ECCELLENTISSIMA CAMERA
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO

Con il presente contratto redatto sotto forma di scrittura privata, da tenere e valere fra le parti ad ogni effetto di legge, quale pubblico e giurato istrumento, fra:

l'**ECCELLENTISSIMA CAMERA DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO**, per brevità ECC.MA CAMERA, in persona dei SINDACI DI GOVERNO signori……., che intervengono in forza della delibera del Congresso di Stato in data _____ n. __ che, in copia conforme, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" e la società **COOPERATIVA RITROVO DEI LAVORATORI CA' RIGO Soc. Coop. a r.l.**, brevemente **COOPERATIVA RITROVO DEI LAVORATORI CA' RIGO**, con sede in ……, in persona del Presidente ……., domiciliata per la carica che ricopre presso la sede legale della società, a quanto infra legittimata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del _____, in seguito congiuntamente anche parte locatrice, da una parte,

e

_____, di seguito anche parte conduttrice, dall'altra parte,

PREMESSO

a) che l'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino e la Cooperativa Ritrovo dei Lavoratori Cà Rigo sono comproprietarie, rispettivamente per la quota di 2/3 e di 1/3 pro indiviso, dell'immobile sito a Borgo Maggiore, via Piano di Golferaria n. 3, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 46, particella n. 1, sub. 1 e sub. 2;

b) che _____ intende ricevere in locazione tale immobile alle condizioni sotto esposte;

c) che il Congresso di Stato, con la delibera già allegata sub "A", ha autorizzato la stipula del presente contratto;

d) che la Commissione di Controllo per la Finanza Pubblica nella sua seduta del _____ ha adottato la seguente decisione: "_____"

CIÓ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1

L'ECC.MA CAMERA, in persona dei SINDACI DI GOVERNO, per la propria quota di proprietà di 2/3 (due terzi) e la società COOPERATIVA RITROVO DEI LAVORATORI CÀ RIGO come sopra rappresentata, per la propria quota di proprietà di 1/3 (un terzo), concede in locazione a _____, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Borgo Maggiore, località Cà Rigo, via Piano di Golferaria n.3, distinto al vigente Catasto Fabbricati al Foglio 46, n. 1, sub. 1 (Cat. C1, Cl. 7, mq. 183, R.C. € 75,62) e sub. 2 (Cat. C1, Cl. 7, mq. 31, R.C. € 12,81) ad uso commerciale per la superficie complessiva di mq. 225.

La parte locatrice, ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 della Legge del 31 marzo 2014 n. 40, dichiara che l'immobile ceduto in locazione entrerà nella esclusiva disponibilità della parte conduttrice.

Si allega al presente contratto sotto la lettera "B" l'autodichiarazione di certificazione energetica prevista dalla Legge 3 apri le 2014 n. 48.

ART.2

La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione esclusivamente per la propria attività. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La mancanza di detta autorizzazione comporterà la risoluzione del contratto a semplice richiesta della parte locatrice.

ART.3

Il silenzio o l'acquiescenza della parte locatrice al mutamento dell'uso pattuito o alla cessione che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della parte conduttrice.

ART.4

La locazione ha la durata di anni cinque, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto e pertanto con scadenza al _____.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata di biennio in biennio qualora la parte locatrice non comunichi disdetta, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dieci mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 16, primo comma, della Legge n. 26/1991.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per il periodo di indebita occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù

del presente contratto, fatto salvo, comunque, il diritto della parte locatrice ad incamerare la somma di cui al successivo articolo 16 e il diritto al risarcimento del maggior danno subito. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.
La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dai contratto ai sensi dell'art. 16, secondo comma, della Legge 20 febbraio 1991 n.26, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART.5

Il corrispettivo della locazione è stabilito come segue:
- € _____ per il periodo __/__/_____ – __/__/_____ (prima annualità;
- € _____ per il periodo __/__/_____ – __/__/_____ (seconda annualità;
- € _____ dal __/__/_____ fino alla scadenza del contratto, fatti salvi aggiornamenti previsti a norma di legge.

Il corrispettivo della locazione per le prime due annualità sarà corrisposto in rate semestrali anticipate di pari importo, rispettivamente di € _____,00 (_____/00) cadauna (pari alla quota di 2/3) in favore dell'Ecc.ma Camera e di € _____,00 (_____/00) cadauna (pari alla quota di 1/3) in favore delta Cooperativa Ritrovo dei Lavoratori Cà Rigo.
Il corrispettivo della locazione dalla terza annualità sarà corrisposto in rate semestrali anticipate di pari importo, rispettivamente di € _____,00 (_____/00) cadauna (pari alla quota di 2/3) in favore dell'Ecc.ma Camera e di € _____,00 (_____/00) cadauna (pari alla quota di 1/3) in favore delta Cooperativa Ritrovo dei Lavoratori Cà Rigo.
Il canone in favore dell'Ecc.ma Camera - Settore Patrimonio dovrà essere corrisposto a mezzo bonifico bancario da effettuarsi, sul c/c presso Banca Centrale della Repubblica di San Marino coordinate bancarie ……
Il canone in favore della Cooperativa Ritrovo del Lavoratori Cà Rigo dovrà essere versato sul c/c intestato alla stessa medesima sulle coordinate bancarie ……
Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in base ai Decreti Reggenziali in materia con periodicità biennale a decorrere dal terzo anno di vita del rapporto.

Il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo.

ART.6

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del canone alla scadenza pattuita, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento configura inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

ART.7

La parte conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visti e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

La parte conduttrice si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia, a garantire l'ordinarla manutenzione ed il decoro degli spazi assegnati, ed a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato di fatto in cui li ha trovati salvo il normale deperimento d'uso. Gli spazi locati, in buono stato di manutenzione, verranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano: il bene immobile viene concesso in locazione imbiancato a nuovo e, al termine della locazione, il conduttore dovrà restituire i locali imbiancati a nuovo. In caso di mancata esecuzione della tinteggiatura prima della riconsegna, verrà trattenuto, in tutto o in parte, il deposito cauzionale di cui al successivo articolo 16 a copertura delle spese necessarie per l'imbiancatura e il ripristino dello stato originario dei locali.

ART.8

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsele, tutte le spese di ordinarla manutenzione dell'immobile e quelle relative alla fornitura di servizi e utenze, come individuate nell'allegato "A" del Regolamento del 28 maggio 2015 n. 8, pubblicato sul sito www.consigliograndeegenerale.sm. L'inadempienza della parte conduttrice rispetto a quanto sopra stabilito darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto.

Sono a carico della parte locatrice le spese relative alla manutenzione straordinaria come individuate dall'allegato "A" del Regolamento sopra detto.

ART.9

Fermo restando quanto stabilito al superiore articolo 8, resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione della parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutte le migliorie, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di dette migliorie o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

ART.10

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

ART.11

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

ART.12

La parte conduttrice assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità la parte locatrice. La parte conduttrice è diretta responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a vicini. A tal fine si impegna a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile ed a fornire copia della stessa polizza, entro quindici giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, alla parte locatrice, ovvero, alla Ragioneria Generale dello Stato - Settore Patrimonio (info.gestionepatrimoniale@pa.sm), in rappresentanza dell'Ecc.ma Camera, e alla Cooperativa Ritrovo del Lavoratori Cà Rigo.

ART.13

Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

ART.14

Alla cessazione del presente rapporto di locazione, dovuta a qualunque causa, nulla sarà dovuto alla parte conduttrice a titolo di indennità per buona uscita o avviamento o rimborso di qualsivoglia natura.

La parte conduttrice dichiara di rinunciare irrevocabilmente ad ogni futura azione tesa all'ottenimento di indennità o rimborso.

ART.15

Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

ART.16

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, la parte conduttrice versa, alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma pari ad € _____,00 (_____), pari a 3 mensilità del canone annuo, rispettivamente, per la quota di 2/3, pari ad € _____,00 (_____/00), a mezzo bonifico bancario da effettuarsi da qualsiasi sportello bancario a favore dell'Ecc.ma Camera - Settore Patrimonio (cod. area n. 131) sul c/c presso Banca Centrale della Repubblica di San Marino coordinate bancarie ……., e per la quota di 1/3, pari ad € _____,00 (_____/00) a mezzo bonifico bancario da effettuarsi da qualsiasi sportello bancario a favore della Cooperativa Ritrovo dei Lavoratori Cà Rigo sul c/c intestato alla stessa medesima sulle coordinate bancarie ……

Il deposito cauzionale verrà restituito, infruttifero, al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

ART.17

Nel caso in cui il presente contratto si risolva per fatto imputabile alla parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente

contratto. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi, e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta della parte conduttrice.

ART.18

Per tutte le comunicazioni dalle parti dovute ai sensi del presente contratto la parte conduttrice dichiara di eleggere domicilio presso la propria residenza, mentre la parte locatrice dichiara di eleggere domicilio presso la Ragioneria Generale dello Stato di Stato - Settore Patrimonio, sita a San Marino (RSM) Via Piana, 20, per l'Ecc.ma Camera e presso la sede legale per la Cooperativa Ritrovo dei Lavoratori Cà Rigo.

ART.19

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Qualunque modifica al presente contratto potrà avvenire solo mediante successivo atto scritto.

ART.20

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'interpretazione ed esecuzione del presente contratto è competente il Tribunale della Repubblica di San Marino.

ART.21

Per tutto quanto non sia previsto e disciplinato dal presente contratto, le parti si rimettono alle norme ed a gli usi in materia di locazione vigenti in Repubblica.

ART.22

Le spese del presente contratto e quelle accessorie sono a carico delle parti in ragione di un mezzo per ciascuna, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 26/1991 già citata.

Si richiedono per l'ECC.MA CAMERA le esenzioni fiscali ai sensi dell'articolo 73 della Legge 29 ottobre 1981 n.85 e dell'articolo 9 del Decreto Delegato 29 marzo 2021 n. 61, per la COOPERATIVA le esenzioni, ai sensi dell'art. 74 della Legge del 29 novembre 1991 n. 149.

Letto, approvato e sottoscritto.

San Marino, lì_____

ECC.MA CAMERA DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO
I Sindaci di Governo

_____ _____

COOPERATIVA RITROVO DEI LAVORATORI CA' RIGO
Soc. Coop. a r.l.,

_____
Parte Conduttrice

_____