



REPUBBLICA DI SAN MARINO

DECRETO DELEGATO 21 ottobre 2026 n.161

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

*Visti l'articolo 49, comma 5, e l'articolo 56 della Legge 3 luglio 2026 n.87;
Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.31 adottata nella seduta del 29 settembre 2026;
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:*

DISCIPLINA DEGLI ASPETTI CIVILISTICI DEL CONTRATTO DI COABITAZIONE E DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL CO-HOUSING - MODALITÀ DI CONTROLLO PERIODICO DELLE FUNZIONI “H2 – CO- HOUSING” E “H3 – STUDENTATO”

Art. 1

(Ambito di applicazione e finalità)

1. Il presente decreto delegato, in attuazione dell'articolo 49, comma 5 e dell'articolo 56 della Legge 3 luglio 2026 n.87, disciplina gli aspetti civilistici del contratto di coabitazione, i requisiti per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, recupero o riqualificazione destinati al Co-housing di iniziativa pubblica, privata o in regime di partenariato pubblico-privato, con un numero minimo di tre unità immobiliari destinate a spazi abitativi, nelle aree urbanistiche individuate ai sensi dell'articolo 41 della citata Legge n.87/2026, al fine di:
 - a) favorire l'accesso alla casa per i soggetti residenti, con particolare riguardo ai giovani, alle giovani coppie ed ai nuclei familiari con minori;
 - b) promuovere modelli abitativi fondati sulla condivisione di spazi e servizi comuni;
 - c) calmierare in modo stabile e vincolante una quota del mercato delle locazioni;
 - d) sostenere modelli di Co-housing sociale con finalità di socialità e di inclusione, promossi da soggetti pubblici o senza scopo di lucro;
 - e) definire le modalità essenziali di controllo periodico finalizzate a verificare che l'utilizzo degli immobili sia conforme alla funzione insediata.
2. Le disposizioni del presente decreto delegato si applicano nei seguenti casi:
 - a) interventi ricadenti su terreni pubblici mediante espletamento di bando pubblico rivolto ai soggetti promotori, attuatori e gestori dell'intervento;
 - b) interventi di iniziativa privata su aree di proprietà privata.

3. Il Co-housing contrasta l'isolamento sociale e sostiene l'autonomia delle persone, in particolare anziane, ritardandone l'accesso in strutture sanitarie, socio-sanitarie o socio-assistenziali.

4. Il Co-housing non è una struttura sanitaria, socio-sanitaria o socio-assistenziale. I servizi previsti sono accessori e non sostituiscono le prestazioni dell'Istituto per la Sicurezza Sociale (di seguito, brevemente, ISS).

5. La disciplina del presente decreto delegato è finalizzata, altresì, a garantire che gli interventi destinati a Co-housing e studentato mantengano la destinazione sociale e comunitaria per la quale sono stati autorizzati e non siano utilizzati quali operazioni speculative.

Art. 2 *(Definizioni)*

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

- a) contratto di coabitazione: il contratto redatto in forma scritta, sottoscritto da ciascun coabitante che disciplina le regole di funzionamento e di utilizzo degli spazi comuni, nonché le modalità di fruizione dei servizi condivisi nel Co-housing;
- b) coabitante: il soggetto che, in forza del contratto di Co-housing, utilizza uno spazio privato e partecipa all'uso degli spazi comuni e dei servizi condivisi;
- c) soggetto gestore: il soggetto pubblico o privato incaricato della gestione dell'immobile, dei posti letto, degli spazi comuni e dei servizi condivisi, nonché del rapporto con gli utilizzatori, qualora previsto nel contratto di Co-housing;
- d) unità immobiliari vincolate: le unità, porzioni immobiliari, camere o posti letto destinati alle funzioni "H2 – Co-housing" o "H3 – Studentato", soggette agli obblighi di mantenimento della funzione previsti dalla legge, dal titolo edilizio e dalla convenzione;
- e) canone calmierato: il canone di locazione determinato secondo i parametri e la tabella di cui all'Allegato A della Legge 28 aprile 2025 n.64;
- f) progetto sociale: il programma di accompagnamento, socialità o supporto alla coabitazione nel Co-housing sociale;
- g) Co-housing sociale: intervento di Co-housing di iniziativa pubblica, di Fondazioni o Associazioni ONLUS, realizzato nell'ambito di un progetto sociale, destinato alla residenza dei soggetti individuati dal progetto medesimo.

2. Si applicano, altresì, al presente decreto delegato per quanto compatibili le definizioni di cui alla Legge n.87/2026.

3. Le disposizioni del presente decreto delegato non si applicano ai residenti atipici, nonché alle residenze concesse ai sensi dell'articolo 16, comma 3 della Legge 28 giugno 2010 n.118 e successive modifiche, in quanto è in ogni caso preclusa ai predetti soggetti la residenza nelle unità immobiliari destinate al Co-housing.

Art. 3 *(Contratto di coabitazione)*

1. Il contratto di coabitazione è redatto in forma scritta e disciplina:

- a) le regole di funzionamento e di utilizzo degli spazi comuni;
- b) le modalità di fruizione dei servizi condivisi;
- c) la durata del contratto;
- d) le modalità di contribuzione alle spese e l'eventuale fondo comune;
- e) le modalità di recesso, risoluzione e subentro;
- f) il divieto di cessione o utilizzo dello spazio in contrasto con la funzione urbanistica approvata.

2. Qualora il godimento dell'unità immobiliare sia regolato da un contratto di locazione, il contratto di coabitazione ne integra la disciplina per gli aspetti relativi alla partecipazione alla comunità, all'uso degli spazi comuni ed ai servizi condivisi.
3. L'accesso e la permanenza nelle unità immobiliari destinate agli interventi di cui all'articolo 1 sono, in ogni caso, subordinati alla sottoscrizione, da parte di ciascun coabitante, del contratto di coabitazione di cui al comma 1.
4. Il contratto di coabitazione di cui al comma 1 è richiamato nella convenzione urbanistica di cui all'articolo 6 e costituisce condizione per l'accesso alle agevolazioni di cui agli articoli 7 e 8.
5. L'utilizzo degli spazi comuni e dei servizi condivisi è destinato in via esclusiva ai coabitanti.

Art. 4 *(Co-housing sociale)*

1. Nel Co-housing sociale il progetto sociale di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f) individua le misure destinate ai coabitanti nei seguenti ambiti:
 - a) l'inclusione sociale ed il contrasto alla solitudine, mediante attività di socializzazione e partecipazione comunitaria, prevenzione dell'isolamento, in particolare per anziani e persone sole;
 - b) il sostegno a soggetti fragili, quali persone con disabilità, anziani non autosufficienti, nuclei monoparentali o in difficoltà economica, con individuazione delle prestazioni specifiche fornite;
 - c) la mediazione della convivenza, quale gestione dei conflitti tra coabitanti, supporto nella definizione e nel rispetto delle regole di condivisione degli spazi comuni;
 - d) l'accompagnamento all'autonomia, mediante percorsi di orientamento lavorativo, formativo o abitativo finalizzati alla progressiva autonomia dei beneficiari, ove pertinenti al target del progetto.
2. Il progetto sociale indica, inoltre, a pena di inammissibilità:
 - a) le professionalità coinvolte, con qualifica specifica per ciascuna area di cui sopra;
 - b) le attività previste per ciascuna area attivata, con cadenza e durata minima annua;
 - c) i criteri oggettivi di individuazione dei soggetti beneficiari;
 - d) gli indicatori di verifica del mantenimento nel tempo delle finalità sociali;
 - e) la durata del progetto, non inferiore al vincolo di destinazione dell'intervento.
3. Il progetto sociale è approvato dal Congresso di Stato, su proposta della Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente, della Segreteria di Stato per la Sanità e la Sicurezza Sociale e della Segreteria di Stato per l'Istruzione e la Cultura, e costituisce presupposto e condizione di mantenimento dei benefici di cui all'articolo 7.

Art. 5 *(Vincoli di destinazione)*

1. Gli spazi di uso collettivo previsti all'articolo 42, commi 1 e 2 della Legge n.87/2026 costituiscono elemento essenziale e necessario per le finalità di cui all'articolo 1 e devono rimanere effettivamente destinati alla fruizione condivisa per tutta la durata del vincolo stabilito in anni venti ai sensi dell'articolo 42, comma 5 della Legge n.87/2026.
2. Tra gli spazi di connessione di cui all'articolo 42, comma 1, lettera d) della Legge n.87/2026 si intendono ricompresi anche i collegamenti verticali e i disimpegni funzionali alla struttura collettiva.
3. Gli spazi di uso collettivo di cui all'articolo 42, commi 1 e 2 della Legge n.87/2026 sono accatastati quali accessorio comune alle unità immobiliari destinate a Co-housing.

Art. 6*(Convenzione e vincoli temporali)*

1. Le convenzioni di cui agli articoli 48 o 49 della Legge n.87/2026, devono indicare:
 - a) le modalità di destinazione delle aree comuni per l'intera durata del vincolo;
 - b) il progetto sociale qualora previsto;
 - c) l'eventuale soggetto gestore;
 - d) l'individuazione delle unità immobiliari destinate a canone calmierato, qualora previste;
 - e) le modalità di controllo e le conseguenze dell'inadempimento.
2. Nei casi di cui all'articolo 45, comma 2 della Legge n.87/2026 le convenzioni di cui al comma 1 devono, altresì, indicare:
 - a) le tipologie edilizie in caso di nuova edificazione o l'edificio da riqualificare;
 - b) il numero di alloggi per unità edilizia;
 - c) la percentuale di spazi comuni in relazione alla superficie utile netta realizzata.
3. La convenzione recepisce, il progetto sociale, qualora presente, approvato ai sensi dell'articolo 4, comma 3.

Art. 7*(Incentivi e riduzione oneri concessori e convenzionali)*

1. Per gli interventi di Co-housing che prevedono un progetto sociale gli oneri convenzionali, qualora previsti, e gli oneri concessori sono dovuti nella misura del 50 per cento.

Art. 8*(Verifica delle condizioni per l'ottenimento delle agevolazioni)*

1. Le agevolazioni di cui all'articolo 7, nonché la riduzione della monofase sui materiali da costruzione di cui all'articolo 50 della Legge n.87/2026 sono concesse a seguito della sottoscrizione della convenzione di cui all'articolo 6.

Art. 9*(Monitoraggio e controlli della permanenza della funzione "H2 – Co-housing" o "H3 – Studentato")*

1. Gli interventi realizzati ai sensi del presente decreto delegato, sono censiti nella piattaforma ImmobilWEB di cui all'articolo 12 della Legge n.64/2025, con indicazione della quota di unità a canone calmierato ovvero degli estremi del progetto sociale, dei nominativi degli assegnatari o dei soggetti residenti, nonché della relativa scadenza convenzionale.
2. Entro il 31 marzo di ogni anno il soggetto gestore o il proprietario trasmettono all'UO Ufficio Prevenzione Ambiente e Vigilanza del Territorio (di seguito, brevemente, UPAV) una dichiarazione di conformità al progetto approvato e agli impegni convenzionali, che attesta:
 - a) la permanenza della funzione "H2 – Co-housing" o "H3 – Studentato";
 - b) il numero delle unità immobiliari, camere o posti letto disponibili e occupati;
 - c) la permanenza, funzionalità e fruibilità degli spazi comuni previsti dal progetto sociale approvato;
 - d) l'assenza di modifiche non autorizzate alla destinazione d'uso, alla distribuzione degli spazi o alla consistenza degli spazi comuni;
 - e) per la funzione "H2 – Co-housing", l'esistenza e l'applicazione del contratto di coabitazione;

- f) per la funzione “H3 – Studentato”, la permanenza delle modalità di gestione e delle forme di collaborazione con l’Università degli Studi della Repubblica di San Marino, altre Università o Istituti di istruzione;
3. Il soggetto gestore o il proprietario comunica all’UO Ufficio Segreteria Tecnico-Amministrativa per le Pari Opportunità, la bioetica e l’inclusione sociale (di seguito, brevemente, UPOBIS), in relazione alle unità a canone calmierato, eventuali variazioni nel rispetto delle condizioni previste dalla legge, dal bando, dalla graduatoria e dalla convenzione.
4. La Segreteria di Stato per il Territorio e l’Ambiente presenta annualmente alla Commissione Consiliare Permanente competente una relazione sullo stato di attuazione degli interventi di cui all’articolo 1, sul numero di unità a canone calmierato attivate, sui progetti di Co-housing sociale avviati e sul numero dei beneficiari.
5. La verifica del mantenimento della funzione e delle aree comuni per l’intera durata del vincolo è effettuata dall’UPAV, a campione, con cadenza almeno annuale per l’intera durata del vincolo.

Art. 10

(Sanzioni e decadenza dai benefici)

1. La violazione degli obblighi di cui agli articoli 42, comma 5 e 43, comma 5 della Legge n.87/2026, accertata anche in sede di controllo successivo, comporta, oltre alla revoca delle agevolazioni di cui all’articolo 7 del presente decreto delegato e di cui all’articolo 50 della Legge n.87/2026, l’applicazione delle sanzioni di cui all’articolo 74, comma 3 della Legge 14 dicembre 2017 n.140.
2. In caso di violazione del divieto di cui all’articolo 2, comma 3, il Comandante del Corpo della Gendarmeria applica la sanzione pecuniaria amministrativa nella misura fissa prevista all’articolo 31, comma 2 della n.118/2010.
3. La violazione degli obblighi di cui all’articolo 49, comma 3 della Legge n.87/2026 comporta la revoca dell’assegnazione in locazione da parte dell’UPOBIS.
4. L’accertamento della violazione degli obblighi previsti dal presente decreto delegato rileva ai fini dell’inadempimento della convenzione, nonché dell’eventuale revoca, recupero dei benefici e incentivi riconosciuti.
5. Le violazioni previste dai commi 1 e 2 comporta, altresì, l’inibizione all’accesso ad ulteriori agevolazioni previste dall’articolo 50 della Legge n.87/2026 per un periodo di tre anni.

Dato dalla Nostra Residenza, addì 21 ottobre 2026/1726 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI

Gerardo Giovagnoli – William Casali

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

Andrea Belluzzi

