



**ENTE PARCO NATURALE REGIONALE  
DEL MONTE SAN BARTOLO  
REGIONE MARCHE**

N. protocollo	<b>853/2023</b>
N deliberazione	<b>31</b>
Data della deliberazione	<b>05.09.2023</b>

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO**

<b>OGGETTO:</b>	<b>Convenzione locazione tra AIAS ed Ente Parco San Bartolo – Approvazione Addendum alla convenzione tra Ente Parco San Bartolo ed AIAS.</b>
-----------------	--

L'anno duemilaventitre il giorno 05 del mese di settembre alle ore 18 in Pesaro, presso la sede dell'Ente Parco in Fiorenzuola di Focara, Piazza Alighieri n.1 a seguito di regolare convocazione (prot. n. 853), si è riunito il Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Naturale Regionale del Monte San Bartolo con le presenze sotto indicate:

			P.	A.
1)	Buttafarro Gaetano	Consigliere	<b>X</b>	
2)	Cipolletta Rosalia	Consigliere	<b>X</b>	
3)	Ciuffolini Santino	Consigliere	<b>X</b>	
4)	Garattoni Gianluigi	Consigliere	<b>X</b>	
5)	Leva Silvano	Presidente	<b>X</b>	
6)	Mariani Stefano	Consigliere	<b>X</b>	
7)	Sanchioni Matteo	Consigliere	<b>X</b>	

Il Presidente Silvano Leva, preso atto che ricorrono i presupposti per la validità della seduta, dichiara aperti i lavori circa l'argomento in oggetto.

Si precisa che tutti i consiglieri partecipano alla seduta in presenza.

Partecipa alla seduta il Responsabile amministrativo Marco Maria Scriboni con funzioni verbalizzanti.

Sono altresì presenti:

- Fabrizio Furlani, tecnico incaricato dell'Ente;
- Mario Primavera, tecnico incaricato dell'Ente;
- Gabriele Angelini, revisore dei conti;
- Massimo D'Angeli, Presidente della Comunità del Parco;
- Laurent Sonet, dipendente dell'Ente;
- Francesco Gennari, dipendente dell'Ente.

**IL CONSIGLIO DIRETTIVO**

Vista la proposta di deliberazione avanzata dal Direttore Amministrativo, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Sentita l'illustrazione del Direttore della suddetta proposta;

Ascoltati gli interventi dei Consiglieri ed il dibattito conseguente;

Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica;

Visto il vigente Statuto dell'Ente Parco

Con voti UNANIMI espressi in forma palese

**DELIBERA**

- 1. DI CONSIDERARE le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato,**
- 2. DI APPROVARE l'addendum (all.3) e le integrazioni contrattuali ivi contenute;**
- 3. DI PRENDERE ATTO che la propria struttura tecnica ha effettuato un sopralluogo con AIAS, nonché verificato e condiviso, per quanto possibile, la tipologia di interventi da sostenere;**
- 4. DI DARE MANDATO al Direttore per la sottoscrizione del sopracitato addendum nei contenuti sopra descritti;**

=====

PARERI ai sensi l'art. 16 comma 1, lettera d) della L.R. 20/2001

Il sottoscritto esprime parere favorevole sul presente atto in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità.

IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO

F.to Marco Maria Scriboni

=====

=====

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**Silvano Leva**

**IL DIRETTORE**  
**Marco Maria Scriboni**

=====

=====  
Il sottoscritto certifica che la suddetta deliberazione è stata pubblicata per copia il giorno  
07.09.2023 all'albo Pretorio on - line ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Pesaro lì, 07.09.2023

**IL DIRETTORE**  
**Marco Maria Scriboni**

=====



## ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEL MONTE SAN BARTOLO REGIONE MARCHE

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE elaborata dal Direttore Amministrativo

---

Oggetto: **Convenzione locazione tra AIAS ed Ente Parco San Bartolo – Addendum, convenzione tra Ente Parco San Bartolo ed AIAS.**

Su proposta del Presidente, letta la seguente relazione del Direttore dell'Ente Parco:

PREMESSO che:

- l'Ente Parco San Bartolo ha da tempo avviato una strategia, per favorire una fruizione sostenibile ed inclusiva dei propri spazi;
- con Deliberazione di Consiglio Direttivo n. 23 del 25.09.2019 veniva approvato lo schema di bando (all.1) per assegnare la ex scuola di Santa Marina Alta, previa selezione di un'associazione del terzo settore che riuscisse ad avviare un'attività di Bed and Breakfast attraverso attività di inclusione di soggetti vulnerabili;
- in data 02.10.2019 è stato pubblicato il bando per l'assegnazione della ex Scuola di Santa Marina Alta e che tale bando prevedeva, così come da deliberazione del CD, l'assegnazione dell'edificio suddetto a enti del terzo settore per svolgervi attività di Bed and Breakfast attraverso l'inclusione di soggetti disabili;

DATO ATTO che:

- in data 04.12.2019, a seguito di valutazione delle proposte pervenute, veniva effettuata l'assegnazione ad AIAS del sopracitato edificio; nella proposta progettuale pervenuta;
- a seguito di indicazioni del Consiglio direttivo, in data 26.02.2020 veniva sottoscritta la convenzione (all.2) tra Ente Parco ed AIAS;

CONSIDERATO:

- che la pandemia ha fortemente penalizzato l'attività di AIAS, rendendo di fatto inutilizzabile la struttura per tutto il tempo della situazione pandemica e soprattutto inficiando gli investimenti sostenuti da AIAS per una piena accessibilità dell'edificio;
- che l'intendimento stesso di AIAS, atto a coinvolgere nella gestione dell'edificio soggetti vulnerabili in carico alla già menzionata Associazione, sia stata vanificata completamente dalla situazione pandemica;

DATO ATTO che continua ad essere pieno intendimento dell'attuale Consiglio Direttivo, perseguire tramite la partnership con AIAS, la costituzione di una rete territoriale dedicata ad interventi e strategie che abbiano come obiettivo l'accessibilità e la sostenibilità;

PREMESSO che il concessionario, con comunicazione del 30.12.2022, assunta a prot. n. 1299, ha chiesto all'Ente Parco di sospendere i pagamenti dei canoni a seguito del

malfunzionamento degli impianti, ritenuti di straordinaria manutenzione che inficiano la piena utilizzazione della struttura;

CONSIDERATO che è stato condiviso tra AIAS ed Ente Parco un Addendum contrattuale (all.3) che prevede che il concessionario provvederà a sua cura e spese al ripristino e al perfezionamento dei lavori degli impianti e quant'altro necessario per il funzionamento della struttura, anche di straordinaria manutenzione e che l'Ente Parco rinuncerà ai canoni di locazione fino al 31.12.2024 ivi compresi i pregressi non pagati, dopodiché dal 01.01.2025 riprenderanno i canoni come da contratto di concessione;

### **PROPONE**

- 1) DI CONSIDERARE le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato,**
- 2) DI APPROVARE l'addendum (all.3) e le integrazioni contrattuali ivi contenute;**
- 3) DI PRENDERE ATTO che la propria struttura tecnica ha effettuato un sopralluogo con AIAS nonchè verificato e condiviso, per quanto possibile, la tipologia di interventi da sostenere;**
- 4) DI DARE MANDATO al Direttore per la sottoscrizione del sopracitato addendum nei contenuti sopra descritti;**

=====

PARERI ai sensi l'art. 16 comma 1, lettera d) della L.R. 20/2001

Il sottoscritto esprime parere favorevole sul presente atto in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità.

**IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO**

F.to Dott. Marco Maria Scriboni

=====

**(All.1)**  
**ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEL MONTE SAN BARTOLO**  
**Regione Marche**



**Oggetto:** SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE ALLA ASSOCIAZIONE A.I.A.S. DELL'IMMOBILE EX SCUOLA ELEMENTARE DI SANTA MARINA ALTA DI PESARO, DI PROPRIETA' DELL'ENTE, DISTINTA AL FOGLIO 4 MAPPALE 189.

Scrittura privata

Tra

Il Dott. MARCO MARIA SCRIBONI, nato a Pesaro il 24.03.1970, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto dell'Ente Parco Naturale Regionale del Monte San Bartolo C.F. 92019510418, con sede in Pesaro Via Varsavia s.n., di cui è Direttore ai sensi del verbale di deliberazione di Consiglio Direttivo n. 22 del 25.09 2019 (agli atti)

e

il Dott. FRANCO TONUCCI, nato a Pesaro il 22.02.1956 ed ivi residente in Via D.Mazza n. 72, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente dell'A.I.A.S. Associazione Italiana Assistenza Spastici, Sezione Provinciale di Pesaro e Urbino, con sede in Pesaro C.so XI Settembre n. 209, C.F. 92002220413

Premesso che:

- Con Deliberazione di Consiglio Direttivo n. 23 del 25.09.2019 "*Approvazione schema di Avviso Pubblico per l'affidamento della gestione della struttura ex Scuola elementare di Santa Marina Alta di Pesaro di proprietà dell'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo.*"

si è dato avvio ad una selezione pubblica per l'affidamento in concessione dei locali di proprietà dell'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo relativi alla ex scuola di Santa Marina Alta – Comune di Pesaro e relativa corte scoperta.

Attraverso questo bando l'Ente Parco, si pone l'obiettivo di consolidare la fruizione turistica, sportiva e culturale del territorio, in particolar modo, incentivando e promuovendo attività di rilievo sociale ed accessibili all'utenza ampliata proseguendo gli interventi effettuati nel parco pubblico attrezzato di Santa Marina Alta.

L'edificio ricade in zona DA dove sono consentiti tra l'altro i seguenti usi: "Attrezzature ricettive" (Tr) limitatamente ad alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli ecc. (articolate in conformità alla legislazione vigente); "Attività direzionali" (Tu); "Attrezzature commerciali" (Tc) limitatamente a esercizi di vicinato, medie strutture commerciali inferiori e superiori, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi e attività similari.

- In data 02.10.2019, in esecuzione del sopra richiamato atto di Consiglio Direttivo, si è provveduto alla Pubblicazione dell'Avviso Pubblico in epigrafe, con i relativi allegati, consistenti nello Schema di domanda di partecipazione, Allegato A) e nella Tavola A1.0, Stato di fatto e Progetto dei locali da affidare in gestione, fissando la improrogabile scadenza per la presentazione delle domande alle ore 13,00 del 31 ottobre 2019.

- Nei termini e modalità sopra indicati, alla data di scadenza sopra richiamata è pervenuta una sola offerta, da parte della Ditta A.I.A.S., con sede in Pesaro, Co.so XI Settembre n. 209, in regolare busta chiusa, assunta al Prot. 699 del 30.10.2019 e che la Ditta in epigrafe è stata ammessa con riserva.

- Il giorno 04 dicembre 2019 si è riunita la Commissione, costituita con Determinazione del Direttore n. 64/2019, per l'apertura della busta e la constatazione delle risultanze dell'Avviso pubblico.

- Con Verbale in pari data, l'A.I.A.S. Sezione Provinciale di Pesaro e Urbino è stata dichiarata assegnataria dell'immobile in epigrafe e con essa si è stabilito di procedere alla sottoscrizione del conseguente contratto di concessione.

Si conviene e stipula quanto segue:

#### Art. 1 OGGETTO E FINALITA'

L'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo, rappresentato dal Direttore Dott. Marco Maria Scriboni, in nome e per conto del quale agisce in esecuzione degli atti citati in premessa, concede all'A.I.A.S. Associazione Italiana Assistenza Spastici, Sezione Provinciale di Pesaro e Urbino, nel presente atto denominata Concessionario, in nome e per conto della quale interviene ed agisce il Presidente Dott. Franco Tonucci, che accetta, i locali della ex Scuola Elementare di Santa Marina Alta di Pesaro censiti al Foglio 4 Mappale 189 del Comune di Pesaro, comprensivi di corte scoperta, di proprietà dell'Ente Parco.

I locali e la relativa corte scoperta sono concessi con l'obiettivo di consolidare la fruizione

turistica, sportiva e culturale del territorio, in particolar modo incentivando e promuovendo attività di rilievo sociale ed accessibili all'utenza ampliata, così come individuate nella sezione "Attività previste" del progetto presentato.

L'edificio ricade in zona DA dove sono consentiti tra l'altro i seguenti usi: "Attrezzature ricettive" (Tr) limitatamente ad alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli ecc. (articolate in conformità alla legislazione vigente).

## ART.2

### LOCALI A DISPOSIZIONE DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario avrà l'uso esclusivo dei locali individuati al piano primo nella planimetria allegata sub "A1.0", composto da un locale cucina, un locale soggiorno, e quattro camere con bagno.

Inoltre avrà l'utilizzo del piano terra e della superficie scoperta per tutto il periodo del contratto ad esclusione di alcune iniziative annuali che verranno condivise per gli eventi culturali, musicali e ricreativi e manifestazioni organizzate dall'Ente Parco previo avviso da parte dell'Ente Parco di almeno 48 ore. Il piano terra risulta costituito da due locali attrezzati quale aula didattica, utilizzabile per convegni ed incontri pubblici e da due bagni, ed è collegato con il piano superiore da una scala e un ascensore.

E' fatto divieto di adibire il locale in concessione a destinazione diversa da quella indicata all'Art. 1.

Il servizio è da considerarsi di interesse pubblico e per nessuna ragione potrà essere sospeso senza preventiva autorizzazione da parte dell'Ente Parco.

I locali sono dati in concessione al gestore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al medesimo. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato risulteranno da apposito verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti, nel momento in cui il gestore ne prenderà possesso.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto concessorio.

Il gestore si impegna fin d'ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salvo la normale usura conseguente all'esercizio dell'attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

## ART. 3



## DURATA E MODALITA' DI CONCESSIONE DEI LOCALI

Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei) rinnovabili solo dietro specifica richiesta del concessionario e previo consenso dell'Ente Parco.

La concessione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto e dalla contestuale consegna dei locali.

Il canone annuo è stabilito in €. 5.000,00 da corrispondere in due rate semestrali (euro 2.500 entro il mese di febbraio ed euro 2.500 entro il mese di settembre) o in un'unica rata, in forma anticipata, entro il mese di febbraio di ciascun anno.

Il mancato pagamento del canone di concessione, entro i sei mesi successivi a quello di riferimento, del canone di concessione è causa di decadenza contrattuale.

I consumi di energia elettrica, riscaldamento e approvvigionamento idrico e di eventuali altre utenze sono a carico del concessionario, che provvederà ai relativi contratti di attivazione delle utenze con le aziende fornitrici.

Sarà a carico del concessionario la predisposizione degli impianti e degli arredi per l'attività esterna della corte.

La manutenzione ordinaria è a carico del concessionario.

E' vietata ogni forma di subconcessione dei locali, come il subingresso nella gestione. La decadenza della concessione è immediata nel caso di sub-concessione a terzi.

E' obbligatoria la stipula di polizza assicurativa con primaria compagnia a rilievo nazionale per responsabilità civile nei confronti di terzi, tenendo indenne l'Ente Parco da qualsiasi pretesa possa esserle rivolta in relazione a danni e pregiudizi lamentati da terzi derivanti dalla gestione del pubblico esercizio e delle aree esterne date in concessione.

La sopra citata polizza assicurativa dovrà inoltre comprendere la copertura incendio per rischio locativo.

E' obbligatorio stipulare polizza fidejussoria, bancaria, assicurativa o presentare deposito cauzionale pari ad una annualità del canone a garanzia dell'esatto adempimento contrattuale.

## ART. 4

### ATTIVITA' ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

I locali facenti parte della concessione vengono assegnati nello stato di fatto esistente, perfettamente funzionanti e forniti di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Per quanto riguarda l'esercizio dell'attività il gestore dovrà:

- a) garantire il servizio secondo gli orari consentiti dalle normative vigenti per i pubblici esercizi, assicurando comunque una apertura dell'attività per almeno 11 (undici) mesi l'anno, fatto salvo il periodo di ferie da concordare preventivamente con l'Ente Parco;
- b) è obbligo del gestore predisporre ogni accorgimento utile a contenere le rumorosità al fine di non interferire con il contesto interessato;
- c) svolgere tutte le attività sopra citate nel rispetto della normativa igienico sanitaria, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio, mantenere un fornitura di generi di ottima qualità ed un servizio completo;
- d) organizzare iniziative a carattere sociale ed ambientale nell'area esterna, provvedendo a tutti gli adempimenti necessari, prevedere l'organizzazione di iniziative enogastronomiche atte a valorizzare i prodotti locali;
- e) consentire la realizzazione di iniziative promosse dall'Ente Parco previo preavviso da parte dell'Ente Parco stesso;
- f) provvedere alla normale pulizia e manutenzione ordinaria, incluso il taglio erba e potature della corte scoperta e del giardino prospiciente la chiesa di Santa Marina;
- g) dotare l'area del cortile di arredi e di attrezzature per le attività sociali e culturali e manifestazioni, utilizzabili anche da parte dell'Ente Parco in occasione delle iniziative organizzate dall'Amministrazione stessa;
- h) predisporre servizi generici di officina meccanica per contribuire alla diffusione della mobilità ciclabile nel Parco.

## ART. 5

### OBBLIGHI DELL'ENTE PARCO

L'Ente Parco metterà a disposizione del concessionario i locali e gli spazi di cui all'articolo 2 e provvederà alla manutenzione straordinaria dei locali oggetto di concessione.

## ART. 6

### LAVORI DI SISTEMAZIONE ED INNOVAZIONI

Qualsiasi intervento di sistemazione, adeguamento e miglioria dei locali e dell'area esterna oggetto della presente concessione, dovrà essere preventivamente comunicato al concedente ed essere eseguito previa acquisizione, ove eventualmente necessario, dei pareri e delle autorizzazioni di Legge.

Tutte le migliorie ed innovazioni (immobili, impianti, ecc.) al termine della concessione resteranno acquisite, senza corrispettivo, al patrimonio dell'Ente Parco, senza che il concessionario possa pretendere rimborsi di sorta.

L'Ente Parco potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

#### ART. 7

#### RECESSO DAL CONTRATTO

A decorrere dal secondo anno successivo all'affidamento del servizio è consentito al concessionario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata A/R o PEC (Posta Elettronica Certificata), fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso

In caso di recesso nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dall'Ente Parco al concessionario uscente il quale avrà diritto di asportare dall'esercizio tutti gli arredi e le attrezzature di proprietà. Nel caso in cui il gestore dell'esercizio si trovi all'improvviso e per sopravvenuta causa di forza maggiore nell'impossibilità di continuare nelle attività previste dal presente bando, l'Ente Parco provvederà alla prosecuzione dell'attività nel modo ritenuto più idoneo e conveniente. In tal caso tutti gli arredi e le attrezzature rimarranno in uso all'Ente Parco sino all'individuazione del nuovo gestore, sino alla scadenza naturale del contratto, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere come corrispettivo.

Resta inteso che per detto periodo il gestore rinunciatario sarà tenuto a corrispondere il canone per un massimo di sei mesi.

#### ART. 8

#### CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta dell'Ente Parco in caso

di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione degli obblighi previsti all'articolo 4 "Attività e obblighi del concessionario;
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per la titolarità delle autorizzazioni;
- cessione delle singole attività a terzi;
- mancato pagamento del canone entro due mesi successivi a quello di riferimento.

Nel caso che si riscontrino gravi manchevolezze agli obblighi assunti dal gestore del servizio con il contratto o anche manchevolezze di non eccessiva gravità ma reiterate e tali da compromettere il raggiungimento degli scopi prefissati, l'Ente Parco potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione, mediante diffida, degli inadempimenti al concessionario ed assegnare un congruo termine per porvi rimedio.

Tale termine sarà commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati.

In caso di risoluzione del contratto il concessionario non avrà diritto a compensi o indennità per alcun titolo ed al concessionario sarà riservata ogni azione per risarcimento danni. Il concessionario uscente avrà diritto di asportare dall'esercizio tutto quanto conferito. Per lo svincolo della cauzione si procederà entro 60 giorni dalla cessazione dell'attività, previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del gestore.

## ART. 9

### SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese occorrenti per la stipula del contratto (oneri fiscali, registrazione del contratto, comprese imposte e tasse se ed in quanto dovute) nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa.

## ART 10

### RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti rimandano alle

norma di leggi e di regolamenti vigenti in materia di concessioni amministrative.

ART. 11  
ELEZIONE DI DOMICILIO

Le parti contraenti eleggono domicilio, agli effetti del presente contratto, nelle rispettive sedi legali di Pesaro.

ART. 12  
INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi di quanto disposto dal Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, entrato in vigore il 20.05.2018, il Concessionario acconsente al trattamento dei propri dati per tutte le esigenze connesse e conseguenti all'esecuzione ed alla stipulazione del presente contratto di concessione e ad ogni altra attività funzionale.

Letto e confermato dalle parti, che lo sottoscrivono per accettazione come segue:

Pesaro...

IL DIRETTORE ENTE PARCO

Dott. Marco Maria Scriboni

IL PRESIDENTE A.I.A.S. PESARO E URBINO

Geom. Franco Tonucci

**(All.2)**  
**ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEL MONTE SAN BARTOLO**  
**Regione Marche**



**Oggetto:** CONTRATTO DI CONCESSIONE ALLA ASSOCIAZIONE A.I.A.S. DELL'IMMOBILE EX SCUOLA ELEMENTARE DI SANTA MARINA ALTA DI PESARO, DI PROPRIETA' DELL'ENTE, DISTINTA AL FOGLIO 4 MAPPALE 189.

Scrittura privata

Tra

Il Dott. MARCO MARIA SCRIBONI, nato a Pesaro il 24.03.1970, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto dell'Ente Parco Naturale Regionale del Monte San Bartolo C.F. 92019510418, con sede in Pesaro Via Varsavia s.n., di cui è Direttore ai sensi del verbale di deliberazione di Consiglio Direttivo n. 22 del 25.09 2019 (agli atti)

e

il Dott. FRANCO TONUCCI, nato a Pesaro il 22.02.1956 ed ivi residente in Via D.Mazza n. 72, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente dell'A.I.A.S. Associazione Italiana Assistenza Spastici, Sezione Provinciale di Pesaro e Urbino, con sede in Pesaro C.so XI Settembre n. 209, C.F. 92002220413

Premesso che:

- Con Deliberazione di Consiglio Direttivo n. 23 del 25.09.2019 “*Approvazione schema di Avviso Pubblico per l'affidamento della gestione della struttura ex Scuola elementare di Santa Marina Alta di Pesaro di proprietà dell'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo.*”

si è dato avvio ad una selezione pubblica per l'affidamento in concessione dei locali di proprietà dell'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo relativi alla ex scuola di Santa Marina Alta – Comune di Pesaro e relativa corte scoperta.

Attraverso questo bando l'Ente Parco, si pone l'obiettivo di consolidare la fruizione turistica, sportiva e culturale del territorio, in particolar modo, incentivando e promuovendo attività di rilievo sociale ed accessibili all'utenza ampliata proseguendo gli interventi effettuati nel parco pubblico attrezzato di Santa Marina Alta.

L'edificio ricade in zona DA dove sono consentiti tra l'altro i seguenti usi: "Attrezzature ricettive" (Tr) limitatamente ad alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli ecc. (articolate in conformità alla legislazione vigente); "Attività direzionali" (Tu); "Attrezzature commerciali" (Tc) limitatamente a esercizi di vicinato, medie strutture commerciali inferiori e superiori, strutture per mostre o esposizioni, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano, pubblici esercizi, palestre, sale giochi e attività similari.

- In data 02.10.2019, in esecuzione del sopra richiamato atto di Consiglio Direttivo, si è provveduto alla Pubblicazione dell'Avviso Pubblico in epigrafe, con i relativi allegati, consistenti nello Schema di domanda di partecipazione, Allegato A) e nella Tavola A1.0, Stato di fatto e Progetto dei locali da affidare in gestione, fissando la improrogabile scadenza per la presentazione delle domande alle ore 13,00 del 31 ottobre 2019.

- Nei termini e modalità sopra indicati, alla data di scadenza sopra richiamata è pervenuta una sola offerta, da parte della Ditta A.I.A.S., con sede in Pesaro, Co.so XI Settembre n. 209, in regolare busta chiusa, assunta al Prot. 699 del 30.10.2019 e che la Ditta in epigrafe è stata ammessa con riserva.

- Il giorno 04 dicembre 2019 si è riunita la Commissione, costituita con Determinazione del Direttore n. 64/2019, per l'apertura della busta e la constatazione delle risultanze dell'Avviso pubblico.

- Con Verbale in pari data, l'A.I.A.S. Sezione Provinciale di Pesaro e Urbino è stata dichiarata assegnataria dell'immobile in epigrafe e con essa si è stabilito di procedere alla sottoscrizione del conseguente contratto di concessione.

Si conviene e stipula quanto segue:

#### Art. 1 OGGETTO E FINALITA'

L'Ente Parco Naturale del Monte San Bartolo, rappresentato dal Direttore Dott. Marco Maria Scriboni, in nome e per conto del quale agisce in esecuzione degli atti citati in premessa, concede all'A.I.A.S. Associazione Italiana Assistenza Spastici, Sezione Provinciale di Pesaro e Urbino, nel presente atto denominata Concessionario, in nome e per conto della quale interviene ed agisce il Presidente Dott. Franco Tonucci, che accetta, i locali della ex Scuola Elementare di Santa Marina Alta di Pesaro censiti al Foglio 4 Mappale 189 del Comune di Pesaro, comprensivi di corte scoperta, di proprietà dell'Ente Parco.

I locali e la relativa corte scoperta sono concessi con l'obiettivo di consolidare la fruizione

turistica, sportiva e culturale del territorio, in particolar modo incentivando e promuovendo attività di rilievo sociale ed accessibili all'utenza ampliata, così come individuate nella sezione "Attività previste" del progetto presentato.

L'edificio ricade in zona DA dove sono consentiti tra l'altro i seguenti usi: "Attrezzature ricettive" (Tr) limitatamente ad alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli ecc. (articolate in conformità alla legislazione vigente).

## ART.2

### LOCALI A DISPOSIZIONE DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario avrà l'uso esclusivo dei locali individuati al piano primo nella planimetria allegata sub "A1.0", composto da un locale cucina, un locale soggiorno, e quattro camere con bagno.

Inoltre avrà l'utilizzo del piano terra e della superficie scoperta per tutto il periodo del contratto ad esclusione di alcune iniziative annuali che verranno condivise per gli eventi culturali, musicali e ricreativi e manifestazioni organizzate dall'Ente Parco previo avviso da parte dell'Ente Parco di almeno 48 ore. Il piano terra risulta costituito da due locali attrezzati quale aula didattica, utilizzabile per convegni ed incontri pubblici e da due bagni, ed è collegato con il piano superiore da una scala e un ascensore.

E' fatto divieto di adibire il locale in concessione a destinazione diversa da quella indicata all'Art. 1.

Il servizio è da considerarsi di interesse pubblico e per nessuna ragione potrà essere sospeso senza preventiva autorizzazione da parte dell'Ente Parco.

I locali sono dati in concessione al gestore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al medesimo. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato risulteranno da apposito verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti, nel momento in cui il gestore ne prenderà possesso.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto concessorio.

Il gestore si impegna fin d'ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salvo la normale usura conseguente all'esercizio dell'attività svolte, e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

## ART. 3



## DURATA E MODALITA' DI CONCESSIONE DEI LOCALI

Il presente contratto ha la durata di anni 6 (sei) rinnovabili solo dietro specifica richiesta del concessionario e previo consenso dell'Ente Parco.

La concessione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto e dalla contestuale consegna dei locali.

Il canone annuo è stabilito in €. 5.000,00 da corrispondere in due rate semestrali (euro 2.500 entro il mese di febbraio ed euro 2.500 entro il mese di settembre) o in un'unica rata, in forma anticipata, entro il mese di febbraio di ciascun anno.

Il mancato pagamento del canone di concessione, entro i sei mesi successivi a quello di riferimento, del canone di concessione è causa di decadenza contrattuale.

I consumi di energia elettrica, riscaldamento e approvvigionamento idrico e di eventuali altre utenze sono a carico del concessionario, che provvederà ai relativi contratti di attivazione delle utenze con le aziende fornitrici.

Sarà a carico del concessionario la predisposizione degli impianti e degli arredi per l'attività esterna della corte.

La manutenzione ordinaria è a carico del concessionario.

E' vietata ogni forma di subconcessione dei locali, come il subingresso nella gestione. La decadenza della concessione è immediata nel caso di sub-concessione a terzi.

E' obbligatoria la stipula di polizza assicurativa con primaria compagnia a rilievo nazionale per responsabilità civile nei confronti di terzi, tenendo indenne l'Ente Parco da qualsiasi pretesa possa esserle rivolta in relazione a danni e pregiudizi lamentati da terzi derivanti dalla gestione del pubblico esercizio e delle aree esterne date in concessione.

La sopra citata polizza assicurativa dovrà inoltre comprendere la copertura incendio per rischio locativo.

E' obbligatorio stipulare polizza fidejussoria, bancaria, assicurativa o presentare deposito cauzionale pari ad una annualità del canone a garanzia dell'esatto adempimento contrattuale.

## ART. 4

### ATTIVITA' ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

I locali facenti parte della concessione vengono assegnati nello stato di fatto esistente, perfettamente funzionanti e forniti di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Per quanto riguarda l'esercizio dell'attività il gestore dovrà:

- a) garantire il servizio secondo gli orari consentiti dalle normative vigenti per i pubblici esercizi, assicurando comunque una apertura dell'attività per almeno 11 (undici) mesi l'anno, fatto salvo il periodo di ferie da concordare preventivamente con l'Ente Parco;
- b) è obbligo del gestore predisporre ogni accorgimento utile a contenere le rumorosità al fine di non interferire con il contesto interessato;
- c) svolgere tutte le attività sopra citate nel rispetto della normativa igienico sanitaria, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio, mantenere un fornitura di generi di ottima qualità ed un servizio completo;
- d) organizzare iniziative a carattere sociale ed ambientale nell'area esterna, provvedendo a tutti gli adempimenti necessari, prevedere l'organizzazione di iniziative enogastronomiche atte a valorizzare i prodotti locali;
- e) consentire la realizzazione di iniziative promosse dall'Ente Parco previo preavviso da parte dell'Ente Parco stesso;
- f) provvedere alla normale pulizia e manutenzione ordinaria, incluso il taglio erba e potature della corte scoperta e del giardino prospiciente la chiesa di Santa Marina;
- g) dotare l'area del cortile di arredi e di attrezzature per le attività sociali e culturali e manifestazioni, utilizzabili anche da parte dell'Ente Parco in occasione delle iniziative organizzate dall'Amministrazione stessa;
- h) predisporre servizi generici di officina meccanica per contribuire alla diffusione della mobilità ciclabile nel Parco.

## ART. 5

### OBBLIGHI DELL'ENTE PARCO

L'Ente Parco metterà a disposizione del concessionario i locali e gli spazi di cui all'articolo 2 e provvederà alla manutenzione straordinaria dei locali oggetto di concessione.

## ART. 6

### LAVORI DI SISTEMAZIONE ED INNOVAZIONI

Qualsiasi intervento di sistemazione, adeguamento e miglioria dei locali e dell'area esterna oggetto della presente concessione, dovrà essere preventivamente comunicato al concedente ed essere eseguito previa acquisizione, ove eventualmente necessario, dei pareri e delle autorizzazioni di Legge.

Tutte le migliorie ed innovazioni (immobili, impianti, ecc.) al termine della concessione resteranno acquisite, senza corrispettivo, al patrimonio dell'Ente Parco, senza che il concessionario possa pretendere rimborsi di sorta.

L'Ente Parco potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

#### ART. 7

#### RECESSO DAL CONTRATTO

A decorrere dal secondo anno successivo all'affidamento del servizio è consentito al concessionario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata A/R o PEC (Posta Elettronica Certificata), fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso

In caso di recesso nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dall'Ente Parco al concessionario uscente il quale avrà diritto di asportare dall'esercizio tutti gli arredi e le attrezzature di proprietà. Nel caso in cui il gestore dell'esercizio si trovi all'improvviso e per sopravvenuta causa di forza maggiore nell'impossibilità di continuare nelle attività previste dal presente bando, l'Ente Parco provvederà alla prosecuzione dell'attività nel modo ritenuto più idoneo e conveniente. In tal caso tutti gli arredi e le attrezzature rimarranno in uso all'Ente Parco sino all'individuazione del nuovo gestore, sino alla scadenza naturale del contratto, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere come corrispettivo.

Resta inteso che per detto periodo il gestore rinunciatario sarà tenuto a corrispondere il canone per un massimo di sei mesi.

#### ART. 8

#### CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta dell'Ente Parco in caso

di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione degli obblighi previsti all'articolo 4 "Attività e obblighi del concessionario;
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per la titolarità delle autorizzazioni;
- cessione delle singole attività a terzi;
- mancato pagamento del canone entro due mesi successivi a quello di riferimento.

Nel caso che si riscontrino gravi manchevolezze agli obblighi assunti dal gestore del servizio con il contratto o anche manchevolezze di non eccessiva gravità ma reiterate e tali da compromettere il raggiungimento degli scopi prefissati, l'Ente Parco potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione, mediante diffida, degli inadempimenti al concessionario ed assegnare un congruo termine per porvi rimedio.

Tale termine sarà commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati.

In caso di risoluzione del contratto il concessionario non avrà diritto a compensi o indennità per alcun titolo ed al concessionario sarà riservata ogni azione per risarcimento danni. Il concessionario uscente avrà diritto di asportare dall'esercizio tutto quanto conferito. Per lo svincolo della cauzione si procederà entro 60 giorni dalla cessazione dell'attività, previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del gestore.

## ART. 9

### SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese occorrenti per la stipula del contratto (oneri fiscali, registrazione del contratto, comprese imposte e tasse se ed in quanto dovute) nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa.

## ART 10

### RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti rimandano alle

norma di leggi e di regolamenti vigenti in materia di concessioni amministrative.

ART. 11  
ELEZIONE DI DOMICILIO

Le parti contraenti eleggono domicilio, agli effetti del presente contratto, nelle rispettive sedi legali di Pesaro.

ART. 12  
INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi di quanto disposto dal Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, entrato in vigore il 20.05.2018, il Concessionario acconsente al trattamento dei propri dati per tutte le esigenze connesse e conseguenti all'esecuzione ed alla stipulazione del presente contratto di concessione e ad ogni altra attività funzionale.

Letto e confermato dalle parti, che lo sottoscrivono per accettazione come segue:

Pesaro, li 26.02.2020

IL DIRETTORE ENTE PARCO

Dott. Marco Maria Scriboni

IL PRESIDENTE A.I.A.S. PESARO E URBINO

Geom. Franco Tonucci

Documento firmato digitalmente in data 26 febbraio 2020



**(All.3)**  
**ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DEL MONTE SAN BARTOLO**  
**Regione Marche**

**Oggetto:** ADDENDUM AL CONTRATTO DI CONCESSIONE ALLA ASSOCIAZIONE A.I.A.S. DELL'IMMOBILE EX SCUOLA ELEMENTARE DI SANTA MARINA ALTA DI PESARO, DI PROPRIETA' DELL'ENTE, DISTINTA AL FOGLIO 4 MAPPALE 189.

Scrittura privata

Tra

Il Dott. MARCO MARIA SCRIBONI, nato a Pesaro il 24.03.1970, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto dell'Ente Parco Naturale Regionale del Monte San Bartolo C.F. 92019510418, con sede in Pesaro, Piazza Dante Alighieri 1, loc Fiorenzuola di Focara, Pesaro, di cui è Direttore ai sensi del verbale di deliberazione di Consiglio Direttivo n. 22 del 25.09 2019 (agli atti)

e

il Dott. FRANCO TONUCCI, nato a Pesaro il 22.02.1956 ed ivi residente in Via D.Mazza n. 72, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente dell'A.I.A.S. Associazione Italiana Assistenza Spastici, Sezione Provinciale di Pesaro e Urbino, con sede in Pesaro C.so XI Settembre n. 209, C.F. 92002220413;

PREMESSO che AIAS rappresenta uno tra i portatori di interessi più qualificati del territorio, in grado di sostenere al meglio la rete di inclusività ed accessibilità che il Parco intende valorizzare;

PREMESSO che anche con il progetto "Marche for All", l'Ente Parco intende rafforzare la propria vocazione inclusiva ed accessibile, definendo standard di accoglienza per l'utenza ampliata;

PREMESSO che la volontà dell'Ente Parco di pubblicare un bando per l'assegnazione della sede di Santa Marina Alta, dedicata ad un'esperienza inclusiva di gestione da parte di Associazioni del Terzo settore, rispondeva e risponde comunque ad una strategia che intende rendere il Parco San Bartolo quale area disponibile alla fruizione di tutti, non già naturalmente, ad un interesse di mero valore economico;

CONSIDERATO che la pandemia ha fortemente penalizzato l'attività di AIAS, rendendo di fatto inutilizzabile la struttura per tutto il tempo della situazione pandemica e soprattutto inficiando gli investimenti sostenuti da AIAS per una piena accessibilità dell'edificio;

CONSIDERATO che l'intendimento stesso di AIAS, atto a coinvolgere nella gestione dell'edificio soggetti vulnerabili in carico alla già menzionata Associazione, sia stata vanificata completamente dalla situazione pandemica;

DATO ATTO che continua ad essere pieno intendimento dell'attuale Consiglio Direttivo, perseguire tramite la partnership con AIAS, la costituzione di una rete territoriale dedicata ad interventi e strategie che abbiano come obiettivo l'accessibilità e la sostenibilità;

PREMESSO che il concessionario, con comunicazione del 30.12.2022, assunta a prot. n. 1299, ha chiesto all'Ente Parco di sospendere i pagamenti dei canoni a seguito del malfunzionamento degli impianti, ritenuti di straordinaria manutenzione che inficiano la piena utilizzazione della struttura;

PREMESSO che è ugualmente intendimento dell'Ente Parco, sviluppare la propria attività di educazione ambientale tramite il coinvolgimento di una realtà del terzo settore, dunque parimenti in linea con la gestione dell'edificio sopracitato oggetto di locazione;

Ciò premesso

### SI CONVIENE

Di ridefinire il contratto di concessione nel seguente modo:

- Il concessionario provvede a sua cura e spese al ripristino e al perfezionamento dei lavori degli impianti e quant'altro necessario per il funzionamento della struttura, anche di straordinaria manutenzione come condiviso con Ente Parco durante il sopralluogo congiunto;
- L'Ente Parco rinuncia ai canoni di locazione fino al 31.12.2024 ivi compresi i pregressi non pagati, dopodiché dal 01.01.2025 riprenderanno i canoni come da contratto di concessione;
- L'art. 2 del sopracitato contratto si intende modificato prevedendo l'utilizzo condiviso dell'auditorium al pian terreno previa stesura di calendario di utilizzo e comunque sempre previo comunicazione prima dell'utilizzo della sala medesima;
- Il concessionario avrà l'uso esclusivo piano primo dando la disponibilità di una camera per notti 35, ad uso esclusivo di visitatori del Parco a scopo di convegni, visite al museo, trasferte di rappresentanza ecc.
- Per quanto concerne l'area esterna (giardino), verrà utilizzata sia per i residenti del borgo di S. Marina Alta, sia per i bambini (giochi); inoltre per incontri all'aperto su specifica richiesta;
- Sia l'auditorium sia lo spazio esterno potranno essere utilizzati tramite progetti condivisi tra Ente Parco, AIAS ed uno più soggetti del terzo settore per implementare le attività di educazione ambientale dell'Ente;
- Le pulizie del giardino pertinente l'edificio saranno a carico dell'Ente Parco che potrà utilizzarla per la propria attività didattica e di animazione territoriale;

Con la sottoscrizione della presente scrittura, il concessionario si impegna a iniziare i lavori e gestire il bene nel rispetto del contratto di concessione.

Letto e confermato dalle parti, che lo sottoscrivono per accettazione come segue:

Pesaro, lì ...

IL DIRETTORE ENTE PARCO

Dott. Marco Maria Scriboni

IL PRESIDENTE A.I.A.S. PESARO E URBINO

Geom. Franco Tonucci