

RICHIESTA DI OFFERTA

Per: Smeralda Holding

Emesso: 12 Dicembre 2025

Descrizione Richiesta di Offerta: Selezione di un'Impresa per fornitura ed installazione di **Impianti Meccanici ed Idrici** per alcuni ambienti dell'Hotel Romazzino

1. Scadenza

Termine di presentazione Lettera Richiesta di Offerta Firmata e Accordo di Riservatezza Firmato: 15 Dicembre 2025 alle ore 18.00 CET.

A seguito della ricezione della documentazione debitamente compilata e firmata, confermando la manifestazione di interesse alla procedura competitiva e confermando i principali requisiti di partecipazione indicati nel paragrafo 5, verranno condivisi gli allegati rimanenti necessari alla formulazione dell'offerta ed indicati in calce al documento.

Termine di presentazione offerta: 29 Dicembre 2025 alle ore 18.00 CET.

Domande: Eventuali domande possono essere inviate, in forma scritta al seguente indirizzo ed entro il 16/12, utilizzando il modello in Allegato E – Q&A.

- JLL Project email romazzino@jll.com

2. Introduzione

Il presente documento è stato redatto per Smeralda Holding al fine di assisterla nella selezione di un'Impresa per i lavori di realizzazione di impianti meccanici ed idrici presso l'Hotel Romazzino in Costa Smeralda.

3. Le Premesse

Il Romazzino in Costa Smeralda è una struttura che si affaccia sulla costa più pittoresca della Sardegna. Questo paradiso sulla spiaggia è stato scoperto e sviluppato dall'Aga Khan come destinazione estiva da condividere con i suoi amici e colleghi internazionali. Il famoso architetto italiano Michele Busiri Vici progettò gli ampi edifici bianchi e morbidi di Romazzino per imitare le increspature e le curve del paesaggio a cascata, incorniciando ad arte la vista sulle acque smeraldine. Aperto nel 1965, Romazzino divenne rapidamente popolare tra la clientela elegante della Costa Smeralda.

La struttura è composta da 100 camere, aree di servizio, spazi pubblici, 6 ville e le aree esterne.

4. Informazioni su Smeralda Holding

Smeralda Holding è interamente controllata da Qatar Investment Authority, il fondo sovrano dello Stato del Qatar. Smeralda Holding è a capo di un gruppo imprenditoriale (di seguito anche "il Gruppo") che ha per oggetto la gestione di alcune delle più prestigiose strutture ricettive e dei principali servizi di lusso dell'area della Costa Smeralda. Il Gruppo è guidato dal nuovo management nominato nel 2016 per tracciare nuove direzioni e dare nuovo impulso al concetto di resort di lusso.

5. Partecipazione, requisiti e selezione alla gara d'appalto

Gli offerenti possono scegliere di non partecipare e sono liberi di ritirarsi dal processo di selezione proposto in qualsiasi momento e senza alcun pregiudizio. Si chiede solo che le parti interessate partecipino alla gara d'appalto e che qualsiasi ritiro venga effettuato il prima possibile per evitare disagi.

Tra i requisiti di partecipazione si richiede di:

Avere sede legale nel Comune di Arzachena o comuni limitrofi;

Confermare di essere in possesso dei requisiti d'idoneità tecnico professionale, anche ai sensi del D.Lgs 9/04/08 n. 81, e dimostrare la propria capacità finanziaria per far fronte all'appalto;

Disporre di referenze, quali certificati di regolare esecuzione e/o attestazioni equipollenti, per lavori svolti nell'ultimo triennio (dal 2022 ad oggi) in contesto turistico-ricettivo e similari;

Non essere assoggettata e/o avere in corso procedure di crisi d'impresa ai sensi del D. Lgs.14/2019;

Dichiarare - ed in caso di aggiudicazione dimostrare - che i propri amministratori e procuratori in carica, o cessati da meno di un anno (facendo fede, al riguardo, la data di scadenza dell'avviso), non abbiano subito condanne per reati elencati all'art. 90 del D.Lgs. 36/2023, né avere in corso procedimenti penali per i medesimi reati;

Dichiarare - ed in caso di aggiudicazione dimostrare - che i titolari/soci e parenti di primo grado non abbiano parentele con dirigenti e amministratori pubblici (consiglio e giunta) del Comune di Arzachena;

Avere un fatturato medio annuo relativo all'ultimo triennio pari almeno ad 1 mln € nel settore impiantistico.

Si informano le imprese che intendono partecipare alla gara di appalto che, in caso di aggiudicazione di questa gara, loro eventuali offerte, presentate partecipando ad ulteriori gare indette dalla società e che abbiano un importo di lavori appaltati pari o superiore a € 1,0 mln €, non potranno essere prese in considerazione fino a che non risultino terminati i lavori oggetto della presente gara. Questa previsione vale per tutte le aziende anche qualora quest'ultime siano incluse in ATI o RTI.

Si informano inoltre che le offerte presentate da imprese che abbiano in corso appalti con Sardegna Resorts per importi, anche in via cumulata, superiori a € 1.0 mln, che non risultino allo stato completati, non potranno essere prese in considerazione.

6. Assicurazione

L'offerente deve presentare il proprio certificato di assicurazione RCT/RCO.

Qualsiasi variazione avvenuta dopo l'invio delle informazioni deve essere tempestivamente comunicata.

7. Procedura di presentazione

L'accordo di riservatezza l'offerta tecnico-economica, conforme ai requisiti indicati di seguito, deve pervenire via e-mail alla JLL Project Mail (romazzino@jll.com) entro e non oltre le scadenze sopra indicate.

Si prega di notare che il Cliente selezionerà rapidamente il proprio partner negoziando direttamente con l'azienda selezionata.

Tutti gli invii devono pervenire in formato **Adobe Acrobat®** e **Microsoft Excel®** entro la data di scadenza; se la documentazione supera i 15 MB è possibile inviarla tramite un sistema di condivisione di file come wetransfer o transfernow, non saranno accettate consegne in dropbox.

Jones Lang LaSalle si riserva il diritto di rinunciare alle irregolarità nei confronti di uno o più consulenti. Il Cliente si riserva inoltre il diritto di negoziare con l'offerente selezionato nel caso in cui il prezzo superi i fondi disponibili.

Jones Lang LaSalle potrà considerare non conformi tutti i documenti non preparati e/o non presentati in conformità con le disposizioni del presente documento e potrà rinunciare a qualsiasi informalità o rifiutare tutti i documenti. Qualsiasi documentazione può essere ritirata prima dell'ora prevista per l'apertura delle proposte o del rinvio autorizzato. La documentazione ricevuta dopo l'ora e la data indicate non sarà presa in considerazione.

8. Valutazione Richiesta di Offerta

Jones Lang LaSalle si riserva il diritto di accettare o rifiutare qualsiasi proposta o di annullare la presente Richiesta di Proposta, qualora ciò sia nell'interesse del Cliente. La valutazione della proposta si baserà sulla proposta economica, sulle capacità tecnico-finanziarie e sull'esperienza aziendale, sulla competenza del team proposto **e sulla piena accettazione del modello di coordinamento descritto nei paragrafi 9 e 10.**

9. Scopo di lavoro

La prestazione dell'Impresa dovrà essere conforme a quanto dettagliato nell'Allegato B – Documentazione tecnica". Si chiede di fare riferimento alla documentazione tecnica allegata per avere ulteriori informazioni dettagliate sulle specifiche tecniche e i dettagli operativi delle voci menzionate nella lista fornita.

Si specifica che l'Impresa affidataria degli impianti meccanici ed idrici opererà sotto il diretto coordinamento operativo e programmatico dell'Impresa affidataria delle opere Civili, la quale agirà in qualità di coordinatore principale per conto della Committenza. Tale coordinamento si estenderà alla gestione delle tempistiche, delle aree di cantiere, delle sequenze lavorative e di ogni altra attività necessaria a garantire il rispetto del cronoprogramma generale.

L'Impresa dovrà garantire la massima collaborazione e flessibilità, impegnandosi contrattualmente ad adeguare i propri orari e modalità di lavoro, inclusi turni serali, notturni e/o festivi, qualora richiesto dall'impresa affidataria per rispettare le scadenze del cronoprogramma generale e non intralciare le altre lavorazioni. La mancata adesione alle direttive di coordinamento sarà considerata inadempienza contrattuale.

Si precisa che l'offerta economica dovrà essere formulata a corpo. L'importo offerto dovrà pertanto considerarsi onnicomprensivo di ogni onere derivante dalla flessibilità e subordinazione operativa richiesta. Eventuali maggiori costi dovuti alla necessità di eseguire lavori in orario straordinario, notturno o festivo, o all'adeguamento alle linee programmatiche dell'Impresa Coordinatrice, si intendono già inclusi nell'offerta. Tali costi non potranno essere in alcun modo ribaltati sulla Committenza né sull'Impresa Coordinatrice.

Le attività dovranno iniziare anche in assenza del progetto esecutivo fornito da parte dei progettisti. Saranno a cura dell'impresa la realizzazione dei documenti necessari all'approvazione delle lavorazioni (es. schede tecniche materiali, schede prodotti, disegni costruttivi), da sottoporre all'impresa affidataria e alla Direzione Lavori nei tempi da essi indicati.

Qualsiasi attività ed acquisto da parte dell'impresa deve essere preventivamente approvato dalla Direzione Lavori.

10. Tempistiche

Le tempistiche del completamento generale sono dettagliate nell'Allegato C – Cronoprogramma”.

L'Impresa dovrà operare in stretta sinergia con le altre maestranze presenti in cantiere e sarà soggetta alle direttive di coordinamento dell'Impresa Civile, che definirà le priorità e le sequenze operative per garantire il rispetto del cronoprogramma generale.

Quest'ultima, in accordo con la Direzione Lavori e la Committenza, avrà la facoltà di richiedere e implementare modifiche al cronoprogramma (Allegato C) qualora fosse necessario per ottimizzare l'avanzamento dei lavori e rispettare le scadenze finali.

L'accettazione del cronoprogramma (Allegato C) implica l'accettazione di tale subordinazione operativa.

Si specifica che i lavori dovranno essere eseguiti in contemporaneità con altre lavorazioni appaltate ad altre soggetti per le quali si eseguirà necessario coordinamento dal punto di vista della sicurezza.

11. Contenuto della proposta

Il Fornitore deve presentare entro la scadenza "Termine di presentazione Lettera Richiesta di Offerta Firmato e Accordo di Riservatezza Firmato" sopra indicata la seguente documentazione debitamente compilata:

- a) Richiesta di Offerta firmata e timbrata per accettazione manifestando interesse a partecipare alla procedura competitiva e confermando i principali requisiti di partecipazione indicati al paragrafo 5.
- b) "Allegato A - Accordo di Riservatezza" firmato e timbrato per accettazione

Il Fornitore deve presentare entro la scadenza "Termine di presentazione offerta" sopra indicata la seguente documentazione debitamente compilata:

- c) Presentazione Aziendale
- d) Certificato di assicurazione RCT/RCO
- e) "Allegato B – Documentazione tecnica ed offerta economica" compilato con i prezzi stampato, firmato e timbrato in pdf e copia file in formato excel
- f) "Allegato C – Cronoprogramma" firmato e timbrato per accettazione
- g) Fornire un cronoprogramma dettagliato con l'identificazione delle risorse e del personale dedicato ai lavori piano di organizzazione del personale, indicando il numero di operai che saranno presenti in cantiere suddivisi per tipologia lavorativa.
- h) Allegato D – RFI firmato e timbrato per accettazione
- i) Qualsiasi nota relativa all'ambito di lavoro o all'offerta

Eventuali esclusioni devono essere chiaramente identificate e annotate in un file di note dedicato. Il Cliente si riserva di organizzare eventuali colloqui con il partecipante selezionato per incontrare il team e acquisire ulteriori informazioni.

12. Proprietà intellettuale

Tutti i disegni, le specifiche, gli studi, i dati elettronici, le stime, le invenzioni, le scoperte, i miglioramenti, i concetti, i miglioramenti e le idee o qualsiasi parte di essi che l'Offerente può concepire, realizzare, inventare o suggerire, da solo o congiuntamente al Cliente o a qualsiasi altra persona o persone, in qualsiasi momento durante la fornitura dei Servizi, sia su richiesta o su suggerimento del Cliente o altrimenti, e che sia brevettabile o meno (tali disegni, specifiche, studi, dati elettronici, stime, invenzioni, scoperte, miglioramenti, concetti, miglioramenti, idee, programmi o parti di essi e tutti i lavori derivati creati o preparati a partire da quanto sopra sono qui di seguito denominati "Prodotto del lavoro") saranno pienamente, liberamente e immediatamente comunicati dall'Offerente al Cliente e apparterranno e saranno di esclusiva proprietà del Cliente. L'Offerente non dovrà in alcun momento, né durante né dopo la risoluzione o la scadenza del presente Contratto, richiedere lettere di brevetto, design, diritto d'autore, marchio, diritto d'opera mascherata o altra forma di protezione di qualsiasi tipo in Italia o altrove per il Prodotto di Lavoro. Senza limitare qualsiasi altra disposizione del presente Contratto, qualsiasi Prodotto di Lavoro che si qualifica per la protezione ai sensi delle leggi sul diritto d'autore dell'Italia sarà considerato "opera realizzata

per conto terzi" ai sensi di tali leggi sul diritto d'autore e sarà di proprietà unica ed esclusiva del Cliente. Con il presente documento l'Offerente cede irrevocabilmente al Cliente qualsiasi diritto, titolo o interesse che l'Appaltatore ha o potrebbe acquisire in futuro su tutti i Prodotti di lavoro e su qualsiasi brevetto, diritto d'autore, marchio di fabbrica, diritto di maschera o altri diritti di proprietà o di proprietà intellettuale o interessi su tali Prodotti di lavoro.

13. Accordo di Riservatezza

Il contenuto di questa Richiesta di Offerta è soggetto all'Accordo di non divulgazione firmato dagli offerenti.

Si dichiara che non verranno diffuse informazioni sul progetto, sul contenuto della Richiesta di Offerta o sul Cliente stesso.

Gli offerenti che si ritireranno dalla richiesta di proposta saranno comunque tenuti alla riservatezza come da accordo firmato.

Cordiali saluti,

David Caporali

Senior Project Manager

Project and Development Services Italy
Jones Lang LaSalle S.p.A.

L'offerente per l'accettazione:

.....

Data:

.....

Allegati:

Allegato A – Accordo di Riservatezza

Allegato B – Documentazione tecnica ed offerta economica

Allegato C – Cronoprogramma

Allegato D – RFI

Allegato E – Template Q&A

Allegato F – Bozza del Contratto di Appalto

Gli Allegati B, C, D, E, F, saranno inviati alle imprese che presenteranno i documenti “Richiesta di Offerta” firmata e timbrata per accettazione e l’Allegato A – Accordo di Riservatezza prontamente compilato in tutte le sue parti, firmato e timbrato per accettazione.