



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Sicilia

DETERMINA

Oggetto: **Avviso di gara prot. n. 1138 del 11-07-2025 per la “concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – di n° 3 beni immobili di proprietà dello Stato situati in Sicilia”. Lotto n. 2 – Comunicazione aggiudicazione provvisoria Lotto 2 – Porzione dell’Ex Caserma Verdinois - Trapani. 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 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. 1138 R.I. del 11/07/2025, questa Direzione Regionale Sicilia dell’Agenzia del Demanio ha indetto una procedura di gara per l’affidamento in concessione di valorizzazione ai sensi ed in applicazione dell’ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni, in L. n. 410/2001, dei seguenti beni di proprietà dello Stato:
 - Lotto 1): Hangar e Parco Dirigibili – Augusta (SR);
 - Lotto 2): Porzione dell’ex Caserma Verdinois – Trapani (TP);
 - Lotto 3): Padiglione A1 di Borgo Filaga – Prizzi (PA).
- in data 11/07/2025 l’Avviso di gara comprensivo di tutti gli allegati è stato pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it nella sezione “Gare e Aste/Immobiliare”;
- all’art.4 dell’Avviso di gara è stato fissato come termine perentorio per la presentazione delle offerte il giorno 11.12.2025 alle ore 12:00, con apertura dei plichi il giorno 12.12.2025 alle ore 10:00;

- il Responsabile del Procedimento di gara è l'ing. Pietro Ciolino;
- entro il termine di presentazione delle offerte (11/12/2025) sono pervenuti due plichi, entrambi riferiti al lotto 2, contenenti rispettivamente:
 - Offerta della Artificial s.r.l.s., consegnata in data 11/12/2025 alle ore 11:32 e assunta al prot. 2025/21045;
 - Offerta della Mediterranea Property s.r.l., consegnata in data 11/12/2025 alle ore 11:57e assunta al prot. 2025/21056;
- con comunicazione prot. 2121/R.I. del 11/12/2025 è stata nominata la Commissione per l'espletamento delle procedure di gara;
- la Commissione di gara ha svolto la prima seduta in data 12/12/2025; nel corso della stessa, all'esito dell'apertura dei plichi e della verifica della documentazione amministrativa, è stata ammessa l'offerta presentata dalla società Artificial s.r.l.s., previa regolarizzazione mediante soccorso istruttorio, mentre l'offerta presentata dalla società Mediterranea Property s.r.l. è stata esclusa per irregolarità formali nella confezione delle buste, non conformi alle prescrizioni di gara previste a pena di esclusione;
- nella successiva seduta pubblica del 24/03/2026, la Commissione ha proceduto all'apertura della busta "B" contenente la proposta progettuale dell'unico operatore ammesso, verificandone la completezza e la conformità alle prescrizioni dell'Avviso di gara e disponendo il prosieguo della valutazione in seduta riservata; in considerazione della presenza di un unico offerente, non si è proceduto all'attribuzione dei punteggi;
- nella successiva seduta pubblica del 16/04/2026, la Commissione, preso atto degli esiti della valutazione della proposta progettuale, ha accertato la complessiva validità dell'offerta presentata dalla società Artificial s.r.l.s. e, a seguito dell'apertura della busta "C", ha riscontrato la conformità dell'offerta economico-temporale alle prescrizioni dell'Avviso di gara; pertanto, considerata l'unicità dell'offerta, ha dichiarato la stessa idonea e l'ha individuata quale migliore offerta per il Lotto 2, rimettendo all'Amministrazione la formalizzazione dell'aggiudicazione;

VISTA

La relazione istruttoria prot. 917 R.I, del 27.05.2026 a firma del Responsabile del Procedimento, con la quale lo stesso ha concluso che:

- la procedura si è svolta nel rispetto delle previsioni dell'Avviso di gara e delle modalità operative ivi stabilite;

- le attività della Commissione hanno consentito di accertare la regolarità dell'unico concorrente ammesso e l'adeguatezza complessiva della proposta progettuale, sotto il profilo tecnico, funzionale e di coerenza con le finalità di valorizzazione del bene;
- l'offerta economico-temporale risulta conforme alle prescrizioni della *lex specialis* e supportata da un Piano Economico Finanziario asseverato, idoneo a dimostrare la sostenibilità dell'intervento;
- le verifiche effettuate successivamente all'aggiudicazione provvisoria hanno avuto esito positivo e non sono emersi elementi ostativi alla conclusione del procedimento.
- sussistono pertanto i presupposti per procedere all'aggiudicazione definitiva del Lotto n. 2 – Porzione dell'ex Caserma Verdinois – Trapani in favore della società Artficial s.r.l.s., alle condizioni risultanti dagli atti di gara.

CONSIDERATO CHE:

- il Responsabile del Procedimento ha avviato le verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, relativamente al possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023, dichiarati in sede di gara;
- dalle verifiche effettuate non risultano motivi ostativi al rilascio della concessione di valorizzazione - ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - convertito con modificazioni, in L. n. 410/2001 in favore di Artficial s.r.l.s.;
- con nota prot. 6581 del 16/04/2026 la Direzione Regionale Sicilia ha comunicato a mezzo pec alla Artficial s.r.l.s l'aggiudicazione provvisoria della procedura, invitando la stessa a provvedere, entro 60 giorni dalla stessa comunicazione, alla presentazione dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito, da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, da una società di revisione o da un revisore legale persona fisica;
- con nota acquisita con il n. 8865 del 21.05.2026 al protocollo della Direzione Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio la Artficial s.r.l.s. ha trasmesso l'asseverazione del Piano Economico Finanziario, rilasciata ai sensi di quanto previsto dall'avviso di gara e nel rispetto del termine di 60 giorni indicato;
- l'asseverazione è stata sottoscritta digitalmente dal dott. Benedetto La Torre, revisore legale numero 183156 del 26/01/2021;

- il suddetto revisore risulta iscritto, con il numero indicato, nel Registro dei revisori legali istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze, in applicazione del decreto legislativo n. 39/2010;
- Il Piano Economico-Finanziario, come asseverato ai sensi dell'Avviso, è pertanto acquisito agli atti, risultando conforme ai parametri dell'offerta economico-temporale presentata;

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, i verbali della Commissione di gara prot. n. 2025/2138/R.I. del 12/12/2025 (seduta pubblica), prot. n. 2026/513/R.I. del 24/03/2026 (seduta pubblica), prot. n. 2026/514/R.I. del 24/03/2026 (seduta riservata), prot. n. 2026/678/R.I. del 16/04/2026 (seduta pubblica) e, conseguentemente, di aggiudicare definitivamente la presente procedura avente ad oggetto l'affidamento in concessione di valorizzazione ai sensi ex art.3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001, dell'immobile denominato "Porzione dell'ex Caserma Verdinois", sito in Trapani, appartenente al Demanio Storico Artistico (TPD0024) alla società Artficial s.r.l.s., con sede legale in Castelbuono (PA), Via Santuzza 12, P. IVA e Codice Fiscale 07095420829.
3. La suddetta aggiudicazione definitiva avviene sulla base delle risultanze della proposta progettuale (Busta B), dell'offerta economico-temporale (Busta C) e della documentazione amministrativa (Busta A), al canone annuo offerto di € 500,00 (Euro cinquecento/00) per una durata di anni 50, precisando che, per i primi quattro anni, il canone è dovuto in misura pari a € 250,00 annui, in linea con quanto indicato nel P.E.F. e con le 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 Direttore Regionale
Arch. Silvano Arcamone

Il Responsabile del procedimento
Ing. Pietro Ciolino