COMUNE DI
PALAZZOLO ACREIDE - SR
27 OTT. 2026
PROT. N. 14779

COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Città Patrimonio dell' Umanità
World Heritage List Unesco

VERBALE N. **2** DEL 27 OTTOBRE 2026

OGGETTO: Procedura aperta ad evidenza pubblica per la locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale ubicato nel plesso scolastico "Polisport", tra via Isonzo e via G. Fava, con vincolo di destinazione esclusiva ad Asilo Nido – Operazioni della Commissione esaminatrice e risultanze della valutazione.

L'anno duemilaventisei, il giorno ventisette del mese di ottobre, alle ore 12.05, presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo Acreide, in Piazza del Popolo n. 1, si riunisce la Commissione esaminatrice nominata con Determinazione del Responsabile del I Settore n. 335 del 15.10.2026, Registro Generale n. 1729, composta da:

- Dott. Giuseppe Puzzo, Responsabile del Settore Finanziario – Presidente;
- Ing. Giovanni Donetti, Responsabile del IV Settore – Componente esperto;
- Dott. Massimiliano Caligiore, Responsabile del I Settore – Componente esperto.

Svolge le funzioni di Segretario verbalizzante il Dott. Gabriele Ortisi, Istruttore contabile assegnato al II Settore.

1. PREMESSE E ATTI PRESUPPOSTI

La Commissione preliminarmente richiama:
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 25.08.2026, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale l'Amministrazione Comunale ha espresso l'indirizzo di procedere alla locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale ubicato nel plesso scolastico "Polisport", con vincolo di destinazione esclusiva ad Asilo Nido;
- la Determinazione del Responsabile del I Settore n. 295 del 26.08.2026, Registro Generale n. 1448, con la quale è stata indetta la procedura aperta ad evidenza pubblica e sono stati approvati l'Avviso pubblico, la Griglia di valutazione – Allegato 1 e il Modello di istanza di partecipazione e dichiarazioni – Allegato 2;
- l'Avviso pubblico, regolarmente pubblicato sul sito istituzionale del Comune, recante le condizioni di partecipazione, i requisiti richiesti, le modalità di presentazione e valutazione delle offerte e il termine di scadenza fissato alle ore 13:00 del giorno 09.10.2026;
- l'art. 16 del predetto Avviso, il quale prevede che la Commissione proceda alla verifica della documentazione amministrativa e dell'ammissibilità dei concorrenti, alla valutazione delle proposte qualitative, all'apertura e alla valutazione delle offerte economiche e alla formazione della graduatoria finale;
- l'art. 17 dell'Avviso, che consente l'individuazione del conduttore anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta ammissibile;

- la Determinazione del Responsabile del I Settore n. 335 del 15.10.2026, Registro Generale n. 1729, di nomina della Commissione esaminatrice;
- il verbale del Presidente della Commissione del 26.10.2026, con il quale la seduta originariamente fissata per tale data è stata rinviata al giorno 27.10.2026, alle ore 12:00, a causa dell'assenza del Segretario verbalizzante, senza procedere ad alcuna operazione di apertura o valutazione del plico.

La Commissione dà atto che la procedura ha ad oggetto esclusivamente la locazione a titolo oneroso dell'immobile comunale, con vincolo di destinazione esclusiva ad Asilo Nido, e non costituisce affidamento, appalto o concessione del relativo servizio.

2. COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE E DICHIARAZIONI DI ASSENZA DI INCOMPATIBILITÀ

Il Presidente, constatata la presenza di tutti i componenti della Commissione e del Segretario verbalizzante, verifica la regolare costituzione dell'organo collegiale.

Preliminarmente all'avvio delle operazioni, il Presidente richiama le disposizioni in materia di imparzialità, conflitti di interesse e cause di incompatibilità e, in particolare, quanto stabilito dall'art. 16 dell'Avviso pubblico.

La Commissione dà atto dell'acquisizione delle dichiarazioni individuali sottoscritte dal Presidente, dai due componenti e dal Segretario verbalizzante, attestanti l'assenza di situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, e di cause di incompatibilità rispetto alla procedura e al soggetto partecipante.

I dichiaranti confermano, inoltre, l'insussistenza di circostanze sopravvenute suscettibili di compromettere l'indipendenza e l'imparzialità delle operazioni.

Le predette dichiarazioni vengono acquisite agli atti della procedura e costituiscono documentazione integrante il fascicolo della Commissione.

Il Presidente, accertata la regolare costituzione della Commissione, dichiara aperta la seduta pubblica alle ore 12:05.

3. PRESENZA DEL CONCORRENTE E VERIFICA PRELIMINARE DEL PLICO

Il Presidente dà atto che, nonostante la comunicazione della seduta pubblica, non risulta presente alcun rappresentante della società concorrente PASSWORK – Impresa Sociale – Società Cooperativa Sociale ONLUS ETS, con sede legale in Canicattini Bagni (SR), via Vittorio Emanuele n. 432/C, codice fiscale e partita IVA 01331190890.

Si precisa che l'assenza del concorrente, regolarmente avvisato della seduta, non impedisce lo svolgimento delle operazioni della Commissione.

La Commissione prende quindi atto che, entro il termine previsto dall'Avviso pubblico, risulta pervenuto un solo plico di partecipazione, consegnato a mano all'Ufficio Protocollo comunale in data 08.10.2026, acquisito al protocollo n. 13747.

Il plico risulta presentato dal seguente operatore economico: PASSWORK – Impresa Sociale – Società Cooperativa Sociale ONLUS ETS, con sede legale in Canicattini Bagni (SR), via Vittorio Emanuele n. 432/C, codice fiscale e partita IVA 01331190890.

La Commissione, sulla base delle risultanze dell'Ufficio Protocollo, accerta che il plico è pervenuto anteriormente alla scadenza stabilita dall'Avviso pubblico.

Procede quindi alla verifica delle condizioni esteriori del plico, della sua chiusura, dell'integrità dei sigilli e dell'assenza di segni apparenti di manomissione.

Riscontrata la regolarità esteriore del plico, il Presidente ne dispone l'apertura.

All'interno risultano presenti le tre buste contraddistinte rispettivamente dalle seguenti diciture:

- Busta A – Documentazione amministrativa;
- Busta B – Proposta qualitativa;
- Busta C – Offerta economica.

La Commissione verifica preliminarmente l'integrità delle tre buste e dà atto che le Buste B e C vengono mantenute chiuse fino alle rispettive fasi procedimentali di apertura.

4. APERTURA DELLA BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il Presidente procede all'apertura della Busta A, contenente la documentazione amministrativa.

Dall'esame della documentazione risultano prodotti:

a) Istanza di partecipazione redatta utilizzando l'Allegato 2 all'Avviso pubblico, sottoscritta dal legale rappresentante della società, Dott. Sebastiano Scaglione, recante i dati identificativi dell'operatore economico e le dichiarazioni di accettazione delle condizioni della procedura.

b) Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, sottoscritta dal legale rappresentante ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, relativa, tra l'altro, all'assenza di cause ostative, alla regolarità contributiva e fiscale, all'accettazione dell'Avviso, al rispetto del vincolo di destinazione e agli impegni derivanti dagli obblighi PNRR applicabili.

c) Copia del documento di identità del sottoscrittore delle dichiarazioni.

d) Visura camerale della Camera di Commercio del Sud Est Sicilia relativa alla società partecipante, dalla quale risultano i principali dati identificativi, la natura giuridica dell'operatore e gli elementi relativi alla sua rappresentanza.

e) Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Responsabile del IV Settore – Ufficio Tecnico, Ing. Giovanni Donetti, in data 05.10.2026, comprovante l'avvenuta effettuazione, da parte del legale rappresentante della società concorrente, del sopralluogo obbligatorio previsto dall'art. 10 dell'Avviso pubblico.

La Commissione prende atto che la documentazione prodotta risulta, sotto il profilo formale, corrispondente a quella richiesta dall'Avviso pubblico.

Esaminate le dichiarazioni e la documentazione presentata, la Commissione ritiene ammissibile la partecipazione della società PASSWORK, ferma restando la successiva verifica della veridicità delle dichiarazioni rese e del possesso dei requisiti prescritti da parte degli uffici competenti.

La Commissione dispone pertanto l'ammissione della concorrente alla successiva fase di valutazione della proposta qualitativa.

5. APERTURA DELLA BUSTA B – PROPOSTA QUALITATIVA

Concluso l'esame della documentazione amministrativa, il Presidente procede all'apertura della Busta B – Proposta qualitativa.

Dalla documentazione esaminata risultano presentati i seguenti elaborati:

1. Documentazione relativa all'esperienza specifica maturata dall'operatore economico;
2. Relazione sulla qualità, concretezza e stabilità della proposta di utilizzazione dell'immobile;
3. Relazione sull'organizzazione funzionale e sulla valorizzazione degli spazi e delle dotazioni;
4. Relazione sulle migliorie proposte.

La Commissione procede a una ricognizione preliminare degli elaborati e dà atto che gli stessi sono riferiti ai criteri qualitativi previsti dall'Allegato 1 – Griglia di valutazione.

Ultimate le operazioni pubbliche di apertura e ricognizione della Busta B, il Presidente dispone il passaggio alla seduta riservata per l'esame collegiale della documentazione qualitativa e l'attribuzione dei relativi punteggi.

6. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA QUALITATIVA – SEDUTA RISERVATA

La Commissione procede all'esame collegiale degli elaborati prodotti dalla concorrente, attenendosi ai criteri, ai sottocriteri e alle modalità di attribuzione dei punteggi stabiliti dalla Griglia allegata all'Avviso.

Si precisa che la valutazione è effettuata esclusivamente con riferimento all'esperienza specifica e alle caratteristiche della proposta di utilizzazione e valorizzazione dell'immobile comunale.

Restano estranei alla valutazione autonoma il progetto pedagogico-educativo, la composizione del personale e le modalità di gestione del servizio, non costituendo la presente procedura affidamento del servizio di Asilo Nido.

La Commissione passa quindi all'attribuzione dei punteggi.

CRITERIO B – ESPERIENZA SPECIFICA – MASSIMO 20 PUNTI

Dalla documentazione relativa all'esperienza dichiarata dalla società concorrente emerge lo svolgimento di attività nel settore dei servizi educativi per la prima infanzia, con esperienza maturata a decorrere dall'anno 2013.

La Commissione prende in considerazione esclusivamente i periodi pertinenti alla gestione di Asili Nido e/o servizi educativi rivolti alla fascia di età 0-3 anni, senza cumulare eventuali periodi sovrapposti, secondo quanto previsto dalla Griglia.

Valutata l'esperienza dichiarata e ricondotta la relativa durata alla fascia superiore a otto anni, la Commissione attribuisce:

Punteggio B: 20/20 punti.

L'attribuzione rimane subordinata alla verificabilità delle esperienze dichiarate.

CRITERIO C – QUALITÀ, CONCRETEZZA E STABILITÀ DELLA PROPOSTA DI UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE – MASSIMO 20 PUNTI

La Commissione esamina la relazione presentata dalla concorrente, soffermandosi sui quattro sottocriteri predeterminati dalla Griglia.

C.1 – Concretezza e realizzabilità del programma di avvio – max 5 punti

La proposta contiene una descrizione articolata delle attività preliminari necessarie all'avvio dell'utilizzazione dell'immobile, con indicazione delle fasi organizzative, degli adempimenti autorizzativi e delle relative tempistiche.

In particolare, vengono individuate le attività di allestimento, completamento delle dotazioni, predisposizione della documentazione necessaria e programmazione dell'avvio.

La Commissione valuta favorevolmente il grado di definizione e concretezza del programma, con riferimento esclusivo all'effettiva utilizzabilità della struttura.

Punteggio C.1: 5/5 punti.

C.2 – Effettività dell'utilizzazione della struttura – max 5 punti

La relazione prospetta un'utilizzazione continuativa dell'immobile, con apertura per undici mesi nell'anno, secondo un'articolazione temporale dal lunedì al venerdì e con fasce orarie estese.

La Commissione considera l'ampiezza temporale prospettata e la continuità dell'occupazione dell'immobile, ritenendo la proposta idonea ad assicurare una utilizzazione stabile e non occasionale del bene comunale secondo la destinazione vincolata.

Punteggio C.2: 5/5 punti.

C.3 – Stabilità della proposta – max 5 punti

La Commissione esamina gli elementi esposti dalla concorrente in ordine alla stabilità e alla continuità dell'utilizzazione dell'immobile.

In particolare, rileva l'esperienza organizzativa dichiarata dall'operatore nel settore dei servizi alla prima infanzia, la presenza di una struttura organizzativa già operante e la programmazione dell'utilizzazione dell'immobile nel tempo.

Tali elementi sono valutati esclusivamente quali indicatori della capacità di assicurare la continuità della destinazione e dell'utilizzazione del bene comunale, senza che la Commissione esprima alcuna valutazione o garanzia sulla sostenibilità economico-finanziaria dell'attività esercitata dal conduttore.

Punteggio C.3: 5/5 punti.

C.4 – Fruibilità della struttura da parte delle famiglie – max 5 punti

La proposta prospetta un'articolazione dell'utilizzazione dell'immobile caratterizzata da ampiezza temporale e flessibilità delle fasce di accesso alla struttura.

La Commissione considera favorevolmente tali caratteristiche, unitamente alle modalità di fruizione degli spazi di ingresso e accoglienza, in quanto funzionali all'effettiva utilizzabilità dell'immobile da parte delle famiglie. 6

La valutazione non investe le tariffe praticate agli utenti, i criteri di ammissione o le modalità di organizzazione del servizio educativo.

Punteggio C.4: 5/5 punti.

PUNTEGGIO COMPLESSIVO CRITERIO C: 20/20 PUNTI.

CRITERIO D – ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DELLE DOTAZIONI – MASSIMO 15 PUNTI

La Commissione esamina la relazione concernente l'organizzazione funzionale e la valorizzazione degli spazi e delle dotazioni dell'immobile.

La proposta affronta, in particolare:
- la funzionalità dell'ingresso e della zona filtro;
- l'utilizzazione razionale degli ambienti interni e delle sale sezione;
- la funzionalità degli spazi e dei servizi igienici;
- l'organizzazione degli ambienti destinati agli adulti e ai servizi generali;
- la valorizzazione degli spazi esterni;
- la conservazione degli arredi, delle attrezzature e delle dotazioni costituenti patrimonio comunale.

La Commissione rileva la presenza di soluzioni funzionali coerenti con la destinazione dell'immobile e con l'esigenza di assicurare un'utilizzazione razionale degli spazi disponibili.

Nel contempo, considera che alcune delle indicazioni contenute nella relazione attengono a modalità di allestimento e utilizzazione ordinaria degli ambienti, mentre le eventuali soluzioni modificative o integrative rimangono subordinate alle necessarie verifiche e autorizzazioni degli uffici competenti.

Alla luce di tali considerazioni, la Commissione attribuisce collegialmente alla proposta il livello di valutazione "Discreta", corrispondente al punteggio previsto dalla Griglia.

Punteggio D: 9/15 punti.

CRITERIO E – MIGLIORIE – MASSIMO 15 PUNTI

La Commissione esamina la relazione relativa alle migliorie proposte, individuando principalmente i seguenti interventi:
- realizzazione di una pensilina protettiva in corrispondenza dell'ingresso principale;

- potenziamento e integrazione degli arredi e delle dotazioni interne, con particolare attenzione alla funzionalità e alla sicurezza degli ambienti.

La Commissione prende atto che la concorrente si impegna a sostenere integralmente gli oneri relativi agli interventi proposti, senza costi per l'Amministrazione Comunale.

Valuta favorevolmente la potenziale utilità delle soluzioni prospettate per la migliore utilizzazione dell'immobile, con particolare riguardo alla protezione dell'ingresso e al miglioramento delle dotazioni.

La valutazione considera soltanto gli elementi migliorativi ulteriori rispetto agli obblighi minimi di allestimento già posti a carico del conduttore dall'Avviso pubblico.

Resta espressamente fermo che l'attribuzione del punteggio non costituisce autorizzazione alla realizzazione degli interventi, i quali rimangono subordinati alla preventiva valutazione e autorizzazione degli uffici comunali competenti, anche con riferimento alla compatibilità con i vincoli derivanti dal finanziamento PNRR.

La Commissione attribuisce collegialmente il livello "Apprezzabile utilità", corrispondente al punteggio predeterminato dalla Griglia.

Punteggio E: 9/15 punti.

7. RISULTANZE DELLA VALUTAZIONE QUALITATIVA

Concluso l'esame collegiale della proposta qualitativa, la Commissione riepiloga i punteggi attribuiti:

Criterio	Punteggio massimo	Punteggio attribuito
B – Esperienza specifica	20	20
C.1 – Concretezza e realizzabilità	5	5
C.2 – Effettività dell'utilizzazione	5	5
C.3 – Stabilità della proposta	5	5
C.4 – Fruibilità della struttura	5	5
D – Organizzazione funzionale e valorizzazione	15	9
E – Migliorie	15	9
TOTALE QUALITATIVO	70	58

La Commissione dà atto che il punteggio complessivo attribuito alla proposta qualitativa è pari a 58/70 punti.

Non essendo prevista dall'Avviso pubblico alcuna soglia minima di punteggio qualitativo per l'accesso alla successiva fase, la Commissione procede alla valutazione dell'offerta economica, senza introdurre condizioni ulteriori rispetto a quelle predeterminate.

8. RIAPERTURA DELLA SEDUTA PUBBLICA – BUSTA C, OFFERTA ECONOMICA

Ultimate le operazioni di valutazione qualitativa, la Commissione riprende le operazioni in seduta pubblica alle ore 12.50.

Il Presidente dà lettura del punteggio qualitativo attribuito alla concorrente, pari a 58/70 punti.

Successivamente, verificata l'integrità della Busta C – Offerta economica, il Presidente ne dispone l'apertura.

Dall'esame dell'offerta economica, regolarmente sottoscritta dal legale rappresentante della società PASSWORK, risulta proposto il seguente canone annuo: € 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00).

La Commissione rileva:
- che il canone annuo posto a base della procedura è pari a € 11.300,00;
- che il rialzo minimo previsto dall'Avviso è pari a € 500,00;
- che, conseguentemente, il canone minimo ammissibile è pari a € 11.800,00;
- che l'offerta formulata dalla concorrente, pari a € 12.600,00 annui, supera il predetto importo minimo;
- che il rialzo effettivamente offerto rispetto al canone base è pari a € 1.300,00 annui.

La Commissione procede quindi all'attribuzione del punteggio economico secondo la formula prevista dall'art. 13 dell'Avviso pubblico e dalla Griglia di valutazione: $P = 30 \times (R / Rmax)$

Essendo pervenuta una sola offerta ammissibile, il rialzo offerto coincide con il maggiore rialzo registrato nella procedura.

Pertanto: $P = 30 \times (1.300 / 1.300) = 30$ punti.

La Commissione attribuisce alla concorrente:

PUNTEGGIO A – OFFERTA ECONOMICA: 30/30 PUNTI.

9. GRADUATORIA FINALE E RISULTANZE DELLA PROCEDURA

La Commissione, completate tutte le operazioni previste dall'Avviso pubblico, procede alla determinazione del punteggio complessivo conseguito dalla concorrente.

Criterio	Punteggio attribuito
A – Offerta economica	30
B – Esperienza specifica	20
C – Qualità, concretezza e stabilità della proposta	20
D – Organizzazione funzionale e valorizzazione	9
E – Migliorie	9
PUNTEGGIO COMPLESSIVO	88/100

La Commissione dà atto che la società PASSWORK – Impresa Sociale – Società Cooperativa Sociale ONLUS ETS, con sede in Canicattini Bagni (SR), via Vittorio Emanuele n. 432/C, codice fiscale e partita IVA 01331190890, ha conseguito un punteggio complessivo di 88/100 punti, offrendo un canone annuo di locazione pari a € 12.600,00.

Considerato che l'art. 17 dell'Avviso pubblico consente l'individuazione del conduttore anche in presenza di una sola offerta valida, purché ammissibile, e tenuto conto delle risultanze delle operazioni espletate, la Commissione formula la proposta di individuazione del conduttore in favore

della società PASSWORK – Impresa Sociale – Società Cooperativa Sociale ONLUS ETS, alle condizioni stabilite dall'Avviso pubblico e sulla base dell'offerta economica formulata, pari a € 12.600,00 annui, nonché degli elementi della proposta qualitativa destinati a essere recepiti nel successivo rapporto contrattuale.

10. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI E CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA

La Commissione precisa che le risultanze delle operazioni di valutazione non costituiscono, di per sé, stipulazione del contratto di locazione né attribuiscono alla concorrente alcun diritto all'immediata disponibilità o utilizzazione dell'immobile.

L'individuazione definitiva del conduttore resta subordinata all'adozione del provvedimento conclusivo da parte del Responsabile competente e all'esito favorevole delle verifiche sulle dichiarazioni rese e sul possesso dei requisiti prescritti.

La Commissione ribadisce che il procedimento è finalizzato esclusivamente all'individuazione del conduttore dell'immobile comunale, permanendo in capo a quest'ultimo l'autonoma responsabilità organizzativa, gestionale ed economica dell'attività esercitata.

11. CHIUSURA DELLE OPERAZIONI

Esaurite le operazioni di verifica e valutazione, la Commissione dispone la trasmissione del presente verbale e della documentazione relativa alla procedura al Responsabile del I Settore, per gli adempimenti di competenza e per l'eventuale adozione del provvedimento conclusivo.

Il Presidente dà atto che le operazioni si sono svolte nel rispetto della sequenza procedimentale prevista dall'Avviso pubblico e che i punteggi sono stati attribuiti collegialmente, secondo la Griglia approvata, senza applicazione di coefficienti o ulteriori criteri di valutazione.

Non essendovi ulteriori operazioni da compiere, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 13.55.

Il presente verbale, redatto dal Segretario verbalizzante, viene letto, confermato e sottoscritto dai componenti della Commissione e dal Segretario medesimo.

Palazzolo Acreide, 27 ottobre 2026

IL PRESIDENTE - Dott. Giuseppe Puzzo

IL COMPONENTE ESPERTO - Ing. Giovanni Donetti

IL COMPONENTE ESPERTO - Dott. Massimiliano Caligiore

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE - Dott. Gabriele Ortisi