



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**  
**“LETIZIA VERALLI, GIULIO ED ANGELO CORTESI”**

VIA TIBERINA, 11 – 06059 TODI (PG)

Tel. 075 8942362 – C.F./P.IVA 00166160549 – Codice Univoco UF4WSM  
e-mail: [apsp@verallicortesi.it](mailto:apsp@verallicortesi.it) – PEC: [verallicortesi@pec.it](mailto:verallicortesi@pec.it) – <http://www.verallicortesi.it>

---

***SERVIZIO PATRIMONIO – AZIENDA AGRARIA***

---

**DETERMINAZIONE N. 85 del 08 Luglio 2026**

**OGGETTO: OPERAZIONE IMMOBILIARE DI ALIENAZIONE DEL FABBRICATO AD USO ABITATIVO SITO IN MONTENERO DI TODI, LOC. COSTEPELATE. – INDIZIONE ASTA PUBBLICA AD UNICO E DEFINITIVO INCANTO - ART. 73, PRIMO COMMA, LETT. C) E 76 R.D. 23/05/1924, N. 827 E SS.MM.II.**

**Atto comportante impegno di spesa**

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**Premesso che:**

- con deliberazione n. 1 del 20 gennaio 2026 il C.d.A. dell'Azienda ha approvato il programma annuale 2026 di riconversioni patrimoniali per finanziare il rimborso di quote capitale di mutui per investimenti il cui contenuto è stato oggetto di discussione da parte di questo CDA nella presente seduta e la cui disposizione prevede di "Procedere alla procedura di vendita" dei beni appresso indicati:

- vendita taglio boschivo in "Fraz. Pian di San Martino – voc. "Torrepiera" di Todi (PG) per una superficie di ha. 12.00.00 circa (importo ritraibile €. 23.500,00 circa);
- riproposizione dell'asta pubblica risultata deserta relativa l'alienazione del fabbricato sito nel Comune di Todi in Fraz. Montenero in loc. "Costepelate" identificato al CF di detto comune al Foglio n.168 part. n.71, Cat. A7 Classe 1, consistenza vani 10, sup. cat. mq. 287,80 e relativa area annessa rappresentata al C.T. del Comune di Todi al Foglio n.168 partic. n.70,71 e 72 per una superficie catastale di mq. 5850,00 (importo ritraibile €. 188.000,00 circa);

al fine di inserirli nel piano di alienazione per un importo complessivo presuntivamente ed induttivamente valutato in **€. 211.500,00** circa;

- ha dato atto che con tali alienazioni, finalizzate a finanziare parte del rimborso delle quote capitale dei mutui accesi per investimenti, si opera una riconversione patrimoniale ammessa e prevista dalla vigente normativa, in coerenza con la disciplina di cui alla Legge n. 6972/1890 e regolamenti approvati con R.D. 5.2.1891, n.99, in quanto si realizza la "maggiore utilità" mediante la riconversione del patrimonio meno produttivo con la capitalizzazione nella sede del Servizio di Residenza Protetta, principale attività di questa Azienda;
- con Deliberazione n.36 del 26 giugno 2026 il C.d.A. dell'Azienda:
  - a) ha preso atto dell'esito deserto dell'asta pubblica ad unico e definitivo incanto indetta con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 44 del 03/11/2025 per l'alienazione del fabbricato sito in Montenero di Todi, località Costepelate, identificato al Catasto Terreni del Comune di Todi al Foglio 168 particelle 70, 71 e 72 e al Catasto Fabbricati al Foglio 168 particella 71.
  - b) ha dato atto che, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 20/01/2026 avente ad oggetto "Programma annuale esercizio 2026 di riconversioni patrimoniali per finanziare il rimborso delle quote capitale dei mutui accesi per investimenti – Approvazione", il fabbricato in oggetto è stato inserito nel piano delle alienazioni per il valore di € 188.000,00 risultante dalla relazione di stima del 17/10/2025 prot. n. 2171/2025.
  - c) ha confermato la volontà dell'Azienda di procedere all'alienazione del predetto immobile nell'ambito delle operazioni di riconversione patrimoniale approvate dal Consiglio di Amministrazione.
  - d) ha stabilito che il nuovo esperimento di asta pubblica per l'alienazione del bene venga indetto assumendo quale prezzo a base d'asta l'importo di **€ 188.000,00**.
  - e) ha ritenuto che la fissazione del prezzo a base d'asta in € 188.000,00 non configuri una riduzione del valore del patrimonio aziendale rispetto alle risultanze estimative disponibili, ma costituisca l'allineamento della procedura di alienazione al valore determinato dalla relazione tecnica del Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda del 17/10/2025 (prot. n. 2171/2025), valore successivamente assunto dal Consiglio di Amministrazione quale riferimento nell'ambito della programmazione delle riconversioni patrimoniali per l'esercizio 2026;
  - f) ha demandato al Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I. dell'Azienda l'adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti per l'indizione e l'espletamento del nuovo esperimento d'asta, compresa l'approvazione del relativo bando e della documentazione di

gara, nel rispetto della normativa vigente e del Regolamento aziendale per l'alienazione dei beni immobili.

**Ritenuto**, per quanto sopra, necessario dar corso e procedere all'adozione della determinazione di indizione della gara relativa all'immobile come sopra indicato, da effettuare mediante la procedura dell'asta pubblica, come previsto dall'art 37, primo comma del R.D. n. 827/1924 e dagli articoli 43, comma 2 e 45, comma 1, del vigente regolamento per la disciplina dei contratti, non ricorrendo per il bene in oggetto le condizioni stabilite dalla normativa suddetta della licitazione privata e/o della trattativa privata.

**Atteso** pertanto di approvare l'avviso d'asta, provvedere alle pubblicazioni previste dalle norme ed intervenire alla successiva stipula del contratto e quant'altro risulterà necessario per l'alienazione del bene come sopra indicato ai sensi della normativa statale e dei vigenti Regolamenti per la disciplina dei contratti e quello per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili;

**Visto** lo schema di avviso d'asta (Allegato. A), la modulistica di gara costituita dai modelli di dichiarazione sostitutiva, e di offerta economica (Allegati B) e C)), appositamente predisposti da questo Servizio che si allegano alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale;

**Dato atto** che l'esperimento d'asta avrà luogo avanti al sottoscritto Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I. dell'Azienda che la presiede ai sensi dell'art. 6 del vigente Regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili, approvato con deliberazione del C.d.A. n. 80 del 21.07.2014 ss.mm.ii. e ad altri due membri individuati nel funzionario contabile sig. Mirko Santucci e nel funzionario tecnico Geom. Andrea Schippa, ai sensi dell'art. 30 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti e che la stesura e la stipula del formale contratto di compravendita verrà affidata ad un notaio di fiducia dell'Azienda;

**Dato atto**, inoltre, che le spese relative all'asta, all'atto di compravendita, alle pratiche catastali ed agli altri oneri comunque connessi e consequenziali, nessuno escluso (compreso a titolo esemplificativo anche le spese per le eventuali cancellazioni ipotecarie, nonché quelle di perizia, tecniche, di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione, a norma dell'art. 9 del regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili approvato con Deliberazione del C.d.a. n. 80/2014 e ss.mm.ii.), saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "A.P.S.P. Veralli-Cortesi", in alternativa, mediante consegna di copia della distinta di bonifico relativa al versamento di corrispondente somma sul conto Iban IT50E0103038701000000295037 presso Banca Monte dei Paschi di Siena - Tesoriere dell'Azienda, con indicazione della causale;

**Dato atto**, altresì, che il fabbricato oggetto dell'asta è stato soggetto alla verifica di interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, c.d. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" dalla quale risulta *che "l'immobile in parola non presenta interesse culturale individuo e si trova pertanto nella piena disponibilità della proprietà"* (rif. nota pec del 26/09/2025 – prot. n.2015).

**Visto** il R.D. 23/05/1924, n. 827 e ss.mm.ii. recante il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;

**Visto** il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti ed in particolare gli articoli 5, 6, 7, 30 e 36, nonché gli articoli da 43 a 47;

**Visto** il vigente Regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili approvato con deliberazione del C.d.A. n. 80 del 21 luglio 2014 e ss.mm.ii.;

**Accertata** la regolarità tecnica-amministrativa della presente determinazione ai sensi dell'art. 40, comma 2, primo periodo, del vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e servizi dell'Ente;

**Visto** l'art. 16, secondo comma, del vigente Statuto dell'Ente;

**Visto** l'art. 31, comma 3, del vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e servizi dell'Ente;

**Viste** le deliberazioni del C.d.A. n. 1 del 20 gennaio 2026 e n. 36 del 26 giugno 2026;  
**Vista** la perizia di stima per la vendita della proprietà suddetta redatta da Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda (rif. Protoc. n.2171 del 17/10/2025) come in atti conservata;  
**Visto** l'art. 6 del vigente Regolamento di contabilità dell'Ente;  
**Viste** le deliberazioni del C.d.A. n. 6 del 09 marzo 2022, n.35 del 04 luglio 2023, n.76 del 30 dicembre 2023 e n.19 del 30 aprile 2024;

### **DETERMINA**

per le motivazioni esposte in premessa che si intendono integralmente riportate,

**1. DI INDIRE**, per quanto in premessa e ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924, **l'asta pubblica** ad unico e definitivo incanto per la vendita dell'immobile di proprietà dell'Azienda sito nel Comune di Todi in Fraz. Montenero in loc."Costepelate" identificato al C.F di detto comune al Foglio n.168 part. n.71, Cat. A7 Classe 1, consistenza vani 10, sup. cat. mq. 287,80 e relativa area annessa rappresentata al C.T. del Comune di Todi al Foglio n.168 partic. n.70,71 e 72 per una superficie catastale di mq. 5850,00 ad un prezzo posto a base d'asta di €. 188.000,00;

**2. DI APPROVARE** lo schema di avviso d'asta pubblica (allegato A)), nonché la modulistica di gara costituita dal modello di dichiarazione sostitutiva e dal modello di offerta economica (rispettivamente allegati B) e C)) inseriti nella presente determinazione, per formarne parte integrante e sostanziale;

**3. DI DARE ATTO** che il fabbricato oggetto dell'asta è stato soggetto alla verifica di interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, c.d. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" dalla quale risulta *che "l'immobile in parola non presenta interesse culturale individuo e si trova pertanto nella piena disponibilità della proprietà"* (rif. nota pec del 26/09/2025 – prot. n.2015).

**4. DI DISPORRE** che l'esperimento d'asta avrà luogo avanti al sottoscritto Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda, che la presiede ai sensi dell'art. 6 del vigente Regolamento per l'alienazione, la permuta e l'acquisto di beni immobili, approvato con deliberazione del C.d.A. n. 80 del 21.07.2014 ss.mm.ii. e ad altri due membri individuati nel funzionario contabile sig. Mirko Santucci e nel funzionario tecnico Geom. Andrea Schippa, ai sensi dell'art. 30 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti e che la stesura e la stipula del formale contratto di compravendita verranno affidati ad un notaio di fiducia dell'Azienda;

**5. DI PROVVEDERE**, altresì, a cura di questo Servizio, alla successiva pubblicazione dell'avviso d'asta ed agli ulteriori adempimenti procedurali secondo le vigenti norme di legge e di regolamento in materia ed, in particolare, di stabilire che l'avviso d'asta, debitamente datato, protocollato e firmato dovrà essere pubblicato, ai sensi degli articoli 64 e 66 del R.D. n. 827/1924, all'Albo pretorio online del comune di Todi per la durata di almeno quindici giorni consecutivi prima del giorno feriale fissato per l'asta e sul sito web di questa Azienda per uguale durata, nel Bollettino Ufficiale Regione Umbria almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'asta medesima;

**6. DI IMPEGNARE**, per i costi connessi alle pubblicazioni di cui sopra, la spesa presunta di €.150,00 (euro centocinquanta/00) con imputazione al Bilancio 2026 al Cap. 900 art. 980, "partite di giro diverse" e di accertare, contestualmente, la corrispondente entrata al Cap. 900 art. 980, "partite di giro diverse", relativa al rimborso della spesa stessa da parte dell'aggiudicatario;

**7. DI DARE ATTO** che il responsabile della procedura in questione è il sottoscritto Responsabile di Servizio;

**8. DI TRASMETTERE**, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di contabilità, la presente determinazione al Responsabile del Servizio finanziario e di dare atto che la stessa è resa esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

**9. DI PUBBLICARE** la presente determinazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio online del Comune di Todi, con contestuale trasmissione in elenco agli Amministratori, come previsto dall'art. 40, comma 4, del Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi.

**Il Responsabile del Servizio  
Patrimonio – Azienda Agraria  
(f.to Dr. Antonio Serafini)**