



BANDO D'ASTA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 70 (SETTANTA) SULL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA CASA DI RIPOSO ANDREA ROSSI DENOMINATO "HOTEL SUBASIO"

In esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 08.05.2026 di approvazione del presente bando d'asta pubblica e relativi allegati che ne sono costituenti parte integrante,

SI RENDE NOTO

che il giorno 29 GIUGNO 2026 alle ore 15:00

presso la presso la c.d. Palazzina Costanzi in Assisi (PG) Via Metastasio n.8, avrà luogo l'asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie per la durata di 70 anni, su immobile di proprietà dell'ASP come di seguito rappresentato, mediante aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la miglior offerta economica secondo le modalità e i criteri di cui al presente bando.

PREMESSO

- che l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Casa di Riposo Andrea Rossi" – di seguito semplicemente Casa di Riposo o Ente – con sede legale in Via Metastasio n.5, Assisi (06081-PG) P. IVA n. 00463210542, è piena proprietaria dell'immobile sito in Via Frate Elia n. 2, 06081 Assisi (PG) (l'"Immobile"), denominato Hotel Subasio così come qui di seguito meglio descritto:

A - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

A1) L'immobile ha una superficie complessiva di circa mq. 4.930 di cui utile mq 2.900, con accesso dalla via Frate Elia n. 2, confinante con via Pubblica, Molini – Casagrande salvo altri e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi al Foglio 104, part. n.109, part. 110 sub.6 e n.111 sub 9, cat. D/2, rendita euro 126.136,00.

A2) L'immobile risulta graficamente identificato nelle planimetrie catastali e relativa documentazione allegate al presente bando sotto la lettera "A" **(ALLEGATO A)** che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Si specifica che non fa parte dell'immobile di proprietà dell'Ente la porzione immobiliare aggettante sulla piazza inferiore di San Francesco costituita da stanza con soprastante terrazzo e sottostante magazzino.

A3) Circa la situazione urbanistica dell'immobile oggetto di costituzione del diritto di superficie, la stessa è legittima sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico come così come risulta da attestato del Comune di Assisi rilasciato in data 04/04/24. L'immobile è munito di certificato di agibilità del 19/08/08. L'impianto elettrico è stato dichiarato conforme dal tecnico specializzato in data 18/05/07, mentre l'impianto di distribuzione del gas che alimenta la cucina è stato dichiarato conforme da tecnico specializzato in data 18/05/07.

B - CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO

B1) Il Bando ha ad oggetto la costituzione di un diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 e ss cc, avente ad oggetto l'immobile descritto al precedente punto A). La costituzione del diritto di superficie avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare si trova, anche con riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

B2) La costituzione del diritto di superficie è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

B3) L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile come sopra descritto, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione, essendosi di ciò tenuto conto nell'indicazione del prezzo base del bene.

B4) L'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal Codice dei Beni Culturali e alle norme nello stesso richiamate. In conseguenza l'Assegnazione definitiva e la sottoscrizione del conseguente Atto di Costituzione del diritto di superficie sarà sottoposta alla condizione del mancato esercizio, nel termine di legge (sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59 del Codice dei Beni Culturali) del Diritto di Prelazione da parte dello Stato e degli altri Enti indicati dalla normativa sopra richiamata, così che l'Ente provvederà ad effettuare la denuncia di costituzione del diritto di superficie al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'“Aggiudicazione Provvisoria” (come richiesto dall'art. 59 del Codice dei Beni Culturali). Qualora il Ministero suddetto e/o gli altri Enti previsti dalla menzionata normativa esercitino il Diritto di Prelazione, l'Assegnazione sarà priva di effetto.

B5) La consegna ed il trasferimento del possesso dell'Immobile avverranno solamente alla sottoscrizione del rogito notarile di costituzione del diritto di superficie, che sarà stipulato, a cura di un Notaio scelto dall'acquirente, entro 60 (sessanta) giorni dal verbale di “Aggiudicazione definitiva” che verrà comunicata, a mezzo pec, dall'Ente all'aggiudicatario provvisorio. Tuttavia l'Ente si

riserva di prorogare la stipula del rogito definitivo, a sua insindacabile decisione, sino ad un termine massimo di ulteriori sei mesi, dandone comunicazione all'aggiudicatario con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni rispetto alla data del rogito.

L'aggiudicatario definitivo, a sua volta, dovrà comunicare, 15 (quindici) giorni prima della stipula dell'atto, il nominativo del notaio che sarà chiamato a rogare l'atto di costituzione del diritto di superficie, il quale dovrà essere scelto tra quelli appartenenti al Consiglio Notarile dell'Umbria.

Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese connesse e conseguenti alla stipula del contratto.

B6) L'immobile con destinazione di albergo/ristorante, ha sempre ospitato un'attività di hotelleria, sotto la denominazione "Hotel Subasio", da ultimo con il classamento di "albergo a 4 stelle", sicché al suo interno vi sono beni materiali funzionali all'esercizio di attività di albergo/ristorante (quali arredi, stigliature, attrezzi, ecc) che si intendono compresi nell'immobile laddove siano presenti al momento della consegna dello stesso, con facoltà, quindi, per l'Ente di asportare quanto ritenuto di proprio interesse. È inoltre compresa la ditta e l'insegna "Hotel Subasio".

B7) All'aggiudicatario viene imposto l'obbligo di mantenere - per tutta la durata del diritto di superficie da costituirsi sul complesso immobiliare - la destinazione ad Albergo, salvo espressa autorizzazione scritta, in senso contrario, da parte dell'Ente.

L'atto costitutivo del diritto di superficie conterrà apposita clausola di vincolo di destinazione settantennale dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui l'assegnatario titolare del diritto di superficie non eserciti continuativamente l'attività di Albergo per un periodo superiore a 10 anni, l'Ente avrà la facoltà di richiedere la risoluzione dell'atto di costituzione del diritto di superficie senza nulla dovere a qualsiasi titolo.

B8) E' consentito al superficiario, cedere ad altri il costituendo diritto di superficie a condizione che il cessionario sia in possesso degli stessi requisiti richiesti all'offerente nel presente bando.

Tuttavia nel caso in cui la cessione avvenga entro i primi 20 (venti) anni dalla costituzione del diritto di superficie, l'Ente avrà titolo di chiedere, tanto al cedente che al cessionario, una percentuale pari al 20% (venti per cento) della differenza tra il prezzo di cessione e quello corrisposto in virtù dell'aggiudicazione de presente bando.

B9) Oltre al corrispettivo del prezzo di costituzione del diritto di superficie, vi è l'obbligazione ulteriore di realizzare, entro tre anni, un albergo di categoria 5 stelle (*****) con l'obiettivo di riportare la struttura quale punto di riferimento dell'accoglienza sul territorio.

B10) Per quanto riguarda le autorizzazioni in forza delle quali è stata esercitata l'attività di albergo/ristorante e precisamente:

- 1) la licenza per l'esercizio di attività ricettiva alberghiera n. 218, rilasciata dal Comune di Assisi ufficio attività economiche il 29/08/2008;
- 2) l'autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande rilasciata dal Comune di Assisi ufficio attività economiche in data 29/08/2008,

sono state ritirate dal Comune concedente, così che le stesse andranno nuovamente richieste a

cura dell'aggiudicatario.

B11) L'Ente si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine per la partecipazione al presente bando, di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte, senza che gli offerenti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta. Inoltre, l'Ente si riserva la facoltà di non procedere alla stipula contrattuale, per sopravvenuti motivi e senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario, ferma restando la restituzione del deposito cauzionale.

B12) Tutti gli oneri fiscali derivanti dal presente contratto saranno a carico dell'aggiudicatario.

C - SOPRALLUOGO

C1) L'immobile oggetto della costituzione del diritto di superficie dovrà essere visionato, a pena di esclusione dalla presente procedura, prima dello spirare dei termini per l'offerta ed esclusivamente su appuntamento, da richiedere tramite PEC al seguente indirizzo: **casariposo.andrearossi@legalmail.it**, con preavviso di almeno sette giorni, trasmettendo il documento di identità del soggetto che intende partecipare al sopralluogo e, ove si partecipi per conto di terzi o di persone giuridiche, l'eventuale delega da parte dell'operatore economico interessato. Non sono ammessi ad effettuare il sopralluogo gli agenti immobiliari o gli intermediari a qualsiasi titolo.

C2) Nella visita gli interessati saranno accompagnati da personale dell'Ente o da incaricati dell'Ente stesso, che provvederanno a rilasciare apposita attestazione di avvenuto sopralluogo. Sulla scorta delle attestazioni rilasciate, verrà stilato l'elenco dei soggetti in regola con il predetto adempimento da consegnare, ad opera dell'Ente, alla commissione giudicatrice prima dell'inizio delle operazioni di gara ai fini della validità della loro ammissione.

D - DURATA DEL CONTRATTO

D1) Il diritto di superficie avrà durata di 70 anni (settanta anni) con decorrenza dalla data del rogito di costituzione, che dovrà essere conforme ai termini e alle condizioni del presente Bando.

D2) Alla scadenza del diritto di superficie, ossia decorsi 70 (settanta) anni dalla stipula dell'atto di costituzione, così come in qualsiasi altro caso di estinzione del diritto di superficie concesso, l'Ente costituente rientrerà nel possesso dell'Immobile, libero da persone e/o cose, in buone condizioni di manutenzione, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura e nessuna indennità sarà dovuta, a qualsiasi titolo, anche di miglioria del fondo o di avviamento commerciale.

Sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad essi afferenti; le eventuali difformità riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

Tutte le nuove opere eventualmente realizzate sull'immobile in oggetto, alla scadenza del contratto o nel caso di sua risoluzione, saranno acquisite in proprietà dall'Ente ai sensi dell'articolo 934 cc, senza che lo stesso sia tenuto a corrispondere all'aggiudicatario alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, neppure ai sensi dell'art. 2041 cc.

Verrà altresì restituita la ditta e l'insegna "Hotel Subasio".

E – CORRISPETTIVO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

E1) L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta economicamente più alta avendo come base d'asta un'offerta economica che non dovrà essere inferiore ad **euro 4.000.000,00** (quattromilioni/00), oltre IVA se dovuta come per legge.

E2) Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie risultante all'esito dell'aggiudicazione provvisoria, (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ma incrementato delle imposte previste dalla legge e poste a suo carico, dovrà essere versato improrogabilmente al momento del rogito notarile definitivo di costituzione del diritto di superficie sul conto corrente che sarà comunicato dall'Ente.

E3) In caso di mancato o ritardato versamento di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo del prezzo che a titolo di oneri accessori, tra i quali il pagamento del compenso della commissione giudicatrice, l'offerente decadrà dell'aggiudicazione definitiva con la perdita, a titolo di multa, della cauzione.

E4) Inoltre l'aggiudicatario dovrà effettuare sull'immobile investimenti, da eseguirsi entro i primi tre anni dalla sottoscrizione del contratto di costituzione del Diritto di Superficie, che consentano alla struttura di raggiungere lo standard previsto per un Hotel 5 (*****) stelle, pena la possibilità per l'Ente di chiedere la risoluzione del contratto.

F - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

F1) Possono presentare l'offerta in risposta al presente avviso, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale sia societaria le quali, alla data di pubblicazione del bando, devono essere in possesso dei requisiti e caratteristiche di cui al presente articolo, pena la loro esclusione.

F2) Non sono ammesse offerte presentate per persona da nominare o da società fiduciarie, agenti immobiliari o intermediari a qualsiasi titolo e in nessun caso saranno riconosciute provvigioni per intermediazioni.

F3) L'insussistenza e/o l'incompletezza circa la dichiarazione anche di uno solo dei prescritti requisiti comporta l'esclusione dalla gara:

- insussistenza di una delle cause di esclusione previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs n. 36/2023 e così assenza di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati di cui al comma 1 dell'articolo 94 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, di cui agli artt. 32 ter, 32 quater del codice penale e/o previste dal D.Lgs n. 36/2023;

- che a proprio carico non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali;
- non trovarsi in stato di fallimento, interdizione, inabilitazione o in altri stati che comportino limitazione della capacità di agire, non essere incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali e non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuna delle suddette procedure o incapacità;
- non trovarsi in alcuna delle condizioni di divieto speciale di comprare previste dall'art. 1471 cc;
- non essere sottoposti a misure di prevenzione o procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione, di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa e nei confronti delle quali non siano operative misure cautelari interdittive ovvero il divieto temporaneo di stipulare contratti con la pubblica amministrazione ai sensi del D.Lgs. 231/2001;

F4) I requisiti di cui sopra si riferiscono:

- alla persona fisica ovvero titolare dell'impresa individuale o direttore tecnico;
- al socio amministratore o direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
- ai soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
- ai membri del consiglio di amministrazione, agli institori ed ai procuratori generali;
- ai componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
- al direttore tecnico o al socio unico;
- all'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui ai punti precedenti.

F5) L'esclusione non è disposta ed il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'art 179, comma sette, del Codice Penale, oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima.

F6) I soggetti che presenteranno l'offerta dovranno altresì possedere le seguenti indefettibili caratteristiche:

- 1) Licenza/autorizzazione per struttura ricettiva attiva:** essere in possesso di regolare licenza, autorizzazione o titolo abilitativo comunque denominato per l'esercizio dell'attività ricettiva, in corso di validità, rilasciato dall'autorità competente ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 79/2011 e normativa regionale applicabile) il quale dimostri la gestione diretta negli ultimi 5 anni, di un albergo avente la classificazione di almeno 4 stelle (****) ed averlo ancora attualmente in gestione. Il requisito è attestato mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, con indicazione degli estremi del

titolo abilitativo e dell'autorità rilasciante.

- 2) **Patrimonio netto:** avere un patrimonio netto non inferiore ad € 8.000.000 (ottomilioni/00) in quanto si chiede che l'aggiudicatario effettui lavori di ristrutturazione particolarmente onerosi, da realizzarsi con significativa anticipazione di mezzi finanziari.

Il requisito del patrimonio netto è comprovato mediante produzione dell'ultimo bilancio d'esercizio approvato e depositato, nello stato patrimoniale – passivo, voce A) Patrimonio netto.

- 3) **Regolarità contributiva:** essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali, secondo la normativa vigente dimostrata mediante acquisizione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità, ai sensi della normativa vigente in materia, da allegare alla domanda di partecipazione;

G - CHIARIMENTI E DOCUMENTAZIONE

G1) Responsabile del procedimento amministrativo, ai sensi dell'art. 5 della L.241/1990 e s.m.i., è la dott.ssa Monica Brunozi, Responsabile amministrativa della Casa di Riposo. Eventuali richieste di informazioni o chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente per iscritto, tramite PEC al seguente indirizzo: casariposo.andrearossi@legalmail.it

H – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

a) istanza di partecipazione, redatta in lingua italiana su carta in bollo in conformità con i contenuti di cui allo schema allegato al presente bando sotto la lettera "B", **(ALLEGATO B)** sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta e corredata di fotocopia di valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, nonché di visura della CCIAA estratta non prima di 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando.

b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.p.r. n. 445/2000, prodotta da tutti i soggetti analiticamente indicati al punto **F4)** che precede, come da scheda allegata al presente bando sotto la lettera "C", **(ALLEGATO C)** in carta semplice e corredata di fotocopia di valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, che attesti l'insussistenza degli elementi specificati al punto **F3)** che precede;

c) originale/i dell'assegno/i circolare relativo alla cauzione;

d) attestazione rilasciata dall'ente di aver effettuato il sopralluogo;

e) copia del presente bando sottoscritto in calce dal soggetto partecipante o dal suo legale rappresentante corredata della seguente dichiarazione: ***Il sottoscritto n.q. dichiara di aver letto integralmente il presente bando ed i suoi allegati e di accettarne ed approvarne il relativo contenuto anche con specifico riferimento al paragrafo "B3) Esistenza dei vizi, e diniego di risarcimento", "B7) Obbligo di destinazione e risoluzione per mancato esercizio", "B8)***

Cessione entro i primi 20 anni”, “B9) Realizzazione di albergo a 5 stelle”, “B11) Facoltà per l’Ente di disporre la modifica e/o la revoca del bando e di non procedere alla stipula contrattuale, il tutto senza indennizzo”, “E4) Obbligo per l’aggiudicatario di raggiungere lo standard previsto per un Hotel 5 stelle, pena la risoluzione del contratto”, “I4) Perdita della cauzione”, “K4) Costo della commissione giudicatrice”, “N Competenza esclusiva del Foro di Perugia”.

I - CAUZIONE

I1) L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno € 400.000,00 (quattrocentomila/00), esclusivamente tramite uno o più assegni circolari intestati a Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “Casa di Riposo Andrea Rossi” da inserire all’interno della **“BUSTA 1 - Documentazione amministrativa”**.

I2) Qualora il giorno fissato per l’asta non venga riscontrata la presenza degli assegni di cui verrà controllata l’effettiva bontà, l’offerta sarà considerata inammissibile e/o inefficace.

I3) In caso di mancata aggiudicazione, all’esito della conclusione della gara da intendersi realizzata con l’“aggiudicazione provvisoria”, l’importo della cauzione sarà restituito al soggetto offerente.

I4) La cauzione invece verrà definitivamente incamerata o utilizzata in parte, con sua perdita a titolo di penale non riducibile neppure per provvedimento giudiziale, nei casi in cui:

- l’offerente ritiri l’offerta,
- l’offerente non si presenti o non presenzi continuativamente all’incontro o agli incontri fissato/i per l’apertura delle offerte, come previsto all’articolo L),
- l’offerente abbia effettuato dichiarazioni relative ai suoi requisiti, poi risultate non veritiere,
- l’offerente non versi il saldo dell’importo dell’offerta oltre accessori, come previsto all’articolo E),
- l’offerente non si presenti avanti il notaio per la sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie, come previsto all’articolo B),
- in caso di mancato pagamento del compenso per la commissione giudicatrice (come preciso all’art. K4),
- nel caso in cui l’atto non dovesse essere rogato per qualsiasi altra ragione imputabile all’offerente.

J – DEPOSITO DELL’OFFERTA

J1) A pena di esclusione, il plico contenente l’offerta e la relativa documentazione in formato cartaceo redatte utilizzando esclusivamente i moduli allegati al presente Bando, dovrà **pervenire** entro le **ore 13,00** (tredici) del **giorno 26/06/26** (ventisei giugno duemilaventisei) al seguente indirizzo:

CASA DI RIPOSO “ANDREA ROSSI” Via Metastasio 5 – 06081 – ASSISI (PG)

J2) Il plico potrà essere recapitato a mezzo servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero direttamente con consegna a mano presso l'ufficio dell'Ente nei seguenti giorni e orari di apertura: dalle ore 09,00 alle ore 13,00 nei giorni dal lunedì al venerdì.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La mancata ricezione del plico nel tempo utile sopra indicato comporterà l'esclusione dalla gara, senza possibilità di accampare diritti o pretese di alcun genere a causa della predetta estromissione.

Non saranno ammesse offerte pervenute fuori termine, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedenti.

J3) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta analogicamente e dovrà essere contenuta in un plico sigillato che non ne consenta l'involontaria apertura e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la seguente dicitura: **"Offerta per Diritto di Superficie "Hotel Subasio"**, il quale a sua volta, dovrà contenere altre due buste anche loro sigillate in maniera che non ne sia consentita l'involontaria apertura ed anche loro recanti all'esterno:

- una la dicitura: **"BUSTA 1 - Documentazione amministrativa"** e dovrà contenere la domanda e tutta la documentazione richiesta per la partecipazione al bando e specificata al punto H che precede, nonché l'assegno/i relativo/i alla cauzione di cui al punto **I1)**;
- l'altra la dicitura **"BUSTA 2 - Offerta economica"** e dovrà contenere la sola offerta economica come da scheda sottoscritta allegata al presente bando sotto la lettera "D", **(ALLEGATO D)**; l'offerta deve precisare, in cifre e in lettere, l'importo dell'offerta. In caso di discordanza, prevarrà l'indicazione in lettere.

J4) Al momento del deposito dell'offerta la funzionaria dell'Ente rilascerà apposito certificato di deposito che farà fede ai fini della tempestività del deposito.

J5) Agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che non verrà restituita e sarà acquisita agli atti dell'ente ed ivi conservata per 10 anni.

K –COMMISSIONE GIUDICATRICE E SUOI COSTI

K1) Le offerte verranno valutate da un'apposita commissione costituita da tre legali che l'Ente, tramite apposita delibera e conseguente mandato, si è determinato nell'indicare nelle persone di:

- ✓ Avv. Pier Paolo Davalli
- ✓ Avv. Paolo Messini
- ✓ Avv. Sabrina Moscatelli,

K2) La commissione valuterà la validità e correttezza delle offerte, sovrintenderà e predisporrà il verbale di "aggiudicazione provvisoria" nonché di "aggiudicazione definitiva".

K3) La Commissione si costituirà solo nell'ipotesi in cui dovesse essere presentata almeno una domanda.

K4) Il costo di funzionamento della commissione, laddove si costituisca, viene indicato – non trattandosi di attività prettamente legale e quindi non soggetta al D.M. n. 147 del 2022 – in € 30.000,00 (trentamila/00) non sarà mai a carico dell'Ente ma rimarrà ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario definitivo, salvo l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato e degli altri Enti indicati dalla normativa del Codice dei Beni Culturali (così che in tal caso sarà gratuito).

Il costo di funzionamento della commissione come sopra determinato, anche nel caso di un'unica offerta che sia dichiarata inammissibile, dovrà essere sopportato da questo offerente.

Il costo di funzionamento dovrà essere corrisposto prima del rogito di costituzione del diritto di superficie.

L - ESAME DELLE OFFERTE

L1) Gli offerenti sono tenuti a presenziare all'esame delle offerte, pena l'incameramento della cauzione, che si terrà, in seduta pubblica, il **giorno 29/06/26** (ventinove giugno duemilaventisei) alle **ore 15:00** (quindici) presso la c.d. Palazzina Costanzi in Assisi (PG) Via Metastasio n.8, alla presenza del pubblico, della Commissione di Valutazione ed avranno diritto di presenziare i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Ente, il Sindaco di Assisi o un suo delegato.

L2) Per gli offerenti parteciperanno personalmente i soggetti che hanno sottoscritto l'offerta o loro delegati tramite procura notarile da consegnare in originale prima dell'inizio della stessa.

L3) La Commissione giudicatrice una volta dichiarato aperto l'esperimento, verifica, in primo luogo, che tutti i plichi siano stati recapitati nei termini e con le modalità previste.

Successivamente la Commissione aprirà il plico contenente le buste, alla presenza degli offerenti, i quali sono tenuti a verificarne l'integrità e di ciò ne verrà dato atto nel verbale.

Una volta aperto il plico, verrà aperta la sola "*BUSTA 1 - Documentazione amministrativa*" contenente la documentazione richiesta per la partecipazione al bando, nonché l'assegno/i circolare/i relativo/i alla cauzione di cui all'art. **I1)**, mentre la "*BUSTA 2 – Offerta economica*" verrà aperta solamente nel caso in cui l'offerente soddisfi tutti i requisiti di ammissibilità di cui al punto F del presente bando e la cauzione; diversamente rimarrà chiusa ed acquisita agli atti.

La Commissione inizierà subito la verifica della sussistenza, in capo a tutti gli offerenti, dei requisiti richiesti per la partecipazione al bando, nonché della bontà dell'assegno/i relativo alla cauzione versandoli su un proprio conto corrente.

L4) Il **giorno 03/07/26** (tre luglio duemilaventisei) alle **ore 09:00** (nove), una volta verificata gli elementi di cui al punto **L3)** si precederà all'apertura della "*BUSTA 2 - Offerta economica*", alla presenza degli offerenti, i quali sono tenuti a verificarne l'integrità e di ciò ne verrà dato atto nel verbale

L5) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sul prezzo offerto più alto e la Commissione redigerà un verbale col quale dichiarerà i soggetti ammessi alla successiva fase di

gara, alla quale potranno partecipare tutti i soggetti che abbiano effettuato offerte purché valide e superiori al prezzo di base d'asta.

L6) La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

L'aggiudicazione verrà disposta con il criterio dell'offerta economicamente più alta, del caso anche all'esito della gara.

Se nessuno degli offerenti ammessi alla gara effettua ulteriori offerte, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio il soggetto che ha depositato l'offerta più alta.

Durante la gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, di importo minimo pari a € 50.000,00 (cinquantamila/00) o sui multipli.

Ogni offerente cessa di essere tenuto alla sua offerta quando essa è superato da un'altra valida.

Allorché siano trascorsi 180 (centottanta) secondi dall'ultima offerta di gara senza che ne segua un'altra maggiore, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'ultima valida offerta.

L7) Nel caso vi sia una sola offerta verranno aperte entrambe le buste e laddove l'offerta economica sia pari o superiore alla base d'asta (euro quattromilioni/00) la stessa potrà essere accolta, laddove rispetti i requisiti per la partecipazione all'asta indicati nella precedente lettera **F3)**.

Se l'offerta è una sola ma la documentazione richiesta di cui al punto **F6)** è carente, l'ente si riserva di chiedere integrazione della stessa.

L8) Al termine della gara, la Commissione procederà a redigere immediatamente il verbale di "aggiudicazione provvisoria".

L9) Una volta effettuati gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio e scaduto il termine di cui all'art. **B4)** per l'esercizio del diritto di prelazione, verrà disposta la "aggiudicazione definitiva" che verrà comunicata, a mezzo pec all'interessato e da tale data decorrerà il termine per la sottoscrizione del rogito notarile di costituzione del diritto di superficie di cui all'art. **B5)**.

Qualora si accerti la non veridicità o non correttezza di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. n. 445/2000, vi sarà l'esclusione dalla gara, l'incameramento (a titolo di penale) della cauzione.

L10) La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà accettata e ritenuta valida agli effetti giuridici e sarà poi regolarizzata ai sensi del D.P.R. n. 642/1972 e ss.mm.ii.

M - PUBBLICITA'

M1) Del presente bando viene data pubblica notizia almeno 30 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte, con la sua pubblicazione sul sito dell'Ente e sull'albo pretorio del Comune di Assisi e, a discrezione dell'Ente, su uno o più organi di stampa nazionale.

N - LEGGE REGOLATRICE E COMPETENZA

N1) Il presente bando ed il conseguente contratto e rapporti commerciali sono regolati dalla legge italiana.

N2) Qualunque controversia dovesse insorgere con riferimento all'interpretazione esecuzione ed adempimento del presente "*Contratto*" sarà demandata alla competenza esclusiva del Tribunale di Perugia, luogo di conclusione del contratto.

O - TRATTAMENTO DEI DATI - INFORMATIVA SULLA PRIVACY

O1) Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE n. 2016/679 avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei proponenti e della loro riservatezza.

Si informa che i dati personali e sensibili forniti anche successivamente formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata. Per trattamento si intende la raccolta, registrazione, conservazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo, interconnessione, blocco, comunicazione, diffusione, cancellazione, distribuzione dei dati personali, ovvero la combinazione di due o più di tali operazioni.

Titolare del trattamento è l'Ente, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i propri diritti previsti dal D.Lgs. 196/2003, potendolo contattare all'indirizzo email: v.graziani@studio-fenice.com o all'indirizzo info@studio-fenice.com.

Con la presentazione dell'offerta, l'offerente prende atto e acconsente espressamente al trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano, essendo ciò necessario ed obbligatorio per le finalità di cui al presente bando.

L'offerente si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della presente procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Ente per le finalità sopra descritte.

I dati personali verranno conservati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali i dati personali sono trattati (finalità istituzionali e non commerciali).

Assisi, lì 08.05.2026

Il Presidente del CdA
F.to Giorgio Buini

Il Responsabile del procedimento
F.to Monica Brunozzi