



Gruppo assembleare Partito Democratico

**Al Presidente del Consiglio regionale – Assemblea Legislativa delle Marche  
- SEDE -**

## **MOZIONE**

presentata in data 14/11/2022  
a iniziativa del Consigliere Cesetti

**ad oggetto: Dichiarazione dell'interesse culturale Hotel Casina delle Rose situato nel Comune di Fermo presso il Piazzale Girfalco.**

### **L'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLE MARCHE**

#### **Premesso che**

- sorge, eretto a partire dal 1946, sul Colle del Girfalco nella Città di Fermo l'edificio denominato la "Casina delle Rose" con un duplice sguardo sulla storia: da una parte, quello rivolto al passato con riferimento al contesto plurimillenario del luogo e, dell'altra, quello legato all'attualità di un'architettura del secondo Novecento, con i suoi significativi aspetti moderni;
- la costruzione della Casina delle Rose volle segnare la fine di un lungo periodo di abbandono del Colle durato 500 anni (1446-1946) ed essa – ubicata alla massima distanza dalla Cattedrale per non turbarne la veduta, ma nel contempo in posizione strategica – appare come una sentinella della sommità del Colle e della stessa Cattedrale;
- l'avvio dell'iniziativa, pur nelle difficoltà del dopoguerra, rappresentò all'evidenza la volontà e la speranza di un tempo nuovo per lo sviluppo di nuove attività e soprattutto per riconsegnare al Colle del Girfalco il ruolo di protagonista che gli apparteneva nel tempo antico per aver svolto allora la funzione di centro direzionale politico-amministrativo di un'area vasta più dell'attuale Provincia;
- la Casina delle Rose è il manifesto di un'epoca che, per la Città di Fermo e per il territorio dell'attuale Provincia, nella memoria di tutti fu particolarmente felice; è stata il luogo degli incontri conviviali che sanciva più di altri l'ufficialità degli eventi e delle decisioni prese, politiche, associazionistiche, umanitarie;
- è stata anche il luogo delle strategie e delle decisioni prese per la ritrovata autonomia provinciale con capoluogo nella Città di Fermo;
- anche per questo il Colle del Girfalco, con la sua Cattedrale e la "Casina delle Rose", quale tratto identitario, storico e culturale della Città capoluogo, rappresenta un patrimonio collettivo dell'intera Provincia;



- la Casina delle Rose appartiene al Girfalco non solo come elemento collocato nel suo spazio, ma per le relazioni ed i rapporti che con esso, nel tempo, ha stabilito e per questo una destinazione d'uso inappropriata inciderà negativamente sull'intero Girfalco che, invece, deve essere tutelato da ogni intervento che possa snaturarne o comprometterne le innate e storiche potenzialità e per questo il destino della Casina delle Rose e dell'intero Girfalco sono indissolubilmente legati tra di loro;
- ne costituisce prova che quando l'Amministrazione comunale volle intraprendere una ristrutturazione della Casina delle Rose, la Sovrintendenza diede il proprio parere, autorizzando l'intervento con "prescrizioni" a riprova del fatto che si stava operando su un edificio sensibile;
- in definitiva, la Casina delle Rose - per la sua storia, per la sua testimonianza come architettura degli anni quaranta del Novecento, per essere importante elemento del Girfalco evidenziato anche dal dialogo formale che l'edificio intesse con gli altri elementi circostanti (Cattedrale, Villa Vinci, il Viale, i filari di verde ecc.) - deve essere preservata in tutte queste sue caratteristiche;
- lo stesso Ministero dei Beni Culturali, con nota prot. n. 374 del 16/01/2017, ha avuto modo di precisare che la Casina delle Rose ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

#### **Considerato che:**

- il Comune di Fermo, con atto di Consiglio n. 99 del 28/12/2021 ad oggetto "*Approvazione Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio immobiliare*", ha previsto, senza peraltro alcuna adeguata e necessaria motivazione, la vendita dell'immobile denominato "*Hotel casina delle Rose*" al prezzo vile di Euro 1.973.000,00;
- nella citata deliberazione, oltre a darsi atto che gli immobili (Casina delle Rose trattata insieme ed alla pari di un fondo rustico sito in Comune di Torre San Patrizio!) "*entrano automaticamente a far parte del patrimonio disponibile dell'Ente*", si dà atto che "*l'inserimento dei beni immobili nel piano delle alienazioni... costituisce variante allo strumento urbanistico generale ed è sottoposto alla verifica di conformità da parte della Provincia...*";
- all'esito di tale deliberazione, la Giunta Comunale, con atto n. 202 del 31/05/2022, fissava, tra l'altro, i criteri per la vendita dell'immobile Casina delle Rose e con conseguente Determinazione Dirigenziale n. 446 del 10/06/2022 veniva indetta "*una procedura aperta preceduta da avviso pubblico per l'alienazione della Casina delle Rose piazzale Girfalco.....oltre aree per diritto di superficie per volumi interrati o seminterrati....*";

#### **Ritenuto che:**

- contro la vendita della Casina delle Rose si sono sollevate tante e tanto autorevoli voci contrarie con argomentazioni molto solide e su tutte la necessità, unanimemente condivisa, che occorre impe-



Gruppo assembleare Partito Democratico

dire la vendita, anzi la svendita, di un vero e proprio gioiello che per il suo valore storico, culturale, ambientale e sociale, rappresenta un tratto identitario non solo della Città di Fermo, ma dell'intera Provincia di Fermo;

- vi è di più in quanto vendendo la Casina delle Rose la perdita del controllo pubblico sul parco del Girfalco sarebbe certa, a vantaggio degli interessi particolari dei privati grazie alla relativa facilità di eliminare e/o eludere i vincoli alberghieri da parte dei privati stessi attraverso l'utilizzo di una legislazione nazionale e regionale assai permissiva;

### **Ritenuto, altresì, che:**

- a quanto è dato sapere alcuni cittadini residenti nel Comune di Fermo, deducendo *“un interesse legittimo affinché i beni di proprietà pubblica vengano mantenuti e valorizzati dalla Amministrazione pubblica”* e sul condivisibile presupposto che *“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”*, hanno inviato al Sindaco di Fermo, al Dirigente del competente Settore ed ai membri della Giunta Comunale un *“atto stragiudiziale di diffida”* con invito *“ad adottare un provvedimento di revoca della procedura aperta per l'alienazione dell'immobile denominato Casina delle Rose”*;

- l'Associazione DEMOS con una *“DENUNCIA QUERELA”* indirizzata alla Procura Generale presso la Corte dei Conti di Ancona ed alla Procura della Repubblica di Fermo *“sottopone all'attenzione di codesta Autorità la procedura di vendita dell'immobile denominato ‘Casina delle Rose’, di proprietà del Comune di Fermo, che presenta evidenti ‘irregolarità’ sia in ordine alla motivazione dell'atto sia in ordine alla individuazione del prezzo a base d'asta che risulta, ictu oculi, sottostimato sì che si crea un indebito vantaggio a favore dell'acquirente, il tutto con grave danno al patrimonio dell'ente, della comunità e della pubblica amministrazione”*;

- si assume con l'atto di cui sopra che *“la vendita di immobili pubblici ‘strategici’ e di pregio può avvenire solo sulla base di motivazioni stringenti”*, nel caso di specie del tutto assenti ed insussistenti, *“e comunque mai ad un prezzo inferiore a quello di mercato”* come avvenuto pure nel caso di specie dove l'asta è stata decisa e disposta *nummo uno*;

- questo nonostante *“una variante al piano particolareggiato che consente un considerevole aumento delle superfici edificabili e volumetriche”* - approvata dal Consiglio Comunale - abbia *“aumentato il valore dell'immobile che supera i 15 milioni di euro (secondo buon senso, va dai 15 a 20 milioni di euro) considerato il valore degli edifici commerciali esistenti nel Comune”*;

- si assume anche, con la citata denuncia, che la Giunta comunale, *“in contrasto con gli atti diretti alla ristrutturazione dell'immobile e già preordinati”* si sarebbe determinata alla *“decisione di inserire nuovamente la ‘Casina delle Rose’ tra i beni non strategici ed alienabili, con una motivazione illogica e contraddittoria, basata su un presunto interesse all'acquisto da parte di ‘potenziali investitori’....conseguente ad un non provato aumento dell'afflusso turistico che però risulta smentito”* dalla richiesta di *“assegnazione del fondo anno 2021 a sostegno delle piccole e*

**Gruppo assembleare Partito Democratico - Consiglio Regionale - Assemblea Legislativa delle Marche**

Piazza Cavour, 23 - 60121 Ancona - email: [gruppo.pd@regione.marche.it](mailto:gruppo.pd@regione.marche.it) - [www.consiglio.marche.it](http://www.consiglio.marche.it)



Gruppo assembleare Partito Democratico

*medie città d'arte e dei borghi particolarmente colpiti dalla diminuzione dei flussi turistici.....”;*

- si assume, altresì, che “*per la determinazione della base d’asta....di 2.707.000, sulla quale è stato effettuato dalla Amministrazione Comunale, addirittura, uno sconto del 25% ci si è avvalsi di una stima della Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno*” che si assume essere “*affetta da evidenti errori metodologici*” oltre a non essere “*più 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 il D.L. n. 152/2021*” e soprattutto “*il D.P.C.M. 22/01/2018 n. 13*”;

- né la predetta stima tiene conto della conseguente legislazione regionale, tra cui la L.R. 11/7/2006 n. 9, come modificata dalla L.R. 24/11/2017 n. 33, ed i conseguenti provvedimenti amministrativi volti a disciplinare l’avvio e l’esercizio dell’attività alberghiera denominata “*Condhotel*” al fine di diversificare l’offerta turistica e favorire gli investimenti volti a riqualificare gli esercizi alberghieri esistenti (cfr. DGR Regione Marche 16/9/2019 n. 1086);

- il Prof. Carlo di Marco, emerito di Diritto Pubblico Università degli Studi di Teramo, in proprio e per conto di DEMOS, con nota 30/8/2022 inviata a tutte le Direzioni della Agenzia delle Entrate ed all’Autorità Nazionale Anticorruzione, ha richiesto motivatamente una giusta valutazione dell’immobile “*Casina delle Rose*” considerato “*che il valore di mercato è pari a minimo 2000 euro mq. Come confermato dalla recente acquisizione al patrimonio comunale, con delibera del Consiglio Comunale del 28 Giugno 2022, di un immobile commerciale di 215 mq, in una via periferica e poco conosciuta (Via Aleandri – frazione di Capodarco) valutato 415.000 euro, quindi 1930 euro al mq*”;

#### **Dato atto che:**

- il Dirigente del Settore Patrimonio della Città di Fermo, “*visto 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 e ritenuto opportuno, nell’interesse dell’Ente e in via cautelativa avvalersi dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli per una valutazione aggiornata all’attualità dell’immobile oggetto di alienazione*”, con determinazione n. 903 del 17/10/2022, disponeva di “*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*”;

- la disposta sospensione della procedura di vendita della Casina delle Rose è stato un atto dovuto e di grande responsabilità del competente Dirigente, ma è ora assolutamente necessario impedirne definitivamente la vendita affinché il bene venga restituito al patrimonio pubblico indisponibile;

- con la citata determina si riporta che “*sul bene in oggetto il Ministero per i Beni e le Attività*



Gruppo assembleare Partito Democratico

*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.....” e “ con nota prot. n. 374 del 16/01/2017....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..” sebbene “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”;*

#### **Considerato che:**

- appare, *ictu oculi*, evidente l’errore nell’aver ritenuto immotivatamente che la Casina delle Rose non rivesta interesse culturale ai sensi dell’art. 10, comma 1, del D.Lgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e si impone, pertanto, un intervento correttivo d’ufficio da parte dei competenti organi del Ministero affinché, atteso anche il tempo trascorso e le mutate condizioni, verificchino la sussistenza dell’interesse culturale dell’immobile “Hotel Casina delle Rose” e siano, comunque, apposti dei vincoli compatibili e necessari per la tutela, la conservazione e la valorizzazione del bene;
- in ogni caso, l’immobile Casina delle Rose potrà e dovrà essere ritenuto bene culturale ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all’art. 10, comma 3, lett. d), del D.Lgs 42/2004, previa la dichiarazione dell’interesse culturale, resa ai sensi dell’art. 13 del medesimo decreto, che accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell’interesse richiesto dall’art. 10, comma 3;
- a tal fine, il competente soprintendente, qualora non assuma una iniziativa d’ufficio, è obbligato, ai sensi dell’art. 14, comma 1, ad avviare il procedimento per la dichiarazione dell’interesse culturale qualora vi sia una “*motivata richiesta della regione e di ogni altro ente territoriale interessato, dandone comunicazione al proprietario o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto*”;
- ai sensi del comma 4 dell’art 14, “*la comunicazione comporta l’applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo*” ivi comprese le disposizioni relative alla inalienabilità dei beni immobili appartenenti al demanio culturale;
- **ne discende che è sufficiente la sola “motivata richiesta” della Regione Marche per sottoporre la Casina delle Rose a verifica dell’interesse culturale con la positiva ed immediata conseguenza che la stessa non potrà essere venduta, né formare oggetto di diritti a favore di terzi ex art. 53 D.Lgs 42/2004;**
- sarà, in ogni caso, necessaria una giusta valutazione di stima che tenga conto dell’enorme volumetria, delle peculiari caratteristiche e delle potenzialità del prestigioso e prezioso bene pubblico ed evitare che il bene venga acquistato da privati *nummo uno*;



*Gruppo assembleare Partito Democratico*

- è anche necessario attivare tutti i canali istituzionali e politici affinché il Sindaco della Città di Fermo ed il Consiglio Comunale rivedano la decisione di dismettere la Casina delle Rose abbandonando l'improvvida idea di mettere a profitto privato un prestigioso pezzo di patrimonio culturale e paesaggistico della Città per destinarlo, invece, al prioritario interesse pubblico con l'obiettivo di valorizzarne le enormi potenzialità;

- è, altresì, auspicabile ascoltare tutte quelle Associazioni - tra le quali: Demos, Legambiente, Italia Nostra, Chi Mangia la Foglia, I cuccioli di Spock e Ducky, Società Operaia, Lipu - che a vario titolo si sono interessate per impedire la (s)vendita della "Casina delle Rose" dando anche voce a tanti cittadini/e ed anche imprenditori locali che sperano nella restituzione del bene al patrimonio pubblico.

Per tutto quanto sopra, e motivatamente, riportato

### **IMPEGNA**

Il Presidente e la Giunta Regionale:

1. ad inoltrare ai competenti organi del Ministero della Cultura, nazionali e regionali, una motivata richiesta per l'avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale del bene immobile denominato "*Hotel Casina delle Rose*", situato nel Comune di Fermo presso piazzale Girfalco, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 10, comma 3 lett. d), 13, comma 1, e 14 del D. L.vo 22/1/2004, n. 42;
2. ad intervenire presso il Ministro della Cultura e presso tutti i competenti organi del Ministero, nazionali e regionali, affinché venga comunque avviato, anche d'ufficio, il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale del bene immobile denominato "*Hotel Casina delle Rose*", situato nel Comune di Fermo presso Piazzale Girfalco;
3. ad intervenire presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze affinché, nell'esercizio dei suoi poteri di vigilanza, assuma tutti i provvedimenti di competenza nei confronti della Agenzia delle Entrate per una corretta e giusta valutazione di stima del bene immobile "*Casina delle Rose*", situato nel Comune di Fermo, che tenga conto dell'enorme volumetria, delle peculiari caratteristiche e delle potenzialità del prestigioso e prezioso bene pubblico anche sulla base delle intervenute e più favorevoli disposizioni legislative nazionali e regionali, richiamate in premessa, per la ristrutturazione e l'utilizzo del bene immobile in questione;
4. ad istituire un tavolo tra Regione Marche, Comune di Fermo (Sindaco e Capigruppo consiliari), Provincia di Fermo e le Associazioni di cui in narrativa per un confronto che porti alla individuazione di una soluzione per restituire il bene al patrimonio pubblico indisponibile, alla sua ristrutturazione ed al migliore utilizzo a fini pubblici e nell'interesse pubblico;



Gruppo assembleare Partito Democratico

5. a sostenere finanziariamente il Comune di Fermo, mediante destinazione di risorse regionali, nazionali ed europee, per conseguire gli obiettivi di cui al precedente punto 4);

6. ad assumere tutti i provvedimenti necessari affinché il bene immobile “*Hotel Casina delle rose*”, situato nel Comune di Fermo presso il Piazzale Giralco venga restituito, e resti, al patrimonio pubblico indisponibile.

I Consiglieri regionali

Fabrizio Cesetti

Maurizio Mangialardi

Andrea Biancani

Manuela Bora

Romano Carancini

Anna Casini

Antonio Mastrovincenzo

Micaela Vitri

