



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

SEDUTA DEL 27 febbraio 2025 – seduta ordinaria

DELIBERA N. 16

PAG. N. 23

**OGGETTO: Contratto di locazione per esigenze di natura meramente transitoria dei locali destinati alla Direzione UOC Veterinaria presso Centro Gualdo a Gualdicciolo 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 nota autorizzativa di urgenza del 12 agosto 2024, prot. 77053, del Dirigente dell'Authority per l'autorizzazione, l'accreditamento e la qualità dei servizi sanitari, socio-sanitari e socio-educativi;

vista la delibera n. 24 datata 23 novembre 2023 con la quale veniva autorizzata la stipula di un contratto di locazione straordinaria, per l'immobile di proprietà dei signori Cervellini Lorenzo e Cervellini Maria Luisa ad uso ambulatorio U.O.S. di Veterinaria, presso il centro Gualdo a Gualdicciolo con durata: 01 gennaio 2024 – 31 dicembre 2024 ed un canone di locazione pari a € 7.200,00, spese condominiali pari a € 500,00 e spese di registrazione del contratto a carico dell'I.S.S.;

vista la comunicazione via email inviata da parte del signor Lorenzo Cervellini al Direttore Amministrativo in data 5 novembre 2024, con la quale riferisce: "...omissis.... considerato che al 31/12/2024 scadrà il contratto di locazione di natura transitoria della durata di un anno, come in oggetto, diamo la nostra disponibilità ad un rinnovo alle seguenti condizioni:

1 - Canone di locazione annuo € 9.000, da corrispondersi per € 4.500 a gennaio 2025 e € 4.500 a luglio 2025.

2 - Nel nuovo contratto si potrà prevedere l'acquisto da parte Vs. dell'intero immobile.

3 - Incluso nel canone di locazione si cede anche il posto auto al piano interrato al Centro Gualdo (sub.2)

4 - Tutte le altre condizioni di affitto rimangono invariate, come nel contratto di locazione di natura transitoria in essere... omissis..";

vista la email del Direttore Amministrativo in data 11 novembre 2024 trasmessa all'Esperto Legale in data 11 novembre u.s. con la quale chiede di procedere con le verifiche e l'iter seguente;

vista la risposta dell'Ing. Marco Renzi Settore Progettazione AASLP in data 11 dicembre 2024 e pervenuta al Direttore Amministrativo, che chiedeva un riferimento in pari data, per proseguire nel rapporto contrattuale di locazione: "un riferimento in merito ai tempi, modalità e autorizzazioni ai lavori", di seguito riportata: "...omissis...la pratica edilizia per la realizzazione dei lavori di adeguamento è stata approvata con delibera n.1 del 16/07/2024. Stiamo completando il computo metrico estimativo degli impianti elettrici, con ritardi imputabili ai motivi che già conosci. Conto di completare tutto entro il mese corrente per poi proporre al Consiglio di Amministrazione le trattative private per l'assegnazione dei lavori alle ditte manutentrici che operano al centro Gualdo. Qualora il Cda propenda per avviare le licitazioni private, considerate una dilazione dei tempi di c.a. 3 mesi per l'inizio dei lavori... omissis...";

visto il parere del Direttore di Dipartimento di Prevenzione del 19 dicembre 2024 prot. n. 6359/24, con il quale in accordo con il Direttore di UOC Veterinaria richiede di stipulare nuovo contratto di locazione presso il Centro Gualdo;

vista la e-mail dell'Esperto Amministrativo Legale del 3 febbraio u.s. inviata al signor Lorenzo Cervellini su disposizione del Direttore Amministrativo, con la quale comunica. "...Omissis...l'intenzione dell'I.S.S. di stipulare il contratto nei termini indicati da Lei, ovvero: locazione € 9.000,00 da corrispondersi in due rate: € 4.500,00 alla firma del contratto, € 4.500,00 fine luglio 2025, inoltre le spese condominiali pari a € 500,00 da pagare da parte dell'I.S.S. alla richiesta formale dell'amministratore di condominio, incluso nel canone di locazione si prende atto che è previsto il posto auto nel piano interrato per la spesa ulteriore della locazione, infine le spese di registrazione a carico dell'I.S.S.... omissis....";

tutto quanto sopra premesso, considerate le esigenze di natura meramente transitorie della locazione, i lavori di adeguamento dei locali necessari "ad uso ambulatorio veterinario";





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

SEDUTA DEL 27 febbraio 2025 – seduta ordinaria

DELIBERA N. 16

PAG. N. 24

**OGGETTO:** Contratto di locazione per esigenze di natura meramente transitoria dei locali destinati alla Direzione UOC Veterinaria presso Centro Gualdo a Gualdicciolo anno 2025.

**Delibera**

di autorizzare la stipula di un nuovo contratto di locazione, allegato alla presente e che ne costituisce parte integrante, per esigenze di natura meramente transitorie tra il Direttore Generale quale legale rappresentante dell'I.S.S. ed i signori Cervellini Lorenzo e Cervellini Maria Luisa, a partire dal 1 gennaio 2025 fino al 31 dicembre 2025, salvo eventuali disdette da parte dell'I.S.S. alle medesime condizioni del precedente, ad eccezione del canone di locazione concordemente convenuto pari a euro 9.000,00=(novemila/00), somma alla quale vanno aggiunte le spese condominiali pari ad € 500,00 e quelle di registrazione del contratto pari a € 200,00 a carico dell'I.S.S., somme rateizzate da versare al locatore come segue: prima rata anticipata: - € 4.500,00 alla sottoscrizione del presente contratto, in relazione al periodo dal 01/01/2025 al 30/06/2025 (pari a sei mesi);) – la successiva rata pari a € 4.500,00, nel mese di luglio 2025 per il periodo 01/07/2025 – 31/12/2025. La spesa totale di € 9.700,00 sarà imputata sul capitolo di spesa “380 - affitti” - impegno n. 15034/2025 – 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 Veterinaria;

**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 Prevenzione, Direttore UOC Sanità Veterinaria e Igiene Alimentare, Esperto Amministrativo Legale, Ufficio Economato, Ufficio Contabilità e Bilanci, Collegio dei Sindaci Revisori, sig.ri Cervellini Lorenzo e Maria Luisa.

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



## **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**tra**

**CERVELLINI LORENZO** nato a San Marino il 1 agosto 1963 – cittadino sammarinese – codice ISS 17908 residente ad Acquaviva in via Rivo Fontanelle n.1 (RSM)

**CERVELLINI MARIA LUISA** nata a Chiesanuova il 12 settembre 1955 – cittadina sammarinese – codice ISS 60166 residente ad Acquaviva in via Rivo Fontanelle n.1 (RSM)

**e**

**ISTITUTO per la SICUREZZA SOCIALE della Repubblica di San Marino brevemente di seguito indicato come ISS, avente sede legale a Borgo Maggiore (RSM), in via Scialoja, 20, legalmente rappresentato dal Direttore Generale Dr. Francesco Bevere, il quale agisce e stipula in forza di delibera del Congresso di Stato n. 37 del 13 dicembre 2021, in prosieguo anche Conduttore,**

**premesso che**

- **CERVELLINI LORENZO e CERVELLINI MARIA LUISA** sono proprietari ciascuno del 50% dell'immobile destinato ad uso negozio, sito in località Gualdicciolo, via Fabrizio da Montebello n.5, distinto al vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino al Foglio n. 16, Part. N. 993, di mq. 78 circa e posto auto al piano interrato del Centro Gualdo (sub.2).
- Con delibera del Comitato Esecutivo n.        del        , veniva autorizzato il Direttore Generale alla stipula di un contratto di locazione di natura transitoria della durata di un anno, per l'immobile di proprietà dei signori Cervellini Lorenzo e Cervellini Maria Luisa, ad uso ambulatorio U.O.S. Veterinaria, sito a Gualdicciolo in via Fabrizio da Montebello n.5.
- Tutto quanto sopra premesso, le parti, in precedenza indicate, convengono e stipulano quanto segue:

### **Articolo 1**

#### **Premesse – Allegati**

1.1 Le superiori premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione;

## **Articolo 2**

### **Oggetto**

2.1 **CERVELLINI LORENZO e CERVELLINI MARIA LUISA** per cosa che garantisce libera ed immune da pesi persone e cose, concede in locazione a I.S.S. legalmente rappresentato dal Direttore Generale che accetta, l'immobile, contro il pagamento del canone di locazione di cui all'articolo 3, per la durata di cui all'articolo 4 del presente contratto.

2.2 Con la sottoscrizione del presente contratto, le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile è già stato visto e gradito dal Direttore di Dipartimento Ospedaliero con nota del 6 settembre 2023, che lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, impegnandosi altresì a rispettare il relativo regolamento condominiale.

## **Articolo 3**

### **Canone**

3.1 A titolo di corrispettivo per la locazione dell'immobile, **I.S.S.** si obbliga a pagare a **CERVELLINI LORENZO e CERVELLINI MARIA LUISA**, che rilascerà ampia quietanza di pagamento, il canone annuo di **€.9.000,00 (Novemilaeuro)**, da corrispondersi per **€.4.500,00 (Quattromilacinquecentoeuro)** anticipatamente alla firma del contratto e **€.4.500,00 (Quattromilacinquecentoeuro)** entro il 31 luglio 2025. L'ammontare del canone di locazione, così come sopra pattuito, rimarrà invariato per tutta la durata del contratto.

## **Articolo 4**

### **Decorrenza e durata**

Il contratto avrà decorrenza dal 1 gennaio 2025 e con scadenza il 31 dicembre 2025. Al termine del presente contratto, **I.S.S.** avrà il diritto di prelazione per un eventuale rinnovo. La richiesta dovrà comunque essere effettuata per iscritto almeno due mesi prima della scadenza.

Le parti potranno recedere dal presente contratto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi da parte del locatore sei mesi prima, da

parte della locataria due mesi prima della scadenza del contratto, al domicilio di **CERVELLINI LORENZO e CERVELLINI MARIA LUISA**.

## **Articolo 5**

### **Sublocazione**

Non sono ammesse modifiche all'immobile che non siano state concordate per iscritto o cambiamenti di destinazione d'uso dello stesso, come pure non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto, la sublocazione anche parziale dell'immobile.

## **Articolo 6**

### **Recesso del locatore**

Le Parti si danno espressamente atto che **CERVELLINI LORENZO e CERVELLINI MARIA LUISA** hanno il diritto di recedere dal presente contratto, con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi ad **ISS** presso l'indirizzo di cui al successivo articolo 9.

## **Articolo 7**

### **Spese**

Tutte le spese relative al presente contratto di locazione, quali la registrazione dello stesso e i rinnovi per eventuali proroghe, gravano su *ISS, per ISS 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.*

## **Articolo 8**

### **Varie**

Tutte le spese condominiali dell'immobile graveranno su **ISS** in base alle deliberazioni condominiali (Per l'anno 2023 sono state circa €.500,00).

Sono a carico di **ISS** le spese per la polizza assicurativa per i rischi incendio, eventi speciali e danni da acqua condotta.

Sono a carico di **ISS** l'allaccio delle utenze e le manutenzioni per il riscaldamento e l'aria condizionata.

Tutti i lavori di modifica dell'attuale negozio per l'utilizzo del Servizio Veterinario saranno a carico di **ISS**, con l'impegno di ripristinare tutto quello che modificherete alla conclusione del contratto.

IBAN per Vs. bonifico: SM46N 03287 09803 000030303666

## Articolo 9

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 all'interpretazione ed applicazione del presente contratto saranno deferite al Tribunale Unico della Repubblica di San Marino.

Letto, confermato e sottoscritto in tre originali.

San Marino, 3 febbraio 2025

Il Direttore Generale dell'ISS  
**Dott. Francesco Bevere**

---

Cervellini Lorenzo

---

Cervellini Maria Luisa

---