

PRIVATE AND CONFIDENTIAL

Disciplinare di Gara

LOTTO 1 (staff house conference center)

**LOTTO 2 (staff house, rinforzi strutturali,
riserve idriche tennis club)**

Preparato per:
SARDEGNA RESORT S.R.L
Casa il Ginepro 1/A, Porto Cervo, 07021, Arzachena (SS)

Data emissione:
06 Febbraio 2026



INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. OGGETTO DELLA GARA	6
3. DOCUMENTAZIONE DI GARA	8
4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE	8
5. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE	10
6. TERMINI E CONDIZIONI	11

1. INTRODUZIONE

E' intenzione della società Sardegna Resort S.r.l., con sede a Casa il Ginepro 1/A, Porto Cervo, 07021, Arzachena (SS), di avviare i lavori di realizzazione degli interventi al LOTTO 1 (staff house presso conference center) e LOTTO 2 (staff house, rinforzi strutturali e riserve idriche presso tennis club) a servizio del complesso Cervo-Tennis Club, situato a Porto Cervo nel comune di Arzachena, come meglio descritti negli elaborati di progetto allegati.

Le Imprese che manifesteranno l'interesse per questa gara, dovranno dimostrare di possedere i seguenti requisiti:

1. Avere sede legale in Gallura;
2. Disporre di CCIAA in corso di validità;
3. Disporre di DURC in corso di validità, essere in regola con gli adempimenti in materia di contributi sociali e previdenziali a favore dei lavoratori dipendenti, ai sensi della Legge n. 266/2002, DM 30 gennaio 2015 e DL 19/2024 e secondo la legislazione vigente e di osservare le norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione e assistenza dei lavoratori;
4. Non avere pendenze legali alcune o dispute legali in atto. Con riferimento ai soggetti di cui al comma 3 dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 confermare che non ci siano iscrizioni di notizie di reato, non siano sottoposti a procedimenti o che non abbiano subito sentenze di condanna o di patteggiamento o decreto penale di condanna nel corso degli ultimi dieci (10) anni;
5. Essere finanziariamente ed amministrativamente stabile ed esente da procedimenti. Non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana, che non ci siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, né si trovi in stato di sospensione dell'attività commerciale;
6. Essere in regola con il versamento delle ritenute fiscali e dell'IVA;
7. Non trovarsi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
8. Non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs 81/08;

9. Essere in possesso dei requisiti d'idoneità tecnico professionale ai sensi del D.Lgs 81/08;
10. Polizza RCT/RCO con massimale di almeno 3mln€.
11. Non avere personale che ricoprirà all'interno di Sardegna Resorts S.r.l. un ruolo di vertice aziendale (Amministratore, Consigliere, Responsabile di Funzione) e/o di dipendente delle stesse Società che possa generare un conflitto di interessi anche potenziale;
12. Non avere/avere propri parenti/affini fino al IV° grado all'interno di Sardegna Resort S.r.l. la cui presenza – in virtù del ruolo ricoperto all'interno della Società di appartenenza - possa generare un conflitto di interessi anche potenziale.
13. Vantare esperienza e competenza nel settore, disporre di referenze per lavori simili nell'ultimo triennio;
14. Avere una struttura organizzativa efficiente, Sono esclusi dalla procedura di gara gli operatori economici che, nell'ultimo triennio, hanno occupato una media annua inferiore a 10 dipendenti.
15. Avere personale qualificato e specializzato per le opere che si andranno a realizzare;
16. possedere certificazioni di qualità;
17. Il possesso della certificazione EN ISO 9001:2000, rilasciata da organismo di certificazione accreditato ai sensi della norma ISO/IEC 17021 da ente aderente all'organizzazione europea per l'accreditamento sarà considerato;
18. Aver registrato nell'ultimo triennio (2023-2025) un fatturato medio superiore a 500.000 €;
19. Non è consentito l'avvalimento per la dimostrazione dei requisiti generali e di idoneità professionale.
20. Non è consentito il subappalto del 100% o non autorizzato
21. E' possibile presentare offerta anche tramite ATI o RTI

Si informano le imprese che intendono partecipare alla gara di appalto, anche tramite ATI o RTI, 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.

Dopo aver validato la documentazione amministrativa presentata dai concorrenti, le offerte verranno valutate tecnicamente ed economicamente con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutando sia l'aspetto tecnico che economico.

Il Committente escluderà eventuali offerte che risultino, sulla base degli elementi richiesti, inaffidabili, e procederà a sottoporre progressivamente a verifica le offerte rimanenti.

2. OGGETTO DELLA GARA

Le lavorazioni oggetto della gara comprendono:

- Opere edili ed impiantistiche per la realizzazione del LOTTO 1 (staff house presso il conference center) e LOTTO 2 (staff house, rinforzi strutturali e riserve idriche presso il tennis club), a servizio del complesso Cervo Tennis Club.

Ogni impresa interessata a detto bando e rispondente ai requisiti sopra elencati, dovrà far pervenire la propria offerta e la documentazione richiesta dalla presente lettera di invito su supporto informatico, a pena di esclusione, ai seguenti indirizzi mail:

- Arch. Benedetta Abbottoni, benedetta.abbottoni@eur.cushwake.com
- Arch. Gianluca Di Cristofaro, gluca.dicristofaro@cushwake.com
- Arch. Valentina Bruno valentina.bruno@cushwake.com

La gara di appalto verrà condotta secondo il seguente calendario:

- Apertura bando il 06/02/2026 fino al 23/02/2026 alle ore 12.00;
 - Le imprese scaricheranno il bando e la documentazione (incluso PSC);
 - Le imprese comunicheranno la volontà di partecipare al bando;
 - Le imprese trasmetteranno la documentazione richiesta entro la data prefissata.
- Il giorno 12/02/2026, verrà effettuata il sopralluogo congiunto con le imprese, previa cortese conferma per appuntamento;
- entro le ore 18.00 del 16/02/2026 dovranno essere inviate eventuali richieste di chiarimento attraverso l'apposito modulo Q&A sia per chiarimenti tecnici che amministrativi/contrattuali.
- entro le ore 12.00 del 23/02/2026, gli operatori economici dovranno, inviare agli indirizzi mail indicati nel bando, le offerte economiche e la documentazione di gara;
- il giorno 24/02/2026 verrà analizzata (da Cushman & Wakefield) la documentazione ricevuta;
- il giorno 25/02/2026 verranno organizzate delle interviste tecniche/economiche con le imprese durante le quali saranno analizzati ulteriori ultimi dettagli ritenuti opportuni di chiarimenti dall'impresa o dal team tecnico di consulenti inerenti l'offerta tecnico/economica;
- Il giorno 27/02/2026 dovrà essere consegnata dagli operatori economici eventuale offerta revisionata;
- Il giorno 03/03/2026 verrà aggiudicata la gara.

- Entro il giorno 05/3/2026 la ditta esecutrice dovrà trasmettere il POS e tutta la documentazione tecnica amministrativa necessaria al CSE per gli adempimenti ex D.Lgs 81/08 e l'accesso in cantiere delle maestranze;
- Entro il giorno 10/03/2026 il CSE verificherà la coerenza del POS con il PSC e completerà gli adempimenti ex D.Lgs 81/08.

I lavori avranno le seguenti tempistiche:

- inizio: 10 marzo 2026;
- termine opere civili e impiantistiche: vedere il cronoprogramma allegato al bando di gara
- consegna documentazione di fine lavori (as-built, certificazioni, ecc.): 30 Maggio 2026

Il sito su cui trovare maggiori informazioni e la documentazione di gara è il seguente:

- <http://www.smeraldaholding.com/bandi/>

I contatti per avere maggiori informazioni sulla gara di appalto e per il sopralluogo sono i seguenti della società C&W:

- Arch. Gianluca Di Cristofaro, gluca.dicristofaro@cushwake.com
- Arch. Valentina Bruno valentina.bruno@cushwake.com

Ulteriori richieste di chiarimento potranno essere formulate tramite l'apposito modulo Excel "Modulo Q&A" messo a disposizione tra la documentazione di gara fornita.

3. DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione di gara che verrà fornita è composta dai seguenti documenti, ulteriori rispetto al presente disciplinare:

- 01. Dichiarazione Sostitutiva
- 02. Allegati:
 - All.a Scheda presentazione impresa
 - All.b Offerta economica
 - All.c Contratto appalto
 - All.d Cronoprogramma
 - All.e Elaborati grafici, Relazioni e Computi metrici
 - All.f Piano di sicurezza - PSC
 - All. g Iscrizione registro fornitori
 - All.g.1 Categorie lavori
 - All.g.2 Informativa fornitori
 - Modulo Q&A

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

1. Il plico deve contenere all'interno i seguenti documenti:

- Dichiarazione Sostitutiva: con detta dichiarazione il concorrente o suo procuratore, si assume la piena responsabilità delle dichiarazioni indicate all'interno della documentazione del presente bando.
- Scheda di Presentazione Impresa: Il modulo dovrà essere debitamente compilato allegando tutta la documentazione richiesta:
 - DURC;
 - DURF;
 - Eventuale Certificazione EN ISO 9001:2000 (rilasciata da organismo di certificazione accreditato, ai sensi della norma ISO/IEC 17021, da parte di ente aderente all'organizzazione europea per l'accreditamento degli organismi di certificazione);
 - Visura Camerale aggiornata;
 - Indicazione degli istituti di credito con i quali lavorate e lettera di referenze bancarie;
 - Indicazione delle società di assicurazioni con le quale lavorate;
 - Bilancio vostra società al 31.12.2023 – 31.12.2024 – e stima al 31.10.2025;

- Offerta Economica: Il modulo allegato dovrà essere debitamente compilato. L'offerta sarà a cifra chiusa e dovrà essere valida per un periodo minimo di 60 (sessanta) giorni;
- Computi metrici debitamente compilati con i prezzi unitari e globali sia in formato pdf che in formato editabile Excel;
- Programma Lavori: Ciascuna impresa dovrà formulare, sulla base del Cronoprogramma fornito, una ipotesi di programma lavori per la realizzazione delle opere; eventuali riduzioni della durata totale dei lavori proposta prima del termine ultimo verranno valutate positivamente e costituiranno un elemento di valutazione dell'offerta;
- Iscrizione registro fornitori: Sardegna Resorts ha costituito un albo fornitori qualificati ai quali rivolgersi per l'esecuzione dei lavori di vario genere. Per farne parte si dovrà compilare questo allegato (All. m) indicando le categorie e le sottocategorie per le quali richiedere l'iscrizione, tra quelle indicate nella tabella "Categorie lavori" (All. m.1) e firmare l' Informativa fornitori (All.m.2). Si prega di compilare tutti i punti e i campi della dichiarazione. Infine, si informa che è possibile indicare massimo TRE sottocategorie per Categoria.
- Certificato Antimafia;
- Certificato generale casellario giudiziale dell'Amministratore.

5. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La prima fase della procedura di aggiudicazione è di controllo della documentazione presentata dai concorrenti, ed in particolare:

- verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione ed in caso negativo richiesta di chiarimenti;
- verifica delle offerte economiche e di eventuali anomalie.

Il Committente escluderà eventuali offerte che risultino, sulla base degli elementi richiesti, inaffidabili, e procederà a sottoporre progressivamente a verifica le offerte rimanenti.

Con le imprese che avranno presentato le offerte ritenute più interessanti verrà avviata una breve procedura negoziata al fine di individuare l'affidatario definitivo.

Tra i criteri di valutazione delle offerte:

- il prezzo offerto per i lavori a corpo;
- i prezzi unitari dell'elenco voci;
- il programma lavori;
- esperienze pregresse in progetti simili

6. TERMINI E CONDIZIONI

Per la corretta presentazione delle offerte, l'appaltatore deve tenere conto di tutti gli elementi di lavoro che saranno necessari per una corretta esecuzione delle opere, anche se non sono specificamente citati nel loro pacchetto di gara e a carico dell'appaltatore, tra cui la richiesta, l'ottenimento e i costi delle varie autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle attività, come ad esempio l'occupazione suolo pubblico e la richiesta della disponibilità degli spazi necessari (aree oggetto delle lavorazioni), nonché le richieste e gli oneri di allaccio temporanei alle reti per usi di cantiere

Il progetto deve essere valutato senza alcun cambiamento nelle specifiche, tranne se l'appaltatore ritiene che esista un'alternativa simile o migliore. In questo caso, questo deve essere esposto su una pagina diversa e la sua accettazione sarà a sola approvazione del Cliente, subordinata a verifica e approvazione della DL.

L'appaltatore deve fornire un prezzo unitario anche delle voci con quantità pari a 0, tale prezzo unitario potrà essere utilizzato, se necessario, durante i lavori.

La Committenza tramite la DL si riserva il diritto di modificare la quantità delle opere durante l'offerta, nonché di annullarle senza averla assegnata a nessuno degli offerenti.

Il programma lavori allegato sarà oggetto di verifica e potrà subire variazioni a sola discrezione della Committenza senza che l'offerente abbia nulla a che pretendere. L'offerente si impegna sin da subito a rispettare le tempistiche comunicate dalla Committenza.

Il presente documento e le condizioni in esso contenute non sono vincolanti e non lo saranno fino alla firma del contratto di lavori di costruzione tra la committenza e la società selezionata.