



# REPUBBLICA DI SAN MARINO

DECRETO DELEGATO 1° settembre 2025 n.111

**Noi Capitani Reggenti  
la Serenissima Repubblica di San Marino**

*Visto l'articolo 3 della Legge 28 aprile 2025 n.64;*

*Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.20 adottata nella seduta del 29 luglio 2025;*

*Visto l'articolo 5, comma 3, della Legge Costituzionale n.185/2005 e gli articoli 8 e 10, comma 2, della Legge Qualificata n.186/2005;*

*Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente decreto delegato:*

## **COABITAZIONE INTERGENERAZIONALE TEMPORANEA**

### **Art. 1**

*(Finalità e oggetto)*

1. Il presente decreto delegato, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 3 della Legge 28 aprile 2025 n.64, promuove la coabitazione solidale e temporanea tra giovani, studenti universitari ovvero titolari di permesso di soggiorno stagionale per motivi di lavoro e anziani residenti con età minima di sessantacinque anni, denominata Coabitazione Intergenerazionale Temporanea, di seguito in breve CIT, al fine di:

- a) favorire la coesione sociale e lo scambio intergenerazionale;
- b) fornire soluzioni abitative accessibili per i giovani;
- c) migliorare la qualità della vita e il benessere delle persone over-65.

2. La CIT è una forma di coabitazione temporanea che si perfeziona tramite la sottoscrizione di un contratto, nella quale un giovane corrisponde un canone di affitto ridotto a fronte dell'impegno a offrire supporto pratico, sociale e relazionale ad una persona anziana contribuendo, in questo modo, a contrastare l'insorgere tra la popolazione anziana del fenomeno della disuguaglianza digitale.

### **Art. 2**

*(Definizioni)*

1. Ai fini del presente decreto delegato si intende per:

- a) Coabitazione Intergenerazionale Temporanea (CIT): tipologia di coabitazione temporanea attuabile mediante accordo scritto tra un giovane e un anziano, che disciplina durata, condizioni abitative, importo del canone ridotto e servizi di supporto;

- b) giovane: persona di età compresa tra i diciotto e i trent'anni, che sostiene un corso di studio, di formazione o titolare di permesso di soggiorno stagionale per motivi di lavoro;
- c) anziano: persona di età pari o superiore a sessantacinque anni, in grado di fornire una sistemazione abitativa idonea;
- d) canone ridotto: canone determinato in misura uguale o inferiore al 50 per cento del canone calmierato di cui all'articolo 9 della Legge n.64/2025;
- e) servizi di supporto: compagnia, supporto domestico leggero, aiuto digitale, assistenza relazionale e sociale non sanitaria;
- f) supporto domestico leggero: riordino della stanza, cambio biancheria, spesa quotidiana o preparazione pasti, piccoli lavoretti domestici se richiesti;
- g) unità immobiliari ad uso coabitazione intergenerazionale temporanea: immobile residenziale da adibire alla condivisione tra giovani e anziani.

**Art. 3**  
*(Requisiti soggettivi)*

1. Il giovane, per poter sottoscrivere un contratto di CIT, deve avere i seguenti requisiti:
  - a) essere studente universitario ovvero titolare di permesso di soggiorno stagionale per motivi di lavoro;
  - b) età tra i diciotto e i trent'anni
  - c) capacità di fornire servizi di supporto;
  - d) disponibilità a partecipare attivamente alla convivenza attraverso supporto domestico leggero, aiuto digitale, assistenza relazionale e sociale non sanitaria.
2. L'anziano, per poter sottoscrivere un contratto di CIT, deve avere i seguenti requisiti:
  - a) età non inferiore a sessantacinque anni;
  - b) proprietà dell'immobile;
  - c) disponibilità a partecipare attivamente alla convivenza.

**Art. 4**  
*(Requisiti delle unità immobiliari ad uso CIT)*

1. Le unità immobiliari ad uso CIT devono garantire:
  - a) due o più camere distinte;
  - b) bagno accessibile o adattabile;
  - c) cucina e spazi comuni accessibili o adattabili;
  - d) conformità normativa in materia impiantistica, di sicurezza e igienico-sanitaria.

**Art. 5**  
*(Contratto di locazione per CIT)*

1. Il contratto, redatto in forma scritta, include:
  - a) durata del contratto, che deve essere di minimo sei mesi e di massimo dodici mesi, rinnovabile;
  - b) ammontare del canone ridotto;
  - c) servizi di supporto prestati dal giovane.
2. La risoluzione del contratto, sia alla scadenza naturale che anticipatamente, può avvenire tramite accordo tra le parti (risoluzione consensuale) o per volontà di una singola parte (recesso). Il recesso può essere per gravi motivi, o libero con preavviso di quindici giorni.

3. Il contratto non comporta vincoli di subordinazione o rapporto di lavoro domestico.

#### **Art. 6**

*(Diritti e doveri delle parti)*

1. Per tutta la durata del contratto il giovane ha diritto a:
  - a) rispetto e dignità relazionale;
  - b) vivere in sicurezza e serenità;
  - c) rispetto della privacy e dei tempi personali.
2. Per tutta la durata del contratto l'anziano ha diritto a:
  - a) ricevere servizi di supporto come definiti all'articolo 2, comma 1, lettere e) ed f);
  - b) rispetto e dignità relazionale;
  - c) vivere in sicurezza e serenità;
  - d) rispetto della privacy e dei tempi personali
3. Entrambe le parti si impegnano al rispetto reciproco e alla cooperazione.

#### **Art. 7**

*(Incentivi e agevolazioni)*

1. Dopo il comma 2 *bis* dell'articolo 22 della Legge 16 dicembre 2013 n.166 e successive modifiche, è aggiunto il seguente comma 2 *ter*:  
"2 *ter*. Quando il fabbricato destinato a civile abitazione viene locato con contratto di Coabitazione Intergenerazionale Temporanea, il valore del canone di locazione non è computato ai fini del calcolo del reddito del fabbricato."
2. I giovani beneficiano di un canone ridotto uguale o inferiore al 50 per cento del canone calmierato di cui all'articolo 9 della Legge n.64/2025.

#### **Art. 8**

*(Commissione per la corrispondenza tra domanda e offerta per CIT)*

1. È istituita la Commissione per la corrispondenza tra domanda e offerta per CIT composta da:
  - a) un rappresentante della Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente;
  - b) un rappresentante della Segreteria di Stato per la Sanità e la Sicurezza Sociale;
  - c) un rappresentante della Segreteria di Stato con delega alla Famiglia;
  - d) un funzionario del UOSD Servizi Territoriali Domiciliari Integrati;
  - e) un funzionario dell'UO Ufficio Pianificazione Territoriale e per l'Edilizia.
2. La Commissione nomina al suo interno un coordinatore, che provvede anche alla sua convocazione.
3. La Commissione per la corrispondenza tra domanda e offerta per CIT:
  - a) esamina le domande pervenute;
  - b) procede alla corrispondenza tra domanda e offerta in base alle caratteristiche descritte nelle domande e alla conseguente assegnazione;
  - c) effettua il monitoraggio del CIT.
4. Entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto delegato, la Commissione adotta le modalità operative ed attuative della CIT, con regolamento interno.

### **Art. 9**

*(Pubblicità di unità abitative ad uso coabitazione intergenerazionale)*

1. I soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 3, comma 2, proprietari di unità immobiliari ad uso coabitazione intergenerazionale, con i requisiti di cui all'articolo 4, possono manifestare la propria disponibilità ad aderire al CIT attraverso tutti i mezzi di comunicazione, spazi annunci, social media ed alla Commissione di cui all'articolo 8.
2. L'annuncio di cui al comma 1 deve contenere la dicitura "unità ad uso coabitazione intergenerazionale".
3. La stipula del contratto di CIT è subordinata all'esame della domanda, alla corrispondenza tra domanda e offerta e alla conseguente assegnazione da parte della Commissione di cui all'articolo 8.

### **Art. 10**

*(Campagne informative, programmi pilota e valutazione CIT)*

1. La Commissione promuove la CIT attraverso campagne informative, programmi di formazione e orientamento, rivolti a entrambe le parti, che prevedono:
  - a) moduli sui diritti e doveri della coabitazione;
  - b) attività di sensibilizzazione intergenerazionale;
  - c) programmi pilota per sperimentare e ottimizzare la CIT, anche con la collaborazione di Università, Enti Locali e Associazioni.
2. Entro i primi dodici mesi è prevista una valutazione dell'impatto sociale e abitativo del programma.

*Dato dalla Nostra Residenza, addì 1° settembre 2025/1724 d.F.R.*

I CAPITANI REGGENTI  
*Denise Bronzetti – Italo Righi*

IL SEGRETARIO DI STATO  
PER GLI AFFARI INTERNI  
*Andrea Belluzzi*