

AL COMUNE DI FERMO IN PERSONA DEL SINDACO IN CARICA P.T.

AL DIRIGENTE AL SERVIZIO DEL PATRIMONIO COMUNALE

AI MEMBRI DELLA GIUNTA COMUNALE

ATTO STRAGIUDIZIALE DI DIFFIDA

I sottoscritti, tutti in calce identificati

PREMESSO CHE

gli istanti agiscono in proprio, quali cittadini residenti nel Comune di Fermo ed hanno un interesse legittimo affinché i beni proprietà pubblica vengano mantenuti e valorizzati dalla Amministrazione pubblica;

gli immobili "strategici" e di pregio possano essere venduti solo sulla base di motivazioni stringenti e comunque mai ad un prezzo inferiore a quello di mercato;

CONSIDERATO CHE

- con determina n. 446 del 10 giugno 2022, il Dirigente al patrimonio ha indetto una procedura aperta per l'alienazione di un immobile "strategico" e di pregio per la città, denominato Casina delle Rose;

- che è stata posta come base d'asta la cifra di 1.973.000 euro, come da perizia allegata alla relazione d'inserimento tra i beni alienabili richiamata nella Delibera del Consiglio Comunale n. 99 del 28/12/2021;

- che fino a tale data il Comune di Fermo aveva messo in campo risorse ed energie per la ristrutturazione dell'immobile, tra cui un intervento di manutenzione straordinaria, inserito nella programmazione triennale delle OO.PP.2020-2022. per un importo complessivo di 2 milioni di euro, finanziato per 1.800.000 euro mediante mutuo e 200.000 euro mediante avanzo d'amministrazione;

- il presunto interesse all'acquisto da parte di imprenditori, conseguente ad un non meglio precisato aumento dell'afflusso turistico, quale motivazione sottesa alla decisione di vendere l'immobile, risulta particolarmente carente ed è in contraddizione con la DETERMINAZIONE DEL 16-02-22, n. 48 con cui sono stati affidati direttamente "servizi di ideazione, elaborazione, definizione e presentazione della proposta progettuale da candidare al bando pubblico del Ministero dell'Interno per l'assegnazione del fondo anno 2021 a sostegno delle piccole e medie città d'arte e dei borghi particolarmente colpiti dalla diminuzione dei flussi turistici dovuti all'epidemia da Covid 19";

- che per la determinazione della base d'asta, ci si è avvalsi di una stima della Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, che ha utilizzato una procedura per "valore di trasformazione" e non per "valore di mercato" portando ad una valutazione di 2.707.000, sulla quale è stato effettuato dalla Amministrazione Comunale, addirittura, uno sconto del 25%;

- che tale stima della Agenzia delle Entrate era evidentemente NON PIU' UTILIZZABILE in quanto nel frattempo sono intervenuti elementi e provvedimenti legislativi tali da incidere sui ricavi e sui costi diretti ed indiretti utilizzati nelle operazioni di calcolo tra cui:

- 1) il D.L n. 152 del 6 novembre 2021 che ha introdotto all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), un **credito d'imposta pari all'80% delle spese sostenute per la riqualificazione di strutture alberghiere**, a cui si aggiunge un contributo a fondo perduto – slegato dal tax credit – che può arrivare fino a 100 mila euro e che può essere richiesto fino al 31 dicembre 2024.
- 2) il D.P.C.M. 22/01/2018 n. 13 con cui sono state definite le condizioni di esercizio dei condhotel, nonché i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. Residenziale che può arrivare fino al 40% della superficie lorda totale.
- 3) che il valore di riferimento degli immobili "simili" è ora stabilito dalla vendita della "casa del custode", e non già dalle vendite avvenute in Via Ciccolungo 66, Via Marconi 34, Via Ognisanti, e Via Corsica come invece indicato nella stima del 2016;

VISTO CHE

- è possibile utilizzare una stima secondo il "valore di mercato" moltiplicando il prezzo al mq. di € 2080, evidenziato dalla vendita della Casa del Custode che si trova a pochi metri dall'immobile e con identici lavori di manutenzione da effettuare, per i metri quadri lordi di 5301, determinando un valore di mercato di circa 11 MILIONI DI EURO;
- dalla indicazione del prezzo di base d'asta di 1,97 MILIONI DI EURO potrebbero derivare offerte ben al di sotto del valore effettivo dell'immobile e del valore di mercato così come sopra determinato o come determinabile in base alle correzioni della stima per valore di trasformazione;
- Sindaco, Dirigente al patrimonio e membri della giunta potrebbero essere chiamati a rifondere le casse comunali per la minore cifra realizzata;

Tutto ciò premesso, visto e considerato

DIFFIDANO ED INVITANO

Il Sindaco Avv. Paolo Calcinaro, il dirigente al patrimonio Dott. Alessandro Paccapelo e i Membri della Giunta Comunale ad adottare un provvedimento di revoca della procedura aperta per l'alienazione dell'immobile denominato CASINA DELLE ROSE.

Con ogni riserva e salvezza in caso di omesso tempestivo intervento.

Fermo, 5/7/2022