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 – PEC: verallicortesi@pec.it – http://www.verallicortesi.it

---

SERVIZIO PATRIMONIO – AZIENDA AGRARIA

DETERMINAZIONE N. 128 del 2 Novembre 2026

OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER LA 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 – ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE DEL C.D.A. N. 64 DEL 30/10/2026, INDIZIONE DELLA PROCEDURA E DISPOSIZIONI PER LA PUBBLICAZIONE.

Atto non comportante impegno di spesa

Premesso che:
– l'A.P.S.P. "Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi" è proprietaria di terreni ubicati nel Comune di Orvieto (TR), suscettibili di valorizzazione patrimoniale mediante costituzione a titolo oneroso di un diritto di superficie;
– con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 30 del 25 maggio 2026 il Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I. è stato individuato quale responsabile della procedura;
– con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 64 del 30 ottobre 2026, dichiarata immediatamente esecutiva, è stata autorizzata l'indizione dell'asta pubblica ed è stato approvato il complesso degli atti e degli elaborati relativi alla procedura;
– la predetta deliberazione ha demandato al Responsabile del Servizio Patrimonio l'adozione della determinazione attuativa, la cura delle pubblicazioni e delle comunicazioni, la definizione del calendario della gara e gli ulteriori adempimenti gestionali, consentendo esclusivamente rettifiche formali e di coordinamento non incidenti sulle condizioni essenziali approvate.
Dato atto che la procedura concerne porzioni di terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Orvieto, foglio 192, particelle 22/parte (Ha 3.75.00), 35/parte (Ha 7.81.70) e 36/parte (Ha 1.65.00), nonché foglio 235, particelle 49 (Ha 0.12.80) e 52 (Ha 0.45.50), per complessivi Ha 13.80.00, come individuati dagli elaborati approvati;
Atteso che la durata sostanziale ed economica del diritto è prevista in 35 anni dalla effettiva consegna delle aree, fermo quanto previsto dagli atti in ordine alla possibilità di stipulazione e trascrizione anteriori alla riconsegna;
Considerato che le aree sono attualmente interessate da rapporto agrario con la Società Semplice Agricola Coniglio di Coniglio M. e F., in scadenza al 31 dicembre 2028; la disponibilità materiale è subordinata alla cessazione del rapporto e alla effettiva riconsegna;
Considerato altresì che il canone unitario annuo posto a base d'asta è di € 3.500,00 per ettaro, pari a € 48.300,00 annui teorici per Ha 13.80.00 e che il criterio di aggiudicazione è quello del maggiore canone unitario annuo offerto, mediante offerte segrete in aumento;
Visto che l'operazione costituisce contratto attivo patrimoniale, disciplinato, per la scelta del contraente, dal R.D. n. 2440/1923 e dal R.D. n. 827/1924 e dalle disposizioni del vigente Regolamento aziendale per la gestione del patrimonio, ferma l'osservanza dei principi applicabili ai contratti attivi.
Preso atto che la deliberazione n. 64/2026 ha approvato, quali propri allegati integranti e sostanziali, i seguenti documenti:
– Allegato 1 – Avviso pubblico d'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 07/10/2025.
Considerato che:

– la deliberazione n. 64/2026 ha disposto la 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 la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
– il termine di presentazione delle offerte dovrà essere fissato in modo da assicurare almeno 30 giorni dall'ultima delle pubblicazioni previste, tenendo conto dei tempi tecnici di inserzione nel BUR e nella GURI;

– la documentazione integrale della procedura dovrà essere resa disponibile nella sezione "Bandi e Avvisi" del sito istituzionale www.verallicortesi.it per tutto il periodo utile alla presentazione delle offerte;
– gli atti approvati prevedono a carico dell'aggiudicatario, prima della stipula, il rimborso di € 4.153,71 per il supporto legale di cui alla determinazione n. 80 del 26 giugno 2026 e di € 700,00 per oneri di pubblicazione e spese amministrative e di segreteria connesse alla procedura, nei termini degli atti di gara.

Ritenuto di dare esecuzione alla deliberazione n. 64/2026, procedendo all'indizione della gara e agli adempimenti pubblicitari, riservando a successivo provvedimento la puntuale fissazione delle date e degli orari di ricezione delle offerte e della seduta pubblica, in relazione alla data dell'ultima pubblicazione effettuata;

Ritenuto altresì di rinviare a successivi atti, ove necessari, l'assunzione dei relativi impegni di spesa per le inserzioni e gli altri adempimenti onerosi, sulla base dei preventivi e delle condizioni effettivamente applicabili;

Visti il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440; il R.D. 23 maggio 1924, n. 827; gli artt. 952 e seguenti del Codice civile; l'art. 13, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023, quanto ai principi applicabili ai contratti attivi;

Visti lo Statuto dell'Azienda, il Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, con particolare riferimento agli artt. 4 e 8, il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, il Regolamento di contabilità e il Regolamento dei contratti, per quanto pertinenti;

Richiamate le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 6 del 09/03/2022, n. 35 del 04/07/2023, n. 76 del 29/12/2023 e n. 19 del 30/04/2024, concernenti l'attribuzione delle funzioni di Segretario A.I.;

DETERMINA

1. DI RICHIAMARE integralmente le premesse, quali parte sostanziale e motivazionale del presente provvedimento.

2. DI DARE ESECUZIONE alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 64 del 30 ottobre 2026, immediatamente esecutiva, e, per l'effetto, DI INDIRE l'asta pubblica per la costituzione a titolo oneroso del diritto di superficie sulle porzioni di terreni aziendali nel Comune di Orvieto (TR), per complessivi Ha 13.80.00, finalizzata alla realizzazione e gestione di un impianto per la produzione di energia da fonte solare.

3. DI CONFERMARE, in conformità alla deliberazione n. 64/2026 e agli atti approvati, la durata sostanziale ed economica di 35 anni, la base d'asta di € 3.500,00/Ha/anno (pari a € 48.300,00 annui teorici) e l'aggiudicazione in favore del maggior canone unitario annuo offerto, mediante pubblico incanto con offerte segrete in aumento.

4. DI PRENDERE ATTO che l'Avviso, il Disciplinare, lo schema contrattuale, i modelli A, B e C e la documentazione tecnica, elencati nelle premesse quali Allegati da 1 a 9 alla deliberazione n. 64/2026, risultano già approvati dal Consiglio di Amministrazione e costituiscono la documentazione ufficiale della procedura, senza necessità di nuova approvazione con il presente atto.

5. DI DISPORRE la pubblicazione dell'Avviso per almeno 30 giorni consecutivi sul sito istituzionale dell'Azienda, sezione "Bandi e Avvisi", e agli Albi pretori online dei Comuni di Todi e Orvieto, nonché la pubblicazione di un estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, secondo le rispettive modalità di inserzione.

6. DI STABILIRE che la documentazione integrale di gara sia resa disponibile sul sito istituzionale dell'Azienda per tutto il periodo di presentazione delle offerte e che il termine di ricezione dei plichi non sia anteriore al trentesimo giorno successivo all'ultima pubblicazione prevista.

7. DI RISERVARE a successiva disposizione del Responsabile della procedura, una volta conosciute le date effettive delle inserzioni, la fissazione e l'inserimento nell'Avviso degli estremi della presente determinazione, del termine preciso di presentazione delle offerte e della data, dell'ora e del luogo della seduta pubblica, assicurando adeguata conoscibilità ai concorrenti prima della decorrenza del termine utile.

8. DI DARE ATTO che la presentazione delle offerte avverrà mediante plico cartaceo, secondo le modalità e le prescrizioni contenute nell'Avviso e nel Disciplinare approvati.

9. DI DARE ATTO che l'eventuale nomina della commissione per le operazioni di gara, ove ritenuta necessaria ai sensi del Disciplinare, sarà effettuata con separato provvedimento, previa verifica dei presupposti e delle eventuali incompatibilità.

10. DI DARE ATTO che la previsione di rimborso a carico dell'aggiudicatario degli oneri di supporto legale e delle spese di pubblicazione, amministrative e di segreteria resta disciplinata dagli atti di gara approvati e che gli eventuali impegni di spesa per le pubblicazioni saranno assunti con successivi provvedimenti, ove necessari.

11. 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
E SEGRETARIO A.I.
(f.to Dott. Agr. Antonio Serafini)