



UNIONE MONTANA
VALLE MAIRA

LAVORI (4 LOTTI ESECUTIVI) DI

Strategia Nazionale Aree Interne - A.I. Valli Maira e Grana

Intervento 1.4a - Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero (fondi legge di stabilità) – CUP F68G23000010001 – CIG B91938A70E

Intervento 1.4b - Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero (fondi FSC) – CUP F48G23000000006 – CIG B91938B7E1

**Intervento 5.1: Riqualificazione energetica dell'immobile Ex Stazione Ferroviaria di Dronero
CUP F31G23000060001 – CIG B91938C8B4**

**Intervento 6.1a: Realizzazione Porta di Valle presso la Ex Stazione Ferroviaria di Dronero
CUP F69E23000040001 – CIG B91938D987**

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO

VERBALE DI GARA MULTILOTTO

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'APPALTO:

N. lotto	Oggetto del lotto	CIG/CUP	Importo
1	1.4a - Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero (fondi LS)	F68G23000010001	€ 29.612,00
2	1.4b - Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero (fondi FSC)	F48G23000000006	€ 59.890,00
3	5.1: Riqualificazione energetica dell'immobile Ex Stazione Ferroviaria di Dronero	F31G23000060001	€ 340.500,00
4	6.1a: Realizzazione Porta di Valle presso la Ex Stazione Ferroviaria di Dronero	F69E23000040001	€ 370.000,00
			€ 800.002,00

Lotto 1 - 1.4a - Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero (fondi legge LS)

A) Importo a base di gara (soggetto a ribasso) € 28.700,00

B) Costi per la sicurezza (non soggetti al ribasso) € 912,00

A)+B) Importo complessivo € 29.612,00

Lotto 2 - 1.4b - Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero (fondi FSC)

A) Importo a base di gara (soggetto a ribasso) € 58.000,00

B) Costi per la sicurezza (non soggetti al ribasso) € 1.890,00

A)+B) Importo complessivo € 59.890,00

fh
ex *Ar*

Lotto 3 - 5.1: - Riqualificazione energetica dell'immobile Ex Stazione Ferroviaria di Dronero

A) Importo a base di gara (soggetto a ribasso) € 330.500,00

B) Costi per la sicurezza (non soggetti al ribasso) € 10.000,00

A)+B) Importo complessivo € 340.500,00

Lotto 4 - 6.1a: Realizzazione Porta di Valle presso la Ex Stazione Ferroviaria di Dronero

A) Importo a base di gara (soggetto a ribasso) € 358.000,00

B) Costi per la sicurezza (non soggetti al ribasso) € 12.000,00

A)+B) Importo complessivo € 370.000,00

L'anno duemilaventicinque addì ventotto del mese di novembre alle ore 10,00 nella sede dell'Unione Montana Valle Maira sita in San Damiano Macra Via Torretta n.9, si è riunito il Seggio di gara presieduto dal Responsabile del Servizio Arch. Valeria ABELLO, alla presenza del Geom. Roberto GARNERO e della Sig.ra Elena FERRO, in qualità di testimoni idonei e richiesti. Svolge le funzioni di segretario verbalizzante l'arch. Valeria ABELLO.

PREMESSO

- Che con Deliberazione della Giunta n. 110 del 10.11.2025 è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento 1.4a "Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero" di importo pari ad € 49.886,00, di cui € 29.612,00 per lavori a base d'asta; comprensivi di € 912,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 20.274,00 per somme a disposizione dell'Amministrazione;
- Che con Deliberazione della Giunta n. 111 del 10.11.2025 è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento 1.4b "Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero" di importo pari ad € 78.273,15, di cui € 59.890,00 per lavori a base d'asta, comprensivi di € 1.890,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 18.383,15 per somme a disposizione dell'Amministrazione;
- Che con Deliberazione della Giunta n. 112 del 10.11.2025 è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento 5.1 "Riqualificazione energetica dell'immobile Ex Stazione Ferroviaria di Dronero" di importo pari ad € 423.750,00, di cui € 340.500,00 per lavori a base d'asta, comprensivi di € 10.000,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 83.250,00 per somme a disposizione dell'Amministrazione;
- Che con Deliberazione della Giunta n. 113 del 10.11.2025 è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento 6.1a "Realizzazione Porta di Valle a Dronero" di importo pari ad € 470.000,00, di cui € 370.000,00 per lavori a base d'asta, comprensivi di € 12.000,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 100.000,00 per somme a disposizione dell'Amministrazione;
- Che con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico dell'Unione Montana n. 145 in data 13.11.2025 veniva assunta la determinazione a contrarre, stabilendo che:
 - l'affidamento sarà effettuato mediante una procedura multi lotto al fine di garantire l'affidamento del complesso dei lavori ad un solo operatore economico;
 - la procedura di aggiudicazione e la scelta del contraente saranno fatte avvalendosi di quanto stabilito dal comma 1, lett. c) dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, con il criterio del minor prezzo, mediante offerta al massimo ribasso percentuale sull'importo posto a base di gara temperata dall'applicazione dell'esclusione automatica delle offerte superiori alla soglia di anomalia, qualora applicabile;



- i contratti, ai sensi dell'art.18, comma 1, secondo periodo, del D.Lgs. n.36/2023, saranno stipulati disgiuntamente, uno per ciascun lotto, e saranno stipulati a corpo, mediante scrittura privata (Lotti 1-2) o in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della stazione appaltante (Lotti 3-4);
- Che la procedura di scelta del contraente è stata condotta con l'ausilio di sistemi informatici, nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti e di strumenti telematici, mediante l'utilizzo della piattaforma di eProcurement di ARIA – Regione Lombardia denominato “SINTEL” – procedura di gara ID 210141445;
- Che nel disciplinare di Gara relativo alle lavorazioni oggetto del presente appalto si è precisato che: “la Stazione Appaltante aggiudicherà in forma associata i 4 Lotti al medesimo offerente; ogni operatore economico dovrà pertanto obbligatoriamente formulare, attraverso la Piattaforma, il *medesimo ribasso nell'offerta economica con riferimento a tutti i Lotti: in caso di discordanza saranno tenute in considerazione, per tutti i Lotti, le condizioni più vantaggiose per la Stazione Appaltante*”;
- Che con lettera prot.n. 3179 del 13.11.2025, mediante la piattaforma SINTEL, sono state invitate alla procedura negoziata le seguenti ditte.
 - ARTUSIO COSTRUZIONI S.R.L. – Piazza Europa, 3 - 12100 Cuneo (CN)
 - AVALIS COSTRUZIONI S.R.L. – Via Campo Sportivo, 10 – 12031 Bagnolo Piemonte (CN)
 - CORNAGLIA FRATELLI S.R.L. – Via Paschera San Defendente, 65 – 12023 Caraglio (CN)
 - EDILTRE COSTRUZIONI S.R.L. – Via dell'Artigianato, 32 – 12045 Fossano (CN)
 - TOSELLI COSTRUZIONI SNC – Via Morozza, 4 – 12016 Peveragno (CN)
- Rilevato che entro il termine stabilito nella lettera di invito (ore 18:00 del giorno 25/11/2025) hanno presentato offerta, mediante l'utilizzo della piattaforma SINTEL, gli operatori economici di seguito indicati:

N°	Denominazione (P.IVA)	N° Prot informatico Sintel
1	ARTUSIO COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00163020043)	1764075902793
2	AVALIS COSTRUZIONI SRL (P.I. 03153780048)	1764176719492
3	EDILTRE COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00910970045)	1764177633481
4	CORNAGLIA FRATELLI S.R.L. (P.I. 01963580046)	1764239048779
5	TOSELLI COSTRUZIONI S.N.C. (P.I. 02542420043)	1764245931512

TUTTO CIO' PREMESSO

Si è dato corso alle operazioni inerenti la procedura negoziata come sopra indetta attraverso la piattaforma SINTEL.

Il Presidente prende atto che non risultano presenti rappresentanti delle ditte offerenti.

Si procede all'attivazione della verifica delle firme digitali degli operatori economici partecipanti alla gara, riscontrando la regolarità per tutte le ditte. Si prende atto che i plichi presentati risultano conformi e pertanto vengono ammessi.

Il Presidente di gara procede quindi all'attivazione della verifica della documentazione contenuta nelle buste amministrative degli operatori economici partecipanti alla gara (istanza di partecipazione, DGUE, dichiarazione sostitutiva di certificazione integrativa, impegno per la presentazione della documentazione richiesta in caso di aggiudicazione, attestazioni SOA/certificazioni di qualità, autodichiarazione per la comunicazione dei dati per

l'identificazione del titolare effettivo, autodichiarazione assenza conflitto di interessi, attestazione versamento contributo ANAC, documento di identità dei soggetti sottoscrittori, altra documentazione in caso di ATI e avvalimento).

Il R.U.P. accerta la regolarità della documentazione presentata dagli operatori economici e dà atto che i plichi elettronici risultano completi di tutta la documentazione.

Risultano pertanto essere ammesse alla gara tutte le imprese partecipanti.

Ai sensi del combinato disposto normativo di cui agli artt. 28 e 90 del D. Lgs 36/2023, verrà pubblicato il provvedimento che determina le ammissioni alla procedura di affidamento all'esito della valutazione dei requisiti soggettivi, economico-finanziari e tecnico-professionali e dato avviso ai concorrenti.

Il Presidente di gara, dispone quindi per l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ammesse alla gara, unitamente ai Testimoni, dando poi lettura delle stesse:

➤ **Lotto 1:** intervento **1.4a** *“Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero”*

N°	Denominazione	Ribasso %
1	ARTUSIO COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00163020043)	9,61
2	AVALIS COSTRUZIONI SRL (P.I. 03153780048)	17,89
3	EDILTRE COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00910970045)	12,33
4	CORNAGLIA FRATELLI S.R.L. (P.I. 01963580046)	12,507
5	TOSELLI COSTRUZIONI S.N.C. (P.I. 02542420043)	8,65

➤ **Lotto 2:** intervento **1.4b** *“Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l'Ex Stazione Ferroviaria di Dronero”*

N°	Denominazione	Ribasso %
1	ARTUSIO COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00163020043)	9,61
2	AVALIS COSTRUZIONI SRL (P.I. 03153780048)	17,89
3	EDILTRE COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00910970045)	12,33
4	CORNAGLIA FRATELLI S.R.L. (P.I. 01963580046)	12,507
5	TOSELLI COSTRUZIONI S.N.C. (P.I. 02542420043)	8,65

➤ **Lotto 3:** intervento **5.1** *“Riqualificazione energetica dell'immobile Ex Stazione Ferroviaria di Dronero”*

N°	Denominazione	Ribasso %
1	ARTUSIO COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00163020043)	9,61
2	AVALIS COSTRUZIONI SRL (P.I. 03153780048)	17,89
3	EDILTRE COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00910970045)	12,33
4	CORNAGLIA FRATELLI S.R.L. (P.I. 01963580046)	12,507
5	TOSELLI COSTRUZIONI S.N.C. (P.I. 02542420043)	8,65

➤ **Lotto 4:** intervento **6.1a:** “Realizzazione Porta di Valle presso la Ex Stazione Ferroviaria di Dronero”

N°	Denominazione	Ribasso %
1	ARTUSIO COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00163020043)	9,61
2	AVALIS COSTRUZIONI SRL (P.I 03153780048)	17,89
3	EDILTRE COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00910970045)	12,33
4	CORNAGLIA FRATELLI S.R.L. (P.I. 01963580046)	12,507
5	TOSELLI COSTRUZIONI S.N.C. (P.I. 02542420043)	8,65

- Tenuto conto del vincolo funzionale di aggiudicazione di tutti i Lotti 1 - 2 – 3 e 4 previsto nel disciplinare di gara che precisa che Stazione Appaltante aggiudicherà in forma associata i 4 Lotti al medesimo offerente, ed è richiesto ad ogni operatore economico obbligatoriamente la formulazione, attraverso la Piattaforma, del medesimo ribasso nell’offerta economica con riferimento a tutti i Lotti;
- Preso atto che tutte le offerte presentate dai 5 operatori economici risultano regolari e valide
- Preso atto che l’appalto verrà aggiudicato a **CORPO**, con il **criterio del prezzo più basso** di cui all’art. 50 comma 4 del D.Lgs. 36/2023, determinato mediante ribasso sull’importo posto a base di gara;
- Tenuto conto che il disciplinare di gara prevede che, ai sensi dell’art. 54 del Codice, nel caso di un numero di offerte pari a cinque si procederà alla determinazione della soglia dell’anomalia utilizzando il Metodo A parte 2 dell’Allegato II.2 del Codice, necessaria per la verifica delle eventuali offerte anomale, stabilendo altresì l’applicazione dell’automatismo di esclusione delle offerte il cui ribasso risulti pari o superiore alla soglia di anomalia,

il Seggio di gara procede, tramite la piattaforma Sintel, al calcolo della **soglia di anomalia** che viene determinata pari a **13,788** e all’**esclusione automatica** delle offerte presentate, per ciascun lotto, dalla ditta AVALIS COSTRUZIONI SRL.

Stilata la graduatoria, come segue:

Posizione	N° offerta	Denominazione	Ribasso %
1	4	CORNAGLIA FRATELLI S.R.L. (P.I. 01963580046)	12,507
2	3	EDILTRE COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00910970045)	12,33
3	1	ARTUSIO COSTRUZIONI S.R.L. (P.I. 00163020043)	9,61
4	5	TOSELLI COSTRUZIONI S.N.C. (P.I. 02542420043)	8,65

propone pertanto l’aggiudicazione relativa a:

- **Lotto 1 - Int. 1.4a:** Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l’Ex Stazione Ferroviaria di Dronero (fondi legge di stabilità) - **CUP F68G23000010001 – CIG B91938A70E**
- **Lotto 2 - Int. 1.4b:** Sistemazione spazi per studio, coworking e ludico ricreativi presso l’Ex Stazione Ferroviaria di Dronero (fondi FSC) - **CUP F48G23000000006 – CIG B91938B7E1**
- **Lotto 3 - Int. 5.1:** Riqualificazione energetica dell’immobile Ex Stazione Ferroviaria di Dronero - **CUP CUP F31G23000060001 – CIG B91938C8B4**

Handwritten signature and initials in blue ink.

- **Lotto 4 - Int. 6.1a:** Realizzazione Porta di Valle presso la Ex Stazione Ferroviaria di Dronero - CUP F69E23000040001 – CIG B91938D987

fatte salve le successive determinazioni del Responsabile del Servizio, all'impresa CORNAGLIA FRATELLI S.R.L. – Via Paschera San Defendente, 65 – 12023 Caraglio (CN) – con un **ribasso del 12,507%**, corrispondente ad un importo netto di **contratto** pari a:

- **Lotto 1 – Intervento 1.4a:** Euro 26.022,49 di cui Euro 25.110,49 assoggettati a ribasso, Euro 912,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.
- **Lotto 2 – Intervento 1.4b:** Euro 52.635,94 di cui Euro 50.745,94 assoggettati a ribasso, Euro 1.890,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.
- **Lotto 3 – Intervento 5.1:** Euro 299.164,36 di cui Euro 289.164,36 assoggettati a ribasso, Euro 10.000,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.
- **Lotto 4 – Intervento 6.1a:** Euro 325.224,94 di cui Euro 313.224,94 assoggettati a ribasso, Euro 12.000,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta

Si provvederà pertanto alla verifica del possesso dei requisiti autocertificati in sede di offerta onde conferire efficacia alla presente proposta di aggiudicazione

Letto confermato e sottoscritto.

San Damiano Macra, li 28.11.2025

IL PRESIDENTE / SEGRETARIO VERBALIZZANTE

I TESTIMONI



