa un milione e mezzo di euro di consulenze che oggi, di fatto, buttiamo nel bidone. Continuiamo legislatura dopo legislatura a investire risorse che poi chiediamo ai cittadini con l'IGR per consulenze milionarie di cui non facciamo nulla. Ricordava bene il collega Casali che nei programmi elettorali, soprattutto di Libera e PSD, era indicata un'idea precisa di PRG, che non è quella che oggi ci viene proposta. Procedere come si sta proponendo significa lavorare a spezzettoni sul PRG del '92, che tutti abbiamo definito superato e non più attuale. Si continuerà a gestire il territorio della Repubblica come è stato fatto fino ad oggi, con tutte le problematiche che conosciamo. Il territorio che oggi abbiamo, con zone promiscue industriali e residenziali, con l'aeroporto in mezzo alle case e altre situazioni critiche, deriva da scelte poco lungimiranti fatte nel tempo, che hanno portato alla situazione attuale. Poi ci lamentiamo che non c'è la zonizzazione e che vi sono problemi di compatibilità tra la vita delle aziende che si devono ampliare e quella dei residenti, ma continuiamo a lavorare nello stesso modo. Non credo che in nessun Paese al mondo vi sia una promiscuità tra zone industriali e residenziali come a San Marino, in proporzione. Abbiamo un territorio piccolo, con potenzialità enormi, e continuiamo, per esigenze di trattativa politica, a distruggerlo giorno dopo giorno. Alla fine chi ci rimette e ne paga le spese sono sempre i cittadini, che continuano a pagare le tasse per vedere i soldi spesi in questo modo.

Francesco Mussoni (PDCS): Devo dire che, sentendo alcuni interventi dell'opposizione, viene un po' la depressione. Francamente credo che vada dato atto al Governo e al Segretario Ciacci di un certo dinamismo sulla materia. C'è una spinta a lavorare su uno sviluppo del territorio e su uno sviluppo economico che ha ad oggetto il territorio, con una certa visione del Paese. È chiaro che questa è una visione diversa rispetto a quella del precedente Governo e del precedente Segretario, al quale riconosco il merito di avere fatto un'analisi molto più generale. Era un'impostazione diversa, un Piano Regolatore Generale con una serie di piani esecutivi, quindi con una complessità maggiore. È stata una scelta politica, forse anche di pragmatismo operativo, di questo Governo, che si è insediato, scegliere un'impostazione più cooperativa, magari con visioni meno generali ma più operative. Credo che questo sia il merito dell'attività del Governo. Questo progetto di legge si inserisce in un solco anche culturale. È una modalità di pianificazione territoriale simile a quella adottata in alcune regioni attorno a noi: si procede per piani tematici, per progetti specifici, per aree tematiche. Emergono chiaramente il tema dell'università e dello studentato, il tema della partecipazione e della trasparenza nella pianificazione. Ritengo che sia un progetto di legge che dà risposte a una visione specifica e crea

la possibilità di agire su piani tematici e integrati. È chiaro che si tratta di un progetto di legge, quindi vi saranno i lavori in Commissione e probabilmente confronti ulteriori. È un tema delicato, perché il territorio presuppone una visione di Paese, di sviluppo, di economia, di socialità e di integrazione fra le persone. Il nostro Paese vive una fase storica in cui questi temi sono oggetto di dibattito: l'invecchiamento della popolazione, la necessità di aprirsi a nuovi insediamenti, i servizi nei piccoli Castelli, i costi degli immobili, gli indici di costruzione, i servizi e le infrastrutture pubbliche che devono essere riqualificate e ristrutturate. Tutto questo si inserisce nel progetto di legge. Noi siamo positivi rispetto a questo testo. Vogliamo migliorarlo, se vi saranno emendamenti e integrazioni da fare, in accordo con la maggioranza, ma anche accogliendo eventuali proposte valide dell'opposizione. Lo riteniamo un progetto positivo. Ripeto, è un'impostazione diversa rispetto a quella che personalmente preferivo, più generale e strutturata, ma credo sia un passo operativo molto importante.

Filippo Tamagnini (PDCS): Il progetto di legge in discussione in prima lettura è composto da diverse parti. La prima parte è il tentativo di riformulare la stratificazione degli strumenti urbanistici. È vero quanto ho sentito dal Consigliere Casali: il PRG è uno strumento ancora utilizzato nei comuni delle regioni italiane. È però altrettanto vero che quei comuni sono inseriti in un'organizzazione ordinamentale ben più vasta della nostra. Ci sono le Province, le Regioni e gli strumenti di pianificazione nazionale. Noi, invece, siamo uno Stato e dall'81 e poi nel '92 abbiamo provveduto a dotarci di strumenti di pianificazione con un unico strumento, il Piano Regolatore Generale. Ben venga quindi il tentativo di differenziare, strutturando in maniera sovraordinata diversi strumenti di pianificazione. Nel nostro territorio ha sempre comandato il PRG come strumento unico; ad esempio, la legge di tutela ambientale, la 126 del '95, ne era in qualche modo subordinata per scopi e funzioni. Questo progetto di legge intende ribaltare quella previsione, fissando valori e principi ritenuti immutabili dalla pianificazione capillare territoriale, per poi scendere nei vari piani fino alla distribuzione edilizia. Lo ha accennato anche il Segretario Ciacci ed è bene ribadirlo: la cartografia allegata al progetto di legge ricalca la cartografia del PRG del '92, introducendo al suo interno tematismi provenienti da altre leggi, come la 126 del '95. È importante sottolinearlo e lasciarlo agli atti del Consiglio, perché la legge attuale non affronterà la procedura di approvazione di un Piano Regolatore, ma quella di una legge ordinaria. Vi sono poi altre parti della legge, soprattutto quella centrale, che cerca di organizzare questa differente visione della stratificazione degli strumenti urbanistici. Introduce anche, come diceva il Segretario, i nuovi strumenti di cohousing, studentato e abitazioni collettive. È corretto, almeno per quanto riguarda l'iniziativa pubblica, che sia stata introdotta la cosiddetta funzione H, la funzione abitativa collettiva, perché anche dal punto di vista della tipologia edilizia può prevedere modalità diverse rispetto al costruire abitativo tradizionale. Penso vi sia un grande lavoro da svolgere nel prosieguo dell'esame in Commissione e poi in seconda lettura. Non nascondiamoci che questo è un inizio: una volta dotati dei nuovi strumenti di pianificazione sovraordinati previsti dal progetto di legge, il lavoro dovrà iniziare con una fase di raccolta dati per individuare le esigenze moderne dello Stato, alla luce delle modifiche intervenute negli anni, e le esigenze del privato, delle industrie e del settore produttivo.

Mirko Dolcini (D-ML): Nel progetto di legge si parla di tematismi che devono essere tra loro correlati, ma l'unico modo, dal mio punto di vista, di correlare i tematismi – zona residenziale, bosco e così via – è prenderli in considerazione simultaneamente, e questo ha un nome: Piano Regolatore Generale. Con questo strumento chiamato “strategico”, invece, si procede per priorità: si prende un tema e si lavora su quello, con il rischio di non avere i vincoli tipici di un Piano Regolatore Generale e quindi di sconfinare altrove. In un Paese di 61 chilometri quadrati dovrebbe essere sufficiente, oltre che necessario, un Piano Regolatore Generale. In un territorio così piccolo basterebbe avere il coraggio di mettere dei vincoli chiari e rispettarli. Lo dice lo stesso Segretario Ciacci: appena insediato ha compreso che c'è una forte spinta da parte della cittadinanza a trasformare terreni agricoli in edificabili e che bisogna tenere a bada queste pressioni per evitare “mascheroni”. La

mia paura è che questo meccanismo crei un range di movimento che vada da un semplice mascherone, in caso di buona fede o incompetenza, fino a un sistema di favoritismi, perché diventa troppo facile modificare di volta in volta senza vincoli predefiniti. Anche la zona H, che prevede la possibilità di fare residenza nei piani particolareggiati al vaglio della Commissione Politiche Territoriali, potrebbe diventare pericolosa se usata per mettere le mani dove non si dovrebbero mettere. Altro punto: il confronto. C'è stato un effettivo confronto con l'Ordine dei Geometri, degli Architetti, degli Ingegneri? Un confronto fattuale o solo una chat, dove è difficile esprimersi in maniera esaustiva? Si parlava prima del Piano Regolatore Boeri: poteva essere sbagliato, ma da parte di una parte della maggioranza era stato difeso a spada tratta. Poi il Segretario dice che non si toccheranno i terreni agricoli. Ma questo è scritto nero su bianco nella legge? A me non sembra. O è solo un'intenzione? Ho sentito consiglieri di maggioranza parlare finalmente di cohousing. È un tema importante e virtuoso, ma si può affrontare anche con un Piano Regolatore Generale. È questo il punto. Sintetizzando, il rischio è che questa strategia territoriale, nata per velocizzare e rendere più modellabile l'azione, possa trasformarsi in uno strumento che crea favoritismi di volta in volta, da governo a governo. Sarebbe invece necessario avere il coraggio di fare un Piano Regolatore Generale che dia vincoli simultanei una volta per tutte, dall'inizio, senza divagare all'infinito.

Aida Maria Adele Selva (PDCS): Il mio sguardo è un po' diverso da quello del Consigliere che mi ha preceduto, ma non ho la presunzione di pensare che sia quello giusto. Tuttavia, in base a quanto rilevato anche dai colleghi intervenuti prima di me, è stato evidenziato che l'urbanizzazione nel nostro territorio è molto diversificata, uso questo termine in maniera diplomatica. Proprio per questo, siccome la pianificazione territoriale è molto complessa, articolata, ampia e delicata, condivido l'impostazione del progetto di legge che ha scelto di procedere con livelli di pianificazione. Questo non significa, ed è ovvio, che tutto sia risolto; il tempo è poco e forse non riusciamo ad esprimerci adeguatamente su una tematica così complessa, anche perché non tutti siamo esperti in questo ambito. Ritengo però che i vari livelli di pianificazione possano arrivare a un territorio più ordinato e più rispondente alle esigenze che la società civile ci chiede. Se si guarda all'articolo 5, sono indicati i vari piani e livelli di pianificazione e il primo è proprio quello della tutela e salvaguardia del territorio e dell'ambiente. Ringrazio il Segretario e tutti i colleghi, di maggioranza e opposizione, perché anche pochi minuti di intervento consentono di avere uno sguardo diverso su questi temi. Questa è una prima lettura e, come scritto nella relazione, vi è disponibilità al confronto e ai suggerimenti. Aggiungo che il progetto di legge è stato oggetto di un ampio confronto in maggioranza, proprio perché il territorio è prezioso e limitato. I vari livelli di pianificazione, mi auguro, possano giungere a una pianificazione territoriale ordinata e adeguata, ponendo particolare attenzione al consumo di suolo, allo sviluppo sostenibile e alla tutela ambientale. Mi auguro soprattutto che sia volto a migliorare la qualità della vita dei cittadini, perché se non viviamo in un ambiente adeguato si perde di vista la cosa più importante. La pianificazione deve rispondere a logiche di sostenibilità, in particolare in ambito paesaggistico e ambientale, ma anche a criteri di fattibilità, perché è anche uno strumento di competitività per lo sviluppo del Paese.

Fabio Righi (D-ML): Questo è un provvedimento che apre a una serie di ulteriori passaggi con risvolti economici rilevanti. Io credo che debbano essere trattati in una situazione politica più chiara. Oggi vi sono esigenze di investimento e temi in cui girano risorse importanti. Chi li gestisce? Dobbiamo fidarci? Noi lo diciamo chiaramente: non ci fidiamo più. Vengo a una considerazione di metodo. È stato detto che in maggioranza vi è stato un grande approfondimento. Bene. Noi, come opposizione, non abbiamo avuto una chiamata per confrontarci preventivamente. Ci siamo dovuti adeguare a podcast, questionari online promossi dalla Segreteria di Stato, o alle serate pubbliche. Ho chiesto anche in Ufficio di Presidenza di togliere questo punto dall'ordine del giorno per poterci incontrare almeno una volta. Mi è stato risposto che le serate pubbliche erano aperte a tutti i cittadini. Io dico una cosa chiara: noi non siamo tutti i cittadini, siamo istituzioni legittimate a stare in quest'Aula in rappresentanza di quei cittadini che ci hanno chiesto di portare la loro voce qui dentro.

Sentirmi dire in un organismo ufficiale che dovevo andare a una serata pubblica perché aperta a tutti i cittadini lo ritengo lesivo della dignità delle istituzioni e offensivo per gli uffici che rappresentiamo. Non si può trattare un argomento così importante tra una risata e l'altra. Vengo ad altre considerazioni. Che fine hanno fatto i piani tracciati nei programmi di governo di questa maggioranza e le consulenze spese in quella direzione? Libera e PSD sostenevano il piano Boeri: che fine ha fatto? Questo è un dibattito generale, ma sono domande che avrei voluto porre. Il PRG sparisce o si affianca? Il Piano Regolatore Generale non è uno strumento inventato dalla sera alla mattina: ha un senso, una finalità, una procedura e garantisce un approccio di regolamentazione generale, che significa visione generale. È tutto molto romantico dire che siamo diversificati e quindi bisogna intervenire in modo diversificato. La diversificazione del nostro territorio, dal punto di vista urbanistico, è frutto di politiche territoriali catastrofiche degli anni precedenti, con decisioni orientate più dalle pressioni che da una visione di sviluppo. Abbiamo aree residenziali in cui, in piccoli lotti, possono insediarsi industrie. Con queste modalità non si può gestire un territorio.

Giulia Muratori (Libera): Non stiamo semplicemente parlando di norme urbanistiche, ma del modo in cui la Repubblica di San Marino decide di governare il proprio futuro. Le serate pubbliche, in cui si ascoltano i cittadini e si raccolgono i loro punti di vista, sono importanti, perché il territorio non è solo di quest'Aula, ma di tutta la comunità. Il progetto di legge presentato dal Segretario di Stato per il Territorio, Matteo Ciacci, espressione di Libera, rappresenta un passaggio strutturale, non ordinario. Questa legge compie una scelta chiara: passare da una pianificazione frammentata, stratificata nel tempo e spesso reattiva, a una pianificazione strategica, integrata e gerarchicamente ordinata. Il primo elemento di forza del testo è l'architettura degli strumenti. Si parte dal piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio, che individua le invarianti strutturali, ciò che definisce l'identità paesaggistica, ambientale, idrogeologica e storico-culturale della Repubblica. Si prosegue con i piani tematici, che declinano le scelte nei diversi ambiti, e si collega la pianificazione alla programmazione concreta attraverso il programma pluriennale di attuazione, fino ad arrivare ai piani particolareggiati. La sicurezza idrogeologica, la protezione del patrimonio storico e la salvaguardia delle aree paesaggistiche e rurali non sono elementi negoziabili, ma fondamentali su cui costruire lo sviluppo. La legge introduce una visione evolutiva dello sviluppo territoriale, mettendo al centro la rigenerazione urbana. In un territorio limitato come il nostro, sviluppo non può significare consumo continuo di suolo, ma recupero dell'esistente, riqualificazione dei tessuti degradati, demolizione e ricostruzione più efficiente, riduzione delle superfici impermeabili attraverso interventi di desigillazione, aumento del verde pubblico, promozione della mobilità pedonale e ciclabile. La legge introduce anche una forte dimensione sociale. La pianificazione non è neutra rispetto ai bisogni della comunità. Si parla di edilizia residenziale sociale, comunità abitative, cohousing, studentati legati alla crescita dell'università, politiche per il ripopolamento dei Castelli periferici. Significa riconoscere che il governo del territorio può contrastare l'isolamento sociale, favorire nuove forme di convivenza e rendere più accessibile il diritto alla casa. Particolarmente rilevante è il collegamento tra pianificazione e attuazione. Si stabiliscono tempi, si definiscono responsabilità e si collega la pianificazione alla legge di spesa. Non basta prevedere, bisogna programmare e realizzare. La riforma rafforza inoltre la partecipazione, con l'istituzione del garante della comunicazione e della partecipazione formalizzata. Naturalmente, come ogni riforma ampia e ambiziosa, questa legge richiederà attenzione nella fase attuativa, nella redazione dei piani tematici, nel coordinamento tra uffici e nella gestione della fase transitoria rispetto agli strumenti vigenti. Ma queste sono sfide di implementazione, non limiti di visione. Possiamo parlare di Boeri o di altri piani regolatori. Libera ha sostenuto principi contenuti nel piano Boeri, ma oggi non si tratta di fare tifoserie. Il risultato è questo, davanti ai nostri occhi, ed è una prima lettura. Si utilizza uno strumento diverso dal Piano Regolatore Generale, che potrà essere modificato gradualmente, tenendo in considerazione tutti gli aspetti e il confronto con i cittadini. Come gruppo di Libera riteniamo che San Marino abbia bisogno di una pianificazione non episodica ma strategica, non frammentata ma integrata, non rivolta al breve periodo ma capace di accompagnare il Paese nel tempo.

Guerrino Zanotti (Libera): Le sensibilità rispetto alla cura e alla salvaguardia del territorio si sono fatte strada. Nel frattempo, però, si è continuato a governare il territorio con uno strumento pensato in un contesto completamente diverso, intervenendo con rattoppi, modifiche parziali e varianti. Credo quindi che fosse giunta l'ora di ripartire con una visione di insieme. Questo progetto di legge non è un Piano Regolatore e proprio per questo sembra raccogliere i maggiori dubbi e critiche, come abbiamo sentito da alcuni interventi dell'opposizione. Noi riteniamo invece che la pianificazione territoriale strategica sia uno strumento più moderno di programmazione, in grado di stabilire principi, definire strumenti, organizzare competenze, stabilire gerarchie e dare finalmente una cornice di programmazione alla pianificazione. In quest'Aula è stato più volte richiesto di tornare a parlare di programmazione e di visione su come vogliamo che il nostro territorio si sviluppi nei prossimi decenni. Questo progetto di legge va in quella direzione. Ci sono alcuni aspetti che voglio richiamare. Il primo è il principio del contenimento del consumo del territorio. Il territorio è una risorsa non rinnovabile e per San Marino estremamente limitata. Questa legge lo riconosce esplicitamente, incentivando la rigenerazione urbana e il riuso dell'esistente piuttosto che l'espansione verso nuove aree. È un cambio di paradigma culturale prima ancora che normativo, e va riconosciuto. Il secondo aspetto è la gerarchia degli strumenti di pianificazione: piano di tutela del territorio, piani tematici, programmi pluriennali di attuazione, fino ai piani particolareggiati. Questo garantisce organicità all'intero intervento normativo. Il terzo punto, che mi sta particolarmente a cuore perché risponde a bisogni urgenti della collettività, è l'introduzione della funzione abitativa collettiva: cohousing, studentati, comunità abitative. Su questi temi la legge non si limita alle enunciazioni di principio, ma prevede strumenti operativi concreti: piani particolareggiati dedicati, bandi pubblici, convenzioni e incentivi fiscali. Detto questo, credo sia giusto essere chiari su un punto. Una legge quadro, per quanto ben fatta, non basta da sola. Tutto dipenderà dalla velocità con cui riusciremo ad approvare i piani tematici previsti dal progetto di legge. Altrimenti il rischio è che, come accaduto in passato, tra l'approvazione del quadro normativo e la sua effettiva applicazione passino anni, durante i quali i bisogni dei cittadini restano senza risposta. Mi auguro quindi che il lavoro sui piani tematici parta con la stessa determinazione con cui oggi è arrivato in Aula questo progetto di legge. I cittadini che attendono risposte sulla casa, sulla qualità dei servizi, sul futuro dei Castelli non possono aspettare un'altra generazione. Si apre ora una fase importante di confronto con tutte le forze presenti in Aula, con le associazioni di categoria e le parti sociali del Paese, per arrivare quanto prima all'approvazione del progetto di legge.

Michela Pelliccioni (indipendente): Io credo che un tema così importante forse un confronto avrebbe dovuto farlo partire necessariamente prima. Noi oggi ci troviamo di fronte a un progetto molto, molto articolato su un tema assolutamente fondamentale per il Paese senza alcun confronto preventivo. Come dicevo, parliamo di un tema delicatissimo, il territorio, e soprattutto della sua pianificazione territoriale. Pianificazione territoriale che dovrebbe, a logica, seguire un percorso di sviluppo di questo Paese. Un Paese che, lo ripetiamo, sta attraversando una fase storica di cambiamento legata a un percorso di associazione europea che chiaramente, a cascata, porterà delle novità anche importanti e delle possibilità importanti a livello di imprenditoria. Ecco, come possiamo noi cominciare questo percorso al contrario? Cioè noi prima utilizziamo degli strumenti per facilitare, perché diciamo che abbiamo delle urgenze, la pianificazione di progetti e di una visione Paese che ancora non abbiamo avviato, o meglio non ci è stata enunciata. E soprattutto, faccio anche un esempio: si parla, giustissimo, di residenze, alloggi legati a studentati, legati agli universitari. Ma qual è il progetto di sviluppo dell'Università di San Marino? Noi oggi ancora non lo sappiamo. Ci parlate di numeri, duemila, ma non è che sono numeri che si possono dare a caso. Io credo che questo non sia un territorio, e non lo è sicuramente per dimensioni, così grande da non poter gestire la visione del territorio in maniera unitaria. Perché è vero, abbiamo un PRG che ha dei tempi e delle procedure lunghe, ma quei tempi e quelle procedure, diversificati per piani che comunque vengono presentati tutti insieme, avevano anche una logica di sicurezza legata anche a dinamiche pericolose. Oggi queste procedure rafforzate, almeno da quanto ci dice questo progetto, vengono meno, perché questi piani

vengono spaccettati e si può intervenire a livello spot. Ecco, l'intervento a livello spot, però, se non è legato a una dinamica unitaria, è chiaro che può portare anche a derive pericolose, perché l'intervento spot può riaprire purtroppo delle dinamiche che non sono facili da salvaguardare. Mancano dei dettagli importanti, ma questi dettagli non sono qualcosa da poco, perché qui effettivamente c'è, credo, anche il cuore di questo progetto di legge. Dicevo che gli interventi spot hanno delle complessità, perché sono legati anche a grosse responsabilità. Io so che ci sono delle problematiche nel Paese, dobbiamo parlarci chiaro. Però io non vorrei che, lanciando il problema dalla finestra, poi ci rientri dalla porta ancora più grosso. Perché magari troviamo soluzioni che possono abbreviare e dare una risposta più semplice nel tempo, ma per crearci poi un problema più grande, visto che quella soluzione nel breve è più veloce ma non è collegata a una dinamica organica che rischia poi di impattare in maniera seria sul futuro di questo Paese. Io a volte penso che abbandonare la strada vecchia per una nuova non sia sempre la soluzione migliore, soprattutto quando abbiamo limiti di territorio che dovrebbero imporre una dinamica forse più ponderata. Avremo tempo comunque di avviare questo percorso di discussione e di confronto, però invito tutti effettivamente a una riflessione, perché questo è un tema delicatissimo.

Emanuele Santi (Rete): Ricordo l'impegno che si era presi tutti insieme quando fu fatta la legge sulla casa, quando fu creato l'Osservatorio proprio sugli immobili sfitti, sullo stato di fatto del costruito a San Marino. Ecco, io speravo che in questa sede sarebbe arrivata una relazione approfondita su questo tema. È anche risaputo che ci fu una discussione forte in Consiglio, perché di fatto risultava che ci fossero 17.000 unità abitative registrate e poco meno di 15.000 famiglie, con un saldo di circa 2.000 unità abitative non abitate. Ecco, io penso che questo dato si sia confermato, ma la conferma doveva arrivare da un'analisi dell'Osservatorio. L'Osservatorio doveva essere una buona base di partenza per capire dove andare e come procedere in un eventuale Piano Regolatore Generale. Di fatto rimarco che non si vuole fare un PRG, nonostante che Libera nel programma elettorale lo avesse scritto in chiaro: "Faremo un nuovo PRG". Non viene fatto. Ma soprattutto c'era un chiaro riferimento al "Giardino d'Europa", con riferimento a Boeri. Che cos'è questo strumento che viene creato? Questo progetto di legge, da una prima visione – e faremo gli approfondimenti – è di fatto una riproposizione del PRG del '92, perché non cambia, andando a inserire alcuni dettagli. Quello che noi vogliamo rimarcare in questa prima lettura è che manca una visione completa di insieme. Qui pare che si vogliano fare interventi a spot, con un predominio, con una discrezionalità assoluta da parte della CPT, andando sul PRG del '92 e, attraverso lo strumento del piano particolareggiato, passando dalla CPT e quindi dalla discrezionalità politica, continuare con le distorsioni che abbiamo visto nel passato. Con i piani particolareggiati si è fatto, negli ultimi anni forse un po' meno, ma si è fatto un disastro: si è costruito, non si è tenuto in considerazione dei bisogni della gente, non si è tenuto conto della zonizzazione. Abbiamo una promiscuità fra aree industriali e aree di abitazione civile impressionante. Qui, a mio avviso, e questa mi sembra l'impostazione, si vuole continuare con il PRG del '92 e con la discrezionalità della CPT che, attraverso i piani particolareggiati, consentirà di continuare a costruire probabilmente non per interessi pubblici ma per interessi privati. Questo purtroppo è il mio presentimento. Penso che un progetto serio sarebbe dovuto arrivare dopo un'analisi completa dello stato di fatto delle cose: un'analisi completa del costruito attuale, di quello che è abitato, di quello che è sfitto, di quante sono le unità abitative, di quante sono occupate e di quelle che possono essere messe a disposizione. Questa sarebbe stata un'analisi che doveva arrivare prima. Qui il Segretario Ciacci è molto mancante. Mi auguro che prima della Commissione arrivino questi dati dell'Osservatorio, perché è un anno che l'Osservatorio è stato creato e, a parte una relazioncina che non diceva niente, dove non c'era nessun dato, a un anno di distanza ancora non abbiamo questi dati per avere un'analisi completa.

Luca Lazzari (PSD): Quando si parla di pianificazione territoriale a San Marino si accende sempre un'aspettativa. Arriva il PRG e nell'immaginario di molti sammarinesi il PRG significa una cosa sola: lo sblocco del lotto agricolo. E dobbiamo dircelo con sincerità: nel nostro Paese non si è mai davvero

costruita una cultura urbanistica. Non abbiamo mai affrontato seriamente la domanda fondamentale: che territorio vogliamo lasciare ai nostri figli? E il risultato lo vediamo tutti. Allora la domanda è: continuiamo a rimanere fermi oppure troviamo un altro metodo? Il progetto di legge che oggi discutiamo non è il grande PRG che qualcuno si aspettava, è però un cambio di metodo. La relazione lo dice chiaramente: si passa a un sistema dinamico per settori, attraverso piani tematici, programmi pluriennali e strumenti attuativi coordinati. San Marino è rimasto fermo per troppo tempo e, se vogliamo rimetterlo in moto, non possiamo pensare di fare tutto insieme. Dobbiamo darci delle priorità. E oggi la priorità è la casa. I numeri sono sotto gli occhi di tutti: oltre 4.000 euro al metro quadro per acquistare, 800 euro al mese per un piccolo appartamento in affitto. Questo significa che giovani, coppie, studenti, lavoratori, famiglie monoreddito fanno fatica. Per questo consideriamo centrale l'introduzione della funzione abitativa collettiva, che comprende cohousing, studentati e comunità abitative. Negli ultimi dieci anni gli studenti universitari sono quasi raddoppiati, la popolazione anziana è in crescita e nel 2035 arriverà al 25% della popolazione complessiva. Non possiamo far finta che questo non incida sul mercato della casa. La risposta si basa su tre tipi di intervento: usare aree pubbliche già classificate, privilegiare il recupero dell'esistente, attuare tutto attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica, bandi e convenzioni. E guardate, le convenzioni non sono uno scandalo. Sono strumenti che tutte le amministrazioni moderne utilizzano per garantire l'interesse pubblico. Io credo nella rigenerazione, ma dobbiamo essere onesti. San Marino non è Milano. Non abbiamo grandi fabbriche dismesse da trasformare in quartieri residenziali. Abbiamo qualche area specifica, penso agli ambiti già individuati come l'ex Symbol e l'ex Conceria, ed è un bene intervenire lì. Ma non raccontiamoci che la rigenerazione da sola risolverà il problema abitativo. Nei quartieri residenziali i lotti sono piccoli, saturi, spesso senza spazio per una progettazione urbana. E allora sì, anche noi vogliamo una pianificazione organica, integrale, coordinata, e sono convinto che ci arriveremo proprio grazie alla gradualità tematica. Prima però si mette ordine, si definiscono tutele, vincoli, patrimonio territoriale, si rafforza la partecipazione e si istituisce persino un osservatorio permanente. Si costruisce un sistema, poi si procede per priorità. La priorità oggi, lo ripeto, è garantire una casa a chi ne ha bisogno, non sbloccare l'ennesimo lotto agricolo. Perché se continuiamo a pensare che pianificazione significhi solo "posso costruire sul mio terreno", non usciremo mai dalla logica che ci ha portato fin qui. Noi sosteniamo il Segretario di Stato Ciacci e la sua politica dei piccoli passi, perché in un Paese che è rimasto fermo troppo a lungo, il modo più serio per ripartire non è promettere rivoluzioni, è iniziare a camminare un passo alla volta.

Vladimiro Selva (Libera): Con molto piacere intervengo oggi, che credo sia un giorno importante per il nostro Paese, per il nostro territorio. Speriamo di arrivare questa volta in fondo e quindi di poter approvare presto questa legge e da lì partire per attuare la pianificazione urbanistica che da oltre trent'anni è sostanzialmente congelata sulla base di scelte fatte nel '92, in maniera all'epoca ritenute opportune, ma chi ha vissuto quei periodi ci racconta anche con logiche che erano spesso finalizzate più al clientelismo o a un uso del territorio di tipo speculativo. Cosa si introduce con questa legge? Si introduce un'approvazione per fasi, per livelli, graduale. E non è che ci inventiamo qualcosa di nuovo, perché in realtà, se guardiamo fuori dai nostri confini, i vincoli paesaggistici, i vincoli naturalistici, i vincoli strategici, nel senso delle infrastrutture, sono posti da un livello di pianificazione più alto, che in Italia è quello regionale, attraverso i piani paesaggistici e i piani territoriali regionali. Ai Comuni è lasciata la fase di progettazione urbanistica di dettaglio, chiamata Piano Regolatore Generale, ma del Comune, perché in quel Comune molte linee, molte decisioni e soprattutto i vincoli sono già stati definiti dalle Regioni. Allora, trasportiamo questo nella nostra realtà. Noi abbiamo una legge, un Parlamento, e ognuno di noi ha una rappresentanza e, per essere eletto, ha degli elettori che lo votano. Ognuno di noi ha una sensibilità rispetto al proprio elettorato. Ed è il motivo per cui il Piano Regolatore da quarant'anni non si è fatto, perché il timore è di scontentare gli elettori nel momento in cui si prende una decisione che non apre le porte a tutti e non accontenta tutti. Allora perché questa impostazione secondo me ci permette di fare dei passi avanti gradualmente, un passo alla volta? Perché prima definiamo dei vincoli, approviamo dei livelli che sono quelli generali su cui dobbiamo

trovare una condivisione. Se c'è un valore storico lo condividiamo e iniziamo a tutelarlo. E diventano elementi vincolanti per le fasi successive della pianificazione, che non è detto che siano diverse da quelle che ha proposto Boeri. Il Giardino d'Europa, secondo noi, aveva obiettivi condivisibili e che, d'accordo con la maggioranza e con le forze che sono in Aula, speriamo di poter attuare, ma con uno strumento che non è tutto in un colpo. Noi crediamo che l'unico modo sia quello di fare passi gradualmente e per livelli. Una volta che avremo avuto questo tipo di impostazione, potremo anche accorgerci, come si è accorto probabilmente Boeri all'epoca con il Segretario Michelotti, che alcuni vincoli, tipo quelli paesaggistici o geomorfologici, confliggono con le attuali previsioni di Piano Regolatore. E come li gestiamo? E qui, ad esempio, uno dei motivi per cui il piano Boeri è andato in difficoltà è che toglieva edificabilità che il vecchio Piano Regolatore prevedeva. Allora la legge cosa introduce? Introduce un sistema di decollo e di atterraggio degli indici. Cosa vuol dire? Che se un'area prevede una edificabilità, la si può esprimere su un'altra area qualora quell'area sia invece soggetta a vincolo.

Gian Carlo Venturini (PDCS): In primo luogo ringraziando anche il Segretario perché, dopo un intenso lavoro svolto in tutti i mesi precedenti, anche in collaborazione con le forze di maggioranza, ha portato questo provvedimento, questo strumento di pianificazione territoriale, un impegno che era anche nel programma di governo di questa legislatura, come del resto lo era anche in altre, ma che stavolta trova una sua definizione e un suo approdo in Consiglio. Un Piano Regolatore che, come è stato ricordato da altri, ormai è superato da oltre 32-33 anni, perché del '92, e quindi sicuramente ha necessità di un aggiornamento e sicuramente ha necessità di dare anche delle risposte ai cittadini. È ovvio che anche in altre legislature si è cercato di arrivare a fare questa pianificazione. Voglio ricordare quella del governo di Adesso.sm con il progetto di Piano Regolatore di Boeri, che era attento a non far figurare un incremento di occupazione del territorio, ma questo non vuol dire che non dava edificabilità. Però ci è costato oltre 600.000 euro di lavoro. Poi non tutto quel piano ovviamente era da buttare. Ci sono delle cose che erano anche positive che possono essere riprese non in un Piano Regolatore Generale, ma magari in quelle aree tematiche del nuovo strumento di pianificazione che stiamo discutendo oggi. Una parentesi sulle convenzioni che ha citato prima il collega Troina. Non mi risulta che sia stata adottata nessuna delibera in favore di Foster per gli importi che ha detto, perché il Segretario Canti non ha dato incarichi specifici poi di quell'entità per il Piano Regolatore. Ha cercato di mettere dei correttivi a quello di Boeri che poi invece non ha trovato una sua definizione. Per quanto riguarda invece questo strumento di pianificazione, come hanno detto alcuni colleghi, non è niente di nuovo, ma ha un approccio diverso, nuovo, moderno. Qui va dato atto anche di una maggior flessibilità che potrà essere attuata nel tempo, perché se nei primi 35 articoli della legge non si fa altro che ricopiare in qualche modo le aree già definite dell'attuale Piano Regolatore, introduce però un meccanismo che si può poi indirizzare a pianificazioni per aree tematiche: quella delle aree agricole, quella delle aree verdi, quella del rischio idrogeologico, quella della tutela del verde e dell'edificato. Questa, viste le difficoltà che ci sono state in tutti questi anni e in tutti questi tentativi di fare un Piano Regolatore Generale, credo possa essere una strada percorribile. Nonostante questo, nella seconda parte della legge si danno alcuni indirizzi specifici. Si va a disciplinare maggiormente le funzioni all'interno delle zone servizi, specificandole fra private e pubbliche, e si dà la possibilità in queste aree di reperire spazi nei quali dare risposte come la coabitazione, lo studentato o i nuclei abitativi. Questo consentirà sicuramente di dare delle risposte, ma insieme a questo vengono introdotti anche correttivi. Mi riferisco alla modifica del decreto 51 del 2017 e al correttivo che era stato introdotto con l'efficientamento energetico, che dava la possibilità di incrementare l'indice del 20% e l'altezza di 1,80 metri. Questo, abbinato al Testo Unico del 2017, creava distorsioni. Uno degli esempi eclatanti è l'edificio all'incrocio del bivio di Toraccia. È un edificio a intervento diretto, su un'area significativa, che ha beneficiato con la demolizione e ricostruzione di quel tipo di intervento e oggi è sotto gli occhi di tutti. Questo è stato corretto e va dato atto che nella CPT, dove questa discrezionalità è della Commissione, non viene più applicato da quasi un anno. Per uniformità è stato abrogato.

Segretario di Stato Matteo Ciacchi: Ho ascoltato, per esempio, chi diceva che bisognava fare prima un'analisi sui dati rispetto al tema dell'abitato. Voglio ricordare con molta chiarezza che, mentre negli anni scorsi non si era mai fatto niente, io, appena mi sono insediato, ho fatto non solo una prima statistica catastale, ma una statistica catastale aggiornata. Invito chi dice di non avere i dati ad andare a vedere la statistica catastale del 2025, che mette nero su bianco quali sono gli immobili e quali sono le specifiche destinazioni. A questo aggiungo che nelle prossime settimane andremo a concretizzare il monitoraggio sugli immobili. Anche questo è un passaggio importante. C'è chi ne parla e c'è chi lo realizza. Altro aspetto riguarda le consulenze date in passato. Permettetemi: la mia politica è non buttare via un soldo, ma usare i progetti e concretizzarli. Sulla legge sulla pianificazione strategica territoriale noi non abbiamo speso un euro. Abbiamo utilizzato progetti che erano stati scritti e redatti in passato, quando magari spesso eravate anche voi in maggioranza. Voi avete speso i soldi, noi li portiamo a casa. Questa è la sintesi metodologica. Ultimo aspetto metodologico: perché non ci siamo confrontati prima? Per una questione di onere e di impegno reciproco. Io credo che su una questione così delicata sia onere della maggioranza fare una proposta, perché altrimenti si parla di tutto e non si arriva mai a una sintesi. Noi abbiamo fatto la nostra proposta, bella o sbagliata che sia. Ci confronteremo in Aula. Ho ascoltato anche interventi dell'opposizione che meritano spunti di riflessione per migliorare la norma. Non mi soffermerei sulle etichette. Le etichette non mi interessano. Mi interessa il risultato. Questa maggioranza è composta da DC, Libera, PSD e Alleanza Riformista. È chiaro che c'è stata una mediazione. Non vedo il problema. Quando eravate in maggioranza mediavate anche voi per portare a casa i risultati. Ottenere tutto per non ottenere niente non è la mia politica. Io sono per fare le cose e non solo annunciarle. Sono convinto che il testo migliorerà anche grazie agli spunti dell'opposizione. Credo che questa sia una modalità nuova, dinamica e poco propagandistica, molto realistica, come è stato detto, che affronta non solo una visione complessiva ma anche esigenze sociali che oggi abbiamo sintetizzato e a cui diamo risposta in termini territoriali. È vero quello che ha detto il collega Selva: chiediamoci perché fino ad oggi non è mai stato fatto un Piano Regolatore. Io credo perché la politica non ha avuto la forza di dire a qualcuno che quel terreno o quell'area non poteva essere riconvertita o revisionata. Questa è la verità. Allora si cercava magari l'archistar per far dire a quell'archistar cose che noi non riuscivamo a sostenere. Con questo approccio realistico siamo riusciti ad arrivare al deposito di una prima lettura che, ne sono convinto, darà grandi soddisfazioni e imposterà un lavoro che non porterò avanti solo io, ma anche chi verrà dopo di me.