



COMMISSIONE PER LA GESTIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

San Marino, lì 29 maggio 2026/1725 d.F.R.

REGOLAMENTO INTERNO "REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO *MORTIS CAUSA* ED A SEGUITO DI SEPARAZIONE MATRIMONIALE O DI COPPIE DI FATTO DI IMMOBILI COSTRUITI O ACQUISTATI MEDIANTE I BENEFICI DI CUI ALLA LEGGE 15 DICEMBRE 1994 N. 110 E SUCCESSIVE MODIFICHE"

La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale (anche, brevemente, "CGER" nel prosieguo), nella propria seduta del 14 maggio 2026:

PREMESSO CHE:

- a) si è da tempo sollevata la necessità di disciplinare puntualmente i trasferimenti *mortis causa* ed a seguito di separazione matrimoniale o di coppie di fatto di immobili la cui costruzione o acquisto è stata finanziata attraverso il contributo di cui alla Legge 15 dicembre 1994 n. 110 e successive modifiche;
- b) fino ad ora la CGER ha provveduto ad autorizzare detti trasferimenti mediante provvedimenti specifici all'uopo singolarmente motivati;
- c) ad oggi è divenuto quanto più necessario dotarsi di una regola univoca, anche in ragione dei solleciti istituzionali pervenuti ed al fine di garantire un trattamento paritario;

CONSIDERATO CHE:

- a) la Legge n. 110/1994 e successive modifiche non disciplina in alcun modo la possibilità di trasferire *mortis causa* gli immobili acquistati o costruiti mediante il contributo statale salvo l'eventualità che il *de cuius* sia stato socio di cooperativa di abitazione. Allo stesso modo nulla dispone circa i trasferimenti *inter vivos* a seguito di separazione matrimoniale o di coppie di fatto;
- b) l'articolo 3 della Legge n. 110/1994 e successive modifiche dispone che (effetti grafici aggiunti): *"Possono accedere ai benefici della presente legge coloro i quali non abbiano, in precedenza, ottenuto agevolazioni in qualsiasi modo concesse, ai sensi della presente normativa."*

Beneficiari dell'intervento statale sono:

- 1) *le Cooperative di Abitazione regolarmente iscritte al Pubblico Registro;*
- 2) *i cittadini sammarinesi, i forensi che siano in possesso di residenza anagrafica ed effettiva, maggiori di età e che non siano titolari essi stessi o membri del loro nucleo familiare di contratti di leasing immobiliare, del diritto di proprietà, nuda proprietà, di usufrutto, di abitazione su un fabbricato destinato all'uso di civile abitazione e adeguato alle esigenze abitative del nucleo familiare o su un terreno edificabile oltre a quello su cui si intende realizzare l'abitazione o qualunque altro bene immobile che la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata valuterà ostativo al riconoscimento del beneficio, sia in territorio che all'estero. Siffatta valutazione sarà disciplinata da apposito regolamento, adottato dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Sovvenzionata, che fisserà i criteri applicativi. [...]"*

La CGER è pertanto tenuta a dotarsi di un regolamento interno volto a disciplinare la qualità e le circostanze tali da rendere la titolarità di diritti immobiliari ostativa all'accesso al contributo. È volontà della CGER, mediante il presente strumento, adottare tale disciplina;

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Via Ventotto Luglio, 212 - Borgo Maggiore RSM

T +378 (0549) 882077 - 882078 / +378 (0549) 888249

info.ediliziasocialeresidenziale@pa.sm



COMMISSIONE PER LA GESTIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

c) stante l'impossibilità, dovuta alla sopravvenienza della Legge 31 marzo 2015 e successive modifiche, di stipulare nuovi mutui ai sensi della Legge 110/1994; è fisiologico che il presente regolamento sia esclusivamente volto a disciplinare situazioni già in essere (antecedenti all'entrata in vigore della citata L. n. 44/2015) e, in particolare, il trasferimento *mortis causa* o a seguito di separazione di matrimonio o di coppie di fatto degli immobili già finanziati ai sensi della L. 110/1994;

d) la L. n. 110/1994 e successive modifiche disciplina espressamente il trasferimento *mortis causa* degli immobili acquistati o realizzati in regime di cooperativa di abitazione stabilendo, all'articolo 47 (rubricato "morte del socio"):

"In caso di morte del socio, se lo statuto sociale lo consente, gli eredi possono optare per la continuazione del rapporto sociale nei loro confronti oppure per il rimborso delle quote di proprietà del loro dante causa.

Nel caso di pluralità di eredi la continuazione del rapporto sociale può avvenire, per accordo fra loro, formalmente comunicato alla società, nei confronti di un solo erede che li rappresenta tutti oppure nei confronti di alcuni o di tutti essi sulla base della suddivisione fra loro delle quote ereditate.

La continuazione del rapporto sociale con gli eredi comporta a loro carico l'obbligo di continuare nel pagamento delle obbligazioni contratte dal de cuius fino alla totale estinzione delle stesse.

In ogni caso la continuazione del rapporto sociale è subordinata al consenso della società espresso dal consiglio di amministrazione o dall'assemblea, secondo quanto prevede lo statuto.

Della morte del socio e della continuazione del rapporto sociale con gli eredi o del rimborso delle quote nei loro confronti il presidente del consiglio di amministrazione o l'amministratore unico, devono curarne l'annotazione sul libro dei soci."

e) la CGER, ritiene la medesima *ratio* che ha portato il legislatore a formulare nei termini succitati l'art. 47 applicabile anche in riferimento ai trasferimenti *mortis causa* estranei alle cooperative di abitazione nonché a seguito di separazione matrimoniale o di coppie di fatto;

f) la CGER ritiene necessario assicurare la parità di trattamento tra soggetti coinvolti dalle cooperative di abitazione e soggetti estranei a tali contratti;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO:

la Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale adotta il presente regolamento:

Articolo 1

(trasferimenti *mortis causa*)

1. In caso di decesso del mutuatario beneficiario del contributo di cui alla Legge 15 dicembre 1994 n. 110 e successive modifiche, gli eredi possono subentrare nel contratto di mutuo in essere mediante accollo del medesimo ovvero procedere all'estinzione anticipata del mutuo.

2. In presenza di una pluralità di eredi, l'accollo può essere assunto da uno solo, da alcuni ovvero da tutti gli eredi.

3. L'accollo del mutuo è autorizzato dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale.

4. In caso di accollo, il contributo statale in conto interessi continua ad essere riconosciuto in favore dell'accollante o degli accollanti esclusivamente qualora gli stessi risultino in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 110/1994 e successive modifiche per l'ammissione al beneficio. In difetto dei predetti requisiti, il mutuo cessa di beneficiare del contributo statale in conto interessi. Laddove solo alcuni tra gli accollanti siano in possesso dei requisiti, il contributo in conto interessi è

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Via Ventotto Luglio, 212 - Borgo Maggiore RSM

T +378 (0549) 882077 - 882078 / +378 (0549) 888249

info.ediliziasocialeresidenziale@pa.sm



COMMISSIONE PER LA GESTIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

accordatamente proporzionalmente ridimensionato.

5. In caso di accollo, indipendentemente dal mantenimento del contributo statale in conto interessi, restano ferme la garanzia a carico dello Stato ed il relativo privilegio in favore dell'Ecc.ma Camera.

6. In caso di estinzione anticipata del mutuo da parte degli eredi, il riconoscimento del credito d'imposta è autorizzato dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale esclusivamente qualora gli eredi siano in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 110/1994 e successive modifiche per l'ammissione al contributo.

7. Ai fini della verifica dell'adeguatezza dell'immobile ai sensi dell'articolo 3 della Legge n. 110/1994 e successive modifiche, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 3, comma 4, della Legge 31 marzo 2015 n. 44 e successive modifiche. Restano salve eventuali deroghe motivate dalla presenza, all'interno del nucleo familiare richiedente, di un soggetto con invalidità pari al 100%, attestata mediante certificazione rilasciata dalla C.A.S.I.

Articolo 2

(trasferimenti a seguito di separazione matrimoniale o di coppie di fatto)

1. La Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale autorizza l'accollo tra coniugi in presenza dei seguenti requisiti:

- a) avvenuta presentazione, da parte dei coniugi o conviventi di fatto, di istanza volta all'ottenimento del trasferimento o accollo dell'immobile;
- b) avvenuta omologa, da parte del Commissario della Legge, dell'accordo di separazione fra coniugi; qualora si tratti di unione matrimoniale;
- c) avvenuta presentazione, da parte dei conviventi di fatto, di una dichiarazione giurata da cui risulti la volontà di separarsi;
- d) nullaosta da parte dell'Istituto di Credito mutuante.

2. L'accollo o il trasferimento, in presenza dei requisiti di cui al comma 1 è sempre autorizzato dalla Commissione per la Gestione dell'Edilizia Residenziale. La corresponsione del contributo in conto interessi, continua nei confronti dell'accollante solo qualora costui risulti in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 110/1994.