



# REPUBBLICA DI SAN MARINO

Noi Capitani Reggenti  
la Serenissima Repubblica di San Marino

*Visto l'articolo 4 della Legge Costituzionale n.185/2005 e l'articolo 6 della Legge Qualificata n.186/2005;*

*Promulghiamo e mandiamo a pubblicare la seguente legge ordinaria approvata dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 22 aprile 2025:*

LEGGE 28 aprile 2025 n.64

## 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 (Modifica dell'articolo 16-quater della Legge 28 giugno 2010 n.118 e successive modifiche)

1. La lettera a) del comma 1, dell'articolo 16-quater della Legge 28 giugno 2010 n.118 e successive modifiche è così sostituita:  
"a) abbia un reddito annuale dimostrabile non inferiore ad euro 120.000,00 (centoventimila/00) lordi annui e un patrimonio mobiliare, detenuto nel sistema bancario sammarinese, dimostrabile per tutta la durata della residenza, non inferiore ad euro 300.000,00 (trecentomila/00);".

### Art. 3

#### *(Coabitazione Intergenerazionale Temporanea)*

1. Il Congresso di Stato, entro il 31 dicembre 2025, è tenuto ad adottare decreto delegato per normare la Coabitazione Intergenerazionale Temporanea (brevemente CIT) fra studenti universitari ovvero titolari di permesso di soggiorno stagionale per motivi di lavoro e residenti caratterizzati da una soglia di età minima.
2. Il decreto delegato di cui al comma 1 stabilisce in particolare le soglie di età minima affinché possa realizzarsi la Coabitazione Intergenerazionale Temporanea, i contenuti dello scambio intergenerazionale, le caratteristiche dimensionali minime dell'immobile oggetto di contratto, il regime fiscale a cui sottoporre la CIT, nonché le forme di matching fra la domanda e l'offerta per la CIT.
3. La durata massima per contratti di CIT è di dodici mesi consecutivi eventualmente rinnovabili.
4. Non è possibile stipulare contratto di Coabitazione Intergenerazionale Temporanea nei casi di residenza atipica.

### Art.4

#### *(Modifiche alla Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche sui finanziamenti assistiti dal contributo in conto interessi in materia di edilizia sovvenzionata)*

1. La lettera b), del comma 1, dell'articolo 3 della Legge 31 marzo 2015 n.44 e successive modifiche, è così sostituita:  
"b) non siano, il richiedente stesso o i membri del suo nucleo familiare, titolari di contratti di leasing immobiliare, di diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione, per intero ovvero parzialmente, in territorio o all'estero, su un fabbricato destinato all'uso di civile abitazione e adeguato alle esigenze abitative del nucleo familiare o su un fabbricato con una rendita catastale, per la quota parte afferente al richiedente, superiore ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00) o su un terreno edificabile con superficie superiore a mq.500. La rendita catastale è determinata sulla base dei coefficienti di rivalutazione di cui all'articolo 81 della Legge 18 dicembre 2003 n.165;"
2. Dopo il comma 1 dell'articolo 3 della Legge n.44/2015 e successive modifiche, è aggiunto il seguente comma 1 *bis*:  
"1 *bis*. Il requisito temporale della residenza anagrafica ed effettiva, di cui al comma 1, è ridotto ad un anno:  
a) per i residenti effettivi per matrimonio o unione civile con soggetto residente, domiciliati nella Repubblica di San Marino da almeno cinque anni;  
b) per i residenti nella Repubblica di San Marino per matrimonio o unione civile contratto con cittadini **sammarinesi**."
3. Dopo il comma 1 *bis*, dell'articolo 3 della Legge n.44/2015 è aggiunto il seguente comma 1 *ter*:  
"1 *ter*. Possono accedere ai contributi di cui al comma 1 il titolare ovvero i titolari della quota di almeno il 50 per cento della piena proprietà o nuda proprietà o usufrutto di un immobile, unitamente o disgiuntamente."
4. Il comma 5, dell'articolo 3, della Legge n.44/2015 è così sostituito:  
"5. Per superficie totale si intende la superficie calpestabile dell'**unità immobiliare, inclusi locali** di deposito, locali accessori e bagni, sommata al 50 per cento di quella di balconi e portici, **con la sola esclusione di vani scala comuni ad altre unità immobiliari**, di cantine e garage. La superficie dei locali

ad uso cantina e ad uso garage non può superare rispettivamente la percentuale del 15 per cento e del 70 per cento di quella dell'**abitazione**.”.

5. Il comma 7, dell'articolo 3, della Legge n.44/2015 è così sostituito:

“7. Non può accedere al contributo statale chi abbia già beneficiato delle agevolazioni di cui alla Legge 24 aprile 1980 n.32, alla Legge 8 luglio 1981 n.59 e alla Legge 15 dicembre 1994 n.110 e successive modifiche, ad esclusione dei seguenti casi:

- a) i cittadini sammarinesi, i forensi che siano in possesso di residenza anagrafica ed effettiva da almeno cinque anni nella Repubblica di San Marino ai sensi della normativa vigente in materia, ai quali, successivamente alla prima richiesta, sia stata accertata una riduzione della capacità psicofisica pari al 100 per cento di invalidità che renda necessaria una tipologia o dimensione abitativa idonea alle modificate esigenze di vita;
- b) i cittadini sammarinesi, i forensi che siano in possesso di residenza anagrafica ed effettiva, maggiori di età, qualora parenti in linea retta in qualunque grado ed entro il secondo grado in linea collaterale, secondo il computo civile, di soggetto portatore di deficit psicofisico, nel caso in cui la domanda sia finalizzata alla costituzione ovvero adattamento del luogo abitativo per la convivenza con **la persona con disabilità**.”.

6. Dopo il comma 7, dell'articolo 3 della Legge n.44/2015 e successive modifiche, è aggiunto il seguente comma 7 *bis*:

“7 *bis*. I requisiti di cui al comma 7, lettere a) e b), devono risultare da apposita certificazione che, unitamente alle modalità di presentazione delle domande e alla relativa procedura, sono previsti con regolamento del **Congresso di Stato**.”.

7. Dopo il comma 8, dell'articolo 3 della Legge n.44/2015 è aggiunto il seguente comma 8 *bis*:

“8 *bis*. Non ricadono in ogni caso nel divieto di accedere al contributo statale di cui alla presente legge l'ex coniuge, l'ex convivente *more uxorio* o l'ex contraente unione civile, che abbiano modificato la propria residenza formando altro nucleo familiare e siano rimasti privi della titolarità di diritti reali su immobili ad uso abitativo, con conseguente intervenuta estinzione del **finanziamento a proprio nome**.”.

8. Il comma 6, dell'articolo 5, della Legge n.44/2015 è così sostituito:

“6. I finanziamenti assistiti dal contributo statale devono avere ad oggetto abitazioni che abbiano una superficie totale inferiore a mq. 200, da calcolarsi secondo i disposti di cui all'articolo 3, comma 5.”.

9. I commi 8 e 9, dell'articolo 5 della Legge n.44/2015 e successive modifiche sono così sostituiti:

“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 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), anche qualora il mutuo sia stato contratto per un importo superiore.

9. **Gli importi di cui ai commi 7 e 8 possono essere modificati con decreto delegato.**”.

10. Il comma 3, dell'articolo 6, della Legge n.44/2015 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 2 ed è pari a:

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

11. L'articolo 25, della Legge n.44/2015 è così sostituito:

“Art. 25  
(*Trasferimento del privilegio*)

1. Gli edifici realizzati ed acquistati con i benefici di cui alla Legge n.110/1994 e successive modifiche non sono cedibili per atto *inter vivos* a qualsiasi titolo, né per intero né in parte, fino all'estinzione del prestito, a pena di nullità, ad eccezione dei trasferimenti di proprietà in favore del coniuge o contraente unione civile o convivente *more uxorio* ai sensi delle norme vigenti.

2. In deroga a quanto previsto dal comma 1, la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale può autorizzare il titolare del mutuo a cedere l'immobile qualora lo stesso sia divenuto insufficiente alle mutate esigenze abitative del nucleo familiare, conformemente a quanto stabilito dall'articolo 3, comma 2, della Legge n.110/1994 e successive modifiche, al fine di consentire l'acquisto di un nuovo immobile.

2 *bis*. È sempre data facoltà al mutuatario di cointestare l'immobile oggetto del finanziamento al coniuge o al contraente unione civile o convivente *more uxorio* ai sensi delle norme vigenti. L'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile in favore dei predetti, sia a titolo oneroso, sia a titolo gratuito, è esente da imposte di registro e trascrizione.

2 *ter*. In caso di scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, o unione civile o convivenza *more uxorio* ai sensi delle norme vigenti, che comporti altresì la relativa modifica della residenza del nucleo familiare, è data la possibilità a uno dei coniugi, dei contraenti unione civile o del convivente *more uxorio*, di acquisire la piena proprietà dell'immobile oggetto del beneficio, mantenendo le condizioni acquisite ed in esenzione da imposte di registro e trascrizione.

3. Il titolare del contratto di mutuo stipulato ai sensi della Legge n.110/1994 e successive modifiche, che versi nelle condizioni di cui al comma 2, può chiedere alla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale di essere autorizzato alla cessione dell'immobile e alla cancellazione del privilegio sullo stesso gravante.

4. Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 3, avviene solo qualora l'immobile che il richiedente intende acquistare sia ultimato ed abitabile alla data di presentazione della domanda ed a condizione che sullo stesso sia disposto il trasferimento del privilegio in favore dello Stato.

5. Il socio di cooperativa di abitazione può avanzare richiesta di autorizzazione per il trasferimento del privilegio su altro alloggio solo se la cooperativa ha già provveduto, con atto pubblico, all'assegnazione di proprietà dell'alloggio in suo favore.

6. L'autorizzazione al socio di cooperativa di abitazione è subordinata al recesso dalla cooperativa ed all'accettazione delle condizioni previste per la concessione del mutuo in favore delle persone fisiche.".

Art.5  
(*Introduzione dell'articolo 3-bis alla Legge n.44/2015 e successive modifiche*)

1. Dopo l'articolo 3 della Legge n.44 /2015 e successive modifiche è aggiunto il seguente articolo 3-*bis*:

“Art. 3-*bis*  
(*Finanziamenti nella forma del contributo in conto interessi a tasso agevolato 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 le normali esigenze abitative.

2. Fermi restando i requisiti di cui all'articolo 3, ad esclusione di quelli previsti alle lettere a) e c) del comma 1, 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 45 anni, al momento della richiesta del contributo;
- b) un nucleo familiare con un reddito imponibile pro-capite, riferito all'ultimo triennio, non superiore ad euro 18.000,00 (diciottomila/00).

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

- a) ai quali sia stata accertata una riduzione della capacità psicofisica pari al 100 per cento di invalidità che renda necessaria una tipologia o dimensione abitativa idonea alle modificate esigenze di vita;
- b) parenti in linea retta in qualunque grado ed entro il secondo grado in linea collaterale, secondo il computo civile, di soggetto portatore di deficit psicofisico di cui alla lettera a), nel caso in cui la domanda sia finalizzata alla costituzione ovvero adattamento del luogo abitativo per la convivenza con il disabile.

4. I requisiti di cui al comma 3, lettere a) e b) devono risultare da apposita certificazione che, unitamente alle modalità di presentazione delle domande e alla relativa procedura, sono previsti con regolamento del Congresso di Stato.

5. Il contributo statale in conto interessi è calcolato sul tasso agevolato, nelle seguenti percentuali:

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

6. 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 dalla data di riscossione della prima rata da parte del beneficiario e fino al totale rimborso del prestito. I predetti immobili non sono cedibili, né per intero né in parte, per atto *inter vivos* e a qualsiasi titolo, fino all'estinzione del prestito, a pena di decadenza del prestito. La decadenza del prestito è prevista, altresì, in caso di mancato pagamento delle rate di rimborso del mutuo, per un corrispettivo equivalente a sei rate mensili.

7. 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 stessa.

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

9. La cancellazione del privilegio viene eseguita a seguito di comunicazione da parte dell'istituto di credito dell'avvenuta estinzione del mutuo.

10. I finanziamenti di cui al comma 1 devono avere ad oggetto abitazioni che abbiano una superficie totale inferiore a mq. 150, da calcolarsi secondo i disposti di cui all'articolo 3, comma 5, ad eccezione dei casi di cui al comma 3 del presente articolo, il cui limite di superficie dovrà essere compatibile con le necessità di gestione del soggetto disabile come risultanti dalla certificazione di cui al comma 4.

11. Non ricadono in ogni caso nel divieto di accedere al contributo statale di cui al presente articolo l'ex coniuge a seguito di separazione o il convivente *more uxorio* che abbiano modificato la propria residenza formando altro nucleo familiare e siano rimasti privi della titolarità di diritti reali su immobili ad uso abitativo, con conseguente intervenuta estinzione del finanziamento a proprio nome.

12. I finanziamenti di cui al comma 1 sono concessi per mutui aventi un importo minimo di euro 40.000,00 (quarantamila/00) e massimo di euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00).

13. Il Congresso di Stato è autorizzato a convenzionarsi annualmente, con gli istituti di credito disponibili, per l'erogazione dei finanziamenti di cui al presente articolo, a tasso agevolato pari alla media Euribor 6 mesi – 360 giorni corrispondente alla media dei primi tre mesi del semestre maggiorato di uno spread massimo del 2,00 per cento.

14. Per l'esercizio finanziario 2025, il Congresso di Stato è autorizzato a convenzionarsi con gli istituti di credito disponibili per l'erogazione dei finanziamenti di cui al presente articolo fino alla concorrenza dell'importo complessivo di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00).

15. Gli istituti di credito convenzionati esaminano 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.

16. Le domande finalizzate all'ottenimento dei finanziamenti di cui al presente articolo sono istruite ed esaminate applicando le procedure di cui alla presente legge, in quanto applicabili.

17. Gli oneri derivanti dagli interventi di cui al presente articolo sono imputati sul cap. 2-4-7435 "Contributo a carico dello Stato sugli interessi per prestiti di edilizia ed eliminazione barriere **architettoniche**", il cui stanziamento è adeguato, qualora necessario, mediante trasferimento dal fondo d'intervento di cui all'articolo 24, lettera a) della Legge 18 febbraio 1998 n.30 o nella prima legge di variazione al Bilancio di Previsione dello Stato.

18. Il requisito temporale della residenza anagrafica ed effettiva, di cui al comma 2, è ridotto ad un anno:

- a) per i residenti effettivi per matrimonio o unione civile con soggetto residente, domiciliati nella Repubblica San Marino da almeno cinque anni;
- b) per i residenti nella Repubblica di San Marino per matrimonio o unione civile contratto con cittadini sammarinesi."

#### Art. 6

*(Modifica dell'articolo 16 della Legge n.44/2015)*

1. L'articolo 16 della Legge n.44/2015 è così sostituito:

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

*(Revisione del prestito)*

1. L'UO Ragioneria Generale dello Stato, su segnalazione o d'ufficio, ogni volta lo ritenga necessario e comunque con cadenza 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. 7

*(Modifica dell'articolo 18 della Legge n.44/2015)*

1. L'articolo 18 della Legge n.44/2015 è così sostituito:

#### **"Art. 18**

*(Composizione)*

1. La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale è composta da:

- a) un rappresentante della Segreteria di Stato competente con delega alla Cooperazione;
- b) due rappresentanti delle forze politiche che esprimono la maggioranza in seno al Consiglio Grande e Generale;
- c) due rappresentanti delle forze politiche che esprimono la minoranza in seno al Consiglio Grande e Generale.

2. La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale, nella seduta di insediamento, nomina al suo interno il Presidente ed il Vice Presidente.
3. Partecipano alle sedute della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale un funzionario dell'UO Ufficio per il Lavoro e le Politiche Attive ed un funzionario dell'UO Ragioneria Generale dello Stato.
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 ovvero nell'intermediazione immobiliare.
5. Il segretario verbalizzante può essere scelto anche al di fuori dei membri della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale.
6. I verbali integrali e relativi allegati di ciascuna seduta della Commissione sono inviati per conoscenza a tutti i Gruppi Consiliari.”.

#### Art. 8

*(Introduzione dell'articolo 22-bis alla Legge n.44/2015 e successive modifiche)*

1. Dopo l'articolo 22 della Legge n.44/2015 è aggiunto il seguente articolo 22-bis:

#### *“Art 22-bis*

*(Contratto di locazione con riscatto di civile abitazione)*

1. È istituito il contratto di locazione con riscatto di civile abitazione.
2. 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.
3. Il Congresso di Stato è delegato ad adottare, entro il 31 dicembre 2025, specifico decreto delegato volto a disciplinare:
  - a) i requisiti e le modalità di accesso ai benefici di cui alla presente legge;
  - b) le modalità di attuazione del presente strumento contrattuale;
  - c) le cause di risoluzione del contratto;
  - d) le eventuali agevolazioni previste per la locazione con riscatto di civile abitazione.”.

#### Art. 9

*(Disposizioni straordinarie in materia di locazioni)*

1. Si definisce canone calmierato quello determinato, ai soli fini fiscali, attraverso la formula stabilita nell'Allegato A, che può essere modificato o integrato con decreto delegato, sentiti gli uffici competenti.

#### Art. 10

*(Modifiche all'articolo 22 della Legge 16 dicembre 2013 n.166)*

1. Il comma 2, dell'articolo 22 della Legge 16 dicembre 2013 n.166 è così sostituito:
  - “2. Quando il fabbricato destinato a civile abitazione ovvero le relative pertinenze sono locati, il reddito del fabbricato è pari al:

- a) 20 per cento del valore del canone di locazione qualora il canone applicato sia uguale o inferiore a quello calmierato;
- b) 60 per cento del valore del canone di locazione, qualora il canone applicato superi 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.**".

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

**"2 bis. Il reddito del fabbricato è pari al 100 per cento del canone di locazione per gli immobili destinati a civile abitazione locati a tutti i residenti atipici".**

#### Art. 11

*(Modifica dell'articolo 22, comma 6 della Legge n.166/2013)*

1. Il comma 6 dell'articolo 22 della Legge n.166/2013 è così sostituito:

"6. L'imputazione dei redditi di cui al comma 2 alla base imponibile avviene nel periodo di imposta al quale si riferisce il contratto, indipendentemente dall'effettiva percezione, salvo che il locatore non dichiari di non aver effettivamente percepito il canone di locazione pattuito. I canoni di locazione percepiti in un periodo d'imposta successivo, devono essere imputati nell'anno di effettiva percezione. È facoltà del contribuente che abbia imputato canoni di locazione non percepiti, di presentare una dichiarazione rettificativa al fine di recuperare l'imposta pagata, entro il termine di prescrizione ordinaria dell'attività **di accertamento.**".

#### Art. 12

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

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 le UO Ufficio Stato Civile Servizi Demografici ed Elettorali, Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia, Ufficio del Registro e Conservatoria, Ufficio Attività Economiche e Azienda Autonoma di Stato per i Servizi Pubblici, istituiscono una banca dati online 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 di cui al comma 1, è dato mandato al Congresso di Stato di adottare, con decreto delegato, le successive modalità di raccolta funzionali al costante monitoraggio dei dati, gli obblighi di comunicazione dei dati, 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. Il decreto delegato di cui al comma 2 definisce, altresì, le modalità di costante confronto e monitoraggio con le categorie sociali ed economiche ed i competenti organismi interessati.

4. Gli uffici della Pubblica Amministrazione di cui al comma 1 possono emanare circolari applicative delle disposizioni contenute nel presente articolo.

#### Art. 13

*(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. 200, da

calcolarsi sulla base di quanto disposto all'articolo 3, comma 5 della Legge n.44/2015 e successive modifiche.

2. Dopo il comma 1 *ter*, dell'articolo 3, della Legge n.44/2015 e successive modifiche è aggiunto il seguente comma 1 *quater*:

**“1 *quater*. Possono accedere ai contributi di cui al comma 1 il titolare/i titolari della quota di almeno il 50 per cento della piena proprietà o nuda proprietà o usufrutto di un immobile, unitamente o **disgiuntamente**.”.**

3. Possono accedere ai finanziamenti di cui al comma 1, esclusivamente persone fisiche aventi residenza anagrafica ed effettiva nella Repubblica di San Marino, ai sensi della normativa vigente in materia, ad esclusione delle residenze atipiche.

4. 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 e per la realizzazione di opere comportanti la modifica del numero di unità immobiliari di cui all'articolo 54, comma 2, lettera e) della citata legge, per mutui non inferiori ad euro 30.000,00 (trentamila/00) e non superiori ad euro 100.000,00 (centomila/00). Il contributo statale è calcolato sull'importo del mutuo effettivamente contratto dal richiedente.

5. I finanziamenti di cui al comma 1 sono concessi, altresì, per interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione, che comportano efficientamento energetico, per mutui non inferiori ad euro 30.000,00 (trentamila/00) secondo le modalità previste dal comma 6. Il contributo statale, è calcolato sull'importo massimo di cui al comma 6 anche qualora il mutuo sia stato contratto per un importo superiore. Il contributo statale è calcolato sull'importo del mutuo effettivamente contratto dal richiedente.

6. Ai fini dell'ottenimento dei finanziamenti di cui al comma 5, 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 3 aprile 2014 n.48 e successive modifiche;
- 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 e successive modifiche;
- 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 e successive modifiche;
- d) fino all'importo massimo di euro 100.000,00 (centomila/00) in caso di intervento mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato con conseguimento della classe A+ di cui alla Legge n.48/2014 e successive modifiche.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi avviati entro il 31 dicembre 2027.

8. Gli Istituti di Credito convenzionati sono tenuti ad esaminare le richieste, ammesse ai sensi dell'articolo 15 nell'ambito degli stanziamenti previsti negli esercizi finanziari di competenza, riservandosi di non accoglierle solo in caso di sussistenza di motivate e oggettive ragioni.

9. Il contributo statale è calcolato in percentuale agli interessi maturati sul capitale erogato con il mutuo stesso determinati ai sensi dei commi che precedono ed è pari a:

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

Le percentuali di cui al presente comma sono ridotte del 10 per cento per coloro che abbiano un reddito imponibile pro-capite superiore ad euro 25.000,00 (venticinquemila/00), del 20 per cento per coloro che abbiano un reddito imponibile pro-capite superiore ad euro 30.000,00 (trentamila/00) e del 35 per cento per coloro che abbiano un reddito imponibile pro-capite superiore ad euro 35.000,00 (trentacinquemila/00).

10. Sugli interventi di cui al comma 5 si applica un abbattimento dell'onere di concessione edilizia nella misura:

- a) del 10 per cento per gli interventi di cui al comma 6, lettera a);
- b) del 20 per cento per gli interventi di cui al comma 6, lettera b);
- c) del 30 per cento per gli interventi di cui al comma 6, lettera c);
- d) del 40 per cento per gli interventi di cui al comma 6, lettera d).

11. Gli oneri derivanti dagli interventi di cui al comma 4 sono imputati sul cap. 2-4-7435 **“Contributo a carico dello Stato sugli interessi per prestiti di edilizia ed eliminazione barriere architettoniche”** e gli oneri derivanti dagli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo sono imputati sul cap. 2-7-6438 **“Fondo per interventi straordinari volti alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio”**, i cui stanziamenti, qualora necessario, saranno adeguati mediante trasferimento dal fondo d'intervento di cui all'articolo 24, lettera a), della Legge n.30/1998 o nella prima legge di variazione al Bilancio di Previsione dello Stato.

12. I fabbricati ad uso civile abitazione che beneficiano dei finanziamenti di cui al presente articolo, sono utilizzati esclusivamente dal richiedente o familiari, entro il secondo grado di parentela, dello stesso o locati, a pena di decadenza dai benefici.

13. Il Congresso di Stato predispone relazione semestrale al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno in merito alle pratiche di finanziamento nella forma del contributo in conto interessi concesse.

#### Art. 14

##### *(Procedure per l'accesso al bonus ristrutturazioni)*

1. Le domande per usufruire dei finanziamenti previsti dall'articolo 13, sono presentate contestualmente alla domanda di concessione edilizia all'UO 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'UO Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia, ai fini della presentazione delle domande di cui al comma 1, predispone apposita modulistica.

3. L'UO Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia esamina ed istruisce le pratiche, trasmettendole alla Commissione per le Politiche Territoriali entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda. Le pratiche relative agli interventi di cui all'articolo 13, comma 6, sono istruite ed esaminate unitamente all'UO Ufficio Prevenzione Ambiente e Vigilanza del Territorio applicando le procedure di cui all'articolo 5 del Decreto Delegato 19 febbraio 2024 n.27 in quanto compatibili. In caso di dubbia applicabilità dell'incentivo di cui al comma 6 dell'articolo 13, l'UO Ufficio Prevenzione Ambiente e Vigilanza del Territorio si avvale del parere dell'Autorità di Regolazione per i Servizi Pubblici e l'Energia.

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 sono stabiliti dalla Commissione per le Politiche Territoriali, fatte salve le disposizioni della presente legge.

6. Gli Istituti di Credito convenzionati emettono 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 comma 4.

7. L'erogazione del finanziamento da parte dell'istituto di credito convenzionato è subordinata all'approvazione del relativo progetto edilizio.

8. L'UO Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia e comunica 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, all'UO

Ragioneria Generale dello Stato, all'Avvocatura dello Stato e all'UO Ufficio Prevenzione Ambiente e Vigilanza del Territorio.

9. I finanziamenti di cui all'articolo 13 sono erogati, dopo aver espletato tutte le formalità di cui al presente articolo, con le seguenti modalità:

- a) il 70 per cento alla stipula del contratto di mutuo;
- b) il 30 per cento alla fine dei lavori e, ove previsto, al rilascio del certificato di conformità edilizia.

10. I finanziamenti di cui all'articolo 13, non sono cumulabili con quelli previsti dalla Legge n.44/2015 e successive modifiche nonché con quelli di cui al Decreto Delegato 5 maggio 2010 n.86, al Decreto Delegato 5 maggio 2010 n.87, al Decreto Delegato 24 maggio 2017 n.51 e successive modifiche e al Decreto Delegato 19 febbraio 2024 n.27.

Art. 15  
(Disposizioni finali)

1. Il Congresso di Stato, attraverso gli uffici competenti, monitora gli effetti delle disposizioni della presente legge e, sentite le forze sociali ed economiche e l'Associazione Bancaria, è autorizzato, con decreto delegato, i cui effetti decorreranno dalla ratifica del Consiglio Grande e Generale, ad introdurre:

- a) modifiche ai parametri previsti nella presente legge;
- b) specifiche norme fiscali e civilistiche per agevolare interventi sistemici per la riqualificazione di immobili esistenti ad uso abitativo;
- c) modifiche alla Legge 20 febbraio 1991 n.26 e successive modifiche, ritenute necessarie alla luce del monitoraggio di cui all'articolo 12, per incentivare la locazione di immobili.

2. Ai membri della Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale di cui al Titolo III della Legge n.44/2015 è riconosciuto un gettone di presenza per la partecipazione alle sedute, parificato a quello previsto dall'Allegato A del Decreto Delegato 31 marzo 2014 n.47 e successive modifiche da imputarsi sul cap. 1-2-**1290 “gettoni di presenza ed indennità Commissioni Consiliari, Congressuali e di nomina del Consiglio Giudiziario”**.

Art. 16  
(Entrata in vigore)

1. Sono abrogate le norme in contrasto con la presente legge.
2. La presente legge entra in vigore il quinto giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.

*Dato dalla Nostra Residenza, addì 28 aprile 2025/1724 d.F.R.*

I CAPITANI REGGENTI  
*Denise Bronzetti – Italo Righi*

p. IL SEGRETARIO DI STATO  
PER GLI AFFARI INTERNI  
IL SEGRETARIO DI STATO  
*Alessandro Bevitori*

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:

	V.U.	coeff. K
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

Quando il fabbricato destinato a civile abitazione sia locato privo di arredamento, al canone d’affitto annuale calmierato come sopra determinato si applica una decurtazione del 15 per cento.