



CITTA' DI FERMO

Settore V

Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente,
Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293



Rif. nota prot. 42388
del 06/07/2022

COMUNE DI FERMO
Prot.n. 0048243 in Partenza
del 02-08-2022 Cat.4 Clas.9



Alla **Associazione Culturale Demos**
Via G. Acquaviva, 6
64021 Giulianova (TE)

E p.c. A **Sindaco**
Assessori
Sede

Al **Segretario Generale**
Dott. Dino Vesprini
Sede

Al **Servizio Affari Legali**
Sede

OGGETTO: Atto stragiudiziale di diffida.

Con riferimento alla nota in epigrafe con la quale codesta Associazione Culturale Demos con sede in Giulianova (TE), diffida lo scrivente Dirigente e l'Amministrazione comunale in ordine alla procedura di alienazione dell'immobile Casina delle Rose di proprietà dell'Ente, si rappresenta quanto segue:

- L'edificio in questione è stato utilizzato come struttura ricettiva fino al 2012. Da tale periodo l'edificio è rimasto chiuso e inutilizzato, presentando evidenti segni di decadimento e vetustà con ammaloramento tanto che nel 2020 si è reso necessario un intervento di manutenzione straordinaria della copertura dalla quale si sono verificate infiltrazioni d'acque meteoriche;
- Le Amministrazioni che si sono succedute negli ultimi anni, hanno adottato provvedimenti e avviato procedure volte alla valorizzazione dell'immobile quali:
 - due esperimenti di Project Financing negli anni 2005 e 2006, di cui il primo è andato deserto mentre il secondo non è andato a buon fine nonostante l'Amministrazione, al fine di riequilibrare la sostenibilità dell'intervento, avesse dato la disponibilità dello sfruttamento economico-immobiliare di un ulteriore immobile (palazzo Trevisani);
 - l'approvazione di un Piano Particolareggiato per ampliamento della struttura ricettiva;
 - un bando di gestione mista servizi e lavori previa la procedura del dialogo competitivo nel 2013 in cui furono contattati i principali operatori economici del settore italiani ed esteri;
 - manifestazione d'interesse aperta nel 2014 senza l'apposizione di vincoli restrittivi per l'affidamento in concessione della gestione dell'immobile;
 - una prima alienazione del 2017;
 - un progetto di recupero per quantificare i costi e intercettare risorse pubbliche nel 2020;
- Ogni procedura adottata ha previsto il vincolo di destinazione alberghiera dell'edificio conformemente all'atto a rogito notaio Aroldo Danielli di Fermo in data 31/01/1957, rep. 27444/11509 e all'atto di compravendita rep. n. 38824-raccolta 3432 del 28/07/1992 e che nella nota di trascrizione è reso di pubblico dominio;
- Entrambe le procedure adottate dalle Amministrazioni precedenti, sia nel 2013, che nel 2017, sono andate deserte, si evidenzia che per ciascuna di esse sono stati pubblicati due avvisi;
- La procedura di alienazione indetta nel 2017 facente riferimento ai seguenti atti amministrativi:
 - Deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 8/5/2017 con la quale è stato integrato il Piano delle Alienazioni per l'anno 2017 inserendo la previsione di vendita dell'immobile denominato



CITTA' DI FERMO

Settore V

Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293



- “Hotel Casina delle Rose” per un importo pari a Euro 2.192.000,00 (prezzo a base d’asta);
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 212 del 13/07/2017 ad oggetto: “Atto di indirizzo per alienazione con patto di riservato dominio dell’immobile comunale denominato Hotel Casina delle Rose”;
 - Determina Dirigenziale n. 286 del 11/08/2017 ad oggetto: “*Determina a contrarre - Procedura aperta per la vendita dell’immobile denominato "Hotel Casina delle Rose" ubicato a Fermo presso il Piazzale Girfalco secondo lo schema contrattuale della vendita a rate con patto di "riservato dominio"*”, con la quale è stata avviata la procedura aperta per la vendita dell’edificio;
- Sono stati effettuati due esperimenti di gara rispettivamente il 6 novembre e il 20 novembre 2017 entrambi andati deserti con l’importo a base di gara pari a Euro 2.192.000,00;
- In riferimento alla procedura di alienazione in oggetto, nel confermare il predetto vincolo di destinazione alberghiera dell’edificio, si richiamato i seguenti atti amministrativi:
 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 28/12/2021 con la quale è stato approvato il “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio immobiliare – anno 2022”. La scheda allegata all’atto amministrativo, n. progr. 23, individua, tra i beni comunali non strumentali all’attività istituzionale dell’Ente, l’immobile denominato “Casina delle Rose”. Nella scheda n. 23, in ordine alla valutazione di riporta. *“Per la stima dell’edificio, ci si è avvalsi della collaborazione dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Provinciale di Ascoli Piceno. Con nota assunta al prot. 15269 del 8/4/2016 è stata trasmessa la perizia estimativa con riferimento allo stato attuale, considerata la variate al piano particolareggiato e il progetto presentato. La stima è stata redatta applicando il procedimento di stima del valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizia ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l’intervento in ragione del rischio di mercato. Al termine del processo estimativo l’Agenzia delle Entrate ha assunto come più probabile valore di mercato dell’immobile Euro 2.707.000,00 a cui è associabile un’alea di variazione del più o meno 15% precisando che tale stima è riferita all’interno del piano particolareggiato “Casina delle Rose” comprensivo anche delle porzioni in carico a ditte diverse dall’Amministrazione Comunale. Al valore stimato dall’Agenzia delle Entrate è necessario detrarre il valore attribuito alle porzioni non di proprietà comunale pari ad Euro 128.000,00. Euro 2.707.000,00-Euro 128.000,00= Euro 2.579.000,00. In considerazione dell’alea di variazione del 15% attribuita dall’estimatore, nell’anno 2017 quando l’immobile è stato inserito nel piano delle Alienazioni, si è ritenuto plausibile abbattere il valore sopra indicato di tale percentuale, ottenendo il seguente valore Euro 2.579.000,00 -15% = Euro 2.192.000,00. Infine, in considerazione del tempo trascorso dalla stima redatta dall’Agenzia delle Entrate e soprattutto dalla crisi innescata dalla pandemia che ha interessato pesantemente il comparto del turismo e quindi delle strutture ricettive, si ritiene plausibile che ad oggi tale valore può essere ulteriormente abbattuto. Da una verifica effettuata nel Borsino Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, si evidenzia come gli immobili in generale ed in particolare quelli ad uso commerciale, dal I° semestre 2016 (epoca della stima) al I° semestre 2021 (ultimo dato disponibile) hanno subito una riduzione del 15%. Essendo l’immobile in oggetto una struttura ricettiva e non commerciale, in via cautelativa si ritiene di poter ulteriormente deprezzare il valore come sopra determinato del 10%. Pertanto, allo stato attuale, si ritiene che il valore di mercato dell’immobile Casina delle Rose è come di seguito riportato: Euro 2.192.000,00 – 10% = Euro 1.972.800,00 arrotondato ad Euro 1.973.000,00.....”*
- Sempre nell’atto, si riporta quanto segue: *“..... dopo attente valutazioni in termini di costi e benefici, l’Amministrazione ha assunto la decisione di perseguire la valorizzazione e la riqualificazione dell’edificio, non più attraverso un intervento finanziato con fondi propri, bensì mediante l’alienazione dello stesso dai cui proventi si potranno ottenere le risorse necessarie per intraprendere una serie d’interventi volti al recupero del piazzale del Girfalco oramai non più procrastinabili considerato lo stato in cui versa il parco dall’indubbio valore storico, architettonico e ambientale. La vendita dell’immobile ad un operatore privato, attraverso una gestione mirata, più efficace ed efficiente rispetto a quella offerta dall’Ente, potrà consentire inoltre, in tempi più celeri, il definitivo insediamento di una struttura ricettiva di alto livello al momento assente nel centro abitato. Attraverso l’alienazione dell’immobile si potranno disporre di risorse adeguate ad avviare un processo di recupero generale dell’intero Girfalco di Fermo restituendogli il prestigio che storicamente aveva assunto nel corso degli anni.....”*



CITTA' DI FERMO

Settore V

Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293



Coerentemente con tali finalità, nel programma OO.PP. 2022-2024, l'Amministrazione ha inserito la voce intervento ad oggetto: "Riqualificazione Parco urbano del Girfalco" per un importo di 500 mila Euro;

- o Deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 31/05/2022 ad oggetto: "Alienazione "Casina delle Rose": criteri e individuazione catastale";
- o Determina Dirigenziale n. 286 del 11/08/2017 ad oggetto: "Indizione procedura aperta per l'alienazione dell'immobile situato nel Comune di Fermo denominato Casina delle Rose - Approvazione avviso, estratto, schema di domanda di partecipazione, offerta economica, attestato avvenuto sopralluogo e affidamento servizio pubblicazione in GURI dell'avviso di vendita.";

Come da Regolamento delle Alienazioni dell'Ente, è stato previsto un primo esperimento in scadenza il 2/8/2022 e qualora andasse deserto, un secondo esperimento previsto con scadenza il 2/9/2022. L'importo a base di gara è pari a Euro 1.973.000,00;

- Ai Dirigenti della pubblica amministrazione, ai sensi del D. Lgs. 165/2001 e D. Lgs. 267/2000 e smi, spettano l'adozione degli atti e dei provvedimenti amministrativi che rendono effettivamente possibile il raggiungimento degli obiettivi politici. L'alienazione della Casina delle Rose, oltre al mandato conferito attraverso gli atti di Consiglio e di Giunta, rientra negli obiettivi PEG anno 2022 del Settore V di competenza;
- L'importo a base di gara pari a Euro 1.973.000,00 è stato desunto partendo dalla valutazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate nel 2016, il cui "valore di mercato" è stato stabilito secondo la metodologia del "valore di trasformazione", e successivamente riattualizzato come rappresentato nei punti precedenti, dopo la verifica del Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel periodo ricompreso tra il I° semestre 2016 (epoca della stima) e il I° semestre 2021 (ultimo dato disponibile). Si informa che l'Agenzia delle Entrate svolge attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative per le Amministrazioni Pubbliche e gli Enti a esse strumentali, indicate all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Gli Enti si rivolgono all'Agenzia qualora sia necessario effettuare una stima di un immobile da alienare particolare e articolato come il caso di questione, motivo per il quale nel 2016 l'Amministrazione, per motivi di trasparenza e oggettività, si è rivolta a tale Agenzia. Si tenga in dovuta considerazione che la valutazione fatta dall'Agenzia delle Entrate è stata trasmessa con nota prot. 15269 del 8/4/2016, prima dell'evento sismico che ha colpito la città a settembre e ottobre 2016. Con ogni probabilità una valutazione postuma agli eventi sismici, avrebbe determinato una stima al ribasso;
- I due edifici Casa del Custode e Casina delle Rose sono del tutto diversi per tipologia, per inquadramento urbanistico, per destinazioni d'uso, ecc.. La perizia dell'Agenzia dell'Entrate nella fase di analisi (cap. 4.6.3. Costituzione del campione) ha preso in considerazione le alienazioni avvenute nell'intorno dell'area della Casina delle Rose. La metodologia adotta dall'Agenzia, qualificata in materia di stime di immobili pubblici, prende in considerazione ulteriori parametri per addivenire alla sintesi (stima finale del valore) che non sono quelli riduttivi delle sole vendite avvenute nelle immediate vicinanze;
- Per quanto concerne gli aspetti riguardanti il Condhotel, si precisa che ai sensi della L.R. n. 9 del 2006 e smi "Testo sulle norme regionali in materia di Turismo", all'art. 10, rubricato "strutture ricettive alberghiere", il comma 2, stabilisce che: "Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, residenze d'epoca e condhotel", e al comma 5 ter, si riporta che: "Sono condhotel gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari o da parti di esse, ubicate nello stesso Comune, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto in camere destinate alla ricettività, nonché, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina. La percentuale massima della superficie netta delle unità abitative a uso residenziale non può superare il 40 per cento del totale della superficie netta destinata alle camere e non può in alcun modo beneficiare degli aumenti di cubatura riservati dagli strumenti urbanistici alle superfici destinate a funzioni turistico-ricettive. I condhotel sono disciplinati in base a quanto previsto dall'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 e dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 gennaio 2018, n. 13.....", pertanto, attestato che l'eventuale trasformazione in condhotel rientra pienamente nella categoria delle strutture ricettive alberghiere, e quindi conformi al vincolo di destinazione di vendita della Casina delle



CITTA' DI FERMO

Settore V

Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293



Rose, si evidenzia che già nel 2014, cioè precedentemente alla perizia dell'Agenzia delle Entrate (2016), tale fattispecie era prevista. L'Agenzia non ha ritenuto di tenerne in considerazione;

- Il progetto di livello di fattibilità tecnico economica, redatto dall'Amministrazione nel 2020 per un importo di 2 milioni comprensivi dei servizi tecnici di progettazione, somme a disposizione (IVA, allacci, collaudi, ecc.), al momento, a causa dell'eccezionale aumento del costo delle materie prime, dei materiali da costruzione e dei prodotti energetici registrato negli ultimi mesi, necessiterebbe di risorse aggiuntive considerevoli di almeno il 40-50%. A comprova del considerevole aumento dei costi, sono stati emanati dal 2021 ad oggi diversi decreti attuativi per fare fronte alla situazione del caro prezzi da ultimo il D.L. 50/2022 "disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori" (cd Decreto Aiuti) e successiva conversione in legge;
- Nella diffida si richiama la Determinazione n. 48 del 16/02/2022 ai sensi della quale, l'Amministrazione ha presentato una candidatura al MIN, per un importo di Euro 100.1722,00, per il progetto "Bell – Vedovamazzei chiama Fermo" relativo all'esposizione di una collezione di arte contemporanea presso la Pinacoteca Civica di Fermo. Non si comprende il collegamento alla procedura di alienazione in questione;
- Con Determinazione Dirigenziale n. 607 - RG 1649 - del 19/07/2022 e successivo avviso pubblico del 22/07/2022, è stata disposta la proroga dei termini del primo e secondo esperimento di gara anche al fine di ampliare la platea di potenziali soggetti interessati all'acquisto e nel contempo sono in corso ulteriori accertamenti d'ufficio. Ad ogni buon conto si fa presente che, trattandosi di "procedura aperta" (ex asta pubblica) il cui procedimento è ancora in corso, qualsiasi tipo di notizia divulgata potrebbe costituire elemento di alterazione della concorrenza e del libero mercato.

Alla luce di quanto sopra riportato, considerati anche i diversi tentativi senza successo messi in campo dalle Amministrazioni precedenti, volti alla valorizzazione e all'alienazione della Casina delle Rose, in particolare gli ultimi due esperimenti di vendita del 2017 andati deserti a un prezzo di Euro 2.192.000,00, avendo operato conformemente agli indirizzi forniti dalla Giunta Comunale e nella legittimità, al momento, non si rilevano motivazioni per la revoca della procedura aperta in corso.

Distinti saluti.

Il Dirigente del Settore V

LL.PP., Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica,
Patrimonio, Contratti e Appalti

Dott. Alessandro Paccapelo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico
D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445 e del D. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e
norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa
Firmato digitalmente da: PACCAPELO ALESSANDRO
Data: 02/08/2022 10:23:25

dott. Alessandro Paccapelo