



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

SEDUTA DEL 18 dicembre 2025 - seduta ordinaria

DELIBERA N. 7  
PAG. N. 7

**OGGETTO:** Contratto di locazione immobiliare dal 1 gennaio 2026 al 31 dicembre 2030 per esigenze di servizio, dei locali destinati alla Direzione UOC Sanità Veterinaria presso Centro Gualdo.

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.18 datata 26 settembre 2024 con la veniva autorizzato lo stanziamento economico per il completamento dei lavori di ristrutturazione dei locali da adibire ad ambulatorio veterinario, siti in Gualdicciolo, Via Fabrizio di Montebello n. 5 presso il Centro Gualdo;

vista la delibera n. 16 datata 27 febbraio 2025 con la quale veniva autorizzata la stipula di un contratto di locazione, 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 2025 – 31 dicembre 2025 con canone di locazione pari a € 9.000,00;

vista la comunicazione in data 2 dicembre 2025 inviata via e – mail dal signor Lorenzo Cervellini alla Direzione dell'I.S.S., con la quale riferisce: "...omissis.... in merito alla scadenza al 31/12 del contratto di locazione di natura transitoria per l'immobile ad uso ambulatorio U.O.S. Veterinaria, sito a Gualdicciolo in via Fabrizio da Montebello n.5 di proprietà di Cervellini Lorenzo e Cervellini Maria Luisa, concediamo la nostra disponibilità al rinnovo del contratto di locazione alla somma di €. 12.000 da corrispondere per €. 6.000 a gennaio ed €. 6.000 a luglio. Per quanto concerne un Vs. eventuale acquisto dell'intero immobile si propone la cifra di €. 350.000 trattabili.....omissis...";

vista l'ulteriore comunicazione in data 4 dicembre 2025 via e – mail inviata dal signor Lorenzo Cervellini, in risposta all'Esperto Amministrativo Legale, contenente una proposta migliorativa di contratto locativo pari ad € 10.900 e nell'ipotesi di acquisto dell'immobile da parte dell'I.S.S. la possibilità di scomputare i mesi di affitto già pagati;

visto il parere trasmesso via e - mail del Direttore di U.O.C. Sanità Veterinaria e Igiene Alimentare in data 4 dicembre 2025, con il quale esprime parere favorevole alla locazione quinquennale dell'ambulatorio veterinario, presso il centro Gualdo di Gualdicciolo;

visto il parere pervenuto in data 12 dicembre 2025 da parte del Direttore dell'ufficio del Catasto, in risposta alla richiesta dell'Esperto Amministrativo Legale: "...omissis.... si comunica che la cifra richiesta per la locazione, pari a € 10.900,00 annui per l'immobile contraddistinto a Catasto Fabbricati al foglio 16, mappale 993, sub 2, di metri quadrati commerciali ca. 78 mq (calpestabili circa 64 mq), è da considerarsi complessivamente CONGRUA rispetto a canoni di mercato...omissis...";

**delibera**

di autorizzare la stipula di un nuovo contratto di locazione di immobile ad uso ambulatorio U.O.S. Veterinaria, sito a Gualdicciolo in via Fabrizio da Montebello n.5, come da allegato alla presente e che ne costituisce parte integrante, tra il Direttore Generale quale legale rappresentante dell'I.S.S. ed i signori Cervellini Lorenzo e Cervellini Maria Luisa, con decorrenza dal 1 gennaio 2026 fino al 31 dicembre 2030 ai sensi dell'art. 15 legge n. 26/1991, salvo eventuali disdette da parte dell'I.S.S. ed alle medesime condizioni del precedente, ad eccezione del canone di locazione concordemente convenuto e pari a euro 10.900,00=(diecimilanovecento/00), somma alla quale vanno aggiunte le spese condominiali e quelle di registrazione del contratto a carico dell'I.S.S., ente esente dal pagamento per legge, le somme rateizzate saranno da versare al locatore come segue: prima rata: - € 5.450,00 entro il 31 gennaio – la successiva rata pari a € 5.450,00, entro il 31 luglio.

La spesa annuale prevista dal contratto di locazione della durata di cinque anni e pari a € 10.900,00, sarà imputata sul capitolo di spesa "380 - affitti" – con impegno assunto nei rispettivi esercizi finanziari.

Le parti si impegnano entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto ad individuare i termini di esercizio dell'opzione di acquisto dell'immobile, con scomputo del canone precedentemente corrisposto dall'I.S.S.;

**manda**

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

IL DIRETTORE GENERALE  
-Dr. Claudio Vagnini-

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
- Avv. Manuel Canti -

IL DIRETTORE DELLE ATTIVITA'  
SANITARIE E SOCIO SANITARIE  
- Dr. Alessandro Bertolini -

Atto deliberativo trasmesso a: Ufficio Contabilità e Bilanci, Ufficio Economato, Esperto Amministrativo Legale.  
Atto Divulgabile tramite sito web 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. Claudio Vagnini, il quale agisce e stipula in forza di delibera del Congresso di Stato n. ...., 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 ordinario della durata di cinque anni, 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 **€.10.900,00  
(Diecimilanovecento euro)** da corrispondersi per **€.5.450,00  
(Cinquemilaquattrocentocinquanta euro)** entro il 31 gennaio e **€.5.450,00  
(Cinquemilaquattrocentocinquanta euro)** entro il 31 luglio, di ogni anno. L'ammontare del canone di locazione, così come sopra pattuito, sarà aggiornato anno per anno secondo gli aumenti previsti dai decreti legge emessi dal Congresso di Stato.

## **Articolo 4**

### **Decorrenza e durata**

Il contratto avrà decorrenza dal 1 gennaio 2026 e con scadenza il 31 dicembre 2030. 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 di ordinaria e straordinaria amministrazione dell'immobile graveranno su **ISS** in base alle deliberazioni condominiali .

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 tutte le manutenzioni.

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.

Le parti si impegnano entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto ad individuare i termini dell'esercizio della opzione sull'acquisto dell'immobile con scomputo del canone precedentemente corrisposto dall'I.S.S.

### **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,

Il Direttore Generale dell'ISS

**Dott. Claudio Vagnini**

---

Cervellini Lorenzo

Cervellini Maria Luisa

---