

COMUNE DI PALAU

Consiglio Comunale - Stato dei cantieri

Manutenzione straordinaria locali a servizio del Porto Turistico - Lotto 2

Documento di supporto alla relazione tecnica del Direttore dei Lavori

CUP	H78G22000030004
CIG	B477AEC126
Impresa appaltatrice	SARDAEDILE S.r.l. - Viddalba (SS)
Contratto	29/04/2025 - Prot. 8899 - Rep. n. 15/2025
Importo contrattuale originario	Euro 668.807,53, di cui Euro 33.358,46 per oneri della sicurezza
Direzione lavori	Ing. Massimiliano Demontis
Aggiornamento documento	28 settembre 2026

SINTESI: l'intervento sui locali del Porto Turistico - Lotto 2 ha avuto una gestione più complessa rispetto a un cantiere ordinario, perché è partito con consegna parziale, ha richiesto la ricollocazione di uffici e personale, è divenuto pienamente disponibile solo con la consegna definitiva del 04/03/2026, ha comportato rinvenimenti tecnici dopo le demolizioni e una variante poi approvata il 18/08/2026, oltre a dover tenere conto del periodo estivo e delle relative limitazioni operative.

Oggi il quadro tecnico-amministrativo è più definito e le lavorazioni stanno procedendo con maggiore celerità. L'obiettivo è proseguire con continuità fino al completamento dell'intervento, con l'obiettivo di completare i lavori entro la primavera 2027.

1. Riferimenti documentali utilizzati

- Verbale di consegna parziale dei lavori del 05/11/2025.
- Verbale di inizio lavori del 18/11/2025.
- Verbale di consegna definitiva dei lavori del 04/03/2026.
- Relazione tecnica generale di Variante in corso d'opera n. 1.
- Determinazione Settore Lavori Pubblici Comune di Palau n. 181 del 18/08/2026, approvazione perizia di variante.
- Nota Comune di Palau del 30/06/2026 di riscontro alla comunicazione della Direzione Lavori.
- Comunicazione del Sindaco / Presidente del Consiglio del 03/09/2026 con richiesta di partecipazione e deposito relazione agli atti.
- Aggiornamenti operativi forniti dalla Direzione Lavori in merito a sopralluoghi, interferenze, getti, limitazioni estive e avanzamento del cantiere.

2. Finalità dell'intervento in Consiglio

L'obiettivo dell'intervento è fornire ai cittadini e al Consiglio Comunale una ricostruzione chiara, tecnica e documentata dell'andamento dei lavori, distinguendo tra:

- tempi contrattuali e date formalizzate negli atti di cantiere;
- cause organizzative e tecniche che hanno inciso sulla piena disponibilità dei locali;
- necessità della variante in corso d'opera;
- stato attuale e prospettive di completamento;
- misure di coordinamento adottate per accelerare l'avanzamento delle lavorazioni residue.

3. Cronologia sintetica dell'appalto

Data / periodo	Evento	Nota tecnica
23/01/2025	Aggiudicazione lavori	Determinazione n. 26/2025 in favore di SARDAEDILE S.r.l.
29/04/2025	Contratto	Contratto Rep. n. 15/2025, Prot. n. 8899, importo Euro 668.807,53.
05/11/2025	Consegna parziale	Consegna parziale per presenza di interferenze e indisponibilità integrale dei locali. Possibile avviare solo attività compatibili.
18/11/2025	Inizio lavori	Attestate operazioni di accantieramento, tracciamento, coordinamento interferenze, approvvigionamento materiali.
04/03/2026	Consegna definitiva	Venute meno le interferenze iniziali; aree e locali accessibili e nella disponibilità della Stazione Appaltante.
Giugno-Luglio 2026	Lavorazioni strutturali e interferenze operative	Demolizioni e massetti rimossi; risanamento piano posa plinti; getto fondazioni eseguito il 01/07/2026; avvio predisposizione pilastri; richiesti spostamenti impianto FV/videosorveglianza.
14/07/2026	Mozione / richiesta dibattito	Richiesta di confronto sullo stato dei cantieri e sui tempi di completamento degli interventi pubblici.
18/08/2026	Approvazione variante n. 1	Determinazione n. 181/2026 di approvazione della perizia di variante.
Settembre 2026	Consiglio Comunale	Richiesta alla Direzione Lavori di partecipare e predisporre relazione da depositare agli atti.
28/11/2026	Termine contrattuale indicato nel verbale	Termine risultante dal verbale di consegna definitiva, salvo sospensioni, proroghe o differimenti formalmente disposti.

4. Punti chiave

4.1 Consegna parziale e disponibilità dei locali

La consegna del 05/11/2025 è stata necessariamente parziale. Dagli atti risulta che, in sede di consegna, erano presenti condizioni e circostanze locali tali da non consentire la consegna integrale dell'area di intervento, con presenza di persone, cose o altri elementi idonei a ostacolare una parte rilevante delle lavorazioni.

Tra le ragioni che hanno inciso sulla consegna definitiva vi è stata la necessità di ricollocare il personale dell'Ufficio Ambiente e del Porto Turistico, che utilizzava locali oggetto di intervento. L'individuazione delle nuove sedi e il conseguente trasloco hanno richiesto tempi organizzativi non comprimibili e hanno inciso sulla piena disponibilità dei locali.

4.2 Consegna definitiva e decorrenza dei tempi

La consegna definitiva è stata sottoscritta il 04/03/2026. Da tale data decorrono i 270 giorni naturali e consecutivi indicati dal contratto. Il verbale fissa quindi il termine contrattuale al 28/11/2026, salvo eventuali sospensioni, proroghe o differimenti disposti nei modi previsti da legge e contratto.

4.3 Avvicendamento dei ruoli e assestamento organizzativo

Nel corso dell'appalto vi sono stati avvicendamenti nei ruoli e nelle competenze interne alla struttura tecnica comunale. Il Comune, con nota del 30/06/2026, ha indicato il Geom. G.A. Pala quale riferimento per le questioni tecniche e il Segretario Generale/Vice Segretario quale riferimento per le questioni amministrative e procedurali. La determinazione di approvazione della variante dà inoltre atto dell'incarico di RUP conferito al Funzionario tecnico Geom. Giovanni Antonio Pala.

L'avvicendamento non rappresenta una causa di ritardo, ma si identifica come fase di assestamento che ha richiesto riallineamento operativo tra uffici, RUP, Direzione Lavori e impresa.

4.4 Variante in corso d'opera n. 1

Durante l'esecuzione sono emerse circostanze non prevedibili in fase progettuale e alcune esigenze sopravvenute condivise con il RUP. La variante è stata redatta ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023 e ha avuto lo scopo di recepire modifiche necessarie e/o opportune, senza alterare la natura generale dell'appalto e senza modificare la destinazione funzionale dell'intervento.

La variante riguarda principalmente:

- lavorazioni aggiuntive di completamento funzionale del precedente Lotto 1;
- modifica delle dimensioni planimetriche di alcuni plinti, a seguito della verifica della reale conformazione delle fondazioni esistenti dopo le demolizioni;
- limitati adeguamenti distributivi interni al piano primo, senza modifica della destinazione d'uso, senza incremento di superfici o volumi e senza alterazione dei prospetti.

La perizia di variante è stata approvata con Determinazione n. 181 del 18/08/2026. L'incremento netto dei lavori è pari a Euro 30.498,32 oltre IVA, con nuovo importo netto totale pari a Euro 699.305,85. L'incremento percentuale indicato negli elaborati di variante è pari al 4,560% dell'importo contrattuale originario. Il quadro economico complessivo dell'intervento resta pari a Euro 1.000.000,00.

4.5 Limitazioni estive e lavorazioni nel centro urbano

Nel periodo estivo l'intervento ha dovuto tenere conto delle limitazioni alle lavorazioni edili nel centro urbano di Palau. Per alcune attività puntuali, come i getti dei pilastri in cemento armato, è stata richiesta la possibilità di operare in deroga, programmando le operazioni in orario mattutino, in sicurezza e senza lavorazioni rumorose o polverulente significative.

4.6 Stato attuale e andamento recente

Alla data della presente relazione, le principali interferenze iniziali risultano superate o in fase di gestione, la variante è approvata e il quadro tecnico-amministrativo è più definito. I lavori risultano ora in avanzamento con maggiore continuità e celerità rispetto alla fase iniziale, anche per effetto

della piena disponibilità delle aree, del completamento degli atti di variante e della progressiva definizione delle scelte di finitura e impiantistiche.

5. Conclusioni

- 1. Intervengo come Direttore dei Lavori per ricostruire l'andamento dell'appalto relativo ai locali a servizio del Porto Turistico - Lotto 2.
- 2. Il cantiere non è partito con consegna integrale. Il 5 novembre 2025 è stata possibile solo una consegna parziale, perché alcuni locali e aree non erano ancora pienamente disponibili e vi erano interferenze operative.
- 3. Tra gli aspetti organizzativi che hanno inciso sui tempi vi è stata anche la necessità di ricollocare il personale dell'Ufficio Ambiente e del Porto Turistico, che utilizzava locali oggetto di intervento. Solo dopo l'individuazione di sedi alternative e il trasloco è stato possibile completare la consegna definitiva.
- 4. La consegna definitiva è stata sottoscritta il 4 marzo 2026. Da tale data decorrono i 270 giorni contrattuali, con termine indicato al 28 novembre 2026, salvo sospensioni, proroghe o differimenti formalmente disposti.
- 5. Dopo le demolizioni sono emerse condizioni reali delle fondazioni esistenti che hanno reso necessari adeguamenti puntuali, soprattutto sui plinti, oltre ad alcune lavorazioni di raccordo con il Lotto 1 e modifiche distributive interne al piano primo.
- 6. Per questo è stata predisposta una variante in corso d'opera, approvata con Determinazione n. 181 del 18 agosto 2026. La variante è contenuta, non altera la natura dell'appalto e non modifica il quadro economico complessivo dell'intervento.
- 7. A ciò si aggiunge il periodo estivo, nel quale sono presenti limitazioni alle lavorazioni edili nel centro urbano; per alcune lavorazioni strutturali puntuali è stato necessario programmare le attività in modo compatibile con sicurezza, rumori e polveri.
- 8. Oggi, superate le principali interferenze iniziali e approvata la variante, il cantiere procede con continuità e celerità. L'obiettivo tecnico è completare le opere entro la primavera del 2027.

6. Allegato - sintesi tecnico-economica della variante

Voce	Dato
Determinazione di approvazione	n. 181 del 18/08/2026
Norma richiamata	art. 120 D.Lgs. 36/2023
Importo contrattuale originario	Euro 668.807,53
Nuovo importo netto lavori	Euro 699.305,85
Incremento netto lavori	Euro 30.498,32 oltre IVA
Incremento percentuale	4,560%
Quadro economico complessivo	Euro 1.000.000,00 invariato
Tempi variante indicati in relazione	30 giorni a decorrere dall'approvazione della variante

Il Direttore dei Lavori

Ing. Massimiliano Demontis
Firmato digitalmente da:
Demontis Massimiliano
Firmato il 30/09/2026 09:52
Seriale Certificato: 6393513
Valido dal 19/06/2026 al 19/06/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

