

# AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

## “CASA DI RIPOSO ANDREA ROSSI”

Delibera del Consiglio di Amministrazione N° 23/2026

**OGGETTO:** Gara mediante asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie della durata di anni 70 sull'immobile di proprietà denominato “HOTEL SUBASIO”. Approvazione verbali di gara e aggiudicazione provvisoria.

Oggi 03/07/2026 alle ore 10,15 presso la sede dell'Ente, a seguito invito del Presidente, si sono riuniti in modalità mista i designati componenti del Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Sigg.:

Buini Giorgio - Presidente	P	Lucentini Manlio	A
Piccotti Anna Maria	P	Ronca Pietro	A
Pasqualoni Simone	P collegato da remoto		

ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 2 (Lucentini e Ronca).

Assume la Presidenza il Sig. Buini Giorgio in qualità di PRESIDENTE.

Assiste alla seduta il responsabile amministrativo dott.ssa Monica Brunozi con funzioni di SEG. VERBALIZZANTE;

Il Presidente constatato che il numero degli intervenuti è legale per la validità delle deliberazioni dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare in merito all'argomento in oggetto;

### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Visto l'art. 12 “Consiglio di Amministrazione” della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 25 e in particolare commi 1 e 2 lett. c) e h):

“1. Il Consiglio di amministrazione, nominato con le modalità stabilite dallo statuto di cui all' articolo 5 , è l'organo di governo dell'ASP.

2. Il Consiglio di amministrazione esercita, in particolare, le seguenti funzioni: (omissis)

c) approva i piani e i programmi, in coerenza con gli atti di programmazione regionale in materia, indicando indirizzi ed obiettivi della gestione; ....

h) delibera la dismissione e l'acquisto di beni immobili;”

Ricordato che l'art. 10 dello Statuto dell'Ente prevede la competenza del Consiglio di Amministrazione in materia di obiettivi e programmi dell'attività e di sviluppo con l'adozione di atti fondamentali, e precisato che, tra gli altri, delibera su programmi, relazioni previsionali e programmatiche, bilanci di previsione e relative variazioni, conti consuntivi, acquisti e alienazioni patrimoniali, accensione di mutui, affidamento attività mediante convenzioni, opere che impegnano il bilancio in corso e successivi;

Ricordato altresì che la Casa di Riposo Andrea Rossi di Assisi è un Residenza Protetta autorizzata che ospita anziani non autosufficienti diventata proprietaria, in seguito a un lascito testamentario, anche dell'azienda Alberghiera “Hotel Subasio” che ha sempre ospitato un'attività di hotelleria, da ultimo con

il classamento di “albergo a 4 stelle” fino all’anno 2016 per effetto del ritiro delle licenze da parte del Comune concedente;

Che la finalità dell’Ente è quella di preconstituersi una liquidità immediata, obiettivo non raggiungibile in egual misura con lo strumento alternativo della locazione pluriennale la cui durata può essere al massimo trentennale, per finalizzare la somma netta introitata alla realizzazione di una nuova sede della Casa di Riposo, in quanto l’attuale sede è sempre più bisognosa di investimenti cospicui e non è funzionale né per gli ospiti e il personale, né per i familiari a causa della sua ubicazione e delle recenti ulteriori limitazioni alla viabilità dopo l’istituzione della zona ZTL;

Richiamate:

- la deliberazione del CdA n. 4 del 29.01.2026 con la quale, dopo aver preso in considerazione anche l’ipotesi della vendita dell’immobile e valutato l’ipotesi della locazione pluriennale del fabbricato, è stato stabilito di:

- predisporre, in ragione del potenziale interesse che l’immobile può suscitare sul libero mercato, un bando pubblico per la costituzione del diritto di superficie dell’immobile Hotel Subasio per la dura di 70 anni, con valore a base d’asta di € 4.000.000,00, prevedendo la realizzazione di un albergo a cinque stelle;
- affidare, ai sensi dell’art. 50 comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 36/2023 all’avv. Gian Luca Laudenzi, con studio in Bastia Umbra (PG) – Via delle Querce n. 15, l’incarico della predisposizione del bando di gara pubblica per la costituzione del diritto di superficie sull’immobile anzidetto;

- la deliberazione del CdA n. 8 dell’11.03.2026 con la quale ha approvato il Bilancio di Previsione 2026 e pluriennale 2026-2028 e previsto nell’anno 2026, per l’immobile Hotel Subasio, l’atto di disposizione immobiliare in oggetto mediante apposita gara ad asta pubblica;

- la deliberazione del CdA n. 19 del 08.05.2026 con la quale il CdA ha:

- indetto la procedura ad evidenza pubblica, per la costituzione del diritto di superficie per la durata di anni 70, sull’immobile di proprietà denominato Hotel Subasio con prezzo a base d’asta pari ad € 4.000.000,00;
- approvato il bando e i relativi allegati anch’essi parte integrante di tale atto;
- nominato un’apposita commissione di gara costituita da tre legali nelle persone di:
  - ✓ Avv. Pier Paolo Davalli – Presidente di Gara
  - ✓ Avv. Paolo Messini – Componente
  - ✓ Avv. Sabrina Moscatelli - Componente

il cui costo di funzionamento, laddove si costituisca, non sarà mai a carico dell’Ente ma sarà 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);

- rinviato ad altro CdA, una volta conosciuto l’esito del bando d’asta, le eventuali iniziative da intraprendere circa la costituzione di un ente non profit in cui far confluire i residui diritti di proprietà connessi all’immobile oggetto della costituzione del diritto di superficie;

Considerato che:

- al bando relativo all’asta pubblica in oggetto è stata conferita adeguata pubblicità, in conformità a quanto prescritto dal bando medesimo, come segue: Albo Pretorio on line del Comune di Assisi e sito istituzionale dell’ASP Casa di Riposo a partire dal giorno 25.05.2026 e per estratto sul quotidiano “Corriere della Sera” in data 28.05.2026;
- entro il termine ultimo del giorno 26.06.2026 - ore 13,00, come espressamente indicato negli atti di gara sopra richiamati, è pervenuto all’Ufficio Protocollo dell’Ente un plico acquisito al prot. Prot.n. 485 in data 25.06.2026;

Visti i verbali della commissione:

- del 29.06.2026 – esame della documentazione amministrativa e ammissione alla procedura della società La Rosetta S.r.l.;
- del 03.07.2026 di aggiudicazione provvisoria nei confronti della società La Rosetta S.r.l. (03158520548) con sede legale in, con sede in Assisi (PG) Via Los Angeles 195 iscritta al r.i. di Perugia al n. REA PG-26795, che ha offerto il prezzo finale di acquisto di € 4.001.000,00;

Riscontrato la regolarità della procedura per l'aggiudicazione dell'asta pubblica;

Dato atto che tutte le spese afferenti la stipula e registrazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario;

Ritenuto dover approvare i verbali di gara ed aggiudicare provvisoriamente l'asta pubblica;

Ritenuto, inoltre, di incaricare, con riserva di determinarne successivamente i compensi, il consulente legale avv. Gian Luca Laudenzi e fiscale dott. Giuseppe Ferranti, dello studio dell'individuazione del percorso circa la costituzione di un ente non profit in cui far confluire i residui diritti di proprietà connessi all'immobile oggetto della costituzione del diritto di superficie;

Visto il parere di regolarità tecnica positivo espresso dal responsabile amministrativo;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Valutata l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

Tutto ciò premesso,

con voti unanimi legalmente resi in forma palese

### **DELIBERA**

- 1) Di considerare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Di approvare i verbali della commissione di gara in premessa indicati, acquisiti agli atti, dai quali risulta l'aggiudicazione nei confronti della società La Rosetta S.r.l. (03158520548) con sede in Assisi (PG) Via Los Angeles 195 iscritta al r.i. di Perugia al n. REA PG-26795, che ha offerto il prezzo finale di acquisto di € 4.001.000,00 (quattromilionimille);
- 3) Di aggiudicare provvisoriamente l'asta pubblica per la costituzione del diritto di superficie della durata di anni 70 sull'immobile di proprietà denominato "HOTEL SUBASIO" alla società La Rosetta S.r.l. (03158520548) con sede in Assisi (PG) Via Los Angeles 195, prezzo finale di acquisto di € 4.001.000,00 (quattromilionimille);
- 4) Di dare atto che, ai sensi del punto B4 del bando, 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;
- 5) Di dare mandato al responsabile dell'ufficio amministrativo di effettuare la richiesta di autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie su detto immobile 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);

- 6) Di riservarsi ogni utile, successivo adempimento, al fine di garantire, comunque, l'espletamento della procedura di che trattasi;
- 7) Di incaricare, con riserva di determinarne successivamente i compensi, il consulente legale avv. Gian Luca Laudenzi e fiscale dott. Giuseppe Ferranti, dello studio dell'individuazione del percorso circa la costituzione di un ente non profit in cui far confluire i residui diritti di proprietà connessi all'immobile oggetto della costituzione del diritto di superficie;
- 8) Di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto come appresso -----

IL PRESIDENTE

f.to Giorgio Buini

IL SEGRETARIO VERB.TE

f.to Monica Brunozzi

.....  
Assisi, 03.07.2026

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Responsabile Amministrativo

f.to Monica Brunozzi

.....  
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

ASSISI, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO

.....  
COMUNE DI ASSISI

\*\*\*

Il presente atto è stato pubblicato  
all'Albo Pretorio di questo Comune

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_ -

ASSISI, \_\_\_\_\_