



## **“RIQUALIFICAZIONE PARCHEGGIO PRESSO LA PALESTRA PER LA SCUOLA PRIMARIA E LA SCUOLA DELL’INFANZIA MUNARI”**

**CUP H71J25000170003**

**CIG B9344FE971**

**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 4.12.2025 (Fase I e II)**

L’anno **2025** (*duemilaventicinque*), addì **4** (*quattro*) del mese di **dicembre**, alle **ore 11:19**, 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**

- il Comune di Sondrio intende dare corso al progetto denominato: “RIQUALIFICAZIONE PARCHEGGIO PRESSO LA PALESTRA PER LA SCUOLA PRIMARIA E LA SCUOLA DELL’INFANZIA “MUNARI” – CUP. H71J25000170003”, che costituisce il naturale completamento della nuova palestra scolastica finanziata a valere dei fondi del PNRR - M4 C1 Inv. 1.3, in modo da dotare l’impianto sportivo di un adeguato parcheggio pubblico a servizio degli utenti, oltre a realizzare i percorsi di accesso e la sistemazione delle aree esterne attigue alla nuova palestra;
- con deliberazione della Giunta comunale n° 279 del 11.11.2025 è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di “RIQUALIFICAZIONE PARCHEGGIO PRESSO LA PALESTRA PER LA SCUOLA PRIMARIA E LA SCUOLA DELL’INFANZIA MUNARI”;
- con determinazione dirigenziale Reg. Gen. 1564 del 21.11.2025 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. 16 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. 210508678 in data 21.11.2025, ai seguenti operatori economici:

<b>Nome partecipante</b>	<b>Nazione</b>	<b>Prov.</b>	<b>Comune</b>	<b>Indirizzo Email</b>
BARRI MARINO DI BARRI SILVANO	Italia	SO	DUBINO	barricostruzioni@pec.it
BELINGHERI CRISTOFORO SRL	Italia	BG	COLERE	b.cristoforosrl@arubapec.it
CAROLLI SRL	Italia	SO	PRATA CAMPORTACCIO	carollisrl@legalmail.it
COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL	Italia	SO	TEGLIO	info@pec.costruzioneredidelmarco.it
DE CAMPO EGIDIO EREDI S.R.L.	Italia	SO	TIRANO	decampoegidioeredi@pec.it
DE MARI S.R.L.	Italia	SO	TRAONA	demarisrl@smart-cert.it

*M* *B*

DELLA MINA LINO SRL	Italia	SO	MELLO	dellaminalinosrl@pec.it
LISCIDINI COSTRUZIONI SRL	Italia	SO	TEGLIO	liscidinicostruzioni@pec.tellino.it
PANIZZA srl	Italia	SO	TIRANO	panizza-srl@pec.it
PRUNERI COSTRUZIONI SRL	Italia	SO	GROSIO	info@pec.prunericostruzionisrl.it
QUADRIOS GAETANO COSTRUZIONI S.P.A.	Italia	SO	MORBEGNO	quadriogaetanospa@legalmail.it
SISTAR S.A.S. DI TOGNELA DIEGO E C.	Italia	SO	VILLA DI TIRANO	sistarsas@pec.it
SPEZIALI COSTRUZIONI SRL	Italia	SO	VAL MASINO	spezialicostruzioni@pec.it
TRE.C COSTRUZIONI S.R.L.	Italia	SO	SONDARIO	tre.ccostruzioni@pec.retesi.it
VARENNA COSTRUZIONI SRL	Italia	SO	GROSIO	varennacostruzionisrl@lamiapec.it
GEOM GHERARDI DANIELE COSTRUZIONI GENERALI DIVISIONE STRADE SRL	Italia	SO	ALBOSAGGIA	geomgherardidanielecostruzionestradesrl@pec.it

- il termine per la presentazione delle offerte veniva fissato alle ore 11:00 del giorno 04.12.2025 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: 4 dicembre 2025 alle ore 11:20, come da avviso di pari data del Rup;
  - II. apertura della busta telematica B – valutazione delle offerte economiche e predisposizione classifica, immediatamente dopo la fase precedente;
- con provvedimento in data 04.12.2025, ore 11:06, 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, 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 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 immodificabilità 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; Il 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 RUP, alle **ore 11:19**, dichiara aperte le operazioni ed effettua il *login* sulla piattaforma SINTEL e dà atto che sono **pervenute n. 9 (nove) offerte valide**, come da seguente prospetto:



N	RAGIONE SOCIALE CONCORRENTE	MODALITA' DI PARTECIPAZIONE	N. PROT. SINTEL	DATA e ORA
1	SISTAR S.A.S. DI TOGNELA DIEGO E C. 00176330140	Forma singola	1764324032179	venerdì 28 novembre 2025 11.00.32 CET
2	QUADRIOS GAETANO COSTRUZIONI S.P.A. 00558440145	Forma singola	1764758334385	mercoledì 3 dicembre 2025 11.38.54 CET
3	PANIZZA SRL 00955570148	Forma singola	1764773718602	mercoledì 3 dicembre 2025 15.55.18 CET
4	BELINGHERI CRISTOFORO SRL 01633080161	Forma singola	1764777062406	mercoledì 3 dicembre 2025 16.51.02 CET
5	GEOM GHERARDI DANIELE COSTRUZIONI GENERALI DIVISIONE STRADE SRL 01083620144	Forma singola	1764781350949	mercoledì 3 dicembre 2025 18.02.30 CET
6	BARRI MARINO DI BARRI SILVANO BRRSVN67T14E507Q	Forma singola	1764781479856	mercoledì 3 dicembre 2025 18.04.39 CET
7	COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL 00604130146	Forma singola	1764833394044	giovedì 4 dicembre 2025 8.29.54 CET
8	LISCIDINI COSTRUZIONI SRL 00657390142	Forma singola	1764835087098	giovedì 4 dicembre 2025 8.58.07 CET
9	TRE.C COSTRUZIONI S.R.L. 01095600142	Forma singola	1764840370303	giovedì 4 dicembre 2025 10.26.10 CET

L'Operatore economico DE CAMPO EGIDIO EREDI s.r.l. (ID n. 211136841 giovedì 4 dicembre 2025 11.02.08 CET) tramite la piattaforma SINTEL, ringrazia e non partecipa 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 partendo dall'unica busta presentata 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. **SISTAR S.A.S. DI TOGNELA DIEGO E C.** (C.F. 00176330140): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
2. **QUADRI GAETANO COSTRUZIONI S.P.A.** (C.F. 00558440145): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
3. **PANIZZA SRL** (C.F. 00955570148): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
4. **BELINGHERI CRISTOFORO SRL** (C.F. 01633080161): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
5. **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;
6. **BARRI MARINO DI BARRI SILVANO** (C.F. BRRSVN67T14E507Q): 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;
8. **LISCIDINI COSTRUZIONI SRL** (C.F. 00657390142): la documentazione è regolare, pertanto l'impresa risulta ammessa alla fase successiva di gara;
9. **TRE.C COSTRUZIONI S.R.L.** (C.F. 01095600142): 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 11:58 dello stesso giorno giovedì 4 dicembre 2025, il Presidente del seggio di gara, assistito dai membri del seggio come sopra identificati, dato atto che non è presente nessuno presso l'ufficio del RUP, 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	SISTAR S.A.S. DI TOGNELA DIEGO E C. 00176330140	0,1000 %	€ 73.486,16	€ 2.500,00
2	QUADRI GAETANO COSTRUZIONI S.P.A. 00558440145	10,2700 %	€ 73.486,16	€ 3.500,00
3	PANIZZA SRL 00955570148	8,7100 %	€ 73.486,16	€ 1.800,00



4	BELINGHERI CRISTOFORO SRL 01633080161	5,5000 %	€ 73.486,16	€ 3.000,00
5	GEOM GHERARDI DANIELE COSTRUZIONI GENERALI DIVISIONE STRADE SRL 01083620144	8,8600 %	€ 74.000,00	€ 3.500,00
6	BARRI MARINO DI BARRI SILVANO BRRSVN67T14E507Q	1,9900 %	€ 73.486,16	€ 3.400,00
7	COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL 00604130146	2,5500 %	€ 73.486,16	€ 2.100,00
8	LISCIDINI COSTRUZIONI SRL 00657390142	5,5600 %	€ 73.486,16	€ 2.450,00
9	TRE.C COSTRUZIONI S.R.L. 01095600142	7,8500 %	€ 73.486,16	€ 2.000,00

A questo punto il Presidente dà atto che le offerte ammesse alla procedura in oggetto sono 9 (nove) 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:*

- a) *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;*
- b) *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);*
- c) *calcolo del rapporto tra lo scarto medio aritmetico di cui alla lettera b) e la media aritmetica di cui alla lettera a);*
- d) *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);*

- e) 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 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 0,9 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. 2 (- 10,2700) e delle offerte di minor ribasso (ossia sub n. 1 (- 0,1000). Indi, si riscontra che la media aritmetica dei ribassi di tutte le rimanenti offerte è pari a 5,860 ( $8,71 + 5,50 + 8,86 + 1,99 + 2,55 + 5,56 + 7,85 = 41,02 / 7 = 5,860$ ));
- b) si riscontra che lo scarto medio aritmetico dei ribassi percentuali che superano la predetta media è pari a 2,613 ( $2,85 + 3,00 + 1,99 = 7,84 / 3 = 2,613$ );
- 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 0,446 ( $2,613 / 5,86 = 0,446$ );
- 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 “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)” ( $5,86 + 2,613 = 8,473$ ).

**La soglia di anomalia risulta essere pari a 8,473.**

**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°	TRE.C COSTRUZIONI S.R.L. 01095600142	7,8500 %
2°	LISCIDINI COSTRUZIONI SRL 00657390142	5,5600 %
3°	BELINGHERI CRISTOFORO SRL 01633080161	5,5000 %
4°	COSTRUZIONI EREDI DEL MARCO SRL 00604130146	2,5500 %



5°	BARRI MARINO DI BARRI SILVANO BRRSVN67T14E507Q	1,9900 %
6°	SISTAR S.A.S. DI TOGNELA DIEGO E C. 00176330140	0,1000 %

Dato atto quindi che l'importo per i costi della manodopera indicato dall'operatore economico **TRE.C COSTRUZIONI S.R.L.** è pari ad € 73.486,16 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 € 2.000,00.

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

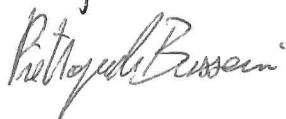
Il Presidente del seggio di gara rileva che la Stazione Appaltante procederà ad effettuare le verifiche dei requisiti dichiarati di cui si propone l'aggiudicazione, a norma dell'art. 26 della lettera di invito e alla aggiudicazione si procederà con apposito successivo atto.

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)

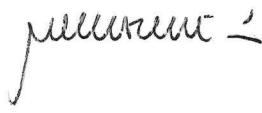


Il componente e segretario (Pietropaolo Bussani)



Il Presidente del seggio di gara in qualità di RUP, in considerazione di quanto sopra emerso, **formula proposta di aggiudicazione** dell'appalto in oggetto a favore dell'o.e. **TRE.C COSTRUZIONI S.R.L.**, con sede legale in Sondrio (SO), via Trento, 13/H, C.F./P. IVA 01095600142, e alle ore 12:21 dichiara quindi chiusi i lavori effettuando il *log off* dalla piattaforma Sintel.

Il Presidente del seggio – RUP (Gianluca Venturini)




**ALLEGATO 1 – Verifica calcolo anomalia (METODO A – Criterio “B” da 5 a 14 offerte)**

1	A	C	I	J	K	L	M
2							
3							
4	Valore economico Procedura / Lotto	Numero offerte considerate					
5	230000,00000	9					
6		10% delle offerte					
7		0,90					
8	sconto di riacquisto -	Numero offerte da accantonare					
9	Metodo C (praticamente lavori)	1					
10		N° offerte accantonate alla sup.					
11	Attenzione 3 decimali	1					
12		N° offerte accantonate alla inf.					
13		1					
14		Media aritmetica dei ribassi delle offerte intermedie					
15		0					
16		Estremo Ala superiore					
17		0,10000%					
18		Estremo Ala inferiore					
19		5,86000%					
20		Numero dei ribassi sopra la media					
21		10,27000%					
22		Numero offerte intermedie					
23		7					
24		3					
25		3					
26	INSERIRE OFFERTE IN ORDINE DI						
27	NUMERO OFFERTE AMMESSA	PERCENTUALE CRESCENTE	ACCANTONAMENTO DEL 10% (Taglio delle ali)	SCARTI SOPRA MEDIA		OFFERTA ANOMALA	
28	9	0,10000%		0		No	
29	8	1,99000%	1,99000%	0		No	
30	7	2,55000%	2,55000%	0		No	
31	6	5,50000%	5,50000%	0		No	
32	5	5,56000%	5,56000%	0		No	
33	4	7,95000%	7,95000%	1,99000%		No	
34	3	8,71000%	8,71000%	2,85600%		Sì	
35	2	8,86000%	8,86000%	3,00000%		Sì	
36	1	10,27000%	0	0		Sì	
37	0	0	0	0		No	

