



LEGGE 24 aprile 1980, n.32 (pubblicata nell'albo del Pubblico Palazzo in data 30 aprile 1980)

## **Norme in materia di Cooperative di abitazione**

**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 24 aprile 1980.*

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1**

(Scopo delle società cooperative di abitazione)

Scopo della società cooperativa di abitazione è quello di provvedere, nel rispetto dei principi della mutualità, alla costruzione di case per lavoratori, da assegnare ai soci in uso o in proprietà.

La società cooperativa di abitazione può:

- a) acquistare terreni per la costruzione dei fabbricati da assegnare ai soci in godimento permanente o temporaneo, oppure in proprietà;
- b) acquistare fabbricati da demolire, ricostruire, restaurare, ristrutturare o ultimare al fine di raggiungere i medesimi scopi di cui alla lettera a);
- c) utilizzare il diritto di superficie su aree di proprietà pubblica o privata;
- d) compiere ogni attività necessaria alla realizzazione dello scopo sociale o all'acquisizione dei relativi mezzi di finanziamento.

##### **Art. 2**

(Società cooperativa a proprietà indivisa)

La cooperativa a proprietà indivisa è titolare del diritto di proprietà degli alloggi assegnati ai soci.

Il socio ha il diritto di abitazione, temporaneo o permanente, dell'alloggio ricevuto in assegnazione. Il diritto di abitazione non può essere ceduto a nessun titolo.

In caso di recesso il socio non può chiedere la ripetizione di quanto ha corrisposto a titolo di canone.

In caso di morte del socio il diritto di abitazione è trasferito al coniuge, agli ascendenti conviventi ed ai figli, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, che accerti la presenza dei requisiti soggettivi di cui all'art. 8.

La cooperativa non può, neppure in caso di scioglimento, alienare gli alloggi a terzi nè assegnarli in proprietà ai soci, salvo quanto disposto dal successivo art.16.

### **Art. 3**

(Società cooperativa a proprietà divisa)

Il socio di società cooperativa a proprietà divisa acquista la titolarità del diritto di proprietà dell'alloggio con l'atto di assegnazione.

La cooperativa non può comunque essere sciolta fino al momento in cui non siano state adempiute tutte le obbligazioni contratte per la realizzazione dello scopo sociale.

Se la società cooperativa versa nelle condizioni di cui al successivo art.4, primo comma, l'atto costitutivo deve prevedere obbligatoriamente la proiezione temporale della cooperativa alla gestione del già costruito.

### **Art. 4**

(Obblighi del socio di cooperativa a proprietà divisa, il quale abbia usufruito di finanziamento pubblico)

Se la società cooperativa a proprietà divisa ha usufruito di contributi statali, mutui o prestiti a tasso agevolato, agevolazioni fiscali, a norma delle leggi vigenti, il socio assegnatario o i suoi eredi non possono:

1°) trasferire, a qualsiasi titoli, il diritto di proprietà per 20 anni a decorrere dall'atto di assegnazione, nè trasferirlo successivamente in deroga a quanto stabilito dai commi successivi;

2°) concedere in locazione il proprio alloggio al di fuori dei casi tassativi stabiliti dallo Statuto, previa deliberazione favorevole dell'assemblea dei soci.

Il Consiglio di Amministrazione ha l'obbligo di accertare che l'acquirente o il conduttore siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 8.

Decorso il termine di 20 anni di cui al punto 1°) del primo comma del presente articolo, qualora il socio o i suoi eredi intendano trasferire la proprietà dell'alloggio, lo Stato ha il diritto di prelazione. A tal fine essi hanno l'obbligo di darne comunicazione alla Commissione per l'Edilizia Residenziale a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

La Commissione per l'Edilizia Residenziale, e per essa il suo Presidente, dovrà comunicare all'interessato, entro il termine perentorio di 40 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma, se lo Stato intenda avvalersi del diritto di prelazione.

La mancata pronuncia entro il termine equivale a rinuncia ad avvalersi del diritto di prelazione.

L'esercizio del diritto di prelazione deve comunque essere esercitato e i relativi atti di trasferimento essere adempiuti entro e non oltre i successivi 60 giorni, a pena di decadenza.

Alle disposizioni del presente articolo sono soggetti anche gli aventi causa del socio a qualsiasi titolo.

I trasferimenti aventi ad oggetto gli immobili di cui al primo comma del presente articolo debbono essere stipulati per atto pubblico a pena di nullità.

Il notaio ha l'obbligo di verificare l'esistenza della deliberazione di cui al secondo comma e di dare comunicazione dell'avvenuto trasferimento alla Commissione per l'Edilizia Residenziale entro il termine perentorio di 10 giorni dalla stipulazione dell'atto.

Gli onorari del notaio non possono superare la somma di L.100.000.

### **Art. 5**

(Criteri determinativi del prezzo d'acquisto e del canone di locazione)

La Commissione per l'Edilizia Residenziale stabilisce annualmente i criteri orientativi per la determinazione del canone di locazione e del corrispettivo dei trasferimenti aventi ad oggetto gli immobili di cui all'art.4, primo comma; il provvedimento relativo deve essere pubblicato nella sezione amministrativa del Bollettino Ufficiale.

Ai medesimi criteri deve attenersi anche lo Stato qualora eserciti il proprio diritto di prelazione.

La Commissione per l'Edilizia Residenziale ha altresì il compito di controllare la rispondenza degli atti della cooperativa allo scopo sociale.

### **Art. 6**

(Atto costitutivo)

L'atto costitutivo dovrà indicare, oltre agli elementi di cui all'art.2, secondo comma, della Legge 7 luglio 1977 n. 39:

- a) se la cooperativa è a proprietà indivisa o divisa;
- b) se la cooperativa a proprietà divisa deve ottemperare all'obbligo di cui all'art. 3, ultimo comma;
- c) il valore dei crediti e dei beni conferiti in natura;
- d) le condizioni per l'ammissione dei soci ed il modo ed il tempo in cui devono essere eseguiti i diritti ed i doveri fondamentali dei soci in ordine all'oggetto sociale;
- e) le condizioni di recesso e di esclusione dei soci;
- f) le norme relative alla formazione del bilancio ed alla destinazione delle eccedenze attive di bilancio;

g) le norme di convocazione dell'assemblea;

h) il numero degli amministratori e i loro poteri, indicando quelli fra essi che hanno la rappresentanza sociale.

L'atto costitutivo può, inoltre, stabilire che in caso di liquidazione per insolvenza della società i soci rispondano sussidiariamente e solidamente fino ad una determinata somma superiore della propria quota. In tal caso, nella denominazione sociale, negli atti e nella corrispondenza dev'essere indicato che la società cooperativa è a responsabilità sussidiaria dei soci.

### **Art. 7**

(Statuto)

Lo Statuto deve contenere le norme relative al funzionamento della società nonché i vincoli e gli obblighi di cui agli artt.2, 3 e 4 ai quali non può derogare.

## **TITOLO II**

**SOCI**

### **Art. 8**

(Numero e requisiti dei soci)

Il numero dei soci è illimitato ma non inferiore a 4.

Possono essere soci solo i cittadini sammarinesi ed i forensi effettivamente residenti nel territorio della Repubblica, qualora abbiano ottenuto la preventiva autorizzazione del Consiglio dei XII in materia di intestazioni immobiliari, che siano maggiorenni ed i quali:

a) non siano titolari, essi stessi o i membri del loro nucleo familiare, del diritto di proprietà o di usufrutto su di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, o di terreno edificabile. Per alloggio idoneo si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori quali cucina, ingresso e disimpegni, pari a quello dei componenti la famiglia e con un minimo di tre vani;

b) non abbiano ottenuto l'assegnazione in proprietà di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato, ovvero l'assegnazione in locazione di alloggi dello Stato nei tre anni precedenti.

Il socio non può fare parte di più di una cooperativa d'abitazione.

Il nucleo familiare è quello che, su dichiarazione del socio stesso, andrà ad occupare l'alloggio e che comunque potrà essere composto da una o più persone e dovrà in ogni caso comprendere il coniuge non legalmente separato e i figli minori conviventi.

I requisiti di cui ai punti precedenti a), b) e c) si intendono riferiti al nucleo familiare come sopra descritto.

Possono acquistare la qualità di socio, amministratore o sindaco, anche i dipendenti dello Stato o di altri Enti pubblici.

## **Art. 9**

(Ammissione)

L'ammissione di un nuovo socio è fatta con deliberazione del Consiglio di Amministrazione su domanda dell'interessato nella quale dichiara di obbligarsi all'osservanza dello Statuto, dell'eventuale regolamento interno, delle deliberazioni prese dagli organi sociali e nella quale indichi il numero delle quote sociali che si impegna a sottoscrivere.

La deliberazione dev'essere adottata entro un mese dalla presentazione della domanda e comunicata con raccomandata all'interessato entro 15 giorni.

Qualora il Consiglio di Amministrazione non decida entro il termine indicato, la domanda di ammissione si intende accettata.

In caso di reiezione della domanda il relativo provvedimento dev'essere adeguatamente motivato ed il richiedente può, entro 10 giorni dal ricevimento della notizia del provvedimento, appellarsi all'assemblea dei soci che si pronuncia in via definitiva.

Esaurito il procedimento di cui al capoverso precedente, l'interessato può denunciare il rifiuto della propria ammissione alla Commissione per la Cooperazione, la quale, se accerta, dopo aver sentito le parti, il proposito ingiustificato della cooperativa di non ammettere nuovi soci, intima alla stessa di provvedere all'ammissione entro 30 giorni.

In difetto, l'Autorità adotta i provvedimenti sanzionatori previsti dalle disposizioni in tema di vigilanza sugli enti cooperativi di cui alla Legge 7 luglio 1977 n.39.

La deliberazione di ammissione dev'essere annotata, a cura del Consiglio di Amministrazione, nel libro dei soci.

Il nuovo socio deve versare, oltre l'importo della quota, la somma da determinarsi dal Consiglio di Amministrazione per ciascun esercizio sociale, tenuto conto delle riserve patrimoniali disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato.

## **Art. 10**

(Cessazione del rapporto sociale)

Il rapporto sociale si scioglie limitatamente ad un socio per recesso, esclusione o morte.

## **Art. 11**

(Recesso)

Il recesso del socio è ammesso in caso di modificazione essenziale dell'oggetto sociale, di divieto ingiustificato di cessione della quota e negli altri casi previsti all'atto costitutivo.

La dichiarazione di recesso dev'essere comunicata per raccomandata alla società; ove gli amministratori, che dovranno esaminarla entro 30 giorni, ne riscontrino la fondatezza, dovranno farne annotazione nel libro dei soci, dandone notizia all'interessato.

Ove gli Amministratori ritengano il recesso ingiustificato il socio potrà, entro 30 giorni dalla comunicazione, impugnare la decisione davanti all'Autorità Giudiziaria.

La dichiarazione di recesso, se accolta dagli Amministratori o riconosciuta giustificata dall'Autorità Giudiziaria, ha effetto dalla data del relativo provvedimento.

## **Art. 12**

(Esclusione)

L'esclusione è pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei confronti del socio che:

- a) non osservi le disposizioni dello Statuto, dell'eventuale regolamento interno e le deliberazioni legalmente adottate dal Consiglio di Amministrazione e dall'Assemblea dei soci;
- b) senza giustificato motivo non adempia puntualmente agli impegni assunti a qualunque titolo verso la società cooperativa o che si renda moroso nel versamento delle quote sottoscritte, nonostante l'invito scritto ad adempiere;
- c) in qualunque modo, danneggi materialmente o moralmente la cooperativa;
- d) abbia perduto i requisiti soggettivi richiesti per l'ammissione.

Quando due soci di una o più cooperative vanno a formare un unico nucleo familiare, si dà luogo all'esclusione nei confronti del socio di cooperativa di più recente costituzione, ovvero, in subordine, del socio di più recente iscrizione nel registro dei soci.

La deliberazione di esclusione dev'essere comunicata entro 15 giorni a mezzo lettera raccomandata all'interessato; questi, nel termine perentorio di 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, può presentare ricorso, a mezzo lettera raccomandata, all'Assemblea dei soci che decide nei 60 giorni successivi.

Il ricorso non ha effetto sospensivo.

Peraltro il socio può, nel termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione della decisione pronunciata dall'Assemblea, o in caso di mancata decisione nel termine di cui al comma precedente, proporre opposizione davanti all'Autorità Giudiziaria, la quale può sospendere l'esecuzione della deliberazione.

## **Art. 13**

(Liquidazione della quota)

Salvo diversa disposizione dello Statuto la liquidazione delle quote al socio receduto o escluso, nonché agli eredi del socio defunto, a meno che gli stessi eredi non abbiano i requisiti o non intendano subentrare nella cooperativa in qualità di soci, avviene in base ai risultati del bilancio dell'esercizio nel quale il rapporto sociale si scioglie limitatamente al socio e in misura mai superiore al loro valore nominale.

Il pagamento dev'essere effettuato entro 4 mesi dall'approvazione del bilancio stesso, ma è subordinato all'adempimento di tutte le obbligazioni che il socio abbia assunto, a qualsiasi titolo, verso la cooperativa.

### **TITOLO III**

#### **QUOTE SOCIALI**

##### **Art. 14**

(Quote)

Il limite massimo della quota di capitale del socio non può essere superiore a L.10.000.000.

Tale limite è soggetto a revisione biennale da parte della Commissione per la Cooperazione.

Le quote sono nominative e non possono essere sottoposte a obbligazione, privilegio o altro vincolo reale.

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

(Anticipazione ai soci)

La società cooperativa non può fare anticipazioni sulle quote ai propri soci, nè rimborsare le quote stesse ai medesimi se non per effetto della loro perdita della qualità di soci.

### **TITOLO IV**

#### **SCIOGLIMENTO DELLA COOPERATIVA**

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

(Scioglimento della cooperativa)

In caso di scioglimento della Società, l'Assemblea, con le maggioranze stabilite dall'art. 10 della Legge 7 luglio 1977 n. 39, nominerà, preferibilmente fra i soci, uno o più liquidatori, stabilendone i poteri.

L'intero patrimonio sociale, dedotto solo il rimborso del capitale effettivamente versato dai soci ed i dividendi eventualmente maturati, sarà trasferito allo Stato il quale dovrà utilizzarlo per finalità sociali in conformità allo scopo mutualistico.

### **TITOLO V**

#### **SANZIONI**

##### **Art. 17**

(Cooperative a proprietà indivisa)

Se la cooperativa è a proprietà indivisa è nullo il contratto avente ad oggetto il trasferimento del diritto di proprietà a terzi, nonchè l'atto con cui la cooperativa assegna l'alloggio in proprietà ai soci in deroga a quanto stabilito dall'art. 2, ultimo comma.

### **Art. 18**

(Cooperativa a proprietà divisa)

Se la cooperativa è a proprietà divisa è nullo il contratto con cui il socio o i suoi eredi trasferiscono a qualsiasi titolo il diritto di proprietà prima che sia decorso il termine previsto dall'art. 4, primo comma, punto 1°), ovvero in violazione degli obblighi imposti dal medesimo art.4, secondo e terzo comma.

E' altresì nullo il contratto di locazione concluso in violazione dell'art.4, primo comma, punto 2°).

Passata in giudicato la sentenza che pronuncia la nullità del contratto, lo Stato può pronunciare la confisca dell'immobile alienato o locato in violazione di legge.

### **Art. 19**

(Azione di ripetizione)

L'acquirente di immobile costruito in cooperativa a proprietà divisa, che ai sensi della presente legge ha usufruito del finanziamento pubblico, può fino ad un anno dalla data di acquisto, ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dell'obbligo di alienare l'immobile al prezzo stabilito a norma dell'art. 5.

## **TITOLO VI**

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **Art. 20**

(Inserzione automatica di clausole)

Le norme della presente legge sono inderogabili da parte dello Statuto e dell'atto costitutivo, e si intendono inserite automaticamente in mancanza di espressa previsione e in sostituzione di statuizioni difformi.

### **Art. 21**

(Presunzione di cooperativa a proprietà indivisa)

Qualora l'atto costitutivo non contenga l'indicazione di cui all'art. 6, lettera a), nel dubbio si presume che la cooperativa sia stata costituita a proprietà indivisa a tutti gli effetti previsti dalla legge.

### **Art. 22**

(Rinvio)

Sono abrogati gli artt. 28, 29 - 2° comma - e 30 della Legge 7 luglio 1977 n.39.

Si applicano, in quanto non espressamente derogate dalla presente legge, le norme della Legge 7 luglio 1977 n.39.

## **TITOLO VII**

### **ORGANI DI GESTIONE PUBBLICA**

#### **Art. 23**

(Commissione per l'Edilizia Residenziale)

E' istituita la Commissione per l'Edilizia Residenziale nominata dal Consiglio Grande e Generale e composta: da tre rappresentanti del Congresso di Stato e da un rappresentante di ogni schiarimento politico rappresentato nel Consiglio Grande e Generale; questi ultimi possono anche non essere Consiglieri.

La Commissione nomina nel suo seno il Presidente ed il Vice- Presidente nonchè il Segretario verbalizzante il quale può non essere membro della Commissione medesima, nel qual caso non concorre alla formazione di essa.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza della metà piu' uno dei componenti la Commissione.

In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

Alla Commissione di cui al presente articolo sono demandati i compiti della Commissione per la formazione delle graduatorie di cui all'art. 6 della Legge 5 luglio 1974 n. 51 e le competenze espressamente previste dalla presente legge.

Nell'ambito del Dicastero del Lavoro è istituito l'Ufficio di Cooperazione che espleta le funzioni di segreteria e di supporto amministrativo della Commissione per la cooperazione di cui alla Legge 7 luglio 1977 n. 39 e della Commissione per l'Edilizia Residenziale per quanto demandato ad essa dalla presente legge.

Provvisoriamente e fino all'approvazione dell'organico del personale e delle competenze dell'Ufficio, le funzioni di segreteria della Commissione per l'Edilizia Residenziale, per quanto ad essa delegato dalla presente legge, sono espletate dall'Ufficio di Cancelleria della Segreteria di Stato per gli Affari Interni.

#### **Art. 24**

(Modifiche alla Legge 5 luglio 1974 n. 51)

L'art. 6 della Legge 5 luglio 1974 n. 51, ricompreso nel Decreto Reggenziale 6 dicembre 1976 n. 71 quale Testo Unico delle disposizioni legislative per l'assegnazione di appartamenti di edilizia sociale e dei lotti edificabili, è così modificato:

"Le graduatorie, distinte per tipo di domanda, sono formate dalla Commissione per l'Edilizia Residenziale.

L'atto di trasferimento dell'alloggio ha esecuzione da parte dei Sindaci di Governo dopo che sarà stabilita, dal Consiglio Grande e Generale, la consistenza, la quantità e la localizzazione degli alloggi da assegnare e dopo che la Commissione per l'Edilizia Residenziale avrà determinato la graduatoria di assegnazione".

## **TITOLO VIII**

### **PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE**

#### **Art. 25**

(Convenzione di assegnazione)

L'assegnazione a società cooperativa di cui alla presente legge di aree edificabili o edifici, nonché l'accesso al credito agevolato, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione che determini le condizioni di assegnazione e di esecuzione delle opere.

Il mancato rispetto, in tutto o in parte, della convenzione di cui al comma precedente, da parte della cooperativa, comporta la revoca dell'assegnazione e/o la decadenza dai benefici dell'intervento creditizio agevolato.

La revoca e la decadenza di cui al comma precedente sono dichiarate dalla Commissione di cui all'art.23 e debbono essere precedute dalla convocazione del legale rappresentante della cooperativa, chiamato a motivare il mancato rispetto della convenzione.

L'eventuale, ed in ogni caso motivata, autorizzazione a derogare dalla convenzione medesima è di competenza del medesimo organo che l'ha stipulata, sentito comunque il parere della Commissione del Piano che è vincolante.

#### **Art. 26**

(Bando di concorso e domanda di assegnazione)

Lo Stato cederà alle società cooperative di cui alla presente legge aree edificabili in proprietà o in uso con diritto di superficie, ovvero edifici in proprietà o in uso, da restaurare, ultimare o ristrutturare.

Annualmente il Congresso di Stato, conformemente ai Piani Particolareggiati e al Programma Pluriennale di Attuazione approvati, deve comunicare alla Commissione per l'Edilizia Residenziale di cui all'art. 23, alla Commissione del Piano e alle Giunte di Castello le aree, la relativa localizzazione, il volume previsto, il numero massimo e minimo di appartamenti realizzabili entro tale volume, da assegnare alle Cooperative per i fini di cui alla presente legge.

Il Congresso di Stato deve altresì emettere un pubblico bando di concorso arrecante le indicazioni di quanto disposto al precedente comma e delle condizioni previste dalla convenzione di assegnazione.

La Cooperativa assegnataria non può rinunciare alla realizzazione delle superfici o cubature edificabili previste e che debbono essere espressamente indicate nella convenzione di cui all'art. 25.

Entro sessanta giorni dalla pubblicazione del bando, i soggetti di cui alla presente legge inoltreranno domanda di assegnazione in carta semplice, firmata dal Presidente o dal legale rappresentante, alla

Commissione per l'Edilizia Residenziale, presso la sua segreteria, la quale dovrà rilasciare ricevuta dell'avvenuto deposito della domanda.

La domanda deve contenere:

- a) il certificato di iscrizione nel registro degli Enti cooperativi;
- b) l'indicazione del numero degli alloggi che intende realizzare;
- c) l'indicazione degli edifici che intende acquistare o acquisire in uso;
- d) l'indicazione dei terreni che intende acquistare o acquisire in uso con diritto di superficie;
- e) copia dello Statuto della cooperativa;
- f) l'elenco dei soci.

### **Art. 27**

(Graduatoria di assegnazione)

All'assegnazione delle aree e degli edifici di cui al precedente art. 26 provvede la Commissione per l'Edilizia Residenziale di cui all'art. 23 della presente legge.

Per l'assegnazione, debbono essere seguiti, nell'ordine, i seguenti criteri preferenziali:

- 1°) cooperativa a proprietà indivisa;
- 2°) cooperativa in cui sia presente il maggior numero di lavoratori dipendenti.

A parità di condizioni, va data la preferenza alla cooperativa che abbia il maggior numero di soci.

La Commissione di cui all'art.23 è tenuta a formulare le graduatorie provvisorie di assegnazione, distintamente per Castello, per titolo di godimento e per terreni e fabbricati, entro i trenta giorni successivi alla data ultima utile per la presentazione delle domande, termine dal quale decorrono 20 giorni per la presentazione dei ricorsi alla stessa Commissione.

Copia della graduatoria provvisoria dev'essere notificata ai soggetti che hanno presentato le domande di cui al precedente art. 26, alle Giunte di Castello e pubblicata "ad valvas".

Sui ricorsi, la Commissione di cui al quarto comma si pronuncerà in via definitiva entro i successivi 20 giorni, dovrà dare pubblicità alle graduatorie definitive secondo le modalità di cui al precedente comma e darne comunicazione all'Ufficio Legale delle Segreterie di Stato e al Congresso di Stato.

L'atto di assegnazione, formalizzato secondo le vigenti disposizioni, deve contenere l'indicazione dei vincoli posti dalla convenzione di cui all'art. 25.

### **Art. 28**

(Revoca dall'assegnazione e dai benefici)

Senza pregiudizio di piu' gravi sanzioni, oltre ai casi previsti dal precedente art. 25, la Commissione per l'Edilizia Residenziale deve procedere alla revoca dell'assegnazione di immobili, alla dichiarazione di decadenza dai benefici di cui agli artt.30, 31, 32, 33 e 34, in caso di mancata realizzazione dell'opera in tutto o per una quota non inferiore al 50 % e salvo dimostrate cause di forza maggiore.

La dichiarazione di cui al precedente comma comporta la revoca della garanzia da parte dello Stato sui prestiti contratti, l'obbligo di lasciare liberi gli immobili entro 30 giorni e di restituire entro lo stesso termine le cifre incamerate dall'Ente beneficiario all'Ente erogante e gli interessi posti a carico dello Stato alla Tesoreria.

Contro i provvedimenti di cui ai commi precedenti è ammesso ricorso al Consiglio dei XII, fermo restando revoca e decadenza fino al pronunciamento del medesimo Consiglio dei XII.

Delle operazioni di cui al comma precedente va data comunicazione tempestiva alla Commissione per l'Edilizia Residenziale ed alla Segreteria di Stato per le Finanze e il Bilancio.

Le opere eseguite divengono di proprietà della Ecc.ma Camera contro la corresponsione di una cifra pari al costo sostenuto per la loro realizzazione.

Le società cooperative a proprietà indivisa che abbiano beneficiato delle agevolazioni di cui alla presente legge non possono trasformarsi nella forma della cooperativa a proprietà divisa.

La violazione della disposizione che precede comporta gli stessi effetti previsti dai precedenti commi del presente articolo.

Dichiarazione di revoca e/o decadenza possono comunque essere disposte, dallo stesso organo, in tutti i casi di gravi violazioni alla presente legge ed alla Legge 5 luglio 1974 n. 51.

## **Art. 29**

(Caratteristiche degli alloggi)

Sono ammesse ai benefici dell'intervento pubblico di sovvenzionamento di cui alla presente legge le cooperative che intendono realizzare alloggi dalle seguenti caratteristiche:

a) che abbiano una superficie netta abitabile come è definito dall'art. 25, comma secondo, della Legge 29 aprile 1974 n. 32, non superiore a 100 mq.;

b) che prevedano superfici per garages, lavanderie, stenditoi, cantine e analoghi locali accessori, di altezza non superiore a ml.2,40;

c) che prevedano spazi abitabili comuni per attività culturali e sociali pari al 10 % della superficie abitabile;

d) che si configurino come abitazioni economiche per materiali, arredo e rifiniture, secondo il regolamento che verrà proposto dalla Commissione del Piano e adottato dalla Commissione per l'Edilizia Residenziale.

Quanto disposto alle lettere a), b), e c), è fatto salvo da deroghe che la Commissione per l'Edilizia Residenziale potrà autorizzare esclusivamente in relazione a nuclei familiari composti da piu' di quattro persone.

## **TITOLO IX**

### **INTERVENTO PUBBLICO DI SOVVENZIONAMENTO**

#### **Art. 30**

(Sovvenzionamento)

Le società cooperative costituite ai sensi della presente legge, e per i fini da essa previsti, qualora sussistano i requisiti previsti dalla legge e dalle apposite convenzioni, sono ammesse ai benefici dell'intervento pubblico di sovvenzione alla cooperazione di abitazione nella forma del credito agevolato.

L'intervento pubblico di cui al comma precedente è costituito:

1°) dalla garanzia dello Stato sui prestiti contraibili;

2°) dall'assunzione a carico dello Stato di quote del costo del danaro relativo ai prestiti contratti.

Per i fini di cui al presente articolo, il Congresso di Stato è autorizzato a stipulare, con Istituti di Credito sammarinesi, convenzioni finanziarie, istitutive di aperture di credito, per la concessione di prestiti per la costruzione, il restauro, l'adeguamento, la ristrutturazione di abitazioni ai soggetti di cui alla presente legge.

#### **Art. 31**

(Copertura finanziaria)

La legge di bilancio, in conformità al disposto dell'articolo 13 della Legge 9 novembre 1979 n. 70, fisserà gli stanziamenti per ciascun esercizio o per piu' esercizi a copertura degli oneri per interessi e costi accessori del danaro a carico dello Stato, e conterrà l'indicazione delle somme per le quali lo Stato presterà garanzia coperta da privilegio di cui all'art. 30 della presente legge.

Delle convenzioni finanziarie di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente, il Congresso di Stato deve dare comunicazione alla Commissione per l'Edilizia Residenziale.

#### **Art. 32**

(Intervento in conto capitale)

Alle società cooperative costituite ai sensi della presente legge sono concessi prestiti da destinare esclusivamente all'acquisto di terreni per la costruzione di fabbricati, di fabbricati da demolire, ricostruire, restaurare, ultimare o ristrutturare, alla costruzione o ricostruzione, al restauro, alla ristrutturazione, all'ultimazione di fabbricati e comunque alle operazioni conformi all'oggetto sociale.

I prestiti di cui al comma precedente sono garantiti dallo Stato.

Le cooperative beneficiano del prestito per un importo pari al 75% della cifra ammessa e comunque per un importo non superiore a 50 milioni di lire per alloggio, qualora siano costituite nella forma della proprietà divisa, e per un importo pari al 90% della cifra ammessa, e comunque per un importo non superiore a 60 milioni di lire per alloggio, qualora siano costituite nelle forme della proprietà indivisa.

Qualora la cooperativa sia costituita da 25 o più soci, il prestito di cui al comma precedente è aumentato del 5%, fermi restando i limiti massimi di importo pari a 50 e a 60 milioni.

Qualora il prestito sia destinato in tutto o in parte all'acquisto e:

- a) all'ultimazione di edifici che abbiano ottenuto la licenza di costruzione alla data di entrata in vigore della presente legge;
- b) al restauro scientifico o conservativo, di edifici a tal fine vincolati da apposita normativa, ivi comprese le abitazioni di cui alla Legge 26 luglio 1976 n.39;
- c) alla ristrutturazione o ricostruzione di edifici esistenti;

l'importo del prestito non può superare l'80% (ottantapercento) della cifra ammessa.

Per i casi di cui al punto a) del presente articolo, l'importo del prestito non può comunque essere superiore a 50 milioni di lire per alloggio; non può superare l'80% della cifra ammessa qualora si tratti di cooperativa a proprietà divisa ed il 95% nel caso di proprietà indivisa.

L'erogazione del prestito è effettuata dagli Istituti di Credito convenzionati con le seguenti modalità:

- il 20% (ventipercento) entro 15 giorni dalla data di accettazione della domanda da parte della Commissione per l'Edilizia Residenziale e comunque non prima che siano decorsi 30 giorni dalla data di registrazione dell'atto di trasferimento presso l'Ufficio del Registro e delle Ipoteche;
- il 30% (trentapercento) al atto di inizio dei lavori accertato dall'Ufficio Tecnico Statale;
- il 30% (trentapercento) a completamento del rustico, accertato dall'Ufficio Tecnico Statale;
- il residuo all'atto dell'occupazione degli alloggi.

L'Istituto di Credito erogante deve comunicare alla Commissione per l'Edilizia Residenziale ed alla Segreteria di Stato per le Finanze, Bilancio e Programmazione l'avvenuto espletamento delle operazioni di cui ai commi che precedono.

Gli interventi di restauro scientifico e conservativo beneficiano altresì di un contributo a fondo perduto di cinque milioni di lire per ogni alloggio assegnabile, da erogarsi, per il tramite della Tesoreria di Stato, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori.

### **Art. 33**

(Intervento in conto interessi)

Gli oneri per interessi e costi accessori del danaro, a fronte dei prestiti contratti in conformità al disposto di cui agli artt.30 e 32 della presente legge, sono così ripartiti:

a) qualora il beneficiario sia una cooperativa a proprietà divisa: per il 40% (quarantapercento) a carico della cooperativa ed il 60% (sessantapercento) a carico dello Stato;

b) qualora il beneficiario sia una cooperativa a proprietà indivisa, questa è tenuta alla corresponsione di interessi pari al 3% (trepercento) annuo, mentre è posta a carico dello Stato la differenza fra quanto precede e quanto dovuto all'Istituto di Credito;

c) qualora il prestito sia, in tutto o in parte, a fronte di opere di ultimazione o ristrutturazione o ricostruzione di edifici, sull'ammontare degli interessi posti a carico della cooperativa a norma dei precedenti punti a) e b), e limitatamente alle quote attribuibili alle opere anzidette, è riconosciuta una detrazione del 10% (diecipercento) che è posta a carico dello Stato; il beneficio di cui al presente punto c), nel caso si tratti di edifici da ultimare, si applica qualora sussistano i requisiti di cui al punto a) dell'art. 32;

d) qualora il prestito sia, in tutto o in parte, a fronte di opere di restauro scientifico o conservativo, quale sarà definito da apposita normativa definita con legge di piano, sull'ammontare degli interessi posti a carico della cooperativa, a norma dei precedenti punti a) e b) e limitatamente alle quote attribuibili delle opere anzidette, è riconosciuta una detrazione del 20% (ventipercento) che è posta a carico dello Stato.

#### **Art. 34**

(Rimborso del prestito)

Il rimborso del prestito da parte dei beneficiari deve essere effettuato entro un periodo massimo di 25 anni qualora si tratti di cooperative a proprietà divisa e di 35 anni qualora si tratti di cooperative a proprietà indivisa e mediante rate semestrali posticipate da pagarsi nei periodi compresi fra il 15 ed il 30 giugno e fra il 15 e 31 dicembre di ciascun anno.

#### **Art. 35**

(Domanda di prestito agevolato)

La domanda per l'ammissione ai benefici di cui agli articoli 32 e 33 dev'essere inoltrata, in carta semplice, alla Commissione per l'Edilizia Residenziale, sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente richiedente, ed accompagnata da:

a) certificato di iscrizione nel registro degli enti cooperativi;

b) dichiarazione di consenso per l'accensione del privilegio a garanzia a favore dello Stato di cui al successivo articolo 36;

c) indicazione dell'Istituto di Credito, fra quelli convenzionati ai sensi dell'art.30, presso il quale si intendono effettuate le operazioni di finanziamento e del numero di annualità prescelto per l'estinzione del prestito;

d) analitica dimostrazione delle spese sostenute e preventivo delle spese da sostenere.

Il quadro delle spese sostenute ed il preventivo di quelle da sostenere dev'essere compilato indicando separatamente: il costo del terreno, il costo delle opere murarie e, qualora vi siano, quello

delle opere di ultimazione, di strutturazione e restauro, o costi di realizzazione degli interni, gli eventuali costi per opere di interesse collettivo previste dalla convenzione di assegnazione.

Il quadro delle spese dev'essere accompagnato da idonea documentazione, da analitici preventivi per la compilazione dei quali la Commissione per l'Edilizia Residenziale emanerà apposito regolamento.

La Commissione per l'Edilizia Residenziale, per l'analisi del quadro delle spese, si avvale delle funzioni dell'Ufficio Tecnico Statale ovvero di periti all'uopo nominati.

Decorsi 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, la medesima Commissione deve pronunciarsi sull'ammissibilità della domanda stessa e dichiarare, motivandola, la somma ammessa al prestito agevolato ovvero richiede un supplemento di documentazione e dovrà comunque pronunciarsi in via definitiva sull'ammissibilità e sulla somma ammessa nei successivi 30 giorni.

L'autorizzazione a contrarre il prestito, contenente comunque l'indicazione della somma ammessa e del termine accordato per il rimborso, nonchè corredata dal certificato di iscrizione nel registro degli enti cooperativi, dev'essere, a cura della Commissione di cui al precedente comma, inoltrata all'Istituto di Credito interessato.

L'autorizzazione dev'essere notificata, a mezzo di lettera raccomandata, al Legale Rappresentante della Cooperativa e di essa dev'essere data comunicazione alla Segreteria di Stato per le Finanze, Bilancio e Programmazione, alla Commissione del Piano, all'Ufficio del Piano, alla Segreteria Generale Amministrativa e all'Ufficio della Programmazione.

### **Art. 36**

(Privilegio a garanzia)

Sugli immobili oggetto dei benefici di cui al presente Titolo IX, grava, a favore dello Stato, il privilegio di garanzia del prestito e degli interessi, con preferenza su ogni altro creditore e ciò con inizio dalla data di riscossione della prima quota da parte del beneficiario e fino al totale rimborso del prestito.

Il soggetto beneficiario è tenuto a prestare il proprio consenso per l'accensione del privilegio all'atto della presentazione della domanda di cui all'art.34, la mancanza del quale è titolo per il non accoglimento della domanda medesima.

## **TITOLO X**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 37**

(Entrata in vigore)

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.

**Data dalla Nostra Residenza, addì 28 aprile 1980/1679 d.F.R.**

I CAPITANI REGGENTI

Pietro Chiaruzzi - Primo Marani

IL SEGRETARIO DI STATO

PER GLI AFFARI INTERNI

Alvaro Selva