



COMUNE DI OLLOLAI

PROVINCIA DI NUORO

Ufficio Tecnico

Via Mazzini n. 2 - 08020 Ollolai NU - tel. 0784/51051-51052; fax. 0784/51499; C.F.:00601080914

Protocollo n. 3040 del 12/08/2026

BANDO DI GARA

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI “INTERVENTO DI RIATTIVAZIONE DI UN’AREA PRODUTTIVA – INFRASTRUTTURE NELL’AREA PIP IN ZONA D3”. CUP: D24H20001800006 – CIG BCB337847F

SEZIONE I: AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Ollolai (NU). Indirizzo: Via Mazzini n. 2 – 08020 Ollolai (NU) - Codice NUTS: ITG26 – Nuoro/Sardegna - Telefono: 078451051 - PEC: responsabileollolai@pec.it - E-mail: ufficiotecnico@comune.ollolai.nu.it.

I documenti di gara sono disponibili per un accesso gratuito, illimitato e diretto presso il sito del Comune di Ollolai: <https://www.comune.ollolai.nu.it/>, e sulla piattaforma telematica utilizzata per lo svolgimento della procedura di gara: Sardegnacat.

Tipo di amministrazione aggiudicatrice: Stazione Appaltante.

SEZIONE II: OGGETTO DELL’APPALTO

II.1 Denominazione dell’appalto: Procedura aperta per l’affidamento dei lavori relativi al progetto: “INTERVENTO DI RIATTIVAZIONE DI UN’AREA PRODUTTIVA – INFRASTRUTTURE NELL’AREA PIP IN ZONA D3” CUP: D24H20001800006B– CIG BCB337847F.

Il progetto costituisce un primo modulo funzionale dell’intervento di riattivazione dell’area produttiva ubicata nel Comune di Ollolai, in zona urbanistica D3.

L’intervento comprende la realizzazione del Modulo A, delle opere di urbanizzazione e accessibilità ad esso connesse, delle reti esterne, delle sistemazioni esterne e delle opere a verde e di mitigazione.

Sono comprese nell’appalto tutte le opere, prestazioni, forniture e provviste necessarie per dare i lavori completamente ultimati e funzionali, secondo le condizioni stabilite dal Capitolato Speciale d’Appalto e dagli elaborati del progetto esecutivo.

II.2 Descrizione dell’intervento: L’intervento interessa l’area PIP in zona D3 del Comune di Ollolai e prevede, in particolare:

- realizzazione di un edificio modulare destinato a funzioni produttive leggere, coworking, servizi e locali tecnici;
- realizzazione delle fondazioni in calcestruzzo armato;
- realizzazione della struttura portante metallica;

- realizzazione di solai intermedi, ballatoi e copertura;
- realizzazione delle chiusure verticali prefabbricate;
- realizzazione di infissi, partizioni interne e finiture;
- realizzazione dei servizi igienici e degli spazi accessori;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione e di accessibilità;
- riqualificazione della viabilità e dei percorsi pedonali;
- realizzazione delle reti idriche e fognarie;
- realizzazione dei cavidotti elettrici e dell'impianto di messa a terra;
- esecuzione di scavi, sbancamenti, movimenti di terra e opere di contenimento;
- realizzazione delle sistemazioni esterne;
- realizzazione delle opere a verde e di mitigazione paesaggistica.

L'intervento costituisce un primo stralcio funzionale autonomo, finalizzato a rendere disponibile un primo nucleo edilizio completo, accessibile e servito dalle reti necessarie al suo utilizzo.

II.3 Codice CPV: 45000000-7 - Lavori di costruzione

II.4 Luogo di esecuzione: Comune di Ollolai (NU), area PIP in zona urbanistica D3, settore sud-orientale del centro abitato, in prossimità di Via Cedrino e dell'impianto sportivo comunale "Mario Cottu". Codice NUTS: ITG26 – Nuoro / Sardegna.

II.5 Suddivisione in lotti: L'appalto non è suddiviso in lotti funzionali. La mancata suddivisione è motivata dalla natura unitaria del primo modulo funzionale dell'intervento e dalla stretta integrazione tra edificio, opere di urbanizzazione, reti, sistemazioni esterne e opere a verde, come previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto.

II.6 Forma dell'appalto: L'appalto è affidato a misura, con offerta mediante unico ribasso percentuale sull'importo dei lavori soggetto a ribasso. Il corrispettivo sarà determinato applicando alle quantità effettivamente eseguite i prezzi unitari contrattuali risultanti dall'offerta.

II.7 Importo dell'appalto

L'importo complessivo dei lavori posto a base di gara è pari a: € 300.000,00 oltre IVA, così articolato:

Descrizione	Importo
Importo lavori soggetto a ribasso	€ 290.000,00
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 10.000,00
Importo complessivo dei lavori	€ 300.000,00

I costi della manodopera, individuati ai sensi dell'art. 41, commi 13 e 14, del D.Lgs. 36/2023, ammontano a: € 69.551,62. Gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA.

L'operatore economico dovrà indicare nella propria offerta economica i propri costi della manodopera e gli oneri aziendali per l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dagli atti di gara.

Il quadro economico generale del progetto prevede un totale complessivo dell'intervento pari a € 400.000,00, comprensivo delle somme a disposizione dell'Amministrazione.

II.8 Categorie di lavorazioni: Le lavorazioni sono articolate come segue:

Categoria	Descrizione	Importo	Incidenza
OG1	Edifici civili e industriali – categoria prevalente	€ 223.306,54	77,00%
OS18-A	Componenti strutturali in acciaio – categoria scorporabile	€ 66.693,46	23,00%
	Totale	€ 290.000,00	100%

La categoria prevalente è la OG1 – Edifici civili e industriali.

La categoria OS18-A – Componenti strutturali in acciaio è categoria scorporabile e subappaltabile secondo quanto previsto dal D.Lgs. 36/2023 e dal Capitolato Speciale d'Appalto.

L'operatore economico dovrà essere in possesso dei requisiti di qualificazione richiesti dagli atti di gara e dalla normativa vigente.

La qualificazione in una categoria abilita l'operatore economico alla partecipazione e all'esecuzione dei lavori nei limiti della relativa classifica, secondo le disposizioni dell'Allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023. Il Capitolato individua espressamente la OG1 come categoria prevalente e la OS18-A come categoria scorporabile.

II.9 Durata dell'appalto: Il termine utile per l'ultimazione dei lavori è fissato in: 142 (centoquarantadue) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori.

L'esecutore dovrà dare effettivo inizio alle lavorazioni secondo quanto stabilito nel verbale di consegna e nel programma esecutivo dei lavori approvato dalla Direzione dei lavori.

II.10 Varianti e modifiche contrattuali

Non sono ammesse varianti progettuali da parte dei concorrenti in sede di gara, salvo quanto espressamente previsto dagli atti di gara. Durante l'esecuzione del contratto potranno essere disposte modifiche e varianti nei casi e nei limiti previsti dall'art. 120 del D.Lgs. 36/2023 e dal Capitolato Speciale d'Appalto. Le eventuali modifiche saranno autorizzate secondo le competenze previste dalla normativa vigente e dagli atti contrattuali.

SEZIONE III: INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO, FINANZIARIO E TECNICO

III.1 Condizioni di partecipazione: Sono ammessi a partecipare alla procedura gli operatori economici di cui agli artt. 65 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente e dal Disciplinare di gara.

Gli operatori economici devono essere in possesso:

- dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- dei requisiti di idoneità professionale;
- dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale previsti dalla normativa vigente;
- dell'attestazione SOA per le categorie e classifiche richieste dagli atti di gara, ove necessaria;
- dell'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio per attività coerenti con l'oggetto dell'appalto;
- degli ulteriori requisiti prescritti dal Disciplinare di gara.

Il Capitolato prevede che la Stazione appaltante verifichi l'assenza delle cause di esclusione e il possesso dei requisiti attraverso il fascicolo virtuale dell'operatore economico e gli strumenti di interoperabilità previsti dal Codice dei contratti pubblici.

III.2 Qualificazione: Per l'esecuzione dei lavori l'operatore economico deve possedere la qualificazione richiesta dagli atti di gara e dalla normativa vigente.

La categoria prevalente è: OG1 – Edifici civili e industriali – € 223.306,54.

La categoria scorporabile è: OS18-A – Componenti strutturali in acciaio – € 66.693,46.

La qualificazione dovrà essere posseduta con riferimento alle categorie e classifiche necessarie alla copertura degli importi delle lavorazioni da eseguire, nel rispetto dell'Allegato II.12 del D.Lgs. 36/2023.

III.3 Subappalto: È ammesso il subappalto nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 119 del D.Lgs. 36/2023 e dal Capitolato Speciale d'Appalto. La categoria OS18-A, in quanto categoria scorporabile, può essere subappaltata secondo le condizioni previste dalla normativa vigente e dagli atti di gara. Il subappaltatore dovrà garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti dal contratto principale e assicurare ai lavoratori un trattamento economico e normativo conforme alle disposizioni applicabili.

III.4 Contratto collettivo applicabile: All'esecuzione dell'appalto si applica il contratto collettivo nazionale e territoriale di settore previsto dalla normativa vigente.

III.5 Clausola sociale, pari opportunità e inclusione lavorativa: L'appaltatore è tenuto al rispetto degli obblighi previsti dall'art. 57 del D.Lgs. 36/2023 e dall'Allegato II.3 al medesimo Codice in materia di:

- pari opportunità generazionali;

- pari opportunità di genere;
- inclusione lavorativa delle persone con disabilità o svantaggiate;
- applicazione dei contratti collettivi;
- tutela dei lavoratori impiegati nell'appalto e nel subappalto.

In caso di nuove assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto, trovano applicazione le quote previste dagli atti di gara e dalla normativa vigente. Il Capitolato Speciale d'Appalto prevede, in particolare, una quota pari almeno al 30% delle assunzioni necessarie destinata all'occupazione giovanile e una quota pari almeno al 30% destinata all'occupazione femminile.

III.6 Patente a crediti per la sicurezza: L'appaltatore e gli eventuali soggetti operanti in cantiere dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di patente a crediti per la sicurezza. Il Capitolato Speciale d'Appalto prevede il possesso della patente a crediti con punteggio pari o superiore a 15 crediti, ovvero dell'attestazione SOA in classifica pari o superiore alla III, nei casi previsti dalla normativa.

SEZIONE IV: PROCEDURA

IV.1 Tipo di procedura: Procedura aperta, ai sensi della normativa vigente in materia di contratti pubblici.

IV.2 Criterio di aggiudicazione: L'appalto sarà aggiudicato con il criterio del minor prezzo, mediante applicazione del ribasso percentuale offerto sull'importo dei lavori soggetto a ribasso pari a € 290.000,00, al netto degli oneri della sicurezza pari a € 10.000,00. Gli oneri della sicurezza non sono soggetti a ribasso. Si procederà all'esclusione automatica delle offerte anormalmente basse nei casi e secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dal Disciplinare di gara.

IV.3 Termine per il ricevimento delle offerte: Le offerte dovranno pervenire entro le ore 23:59 del 08/09/2026 secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara e sulla piattaforma telematica di negoziazione.

IV.4 Periodo di validità dell'offerta: L'offerente è vincolato alla propria offerta per un periodo di: 180 giorni decorrenti dal termine ultimo stabilito per la presentazione delle offerte, salvo quanto previsto dalla normativa vigente e dagli atti di gara.

IV.5 Apertura delle offerte: La prima seduta di gara si terrà il 09/09/2026 alle ore 09:00 del in modalità telematica sulla piattaforma di negoziazione indicata negli atti di gara. La seduta potrà svolgersi in modalità virtuale secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara. L'esame delle offerte economiche e la successiva verifica della documentazione amministrativa saranno effettuati secondo quanto previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 36/2023 e dal Disciplinare di gara.

IV.6 Lingua delle offerte

Le offerte e tutta la documentazione di gara dovranno essere redatte in: lingua italiana.

IV.7 Presentazione delle offerte

È richiesta la presentazione delle offerte esclusivamente per via elettronica tramite la piattaforma telematica di negoziazione individuata dalla Stazione appaltante. Le modalità di presentazione, sottoscrizione digitale, caricamento e trasmissione dell'offerta sono disciplinate dal Disciplinare di gara.

IV.8 Garanzia provvisoria: Ai sensi degli artt. 53 e 106 del D.Lgs. 36/2023 e secondo quanto previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto, è richiesta una garanzia provvisoria pari all'1% dell'importo complessivo dell'appalto. Pertanto, sulla base dell'importo di € 300.000,00, la garanzia provvisoria è pari a: € 3.000,00. La garanzia dovrà essere costituita secondo le modalità e con le caratteristiche previste dagli atti di gara e dalla normativa vigente.

IV.9 Garanzia definitiva: L'aggiudicatario dovrà costituire la garanzia definitiva secondo quanto previsto dall'art. 53, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e dal Capitolato Speciale d'Appalto. Il Capitolato prevede, per il presente appalto, una garanzia definitiva pari al 5% dell'importo contrattuale, con le eventuali maggiorazioni previste dalla normativa in relazione al ribasso offerto.

IV.10 Anticipazione: All'appaltatore sarà corrisposta l'anticipazione del prezzo secondo quanto previsto dall'art. 125 del D.Lgs. 36/2023 e dal Capitolato Speciale d'Appalto. Il Capitolato prevede un'anticipazione pari al 20% dell'importo contrattuale, subordinatamente alla costituzione della garanzia fideiussoria prevista dalla normativa.

IV.11 Fatturazione elettronica

È richiesta la fatturazione elettronica, secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dalle disposizioni della Stazione appaltante.

SEZIONE V: INFORMAZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO

V.1 Documenti di gara: La documentazione di gara comprende, a titolo esemplificativo:

- Bando di gara;
- Disciplinare di gara;
- Capitolato Speciale d'Appalto;
- Progetto esecutivo;
- ogni altro documento posto a base della procedura.

Gli elaborati sopra indicati costituiscono parte integrante della documentazione contrattuale secondo quanto previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto.

V.2 Informazioni complementari: Il Capitolato Speciale d'Appalto costituisce parte integrante e sostanziale degli atti di gara. L'operatore economico, con la presentazione dell'offerta, dichiara di aver preso completa conoscenza della documentazione di gara, degli elaborati progettuali e delle condizioni dei luoghi di esecuzione dei lavori. Sono a carico dell'appaltatore tutti gli oneri necessari per dare le opere completamente ultimate, funzionanti e conformi al progetto, al contratto e alle disposizioni normative vigenti.

SEZIONE VI: ALTRE INFORMAZIONI

VI.1 Finanziamento: L'intervento è ricompreso nell'ambito del programma regionale relativo alle: "Sovvenzioni per la realizzazione di opere infrastrutturali nelle aree di crisi delle Province di Sassari, Nuoro e Ogliastra – L.R. n. 5/2015, art. 5, comma 19". Il progetto esecutivo è intestato al Comune di Ollolai e reca la denominazione "Intervento di riattivazione di un'area produttiva – Infrastrutture nell'area PIP in zona D3".

VI.2 Responsabile Unico del Progetto: Il Responsabile Unico del Progetto è: Ing. Davide Soro come indicato negli elaborati del progetto esecutivo.

VI.3 Direzione dei lavori

La Direzione dei lavori sarà svolta dal soggetto individuato dalla Stazione appaltante secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dagli atti di gara.

VI.4 Termine di esecuzione

Il termine contrattuale è stabilito in: 142 giorni naturali e consecutivi dalla data del verbale di consegna dei lavori.

VI.5 Ricorsi: Organo responsabile delle procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna – sede di Cagliari. I termini per la proposizione del ricorso sono quelli stabiliti dal Codice del processo amministrativo e dalla normativa vigente in materia.

VI.6 Informazioni complementari: Il contratto sarà stipulato secondo le modalità e nei termini previsti dal D.Lgs. 36/2023 e dal Capitolato Speciale d'Appalto. L'aggiudicatario dovrà presentare, nei termini stabiliti dalla Stazione appaltante, tutta la documentazione necessaria alla stipula del contratto, alla costituzione delle garanzie e all'avvio dei lavori. Prima della consegna dei lavori dovranno essere adempiuti gli obblighi relativi alla sicurezza, alla regolarità contributiva, alla documentazione dell'impresa e dei lavoratori e alle coperture assicurative previste dalla normativa e dal Capitolato Speciale d'Appalto. L'esecutore dovrà inoltre costituire e consegnare alla Stazione appaltante la polizza assicurativa prevista dall'art. 117, comma 10, del D.Lgs. 36/2023 e dal Capitolato Speciale d'Appalto.

VI.7 Clausola compromissoria: Si esclude la clausola compromissoria, salvo diversa previsione espressamente stabilita negli atti di gara e nel contratto.

VI.8 Rinvio: Per quanto non espressamente previsto dal presente Bando di gara si rinvia:

- al Disciplinare di gara;
- al Capitolato Speciale d'Appalto;
- agli elaborati del progetto esecutivo;
- al D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati;
- al D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni;
- alle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavori pubblici.
-

Il Disciplinare di gara costituisce parte integrante del presente Bando.

Ollolai, 12/08/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Davide Soro