



Città di San Marco in Lamis

ORIGINALE di Deliberazione della Giunta Comunale

Numero 52 Del 10-06-2026

Oggetto: PRESA D'ATTO DELLA RELAZIONE CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "MUSEO PALEONTOLOGICO E DEI DINOSAURI E CENTRO VISITE PER IL CARSIAMO" IN LOCALITA' BORGO CELANO. ATTO DI INDIRIZZO PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI REVISIONE E AGGIORNAMENTO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IN DATA 24/02/2017 CON L'ENTE PARCO NAZIONALE DEL GARGANO.

L'anno **duemilaventisei** e questo giorno **dieci** del mese di **giugno** alle ore **17:10**, in San Marco in Lamis e nel Palazzo Comunale, la Giunta Comunale, regolarmente convocata, si è riunita con la presenza dei Signori:

Merla Michele	SINDACO	Presente
Potenza Nicola	VICE SINDACO	Presente
Ferro Lucia Caterina	ASSESSORE	Presente
Nardella Meriligia	ASSESSORE	Presente
SOCCIO Paolo	ASSESSORE	Presente
TRICARICO Luigi	ASSESSORE	Presente

ne risultano presenti n. **6** e assenti n. **0**.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, il SEGRETARIO Generale Sig. Cotoia dott.ssa Graziella.

Constatata la legalità dell'adunanza il SINDACO, Merla Michele, con i poteri dell'art. 53, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, sottopone ai provvedimenti della Giunta l'argomento indicato all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

DATO ATTO che il Sindaco, gli Assessori Potenza, Ferro, Nardella, Tricarico, Soccio e il Segretario generale sono collegati in videoconferenza, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale.

PREMESSO:

CHE con nota dell'Ente Parco Nazionale del Gargano prot. n. 3765 del 5 giugno 2002, acquisita agli atti del Comune di San Marco in Lamis in data 6 giugno 2002, prot. n. 7383, è stato trasmesso allo stesso Comune, per la sottoscrizione, l'atto di concessione e/o comodato d'uso a titolo gratuito del Centro Visite approvato con deliberazione della Giunta Esecutiva dell'Ente Parco n. 80 in data 17 aprile 2002;

CHE il Comune di San Marco in Lamis ha individuato l'area adiacente il Centro Visite da concedere all'Ente Parco, a titolo gratuito e per lo stesso periodo del Centro Visite, nel foglio 97, particelle 45 (parte) e 130 (parte) una superficie di mq 2280;

CHE con deliberazione della Giunta Comunale n. 127 in data 12 giugno 2003, esecutiva, è stato approvato lo schema di convenzione per la concessione in comodato d'uso a titolo gratuito all'Ente Parco Nazionale del Gargano degli immobili ed adiacente area, situati in Borgo Celano da adibire a Centro Visite dello stesso Ente Parco, tratteggiato in arancio all'allegata planimetria che forma parte integrante e sostanziale di tale atto;

CHE in data 25 agosto 2003 veniva sottoscritta detta Convenzione da parte dei rappresentanti dell'Amministrazione comunale di San Marco in Lamis e dell'Ente Parco Nazionale del Gargano;

CHE a seguito della concessione in comodato d'uso gratuito, l'Ente Parco ha effettuato su detti immobili lavori di manutenzione, messa a norma, arredamento e informatizzazione che hanno determinato un arricchimento dell'Area;

CHE con nota in data 30 gennaio 2006, prot. n. 479, acquisita agli atti del Comune di San Marco in Lamis in data 1° febbraio 2006, prot. n. 1420, l'Ente Parco Nazionale del Gargano chiedeva la concessione in comodato d'uso gratuito di una ulteriore adiacente area a quella già concessa, necessaria per la creazione di un museo permanente all'aperto al fine di realizzare una esposizione dei blocchi con le orme dei dinosauri e di reperti archeologici;

CHE in data 07 febbraio 2006 il Commissario Straordinario con delibera n. 17, concedeva al Parco Nazionale del Gargano una ulteriore area, per mq 23.350 con annessi immobili,

adiacenti al Centro Visite ormai già funzionante ed approvava con lo stesso atto lo schema di Convenzione per il comodato di uso gratuito;

CHE in data 07 marzo 2006 veniva sottoscritta tra il comune di S. Marco in Lamis e l'Ente Parco Nazionale del Gargano, la concessione in comodato di uso gratuito da quanto descritto nella surrichiamata delibera giuntale n. 17;

CHE in seguito con deliberazione di G.C. n. 44 del 10 aprile 2007 si è ritenuto opportuno modificare la localizzazione dell'area concessa in comodato, senza modificare la parte legale e lo scopo della concessione in comodato a titolo gratuito;

CHE la relativa convenzione è stata sottoscritta in data 14 agosto 2007, talchè l'area concessa risulta essere individuata su suolo di proprietà comunale nel foglio 97, particelle n.ri 51, 409 (parte), 415, 418, 420, 421, 422, 471 (parte), 477 e 478 (parte), di circa 15.140 mq. complessivi, adiacente al Centro Visite di Borgo Celano;

CHE, stante la successione temporale degli atti convenzionali sopra richiamati e la durata fissata all'interno degli stessi, la scadenza naturale della concessione al Parco Nazionale del Gargano è fissata al 13 agosto 2037;

CHE l'Ente Parco Nazionale del Gargano ha realizzato lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'allestimento di un museo, all'interno del fabbricato, ed un Parco Paleontologico dei Dinosauri nell'area esterna adiacente all'immobile oggetto del secondo comodato;

CHE con convenzione stipulata in data 24/11/2011, Rep. 21, l'Ente Parco ha concesso la gestione delle strutture riguardanti il Museo Paleontologico dei Dinosauri ed il Centro Visite per il Carsismo ed il percorso dei Dinosauri di Borgo Celano al Gruppo Speleologico Montenero di San Marco in Lamis;

CHE con deliberazione della Giunta Comunale n. 196 del 28 dicembre 2011 il Comune di Sn Marco in Lamis ha preso atto della convenzione del 24.11.2011 tra il Parco Nazionale del Gargano ed il Gruppo Speleologico Montenero per la gestione di immobili ed aree annesse;

CHE, medio tempore, il comune di San Marco in Lamis con deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 10/02/2009 ha approvato il progetto preliminare redatto dal Responsabile del Settore Tecnico relativo ai lavori di "Completamento e Ampliamento del Parco Paleontologico e dei Dinosauri";

CHE la Giunta Comunale con deliberazione n. 152 del 02/09/2010 ha approvato il progetto definitivo/esecutivo redatto dal Responsabile del Settore Tecnico dei lavori di "Completamento e Ampliamento del Parco Paleontologico e dei Dinosauri", dell'importo generale di € 2.000.000,00;

CHE la Regione Puglia, Area politiche per la promozione del territorio, con nota prot. n. 1072 del 05/08/2013, acclarata al prot. dell'Ente al n. 11504 del 12.08.2013, comunicava la concessione del finanziamento da parte del Ministero dei Beni ed attività Culturali e del Turismo con il quale in data 19/09/2013 veniva sottoscritto il relativo Disciplinare d'obblighi;

CHE, ad esito delle procedure di gara, in data 03/06/2014 veniva stipulato il contratto di appalto ed in data 31/07/2014 venivano iniziati i lavori;

CHE nel corso dei lavori è stata redatta una perizia delocalizzativa autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 16/01/2015 ed approvata dalla Giunta Comunale con atto n. 35 del 16/02/2015, finalizzata al miglioramento dell'opera attraverso lo spostamento di gran parte dell'intervento dalla cava COLMAR, dove sono state ritrovate le orme dei dinosauri, al Parco Paleontologico e dei Dinosauri esistente il località Borgo Celano su parte dell'area già concessa al Parco Nazionale del Gargano;

CHE i lavori di cui sopra sono stati ultimati in data 24/07/2015, giusto verbale di ultimazione redatto in data 28/07/2015, e che sono stati assegnati ulteriori giorni 60 (sessanta) per lavori marginali, completati in data 24/09/2015 e, pertanto, in tempo utile;

CHE in data 17/11/2015, prot. 16240, il professionista incaricato ha provveduto alla consegna dell'Atto Unico di Collaudo Tecnico Amministrativo dei lavori di "Completamento e Ampliamento del Parco Paleontologico e dei dinosauri" che in pari data è stato approvato con determinazione del Responsabile del Settore LL. PP. n. 207;

CHE pertanto con le deliberazioni di Giunta Comunale n. 24 del 14/03/2016 e n. 29 del 21/03/2016 si è provveduto ad affidare al Gruppo Speleologico Montenero in analogia e per estensione della deliberazione di G.C. 196/2011 la gestione dell'area e le strutture del Parco dei Dinosauri realizzate dal Comune di San Marco in Lamis;

CHE con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 17/02/2017 veniva disposto l'affidamento in concessione all'Ente Parco Nazionale del Gargano del complesso immobiliare comunale denominato "Centro Visite, Parco Paleontologico e Museo dei Dinosauri";

CHE in data 24/02/2017 veniva sottoscritta la relativa convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di San Marco in Lamis e l'Ente Parco Nazionale del Gargano, con scadenza fissata al 13 agosto 2037;

CHE con la medesima deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2017 veniva stabilito l'allineamento delle scadenze temporali degli atti relativi alle concessioni dei siti denominati rispettivamente "Centro Visite sul Carsismo" e "Percorso paleontologico dei Dinosauri" con annessa area adibita a parcheggio, siti in Borgo Celano;

CHE l'articolo 5 del detto atto di concessione stabilisce che il gestore della struttura debba garantire al Comune entrate non inferiori a quelle già determinate con deliberazioni della Giunta Comunale n. 24/2016 e n. 29/2016, con il seguente contenuto: *"La concessione dell'immobile è a titolo gratuito con la precisazione che il gestore della struttura dovrà garantire al Comune di San Marco in Lamis entrate, derivanti dalla gestione del Parco Paleontologico e dei Dinosauri, non inferiori a quelle già stabilite con le prefate deliberazioni n. 24 e 29/2016; è fatta salva la possibilità di ulteriori rinegoziazioni, a semplice richiesta degli Enti qui convenzionati, ad esito degli studi preliminari necessari a stabilire la congruità del corrispettivo di gestione da porre a base dell'affidamento; gli oneri di gestione, ivi comprese le utenze, dovranno essere garantiti con idonee polizze bancarie e/o assicurative a cura e spese del gestore da prevedersi specificatamente a carico del gestore preventivamente all'affidamento"*.

CHE in particolare, le citate deliberazioni prevedono il riconoscimento al Comune di una quota pari al 30% calcolata sull'80% del costo di ciascun biglietto di ingresso e di una quota pari ad euro 0,50 per ogni biglietto relativo al parcheggio;



TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO:

CHE nel corso degli anni l'applicazione del sistema di compartecipazione agli introiti ha evidenziato criticità operative connesse alla verifica della bigliettazione e alla conseguente determinazione delle somme effettivamente spettanti al Comune;

CHE tali criticità hanno reso complessa la gestione dei rapporti economici tra gli Enti e la puntuale verifica delle entrate dovute al Comune;

CHE più volte questa amministrazione ha dovuto ricorrere a numerose diffide e messa in mora dell'Ente Parco Nazionale del Gargano per la determinazione delle somme da corrispondere al Comune, quale adempimento convenzionale e, da ultimo per l'annualità 2025, con richieste del Responsabile del Settore Urbanistica prot. 3444/2026 e 8872/2026;

CHE, con note prot. 2810 del 03/05/2023 acclarata al prot. comunale n. 9070 in pari data e prot. n. 2730 del 24/04/2024 acclarata al prot. comunale n. 8309 del 24/04/2026, l'Ente Parco Nazionale del Gargano ha rappresentato la necessità di modificare il sistema economico previsto dalla convenzione, proponendo la <<.....rinegoziazione dell'atto di concessione sottoscritto tra le parti 24 febbraio 2017, per le ragioni oggettive di seguito riportate integralmente, *senza ricevere alcuna risposta in merito:*

- *"..... dalla esperienza maturata dall'Ente parco nazionale del Gargano nei diversi affidamenti di gestione susseguitisi nel tempo è emersa una oggettiva difficoltà di gestione e soprattutto di controllo dell'attuale sistema di accertamento e riscossione delle entrate derivanti dalla gestione del "Centro Visite" e del "Parco Paleontologico e dei Dinosauri", basato su introiti, in percentuale, sui fatturati e sulla bigliettazione;*
- *l'attuale sistema di introito delle entrate, in percentuale sul fatturato e sulla bigliettazione, oltre ad essere farraginoso e dispendioso, in quanto richiede un notevole apporto di tempo da parte del personale dell'Ente parco nazionale del Gargano per l'effettuazione dei controlli di rito, risulta scarsamente efficiente ed efficace e non produce i risultati attesi, oltre a comportare seri rischi a carico dei rispettivi Enti in merito ad eventuali mancati introiti;*
 - a) *l'attuale sistema dei proventi derivanti dalle entrate, in percentuale, sul fatturato e sulla bigliettazione, per le ragioni in premessa evidenziate, viene abolito e sostituito integralmente con quello, più efficiente ed efficace, del canone fisso annuale, da ripartire annualmente nella percentuale del 70% in favore della parte concessionaria e nella percentuale del 30% in favore della parte concedente. Alla parte concessionaria compete l'onere di riscossione delle entrate derivanti dal canone e di liquidare, entro il 28 febbraio di ciascun anno, la quota parte del canone introitato spettante anche all'altra parte, nella misura innanzi evidenziata;*
 - b) *la durata dell'affidamento in gestione del Centro Visite e del Parco Paleontologico e dei Dinosauri al soggetto esterno, da selezionare mediante regolare procedura di gara aperta, decorrerà dalla data della stipulazione del contratto e fino al 31/07/2037, al fine di consentire al medesimo di poter programmare eventuali investimenti che andrebbero a migliorare l'intero compendio immobiliare, ammortizzabili, come detto, solamente con una durata lunga dell'affidamento in gestione;*

- c) *il soggetto esterno, affidatario della gestione del Centro Visite e del Parco Paleontologico e dei Dinosauri, selezionato mediante regolare procedura di gara aperta, è autorizzato ad apportare migliorie all'intero compendio immobiliare anche mediante il reperimento di finanziamenti di natura pubblica e privata, nel rispetto delle finalità della concessione e previa comunicazione all'Ente parco nazionale del Gargano;*
- d) *gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero compendio immobiliare rimangono a carico del soggetto esterno, affidatario della gestione del Centro Visite e del Parco Paleontologico e dei Dinosauri, da selezionare mediante regolare procedura di gara aperta. Al medesimo compete, inoltre, l'onere di reperire eventuali autorizzazioni e/o permessi di natura amministrativa presso le competenti amministrazioni, autorità ed enti preposti, ivi inclusi quelli necessari per esercitare le attività previste."*

DATO ATTO:

CHE al fine di acquisire una valutazione estimativa del canone di locazione del complesso immobiliare da parte di un organismo terzo, il Comune ha inoltrato specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia mediante note prot. n. 22125/2025 e n. 3416/2026;

CHE l'Agenzia delle Entrate, con nota acquisita al protocollo comunale n. 6395/2026, ha rappresentato l'impossibilità di procedere in tempi certi all'espletamento dell'attività richiesta, evidenziando la necessità di ulteriori adempimenti preliminari;

CHE in ragione dell'esigenza di definire tempestivamente un quadro di riferimento tecnico-economico per la gestione del compendio immobiliare, il Responsabile del Settore Urbanistica ha provveduto alla redazione di apposita relazione estimativa, acquisita ai protocolli nn. 8618-8645 in data 05/05/2026;

CHE dalla predetta relazione emerge un valore locativo annuo del complesso immobiliare pari ad euro 15.600,00 (euro quindicimilaseicento/00), corrispondenti ad euro 1.300,00 mensili;

RITENUTO

- di prendere atto delle risultanze della relazione estimativa redatta dal Responsabile del Settore Urbanistica trasmessa con note prot. nn. 8618-8645/2026;

- di fornire indirizzo al Responsabile del Settore Urbanistica affinché avvii il procedimento amministrativo finalizzato alla revisione e all'aggiornamento delle condizioni economiche della convenzione vigente, assumendo quale parametro tecnico di riferimento le risultanze della relazione estimativa acquisita agli atti;

ACQUISITI il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica nonché il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario, ai sensi degli artt. n. 49 e 147bis T.U.E.L. 267/00 e s.m.i.;

Con voti unanimi favorevoli, resi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

di richiamare integralmente la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Settore Urbanistica, acquisita ai protocolli nn. 8618-8645 in data 05/05/2026, relativa alla determinazione del valore locativo del complesso immobiliare comunale denominato "*Museo Paleontologico dei Dinosauri e Centro visite per il Carsismo*", dalla quale emerge un valore locativo annuo pari ad euro 15.600,00 (euro quindicimilaseicento/00);

di prendere atto che la suddetta relazione è stata predisposta a seguito dell'impossibilità, rappresentata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, di procedere in tempi certi all'attività estimativa richiesta dal Comune;

di impartire atto di indirizzo al Responsabile del Settore Urbanistica affinché proceda all'avvio del procedimento amministrativo finalizzato alla revisione e all'aggiornamento delle condizioni economiche della convenzione vigente, assumendo quale parametro tecnico di riferimento le risultanze della perizia estimativa acquisita agli atti, **previa** regolarizzazione dei pagamenti pregressi in assenza della quale questo Comune valuterà la risoluzione della concessione del complesso immobiliare;

di dare atto che l'eventuale revisione delle condizioni economiche della convenzione sarà oggetto di successiva valutazione e approvazione da parte del Consiglio Comunale, secondo le attribuzioni previste dalla legge;

di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica ogni adempimento gestionale connesso al presente provvedimento;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000

Del che si è redatto il presente verbale che viene sottoscritto come segue.

IL SINDACO PRESIDENTE
Merla Michele

IL SEGRETARIO GENERALE
Cotoia dott.ssa Graziella