



LEGGE 20 febbraio 1991 n.26 (pubblicata il 26 febbraio 1991)

**Testo Unico in materia di locazione di immobili**

**Noi Capitani Reggenti**

**la Serenissima Repubblica di San Marino**

*Promulghiamo e mandiamo a pubblicare la seguente legge approvata dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 20 febbraio 1991.*

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1**

(Ambito di applicazione della legge)

La presente legge regola tutte le locazioni di immobili urbani, nonchè delle abitazioni rurali se locate separatamente dal fondo rustico sul quale si trovano.

La presente legge non si applica:

- a) agli affitti di fondi rustici;
- b) agli alloggi di edilizia sociale assegnati in locazione a norma di legge;
- c) agli immobili il cui godimento è il corrispettivo, anche parziale, di una prestazione d'opera;
- d) agli immobili inclusi nella categoria catastale A-7;
- e) agli immobili locati per esigenze di natura meramente transitoria.

Sono fatte salve le disposizioni della Legge 18 luglio 1979 n.44 sull'assegnazione di fabbricati in affitto agli artigiani.

**Art. 2**

(Registrazione del contratto di locazione e deposito cauzionale)

Tutti i contratti di locazione sono soggetti a registrazione a carico del locatore, che ha diritto di ripetere dal locatario la metà delle spese relative.

Le parti possono convenire un deposito cauzionale, non superiore a tre mensilità del canone.

Il deposito è produttivo di interessi al tasso medio praticato dagli Istituti di Credito sammarinesi per depositi vincolati a un anno a favore del locatario e non è modificabile nel corso del rapporto di locazione, salvo patto contrario.

### **Art. 3**

(Oneri accessori)

Salvo patto contrario, sono a carico del locatario le spese relative alla ordinaria manutenzione dell'immobile ed alla fornitura di servizi.

Il locatario ha diritto di conoscere la dettagliata specificazione delle spese ed i documenti giustificativi ed ha l'obbligo di pagare entro due mesi dalla richiesta.

### **Art. 4**

(Sublocazione e cessione del contratto)

Salvo quanto stabilito dall'art.17, II comma, per la totale sublocazione dell'immobile o per la cessione del contratto è necessario il consenso scritto del locatore.

Al contratto di sublocazione si applicano, nei rapporti fra le parti, le norme che regolano il contratto principale.

### **Art. 5**

(Cause di risoluzione dei contratti di locazione)

Sono cause di risoluzione anticipata del contratto:

- 1) gravi inadempienze contrattuali;
- 2) ritardo superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione, ovvero delle somme relative agli oneri accessori;
- 3) totale sublocazione o cessione del contratto da parte del locatario senza il consenso scritto del locatore salvo quanto stabilito dall'art.17, II comma;
- 4) uso dell'immobile diverso da quello pattuito, purchè l'azione sia proposta entro tre mesi dalla conoscenza da parte del locatore del mutamento di destinazione.

### **Art. 6**

(Disposizioni inderogabili)

Le norme della presente legge relative alla durata dei contratti di locazione ed all'ammontare del canone sono inderogabili.

Sono nulli i patti contrari o comunque in contrasto, anche in forma indiretta, con dette norme.

E' fatto divieto di ricevere somme o altre prestazioni che non siano espressamente previste dalla presente legge per la concessione in locazione dell'immobile o per il suo rilascio.

L'azione giudiziaria del locatario per ripetere le somme corrisposte in violazione dei limiti previsti dalla legge si prescrive nei sei mesi successivi alla riconsegna dell'immobile locato.

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DEGLI IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE**

#### **Art. 7**

(Durata della locazione)

La durata minima del contratto di locazione degli immobili urbani destinati ad abitazione è di tre anni, anche se le parti hanno fissato una durata inferiore

Solo il locatario può recedere in qualunque momento per gravi motivi con preavviso di tre mesi per i quali è comunque dovuto il corrispettivo dell'affitto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Alla scadenza del primo triennio, se non c'è stata motivata disdetta scritta, il contratto si rinnova automaticamente di biennio in biennio.

La disdetta deve essere comunicata per iscritto almeno tre mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **Art. 8**

(Cessazione e sospensione del contratto)

Il locatore può far cessare il contratto alla scadenza, purchè almeno tre mesi prima ne dia preavviso al locatario mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nei seguenti casi:

- 1) urgente necessità del locatore, del coniuge, degli ascendenti e discendenti fino al II grado, successiva alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad abitazione propria ovvero all'esercizio della propria attività professionale o di lavoro;
- 2) offerta al locatario di altro alloggio idoneo nella medesima zona, il cui canone non superi quello corrisposto di più del 20% e delle spese di trasloco;
- 3) disponibilità concreta da parte del locatario, del coniuge non separato o dei figli minori di altro alloggio idoneo;
- 4) ingiustificata mancata utilizzazione dell'immobile locato da parte del locatario;
- 5) il locatore può inoltre sospendere il contratto per comprovata necessità di interventi edilizi incompatibili con l'abitazione dell'alloggio e che siano stati oggetto di apposita concessione od autorizzazione a norma delle leggi vigenti, riconsegnando l'immobile dopo l'ultimazione dei lavori.

Qualora entro un anno dal rilascio l'immobile non venga destinato all'uso di cui al punto 1), ed altresì qualora gli interventi edilizi di cui al punto 5) non vengano eseguiti nel termine di validità della concessione o autorizzazione, il locatario ha titolo per richiedere il risarcimento di eventuali danni.

### **Art. 9**

(Successione ed opponibilità del contratto)

In caso di morte del locatario, succedono nel contratto le persone con lui abitualmente conviventi.

In caso di effettiva separazione personale fra coniugi, di dichiarazione di nullità o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, semprechè risultino da provvedimenti della Magistratura ordinaria, nel contratto di locazione succede al locatario il coniuge se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito a quest'ultimo.

Il locatario può sempre opporre la sua effettiva posizione contrattuale agli aventi causa dal locatore.

Il trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile locato non interrompe il contratto di locazione regolarmente registrato.

### **Art. 10**

(Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione)

Il canone non può essere superiore al 4% del valore dell'immobile locato.

Ai sensi della presente legge il valore dell'immobile è dato dal prodotto della superficie convenzionale per il costo unitario di produzione.

Il costo unitario di produzione è dato dal prodotto del costo base per il coefficiente correttivo di cui all'art.12 della presente legge.

Il canone può essere maggiorato fino al 25%, nel caso in cui l'immobile sia completamente arredato con mobili del locatore idonei all'uso convenuto.

### **Art. 11**

(Costo base)

Il costo base a metro quadrato per gli immobili adibiti ad uso abitazione è fissato:

a) per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1982 in L.400.000.=;

b) per gli immobili la cui costruzione è ultimata dopo il 31 dicembre 1982 nella misura stabilita, per ciascun anno, entro il 1 dicembre dell'anno precedente, da apposito Decreto Reggenziale.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o quella comunque accertata.

Il costo base è aggiornato ogni anno con effetto dal 1 gennaio in base a quanto stabilito entro il 1 dicembre dell'anno precedente da apposito Decreto Reggenziale: tale Decreto determina la misura dell'aggiornamento su proposta della Commissione Prezzi e su conforme parere del Congresso di Stato, tenuto conto della variazione del costo della vita

Il primo aggiornamento va riferito alla fine dell'anno solare successivo a quello di costruzione dell'immobile.

Per gli immobili costruiti prima del 31 dicembre 1982, l'aggiornamento decorre dalla fine dell'anno solare successivo alla data di entrata in vigore della presente legge.

## **Art. 12**

(Coefficienti correttivi del costo base)

I coefficienti correttivi del costo base sono stabiliti in funzione del classamento catastale nel seguente modo:

- 1) Categoria A1 - Abitazione di tipo signorile coeff. 1,20
- 2) Categoria A2 - Abitazione di tipo civile coeff. 1
- 3) Categoria A3 - Abitazione di tipo economico coeff. 0,90
- 4) Categoria A4 - Abitazione di tipo popolare coeff. 0,80
- 5) Categoria A5 - Abitazione di tipo rurale coeff. 0,70.

## **Art. 13**

(Superficie convenzionale)

La superficie convenzionale risulta dalla somma delle seguenti superfici:

- a) l'intera superficie abitativa dell'unità immobiliare;
- b) il 40% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse d'uso comune;
- d) il 25% della superficie di terrazze, cantine ed altri accessori simili.

E' detratto il 60% della superficie dei vani con altezza utile media inferiore a mt. 2,00.

Nelle superfici di cui alle lettere a), b), d), non si calcolano i muri perimetrali.

## **Art. 14**

(Adeguamento del canone)

In caso di mutamento degli elementi di cui ai precedenti articoli 12 e 13, ciascuna delle parti ha diritto all'adeguamento del canone con effetto dal mese successivo a quello dalla relativa richiesta scritta.

### **TITOLO III**

#### **DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DEGLI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI, PROFESSIONALI E DI INTERESSE SOCIALE**

##### **Art. 15**

(Durata della locazione)

Anche se è stata convenuta una diversa inferiore durata o non ne sia stata convenuta alcuna, per i contratti relativi ad immobili adibiti ad attività industriali di servizio, commerciali, artigianali di servizio, ed all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo e di interesse sociale, la durata della locazione non può essere inferiore ai cinque anni.

Per i contratti relativi ad immobili adibiti ad attività industriali di produzione, ad attività artigianali di produzione ed artistico-tradizionali, nonché ad attività alberghiere e di ristorante, la durata non può essere inferiore ai sette anni.

In caso di mancata disdetta il contratto di locazione si intende tacitamente rinnovato, per le attività di cui al primo comma, di biennio in biennio e, per le attività di cui al secondo comma del presente articolo, di quadriennio in quadriennio.

Il locatario ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone preavviso mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al locatore almeno 6 mesi prima.

##### **Art. 16**

(Disdetta del contratto)

Il locatore può disdire il contratto con effetto da ciascuna scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al locatario almeno 10 mesi prima della scadenza, per le attività di cui al primo comma dell'articolo precedente, o almeno 18 mesi prima della scadenza, di cui al secondo comma del predetto articolo, solo in caso di:

1) comprovate esigenze di carattere abitativo o di lavoro dello stesso locatore, del coniuge, degli ascendenti o discendenti fino al secondo grado nell'ambito delle disposizioni previste dalle norme vigenti.

In tal caso il locatore deve dimostrare di avere inoltrato richiesta rivolta ad ottenere la concessione della licenza nel locale indicato, con parere favorevole dell'organismo competente al rilascio della licenza stessa o autorizzazione o legittimazione e deve obbligarsi, pena la nullità della disdetta e dello sfratto, a condurre l'attività in proprio per un periodo di almeno 3 anni;

2) importanti ed indilazionabili interventi edilizi autorizzati sull'immobile, non compatibili con la presenza del locatario;

3) mancata utilizzazione non giustificata per almeno un anno dei locali da parte del locatario;

4) sublocazione con cambiamento di attività o di licenza.

Il locatario può disdire il contratto ad ogni scadenza dandone preavviso al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza stessa.

Il trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile locato non interrompe il contratto di locazione regolarmente registrato.

### **Art. 17**

(Successione, sublocazione e cessione del contratto)

In caso di morte del locatario, succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto di data, certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuarne e continuano effettivamente l'attività.

Qualora il locatario ceda ad altri l'azienda, il locatore non può opporsi alla sublocazione del contratto di locazione, a meno che non ricorrano gravi motivi relativi alla persona del sublocatario.

La comunicazione di sublocazione del contratto deve pervenire al locatore con 30 giorni di anticipo.

La cessione del contratto di locazione, salvo diversa pattuizione contrattuale, deve avere il benestare del locatore e deve essere registrata a norma del precedente art.2.

### **Art. 18**

(Canone)

Il canone di locazione degli immobili destinati ad attività professionali, imprenditoriali e sociali, liberamente fissato dalle parti, è aggiornato in riferimento alle variazioni del costo della vita in base a quanto stabilito da apposito Decreto Reggenziale, su proposta della Commissione Prezzi e su conforme parere del Congresso di Stato, con periodicità biennale a partire dall'inizio del terzo anno di vita del rapporto.

### **Art. 19**

(Diritto di prelazione in caso di alienazione onerosa)

Il locatario ha diritto di prelazione in caso di alienazione a titolo oneroso dell'immobile.

Il proprietario deve comunicare al locatario, per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, a quali condizioni intende alienare a titolo oneroso l'immobile, per consentirgli di accettare o meno entro trenta giorni da quello di ricezione della comunicazione.

La norma non si applica nel caso di alienazione effettuata a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

In caso di violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, il locatario ha titolo per esercitare il diritto di prelazione di cui al primo comma, previo deposito, presso la Cancelleria del Tribunale Commissariale nelle forme di rito, della somma corrispondente a quella pattuita nell'atto di compravendita registrato.

## **Art. 20**

(Indennità di avviamento)

Alla cessazione del rapporto di locazione, non dovuta a disdetta o recesso da parte del locatario ovvero, a concordato giudiziale dei creditori, o risoluzione per inadempimento del locatario medesimo, questi ha diritto ad una indennità pari a venti mensilità dell'ultimo canone corrisposto, calcolato su base mensile, semprechè l'attività svolta sull'immobile abbia comportato contatti diretti col pubblico di utenti e di consumatori.

L'indennità è maggiorata di ulteriori dieci mensilità, ove l'immobile resti adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella stessa tabella merceologica, a meno che non sia decorso un anno dalla cessazione del precedente rapporto.

Il locatario che abbia dato disdetta ha diritto unicamente ad una indennità di avviamento pari a dodici mensilità solo nel caso in cui ricorrano le circostanze previste dal precedente comma.

L'indennità non è dovuta in caso di cessazione del rapporto di locazione per disdetta da parte del locatore ai sensi del punto 3 dell'art.16.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione delle suddette indennità.

## **TITOLO IV**

### **DISPOSIZIONI PROCESSUALI**

## **Art. 21**

(Competenza del Commissario della Legge)

Le controversie relative alla determinazione del canone, alla risoluzione, al recesso anticipato ed alla disdetta del contratto di locazione, in primo grado, sono di competenza del Commissario della Legge.

La trattazione della causa deve essere preceduta dal tentativo di conciliazione ad opera dello stesso Commissario della Legge.

Le sentenze sono immediatamente esecutive nonostante gravame, salva diversa specifica valutazione del Commissario della Legge.

Le sentenze di accertamento del canone sono immediatamente efficaci fra le parti.

Il Commissario della Legge esaminata la richiesta di sfratto, valutati i motivi, può decretarne la sua immediata esecuzione da eseguirsi nei termini previsti.

## **Art. 22**

(Morosità del locatario)

In caso di morosità, alla prima udienza della causa per la risoluzione del contratto, il giudice, se richiesto, può concedere al locatario un termine per sanarla non superiore a novanta giorni.

Il pagamento dei canoni arretrati, degli oneri accessori, degli interessi legali e delle spese processuali, impedisce la risoluzione.

Il termine di cui al primo comma non può essere concesso allo stesso locatario più di una volta nel corso di un biennio.

### **Art. 23**

(Data dell'esecuzione)

Con il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile, il giudice tenuto conto delle contrapposte ragioni delle parti, fissa la data di esecuzione entro il termine massimo di mesi sei dalla data di effettiva esecutività del provvedimento stesso.

## **TITOLO V**

### **SANZIONI**

### **Art. 24**

(Sanzioni penali)

Chiunque non effettui la registrazione del contratto di locazione o imponga un canone superiore al massimo consentito o, al di fuori dei casi previsti dalla legge, riscuota somme o altre prestazioni a titolo di buon ingresso o di buon uscita o comunque somme o prestazioni superiori a quelle previste dalla legge, è punito con la multa a giorni di cui all'art.85 del vigente Codice Penale, da applicarsi dal primo al terzo grado.

### **Art. 25**

(Disposizione finale)

I contratti di locazione stipulati successivamente all'entrata in vigore della presente legge sono regolati dalle norme in questa contenute.

Sono inoltre assoggettati alle norme della presente legge i contratti in corso fatta salva la disciplina convenzionale più favorevole per il locatario, nonché la maggior durata del rapporto locatizio di cui al secondo comma dell'art.1 della Legge 28 marzo 1988 n.59 riguardante gli immobili adibiti ad attività alberghiere e di ristorante.

Restano regolati dalle norme precedenti, i contratti già scaduti anteriormente all'entrata in vigore della presente legge.

### **Art. 26**

(Entrata in vigore)

La presente legge entra in vigore il 1° giugno 1991 e vengono abrogate tutte le leggi e disposizioni in contrasto con essa.

**Data dalla Nostra Residenza, addì 21 febbraio 1991/1690 d.F.R.**

I CAPITANI REGGENTI

Cesare Antonio Gasperoni - Roberto Bucci

IL SEGRETARIO DI STATO

PER GLI AFFARI INTERNI

Alvaro Selva