



**SEGRETERIA DI STATO  
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

***Progetto di legge***

**INTERVENTI STRAORDINARI PER EMERGENZA CASA**

**Art.1**

***(Finalità)***

1. La presente legge ha lo scopo di introdurre strumenti urgenti volti a fronteggiare l'attuale "emergenza abitativa" e ad incrementare l'offerta di abitazioni disponibili con l'obiettivo di garantire a tutti il diritto alla casa, con particolare riguardo alle fasce più vulnerabili, attraverso l'attuazione di un progetto di intervento straordinario sull'edilizia abitativa con un approccio multidisciplinare atto a valutare oltre agli aspetti tecnici e architettonici anche quelli socio-economici, ambientali e culturali.
2. La presente legge mira, altresì, a porre in essere azioni e fornire strumenti di supporto a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, prevedendo modifiche alle disposizioni in materia di edilizia sovvenzionata, introducendo finanziamenti nella forma del contributo in conto interessi con garanzia a carico dello Stato, misure di controllo degli affitti per evitare aumenti eccessivi e incentivare la politica della ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo esistente.

**Art.2**

***(Residenza atipica pensionati)***

1. La lettera a) del comma 1, dell'articolo 16-quater "*Residenza atipica pensionati*" della Legge n.118/2010 e successive modifiche è così sostituito:  
"a) abbia un reddito annuale dimostrabile non inferiore ai 120.000,00 euro lordi annui o un patrimonio mobiliare detenuto nel sistema bancario sammarinese, dimostrabile per tutta la durata della residenza, non inferiore a 500.000,00 euro."

**Art.3**

***(Disposizioni sui finanziamenti assistiti dal contributo in conto interessi in materia di edilizia sovvenzionata)***

1. Il comma 5 dell'articolo 3, della Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche è così sostituito:  
"5. Per superficie totale si intende la superficie calpestabile dell'unità immobiliare, inclusi locali di deposito, accessori, bagni, con la sola esclusione di balconi, portici, vani scala comuni ad altre unità immobiliari, cantine e garage. La superficie dei locali ad uso cantina e ad uso garage non può superare rispettivamente la percentuale del 15% e del 70% di quella dell'abitazione."
2. Il comma 6 dell'articolo 5, della Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche è così sostituito:  
"6. I finanziamenti assistiti dal contributo statale devono avere ad oggetto abitazioni che abbiano una superficie totale inferiore a mq.150, da calcolarsi secondo i disposti di cui al comma 5 dell'articolo 3."
3. I commi 8 e 9 dell'articolo 5, della Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche sono così sostituiti:



**SEGRETERIA DI STATO  
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

- " 8. Il contributo statale è calcolato sull'importo del mutuo effettivamente contratto dal richiedente. Il contributo statale è comunque calcolato sull'importo massimo di euro 300.000,00, anche qualora il mutuo sia stato contratto per un importo superiore.  
9. Gli importi di cui ai superiori commi 7 e 8 possono essere modificati con decreto delegato."

**4.** Il comma 3 dell'articolo 6, della Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche è così sostituito:

"3. Il contributo statale è calcolato in percentuale agli interessi che assistono il mutuo stesso determinati ai sensi del comma che precede ed è pari a:

- a) 65 % degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni venticinque;
- b) 70 % degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni venti;
- c) 75 % degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni quindici;
- d) 80 % degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni dieci.

**Art.4**

**1.** Dopo l'articolo 3 della Legge n.44 /2015 è aggiunto il seguente articolo:

"Art.3-bis

***(Finanziamenti nella forma del contributo in conto interessi con garanzia a carico dello Stato in materia di edilizia sovvenzionata)***

1. Sono concessi finanziamenti nella forma del contributo in conto interessi con garanzia a carico dello Stato per l'acquisto, la costruzione, l'ultimazione, l'ampliamento, la ristrutturazione, il restauro scientifico ed il risanamento conservativo, di fabbricati da adibire a prima abitazione del richiedente, atti a soddisfare normali esigenze abitative.

2. Possono accedere ai finanziamenti di cui al comma 1 i cittadini sammarinesi e i forensi aventi residenza anagrafica ed effettiva, da almeno cinque anni, nella Repubblica di San Marino ai sensi della normativa vigente in materia, che abbiano:

- a) età compresa fra i 18 e i 40 anni, al momento della richiesta del contributo, parte di un nucleo familiare composto da due o più persone;
- b) un nucleo familiare con un reddito imponibile pro-capite non superiore ad euro 18.000,00 (diciottomila/00).

3. Il contributo statale in conto interessi è calcolato sul tasso di interesse nella misura massima del 4,50% annuo, qualora il tasso del finanziamento fosse inferiore, il contributo statale in conto interessi è calcolato sul tasso effettivo, nelle seguenti percentuali:

- a) 65% degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni venticinque;
- b) 70% degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni venti;
- c) 75% degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni quindici;
- d) 80 % degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni dieci.

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

5. Il beneficiario è tenuto a prestare il proprio consenso per l'accensione del privilegio all'atto della presentazione della domanda, la mancanza del quale è motivo di non accoglimento della domanda.

6. L'iscrizione del privilegio e la relativa cancellazione sono esenti da imposte di bollo, registro e ipotecaria.

7. La cancellazione del privilegio viene eseguita su richiesta ad avvenuta estinzione del mutuo.

8. I finanziamenti di cui al comma 1 devono avere ad oggetto abitazioni che abbiano una superficie totale inferiore a mq.100, da calcolarsi secondo i disposti di cui al comma 5 dell'articolo 3.



**SEGRETERIA DI STATO  
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

9. I finanziamenti di cui al comma 1 non sono concessi per mutui inferiori ad euro 40.000,00 e superiori ad euro 230.000,00.

10. Gli istituti di credito convenzionati esamineranno le richieste ammesse ai sensi del presente articolo nell'ambito degli stanziamenti previsti negli esercizi finanziari di competenza, riservandosi di non accoglierle solo in caso di sussistenza di motivate e oggettive ragioni."

**Art. 5**

***(Disposizioni straordinarie in materia di locazioni)***

**1.** Dopo il comma 1 dell'articolo 22 della Legge n.166/2013 successive modifiche, è aggiunto il seguente comma:

"1bis. Si definisce canone calmierato quello determinato, ai soli fini fiscali, attraverso la formula stabilita nell'allegato A della presente legge, che potrà essere modificato o integrato con regolamento del Congresso di Stato emesso ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera h), della Legge Costituzionale 15 dicembre 2005 n.183, sentiti gli uffici competenti."

**2.** Il comma 2 dell'articolo 22 della Legge n.166/2013 successive modifiche, è così sostituito:

"2. Quando il fabbricato destinato a civile abitazione e/o le relative pertinenze vengano locati, il reddito del fabbricato è pari al:

- 20% del valore del canone di locazione qualora il canone applicato sia uguale o inferiore a quello calmierato;
- 60% del valore del canone di locazione, qualora il canone applicato non superi di oltre il 25% quello calmierato;
- 80% del valore del canone di locazione, qualora il canone applicato non superi di oltre il 50% quello calmierato;
- 100% del valore del canone di locazione, qualora il canone applicato superi di oltre il 50% quello calmierato;

Non si considerano, ai fini della determinazione del reddito imponibile, le somme che i locatari devono rimborsare al proprietario per spese di riscaldamento, illuminazione, acqua potabile e simili. Il reddito derivante dalla locazione di fabbricato destinato a civile abitazione non può essere inferiore all'importo minimo previsto dall'articolo 10 della Legge 21 febbraio 1995 n.27 aggiornato ai sensi di legge."

**3.** Dopo il comma 2 dell'articolo 22 della Legge n.166/2013 successive modifiche, è aggiunto il seguente comma:

"2 bis. Non si applicano i disposti di cui ai superiori commi agli immobili destinati a civile abitazione locati a tutti i residenti atipici".

**4.** I contratti di locazione e sub locazione di fabbricati destinati a civile abitazione, stipulati nel corso del 2025, sono esentati dall'imposta di bollo.

**5.** La UO Ufficio Registro e Conservatoria, entro il 2025, all'interno della procedura informatica denominata "Ripo", implementerà una procedura informatica finalizzata alla registrazione dei contratti in formato digitale, alla registrazione on line dei contratti di locazione e affitto e alla dichiarazione on line, da parte dei contraenti o loro delegati, volta alla proroga o cessazione dei predetti contratti.

**Art. 6**

***(Monitoraggio immobili non concessi in locazione e immobili allo stato rustico)***



**SEGRETERIA DI STATO  
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

- 1.** Al fine di realizzare un completo censimento immobiliare, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le U.O. Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia, Ufficio Tributario, in collaborazione con Ufficio Stato Civile Servizi Demografici ed Elettorali, Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia, Ufficio del Registro e Conservatoria, Ufficio Attività Economiche, istituiscono una banca dati contenente le informazioni relative agli immobili, destinati a civile abitazione, ultimati e non concessi in locazione o comodato e degli immobili allo stato rustico.
- 2.** Ultimata la banca dati, saranno definite con decreto delegato le successive modalità di raccolta funzionali al costante monitoraggio dei dati, gli obblighi di comunicazione, da parte dei proprietari di immobili ricadenti nelle condizioni di cui al comma 1, con apposita dichiarazione, nonché le relative sanzioni in caso di inadempienza.
- 3.** Gli uffici della Pubblica Amministrazione di cui al comma 1 potranno emanare circolari applicative delle disposizioni contenute nel presente articolo.

**Art. 7**

***(Bonus ristrutturazioni)***

- 1.** Sono concessi finanziamenti nella forma del contributo in conto interessi per interventi edilizi su fabbricati ad uso civile abitazione che abbiano una superficie totale inferiore a mq.150, da calcolarsi secondo i disposti di cui al comma 5, dell'articolo 3 della legge n.44/2015 e successive modifiche.
- 2.** Possono accedere ai finanziamenti di cui al comma 1, persone fisiche aventi residenza anagrafica ed effettiva nella Repubblica di San Marino, ai sensi della normativa vigente in materia, con esclusione dei residenti atipici.
- 3.** I finanziamenti di cui al comma 1 sono concessi per interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 100, comma 4, lettere a), b), c), d), e), f), i) e j) della Legge 14 dicembre 2017 n.140, per mutui non inferiori ad euro 30.000,00 e non superiori ad euro 70.000,00. Il contributo statale è calcolato sull'importo del mutuo effettivamente contratto dal richiedente.
- 4.** I finanziamenti di cui al comma 1 sono concessi, altresì, per interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione, per mutui non inferiori ad euro 30.000,00 secondo le modalità previste dal successivo comma. Il contributo statale, è calcolato sull'importo massimo di cui al comma 5 anche qualora il mutuo sia stato contratto per un importo superiore. Il contributo statale è calcolato sull'importo del mutuo effettivamente contratto dal richiedente.
- 5.** Ai fini dell'ottenimento dei finanziamenti di cui al comma 4, il contributo statale è calcolato secondo le seguenti modalità:
  - a) fino all'importo massimo di euro 50.000,00 (cinquantamila/00) per il conseguimento di almeno due classi energetiche a partire dalla classe C o B di cui alla Legge n.48/2014;
  - b) fino all'importo massimo di euro 70.000,00 (settantamila/00) per il conseguimento di almeno tre classi energetiche a partire dalla classe F o E o D di cui alla Legge n.48/2014;
  - c) fino all'importo massimo di euro 100.000,00 (centomila/00) per il conseguimento almeno della classe C partendo da un edificio di classe G di cui alla Legge n.48/2014;
  - d) fino all'importo massimo di euro 100.000,00 (centomila/00) in caso di intervento mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia con conseguimento della classe A+ di cui alla Legge n.48/2014.
- 6.** Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi avviati entro il 31 dicembre 2027.
- 7.** Gli istituti di credito convenzionati esamineranno le richieste, ammesse ai sensi del presente articolo nell'ambito degli stanziamenti previsti negli esercizi finanziari di competenza, riservandosi di non accoglierle solo in caso di sussistenza di motivate e oggettive ragioni.
- 8.** Il contributo statale è calcolato in percentuale agli interessi che assistono il mutuo stesso determinati ai sensi del comma che precede ed è pari a:
  - a) 70% degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni venti;
  - b) 75% degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni quindici;



**SEGRETERIA DI STATO  
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

c) 80 % degli interessi per mutui di durata pari o inferiore ad anni dieci.

**9.** Agli interventi di cui al comma 4 si applica un abbattimento dell'onere di concessione edilizia nella misura:

-del 10% per gli interventi di cui alla lettera a) del comma 5;

-del 20% per gli interventi di cui alla lettera b) del comma 5;

-del 30% per gli interventi di cui alla lettera c) del comma 5;

-del 40% per gli interventi di cui alla lettera d) del comma 5.

**Art. 8**

***(Procedure per l'accesso al Bonus ristrutturazioni)***

**1.** Le domande per usufruire dei finanziamenti previsti dall'articolo 7, sono presentate contestualmente alla domanda di concessione edilizia all'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia, contestualmente alla domanda di concessione edilizia, corredate dalla seguente documentazione:

a) computo metrico estimativo attestante la spesa prevista sottoscritto da tecnico abilitato;

b) certificato catastale dell'immobile.

**2.** L'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia, ai fini della presentazione delle domande di cui al comma 1, predispone apposita modulistica.

**3.** L'Ufficio Pianificazione Territoriale esamina ed istruisce le pratiche, trasmettendole alla Commissione per le Politiche Territoriali entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda. Le pratiche relative agli interventi di cui al comma 5 dell'articolo 7 sono istruite ed esaminate unitamente all'Ufficio Prevenzione Ambiente e Vigilanza del Territorio-UPAV applicando le procedure di cui all'articolo 5 del Decreto Delegato 19 febbraio 2024 n.27 in quanto compatibili.

**4.** E' compito della Commissione per le Politiche Territoriali esaminare le richieste secondo l'ordine cronologico di presentazione e deliberare, entro i limiti del convenzionamento disponibile, l'entità dei finanziamenti erogabili.

**5.** L'ammontare e la durata del finanziamento, verranno stabiliti dalla Commissione per le Politiche Territoriali fatte salve le disposizioni della presente legge.

**6.** Gli istituti di credito convenzionati emetteranno impegnativa ad erogare il prestito ai privati richiedenti, nel rispetto dell'importo massimo erogabile e con riferimento espresso all'approvazione deliberata dalla Commissione di cui al precedente comma 4.

**7.** L'erogazione del finanziamento da parte dell'Istituto di Credito convenzionato è subordinata all'approvazione del relativo progetto edilizio.

**8.** L'Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia comunicherà all'Istituto di Credito l'avvenuta approvazione del progetto edilizio, ai fini dell'erogazione del prestito e della stipula del relativo contratto, dandone informazione anche alla Commissione per le Politiche Territoriali, alla Direzione della Finanza Pubblica, all'Avvocatura dello Stato ed all'UPAV.

**9.** I finanziamenti di cui all'articolo 7 della presente legge, saranno erogati, dopo aver espletato tutte le formalità di cui al presente articolo, con le seguenti modalità:

il 70% alla stipula del contratto di mutuo;

il 30% al rilascio del certificato di conformità edilizia.

**10.** I finanziamenti di cui all'articolo 7 della presente legge, non sono cumulabili con quelli previsti dalla Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche nonché con quelli di cui Decreti Delegati 5 maggio 2010 n.86, 5 maggio 2010 n.87 e del decreto delegato 19 febbraio 2024 n.27.

**Art. 9**

***(Entrata in vigore)***

**1.** La presente legge entra in vigore il quinto giorno successivo a quello della sua pubblicazione

**2.** Sono abrogate le norme in contrasto con la presente.



**SEGRETERIA DI STATO  
TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA**

**ALLEGATO A**

Determinazione "canone calmierato"

$$\text{Can}_{(c)} = K * \text{v.u.}$$

Dove  $\text{Can}_{(c)}$  è il canone d'affitto annuale calmierato espresso in euro, K è il coefficiente numerico di calcolo del canone calmierato in relazione ai vani utili, v.u. è il numero di vani utili dell'immobile in oggetto come risulta dalla vigente partita catastale. I valori del coefficiente K sono definiti nella tabella seguente:

	<b>V.U.</b>	<b>coeff. K</b>
fino a	2,0	2100
	2,5	2065
	3,0	2030
	3,5	1995
	4,0	1960
	4,5	1925
	5,0	1890
	5,5	1855
	6,0	1820
	6,5	1785
	7,0	1750
	7,5	1715
	8,0	1680
oltre	8,5	1645

Il Segretario di Stato  
Matteo Ciacci