



Direzione Regionale Sicilia

DETERMINA

Oggetto: Avviso di gara prot. n. 2078 R.I. del 04/12/2025 per la “concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – di n. 2 beni immobili di proprietà dello Stato situati nella Regione Sicilia”. Lotto n. 2 – Torre Conche, Pollina (PA), scheda patrimoniale PAD0003.

Aggiudicazione definitiva.

IL DIRETTORE REGIONALE

in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dalla Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 116 del 17 luglio 2026, prot. 2026/4651/DA e visto il Regolamento di Amministrazione deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021 ed approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 nella sezione “Amministrazione Trasparente”.

PREMESSO CHE:

- con Avviso di gara prot. n. 2078 R.I. del 04/12/2025, questa Direzione Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio ha indetto una procedura di gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, dei seguenti beni di proprietà dello Stato:
- **Lotto n. 1: Forte dei Centri – Messina (ME);**
- **Lotto n. 2: Torre Conche – Pollina (PA);**
- il termine perentorio per la presentazione delle offerte è stato fissato alle ore 12:00 del 04/06/2026;
- il Responsabile del Procedimento di gara è l'ing. Pietro Ciolino;

- entro il termine di presentazione delle offerte è pervenuto un solo plico, riferito al Lotto n. 2, presentato da Emily Middleton & Partners S.r.l., con sede in Palermo, via Saverio Scrofani n. 16, quale mandataria del costituendo R.T.I. con il sig. Giovanni Lainati; per il Lotto n. 1 non è pervenuta alcuna offerta e la procedura è stata dichiarata deserta;
- con nota prot. n. 967 R.I. del 04/06/2026 è stata nominata la Commissione di gara;
- nella seduta pubblica del 09/06/2026, di cui al verbale n. 1 prot. n. 991 R.I., la Commissione ha verificato l'integrità del plico, la presenza delle Buste A, B e C e la regolarità della documentazione amministrativa, ammettendo l'operatore alle successive fasi;
- nella seduta riservata del 18/06/2026, di cui al verbale n. 2 prot. n. 1077 R.I., la Commissione ha esaminato la proposta progettuale e, in ragione dell'unicità dell'offerta, non ha proceduto all'attribuzione di punteggi, valutando la proposta nel suo insieme e riscontrandone la completezza e la conformità formale;
- nella seduta pubblica del 22/06/2026, di cui al verbale n. 3 prot. n. 1089 R.I., la Commissione ha proceduto all'apertura della Busta C, rilevando che l'offerta economico-temporale prevede un canone annuo fisso di € 2.000,00 per una durata della concessione di 30 anni e che il PEF quantifica, per i primi 48 mesi, un canone annuo di € 249,00;
- la Commissione ha dichiarato l'offerta idonea e l'ha individuata quale migliore offerta per il Lotto n. 2, rimettendo all'Ente concedente la formalizzazione dell'aggiudicazione;

VISTA

- la relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento prot. 1699 R.I. del 28/09/2026, con la quale è stato accertato che:
- la procedura si è svolta nel rispetto delle previsioni dell'Avviso e la proposta progettuale è risultata complessivamente adeguata alle finalità di recupero, rifunzionalizzazione e valorizzazione del bene;
- l'offerta economico-temporale risulta conforme alla lex specialis e supportata da un Piano Economico-Finanziario asseverato, coerente con l'offerta e idoneo a rappresentare la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa;

- le verifiche relative alla regolarità fiscale, ai carichi pendenti, al casellario giudiziale e alla comunicazione antimafia hanno avuto esito favorevole e non sono emersi elementi ostativi alla conclusione del procedimento;
- sussistono i presupposti per procedere all'aggiudicazione definitiva del Lotto n. 2 – Torre Conche, Pollina (PA), scheda patrimoniale PAD0003, in favore di Emily Middleton & Partners S.r.l., quale mandataria del costituendo R.T.I. con il sig. Giovanni Lainati, alle condizioni risultanti dagli atti di gara;

CONSIDERATO CHE:

- con nota prot. n. 10958 del 23/06/2026, trasmessa a mezzo PEC, la Direzione Regionale Sicilia ha comunicato alla Emily Middleton & Partners S.r.l., quale mandataria del costituendo R.T.I., l'aggiudicazione provvisoria del Lotto n. 2, subordinandola alla verifica dei requisiti dichiarati e richiedendo la presentazione dell'asseverazione del PEF entro 60 giorni dal ricevimento;
- l'asseverazione del Piano Economico-Finanziario è stata trasmessa a mezzo PEC e acquisita al Registro Ufficiale della Direzione Regionale Sicilia al prot. n. 13259 del 29/07/2026;
- l'asseverazione è stata resa dal dott. Giuseppe Rizzo, commercialista e revisore legale iscritto al Registro dei revisori legali al n. 101168, e attesta la coerenza dei dati previsionali con il progetto di riuso e la sostenibilità economico-finanziaria del piano;
- l'asseverazione indica ricavi a regime pari a € 62.870, importo coincidente con quello riportato nel PEF;
- dalle verifiche effettuate non risultano motivi ostativi al rilascio della concessione di valorizzazione in favore dell'aggiudicatario;

DETERMINA:

1. di richiamare tutte le premesse e le considerazioni sopra indicate, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determina;
2. di approvare le risultanze di gara e i verbali della Commissione di gara n. 1 prot. n. 991 R.I. del 09/06/2026, n. 2 prot. n. 1077 R.I. del 18/06/2026 e n. 3 prot. n. 1089 R.I. del 22/06/2026 e, conseguentemente, di aggiudicare definitivamente la procedura avente ad oggetto l'affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, dell'immobile denominato

“Torre Conche”, sito nel Comune di Pollina (PA), scheda patrimoniale PAD0003, in favore di Emily Middleton & Partners S.r.l., con sede in Palermo, via Saverio Scrofani n. 16, C.F. e P. IVA 06869190824, quale mandataria del costituendo R.T.I. con il sig. Giovanni Lainati;

3. di dare atto che l’aggiudicazione definitiva avviene sulla base della proposta progettuale contenuta nella Busta B, dell’offerta economico-temporale contenuta nella Busta C e della documentazione amministrativa contenuta nella Busta A, al canone annuo offerto di € 2.000,00 (euro duemila/00) per una durata di 30 anni, precisando che, per i primi 48 mesi, il canone è dovuto nella misura annua di € 249,00, in conformità al PEF e alle prescrizioni dell’Avviso;
4. di dare atto che il presente provvedimento di aggiudicazione è immediatamente efficace;
5. di pubblicare il presente provvedimento di aggiudicazione sul sito internet dell’Agenzia del Demanio.

Il Responsabile del procedimento

GIOLINO PIETRO
2026.09.28 08:54:54
CN=GIOLINO PIETRO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

ARCAMONE SILVANO
2026.09.28 10:31:08
Il Direttore Regionale
CN=ARCAMONE SILVANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 DMS