



Repubblica di San Marino  
ISTITUTO PER LA SICUREZZA SOCIALE  
**IL COMITATO ESECUTIVO**

SEDUTA DEL 24 ottobre 2024 - seduta ordinaria

DELIBERA N. 16

PAG. N. 16

**OGGETTO:** Contratto di locazione per esigenze di natura meramente transitoria dei locali destinati alla Direzione UOC Cure Primarie e Salute Territoriale presso Centro Commerciale Azzurro anno 2024 e anno 2025.

Il Comitato Esecutivo,

**validamente riunito ai sensi dell'articolo 18 della Legge 30 novembre 2004 n.165;**  
**verificato che non sussiste in capo ai membri conflitto di interessi in merito all'oggetto della presente deliberazione;**

vista la delibera n. 10 datata 08 novembre 2022, con la quale veniva autorizzata la stipula di un contratto di locazione con la Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino in persona dell'amministratore delegato, di natura transitoria con durata fino al 31 dicembre 2023 e canone di locazione pari a € 20.000,00, in attesa di individuare la nuova collocazione della Direzione U.O.C. Cure Primarie e Salute Territoriale;

vista la comunicazione dell'avv. Ghini Gianluca per conto della S3 – Special Servicer Sammarinese s.r.l. - mandataria di Veicolo di Sistema s.r.l., del 9 agosto 2024 pervenuta via e-mail al Direttore Amministrativo ed all'Esperto Amministrativo Legale, di seguito riportata: " "S3" - Special Servicer Sammarinese - s.r.l. è mandataria di Veicolo di Sistema s.r.l.; quest'ultima è cessionaria di attivi bancari nell'ambito di operazione di cartolarizzazione perfezionata ex lege 157/2021. Tra gli attivi bancari (ed immobili), anche: l'ufficio/ambulatorio di mq. 312,00 circa, al piano II, nel c.d. "Centro Comm.le Azzurro", condotto in locazione da Codesto ISS in forza di contratto stipulato il 14/12/22 (reg. il 28/12) con Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino; contratto scaduto il 31 dicembre 2023 e non prorogato o rinnovato. Con la presente è ns. intenzione valutare il reciproco interesse alla (eventuale) stipula di una nuova locazione definendone i contenuti economici e giuridici e, altresì, il canone (rectius: l'indennità sostitutiva) per il tempo fin qui già trascorso dal 1/1/24 e che intercorrerà fino alla data di eventuale neo-locazione...omissis...";

vista la comunicazione del Direttore Amministrativo del 12 agosto 2024 trasmessa via e - mail all'Esperto Amministrativo Legale con la quale indicava di procedere per quanto di competenza;

vista la comunicazione del Direttore delle Cure Primarie e Salute Territoriale del 27 agosto 2024 inviata via e – mail all'Esperto Amministrativo Legale, a seguito di richiesta di parere in pari data, sulla "...omissis.....conferma dell'opportunità di proseguire il rapporto contrattuale per la locazione immobiliare relativa alla U.O.C. Cure Primarie e Salute Territoriale, presso il centro commerciale "Azzurro", specificandone i motivi....omissis...", in stralcio riportata: " In relazione al quesito posto si conferma la necessità di proseguire il rapporto contrattuale in oggetto - almeno per la durata di un anno – al fine di consentire continuità operativa alla UOC Cure Primarie sottolineando al contempo la situazione logistica ottimale per l'utenza (centralità, parcheggi, spazi a disposizione)...omissis...";

vista la comunicazione dell'Ufficio Legale e Segreteria della Cassa di Risparmio del 30 agosto 2024 inviata vai e-mail, come richiesta dall'Esperto Amministrativo Legale in data 9 agosto 2024: "...omissis...con riferimento ai locali presso il Centro Azzurro ...omissis...concessi in locazione ad I.S.S., mediante contratto registrato il 28/12/2022 al Vol. 2022 n. 10224, con scadenza al 31/12/2023, sono a riferire che Cassa di Risparmio ha ceduto gli stessi alla società Veicolo di Sistema S.r.l. nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione dei crediti ex lege n. 157/2021, con atto del 29/11/2023, registrato il 01/12/2023 al Vol. 9533...omissis...";

vista la comunicazione dell'avv. Ghini Gianluca del 9 settembre 2024 trasmessa all'Esperto Amministrativo Legale via e-mail con la quale allega la bozza del contratto, parte integrante della presente delibera, da sottoscrivere tra **Veicolo di Sistema s.r.l.**, con sede in (47899) Serravalle, via Guardia di Rocca, 13 COE SM30460, in persona dell'amministratore unico Federico Faitanini," ed il legale rappresentante dell'I.S.S.;

vista la Delibera del Comitato Esecutivo n. 13 del 26 settembre 2024 con la quale veniva sospesa la deliberazione per gli approfondimenti del caso da parte dell'Esperto Amministrativo Legale;

vista la e-mail dell'Esperto Amministrativo Legale del 18 ottobre 2024 inviata all'avvocato Gianluca Ghini per conto della S3 – Special Servicer Sammarinese S.r.l., mandataria di Veicolo di Sistema s.r.l., con la quale proponeva di integrare il contratto con il seguente articolo: "le parti concordano che qualora emergessero degli inadempimenti rispetto alle obbligazioni di ordinaria manutenzione e/o di fornitura dei servizi (luce, tassa RSU, acqua, tassa ambientale e gas, pulizie, vigilanza e sicurezza) da parte dei condomini del "Centro Azzurro", formalmente rilevate in assemblea condominiale, tali da condurre ad interruzione dei servizi nelle



Repubblica di San Marino  
ISTITUTO PER LA SICUREZZA SOCIALE  
**IL COMITATO ESECUTIVO**

SEDUTA DEL 24 ottobre 2024 - seduta ordinaria

DELIBERA N. 16

PAG. N. 17

**OGGETTO: Contratto di locazione per esigenze di natura meramente transitoria dei locali destinati alla Direzione UOC Cure Primarie e Salute Territoriale presso Centro Commerciale Azzurro**

*parti condominiali, il locatore ne darà comunicazione immediata al conduttore, al fine di dare impulso alle più opportune iniziative da parte dell'Ente, nell'interesse generale del servizio pubblico sanitario";*

vista la risposta via e-mail inviata all'Esperto Amministrativo Legale, dall'avvocato Gianluca Ghini in data 18 ottobre 2024, per conto della S3 – Special Servicer Sammarinese S.r.l. - mandataria di Veicolo di Sistema s.r.l., con la quale riferisce: "...omissis.... Condivido ed approvo testo e "ratio" dell'articolo...omissis...";

considerato che le condizioni contrattuali in generale ed in particolare quelle economiche sono rimaste invariate: "...omissis... Il canone di locazione, comprensivo delle spese condominiali, è dalle parti concordemente convenuto e fissato in euro 20.000,00=(ventimila/00) anni, somma che dovrà essere versata al Locatore come segue, esclusa la prima in rate trimestrali anticipate: -€ 15.000,03 alla sottoscrizione del presente contratto, in relazione al periodo dal 01/01/2024 al 30/09/2024 (pari a nove mesi); - Le successive cinque rate trimestrali anticipate pari a € 5.000,00 ciascuna, entro e non oltre il giorno nove di ogni successivo trimestre, a partire dal 9 ottobre 2024, per il periodo 01/10/2024 – 31/12/2024 fino all'ultima rata da corrispondere il 9 ottobre 2025, per il periodo 01/10/2025-31/12/2025...omissis...";

tutto quanto sopra premesso, considerate le esigenze di natura meramente transitorie della locazione,

**delibera**

di autorizzare la stipula di un nuovo contratto di locazione per esigenze di natura meramente transitorie tra il Direttore Generale quale legale rappresentante dell'I.S.S. e l'amministratore unico della società Veicolo di Sistema s.r.l., a partire dal 1gennaio 2024 fino al 31 dicembre 2025, salvo eventuali disdette da parte dell'I.S.S. e con canone di locazione concordemente convenuto pari a euro 20.000,00=(ventimila/00) anni per due annualità (2024 – 2025) per un totale di € 40.000,00, somma rateizzata da versare al locatore come segue: prima rata anticipata: - € 15.000,03 alla sottoscrizione del presente contratto, in relazione al periodo dal 01/01/2024 al 30/09/2024 (pari a nove mesi); – le successive cinque rate trimestrali anticipate pari a € 5.000,00 ciascuna, entro e non oltre il giorno nove di ogni successivo trimestre, a partire dal 9 ottobre 2024, per il periodo 01/10/2024 – 31/12/2024 fino all'ultima rata da corrispondere il 9 ottobre 2025, per il periodo 01/10/2025-31/12/2025.

La spesa totale di € 40.000,00 sarà ripartita e imputata rispettivamente: per l'importo di Euro 20.000,00 sul capitolo di spesa "380 - affitti" - impegno n. 15034/2024 - del corrente esercizio finanziario e la rimanente somma di Euro 20.000,00 verrà imputata sul capitolo di spesa "380 - affitti" dell'esercizio finanziario 2025;

**delibera altresì**

di dare mandato al Direttore delle Attività Sanitarie e Socio Sanitarie per l'avvio delle procedure per l'emissione degli atti di gara, relativi all'individuazione dei locali destinati alla Direzione UOC Cure Primarie;

**manda**

all'Ufficio Affari Generali per il seguito di competenza relativo alla stipula del contratto.

IL DIRETTORE GENERALE  
-Dott. Francesco Bevere-

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
- Dott. Marcello Forcellini -

IL DIRETTORE DELLE ATTIVITA'  
SANITARIE E SOCIO SANITARIE  
- Dott. Sergio Rabini -

**Atto deliberativo trasmesso a:** Segreteria di Stato per la Sanità, Direttore Dipartimento Territoriale e Socio Sanitario, Esperto Amministrativo Legale, Ufficio Economato, Ufficio Contabilità e Bilanci, Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino, Collegio dei Sindaci Revisori.

**Pubblicazione:** atto divulgabile tramite sito web dell'ISS.



## REPUBBLICA DI SAN MARINO

Con la presente scrittura privata, da tenere e valere quale pubblico e giurato istruimento, tra:

**Veicolo di Sistema s.r.l.**, con sede in (47899) Serravalle, via Guardia di Rocca, 13 COE SM30460, in persona dell'amministratore unico Federico Faitanini, in prosieguo anche “**Locatore**” o “**VdS**”,

**ISTITUTO per la SICUREZZA SOCIALE della Repubblica di San Marino** brevemente di seguito indicato come I.S.S., avente sede legale a Borgo Maggiore (RSM), in via Scialoja, 20, legalmente rappresentato dal Direttore Generale Dott. Francesco Bevere, il quale agisce e stipula in forza di delibera del Congresso di Stato n. \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera “A”, in prosieguo anche **Conduttore**,

### PREMESSO

- 1) Veicolo di Sistema s.r.l. è proprietaria – in forza di operazione di cartolarizzazione dettagliata nella successiva premessa - delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino al foglio, 6 part. 66, sub. 57 – 58 e parte del sub. 55. Detti beni, malgrado la identificazione catastale, sono meglio rappresentati, nella reale

consistenza e stato di fatto attuale, con colorazione gialla nell'elaborato tecnico costituito da stralcio di progetto, approvato in data 28/02/2008 CON 6609 atto sotto la lettera "B".

- 2) L'operazione di cartolarizzazione si è perfezionata a norma dell'art. 14 della l. 157/2021 in forza della quale la cessione degli attivi bancari è avvenuta ex art. 52 della "LISF". Quest'ultima previsione normativa, avente ad oggetto operazioni straordinarie, prevede che nel caso di cessione di attività o passività *"i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestate o comunque esistenti a favore del cedente, nonché le trascrizioni nei pubblici registri degli atti di acquisto dei beni oggetto di locazione finanziaria compresi nella cessione, conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario [Veicolo di Sistema] senza bisogno di alcuna formalità o annotazione"*. In considerazione di quanto sopra, il trasferimento della proprietà di beni immobili dagli Originator al Veicolo di Sistema è avvenuta in esenzione degli adempimenti pubblicitari (trascrizioni e annotazioni) previste per legge.
- 3) CESELINI MASSIMO, nato Brescia il 3/11/65, domiciliato in Serravalle (RSM), Piazza Bertoldi n. 8, cittadino italiano, Cod. ISS 193146, il quale interviene

nel presente atto nella sua veste di Direttore Generale e legale rappresentante e quindi nell'esclusivo nome, conto ed interesse della "S3 – Special Servicer Sammarinese S.r.l.", (di seguito "S3"), di diritto sammarinese con sede in Serravalle (RSM), Piazza Bertoldi n. 8, iscritta al n. 9412 Registro delle Società, nonché al n. RDSB002 del Registro dei Servicer tenuto presso la Banca Centrale della Repubblica di San Marino, capitale sociale Euro 25.500,00 i.v., che agisce in qualità di special servicer della Cartolarizzazione, a quanto appresso facoltizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30/01/2024, società che interviene in veste di procuratrice de "Istituto per la Gestione ed il Recupero dei Crediti - I.G.R.C. S.P.A." (di seguito "IGRC"), di diritto sammarinese con sede in Serravalle (RSM), Piazza Bertoldi n. 8, iscritta al Registro delle Società della Repubblica di San Marino al n. 9385, iscritto al n. RDSB001 del Registro dei Servicer – Sezione B, tenuto presso la Banca Centrale della Repubblica di San Marino, C.O.E. 30529, società che a propria volta interviene in nome, conto ed interesse di **"VEICOLO DI SISTEMA S.r.l."**,

4) .....

5) .....

## CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

### ARTICOLO 1

La premessa e gli allegati fanno parte integrante ed inscindibile del presente contratto di locazione.

### ARTICOLO 2

Il Locatore, come sopra rappresentato, per cosa di sua piena ed esclusiva proprietà, cede in locazione all'ISTITUTO per la SICUREZZA SOCIALE della Repubblica di San Marino, che come sopra rappresentato accetta, le seguenti unità immobiliari, facenti parti di un maggior complesso immobiliare - denominato "Centro Commerciale Azzurro" - sito in Serravalle (RSM), Via Marino Moretti, n. 23:

- porzione di immobile ad uso ufficio, di mq. complessivi 312,00 circa, posto al piano secondo distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella n°66, sub. 57 – 58 e parte del sub. 55,

il tutto con ogni proporzionale diritto e dovere relativamente alle parti, beni ed impianti comuni dell'intero fabbricato.

Le parti si danno reciproco atto che le superfici di cui sopra tengono conto dell'intero spessore del muro se in esterno ovvero della metà dello spessore se confinante con altra unità immobiliare.

Il locatore dichiara che le unità immobiliari oggetto del presente contratto di locazione, meglio descritte al primo comma del presente articolo, sono ad esclusiva disponibilità del conduttore e non sono sede di altre attività.

E' pattuita clausola risolutiva espressa, a favore del locatore per il caso in cui il conduttore non adempia regolarmente e rigorosamente alle seguenti obbligazioni contrattuali:

1. pagamento del canone di locazione;
2. puntuale ed esatta copertura assicurativa.

Inoltre la violazione di norme amministrative, civili e penali da parte del conduttore nell'esercizio della propria attività sociale, comporterà la risoluzione ipso jure del presente contratto ed il diritto al risarcimento del danno cagionato.

### ARTICOLO 3

Il presente contratto di locazione, per espressa volontà delle parti, ha natura meramente transitoria in base all'art. 1 comma 2° lett. e) della legge n. 26/1991, per esigenze di ristrutturazione di propri locali da parte del Conduttore.

Il presente contratto di locazione viene stipulato con decorrenza 1 gennaio 2024 e scadenza al 31 dicembre 2025.

Le parti stabiliscono che il presente contratto, raggiunta la scadenza non potrà essere rinnovato; se del caso ne potrà essere stipulato un altro.

Nel caso di mancata o ritardata consegna delle unità immobiliari locate alla scadenza, il conduttore dovrà pagare al locatore un'indennità per la temporanea occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto.

Le parti concordano di risolvere anticipatamente e senza alcun corrispettivo, indennità o rimborso a carico del locatore, né del conduttore, il presente contratto di locazione, nel caso di interventi obbligatori ex lege sul Centro Commerciale Azzurro, nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero organizzativa del Centro Commerciale Azzurro, oppure in caso di vendita o concessione in locazione finanziaria attiva delle unità immobiliari a favore di soggetti terzi, rinunciando il conduttore fin da ora al diritto di prelazione stabilito dall'art. 19 della Legge n. 26/1991 e successive modifiche.

Nel caso in cui si verifichi la suddetta ipotesi, il locatore darà avviso al conduttore mediante raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il contratto si intenda risolto.

Resta fermo l'obbligo del locatore, nel caso in cui si provveda con la risoluzione consensuale anticipata di cui ai precedenti paragrafi del presente articolo, di rimborsare al conduttore la quota di canone anticipato per il periodo in cui il conduttore non abbia potuto usufruire dell'immobile.

Le parti dichiarano di aver tenuto conto, nella fissazione del corrispettivo pattuito a titolo di canone di locazione:

- i. della rinuncia al diritto di prelazione da parte del conduttore;
- ii. del consenso anticipato prestato dal conduttore alla risoluzione anticipata di cui ai precedenti paragrafi del presente articolo.

#### ARTICOLO 4

Il canone di locazione, comprensivo delle spese condominiali, è dalle parti concordemente convenuto e fissato in euro 20.000,00=(ventidue mila/00) annui, somma che dovrà essere versata al Locatore come segue, esclusa la prima in rate trimestrali anticipate:

- € 15.000,03 alla sottoscrizione del presente contratto, in relazione al periodo dal 01/01/2024 al 30/09/2024 (pari a nove mesi);
- Le successive cinque rate trimestrali anticipate pari a € 5.000,00 ciascuna, entro e non oltre il giorno nove di ogni successivo trimestre, a partire dal 9 ottobre 2024, per il periodo 01/10/2024 – 31/12/2024 fino all'ultima rata da corrispondere il 9 ottobre 2025, per il periodo 01/10/2025-31/12/2025.

Le parti fin da ora convengono che il pagamento del canone avvenga mediante accredito sul c/c:

IT20F0335101600007617319780; intestato al locatore

#### ARTICOLO 5

Il Conduttore, può disdire il contratto dandone preavviso al Locatore con lettera raccomandata con a. r. da inviarsi almeno 15 giorni prima.

#### ARTICOLO 6

Il Conduttore dichiara di aver preso esatta visione di quanto ricevuto in locazione e di accettarlo, impegnandosi nella conduzione ad usare la diligenza del buon padre di famiglia e a restituire i locali al termine della locazione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso, liberi da persone e cose, completamente ritinteggiati e puliti, il tutto a cura e spese dello stesso conduttore.

#### ARTICOLO 7

Non sono ammessi né cambi d'uso, né il subaffitto, né la cessione del presente contratto, né il conferimento del presente contratto in società senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

#### ARTICOLO 8

Il Conduttore si obbliga ad intestarsi a proprio nome i contratti e le utenze relative alla fornitura dei servizi ed a provvedere al pagamento delle relative fatture.

#### ARTICOLO 9

Il conduttore si obbliga a stipulare adeguata polizza assicurativa con primaria Compagnia assicurativa e con rinuncia all'azione di rivalsa nei confronti del locatore, comprendente l'assicurazione dei mobili, arredamenti e di tutto quanto contenuto nel locale, il rischio di incendio, fulmine, scoppio di gas, scariche elettriche e quant'altro, il ricorso vicini ed il rischio locativo, nonché ogni responsabilità verso i propri dipendenti, versi i terzi o cose in relazione all'attività esercitata. Il conduttore si impegna a consegnarne copia al locatore entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto.

E', invece, a carico del locatore l'assicurazione contro il rischio di incendio, fulmine, scoppio di gas, scariche elettriche e la responsabilità civile riguardante l'immobile.

#### ARTICOLO 10

Il conduttore rinuncia sin d'ora ad ogni indennità di avviamento, buonuscita e quant'altro al termine della locazione; di ciò le parti ne hanno tenuto debito conto nella determinazione del canone di locazione.

#### ARTICOLO 11

Il conduttore è autorizzato ad apportare a proprie spese modifiche interne ai locali, purché non strutturali. Al termine della locazione ogni eventuale modifica dovrà essere rimossa a cura e spese del conduttore ed i locali dovranno essere

ripristinati nello stato in cui si trovavano al momento dell'inizio della locazione.

Eventuali impianti, addizioni e migliorie apportate ai locali locati, per i quali dovrà essere richiesto preventivo assenso scritto, saranno acquisite, al termine della locazione dal Locatore senza obbligo di rimborso alcuno, salvo il diritto di richiedere il ripristino.

Tutte le spese di ordinaria manutenzione, ~~e condoniali~~ e di fornitura dei servizi (telefono, luce, tassa RSU, acqua, tassa ambientale e gas), saranno a carico del Conduttore, mentre quelle di straordinaria manutenzione saranno a carico del Locatore.

Qualora il locatore non dovesse provvedere all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie poste a suo carico, comprese eventualmente quelle relative a lavori di adeguamento normativo dell'immobile e degli impianti, laddove si rendessero necessari per il mutare della legislazione al fine di conservare la sicurezza e l'idoneità dell'edificio all'uso convenuto dalle parti, detti lavori ed adempimenti potranno essere eseguiti direttamente dal conduttore che è autorizzato fin d'ora a detrarre i relativi costi dal canone di locazione, fermo restando che, prima di procedere a qualsiasi intervento, il conduttore, dovrà ottenere il preventivo consenso scritto del locatore.

## ARTICOLO 12

Il Conduttore prende atto che i locali in oggetto fanno parte di un maggior complesso immobiliare e si obbliga pertanto a partecipare ai diritti e doveri relativi alle parti comuni. Il Conduttore si impegna fin da ora ad accettare e rispettare il regolamento di condominio e i relativi allegati già in vigore per l'intero fabbricato e di cui si dichiara edotto.

## ARTICOLO 13

Le Parti concordano che, qualora emergessero degli inadempimenti rispetto alle obbligazioni di ordinaria manutenzione e/o di fornitura dei servizi (luce, tassa RSU, acqua, tassa ambientale e gas, pulizie, vigilanza e sicurezza) da parte dei conduttori del "Centro Azzurro", formalmente rilevate in assemblea condominiale, tali da condurre ad interruzione dei servizi nelle parti condominali, il locatore ne darà comunicazione immediata al conduttore, al fine di dare impulso alle più opportune iniziative da parte di ISS nell'interesse generale del servizio pubblico sanitario".

## ARTICOLO 13/14

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 della Legge 3 aprile 2014 n° 48, successive modifiche ed integrazioni, il Locatore, - in sostituzione dell'allegazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) - dichiara che alle unità immobiliari oggetto di locazione viene convenzionalmente assegnata la peggiore la

le classi di prestazione energetica, che pertanto trovansi in "Classe G autodichiarata".

#### ARTICOLO 14/15

Qualunque modifica del presente contratto dovrà essere concordata tra le parti e stipulata mediante atto scritto.

#### ARTICOLO 15/16

Riguardo a quanto non previsto e regolato dalla presente privata scrittura, le parti fanno espresso riferimento alle leggi usi e consuetudini vigenti in questa Repubblica. La risoluzione di eventuali controversie relative alla interpretazione ed applicazione del presente contratto saranno deferite al Tribunale Unico della Repubblica di San Marino.

#### ARTICOLO 16/17

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti in ragione di un mezzo per ciascuna, per l'I.S.S. si chiedono le esenzioni ex L. 85/1981 Art. 73 e dall'imposta di bollo ai sensi dell'articolo 16 bis del D.D. n. 122/2015.

Letto, confermato e sottoscritto in numero di tre originali, di cui uno ad uso registrazione.

San Marino, lì

Il Direttore Generale dell'I.S.S.

-----  
VEICOLO DI SISTEMA s.r.l.  
-----