AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
"LETIZIA VERALLI, GIULIO ED ANGELO CORTESI"

Deliberazione N. 64 del 30 ottobre 2026

OGGETTO: COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONI DI TERRENI DI PROPRIETÀ DELL'A.P.S.P. SITI NEL COMUNE DI ORVIETO (TR), DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE SOLARE – INDIZIONE DELL'ASTA PUBBLICA E APPROVAZIONE DELL'AVVISO, DEL DISCIPLINARE, DELLO SCHEMA CONTRATTUALE E DEI RELATIVI ALLEGATI.

L'anno duemilaventisei, il giorno trenta (30) del mese di ottobre alle ore 16,30 in Todi, Via Tiberina, n. 11, nella Sede dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Letizia Veralli Giulio ed Angelo Cortesi", convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio di Amministrazione per deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno ed ivi descritti.

Risultano:

		Assente	Presente
1) Mario Ciani	Presidente		X
2) Claudia Orsini	V. Presidente	X	
3) Cristina Cruciani	Consigliere		X
4) Letizia Epifani	Consigliere		X
4) Luca Seccaroni	Consigliere		X

Constatato, previa verifica e appello nominale, il numero legale degli intervenuti e riconosciuta valida l'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta alla quale partecipa il Segretario A.I. Dr. Antonio Serafini.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso che:
– l'A.P.S.P. "Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi" è proprietaria di terreni nel Comune di Orvieto (TR) e persegue la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare mediante forme di utilizzazione compatibili con l'interesse istituzionale;
– è stata sviluppata l'istruttoria finalizzata alla costituzione, mediante procedura ad evidenza pubblica, di un diritto di superficie destinato alla progettazione, autorizzazione, realizzazione, connessione, gestione, manutenzione e dismissione di un impianto di produzione di energia da fonte solare;

– con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 30 del 25 maggio 2026 è stato individuato il Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I. quale responsabile della procedura, secondo quanto riportato negli atti di gara;
– i terreni sono attualmente interessati da un rapporto agrario con la Società Semplice Agricola Coniglio di Coniglio M. e F., in scadenza il 31 dicembre 2028; la disponibilità materiale potrà essere attribuita soltanto dopo la cessazione del rapporto e l'effettiva riconsegna;
- le superfici oggetto dell'iniziativa, per complessivi Ha 13.80.00, sono individuate come segue:

Foglio	Particella	Superficie interessata (Ha)
192	22/parte	3.75.00
192	35/parte	7.81.70
192	36/parte	1.65.00
235	49 (intera)	0.12.80
235	52 (intera)	0.45.50
	TOTALE	13.80.00

– la costituzione del diritto di superficie configura un contratto attivo patrimoniale, da affidare con pubblico incanto e offerte segrete in aumento, nel quadro del R.D. n. 2440/1923 e del R.D. n. 827/1924; il D.Lgs. n. 36/2023 non ne disciplina direttamente l'affidamento, ferma l'osservanza dei principi applicabili ai contratti attivi;
– la durata economica prevista è di 35 anni, decorrenti dalla data di effettiva consegna delle aree secondo quanto precisato negli atti, restando possibile una stipulazione anteriore per le attività preliminari consentite; la configurazione notarile della decorrenza dovrà essere verificata prima della stipula;
– il canone unitario annuo a base d'asta è fissato in € 3.500,00 per ettaro, pari a € 48.300,00 annui teorici per Ha 13.80.00, con aggiudicazione al maggiore canone unitario annuo offerto; il valore teorico nominale trentacinquennale alla base d'asta è di € 1.690.500,00, senza considerare aggiornamenti o eventuali rideterminazioni della superficie;
– la procedura sarà svolta con plichi cartacei sigillati, contenenti separatamente documentazione amministrativa e offerta economica, senza obbligo di sopralluogo;
– gli atti pongono a carico dell'aggiudicatario, oltre alle garanzie e agli oneri contrattuali, il rimborso di € 4.153,71 per il supporto legale affidato con determinazione n. 80 del 26 giugno 2026 e di € 700,00 per pubblicazione e oneri amministrativi e di segreteria, secondo le condizioni indicate negli atti;
Esaminati gli elaborati predisposti dal Responsabile della procedura, nell'ambito dell'attività istruttoria di propria competenza, e redatti congiuntamente, per gli aspetti di carattere giuridico e procedurale, con il supporto e la collaborazione dell'Avv. Francesco Capogreco, legale di fiducia dell'Azienda appositamente incaricato con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio n. 80 del 26 giugno 2026; documenti che, a seguito dell'approfondimento e del coordinamento dei rispettivi contenuti, vengono sottoposti all'esame e all'approvazione del Consiglio di Amministrazione quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione ed in particolare:

– Allegato 1 – Avviso pubblico di asta;
– Allegato 2 – Disciplinare di gara;
– Allegato 3 – Schema di contratto di costituzione del diritto di superficie;
– Allegato 4 – Modello A: domanda di partecipazione;
– Allegato 5 – Modello B: offerta economica;
– Allegato 6 – Modello C: dichiarazione di conoscenza delle aree e impegno alle garanzie;
– Allegato 7 – Dettaglio delle superfici particellari interessate (elaborato numerico);
– Allegato 8 – Dettaglio dell'area interessata (elaborato catastale);
– Allegato 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Orvieto, prot. n. 40248 del 7 ottobre 2025;

Ritenuto, in ragione della natura e del valore dell'operazione, di assicurare ampia pubblicità mediante:

– pubblicazione dell'Avviso per almeno 30 giorni consecutivi sul sito istituzionale dell'A.P.S.P., nella sezione "Bandi e Avvisi", e agli Albi pretori online dei Comuni di Todi e Orvieto;

– pubblicazione di un estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, secondo le rispettive modalità di inserzione;

– disponibilità della documentazione integrale di gara nella sezione "Bandi e Avvisi" sul sito istituzionale dell'Azienda (www.verallicortesi.it) per tutto il periodo di presentazione delle offerte;

– fissazione del termine di ricezione delle offerte in modo da garantire almeno 30 giorni dall'ultima delle pubblicazioni previste, tenendo conto dei tempi tecnici delle inserzioni;

Ritenuto di demandare al Responsabile della procedura l'adozione della determinazione attuativa, il perfezionamento degli adempimenti pubblicitari, l'individuazione delle date e degli orari di ricezione delle offerte e della seduta pubblica, nonché il coordinamento meramente formale degli atti, senza alterare gli elementi essenziali approvati;

Visti lo Statuto dell'Azienda, il vigente Regolamento di gestione del patrimonio, il Regolamento di contabilità e le altre disposizioni regolamentari pertinenti;

Visti il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, il R.D. 23 maggio 1924, n. 827, e gli artt. 952 e seguenti del Codice civile;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica, contabile e di legittimità, secondo le competenze e le modalità previste dall'ordinamento e dai regolamenti aziendali;

Richiamate le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 6 del 9 marzo 2022, n. 35 del 4 luglio 2023, n. 76 del 29 dicembre 2023 e n. 19 del 30 aprile 2024, concernenti l'attribuzione delle funzioni di Segretario A.I.;

Udita la relazione del Presidente e sviluppatasi la discussione;

Con votazione palese, espressa ai sensi dell'art. 10, comma 3, dello Statuto, all'unanimità dei presenti aventi diritto al voto:

DELIBERA

1. DI APPROVARE le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. DI AUTORIZZARE l'avvio di un'asta pubblica per la costituzione a titolo oneroso di un diritto di superficie della durata economica di 35 anni sulle porzioni dei terreni aziendali siti nel Comune di Orvieto (TR), individuate nelle premesse, per complessivi Ha 13.80.00, destinate alla realizzazione e gestione di un impianto di produzione di energia da fonte solare;

3. DI STABILIRE la base d'asta in € 3.500,00/Ha/anno, corrispondenti a € 48.300,00 annui teorici, e il criterio del maggior canone unitario annuo offerto, con offerte segrete in aumento, secondo le modalità del Disciplinare;

4. DI APPROVARE, quali parti integranti e sostanziali, l'Avviso, il Disciplinare, lo schema di contratto, i modelli A, B e C e gli elaborati tecnici indicati nelle premesse (Allegati da 1 a 9);

5. DI DARE ATTO che l'effettiva disponibilità materiale delle aree sarà subordinata alla cessazione del rapporto agrario in essere, prevista al 31 dicembre 2028, e alla loro riconsegna, secondo le condizioni degli atti approvati;

6. DI DISPORRE la pubblicità della procedura mediante pubblicazione dell'Avviso per almeno 30 giorni consecutivi sul sito istituzionale dell'Azienda e agli Albi pretori online dei Comuni di Todi e Orvieto, nonché mediante pubblicazione di un estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria

e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, secondo le rispettive modalità, garantendo un intervallo di almeno 30 giorni tra l'ultima pubblicazione e il termine di presentazione delle offerte;

7. DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I., quale responsabile della procedura, la determinazione di indizione e gli ulteriori atti gestionali, le inserzioni, la definizione del calendario di gara e le comunicazioni, nonché le sole rettifiche formali e di coordinamento che non incidano sugli elementi essenziali deliberati;

8. DI DEMANDARE al Responsabile della procedura la verifica conclusiva del coordinamento formale dei documenti approvati prima della pubblicazione, senza modifica delle condizioni essenziali deliberate;

9. DI DARE ATTO che gli oneri di pubblicazione e gli adempimenti connessi saranno gestiti con successivi atti del Responsabile competente, secondo la disciplina contabile dell'Azienda, ferma la previsione di rimborso a carico dell'aggiudicatario nei limiti e con le modalità stabilite dagli atti di gara;

10. DI DEMANDARE alla fase successiva all'aggiudicazione la stipulazione dell'atto costitutivo nelle forme di legge, previa verifica notarile delle clausole relative alla costituzione, trascrizione e decorrenza del diritto e previo assolvimento degli obblighi economici e di garanzia previsti.
Letto, approvato e sottoscritto.

11. DI DARE ATTO che il presente provvedimento è immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 10, comma ottavo, del vigente Statuto dell'Azienda ed è sottoscritto in conformità all'art. 10, comma quarto, del medesimo Statuto.

12. DI DISPORRE la pubblicazione della presente deliberazione secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dalle disposizioni aziendali in materia di pubblicità e trasparenza.

IL SEGRETARIO
(Dott. Antonio Serafini)

IL PRESIDENTE
(Dott. Mario Ciani)