



CITTA' DI FERMO

Registro generale n. 2419

**Settore Lavori pubblici, Protezione civile, ambiente, urbanistica, patrimonio,
contratti e appalti
Dirigente Paccapelo Alessandro**

Oggetto:

Procedura aperta per l'alienazione dell'immobile situato nel Comune di Fermo denominato "Casina delle Rose" ubicato a Fermo presso il Piazzale Girfalco Secondo esperimento di gara Sospensione procedura.

DETERMINAZIONE DEL 17-10-22, n. 903

Visto di regolarità/riscontro contabile

Si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria del presente atto, assegnando ai seguenti impegni di spesa i numeri e gli importi a fianco indicati:

n. €. Cap.

n. €. Cap.

n. €. Cap.

Note: _____

Si attesta il riscontro contabile del presente atto.

Fermo, li

Il Dirigente del Settore
Bilancio e Finanze
Paoloni Federica

Oggetto: Procedura aperta per l'alienazione dell'immobile situato nel Comune di Fermo denominato "Casina delle Rose" ubicato a Fermo presso il Piazzale Girfalco – Secondo esperimento di gara – Sospensione procedura.

IL DIRIGENTE SETTORE V
Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica,
Patrimonio, Contratti e Appalti

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 28/12/2021 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio immobiliare – anno 2022" che al n. progr. 23 individuava, tra i beni comunali non strumentali all'attività istituzionale dell'Ente, l'immobile denominato "Casina delle Rose";

- con delibera di Giunta Comunale n. 202 del 31/05/2022 dichiarata immediatamente esecutiva, è stata definita l'esatta individuazione catastale degli immobili oggetto di alienazione e fissati i criteri per la vendita dell'immobile "Casina delle Rose";

- con Determinazione Dirigenziale n. 446 – R.G. 1264 – del 10/06/2022 è stato stabilito quanto segue:

"1) INDIRE una procedura aperta preceduta da avviso pubblico per l'alienazione del seguente immobile:

- Casina delle Rose piazzale Girfalco, bene individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio n. 62, part. 572 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9;

oltre aree per diritto di superficie per volumi interrati o seminterrati foglio 62 part. 694 di mq. 95,00 e 703 di mq. 110,00 e servitù di passaggio foglio 62 part. 693 di mq. 390,00;

- Importo a base di gara: € 1.973.000,00 (diconsi euro unmilionenovecentosettantatremila/00), con scatti minimi in aumento di € 19.730,00 (diconsi euro diciannovemilasettecentotrenta/00) pari all'1% del prezzo a base di gara;

2) DARE ATTO che il Comune si riserva, al fine di alimentare la fontana del Parco del Girfalco, la possibilità di attraversare la part. 693 con idonea tubazione interrata che collegherà la part. 695 (propr. comunale su cui potrà essere realizzato vano tecnico) alla fontana stessa;

3) DARE ATTO che:

- sul bene in oggetto il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici delle Marche ha comunicato con nota prot. n. 599 del 01/02/2006 che l'immobile "Hotel Casina delle Rose" non riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D-Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

- con nota prot. n. 374 del 16/01/2017 il Ministero per i beni culturali ha ribadito che l'immobile non è sottoposto a tutela ai sensi della Parte Seconda del Codice e pertanto ad esso non si applicano le prescrizioni in materia di alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale. Nella stessa nota è precisato che il bene ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del suddetto Codice e quindi ad esso sono applicate tutte le prescrizioni previste dalla Parte Terza del Codice, in particolare l'art. 146 in materia di Autorizzazione Paesaggistica;

4) DARE ATTO altresì che l'immobile di che trattasi è stato trasferito in proprietà al Comune di Fermo con atto di compravendita rep. n. 38824-raccolta 3432 del 28/07/1992 e che nella nota di trascrizione è reso di pubblico dominio il vincolo di destinazione alberghiera dell'edificio costituito con atto a rogito notaio Aroldo Danielli di Fermo in data 31/01/1957, rep. 27444/11509;

5) STABILIRE che il contraente verrà individuato mediante procedura aperta che sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, secondo il criterio del

massimo rialzo sul prezzo di vendita stabilito nel Piano delle Alienazioni;

5) APPROVARE l'avviso di procedura aperta per l'alienazione dell'immobile sopra indicato corredato dai seguenti allegati:

- domanda di partecipazione (ALLEGATO "A")
- attestato di avvenuto sopralluogo (ALLEGATO "B")
- offerta economica (ALLEGATO "C")
- estratto di avviso (ALLEGATO "D")
- variante Piano Particolareggiato Hotel Casina delle Rose e certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 1)
- Elaborato planimetrico (ALLEGATO 2)
- Elenco subalterni (ALLEGATO 3)
- Planimetrie catastali sub 1-2-3-4-5-6-7 (ALLEGATO 4)
- Visure catastali sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9 e foglio 62 partt. 694, 703 e 693 (ALLEGATO 5)

che costituiscono parte integrante e sostanziale all'originale del presente atto e alla copia da pubblicare all'Albo Pretorio on line;

6) AFFIDARE alla Ditta Vivenda S.r.l. con sede legale in Corso Emanuele II 269 – 00186 Roma C.F. e P.IVA 08959351001 gli adempimenti relativi alla pubblicazioni sulla G.U.R.I dell'estratto di avviso per l'alienazione della Casina delle Rose Piazzale Girfalco, come dettagliati nel preventivo ricevuto n. 1579 del 08/06/2022, al prezzo complessivo di € 647,85;

7) DARE ATTO che ai fini dell'assolvimento degli obblighi di trasmissione delle informazioni all'ANAC ai sensi dell'art. 1 comma 32 della legge 190/2012 e della Deliberazione ANAC n. 1174 del 19 dicembre 2018, in relazione all'affidamento del servizio di pubblicazione, i dati sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Fermo sono i seguenti:

<i>Dato</i>	<i>Descrizione</i>
<i>CIG</i>	Z0A36C2D97
<i>Creditore</i>	Vivenda S.r.l. C.F. e P.I. 08959351001 Corso Emanuele II 269 00186 Roma
<i>Importo di affidamento</i>	€ 517,91 oltre marca da bollo e IVA

8) IMPEGNARE la somma necessaria a fare fronte alle spese di pubblicazione, quantificata in complessivi di € 647,85 al capitolo 3400/1, dando atto che il compenso relativo al servizio conferito verrà liquidato dietro presentazione di regolare fattura;

9) ACCERTARE la somma derivante dalla vendita dell'immobile in oggetto al capitolo di entrata 6000;

10) PRESTARE agli acquirenti le garanzie di legge, dichiarando e garantendo che gli immobili oggetto della vendita sono di proprietà comunale;

11) STABILIRE che tutti gli oneri, anche fiscali, conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario, il quale è tenuto, in aggiunta al prezzo, al pagamento dell'I.V.A., se dovuta, ed al pagamento delle spese notarili, di registro, ipotecarie e catastali.”;

- l'avviso pubblico di procedura aperta, prot. 37605 del 17/06/2022, è stato pubblicato secondo le modalità previste all'art. 5 del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio Comunale, vale a dire:

- albo pretorio on line in data 17/06/2022;
- sito internet del Comune in data 17/06/2022;
- per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 70 del 17/06/2022;

- l'avviso pubblico prevedeva come data di scadenza del termine del primo esperimento della

procedura di gara il giorno 01/08/2022 e, al punto 6, che *“Qualora il PRIMO ESPERIMENTO di gara di cui al presente bando, previsto per il giorno 2 AGOSTO 2022, dovesse andare deserto, si procederà al SECONDO ESPERIMENTO. Nell’eventualità di dover esperire il secondo tentativo di gara la pubblica seduta di vendita avverrà in data 05/09/2022 con inizio alle ore 10,00 presso la sede comunale. Le richieste di partecipazione dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 02/09/2022 con le stesse modalità previste per il primo esperimento di gara.”*

- con Determina Dirigenziale n. 607 del 19/07/2022 R.G. 1649, anche al fine di ampliare la platea dei potenziali soggetti interessati all’acquisto, è stato approvato l’avviso pubblico di proroga dei termini fissati nell’avviso originario così come segue:

- PRIMO ESPERIMENTO DI GARA: le richieste di partecipazione dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 15/09/2022, la seduta pubblica si svolgerà il giorno 16/09/2022 con inizio alle ore 10,00;
- SECONDO ESPERIMENTO DI GARA: qualora il primo esperimento di gara dovesse andare deserto si procederà con il secondo esperimento. In tal caso: le richieste di partecipazione dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17/10/2022, l’eventuale seduta pubblica si svolgerà il giorno 18/10/2022 con inizio alle ore 10,00;

rimangono ferme le modalità di partecipazione e condizioni previste nell’avviso originario, prot.37605 del 17/06/2022;

- l’avviso pubblico relativo alla proroga termini prot. 46124 del 22/07/2022, è stato pubblicato secondo le modalità previste all’art. 5 del vigente Regolamento per l’alienazione del patrimonio Comunale, vale a dire:

- albo pretorio on line in data 22/07/2022;
- sito internet del Comune in data 22/07/2022;
- per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 87 del 27/07/2022;

- che entro il termine di scadenza del primo esperimento di gara, fissato per le ore 13:00 del 15/09/2022, non è pervenuta alcuna offerta, come attestato dall’Ufficio Protocollo con nota prot. n. 57051 del 15/09/2022;

- con Determina Dirigenziale n. 812 del 16/09/2022 RG 2122 è stato stabilito di prendere atto che il primo esperimento di gara della procedura aperta per l’alienazione dell’immobile denominato “Casina delle Rose” è andato deserto e che si procederà al secondo tentativo di gara le cui richieste di partecipazione dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17/10/2022 e l’eventuale seduta pubblica si svolgerà il giorno 18/10/2022 con inizio alle ore 10,00. Rimangono ferme le modalità di partecipazione e condizioni previste nell’avviso originario prot. n. 37605 del 17/06/2022;

CONSIDERATO che:

- con nota prot. n. 15269 del 08/04/2016 l’Agenzia delle Entrate ha stabilito per l’immobile in oggetto un valore di € 2.707.000,00 con un’alea di variazione del più o meno 15%, precisando che tale stima è riferita all’intero piano particolareggiato “Casina delle Rose” comprensivo anche delle porzioni in carico a ditte diverse dall’Amministrazione Comunale;

- nel Piano delle Alienazioni 2017 l’immobile Casina delle Rose è stato inserito con un valore di € 2.192.000,00 ottenuto detraendo dal valore stimato dall’Agenzia delle Entrate il valore

attribuito alle porzioni non di proprietà comunale pari ad € 128.000,00 ed applicando l'alea di variazione del 15% attribuita dall'estimatore:

€ 2.707.000,00 - € 128.000,00 = € 2.579.000,00

€ 2.579.000,00 – 15% = € 2.192.150,00 arrotondato ad € 2.192.000,00;

- con Determina Dirigenziale n. 286 del 11/08/2017 RG 1428 è stata indetta una procedura aperta per l'alienazione della Casina delle Rose e con successiva Determina Dirigenziale n. 412 del 23/11/2017 RG 2106 si è preso atto che anche il secondo esperimento di gara è andato deserto;

- al fine dell'inserimento dell'immobile nel Piano delle Alienazioni 2022, si è proceduto ad una nuova stima da parte dell'Ufficio Patrimonio, per un importo pari ad € 1.973.000,00, così come riportato nella valutazione allegata all'atto di CC n. 99 del 28/12/2021;

VISTE l'ampio dibattito che si è attivato in ordine alla procedura da parte di associazioni del territorio di rivedere l'importo posto a base di gara dell'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno, nell'interesse dell'Ente e in via cautelativa, nonché nel rispetto di quanto previsto all'art. 6 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale, approvato da ultimo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30/04/2021, avvalersi dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno per una valutazione aggiornata all'attualità dell'immobile oggetto di alienazione, approvandone l'accordo di collaborazione con Determina Dirigenziale n. 680 del 05/08/2022 RG 1827;

CONSIDERATO che i tecnici dell'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Ascoli Piceno hanno provveduto in data 20/09/2022 ad effettuare il sopralluogo sull'immobile in oggetto e che in tale occasione hanno fatto presente che entro breve termine avrebbero trasmesso la valutazione di stima;

VISTA l'imminenza della scadenza della procedura aperta e le richieste di sopralluogo pervenute, non essendo ancora stata trasmessa la valutazione di stima, con nota prot. n. 62329 del 06/10/2022 ne è stato sollecitato l'invio;

CONSIDERATO che sono stati effettuati i sopralluoghi richiesti come da attestati depositati agli atti;

VISTA la nota assunta al prot. n. 62540 del 07/10/2022 con cui l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ascoli Piceno ha comunicato che l'attività di stima dell'immobile è in corso di svolgimento e che, *“pur garantendo il massimo impegno per la definizione della pratica nel più breve tempo possibile, l'indagine di mercato ed il conseguente procedimento estimativo inerente la tipologia dell'immobile non consentono tuttavia di produrre il predetto documento nell'imminente termine del 17/10/2022”*;

DATO ATTO che alla scadenza del bando di gara (ore 13:00 del 17/10/2022) sono pervenute n. 2 offerte di partecipazione come da attestato da parte dell'ufficio Protocollo prot. n. 65086 del 17/10/2022;

PRESO ATTO che alla data odierna la stima dell'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ascoli Piceno non è di fatto ancora pervenuta;

DATO ATTO che nell'Avviso Pubblico prot. n. 37605 del 17/06/2022 è stabilito quanto segue: *“L'Amministrazione Comunale si riserva l'ampia facoltà di non procedere all'asta e all'aggiudicazione senza che per tale fatto i partecipanti possano avanzare pretese o indennità di qualsiasi genere.”*;

RITENUTO pertanto, in via cautelativa e nell'esclusivo interesse dell'Ente, al fine di attuare quanto deciso dal Consiglio Comunale in ordine all'alienazione dell'immobile in oggetto e di preservare la procedura in corso, sospendere il procedimento di gara, non dando luogo, quindi, all'apertura delle buste delle offerte pervenute (che rimangono chiuse e sigillate) e rinviando la convocazione per la procedura pubblica per l'apertura delle stesse a data successiva all'acquisizione della stima, che l'Agenzia delle Entrate si è contrattualmente impegnata a far pervenire entro il termine previsto nella convenzione;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 37 del 28/06/2021 con il quale il sottoscritto è stato nominato Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Ambiente, Urbanistica, Protezione Civile, Contratti e Appalti e Patrimonio;

VISTA la Determinazione del Dirigente del Settore V Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti, n. 377 del 17/05/2022 R.G. 1070 con la quale viene individuata ed approvata la nuova micro-organizzazione del Settore V Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Patrimonio, Contratti e Appalti e l'assegnazione delle mansioni istituzionali nell'ambito delle attività svolte all'interno dei servizi ed uffici, nonché l'individuazione dei Responsabili dei Servizi e degli Uffici, Responsabili dei Procedimenti, e di ulteriori Responsabili;

VISTO il R.D. 23.05.1924, n.827, ad oggetto "Norme generali sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato";

VISTO l'art. 107 del D.Leg.vo 18/08/2000, n. 267, (Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali), secondo cui sono attribuiti ai dirigenti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti;

VISTO il Regolamento Comunale di Contabilità;

VISTO il Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 5/11/2009, così come modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30/04/2021;

D E T E R M I N A

che la premesse del presente provvedimento costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso e pertanto:

1) SOSPENDERE, in attesa dell'acquisizione della valutazione di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, la procedura aperta per l'alienazione dell'immobile denominato "Casina delle Rose", situato nel Comune di Fermo presso Piazzale Girfalco, non dando luogo,

quindi, all'apertura delle buste delle offerte pervenute (che rimangono chiuse e sigillate) e rinviando la convocazione per la procedura pubblica per l'apertura delle stesse a data successiva all'acquisizione della stima.

2) DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio di previsione corrente.

PN/ml

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Patrizia Nicolai

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V
LAVORI PUBBLICI, PROTEZIONE CIVILE,
AMBIENTE, URBANISTICA, PATRIMONIO, CONTRATTI E APPALTI
Dott. Alessandro Paccapelo