AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lazio

Roma, *data del protocollo*

VERBALE DI GARA

N. 3

Avviso di gara prot. n. 6745 del 29.05.2026 Procedura aperta per l'affidamento della concessione d'uso temporanea di n. 4 compendi immobiliari, costituenti altrettanti Lotti:

LOTTO 1: Comune di Alatri (FR) – Compendio immobiliare denominato "Ex campo di internamento Le Fraschette-Luogo della memoria" – FRD0034/parte;

LOTTO 2: Comune di Latina (LT) – Compendio immobiliare denominato "Fabbricato del Telefono – Ex Te.Ti" – LTD0076/parte;

LOTTO 3: Comune di Gaeta (LT) – Compendio immobiliare denominato "Forte Emilio Savio" – LTD0066/parte;

LOTTO 4: Comune di Gaeta (LT) – Compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Menabrea con annessa Chiesa di S. Francesco" – LTD0006/parte.

L'anno 2026, il giorno 26 del mese di ottobre, alle ore 12:00, presso la sede della Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio, sita in Roma in Via Piacenza 3, si è riunita in seduta pubblica, per l'espletamento delle operazioni di gara la Commissione all'uopo nominata con nota prot. n. 11976 del 21.09.2026, composta come segue:

- Arch. Ivana Di Lelio: Presidente

- Dott. Antonio Marco Sposito: Componente;

- Geom. Silvio Saraniero: Componente.

La Dott.ssa Barbara Cataldi svolge la funzione di segretario verbalizzante.

Il Presidente prende atto della regolarità della Commissione come sopra nominata e avvia le operazioni di gara, constatando alle ore 12:15 l'assenza di pubblico.

La Commissione dà atto di aver proceduto in data 22.10.2026 in seduta riservata ad esaminare i chiarimenti richiesti con nota prot. n. 13084 del 14.10.2026 ai sensi del

par. 3.7 delle condizioni di partecipazione alla procedura di gara al concorrente ATI COSTITUENDA A.S.D. POLISPORTIVA TECCHIENA - Edilizia Caponera s.r.l. con riferimento al **Lotto n. 1** (Comune di Alatri (FR) – Compendio immobiliare denominato "Ex campo di internamento Le Fraschette-Luogo della memoria" – FRD0034/parte) e pervenuti a mezzo pec in data 19/10/2026.

La Commissione dà, altresì, lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche dei concorrenti per il suddetto Lotto n. 1:

- ATI COSTITUENDA Mandataria/Capogruppo: Polisportiva Tecchiena ssdarl - Edilizia Caponera s.r.l.: punti 80,00
- A.S.D. Alatri: punti 79,15.

Si procede pertanto all'apertura della **Busta C** OFFERTA ECONOMICO – TEMPORALE" e della **Busta A** "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", come previsto dal par. 5.4 e ss. delle condizioni di partecipazione alla procedura di gara.

Lotto n. 1 (Comune di Alatri (FR) – Compendio immobiliare denominato "Ex campo di internamento Le Fraschette-Luogo della memoria" – FRD0034/parte).

PLICO N.1: ATI COSTITUENDA Mandataria/Capogruppo: Polisportiva Tecchiena ssdarl Mandante: Edilizia Caponera s.r.l.

Il Presidente, verificata l'integrità della busta esterna, procede all'apertura della Busta C e dà atto che contiene:

- Allegato VI - Offerta Economico – Temporale compilato in tutte le sue parti e debitamente sottoscritto, con indicazione:
  - del canone della concessione mensile: euro 400,00/mese;
  - della durata della concessione: 72 mesi;
  - del canone totale intera durata euro 28.800,00;
- Allegato VI b - Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti, compilato in tutte le sue parti e debitamente sottoscritto.

PLICO N.2: A.S.D. Alatri

Il Presidente, verificata l'integrità della busta esterna, procede all'apertura della Busta C e dà atto che contiene:

- Allegato VI - Offerta Economico – Temporale compilato in tutte le sue parti e debitamente sottoscritto, con indicazione:
  - del canone della concessione per l'intera durata: euro 36.000,00
  - della durata della concessione: 72 mesi.
- Allegato VI b - Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti, compilato in tutte le sue parti e debitamente sottoscritto.

Successivamente il Presidente, verificata l'integrità della busta esterna, procede all'apertura della Busta A del concorrente **ATI COSTITUENDA A.S.D. POLISPORTIVA TECCHIENA - Edilizia Caponera s.r.l.** e dà atto che contiene:

- A.1 la domanda di partecipazione alla procedura debitamente sottoscritta, corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità di entrambi i legali rappresentanti delle società della costituenda ATI;
- A.2 dichiarazione dell'avvenuto svolgimento del sopralluogo, ovvero attestazione della conoscenza dello stato dei luoghi debitamente sottoscritta;
- A.3 dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il legale rappresentante di A.S.D. POLISPORTIVA TECCHIENA dichiara di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023;
- A.3 dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il legale rappresentante di Edilizia Caponera s.r.l. dichiara di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023;
- A.4 informativa sulla privacy, sottoscritta per presa visione da entrambi i legali rappresentanti delle società della costituenda ATI;
- dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti della costituenda ATI, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

Il Presidente dà atto della completezza della documentazione amministrativa prodotta dal concorrente ATI COSTITUENDA A.S.D. POLISPORTIVA TECCHIENA - Edilizia Caponera s.r.l.

Successivamente il Presidente, verificata l'integrità della busta esterna, procede all'apertura della Busta A del concorrente A.S.D. Alatri, che contiene:

- A.1 la domanda di partecipazione alla procedura debitamente sottoscritta, corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante della società concorrente;
- A.2 dichiarazione dell'avvenuto svolgimento del sopralluogo, ovvero attestazione della conoscenza dello stato dei luoghi debitamente sottoscritta;
- A.3 dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il legale rappresentante di A.S.D. Alatri dichiara di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023;

- A.4 informativa sulla privacy, sottoscritta per presa visione dal legale rappresentante di A.S.D. Alatri;

Il Presidente dà atto della completezza della documentazione amministrativa prodotta dal concorrente A.S.D. Alatri.

La Commissione procede al calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale secondo i criteri e le modalità previsti al punto 4 delle condizioni di partecipazione alla procedura di gara e, in particolare, al punto 4.3.2 e dà lettura degli esiti complessivi della valutazione e della graduatoria finale del Lotto n. 1, come di seguito riportata:

Numero plico	**Concorrente**	**Punteggio Offerta Tecnica**	**Punteggio Offerta Economico-Temporale**	**Punteggio Totale**
1	ATI COSTITUENDA Mandataria/Capogruppo: Polisportiva Tecchiena ssdarl - Edilizia Caponera s.r.l.	80,00	17,00	**97,00**
2	A.S.D. Alatri	79,15	20,00	**99,15**

All'esito delle operazioni di gara, la Commissione propone l'aggiudicazione del Lotto n. 1, relativo al compendio immobiliare denominato "Ex Campo di Internamento Le Fraschette – Luogo della Memoria" sito nel Comune di Alatri (FR), identificato con il codice FRD0034/parte, in favore di A.S.D. Alatri, che ha conseguito il **punteggio complessivo di 99,15 punti**, risultando primo classificato in graduatoria.

L'aggiudicazione diverrà efficace previa verifica del possesso dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione e dell'assenza di cause ostative previste dalla normativa vigente.

La Commissione dispone la trasmissione del presente verbale al Responsabile del Procedimento per gli adempimenti di competenza.

*****

LOTTO 4 (Comune di Gaeta (LT) – Compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Menabrea con annessa Chiesa di S. Francesco" – LTD0006/parte)

PLICO N.1: ATI costituenda Fondazione San Michele Arcangelo Patrono Italy ETS; Sim Gestioni srl Società Benefit

Il Presidente, verificata l'integrità della busta esterna, procede all'apertura della Busta C e dà atto che contiene:

- Allegato VI - Offerta Economico – Temporale compilato in tutte le sue parti e debitamente sottoscritto, con indicazione:
  - del canone della concessione pari a euro € 3.000,00/mese;
  - della durata della concessione: 72 mesi.
- Allegato VI b - Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti, compilato in tutte le sue parti e debitamente sottoscritto;
- dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti della costituenda ATI, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.

Successivamente, verificata l'integrità della busta esterna, si procede all'apertura della Busta A del concorrente ATI costituenda Fondazione San Michele Arcangelo Patrono Italy ETS - Sim Gestioni srl Società Benefit, che contiene:

- A.1 la domanda di partecipazione alla procedura debitamente sottoscritta da entrambi i legali rappresentanti delle società della costituenda ATI, corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità di entrambi i legali rappresentanti delle società della costituenda ATI;
- A.2 dichiarazione dell'avvenuto svolgimento del sopralluogo, ovvero attestazione della conoscenza dello stato dei luoghi debitamente sottoscritta;
- A.3 dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il legale rappresentante di Fondazione San Michele Arcangelo Patrono Italy ETS dichiara di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023;
- A.3 dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il legale rappresentante di Sim Gestioni srl Società Benefit dichiara di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023;
- A.4 informativa sulla privacy, sottoscritta per presa visione;
- dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti della costituenda ATI, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.

Il Presidente dà atto:

- della completezza della documentazione amministrativa prodotta dal concorrente dell'ATI costituenda Fondazione San Michele Arcangelo Patrono Italy ETS - Sim Gestioni srl Società Benefit;
- della non rilevanza e della conseguente mancata valutazione della restante documentazione rinvenuta nella Busta A (Certificazioni ISO, visure camerali delle società della costituenda ATI), in quanto non richiesta dal bando di gara.

La Commissione ritenendo ammissibile e completa l'offerta presentata dall'unico concorrente alla gara, propone l'aggiudicazione del Lotto n. 4, relativo al compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Menabrea con annessa Chiesa di S. Francesco" – LTD0006/parte all'ATI costituenda Fondazione San Michele Arcangelo Patrono Italy ETS - Sim Gestioni srl Società Benefit.

L'aggiudicazione diverrà efficace previa verifica del possesso dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione e dell'assenza di cause ostative previste dalla normativa vigente.

La Commissione dispone la trasmissione del presente verbale al Responsabile del Procedimento per gli adempimenti di competenza.

Alle ore 13:30 il Presidente dichiara chiusa la seduta pubblica.

Il presente verbale è composto da n. 6 (sei) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente Arch. Ivana Di Lelio

Il Commissario Antonio Marco Sposito

Il Commissario Silvio Saraniero

Il segretario verbalizzante Barbara Cataldi