



**VERBALE DI GARA
N. 4**

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. 3 beni immobili di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio. – Avviso prot. 2025/1138/RI dell'11/07/2025

L'anno 2026 il giorno 16 del mese di aprile alle ore 10:30, 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. 2025/2121/RI dell'11/12/2025 e composta come segue:

ing. Enrica Passaglia: Presidente
ing. Giuseppe Genualdi: Componente
arch. Maximilian Munda: Componente

Sono presenti i Signori:

- Dal Corso Barbara, nata a Venezia il 16.09.1964, identificata a mezzo Passaporto n. YC3490519 rilasciato in data 18.10.2023, per conto di ARTFICIAL s.r.l.s.;
- Dal Corso Gori Giorgio, nato a Roma il 15.11.1994, identificato a mezzo Carta di identità n. CA33261YH, rilasciata in data 24.02.2026, per conto di ARTFICIAL s.r.l.s.

Preliminarmente si dà atto che, con Avviso di gara prot. N. 2025/1138/R.I. dell'11/07/2025, sono stati messi a bando i seguenti lotti:



LOTTO	DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE
1	Hangar e Parco Dirigibili	Siracusa	Augusta
2	Porzione dell'ex Caserma Verdinois	Trapani	Trapani
3	Padiglione A/1 di Borgo Filaga	Palermo	Prizzi

Ciò premesso, il Presidente rende noto che entro il termine previsto per la ricezione delle offerte (ore 12:00 dell'11 dicembre 2025) sono pervenuti n. 2 (due) plichi, trasmessi alla Commissione dal Responsabile del Procedimento Ing. Pietro Ciolino con nota prot. 2025/2127/RI del 12/12/2025 e di seguito elencati in ordine di arrivo:

- 1) Offerta della Artficial s.r.l.s., consegnata in data 11/12/2025 alle ore 11:32 e assunta al prot. 2025/21045, per il Lotto 2;
- 2) Offerta della Mediterranea Property s.r.l., consegnata in data 11/12/2025 alle ore 11:57 e assunta al prot. 2025/21056, per il Lotto 2.

Il Presidente ricorda, quindi, che nessuna offerta è pervenuta per i lotti nn. 1 e 3, dichiarati deserti e che, per quanto riguarda il lotto 2, nel corso della seduta del 24/03/2026, si è proceduto con l'apertura della Busta "B" esclusivamente per l'offerta presentata dalla Artficial s.r.l.s., unico offerente ammesso alle successive fasi della procedura di gara per il Lotto 2.

Il Presidente rammenta infatti che nel corso della seduta pubblica tenutasi in data 12/12/2025 l'offerta presentata dalla Mediterranea Property s.r.l. è stata esclusa dalla procedura (vedasi verbale prot. 2025/2138/RI).

Nel corso della seduta pubblica del 24/03/2026 la Commissione procedeva quindi con l'apertura della Busta B dell'offerta presentata dalla Artficial s.r.l.s. per verificare l'idoneità e la completezza della documentazione tecnica.

Verificata la corrispondenza formale a quanto richiesto dall'avviso, rinviava l'esame della documentazione tecnica alla seduta riservata, tenutasi in pari data.

Ciò premesso, la Commissione nella seduta odierna dà atto delle risultanze dell'esame della documentazione presente nella busta "B", effettuato in seduta

riservata tenutasi il 24/03/2026, evidenziando che non si è proceduto all'attribuzione di punteggio trattandosi di fatto di unico concorrente per il lotto in esame, come previsto dall'Avviso di gara:

Lotto 2 – Porzione dell'ex Caserma Verdinois – Trapani

- Offerta della Artificial s.r.l.s., **offerta tecnica ritenuta complessivamente valida**

L'Offerente è ammessa alla fase di apertura della busta "C".

La Commissione procede, quindi, all'apertura della busta "C", regolarmente sigillata e controfirmata sui lembi; all'interno è presente la documentazione che appare conforme a quanto richiesto dall'avviso ed è sottoscritta regolarmente.

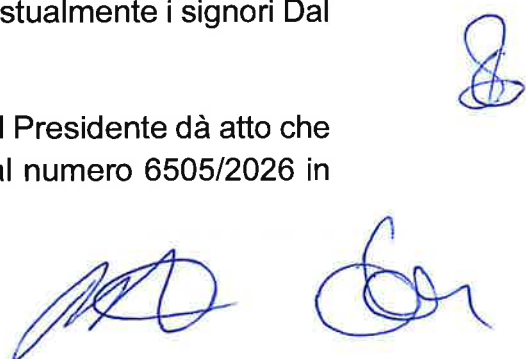
Si procede alla lettura della documentazione.

- Offerta economico temporale: canone annuo fisso di **€ 500,00** (cinquecento/00), per una durata della Concessione di **anni 50** (cinquanta); l'offerta appare conforme a quanto richiesto dall'avviso;
- Prospetto del piano economico – finanziario: per i primi 48 mesi il canone è quantificato in euro 250,00 (duecentocinquanta/00), e quindi in misura superiore al canone minimo ricognitorio; 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 con quanto riportato nell'allegato VII, ad eccezione della tabella riportante la distribuzione temporale delle spese suddivise per tipologia di investimento, riportante un refuso, e, pertanto, si ritiene opportuno procedere al Soccorso istruttorio.

Il Presidente attiva il soccorso istruttorio richiedendo chiarimenti direttamente al rappresentante legale della società offerente presente, il quale fornisce i necessari riscontri e si riserva di trasmettere formalmente l'integrazione a mezzo pec.

Il presidente sospende la seduta alle ore 11:12 e contestualmente i signori Dal Corso Barbara e Dal Corso Gori Giorgio lasciano la sala.

Alle ore 12:00 la Commissione riprende le operazioni; il Presidente dà atto che è pervenuta dall'offerente ARTFICIAL la pec, protocollata al numero 6505/2026 in



data odierna, con l'Allegato IX - Scheda di dettaglio costi, ricavi, investimenti corretto dai refusi. Il documento viene acquisito agli atti di gara.

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 e **individua l'offerta presentata da Artificial s.r.l.s. quale "migliore offerta" per il lotto 2**, rimettendo all'Ente concedente la formalizzazione dell'aggiudicazione del lotto in favore della stessa società.

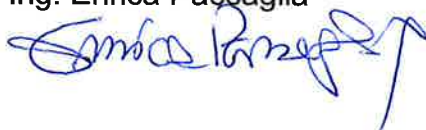
La Commissione, quindi, chiude le operazioni di esame delle offerte e rimette la documentazione al Responsabile del Procedimento per le ulteriori attività.

Alle ore 12:05 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

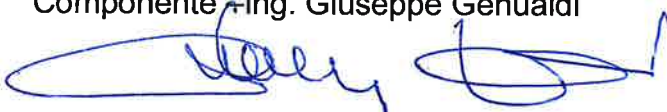
Il presente verbale si compone di 4 (quattro) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente – Ing. Enrica Passaglia



Componente – Ing. Giuseppe Genualdi



Componente – Arch. Maximilian Munda

