

“REALIZZAZIONE NUOVA AREA PARCHEGGIO CAMPER IN VIA VANONI”

CUP H71B24000020003

CIG B7F6661E48

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO ai sensi dell’art. 50, comma 1, lett. c), del D.lgs. n. 36/2023, mediante la piattaforma regionale di e-Procurement Sintel.

VERBALE DI GARA

Sedute di gara del 03.09.2025 (Fase I e II)

L’anno **2025** (*duemilaventicinque*), addì **3** (*tre*) del mese di **settembre**, alle **ore 11:20**, presso la sede del Settore Servizi Tecnici del Comune di Sondrio, P. le Valgoi n. 5, terzo piano, presso l’ufficio del dirigente del Settore Servizi Tecnici,

PREMESSO CHE

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 193 del 05.06.2018 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico ed economica relativo all’intervento in oggetto;
- Con determinazione dirigenziale n. 1212 del 27.10.2021 è stato affidato al geom. Michele Tempra il servizio tecnico di supporto alla progettazione definitiva-esecutiva ai tecnici comunali e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione per l’intervento di “Realizzazione della nuova area parcheggio camper in via Vanoni”;
- Con determinazione dirigenziale n. 334 del 31.03.2025 è stato affidato al geologo Danilo Grossi di Sondrio l’incarico professionale per la redazione della relazione geologica-geotecnica, per la verifica della compatibilità idraulica e dell’invarianza idraulica e l’incarico di direzione lavori specialistica - direttore operativo “geologo” – per l’intervento in oggetto;
- Con determinazione dirigenziale n. 359 del 31.03.2025 è stato affidato all’ingegner Valerio Fumasoni di Berbenno in Valtellina l’incarico professionale per la progettazione impiantistica delle opere elettriche e l’incarico di direzione lavori specialistica – diretto operativo - delle opere elettriche per l’intervento in oggetto;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 190 del 23.07.2025 è stato approvato il progetto esecutivo relativo all’intervento di “Realizzazione della nuova area parcheggio camper in via Vanoni”, redatto dall’ufficio tecnico comunale — con la collaborazione del geom. Michele Tempra, dell’ing. Valerio Fumasoni e dal geol. Danilo Grossi —, che conclude nell’importo complessivo di progetto di €. 348.000,00;
- Con determinazione dirigenziale Reg. Gen. n. 965/2025 è stato approvato l’aggiornamento del progetto esecutivo in argomento che conclude nella spesa complessiva di € 348.000,00 dei quali € 263.021,60 per lavori ed € 84.978,40 per somme a disposizione dell’amministrazione.
- con determinazione dirigenziale Reg. Gen. 1000 del 12.08.2025 il Comune di Sondrio ha indetto, in qualità di Stazione Appaltante, procedura negoziata, senza bando, ai sensi dell’art. 50, comma 1, lett. c), del D.lgs. n. 36/2023, interamente gestita con sistema telematico tramite la piattaforma regionale “SINTEL”, e con aggiudicazione in base al criterio del prezzo più basso, con esclusione automatica delle offerte anormalmente basse ai sensi di quanto previsto dall’art. 54, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023, per l’affidamento dell’appalto di che trattasi;



- con il medesimo provvedimento sono stati individuati, quali operatori economici da invitare, n. 10 imprese (*cfr. infra elenco*) accreditate sulla piattaforma SINTEL a favore del Comune di Sondrio nel rispetto di quanto previsto dall'art. 50, comma 1, lett. c), del D.lgs. n. 36/2023;
- gli inviti sono stati spediti tramite la procedura SINTEL, con ID n. 206096680 in data 12.08.2025, ai seguenti operatori economici:

Nome partecipante	Nazione	Prov.	Comune	Indirizzo Email
STAZZONELLI FRANCO & C SNC	Italia	SO	SONDRIO	postmaster@pec.stazzonelli.it
COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL	Italia	SO	TEGLIO	info@pec.costruzionieredidelmarco.it
D.M.E. DELLA MINA ERNESTO SRL	Italia	SO	TRAONA	dme.dellamina@ticertifica.it
BERANDI TARCISIO DI BERANDI LORENZA E MARIO S.N.C.	Italia	SO	VILLA DI TIRANO	beranditarcisio@legalmail.it
QUADRIO GAETANO COSTRUZIONI S.P.A.	Italia	SO	MORBEGNO	quadriogaetanospa@legalmail.it
DITTA F.LLI GADALDI DI GADALDI MASSIMO & C. SNC	Italia	SO	PIATEDA	fratelligadaldi@legalmail.it
NUOVA EDIL VALMALENCO S.R.L.	Italia	SO	LANZADA	edilvalmalencosrl@pec.it
BELINGHERI CRISTOFORO SRL	Italia	BG	COLERE	b.cristoforosrl@arubapec.it
EDILMUNTIC S.R.L.	Italia	SO	COSIO VALTELLINO	edilmuntic@pec.it
GEOM GHERARDI DANIELE COSTRUZIONI GENERALI DIVISIONE STRADE SRL	Italia	SO	ALBOSAGGIA	geomgherardidanielecostruzioniestradesrl@pec.it

- il termine per la presentazione delle offerte veniva fissato alle ore 11:00 del giorno 03.09.2025 e come data e ora per l'inizio delle operazioni di apertura delle offerte quelle odierne, operazioni così strutturate:
 - I. verifica offerte pervenute, requisiti amministrativi e ammissione: 3 settembre 2025 alle ore 11:20, come previsto nella lettera di invito alla procedura negoziata;
 - II. apertura della busta telematica B – valutazione delle offerte economiche e predisposizione classifica, immediatamente dopo la fase precedente;
- con il provvedimento n. 103/2025/U.P. il Responsabile del Servizio Infrastrutture, in qualità di Responsabile Unico del Progetto, ha delegato al Dirigente del Settore Servizi Tecnici pro-tempore del Comune di Sondrio la gestione del procedimento di gara d'appalto e conseguente proposta di aggiudicazione nell'ambito della procedura negoziata in argomento;
- con provvedimento in data 03.09.2025, ore 11:07, è stato costituito il Seggio di gara della procedura in oggetto come segue:
 - Presidente: Ing. **Gianluca Venturini**, Dirigente del Settore Servizi Tecnici del Comune di Sondrio, delegato dal Responsabile Unico del Progetto;
assistito da:
 - dott. **Pietropaolo Bussani**, Istruttore direttivo amministrativo presso l'Ufficio Amministrativo del Settore Servizi Tecnici del Comune di Sondrio, esperto, il quale assumerà le funzioni di segretario verbalizzante;
- sono pertanto qui presenti tutti i componenti del suddetto Seggio di gara per l'espletamento delle operazioni di gara;

TUTTO CIÒ PREMESSO

che forma parte integrante del presente verbale, il delegato dal RUP, prima di dare inizio alle operazioni di gara evidenzia che, come indicato nella Lettera di Invito, la seduta di gara odierna per l'apertura delle buste telematiche contenenti la documentazione amministrativa e le offerte economiche si svolgerà esclusivamente in modalità telematica, tenuto conto che la segretezza e la immutabilità della documentazione presentata è garantita dai requisiti di sicurezza del sistema informatico in uso e dalla completa tracciabilità nei log di sistema di tutte le operazioni eseguite sul

Portale Sintel; i concorrenti riceveranno comunicazione sull'avanzamento della procedura a mezzo della funzionalità "Comunicazioni procedura" di Sintel.

Il delegato dal RUP, dopo aver accertato la regolare composizione del Seggio di gara, dà atto che i componenti del medesimo hanno dichiarato, con note che vengono acquisite agli atti a cura del Segretario verbalizzante, l'insussistenza di cause di incompatibilità, di astensione e/o conflitti di interesse in relazione all'espletamento dell'incarico, conformemente all'art. 93, comma 7, e all'art. 16 del D.lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici", all'art. 6-bis della L. 241/1990 e all'art. 35-bis del D.lgs. n. 165/2001.

Si procede alle operazioni di gara con l'ausilio del sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia denominato "Sintel", ai sensi della L.R. 33/2007 e s.m.i..

Il delegato dal RUP, alle ore 11:20, dichiara aperte le operazioni ed effettua il login sulla piattaforma SINTEL e dà atto che sono pervenute n. 7 (sette) offerte valide, come da seguente prospetto:

N	RAGIONE SOCIALE CONCORRENTE	MODALITA' DI PARTECIPAZIONE	N. PROT. SINTEL	DATA e ORA
1	BELINGHERI CRISTOFORO SRL 01633080161	Forma singola	1756717277087	lunedì 1° settembre 2025 11.01.17 CEST
2	D.M.E. DELLA MINA ERNESTO SRL 00151690146	Forma singola	1756743622862	lunedì 1° settembre 2025 18.20.22 CEST
3	GEOM GHERARDI DANIELE COSTRUZIONI GENERALI DIVISIONE STRADE SRL 01083620144	Forma singola	1756756792416	lunedì 1° settembre 2025 21.59.52 CEST
4	QUADRIO GAETANO COSTRUZIONI S.P.A. 00558440145	Forma singola	1756794809834	martedì 2 settembre 2025 8.33.29 CEST
5	NUOVA EDIL VALMALENCO S.R.L. 00427940143	Forma singola	1756814587311	martedì 2 settembre 2025 14.03.07 CEST
6	BERANDI TARCISIO DI BERANDI LORENZA E MARIO S.N.C. 00964600142	Forma singola	1756822901126	martedì 2 settembre 2025 16.21.41 CEST
7	COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL 00604130146	Forma singola	1756877229263	mercoledì 3 settembre 2025 7.27.09 CEST

Gli operatori economici STAZZONELLI FRANCO & C. SNC (ID n. 206518734 del lunedì 25 agosto 2025 16.52.26 CEST) ed EDILMUNTIC S.R.L. (ID n. 206767767 del martedì 2 settembre 2025 10.02.49 CEST), rispettivamente tramite la piattaforma SINTEL, ringraziano e non partecipano alla gara.

Quindi il Presidente del seggio di gara dà inizio alla **fase I di VERIFICA OFFERTE PERVENUTE, REQUISITI AMMINISTRATIVI E AMMISSIONE (art. 13 lettera di invito)** e



procede all'apertura della busta telematica relativa alla documentazione amministrativa, in ordine cronologico di presentazione dell'offerta e effettuando le seguenti operazioni:

- verifica che l'offerta sia pervenuta nei termini e con le specifiche modalità previste dalla lettera di invito;
- verifica della regolarità delle firme digitali apposte mediante l'utilizzo del *sw DIKE*;
- apertura della busta telematica inerente ai requisiti amministrativi e verifica della regolare presenza dei documenti elencati all'art. 9 della lettera di invito, punto "Busta A - REQUISITI AMMINISTRATIVI";
- esame della documentazione prodotta con particolare riferimento alla verifica dei REQUISITI DI PARTECIPAZIONE di cui all'art. 7 della lettera di invito.

A seguito di tali operazioni di gara, risulta quanto di seguito dettagliato:

1. **BELINGHERI CRISTOFORO SRL** (C.F. 01633080161): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
2. **D.M.E. DELLA MINA ERNESTO SRL** (C.F. 00151690146): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
3. **GEOM GHERARDI DANIELE COSTRUZIONI GENERALI DIVISIONE STRADE SRL** (C.F. 01083620144): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
4. **QUADRIO GAETANO COSTRUZIONI S.P.A.** (C.F. 00558440145): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
5. **NUOVA EDIL VALMALENCO S.R.L.** (C.F. 00427940143): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
6. **BERANDI TARCISIO DI BERANDI LORENZA E MARIO S.N.C.** (C.F. 00964600142): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
7. **COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL** (C.F. 00604130146): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;

A questo punto il Presidente del seggio di gara dichiara **AMMESSE le suddette imprese**, pertanto si procede alla fase successiva delle operazioni di gara, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 13, punto II, della lettera di invito.

Indi, alle ore **11:42** dello stesso giorno **mercoledì 3 settembre 2025**, il **Presidente del seggio di gara**, assistito dai membri del seggio come sopra identificati, dato atto che non è presente nessuno, procede alla fase II) di APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE RELATIVE ALL'OFFERTA ECONOMICA – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ECONOMICHE E PREDISPOSIZIONE CLASSIFICA (art. 13 punto II) lettera di invito, partendo dall'unica busta presentata, effettuando le seguenti operazioni:

- verifica della regolarità delle firme digitali apposte mediante l'utilizzo del *sw DIKE*;
- apertura della busta telematica inerente all'offerta economica e verifica della regolare e completa compilazione dei campi indicati all'art. 9 della lettera di invito, punto "Busta B – OFFERTA ECONOMICA".

N	RAGIONE SOCIALE CONCORRENTE	RIBASSO % UNICO	COSTO DEL PERSONALE	COSTO DELLA SICUREZZA AZIENDALI
1	BELINGHERI CRISTOFORO SRL 01633080161	9,0900 %	€ 45.530,21	€ 3.500,00

2	D.M.E. DELLA MINA ERNESTO SRL 00151690146	4,8750 %	€ 45.530,00	€ 5.000,00
3	GEOM GHERARDI DANIELE COSTRUZIONI GENERALI DIVISIONE STRADE SRL 01083620144	12,7300 %	€ 43.500,00	€ 4.900,00
4	QUADRIO GAETANO COSTRUZIONI S.P.A. 00558440145	2,1000 %	€ 45.530,21	€ 4.000,00
5	NUOVA EDIL VALMALENCO S.R.L. 00427940143	7,4800 %	€ 45.530,21	€ 2.500,00
6	BERANDI TARCISIO DI BERANDI LORENZA E MARIO S.N.C. 00964600142	6,0680 %	€ 44.500,00	€ 2.260,00
7	COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL 00604130146	5,7500 %	€ 45.530,21	€ 3.000,00

A questo punto il Presidente dà atto che le offerte ammesse alla procedura in oggetto sono 7 (sette) e pertanto essendo state presentate un numero di offerte superiore a cinque 5, si procede quindi al calcolo della soglia di anomalia ai sensi **dell'art. 54, commi 1 e 2, del D.lgs. n. 36/2023, dell'ALLEGATO II.2 e dell'art. 11, comma 4, della Lettera di invito**, che individua per il caso di specie l'applicazione del **METODO A**;

Tale metodo dispone che nel caso di aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso di contratti di appalto di lavori o di servizi e il numero delle offerte ammesse è inferiore a 15: *“La congruità delle offerte è valutata sulle offerte che presentano un ribasso pari o superiore ad una soglia di anomalia determinata; ai fini della determinazione della congruità delle offerte, al fine di non rendere predeterminabili dagli offerenti i parametri di riferimento per il calcolo della soglia di anomalia, il RUP o la commissione giudicatrice procedono come segue:*

- calcolo della media aritmetica dei ribassi percentuali di tutte le offerte ammesse, con esclusione del dieci per cento, arrotondato all'unità superiore, rispettivamente delle offerte di maggior ribasso e quelle di minor ribasso; le offerte aventi un uguale valore di ribasso sono prese in considerazione distintamente nei loro singoli valori; qualora, nell'effettuare il calcolo del dieci per cento, siano presenti una o più offerte di eguale valore rispetto alle offerte da accantonare, dette offerte sono altresì da accantonare;*
- calcolo dello scarto medio aritmetico dei ribassi percentuali che superano la media calcolata ai sensi della lettera a), esclusi quelli accantonati di cui alla lettera a);*
- calcolo del rapporto tra lo scarto medio aritmetico di cui alla lettera b) e la media aritmetica di cui alla lettera a);*
- se il rapporto di cui alla lettera c) è pari o inferiore a 0,15, la soglia di anomalia è pari al valore della media aritmetica di cui alla lettera a) incrementata del 20 per cento della medesima media aritmetica);*
- se il rapporto di cui alla lettera c) è superiore a 0,15, la soglia di anomalia è calcolata come somma della media aritmetica di cui alla lettera a) e dello scarto medio aritmetico di cui alla lettera b)”;*

e comma 1 del medesimo art. 54 del D.lgs. 36/2023, che dispone: “Nel caso di aggiudicazione, con il criterio del prezzo più basso, di contratti di appalto di lavori o servizi di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea che non presentano un interesse transfrontaliero certo, le stazioni appaltanti, in deroga a quanto previsto dall’articolo 110, prevedono negli atti di gara l’esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque”.

Tenuto conto che la funzionalità della “Gestione delle offerte anomale” della piattaforma Sintel è stata disattivata in fase di lancio della procedura, il delegato dal RUP procede al calcolo matematico applicando il dettato dell’ALLEGATO II.2 del Codice (Metodo A), ed ottenendo il seguente risultato:

- a) dato atto che il 10% di tutte le offerte ammesse, risulta pari a 0,7 che arrotondato all’unità superiore diventa pari a 1,0, si procede all’esclusione dal conteggio (c.d. “taglio delle ali”) delle offerte di maggior ribasso (ossia sub n. 3 (- 12,73) e delle offerte di minor ribasso (ossia sub n. 4 (- 2,10). Indi, si riscontra che la media aritmetica dei ribassi di tutte le rimanenti offerte è pari a 6,653 ($9,09 + 4,875 + 7,48 + 6,068 + 5,75 = 33,263 / 5 = 6,653$);
- b) si riscontra che lo scarto medio aritmetico dei ribassi percentuali che superano la predetta media è pari a 1,632 ($2,437 + 0,827 = 3,264 / 2 = 1,632$);
- c) si riscontra che il rapporto tra lo scarto medio aritmetico di cui alla lettera b) e la media aritmetica di cui alla lettera a) è pari a 0,245 ($1,632 / 6,653 = 0,245$);
- d) tenuto conto che il valore di cui alla lettera c) è maggiore di 0,15 viene applicata la lettera e) del citato ALLEGATO II.2 – METODO A, punto 2), e quindi il “se il rapporto di cui alla lettera c) è superiore a zero virgola quindici, la soglia di anomalia è calcolata come somma della media aritmetica di cui alla lettera a) e dello scarto medio aritmetico di cui alla lettera b)” ($6,653 + 1,632 = 8,285$).

La soglia di anomalia risulta essere pari a 8,285.

Verificato, altresì, che il risultato di cui sopra trova corrispondenza nella tabella di calcolo automatico di Excel allegata al presente verbale (cfr. Allegato 1).

La graduatoria risulta, perciò, così formulata:

GRADUATORIA	CONCORRENTE	RIBASSO % UNICO
1°	NUOVA EDIL VALMALENCO S.R.L. 00427940143	7,4800 %
2°	BERANDI TARCISIO DI BERANDI LORENZA E MARIO S.N.C. 00964600142	6,0680 %
3°	COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL 00604130146	5,7500 %
4°	D.M.E. DELLA MINA ERNESTO SRL 00151690146	4,8750 %
5°	QUADRIO GAETANO COSTRUZIONI S.P.A. 00558440145	2,1000 %

Dato atto quindi che **l'importo per i costi della manodopera indicato dall'operatore economico NUOVA EDIL VALMALENCO S.R.L. è pari ad € 45.530,21** e quindi uguale al costo indicato e stimato dalla Stazione appaltante. Ciò esonera dall'effettuare ulteriori verifiche.

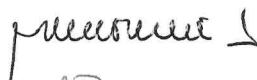
Il seggio di gara verifica, altresì, la corretta indicazione a sistema dei costi aziendali della sicurezza pari a **€ 2.500,00**.

Il seggio di gara accerta inoltre la corrispondenza del contratto collettivo di lavoro dichiarato dall'operatore economico **NUOVA EDIL VALMALENCO S.R.L.** nella propria offerta economica con quello individuato dalla Stazione appaltante nella lettera di invito.

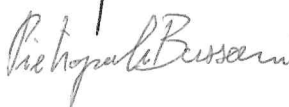
Il Presidente del seggio di gara rileva che la Stazione Appaltante procederà ad effettuare le verifiche dei requisiti dichiarati di cui si propone l'aggiudicazione, a norma dell'art. 26 della lettera di invito e alla aggiudicazione si procederà con apposito successivo atto.

Del che si è redatto il presente verbale, che previa lettura e conferma, viene sottoscritto dai presenti come segue:

Il Presidente del seggio di gara (Gianluca Venturini)



Il componente e segretario (Pietropaolo Bussani)



Il Presidente del seggio di gara in qualità delegato dal RUP, in considerazione di quanto sopra emerso, **formula proposta di aggiudicazione** dell'appalto in oggetto a favore dell'o.e. **NUOVA EDIL VALMALENCO S.R.L., con sede legale in Lanzada (SO), via Palù, 512, C.F./P. IVA 00427940143**, e alle ore 12:04 dichiara quindi chiusi i lavori effettuando il *log off* dalla piattaforma Sintel.

Il Presidente del seggio – Delegato dal RUP (Gianluca Venturini)





METODO A – CRITERIO B (da 5 a 14 offerte)

Calcolo soglia di anomalia per gara per valore									
In questa classe di gare l'Operatore Economico inserisce in piattaforma la per									
INSERIRE DATI SOLO NELL									
		Metodo A - Criterio A Art.54 c.2 D.Lgs 36/2023 - allegato II.2 (15 o più offerte)		Metodo A - Criterio B Art.54 c.2 D.Lgs 36/2023 - allegato II.2 (da 5 a 14 offerte)					
		MEDIA ARITMETICA DEI RIBASSI DELLE OFFERTE INTERMEDIE		6,65260%		6,65260%			
		SCARTO ARITMETICO MEDIO DEI RIBASSI SOPRA LA MEDIA		1,63240%		1,63240%			
		SOMMA RIBASSI		33,26300%		SCARTO MEDIO ARITM. / MEDIA ARITM. RIBASSI			
		SOGGLIA INTERMEDIA		8,28500%		0,24538			
		1° decimale SOMMA RIBASSI		2					
		2° decimale SOMMA RIBASSI		6					
		PRODOTTO DECIMALI 1° E 2°		12					
		RIDUZIONE PERCENTUALE		0,19589					
		SOGGLIA DI ANOMALIA (espressa come ribasso %):		8,08911%		8,28500%			
		NUMERO DI OFFERTE ANOMALE		2		2			
						OFFERTA ANOMALA			

Handwritten signature and initials

