



## VERBALE DI GARA N. 5 SEDUTA PUBBLICA

**Oggetto: Gara per la concessione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 — di n. 4 beni immobili proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio.**

L'anno 2025 il giorno 11 del mese di giugno alle ore 10:00, presso gli uffici dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia siti in Palermo, Piazza Marina, Salita Intendenza n. 2, si è riunita, in seduta pubblica, per l'espletamento delle operazioni relative alla gara indicata in oggetto, la Commissione all'uopo nominata dal Direttore della Direzione Regionale Sicilia con nota prot. n. 2025/794/RI del 15/05/2025 e composta come segue:

ing. Pietro Ciolino: Presidente

arch. Luca Di Carlo: Componente

sig. Carlo Bellanca: Componente

L'avv. Lucia Scala coadiuva i lavori della Commissione in qualità di segretaria verbalizzante.

Sono presenti:

- il sig. Domenico Pellegrino, identificato mediante Carta di identità n. CA09072KR rilasciata dal Comune di Palermo, munito di delega rilasciata in data 10 giugno 2025 dalla sig.ra Valentina Bruno, legale rappresentante di "I'm the Island s.r.l.", identificata mediante C.I. CA79878OA rilasciata dal Comune di Palermo. La suddetta delega viene acquisita agli atti di gara e allegata al presente verbale.

- il dott. Fabio Bancalà, nato a Catania il 31/07/1977, identificato mediante C.I. n. CA79739TD, rilasciata dal Ministero dell'Interno, delegato dalla legale rappresentante della società Alfa Consulting s.r.l., Alessandra Massaro, nata a Grottaglie (TA) il 02/11/1977 (C.I. CA77551OW), giusta delega rilasciata il 10/06/2025. La suddetta delega e la copia dei documenti di identità (della delegante e della delegata) sono acquisiti agli atti e allegati al presente verbale di gara;



Preso atto della regolare costituzione della Commissione come sopra nominata, il Presidente dà avvio alle operazioni di gara, tenuto conto di quanto stabilito nelle sedute del 15 maggio e del 26 maggio uu.ss., i cui verbali formano parte integrante del presente e qui si intendono integralmente riportati e delle risultanze delle sedute riservate tenutesi rispettivamente in data 26 maggio e 4 giugno uu.ss..

La Commissione procede quindi, seguendo l'ordine dei lotti messi a gara e oggetto di offerta da parte dei partecipanti, ad espletare le successive fasi di gara:

## LOTTO 2

Il Presidente comunica che nel corso della seduta riservata tenutasi in data 26 maggio 2025, in seguito all'esame dell'unica offerta, presentata dal concorrente "BADIA LOST & FOUND SOC. COOP." per il lotto 2, la Commissione non ha proceduto all'attribuzione di alcun punteggio all'offerta tecnica, ma ha valutato complessivamente la proposta progettuale, verificandone l'adeguatezza, rilevando altresì che la documentazione fornita a supporto della proposta progettuale risulta completa e in linea con quanto richiesto nell'avviso di gara.

La Commissione procede pertanto all'apertura della busta C dell'operatore BADIA LOST & FOUND SOC. COOP, che contiene i seguenti documenti, che vengono sottoscritti pagina per pagina dai commissari:

- Offerta economico – temporale, conforme al format di cui all'allegato VII all'Avviso, con le seguenti risultanze:

<b>Lotto 2 – Ex Casa del Fascio - Lentini (SR)</b>			
n.	Denominazione	canone annuo offerto (euro)	durata offerta (anni)
<b>3</b>	<b>BADIA LOST &amp; FOUND SOC. COOP</b>	<b>750,00 (settecentocinquanta/00)</b>	<b>50 (cinquanta)</b>

- Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, con l'esplicitazione del canone, in coerenza con il relativo ammontare (€ 750,00) indicato nell'Offerta Economico-Temporale" e sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale (50 anni). La Commissione rileva, tuttavia, che il canone indicato nel PEF per i primi quattro anni è pari ad € 75,00 (pari al 10% dell'importo del canone offerto), inferiore al canone minimo

ricognitorio di € 249,00, in contrasto con quanto previsto al punto 4.3.3, ultimo capoverso, dell'Avviso; la Commissione si riserva di chiedere i necessari chiarimenti al concorrente.

- Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX all'Avviso, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta.

La Commissione, preso atto di quanto sopra, concede termine di giorni DIECI alla **BADIA LOST & FOUND SOC. COOP** al fine di rettificare gli importi indicati nel piano economico finanziario.

### LOTTO 3

Il Presidente comunica che nel corso della seduta riservata tenutasi in data 26 maggio 2025, in seguito all'esame dell'unica offerta presentata dal concorrente "I'M THE ISLAND S.R.L." per il lotto 3, la Commissione non ha proceduto all'attribuzione di alcun punteggio all'offerta tecnica, ma ha valutato complessivamente la proposta progettuale, verificandone l'adeguatezza, rilevando altresì che la documentazione fornita a supporto della proposta progettuale risulta completa e in linea con quanto richiesto nell'avviso di gara.

La Commissione procede pertanto all'apertura della busta C dell'operatore I'M THE ISLAND S.R.L., che contiene i seguenti documenti, che vengono sottoscritti pagina per pagina dai commissari:

- Offerta economico – temporale, conforme al format di cui all'allegato VII all'Avviso, con le seguenti risultanze:

Lotto 3 – Ex Casa del Fascio – Mazzarino (CL)			
n.	Denominazione	canone annuo offerto (euro)	durata offerta (anni)
2	I'M THE ISLAND S.R.L.	250,00 (duecentocinquanta/00)	30 (trenta)

- Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, con l'esplicitazione del canone, in coerenza con il relativo ammontare (€ 250,00 annui) indicato nell'Offerta Economico-Temporale" e sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale (anni 30).

- Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX all'Avviso, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta.

La Commissione, preso atto della correttezza e della completezza dei documenti contenuti nella busta C, individua l'offerta presentata da **I'M THE ISLAND S.R.L.** quale "migliore offerta" per il lotto 3, rimettendo all'Ente concedente la formalizzazione dell'aggiudicazione del lotto 3 in favore della stessa società.

#### LOTTO 4

Il Presidente comunica che nel corso della seduta riservata del 04/06/2025 la Commissione ha proceduto a valutare le offerte tecniche presentate dai concorrenti: 1) ALFA CONSULTING S.R.L. e 2) I'M THE ISLAND S.R.L.

Procede quindi alla lettura dei punteggi attribuiti nel corso della suddetta seduta riservata, come risultanti dal relativo verbale e di seguito sintetizzati:

CONCORRENTI	ELEMENTI QUALITATIVI			
	1) IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	2) OPPORTUNITÀ TURISTICA	3) SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	TOTALE
	PUNTEGGIO MAX: 35	PUNTEGGIO MAX: 25	PUNTEGGIO MAX: 20	PUNTEGGIO MAX: 80
1) ALFA CONSULTING S.R.L.	35,00	25,00	20,00	80,00
2) I'M THE ISLAND S.R.L.	28,00	24,50	17,20	69,70

La Commissione procede pertanto all'apertura della busta C dell'operatore ALFA CONSULTING S.R.L. che contiene i seguenti documenti, che vengono sottoscritti dai commissari:

- Offerta economico – temporale, conforme al format di cui all'allegato VII all'Avviso, con le seguenti risultanze:

n.	Denominazione	canone annuo offerto (euro)	durata offerta (anni)
1	ALFA CONSULTING S.R.L.	<b>24.000,00</b> (ventiquattromila/00)	<b>36</b> (trentasei)

- Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, con l'esplicitazione del canone, in coerenza con il relativo ammontare (€ 24.000,00) indicato nell'Offerta Economico-Temporale e sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale (anni 36).

- Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX all'Avviso, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta.

La Commissione, preso atto della correttezza e della completezza dei documenti contenuti nella Busta C, attesta l'ammissibilità dell'Offerta Economico-Temporale presentata dalla ALFA CONSULTING S.R.L.

La Commissione procede successivamente all'apertura della busta C dell'operatore I'M THE ISLAND S.R.L., che contiene i seguenti documenti, che vengono sottoscritti dai commissari:

- Offerta economico – temporale, conforme al format di cui all'allegato VII all'Avviso, con le seguenti risultanze:

n.	Denominazione	canone annuo offerto (euro)	durata offerta (anni)
2	I'M THE ISLAND S.R.L.	300,00 (trecento)	30 (trenta)

- Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, con l'esplicitazione del canone, in coerenza con il relativo ammontare (€ 300,00) indicato nell'Offerta Economico-Temporale" e sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale (anni 30).

- Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX all'Avviso, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta.

La Commissione, preso atto della correttezza e della completezza dei documenti contenuti nella Busta C, attesta l'ammissibilità dell'Offerta Economico-Temporale presentata dalla I'M THE ISLAND S.R.L.

La Commissione, quindi, procede al calcolo dei punteggi relativi agli elementi quantitativi, secondo le modalità previste al punto 5.6.2 dell'Avviso, riportandone gli esiti nel seguente prospetto sintetico:

ELEMENTI QUANTITATIVI					
CONCORRENTI	Canone (€/anno)	Durata (anni)	PUNTEGGIO RELATIVO AL CANONE (*)	PUNTEGGIO RELATIVO ALLA DURATA (**)	TOTALE
			MAX =10	MAX =10	
1) ALFA CONSULTING S.R.L.	24.000,00	36	10,00	8,33	18,33
2) I'M THE ISLAND S.R.L.	300,00	30	0,12	10,00	10,12

(\*)  $Pi(C) = 10 \cdot Ci / Cmax$ ;

(\*\*)  $Pi(D) = 10 \cdot Dmin / Di$ ,

$i = 1; 2$

Cmax = 24.000 €/anno

Dmin = 30 anni

La Commissione procede quindi al calcolo dei punteggi complessivi, risultanti dalla somma dei punteggi assegnati agli elementi qualitativi e agli elementi quantitativi delle due offerte:

CONCORRENTI	PUNTEGGIO ELEMENTI QUALITATIVI	PUNTEGGIO ELEMENTI QUANTITATIVI	PUNTEGGIO TOTALE
1) ALFA CONSULTING S.R.L.	80,00	18,33	98,33
2) I'M THE ISLAND S.R.L.	69,70	10,12	79,82

La Commissione, preso atto delle risultanze del calcolo sopra riportato, individua l'offerta presentata dalla ALFA CONSULTING S.R.L. quale "migliore offerta" per il lotto 4, rimettendo all'Ente concedente la formalizzazione dell'aggiudicazione del lotto 4 in favore della stessa società. Alle ore 10:52 il Presidente dichiara chiusa la seduta di gara, riconsegnando il plico contenente i documenti di gara al Responsabile del procedimento per i successivi adempimenti a carico dell'Ente concedente.

Il presente verbale si compone di 6 (sei) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente – Ing. Pietro Ciolino



Componente – Arch. Luca Di Carlo



Componente – Sig. Carlo Bellanca



Il segretario verbalizzante – Avv. Lucia Scala

