



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

Direzione Territoriale Sicilia

**VERBALE DI GARA
SEDUTA PUBBLICA N. 2**

Bando prot. 2021/1799/RI per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dei beni immobili di proprietà dello Stato denominati Ex Caserma Caldiери di Ortigia” a Siracusa, “Real Casa dei Matti” a Palermo, “Carcere di San Vito” ad Agrigento e “Casello Ferroviario Villa Margi” a Reitano (ME)

L'anno 2022 il giorno 12 del mese di ottobre alle ore 11:10, presso la sede della Direzione Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio, sita a Palermo in Piazza Marina – Salita Intendenza n. 2, si è riunita, in seduta pubblica, per l'espletamento delle operazioni di gara la Commissione all'uopo nominata con nota prot. R.I 2022/940/DRSI del 20/07/2022, composta come segue:

- Ing. Pietro Ciolino: Presidente
- Geom. Gabriele Caruso: Componente;
- Arch. Federico Citarda: Componente.

L'Avv. Carmelo Cutugno coadiuverà la Commissione in qualità di segretario verbalizzante.

E' presente il Signor:

- Bartolone Santi, nato a Messina il 18/11/1971, identificato a mezzo carta d'identità n° CA39520GG;

per conto del concorrente Zancle 757 s.r.l., come da delega allegata

Preliminarmente il Presidente dà atto che, con Avviso di gara prot. N. 1799/2021/RI del 20/12/2021, sono stati messi a bando i seguenti lotti:

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	PROGETTO	STRUMENTO
1	Ex Caserma Caldiери di Ortigia	Siracusa	Siracusa	FTEC	concessione di valorizzazione
2	Real Casa dei Matti	Palermo	Palermo	C&P	concessione di valorizzazione

3	Carcere di San Vito	Agrigento	Agrigento	C&P	concessione di valorizzazione
4	Casello Ferroviario Villa Margi	Messina	Reitano	FTEC	concessione di valorizzazione

Il Presidente ricorda, quindi, che nessuna offerta è pervenuta in relazione ai lotti nn. 2 e 3, dichiarati deserti.

Sono state presentate offerte, invece, per il lotto 1 - Ex Caserma Caldiere di Ortigia” a Siracusa (offerta presentata dalla Zancle 757 s.r.l., pervenuta in data 18/07/2022 e assunta al prot. 2022/11453/RU del 18/07/2022) e per il lotto 4 - “Casello Ferroviario Villa Margi” a Reitano (ME) (offerta presentata da Alonzo Mario Giuseppe, pervenuta in data 18/07/2022 e assunta al prot. 2022/11471/RU del 18/07/2022).

All’esito dei controlli delle buste “A – documentazione amministrativa”, verificata la regolarità della documentazione prodotta, entrambi gli offerenti sono state ammessi alla fase di apertura delle buste “B “.

Si è quindi proceduto all’apertura delle buste “B” e si è verificata la corrispondenza formale a quanto richiesto dall’avviso, rinviando l’esame alla seduta riservata.

A questo punto, la Commissione dà atto delle risultanze dell’esame della documentazione presente nelle buste “B”, effettuato in seduta riservata tenutasi il 25/07/2022:

- **Lotto 1 – Ex Caserma Caldiere di Siracusa: Offerta della Zancle 757 s.r.l.** – offerta ritenuta complessivamente valida – l’Offerente è ammessa alla fase di apertura della busta “C”;
- **Lotto 4 – Casello “Villa Margi” di Reitano (ME): Offerta del sig. Alonzo Mario Giuseppe** – offerta ritenuta complessivamente valida – l’Offerente è ammesso alla fase di apertura della busta “C”.

La Commissione procede, quindi, all’apertura delle buste “C”, nell’ordine di arrivo.

Lotto 1 – Ex Caserma Caldiere di Siracusa

E’ presente la documentazione che sembra conforme a quanto richiesto dall’avviso ed è sottoscritta regolarmente. Si procede alla lettura della documentazione.

- Offerta economico temporale: canone annuo fisso di € 35.000,00 (trentacinquemila/00), per una durata della Concessione di anni 40 (quaranta); l’offerta appare conforme a quanto richiesto dall’avviso;
- Prospetto del piano economico – finanziario: per i primi 36 mesi il canone è quantificato nel 10% del canone a regime; vengono poi ipotizzati dei prospetti di adeguamento progressivo; il prospetto appare conforme a quanto richiesto dall’avviso;
- Allegato IX – Scheda di dettaglio costi, ricavi, investimenti: il Presidente dà lettura di quanto riportato nella scheda e, insieme alla Commissione, esamina il

contenuto che appare conforme a quanto indicato nel PEF, nonché sostanzialmente coerente, sebbene con qualche discrasia formale determinata dalla necessità di procedere a rilievi tecnici, con quanto riportato nell'allegato VI;

A questo punto, la Commissione, considerata l'unicità dell'offerta e la già ritenuta validità complessiva della documentazione tecnica amministrativa, nonché la conformità e coerenza dell'offerta Economico temporale, comunica l'idoneità complessiva dell'offerta rispetto alle richieste presenti nell'Avviso di gara.

Alle ore 12:00 si allontana il sig. Bartolone (non era Finocchiaro Rocco?) .

Lotto 4 – Casello Villa Margi di Reitano (ME)

È presente la documentazione che sembra conforme a quanto richiesto dall'avviso; il PEF è regolarmente sottoscritto, non risulta datata né sottoscritta la scheda "Allegato IX". Si procede alla lettura della documentazione.

- Offerta economico temporale: canone annuo fisso di € 250,00 (duecentocinquanta/00), per una durata della Concessione di anni 50 (cinquanta); l'offerta appare conforme a quanto richiesto dall'avviso;
- Prospetto del piano economico – finanziario: La Commissione rileva che, al rigo riportante il canone di concessione, è indicato per le prime tre annualità un importo pari ad € 25,00; tale importo risulta inferiore al canone minimo ricognitorio indicato nell'Avviso;
- Allegato IX: L'allegato, come sopra detto, non è datato né sottoscritto. La tabella di sintesi delle lavorazioni riportata nella scheda di dettaglio non riporta né le unità di misura né le quantità indicate nella tabella di sintesi di cui all'allegato VI, risultando pertanto incoerente.

A questo punto la Commissione dà mandato al Responsabile del Procedimento di richiedere le integrazioni necessarie, da far pervenire entro DIECI giorni dalla richiesta, facendo presente che, decorso infruttuosamente il suddetto termine, perentorio, l'offerente sarà ESCLUSO dalla procedura.

La Commissione, a questo punto, rinvia la seduta a data da che sarà comunicata successivamente alla richiesta ed all'eventuale ricezione delle integrazioni predette.

Alle ore 13:00 il Presidente dichiara chiusa la seduta; i plichi vengono custoditi dal Responsabile del procedimento.

Il presente verbale si compone di n. 3 (tre) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ing. Pietro Ciolino

Geom. Gabriele Caruso

Arch. Federico Citarda

Avv. Carmelo Cutugno



