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
e-mail: apsp@verallicortesi.it – PEC: verallicortesi@pec.it – www.verallicortesi.it

DISCIPLINARE DI GARA
COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONI DI TERRENI DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA SITI NEL COMUNE DI ORVIETO (TR) PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE SOLARE

1) Amministrazione procedente e qualificazione dell'operazione.

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi", con sede in Todi (PG), Via Tiberina n. 11 C.F./P.IVA 00166160549.
Responsabile della procedura: Responsabile del Servizio Patrimonio e Segretario A.I. dell'Azienda, come individuato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 30 del 25 maggio 2026.
L'operazione costituisce contratto attivo, in quanto non comporta spesa per l'Azienda e produce un'entrata mediante il pagamento del canone. Il D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, non trova applicazione diretta nella sua disciplina speciale, restando fermi, ai sensi dell'art. 13, comma 5, i principi di risultato, fiducia e accesso al mercato di cui agli artt. 1, 2 e 3.
La procedura è svolta mediante pubblico incanto, con offerte segrete in aumento, secondo gli artt. 3 del R.D. n. 2440/1923 e 73, comma 1, lettera c), 75 e 76 del R.D. n. 827/1924.

2) Oggetto.

La procedura ha per oggetto la costituzione a titolo oneroso del diritto di superficie, della durata di 35 (trentacinque) anni, sulle porzioni di terreno individuate negli elaborati catastali, planimetrici e numerici allegati, di proprietà dell'Azienda site nel Comune di Orvieto (TR).
Ai fini dell'individuazione delle aree e della conoscenza delle relative caratteristiche catastali, urbanistiche e territoriali, costituiscono parte della documentazione della procedura i seguenti elaborati:

- Dettaglio delle superfici particellari interessate (elaborato numerico);
- Dettaglio dell'area interessata (elaborato catastale);
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orvieto, prot. n. 40248 del 07/10/2025.

La suddetta documentazione è resa disponibile ai concorrenti a fini conoscitivi, ferme restando le verifiche di competenza degli stessi in ordine alla fattibilità tecnica, alla compatibilità urbanistica e ambientale e all'autorizzabilità dell'intervento.
La costituzione del diritto di superficie è finalizzata esclusivamente alla progettazione, autorizzazione, realizzazione, connessione, gestione, manutenzione e dismissione di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte solare, unitamente alle opere e infrastrutture funzionalmente connesse.
Non sono ammesse destinazioni diverse, né interventi estranei all'iniziativa energetica autorizzata.
Il diritto di superficie riguarda le aree nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, servitù, vincoli e limitazioni risultanti dalla documentazione tecnica e catastale e dalla normativa applicabile.
Tutti i costi pertinenti la progettazione, gli studi e rilievi, l'acquisizione di pareri e titoli, la connessione, la realizzazione, la gestione, la manutenzione e la dismissione dell'impianto sono integralmente a carico dell'aggiudicatario.
L'Azienda non presta alcuna garanzia circa l'idoneità, l'autorizzabilità, la connessione o la concreta realizzabilità dell'iniziativa. L'aggiudicatario assume pertanto il rischio autorizzativo e realizzativo dell'iniziativa, senza poter pretendere rimborsi, indennizzi o risarcimenti per spese sostenute, salvo il caso di condotte o inadempimenti imputabili all'Azienda.
L'aggiudicatario dovrà verificare a propria cura e spese la disciplina applicabile alle aree, compresi i profili urbanistici, paesaggistici, idraulici, geologici, idrogeologici, forestali, ambientali, di tutela del patrimonio culturale e di connessione alla rete, e dovrà acquisire tutti i titoli necessari.
L'aggiudicatario potrà svolgere, nei limiti stabiliti dagli atti della procedura e dal contratto, attività preliminari di studio, rilievo, progettazione e interlocuzione con le amministrazioni e i gestori di rete, fermo restando che prima della cessazione del rapporto agrario non potrà eseguire opere né alterare lo stato dei luoghi.

3) Decorrenza e durata del diritto di superficie.
Il diritto di superficie sarà costituito mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e sarà trascritto nei registri immobiliari.
L'aggiudicazione e la stipula dell'atto non attribuiscono, prima della cessazione del rapporto agrario e dell'effettiva riconsegna dei terreni, il possesso o la disponibilità materiale delle aree.
Dalla stipula, nei limiti previsti dal contratto e previa autorizzazione dell'Azienda, l'aggiudicatario potrà svolgere le attività preparatorie, progettuali e autorizzative necessarie, senza eseguire opere, installare manufatti o alterare lo stato dei luoghi.
L'atto costitutivo potrà essere stipulato e trascritto anteriormente alla cessazione del rapporto agrario, al fine di attribuire all'aggiudicatario le facoltà giuridiche necessarie per la progettazione e l'attivazione dei procedimenti autorizzativi, senza attribuzione del possesso materiale delle aree.
La durata sostanziale ed economica pari a 35 (trentacinque) anni del diritto, l'obbligo di pagamento del canone e la facoltà di eseguire opere decorreranno dalla data del verbale di consegna, successiva alla cessazione del rapporto agrario e all'effettiva riconsegna dei terreni.

4) Aree oggetto della procedura.

Le aree oggetto della procedura sono individuate come segue:

Comune di Orvieto, Catasto Terreni:

- Foglio 192, particella 22/parte: Ha 3.75.00;
- Foglio 192, particella 35/parte: Ha 7.81.70;
- Foglio 192, particella 36/parte: Ha 1.65.00;
- Foglio 235, particella 49: Ha 0.12.80;
- Foglio 235, particella 52: Ha 0.45.50.

Superficie complessiva: Ha 13.80.00, salvo il dato definitivo risultante dagli elaborati tecnici allegati, che prevalgono per la rappresentazione grafica delle porzioni.

L'Azienda potrà adeguare la perimetrazione esclusivamente per esigenze catastali, progettuali, autorizzative o vincolistiche, entro il limite della superficie massima di Ha 13.80.00 e senza aumento della superficie complessivamente aggiudicata.

La sostituzione di porzioni eventualmente non utilizzabili ai fini del progetto potrà avvenire soltanto con altre porzioni del medesimo compendio, compatibilmente con i diritti dell'affittuario e con la disponibilità giuridica e materiale delle aree sostitutive.

La riperimetrazione non potrà modificare il criterio di aggiudicazione, attribuire una superficie maggiore, alterare l'equilibrio economico dell'offerta o introdurre condizioni che avrebbero potuto favorire altri concorrenti.

Ogni adeguamento della perimetrazione dovrà risultare da atto scritto sottoscritto dall'Azienda e dall'aggiudicatario o dal Superficiario, secondo la fase in cui interviene.

Qualora l'adeguamento intervenga prima della stipula dell'atto costitutivo, esso sarà recepito negli elaborati definitivi allegati al contratto. Qualora intervenga dopo la stipula e incida sull'estensione o sui confini del diritto reale già costituito, dovrà essere formalizzato mediante atto integrativo nelle forme richieste dalla legge e, ove necessario, trascritto e accompagnato dagli aggiornamenti catastali.

La modifica della perimetrazione non produrrà effetti sino alla sottoscrizione dell'atto integrativo e alla sua eventuale trascrizione, ove richieste.

5) Il canone posto a base d'asta.

Il canone unitario annuo posto a base d'asta è pari a € 3.500,00/Ha/anno.

Il canone annuo complessivo a base d'asta, calcolato sulla superficie Ha 13.80.00, è pari a € 48.300,00.

Il canone annuo effettivamente dovuto sarà calcolato applicando il canone unitario offerto alla superficie contrattuale definitiva risultante dagli elaborati allegati al contratto, fatta salva la rideterminazione proporzionale prevista in caso di riduzione della superficie.

L'obbligo di pagamento del canone decorrerà dalla data di effettiva consegna delle aree e di acquisizione della piena disponibilità materiale delle stesse da parte del superficiario, successiva alla cessazione del rapporto agrario e alla riconsegna dei terreni, ovvero dalla diversa data espressamente indicata nell'atto costitutivo.

Per la prima annualità, qualora la consegna non coincida con il 1° gennaio, il canone sarà determinato pro rata temporis e dovrà essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di consegna. Dall'annualità successiva il canone sarà corrisposto in un'unica rata annuale anticipata, con scadenza il 1° gennaio di ciascun anno, mediante bonifico sul conto corrente indicato dall'Azienda. A decorrere dal secondo anno di efficacia del diritto di superficie, il canone sarà aggiornato annualmente, senza necessità di ulteriore richiesta, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, pubblicato dall'ISTAT, riferita al periodo di dodici mesi precedente la decorrenza dell'aggiornamento. L'aggiornamento opererà soltanto in caso di variazione positiva dell'indice e sarà applicato sul canone già aggiornato dell'annualità precedente.
Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata produrrà gli effetti previsti dallo schema di contratto, inclusi gli interessi di mora, l'obbligo di reintegrazione della garanzia e, nei casi più gravi o reiterati, la risoluzione del rapporto.

6) Rapporto agrario e disponibilità delle aree.
Le aree ricadono nel compendio concesso in affitto alla Società Semplice Agricola Coniglio di Coniglio M. e F., in forza del contratto Rep. n. 847 del 23 dicembre 2022 e dell'Accordo integrativo Rep. n. 850 del 18 aprile 2023.
Il rapporto agrario scade il 31 dicembre 2028, con obbligo di restituzione dei terreni nella piena disponibilità dell'Azienda.
L'aggiudicazione non attribuisce immediatamente la disponibilità materiale delle aree. Prima dell'effettiva cessazione del rapporto agrario, della riconsegna dei terreni e dell'effettiva immissione in possesso, l'aggiudicatario potrà svolgere soltanto attività preparatorie, progettuali e autorizzative, previa autorizzazione dell'Azienda e, ove necessario, previo coordinamento con l'attuale affittuario.
Sono vietati, prima della consegna, l'esecuzione di opere, l'installazione di manufatti, l'alterazione dello stato dei luoghi e qualsiasi attività incompatibile con la conduzione agricola.

7) Modalità di partecipazione alla gara – Modalità di apertura delle offerte.
7.1 La presentazione mediante plico cartaceo è adottata in ragione della qualificazione dell'operazione come contratto attivo e del richiamo agli artt. 73, 75 e 76 del R.D. n. 827/1924.
Il plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Azienda entro le ore 12.30 del giorno 14 dicembre 2026, a pena di irricevibilità.
Il plico dovrà essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà contenere due buste separate:

A. Busta A – Documentazione amministrativa;
B. Busta B – Offerta economica.

Entrambe le buste dovranno essere chiuse e sigillate in modo da garantire la segretezza dell'offerta fino alla seduta pubblica di apertura. La violazione della segretezza dell'offerta economica costituisce causa di esclusione.

Il recapito del plico resta a esclusivo rischio del concorrente. Le offerte pervenute oltre il termine, non sigillate o con modalità diverse da quelle prescritte non saranno ammesse.

7.2 La **Busta A** dovrà contenere:

1. domanda di partecipazione sottoscritta e dichiarazioni relative ai requisiti generali (Mod. A);
2. visura camerale o dichiarazione sostitutiva equivalente;
3. documentazione relativa a raggruppamenti, consorzi o avvalimento, ove ricorrenti;
4. dichiarazione di conoscenza dello stato di fatto e di diritto delle aree e della documentazione resa disponibile (Mod. C);
5. impegno alla costituzione delle garanzie previste dagli atti di gara (Mod. C);
6. dichiarazione di accettazione del rapporto agrario in essere, della decorrenza differita della disponibilità materiale e della disciplina della riperimetrazione (Mod. C);
7. copia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore e procura, ove necessaria.

La documentazione amministrativa non dovrà contenere il canone offerto, il rialzo percentuale o altri elementi idonei a rendere conoscibile l'offerta economica.

7.3 L'offerta economica (Mod. B) dovrà indicare il canone unitario annuo offerto, espresso in euro/ettaro/anno, nonché, ove richiesto dal modello, il corrispondente incremento percentuale rispetto alla base d'asta.

In caso di discordanza tra importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, si applicherà la regola stabilita nel modello di offerta e negli atti di gara.

La **Busta B** dovrà contenere esclusivamente:

a) il modello di offerta economica;
b) il canone unitario annuo offerto in €/Ha/anno, in cifre e in lettere;
c) l'eventuale rialzo percentuale rispetto alla base d'asta;
d) il canone annuo complessivo teorico calcolato sulla superficie di Ha 13.80.00;
e) la sottoscrizione del legale rappresentante o del soggetto munito di idonei poteri.

Non dovranno essere inseriti nella Busta B documenti amministrativi, proposte tecniche, condizioni, riserve o dichiarazioni diverse da quelle strettamente necessarie alla formulazione dell'offerta, a pena di esclusione.

La separazione dell'offerta economica è prescritta per garantire la segretezza e l'imparzialità della procedura, secondo gli artt. 73, 75 e 76 del R.D. n. 827/1924.

8) Seduta pubblica e verbalizzazione.

La seduta pubblica per l'apertura dei plichi e della documentazione amministrativa si terrà il giorno martedì 15 dicembre 2026 alle ore 12.30 presso l'Ufficio di Presidenza dell'Azienda in Via Tiberina, 11 in Todi (PG), salvo diversa comunicazione pubblicata sul sito istituzionale e comunicata agli offerenti.

L’apertura delle offerte economiche avverrà in seduta pubblica, dopo la verifica della documentazione amministrativa e l’ammissione dei concorrenti.
Il Responsabile della procedura redigerà apposito verbale, con l’assistenza di almeno un testimone o di una commissione nominata con separato provvedimento.

9) Soggetti ammessi a partecipare e requisiti.

Possono partecipare gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati, aventi capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e compatibili con l’oggetto della procedura, inclusi imprenditori individuali, società, consorzi e raggruppamenti temporanei, nei limiti e secondo le modalità previste dal presente Disciplinare, come meglio indicati agli artt. 65 e seguenti del D. Lgs. 36/2023.
Il concorrente dovrà possedere, a pena di esclusione:

a) Requisiti generali: affidabilità morale, professionale e insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94-98 del D. Lgs. n. 36/2023.

l richiamo agli artt. 65 e 94-98 del d.lgs. n. 36/2023 opera esclusivamente quale criterio convenzionale di individuazione dei soggetti ammessi e delle cause di esclusione, in quanto compatibile con la natura di contratto attivo.
I concorrenti non potranno partecipare in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, né partecipare in forma individuale qualora abbiano partecipato alla medesima procedura in raggruppamento o consorzio ordinario. Restano ferme le ulteriori cause di incompatibilità e i divieti derivanti dall’art. 2359 c.c. e dalla disciplina applicabile.
L’aggiudicatario dovrà esibire, entro il termine assegnato dall’Azienda, la documentazione probatoria a conferma delle dichiarazioni rese.
Il concorrente dovrà inoltre dichiarare di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a farsi carico integralmente dei costi di rimozione e smantellamento degli elementi componenti l’impianto e di ripristino dell’area, nonché a rispettare le prescrizioni relative alle garanzie per la dismissione e il ripristino.

10) Sopralluogo.

Il sopralluogo non costituisce requisito obbligatorio e la sua mancata effettuazione non comporta l’esclusione. Il concorrente dovrà comunque dichiarare di aver esaminato la documentazione disponibile, di conoscere lo stato di fatto e di diritto delle aree, i vincoli risultanti dal CDU e dagli ulteriori elaborati, nonché le condizioni derivanti dal rapporto agrario in essere.
L’Azienda potrà consentire sopralluoghi facoltativi, previa richiesta trasmessa a mezzo PEC e compatibilmente con la conduzione agricola dei terreni. Il sopralluogo facoltativo non comporta il rilascio di attestazioni necessarie ai fini della partecipazione.

11) Modalità e criterio di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più favorevole all'Azienda, mediante il maggior rialzo sul canone unitario annuo posto a base d'asta, espresso in €/ha/anno.

Non sono ammesse offerte inferiori alla base d'asta.

La procedura potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida, secondo quanto stabilito negli atti della procedura.

In caso di offerte di pari importo si procederà, in seduta pubblica, mediante richiesta di rilancio ai concorrenti interessati e, in caso di ulteriore parità, mediante sorteggio.

L'Azienda si riserva, nei limiti consentiti dall'ordinamento e dagli atti della procedura, di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea rispetto all'oggetto della procedura.

L'esito delle operazioni di gara e l'individuazione del concorrente risultato migliore costituiranno proposta di aggiudicazione.

L'Azienda procederà alla verifica dei requisiti dichiarati dal concorrente risultato primo e agli ulteriori controlli previsti dagli atti della procedura.

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con successivo provvedimento all'esito positivo delle verifiche.

L'aggiudicazione non comporta automaticamente la costituzione del diritto reale, che si perfeziona con l'atto nelle forme di legge e con la trascrizione.

12) Garanzie.

12.1 Il concorrente risultato aggiudicatario dovrà versare, entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, una somma pari a una annualità del canone complessivo risultante dall'offerta.

La somma è qualificata come deposito cauzionale post-aggiudicazione e non costituisce canone anticipato, né caparra confirmatoria.

Il deposito garantisce la serietà dell'impegno assunto, la stipula del contratto e il rispetto dei termini per la presentazione della richiesta di PAS o dell'istanza di autorizzazione unica.

In caso di regolare prosecuzione dell'operazione, il deposito sarà imputato al canone dovuto, mediante scomputo di una annualità.

Il deposito sarà restituito, senza interessi, qualora:

a) la mancata stipula dipenda da fatto imputabile all'Azienda;
b) l'Azienda modifichi unilateralmente in modo sostanziale l'oggetto della procedura;
c) il mancato ottenimento dell'autorizzazione o della connessione dipenda da cause oggettive non imputabili all'aggiudicatario, purché quest'ultimo dimostri di avere presentato tempestivamente l'istanza, fornito la documentazione richiesta e coltivato il procedimento con diligenza e continuità;

Il deposito potrà invece essere acquisito dall'Azienda, quale penale, fatto salvo il maggior danno, qualora la mancata prosecuzione dell'operazione dipenda da inadempimento imputabile all'aggiudicatario, tra cui:

a) rinuncia ingiustificata;

b) mancata stipula senza giustificato motivo;
c) mancata prestazione delle garanzie;
d) mancata presentazione dell'istanza autorizzativa entro il termine di 6 mesi dalla stipula dell'atto;
e) mancata collaborazione o inerzia nel procedimento autorizzativo;
f) mancata prosecuzione del procedimento per fatto imputabile all'aggiudicatario.

Successivamente alla presentazione, l'aggiudicatario dovrà coltivare il procedimento con continuità e diligenza, comunicando all'Azienda ogni richiesta di integrazione, sospensione, diniego, provvedimento favorevole o altro atto rilevante.
La mancata presentazione dell'istanza entro il termine, ovvero la mancata prosecuzione del procedimento per fatto imputabile all'aggiudicatario, costituisce inadempimento rilevante e può comportare, oltre all'acquisizione del deposito prevista nel presente articolo, la risoluzione o decadenza secondo il contratto.
L'acquisizione sarà disposta previa contestazione scritta dell'inadempimento e assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per presentare osservazioni, salvo i casi di rinuncia espressa o mancata stipula non giustificata.

12.2 Prima della stipula, l'aggiudicatario dovrà prestare fideiussione autonoma o altra garanzia idonea, irrevocabile e a prima richiesta, di importo pari al canone annuo complessivo risultante dall'offerta a garanzia dell'esatto e puntuale pagamento dei canoni e degli ulteriori obblighi pecuniari previsti dal contratto.
La garanzia dovrà essere adeguata annualmente in misura corrispondente agli aggiornamenti del canone e dovrà rimanere efficace per tutta la durata del rapporto, sino all'integrale pagamento dei canoni e degli ulteriori obblighi pecuniari garantiti.
La garanzia dovrà prevedere rinuncia al beneficio della preventiva escussione, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. e pagamento entro quindici giorni dalla richiesta scritta dell'Azienda.

12.3 L'aggiudicatario dovrà altresì prestare una garanzia distinta per la dismissione dell'impianto, la rimozione delle opere connesse e il ripristino dello stato dei luoghi.
In caso di PAS, la garanzia dovrà essere prestata prima dell'avvio della realizzazione dell'intervento, sulla base della stima analitica dei costi contenuta nel piano di ripristino e nella documentazione presentata ai sensi dell'art. 8, comma 4, lettera i), del d.lgs. n. 190/2024.
In caso di autorizzazione unica, la garanzia dovrà essere prestata entro il termine indicato nel provvedimento autorizzatorio unico e comunque entro il termine massimo previsto dall'art. 9, comma 10, lettera d), del d.lgs. n. 190/2024.
L'importo della garanzia sarà determinato sulla base della stima analitica dei costi di dismissione e ripristino contenuta nella documentazione presentata ai sensi dell'art. 8, comma 4, lettera i), del d.lgs. n. 190/2024, ovvero nell'autorizzazione unica ai sensi dell'art. 9, comma 10, lettera d), del medesimo decreto. La stima dovrà comprendere rimozione, trasporto, smaltimento, demolizione delle opere, ripristino morfologico e ambientale e ogni ulteriore attività necessaria.

L'importo e la congruità della garanzia saranno verificati almeno ogni cinque anni e comunque in occasione di modifiche sostanziali dell'impianto, della potenza, del *layout* o delle opere connesse. Il superficiario dovrà adeguare la garanzia qualora la verifica evidenzi che l'importo originario non è più congruo rispetto all'impianto effettivamente realizzato e ai costi aggiornati di dismissione e ripristino.
La garanzia dovrà prevedere rinuncia al beneficio della preventiva escussione, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. e pagamento entro quindici giorni dalla richiesta scritta dell'Azienda.

12.4 L'aggiudicatario ha l'obbligo di mantenere tutte le garanzie valide ed efficaci per tutto il periodo previsto dal contratto, anche in caso di cessazione anticipata, risoluzione, decadenza o inutilizzo dell'impianto e di reintegrarle in caso di escussione.

13) Obblighi dell'aggiudicatario.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese, nessuno escluso, necessari per la progettazione, autorizzazione, realizzazione, connessione, gestione, manutenzione e dismissione dell'impianto e delle opere funzionali allo stesso.
Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'acquisizione di tutti i titoli, autorizzazioni, nulla osta, concessioni, servitù e ogni altro atto necessario. L'aggiudicatario dovrà verificare la compatibilità dell'iniziativa con la disciplina urbanistica, paesaggistica, ambientale, idraulica, geologica, forestale, sismica e con la disciplina delle aree idonee e dovrà acquisire il titolo applicabile tra attività libera, PAS e autorizzazione unica, in funzione della potenza, della tecnologia, delle opere connesse e dei vincoli presenti. L'eventuale necessità di acquisire titoli relativi a superfici ulteriori rispetto a quelle oggetto del diritto di superficie, comprese le superfici necessarie per opere di connessione, cavidotti, cabine, sottostazioni, viabilità o altre opere accessorie, dovrà essere autonomamente verificata e soddisfatta dall'aggiudicatario.
L'aggiudicatario dovrà rispettare tutte le prescrizioni degli enti competenti e della normativa vigente.
Resta escluso qualsiasi utilizzo delle aree per finalità diverse da quelle connesse alla realizzazione, gestione, manutenzione e dismissione dell'iniziativa.
L'aggiudicatario dovrà consentire all'Azienda l'accesso alle aree per le attività di controllo e verifica dell'adempimento degli obblighi posti a suo carico.
L'aggiudicatario sarà integralmente responsabile della gestione dell'impianto e dovrà tenere indenne l'Azienda da pretese di terzi derivanti dalla realizzazione e gestione dell'iniziativa.
Alla cessazione del diritto di superficie, per scadenza del termine o per altra causa, il superficiario è obbligato alla rimozione dell'impianto e al ripristino dello stato dei luoghi, salvo che l'Azienda comunichi per iscritto, entro i dodici mesi antecedenti la scadenza naturale o entro il termine stabilito in caso di cessazione anticipata, di voler acquisire in tutto o in parte le opere esistenti.
In caso di esercizio della facoltà di acquisizione:

a) le opere saranno acquisite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
b) nessun indennizzo, compenso o rimborso sarà dovuto al superficiario;

c) resteranno a carico del superficiario gli eventuali interventi necessari per rendere le opere conformi alla normativa o per eliminare opere non acquisite;
d) l'acquisizione sarà subordinata alla trasferibilità delle autorizzazioni, dei rapporti di connessione e degli ulteriori titoli eventualmente necessari.

In mancanza di comunicazione dell'Azienda, il superficiario sarà tenuto alla completa dismissione e al ripristino nei termini contrattuali.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le attività e gli adempimenti necessari per la connessione alla rete e per i rapporti con il GSE e con gli altri soggetti competenti, senza alcun onere per l'Azienda.

14) Ulteriori condizioni.

I rapporti tra l'Azienda e l'aggiudicatario saranno disciplinati da apposito contratto di costituzione del diritto di superficie, sulla base dello schema allegato agli atti della procedura.

Il diritto sarà costituito mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, a cura e spese dell'aggiudicatario, con trascrizione. Sono a carico dell'aggiudicatario spese notarili, imposte, tasse, registrazione, trascrizione, volture e ogni ulteriore adempimento connesso.

L'aggiudicatario non potrà pretendere dall'Azienda alcun rimborso o indennizzo per spese sostenute qualora l'iniziativa non possa essere realizzata, integralmente o parzialmente, per ragioni autorizzative, tecniche, di connessione o per altre cause non imputabili all'Azienda.

L'aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare all'Azienda l'importo di € 4.153,71 relativo al costo sostenuto per l'incarico professionale di supporto legale conferito con determinazione n. 80 del 26 giugno 2026. Sono altresì posti a carico dell'aggiudicatario, conformemente alle disposizioni del vigente Regolamento aziendale di gestione del patrimonio, gli oneri di pubblicazione dell'Avviso d'asta e le spese amministrative e di segreteria connesse all'espletamento della procedura, quantificati in complessivi € 700,00 (euro settecento/00). Tali importi dovranno essere rimborsati all'Azienda prima della stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie e risultano distinti dal canone, dal deposito cauzionale post-aggiudicazione, dalle spese notarili e fiscali e dalle ulteriori garanzie previste dal presente Disciplinare.

Il pagamento, da effettuarsi secondo le modalità comunicate dall'Azienda, costituisce condizione per la stipula dell'atto costitutivo.

15) Disposizioni contrattuali a cui saranno assoggettate le parti contraenti.

Il diritto di superficie sarà costituito esclusivamente per la finalità indicata nel presente Avviso e nello schema di contratto.

Le aree saranno messe a disposizione nello stato di fatto e di diritto risultante dalla documentazione tecnica, catastale e giuridica della procedura, con le relative servitù, vincoli e limitazioni.

Il rapporto agrario attualmente in essere scade il 31 dicembre 2028. Sino alla cessazione del rapporto e all'effettiva riconsegna dei terreni, non sarà attribuita all'aggiudicatario la disponibilità materiale delle aree.

Alla cessazione del diritto di superficie l'aggiudicatario dovrà provvedere alla dismissione, rimozione e ripristino a proprie spese.

Imposte, tasse, oneri e adempimenti fiscali e normativi relativi alla costituzione del diritto di superficie, all'impianto e alla sua produzione saranno a carico dell'aggiudicatario, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa e dal contratto.
L'Azienda si riserva il diritto di accedere alle aree per controlli e verifiche inerenti al corretto utilizzo delle stesse e all'adempimento degli obblighi contrattuali.

16) Disponibilità degli atti e comunicazioni ufficiali – altre comunicazioni.
L'Avviso e la documentazione della procedura saranno resi disponibili secondo le modalità indicate dall'Azienda.
Tutti gli atti, avvisi, rinvii, comunicazioni e provvedimenti relativi alla procedura saranno pubblicati e/o comunicati secondo quanto stabilito negli atti di gara.
Le modalità definitive di comunicazione ufficiale saranno indicate nell'Avviso e nella documentazione di gara.

17) Informazioni complementari.
La presente procedura è finalizzata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale mediante costituzione a titolo oneroso del diritto di superficie.
L'operazione è qualificata come contratto attivo e la procedura è svolta mediante evidenza pubblica, con massimo rialzo sul canone unitario annuo.
L'Azienda si riserva la facoltà di differire, spostare o revocare la procedura nei limiti consentiti dall'ordinamento e dagli atti di gara, senza che i concorrenti possano avanzare pretese di rimborso per le spese sostenute, salvo quanto eventualmente previsto dalla legge.
La lingua utilizzabile per la presentazione delle offerte è l'italiano.
Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla determinazione di indizione, allo schema di contratto, agli elaborati tecnici e catastali e agli ulteriori allegati della procedura.

18) Accesso agli atti e trattamento dati.
L'accesso sarà disciplinato dalla legge n. 241/1990, dal d.lgs. n. 33/2013 e dalla normativa in materia di protezione dei dati personali.
Il concorrente potrà indicare, con motivazione specifica, eventuali informazioni tecniche o commerciali riservate, fermo il bilanciamento con le esigenze di accesso e difesa.

19) Pubblicazione.
L' avviso d'asta ed il presente disciplinare sono pubblicati, per un periodo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, sul sito istituzionale dell'A.P.S.P. "Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi" (www.verallicortesi.it), all'Albo pretorio online del Comune di Todi e all'Albo pretorio online del Comune di Orvieto, nel cui territorio sono ubicati i terreni oggetto della procedura.
È altresì disposta la pubblicazione di un estratto dell'Avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, secondo le modalità previste per le rispettive inserzioni.
Le comunicazioni ufficiali saranno effettuate mediante PEC agli indirizzi indicati dai concorrenti.

20) Controversie

Per gli atti della procedura adottati nell'esercizio di poteri amministrativi è competente il giudice amministrativo secondo le regole ordinarie. Per le controversie relative all'esecuzione del contratto e alle garanzie è competente il giudice ordinario, salvo diversa inderogabile previsione di legge.

21) Quadro normativo e disciplina applicabile

La procedura è disciplinata, quanto alla qualificazione dell'operazione, dai principi applicabili ai contratti attivi: l'operazione non produce spesa e genera un'entrata per l'Azienda. Il d.lgs. n. 36/2023 non si applica direttamente nella sua disciplina speciale, ma i principi di risultato, fiducia e accesso al mercato rilevano nei limiti previsti dall'art. 13, comma 5, del medesimo decreto.

La scelta del contraente avviene mediante procedura ad evidenza pubblica con offerte segrete in aumento, secondo il modello del pubblico incanto previsto dalla normativa di contabilità generale dello Stato e, in particolare, dagli artt. 3 co. 2 del R.D. n. 2440/1923 e 73, 75 e 76 del R.D. n. 827/1924. La separazione della documentazione amministrativa dall'offerta economica è funzionale alla tutela della segretezza, della parità di trattamento e dell'imparzialità.

La costituzione del diritto di superficie è regolata dagli artt. 952 e seguenti del codice civile. L'atto definitivo dovrà essere stipulato nella forma prevista dall'art. 1350, n. 2, c.c. e trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 2, c.c.; la durata determinata e gli effetti della scadenza saranno disciplinati anche dagli artt. 953 e 954 c.c.

Per gli impianti da fonte solare trovano applicazione il d.lgs. n. 190/2024 e la normativa regionale vigente. Il regime applicabile dipenderà dalla tipologia, dalla potenza, dalla localizzazione e dai vincoli: potranno rilevare l'attività libera di cui all'art. 7, la PAS di cui all'art. 8 o l'autorizzazione unica di cui all'art. 9. La disponibilità delle superfici e la documentazione tecnica costituiscono elementi da coordinare con il procedimento autorizzativo.

Le aree oggetto della presente procedura costituiscono la superficie principale destinata alla realizzazione dell'iniziativa e saranno messe a disposizione del superficiario mediante l'atto costitutivo del diritto di superficie, secondo le modalità e i limiti previsti dal presente Disciplinare e dal contratto.

L'eventuale necessità di acquisire, per la realizzazione dell'impianto o delle opere connesse, ulteriori superfici appartenenti ad altre amministrazioni o ad altri soggetti pubblici resterà a esclusivo carico dell'aggiudicatario, che dovrà acquisire i relativi titoli di disponibilità, concessione, autorizzazione o servitù, senza che l'Azienda assuma obblighi o responsabilità al riguardo. In tale eventuale fase, ove per l'acquisizione delle ulteriori superfici pubbliche trovi applicazione l'art. 10 del d.lgs. n. 190/2024, l'aggiudicatario sarà tenuto a rispettare gli adempimenti, i termini e le condizioni previsti dalla medesima disposizione nei rapporti con l'amministrazione proprietaria o concedente, senza che ciò incida sulla natura e sulla validità del diritto di superficie costituito dall'Azienda sulle aree oggetto della presente procedura.

Resta fermo che il presente Disciplinare e il successivo contratto non costituiscono concessione o autorizzazione relativa a superfici appartenenti ad amministrazioni diverse dall'Azienda e non attribuiscono al superficiario alcun diritto di utilizzare aree ulteriori rispetto a quelle oggetto del diritto di superficie.

La qualificazione delle aree come potenzialmente idonee ai sensi dell'art. 11-bis del d.lgs. n. 190/2024 non sostituisce la verifica dei vincoli paesaggistici, ambientali, idraulici, geologici, forestali, sismici e di connessione e non costituisce garanzia dell'esito autorizzativo.
Resta applicabile l'art. 45 della legge n. 203/1982 al rapporto agrario sino alla sua cessazione e alla riconsegna dei terreni. Per quanto non previsto si applicano il codice civile, il d.P.R. n. 445/2000, il d.lgs. n. 82/2005, la legge n. 241/1990, il d.lgs. n. 33/2013, il d.lgs. n. 42/2004, la normativa sulla protezione dei dati personali e i regolamenti dell'Azienda, in quanto compatibili.
I riferimenti al d.lgs. n. 36/2023 contenuti nel presente Disciplinare operano, salvo espressa diversa previsione, come principi o autovincoli procedurali e non comportano l'applicazione diretta dell'intero Codice alla presente operazione.