



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

Prot. n. 394/2013-06-00

San Marino, 30 agosto 2013/1712 d.f.R

Ill.mi Consiglieri

Gloria Arcangeloni

e p.c

Ufficio Segreteria Istituzionale

Sedi

Scrivo la presente a nome del Congresso di Stato in risposta ai quesiti posti dai Consiglieri di Movimento Civico R.E.T.E. Elena Tonnini e Gloria Arcangeloni.

In merito ai quesiti posti sulla Società San Marino Adventures s.p.a., si esprime quanto segue.

In data 6 agosto 2007 viene sottoscritta convenzione tra il Congresso di Stato e la società San Marino Adventures autorizzata con delibera CdS n.54 del 23 luglio 2007. La convenzione prevedeva:

- a. la concessione in uso esclusivo di 38 mq di terreno quale sede del chiosco, ad un canone di 300 €/anno;
- b. la concessione in uso non esclusivo di 5900 mq di terreno, ad un canone di 6700 €/anno.

La durata di entrambe le concessioni veniva convenuta in anni 1, con possibilità di rinnovo di ulteriori 4 anni previa valutazione con esito positivo da parte del Congresso di Stato del "periodo di prova di 1 anno", e successivamente rinnovabili di anno in anno.

Entrambi i terreni si collocano nell'area "a vincolo particolare", nello specifico "zona a vincolo panoramico-paesaggistico", località Monte Cerreto, oggetto di approvazione di un Piano Particolareggiato in data 12 luglio 2007 delibera n.17 CU.

Tra le obbligazioni assunte dalla Società:

- c. all'art. 4 si prevedeva l'obbligo di creare un servizio navetta da/per il percorso acrobatico onde evitare il congestionamento della zona;
- d. all'art. 9 si prevedeva l'impegno a sostenere tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sia delle aree che delle alberature;

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

- e. all'art. 10 si prevedeva l'obbligo di prestare fidejussione bancaria di € 60.000 per tutta la durata dei contratti.

Tele contratto veniva sottoscritto tra i Sindaci di Governo e la società San Marino Adventures in data 17 settembre 2007.

In seguito il Congresso di Stato il 29 settembre 2008, con delibera n.42, prorogava per 2 anni le condizioni e termini della convenzione citata e successivo contratto.

La società risulta di proprietà al 100% della Sig.ra Patrizia Stefanelli, mentre l'Amministratore Unico è il Sig. Alfredo Manzaroli.

Con istanza del 3 gennaio 2013 il Sig. Alfredo Manzaroli ha chiesto il rinnovo della convenzione alle seguenti condizioni:

- f. rinnovo per un periodo di 10 anni;
- g. compensazione dei canoni per gli anni 2012-2013-2014 in ragione dei lavori di manutenzione straordinaria svolti;
- h. revisione in via equitativa del canone della stagione 2015.

Inoltre con ulteriore nota del 14 luglio 2013, integrativa della precedente, il signor Manzaroli comunica l'avvio di un nuovo servizio di parcheggio/supporto logistico per autobus da implementare nelle prossime stagioni con un servizio navetta.

L'Ufficio Gestione Risorse Agricole e Ambientali riferisce che interpellato in merito all'attività svolta si era espresso con alcune indicazioni per la legatura e fasciatura degli alberi, che sono state seguite dal concessionario dell'area.

Viene inoltre segnalata agli Uffici e alle Segreterie di Stato l'esercizio di attività di softair e ponilandia che non risultano autorizzate dal contratto.

A tal proposito sono stati eseguiti dall'UGRAA controlli sull'attività di softair, in seguito ai quali sono state rimosse alcune strutture. Si sottolinea che il materiale con cui sono realizzate le pallottole è biodegradabile, e quindi non inquinante.

Sono inoltre state registrate alcune irregolarità, in seguito ad un metodo sbagliato di fasciatura degli alberi, durante la fase iniziale dell'attività, sanzionate dall'UGRAA in data 1 luglio 2007. Tali fasciature sono state poi modificate in seguito alle indicazioni dell'UGRAA stesso. La messa in liquidazione della società, così come previsto dal punto 5 del nulla osta preventivo, è una facoltà, non un obbligo, che si è ritenuto di non esercitare vista l'entità dell'irregolarità.

Infine sono state segnalate alcune rimostranze da parte dei residenti della zona circa il mancato rispetto degli impegni convenzionali, con particolare riferimento alla mancata attivazione del servizio di navetta volto ad evitare la congestione del traffico della zona, a cui la società ha replicato con la già citata nota del 14 luglio 2013.

L'oggetto della licenza prevede: "progettazione, realizzazione e gestione di parchi giochi e da divertimento in genere, parchi ricreativi, tematici e sportivi e per l'occupazione del tempo libero, percorsi acrobatici forestali, somministrazione cibi e bevande nell'ambito della gestione dei parchi. Vendita gadgets e merchandising anche nella forma e-commerce. Organizzazione di eventi e

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

manifestazioni connesse all'oggetto sociale.". La società al momento occupa tre persone, due con contratto a tempo determinato part-time in fase di scadenza e una a tempo indeterminato.

Il Governo sta valutando il rinnovo della convenzione con la società sulla stessa area, e sta vagliando le richieste avanzate nella domanda di rinnovo.



Il Segretario di Stato

Matteo Fiorini

CONVENZIONE TRA IL CONGRESSO DI STATO DELLA
REPUBBLICA DI SAN MARINO DA UNA PARTE E LA SOCIETA'
SPA SAN MARINO ADVENTURES, DALL'ALTRA, PER
L'ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA
"ZONA A VINCOLO PARTICOLARE PANORAMICO PAESISTICO"
IN LOCALITA' MONTECERRETO.

Con la presente scrittura privata da tenere e fare valere ad ogni
effetto di legge fra:

- il Congresso di Stato della Repubblica di San Marino
rappresentato dal Segretario di Stato per il Territorio, l'Ambiente
l'Agricoltura ed i Rapporti con l'AASP, **Marino Riccardi**, nato a
Serravalle (RSM) il 09 luglio 1958 e residente a Falciano (RSM),
Strada Cà Valentino n.50/C, Cod. I.S.S.14004 a quanto infra
opportunamente autorizzato dall'On.le Congresso di Stato con
delibera n.54 assunta nella seduta del 23 luglio 2007 che in copia
conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", da una parte;

e

- la società **S.P.A. SAN MARINO ADVENTURES** con sede legale in
Via Impietrata n.86, Fiorentino, costituita in data 11 aprile 2007 ed
iscritta al n. 4752 del Registro delle Società in data 23 aprile 2007,
C.O.E. SM 21269, in persona del Presidente del Consiglio di
Amministrazione, Signor Manzaroli Alfredo, nato a Borgo Maggiore
(RSM) il 14 gennaio 1982, ed ivi residente in Strada Serrabolino n.
115, codice I.S.S. 15813, cittadino sammarinese, autorizzato con

delibera del Consiglio di Amministrazione del 6 agosto 2007, che si allega alla presente sotto la lettera "B " unitamente al certificato di vigenza, dall'altra parte.

PREMESSO

a) che l'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino è proprietaria di un terreno, sito in località Montecerreto, censito al vigente Catasto dei Terreni della Repubblica di San Marino alla partita 284 con il Foglio di Mappa n.28, particelle n.260 Qualità SA, Classe 4, mq.1700, R.D.0,86, R.A. 0,68, R.L. 2,55 e n.265, Qualità SA, Classe 4, mq.8690, R.D.4,40, R.A. 3,46, R.L. 13,02, il tutto come risulta dalla partita catastale che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "C";

b) che gli immobili di cui al superiore punto a) sono inclusi in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale destina a "Zona a vincolo particolare panoramico paesistico", il tutto come risulta evidenziato sull'estratto di Piano Regolatore Generale che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "D";

c) che pertanto ai sensi dell'art. 50 della Legge 29 Gennaio 1992 n. 7 (Legge di Piano Regolatore Generale), l'intervento sui terreni di proprietà dell'Ecc.ma Camera distinti catastalmente al Foglio di Mappa 28, particelle n.260 e n.265 in parte di cui al successivo punto e), inclusi in "Zona a vincolo particolare panoramico paesistico", è subordinato al rispetto ed alla sottoscrizione della presente convenzione, nonchè ai vincoli ed alle prescrizioni urbanistico-edilizie poste dal Piano Particolareggiato d'esecuzione e all'osservanza degli

adempimenti di carattere procedurale e progettuale prescritti dalla normativa vigente;

d) che il data 7 maggio 2007 il Comitato Tecnico Scientifico, con delibera trasmessa con prot.00310 del 10 maggio 2007, che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "E", considerata la volontà di risolvere il problema dei parcheggi attraverso un servizio navetta e di assumersi la responsabilità verso terzi da parte dei promotori del citato progetto, ha esaminato ed approvato il progetto di un "Parco Avventura" da realizzarsi nelle aree oggetto della presente convenzione, prescrivendo, tra l'altro, di recepire nell'apposita convenzione a carico dei promotori del citato progetto, l'obbligo di prestare fidejussione bancaria a garanzia della manutenzione dell'area, di sottoscrivere polizza assicurativa a garanzia delle responsabilità civili, di non recintare l'area ed infine di proporre un periodo di prova di un anno;

e) che la Commissione Urbanistica nella seduta del 12 luglio 2007 con delibera n.17 (prot CU 14943) ha approvato in seconda lettura lo stralcio di Piano Particolareggiato della "Zona a vincolo particolare panoramico - paesistico", che in copia conforme si allega al presente atto, unitamente alla delibera citata, sotto la lettera "F", prescrivendo, tra l'altro, che la realizzazione degli interventi di cui al succitato strumento urbanistico, fosse soggetta ad un periodo di prova di un anno;

f) che il Piano Particolareggiato succitato prevede, nell'area di proprietà dell'Ecc.ma Camera distinta a Catasto al Foglio di Mappa

28, particelle n.260 e n.265 in parte, la realizzazione di "Percorsi Acrobatici Forestali", nonché la realizzazione sempre su suolo pubblico di un manufatto precario in legno ad uso bar, biglietteria e servizi annessi;

g) che riveste pubblico interesse la sottoscrizione della presente convenzione, in quanto sarà realizzato un "percorso acrobatico forestale" a scopo ludico e sportivo ad uso di adulti e bambini.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO

Visto l'articolo 45 della Legge 19 luglio 1995 n.87

LE PARTI IN ATTO GENERALIZZATE

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Le premesse, la normativa richiamata e gli atti allegati, costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente atto.

ARTICOLO 2

Il Congresso di Stato e la Società S.P.A. San Marino Adventures, come rispettivamente rappresentati ed autorizzati, concordano e convengono con la sottoscrizione della presente convenzione, di effettuare, in un'area di proprietà dell'Ecc.ma Camera, un intervento di interesse pubblico consistente nella realizzazione, interamente a cura e spese della società S.P.A. San Marino Adventures, di un "Percorso Acrobatico Forestale" con relativo manufatto accessorio.

ARTICOLO 3

La società S.P.A. San Marino Adventures, come rappresentata, si impegna ed obbliga, nell'area di proprietà dell'Ecc.ma Camera, distinta catastalmente al Foglio di Mappa 28, particelle n.260 e n.265 in parte, ad effettuare, interamente a propria cura e spese, interventi volti alla realizzazione di un "Percorso Acrobatico Forestale" ed alla realizzazione, sempre su suolo pubblico, di un manufatto precario in legno ad uso bar, biglietteria e servizi annessi, in conformità a quanto previsto dal Piano Particolareggiato della "Zona a vincolo particolare panoramico paesistico" approvato dalla Commissione Urbanistica in seconda lettura in data 12 luglio 2007 con delibera n.17 (prot. CU 14943), il tutto nel rispetto della Legge di Piano Regolatore Generale e delle leggi e regolamenti vigenti in materia edilizia ed edificatoria.

La società S.P.A. San Marino Adventures, come rappresentata, si impegna ed obbliga, altresì al pieno rispetto di tutte le prescrizioni contenute nella delibera di Commissione Urbanistica n.17 del 12 luglio 2007 (prot CU 14943), già allegata alla presente convenzione sotto la lettera "F".

ARTICOLO 4

La società S.P.A. San Marino Adventures, come rappresentata, si impegna ed obbliga a creare un servizio navetta, da e per il "Percorso Acrobatico Forestale", al fine di garantire la disponibilità di posti auto ai fruitori dell'area attrezzata, ed evitare il congestionamento della zona interessata.

ARTICOLO 5

Le opere di cui al superiore articolo 3, saranno realizzate sotto l'osservanza delle clausole e condizioni di seguito descritte:

- dalla data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere e sino all'ultimazione degli stessi, sulla società S.P.A. San Marino Adventures ricadranno tutte le responsabilità relative all'esecuzione dell'opera, incluse quelle relative ad eventuali danni che dovessero verificarsi a persone e/o cose;
- la società S.P.A. San Marino Adventures dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori e del nominativo del Direttore dei Lavori alla Segreteria di Stato per il Territorio mediante lettera raccomandata A/R.

ARTICOLO 6

Il Congresso di Stato della Repubblica di San Marino, in persona del Segretario di Stato per il Territorio ed Ambiente, si impegna ed obbliga a concedere in uso esclusivo, alla società S.P.A. San Marino Adventures, una porzione di terreno di mq.38 circa, parte della particella n.265 del F.28, ai fini della realizzazione di un manufatto precario in legno.

Il predetto manufatto precario sarà realizzato interamente a cura e spese della società S.P.A. San Marino Adventures, sulla base delle indicazioni fornite dal Piano Particolareggiato della "Zona a vincolo particolare panoramico paesistico" approvato dalla Commissione Urbanistica in seconda lettura in data 12 luglio 2007 con delibera n.17 (prot. CU 14.943); la predetta porzione di terreno risulta

tinteggiata con colore giallo sulla planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "G".

Il contratto d'uso relativo all'area di mq 38 circa sulla quale insisterà il citato manufatto precario, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 8, avrà scadenza al 31 dicembre 2008 e dovrà essere stipulato prima del rilascio della Concessione Edilizia necessaria per gli interventi.

La società S.P.A. San Marino Adventures verserà un canone di €300,00=(trecento/00) annue, in via anticipata alla stipula del contratto.

ARTICOLO 7

Il Congresso di Stato della Repubblica di San Marino, in persona del Segretario di Stato per il Territorio ed Ambiente, si impegna ed obbliga a concedere in uso non esclusivo alla società S.P.A. San Marino Adventures, una porzione di terreno di complessivi mq.5.900 circa, parte della particella n.265 del Foglio 28 per mq.4.200 circa e dall'intera particella n.260 di mq.1.700 del medesimo Foglio, ai fini di della realizzazione, interamente a cura e spese della medesima società, di un "Percorso Acrobatico Forestale", sulla base delle indicazioni fornite dal Piano Particolareggiato della "Zona a vincolo particolare panoramico paesistico" approvato dalla Commissione Urbanistica in seconda lettura in data 12 luglio 2007 con delibera n.17 (prot. CU 14.943); l'area sulla quale sarà realizzato il suindicato "Percorso Acrobatico Forestale", risulta tinteggiata con colore verde

sulla planimetria catastale già allegata al presente atto sotto la lettera "G".

La predetta concessione d'uso ha ad oggetto esclusivamente la realizzazione di un "Percorso Acrobatico Forestale" ed il posizionamento delle attrezzature necessarie a tal fine, restando esclusa dalla predetta concessione ogni ulteriore e diversa forma di godimento dell'area sulla quale saranno poste tali attrezzature necessarie al percorso.

L'intera suindicata area resterà pertanto di uso pubblico e non potrà né essere recintata né chiusa all'utilizzo del pubblico.

Il contratto d'uso relativo all'area interessata dalla realizzazione del "Percorso Acrobatico Forestale", di mq 5.900 circa, avrà scadenza al 31 dicembre 2008, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 8 e dovrà essere stipulato prima del rilascio della Concessione Edilizia.

La società S.P.A. San Marino Adventures verserà un canone di € 6.700,00=(seimilasettecento/00) annue, in via anticipata alla stipula del contratto.

ARTICOLO 8

Considerato quanto previsto e stabilito dal Comitato Tecnico Scientifico in data 7 maggio 2007 con delibera già allegata alla presente convenzione sotto la lettera "E" e quanto previsto nella delibera di Commissione Urbanistica n.17 del 12 luglio 2007 (CU 14.943), già allegata alla presente convenzione sotto la lettera "F", Il Congresso di Stato della Repubblica di San Marino, come

rappresentato, si riserva la facoltà, valutati gli esiti del prescritto periodo di prova, di rinnovare alla scadenza i contratti di cui ai superiori articoli 6 e 7, per ulteriori quattro anni, rinnovabili a seguito di anno in anno, salvo disdetta di una delle parti da inviarsi almeno 60 giorni prima a mezzo di lettera raccomandata R/R.

Alla scadenza dei contratti d'uso come sopra stabiliti e concordati e comunque a richiesta dell'Ecc.ma Camera, la società S.P.A. San Marino Adventures si impegna ed obbliga a rimuovere, a propria cura e spese, il manufatto precario in legno ed ogni attrezzatura installata al fine della realizzazione del "Percorso Acrobatico Forestale" di cui al superiore articolo 3, e l'Ecc.ma Camera di San Marino rientrerà nella piena disponibilità dell'area di proprietà della stessa, senza che per ciò alcun indennizzo sia dovuto alla società S.P.A. San Marino Adventures, compresi eventuali rimborsi per spese straordinarie sostenute o indennizzi di qualsivoglia natura.

ARTICOLO 9

La società S.P.A. San Marino Adventures, come rappresentata, si assume tutte le responsabilità relative alla realizzazione del "Percorso Acrobatico Forestale" e del manufatto precario in legno ad uso bar, biglietteria e servizi accessori, di cui al superiore articolo 3, alla gestione dei medesimi, e all'utilizzo delle attrezzature ed impianti installati, incluse quelle relative ad eventuali danni che dovessero verificarsi a persone e/o cose in relazione alla piena e libera fruizione da parte del pubblico dell'area di mq 5.900 circa sottostante le attrezzature del predetto percorso; l'Ecc.ma Camera è pertanto sin

da ora esonerata da ogni responsabilità in relazione a quanto sopra descritto.

La società S.P.A. San Marino Adventures come rappresentata, si impegna ed obbliga, a stipulare idonee polizze assicurative per la copertura di tutti i suindicati rischi.

Copia delle predette polizze assicurative dovrà essere depositata presso l'Avvocatura dello Stato alla stipula dei contratti di cui ai superiori articoli 6 e 7.

La società S.P.A. San Marino Adventures, come rappresentata, si impegna e si obbliga per tutta la durata dei contratti di cui ai superiori articoli 6 e 7:

- a sostenere tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di entrambe le aree oggetto di concessione in uso e delle alberature ed essenze arboree presenti;
- mantenere le aree oggetto di concessione in uso, di cui agli articoli 6 e 7, in buone condizioni di manutenzione seguendo anche eventuali direttive impartite dalla Pubblica Amministrazione.
- a non cedere a terzi i contratti d'uso di cui agli articoli 6 e 7 della presente convenzione.

ARTICOLO 10

A garanzia della corretta realizzazione degli interventi di cui al superiore articolo 3, del corretto utilizzo delle aree concesse in uso ai superiori articoli 6 e 7, in conformità a quanto disposto dalla presente convenzione, e della puntuale manutenzione ordinaria e straordinaria di entrambe le aree oggetto di concessione, la società S.P.A. San

Marino Adventures, come sopra rappresentata ed autorizzata, si impegna ed obbliga a depositare presso l'Ufficio Gestione Risorse Ambientali ed Agricole, prima del rilascio della concessione edilizia, idonea fidejussione bancaria a prima richiesta dell'importo di €.60.000,00=(sessantamila/00), a favore dell'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino, per tutta la durata dei contratti di cui ai superiori articoli.

ARTICOLO 11

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti nei precedenti articoli da parte della società S.P.A. San Marino Adventures, l'Ecc.ma Camera di San Marino intraprenderà ogni opportuna azione.

ARTICOLO 12

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono assunti dalla società S.P.A. San Marino Adventures per la stessa, o aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 13

Assumendosi l'Ecc.ma Camera di San Marino le imposte di bollo e registro relative alla presente convenzione, si chiedono le esenzioni dalle relative imposte a norma rispettivamente dell'art. 39 (punto 1) della Legge 29 Ottobre 1981 n. 86 e dell'art. 73 (punto 1) della Legge 29 Ottobre 1981 n. 85.

ARTICOLO 14

Letta, approvata e sottoscritta con le garanzie di legge e di pratica presso la Segreteria di Stato per il Territorio Ambiente.

San Marino, li 6 agosto 2007.

Per il Congresso di Stato
il Segretario di Stato per il Territorio,
l'Ambiente, l'Agricoltura, ed il Rapporti
con l'AASP

Marino Riccardi

Per la Società S.p.A San
Marino Adventures

Manzaroli Alfredo

SAN MARINO ADVENTURES S.p.A.
Via Impietrata n. 86 - 47897 FIORENTINO
REP. SAN MARINO - C.O.E. SM 21269
Cell. 335 7344140

Registrato a S. Marino, addì 09 AGO. 2007

N. 11510 Vol 2007 del Registro di formalità

Esente da Imposta (lea 1981 art 73, 10, n 25)

IL DIRIGENTE

Dr. M. Burgagna

