



REPUBBLICA DI SAN MARINO

DECRETO DELEGATO 4 novembre 2025 n.136

(Ratifica Decreto Delegato 1° settembre 2025 n.111)

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

Visto il Decreto Delegato 1° settembre 2025 n.111 – Coabitazione intergenerazionale temporanea – promulgato:

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;

Visti gli emendamenti apportati al decreto suddetto in sede di ratifica dello stesso dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 30 ottobre 2025;

Vista la delibera del Consiglio Grande e Generale n.18 del 30 ottobre 2025;

Visti l'articolo 5, comma 3, della Legge Costituzionale n.185/2005 e gli articoli 8 comma 3 e 10 comma 2, della Legge Qualificata n.186/2005 e l'articolo 33, comma 6, della Legge Qualificata n.3/2018;

Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il testo definitivo del Decreto Delegato 1° settembre 2025 n.111 così come modificato a seguito degli emendamenti approvati dal Consiglio Grande e Generale in sede di ratifica dello stesso:

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.
- 4 *bis*. Il regolamento di cui al comma 4 contiene lo schema di contratto tipo per CIT e disciplina in particolare la frequenza di convocazione della Commissione al fine di ridurre al minimo il tempo di giacenza delle domande di CIT.

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, da redigersi sullo schema di contratto approvato dalla Commissione di cui all'articolo 8, è subordinata all'esame della domanda, alla corrispondenza tra domanda e offerta e alla conseguente assegnazione da parte della medesima Commissione.

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 4 novembre 2025/1725 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI
Matteo Rossi – Lorenzo Bugli

IL SEGRETARIO DI STATO
PER GLI AFFARI INTERNI
Andrea Belluzzi