



SEGRETERIA ISTITUZIONALE

Progetto di Legge  
"Misure urgenti per il diritto all'abitare"

Depositato in Data 31.01.2025

IL DIRIGENTE

Art.1

(Finalità)

1.La presente Legge contiene le misure urgenti per affrontare l'emergenza casa, l'emergenza affitti e l'emergenza mutui.

Art.2

"L'articolo 4 della legge 27/1995 è così modificato:

Art.4

*(Imposta sugli immobili di proprietà di persone giuridiche non concessi in locazione)*

1.È istituita una speciale imposta annuale sugli immobili di proprietà di persone giuridiche aventi le caratteristiche di cui all'art. 5, non deducibile dalla dichiarazione dei redditi.

2.L'imposta decorre dall'ultimazione dell'immobile ovvero dalla scadenza di trentasei mesi dalla data di inizio lavori ed è frazionabile in dodicesimi. Detta imposta viene determinata in base alle risultanze dell'allibramento catastale o, nel caso di immobili non censiti al Catasto, in base al progetto approvato dalla Commissione Tecnica Edilizia, con i criteri di seguito indicati:

- 1) ~~€ 40.000~~ € 20 = al mq. per gli immobili del gruppo A/1;
- 2) ~~€ 20.000~~ € 10 = al mq. per gli immobili del gruppo A/2;
- 3) ~~€ 15.000~~ € 8 = al mq. per gli immobili del gruppo A/3;
- 4) ~~€ 15.000~~ € 8 = al mq. per gli immobili del gruppo A/4;
- 5) ~~€ 15.000~~ € 8 = al mq. per gli immobili allo stato rustico.

L'obbligo di corrispondere l'imposta speciale cessa:

- a) A partire dal mese nel quale viene esibito all'Ufficio Tecnico del Catasto il contratto di locazione regolarmente registrato, comprovante la concessione in locazione dell'immobile;
- b) All'atto di registrazione dell'immobile, nell'apposito registro di cui all'art.5 della presente Legge.**

Art.3

"L'articolo 5 della legge 27/1995 è così modificato:

Art.5

*(Denuncia degli immobili non concessi in locazione)*

1.È fatto obbligo ai legali rappresentanti delle persone giuridiche proprietarie di immobili con destinazione residenziale di denunciare, sotto la propria responsabilità, all'Ufficio Tecnico del Catasto del Dipartimento Territorio e Ambiente, il numero e le caratteristiche delle unità immobiliari di seguito indicate:

- a) immobili ultimati e non concessi in locazione;
- b) immobili allo stato rustico.

Arrivo: AOO AOO-02, N. Prot. 00010860 del 03/02/2025



2. Ai fini della presente legge ed indipendentemente dalle risultanze catastali, sono da considerarsi allo stato rustico:

a) gli immobili per i quali siano decorsi trentasei mesi dalla data di inizio lavori. Il termine di trentasei mesi rimane inderogabile;

b) gli immobili che, sia pure ultimati, non siano ancora muniti del certificato di abitabilità.

3. La denuncia deve essere effettuata entro il 31 gennaio di ogni anno.

**4. L'Ufficio del Catasto inserisce le denunce in apposito registro. Gli immobili iscritti a registro devono essere registrati con una richiesta di canone compatibile ad uso di civile abitazione con il canone calmierato fissato con ordinanza della Segreteria di Stato al Territorio.**

**5. Il canone calmierato è stabilito in funzione della categoria catastale degli immobili ed è espresso in proporzione al Reddito Medio Territoriale. Esso è rivalutato annualmente.**

**6. Il contratto per il canone calmierato per immobili destinati ad uso di civile abitazione è soggetto ad imposta di registro fissa di euro 50,00; il canone di locazione percepito abbattuto ai sensi della Legge 166/2013 e s.m.i. dal proprietario è soggetto ad imposizione fiscale IGR a tassazione separata con aliquota del 5%. Il canone effettivamente pagato durante il periodo di imposta è integralmente passività deducibile.**

#### Art.4

"Alla legge 27/1995 è aggiunto il seguente articolo:

#### Art.5 bis

##### *(Disposizioni transitorie)*

1. La Segreteria di Stato al Territorio, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente Legge, emana apposita ordinanza contenente il canone calmierato degli immobili nel rispetto dei criteri di cui all'art.5 della presente Legge.
2. Per l'anno 2025, l'imposta non è dovuta fino all'emanazione della ordinanza di cui al presente articolo;
3. Poiché non rimosse per grave negligenza dell'Amministrazione, sono condonate le imposte dovute e non versate fino all'emanazione della ordinanza di cui al primo comma.

#### Art.5

##### *(Locazione a canone concordato)*

1. È istituita la locazione a canone concordato. La durata del contratto di locazione a canone concordato è stabilita in anni tre, con rinnovo automatico di biennio in biennio, salvo diversa volontà delle parti manifestata secondo le disposizioni di Legge.
2. Le imposte di registro per i contratti di locazione a canone concordato sono ridotte del 50%
3. Il reddito derivante dai contratti di locazione a canone concordato è soggetto a riduzioni sulla base del reddito annuo complessivo del locatore:
  - a) riduzione del 50% per locatori con reddito annuo fino a €30.000,00;
  - b) riduzione del 30% per locatori con reddito annuo compreso tra €30.001,00 e €50.000,00;



- c) riduzione del 20% per locatori con reddito annuo compreso tra €50.001,00 e €75.000,00.
4. Per i contratti di locazione a canone concordato stipulati da soggetti giuridici, è prevista una deduzione fiscale forfettaria di euro 2.000,00 (duemila).
5. L'importo del canone di locazione può essere detratto dalla dichiarazione dei redditi del locatario nelle seguenti misure:
- a) 90% dell'importo per locatari di età inferiore a 35 anni;
- b) 65% dell'importo per locatari di età pari o superiore a 35 anni.
6. Le agevolazioni previste dal presente articolo non si applicano a contratti di locazione relativi a residenze atipiche.

#### Art.6

"Alla Legge 31 marzo 2015 N°44 è aggiunto:

**TITOLO III bis**  
**Art 22 bis**  
(Contratto di locazione con riscatto di civile abitazione)

1. Gli aventi diritto, individuati all'art.3 della presente legge, possono stipulare contratti di locazione finalizzati all'acquisto di abitazioni civili che soddisfino i requisiti previsti dal medesimo articolo. In tali contratti, il corrispettivo del canone di locazione è imputato, in tutto o in parte, al pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile, il cui trasferimento di proprietà avviene al momento del versamento dell'ultimo canone previsto.
2. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore, quest'ultimo è tenuto a restituire al conduttore la parte dei canoni imputata al prezzo di acquisto, maggiorata degli interessi legali, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso dell'immobile e il risarcimento di eventuali danni. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il locatore ha diritto alla restituzione dell'immobile entro 90 giorni e acquisisce integralmente i canoni versati a titolo di indennità, salvo diversa previsione contrattuale. Il giudice, valutate le circostanze, può comunque ridurre le indennità previste dal presente comma.
3. In caso di decesso del conduttore, i suoi eredi subentrano automaticamente nel contratto, salvo loro esplicita rinuncia.
4. Per quanto compatibili, si applicano le disposizioni del Testo Unico in materia di locazione di immobili, di cui alla Legge n. 26/1991.

#### Art.7

"Alla Legge 31 marzo 2015 N°44 è aggiunto l'articolo:

**Art 22 ter**  
(Agevolazioni alla locazione con riscatto di civile abitazione)

1. Il contratto di locazione con riscatto di civile abitazione, inclusa l'intestazione immobiliare, è soggetto a una tassa unica pari a euro 200 (duecento), che copre le imposte di bollo, di registro, ipotecarie e i diritti di voltura.



2. Il corrispettivo versato quale canone di locazione a favore del concedente, ai sensi del primo comma dell'articolo 22-bis, è soggetto a è soggetto ad imposizione in materia di imposta generale sul reddito a tassazione separata al 5% per la percentuale ivi prevista.

3. Le somme versate a titolo di canone nel corso del periodo d'imposta costituiscono integralmente una passività deducibile, ai sensi della Legge n. 166/2013 e successive modifiche.

4. Il contratto di locazione con riscatto di civile abitazione è compatibile con il contributo statale previsto al Titolo II della presente legge, anche qualora siano utilizzate garanzie parzialmente diverse rispetto a quelle inerenti all'abitazione oggetto del contratto.

5. Ai contratti regolati dal presente articolo si applicano i requisiti, le procedure e i controlli previsti dai Titoli I, II e III della presente legge.

#### Art.8

"Alla legge 27/1995 è aggiunto il seguente articolo:

##### Art.3bis

(Cauzione a favore del proprietario)

1. Il locatario è tenuto a rilasciare a favore del proprietario una somma pari a tre mensilità del canone previsto quale garanzia per mancati pagamenti ed eventuali danni arrecati.

2. Il deposito cauzionale può essere versato tramite:

- a) bonifico bancario
- b) assegno bancario o circolare
- c) fidejussione bancaria od assicurativa.

3. Al termine del rapporto contrattuale, con il rilascio dell'immobile da parte dell'inquilino, il vincolo contrattuale si intende risolto. Il proprietario ha l'obbligo di verificare che l'inquilino abbia adempiuto a tutti gli obblighi connessi all'uso dell'immobile, osservando la diligenza del buon padre di famiglia. Qualora tale verifica abbia esito positivo, il deposito cauzionale perde la sua funzione di garanzia prevista dalla legge e deve essere integralmente restituito al conduttore. In caso contrario, le parti procedono alla quantificazione dei danni riscontrati sull'immobile. L'importo corrispondente a tali danni può essere trattenuto dal locatore dal deposito cauzionale.

#### Art.9

"Alla legge 27/1995 è aggiunto il seguente articolo:

##### Art.3ter

(Assicurazione)

1. La parte locataria è obbligata a stipulare una polizza assicurativa con una primaria compagnia di assicurazione, adeguata a coprire il rischio locativo e i danni derivanti da ricorso dei vicini, con massimali sufficienti a garantire la tutela della proprietà. Il locatore ha diritto di ricevere copia del contratto assicurativo e delle relative attestazioni di rinnovo.

#### Art.10

"L'art. 16 della Legge 20 febbraio 1991 n.26 è così modificato:

"Art. 16"

"(Disdetta del contratto)"

"Il locatore può disdire il contratto con effetto da ciascuna scadenza, mediante lettera

Movimento Civico RETE Rinnovamento + Equità + Trasparenza + Ecosostenibilità  
Via Trasmundo da Feno, 4 - 47890 - Murata (Rep. di San Marino) | 0549 907777 | [rete@movimentocivico.org](mailto:rete@movimentocivico.org) | [www.movimentocivico.org](http://www.movimentocivico.org)



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, **per le attività** 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.

**Fatto salvo quanto previsto dal comma precedente, in seguito al primo rinnovo automatico, il locatore può disdire il contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al locatario almeno 12 mesi prima della successiva scadenza. In tal caso il locatario ha facoltà, entro 60 giorni dal ricevimento della disdetta, di fare pervenire, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, un'offerta di rivalutazione del canone. Se l'offerta è pari o superiore al 20% il locatore deve accettare tale offerta. Nel caso di mancata presentazione di offerta o nel caso di presentazione di un'offerta inferiore al 20%, per i contratti in vigore da meno di 10 anni, si applica, salva contraria pattuizione delle parti, quanto previsto in tema di indennità di avviamento di cui all'art. 20.**

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.11

"L'articolo 2 della Legge 31 marzo 2015 n°44 è così modificato:

#### Art. 2

*(Definizione di nucleo familiare)*

1. Il nucleo familiare, beneficiario del contributo statale, è quello risultante dal certificato di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile della Repubblica di San Marino. Si considera componente del nucleo familiare il coniuge, fino alla pronuncia di separazione giudiziale o alla data di omologazione di separazione consensuale, **il convivente che dimora stabilmente presso il domicilio del beneficiario del contributo statale.**

Qualora, in sede di verifica e controllo dei requisiti ai sensi degli articoli 12 e 16, l'Ufficio del Lavoro **Edilizia Sociale Residenziale-Contabilità di Stato** accerti la variazione della composizione del nucleo familiare intervenuta successivamente alla presentazione della domanda, la valutazione della sussistenza dei requisiti per l'ammissione al beneficio o per il suo mantenimento è effettuata tenuto conto della medesima variazione."

#### Art.12

"L'articolo 4 della Legge 31 marzo 2015 n°44 è così modificato:

#### Art.4

*(Copertura finanziaria e definizione del tasso di interesse)*

1. La Legge di Bilancio, in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 18 febbraio 1998



n.30, fissa gli stanziamenti per ciascun esercizio finanziario o per più esercizi a copertura degli oneri per il contributo a carico dello Stato.

2. Con apposito decreto delegato è fissato il tetto massimo del tasso di interesse che può essere applicato sui finanziamenti di cui alla presente legge, tenuto conto **della media del tasso variabile Euribor a 6 mesi e di uno spread di solidarietà fisso del 2%**. ~~delle variazioni dei tassi di mercato e delle finalità sociali della presente legge. La determinazione del tasso terrà conto delle segnalazioni pervenute dalle associazioni di categoria del settore bancario e finanziario e dalle associazioni dei consumatori giuridicamente riconosciute.~~

#### Art.13

"L'articolo 9 della Legge 31 marzo 2015 n. 44 è così modificato:

##### Art.9

##### *(Decadenza del contributo)*

- 1.L'Ufficio del Lavoro dispone la decadenza del contributo qualora, a seguito dei controlli di cui all'articolo 16, accerti in capo al nucleo familiare beneficiario del contributo l'assenza di uno dei requisiti di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b) e c) alla data della richiesta del contributo stesso.
- 2.In caso di decadenza il beneficiario è tenuto a restituire all'Ecc.ma Camera, entro sessanta giorni dalla deliberazione dell'Ufficio del Lavoro, l'importo del contributo erogatogli fino a quella data.
- 3.Il contributo decade altresì qualora entro un anno dalla notifica della delibera di sospensione dello stesso di cui al comma 1 dell'articolo 7 non vengano eliminate le circostanze che ne hanno comportato la sospensione.
4. Il beneficiario ~~non~~ è tenuto a restituire **il 50% de**l'importo del contributo erogatogli, nel caso di decadenza del contributo in forza della previsione di cui al comma precedente."

#### Art.14

"L'articolo 12 della Legge 31 marzo 2015 n°44 è così modificato:

##### Art. 12

##### *(Istruttoria e modalità di erogazione)*

- ~~1. L'Ufficio del Lavoro~~ **L'Ufficio Edilizia Sociale e Residenziale-Contabilità di Stato** delibera in ordine all'accesso del richiedente al contributo entro sessanta giorni dal deposito della domanda di cui all'articolo 11, previa verifica della sussistenza dei requisiti previsti dall'articolo 2.L'esame delle domande è effettuato secondo l'ordine di ricevimento e compatibilmente con gli stanziamenti previsti a Bilancio su apposito capitolo.
- 3.La delibera che autorizza l'accesso al contributo, con l'indicazione del relativo importo e della durata della corresponsione, è comunicata, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al richiedente. Della delibera è altresì data comunicazione alla Direzione della Finanza Pubblica.
1. 4.Il richiedente nei cui confronti è stata adottata la delibera di cui al comma 1 deve presentare, in un'unica soluzione, la documentazione comprovante il pagamento delle rate del mutuo.
- 5.L'erogazione del contributo è effettuata dall'~~Ufficio del Lavoro~~-**ufficio Edilizia Sociale e Residenziale-Contabilità di Stato** entro novanta giorni dalla presentazione della documentazione di cui al comma che precede.
2. 6. ~~L'Ufficio del Lavoro~~-**L'Ufficio Edilizia Sociale e Residenziale-Contabilità di Stato** dispone il versamento del contributo direttamente al richiedente.



**7.L'Ufficio Edilizia Sociale e Residenziale-Contabilità di Stato è autorizzato ad effettuare accessi, anche a pagamento, presso banche dati estere al fine di consentire la verifica dei requisiti dei soggetti richiedenti i benefici.**

Art.15

"L'articolo 13 della Legge 31 marzo 2015 n°44 è così modificato:

Art. 13

*(Portabilità del mutuo)*

1. Ai beneficiari del contributo statale è riconosciuta la facoltà di stipulare con un istituto di credito diverso da quello con il quale è stato contratto inizialmente il mutuo assistito dal contributo, un contratto di surrogazione del mutuo originario senza l'applicazione di penali o altri oneri di qualsiasi natura.
2. L'istituto di credito surrogato è tenuto entro trenta giorni dalla risoluzione del contratto di mutuo a comunicare all'istituto di credito surrogante l'importo del debito residuo. L'istituto di credito surrogante concede il mutuo per la somma residua indicata dall'istituto di credito surrogato e per la restante durata del mutuo originario.
3. L'istituto di credito surrogante subentra nelle eventuali garanzie reali e personali concesse dal mutuatario all'istituto di credito surrogato.
4. **Ai beneficiari del contributo statale che decidono di estendere la durata del contratto di mutuo, anche mediante trasferimento ad altro istituto surrogante, si applica una riduzione del 15% sulla percentuale di rimborso degli interessi prevista dall'articolo 6, comma 3.**

Art.16

"L'articolo 15 della Legge 31 marzo 2015 n°44 è così modificato:

Art. 15

*(Revocatoria)*

1. Le obbligazioni derivanti dai finanziamenti assistiti dal contributo statale e la relativa garanzia non sono soggetti, dopo il consolidamento dell'ipoteca di cui al seguente comma, né all'azione revocatoria concorsuale prevista dall'articolo 3 della Legge 15 novembre 1917 n.17 e successive modifiche, né all'azione revocatoria "pauliana".
2. L'ipoteca di cui all'articolo 14 si consolida entro dieci giorni dall'iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
3. **Il pagamento dell'ultima rata da diritto all'estinzione del mutuo e dell'ipoteca senza ulteriori altri oneri."**

Art.17

"L'articolo 16 della Legge 31 marzo 2015 n°44 è così modificato:

Art. 16

*(Revisione del prestito)*

1. L'Ufficio **Edilizia Sociale Residenziale-Contabilità di Stato del Lavoro**, su segnalazione o d'ufficio, ogni volta lo ritenga necessario e comunque con cadenza ~~triennale~~

Movimento Civico RETE Rinnovamento + Equità + Trasparenza + Ecosostenibilità

Via Trasmundo da Fano, 4 - 47890 - Murata (Rep. di San Marino) | 0549 907777 | [rete@movimentorete.org](mailto:rete@movimentorete.org) | [www.movimentorete.org](http://www.movimentorete.org)

C.O.E (RSM): SM23749 - Coordinate Bancarie: Banca Sammarinese d'Investimento, filiale San Marino Città. IBAN: SM11 D 03287 09804 000040304517



**annuale**, verifica l'esistenza e la permanenza delle condizioni richieste per l'erogazione del contributo ai fini dei provvedimenti di cui agli articoli 7 e 9.

#### Art.18

"L'articolo 18 della Legge 31 marzo 2015 N°44 è così modificato;

Art. 18

(Composizione)

1. La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale è composta da:
  - a) un rappresentante della Segreteria di Stato ~~per il Lavoro~~ **competente** con delega alla Cooperazione;
  - b) ~~due rappresentanti delle forze politiche che esprimono la maggioranza in seno al Consiglio Grande e Generale~~ **il dirigente dell'avvocatura di Stato o suo delegato;**
  - c) ~~due rappresentanti delle forze politiche che esprimono la minoranza in seno al Consiglio Grande e Generale~~ **il dirigente della Contabilità di Stato o suo delegato;**
2. La Commissione nella seduta di insediamento nomina al suo interno il Presidente ~~ed il Vice Presidente.~~
3. Partecipa alle sedute della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale un funzionario ~~dell'Ufficio del Lavoro~~ ~~ed un funzionario~~ della Contabilità di Stato - Settore Patrimonio.
4. Sono incompatibili con la carica di membro della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale:
  - a) i membri del Consiglio Grande e Generale;
  - b) gli incarichi con poteri individuali di rappresentanza legale, politica e amministrativa in partiti, movimenti politici e organizzazioni sindacali;
  - c) i membri della Commissione per le Politiche Territoriali;
  - d) chiunque abbia interessi in ambito immobiliare, quale costruttore o socio di attività che operino nella costruzione e/o nell'intermediazione immobiliare.
5. Il segretario verbalizzante potrà essere scelto anche al di fuori dei membri della Commissione.
6. **I verbali integrali e relativi allegati di ciascuna seduta della commissione sono inviati per conoscenza a tutti i gruppi Consiliari.**

#### Art.19

"L'articolo 20 della Legge 31 marzo 2015 N°44 è così modificato:

Art. 20

(Funzionamento)

1. La Commissione si riunisce con cadenza almeno mensile su convocazione del suo Presidente.
2. La Commissione è validamente costituita quando è presente la maggioranza dei suoi componenti; le deliberazioni sono adottate a maggioranza.
3. Le sedute sono verbalizzate a cura del suo Segretario che sottoscrive i verbali unitamente al Presidente. Nell'espletamento delle funzioni demandate, la Commissione può avvalersi e richiedere il supporto e il contributo degli Uffici della Pubblica Amministrazione competenti sulle questioni trattate.
4. I componenti della Commissione che vantino un interesse diretto o indiretto sulle pratiche oggetto di deliberazione hanno l'obbligo di darne preventiva comunicazione al



Presidente e di astenersi dalla relativa decisione.

5. **Il beneficiario dei mutui concessi ai sensi della legge 110/1994 e successive modifiche ed integrazioni, è tenuto a risiedere nell'immobile sovvenzionato fino ad avvenuta estinzione mutuo. Qualora dai controlli effettuati dagli uffici preposti, risulti un difetto di residenza, lo Stato sospende il contributo in conto interessi. La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale richiede al mutuatario il rimborso degli interessi versati dalla Eccellentissima Camera a decorrere dell'accertamento del difetto di residenza.**

6. **Qualora l'importo dovuto non venga versato entro il termine di 60 giorni dall'invio della richiesta, l'ufficio Contabilità di Stato - Settore Patrimonio provvede ad iscrivere a ruolo ai sensi della Legge n.70/2004 s.m.i. il debitore per l'importo non versato, maggiorato di un 10% a titolo di sanzione e degli interessi legali maggiorati del 2% fino all'effettivo pagamento. È consentito dilazionare il pagamento della vera sorte senza le predette maggiorazioni purché sia rispettato il piano di rientro.**

Per il Gruppo Consiglieri

RETE

Arrivo: AOO AOO-02, N. Prot. 00010860 del 03/02/2025