



Comune di Palau

Provincia della Gallura Nord-Est Sardegna

DETERMINAZIONE N. 181 del 18/08/2026

proposta n.1752 /2026

Settore Lavori Pubblici

Oggetto: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEI LOCALI AL SERVIZIO DEL PORTO TURISTICO. LOTTO 2. APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI VARIANTE. CUP H78G22000030004 CIG B477AEC126 - CIG 937525512D

*Documento informatico firmato digitalmente (ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005):
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

considerato che il comune di Palau ha deliberato la realizzazione di un intervento di “Riqualficazione dei locali al servizio del porto turistico” suddiviso in due lotti funzionali;

vista, altresì, la deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 05.10.2020, con la quale è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di “Manutenzione straordinaria dei locali a servizio del porto turistico. Lotto 1”;

richiamata la propria determinazione n. 111 del 25.05.2021, con la quale è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di “Manutenzione straordinaria dei locali a servizio del porto turistico. Lotto 1”, per l'importo complessivo di progetto di € 275.000,00;

richiamata la determinazione n. 198 del 11.08.2021, con la quale si è proceduto all'aggiudicazione all'impresa Visconti Giuseppe con sede a Quartu Sant'Elena dei lavori di manutenzione straordinaria dei locali ai servizi del porto turistico. Lotto 1.

considerato che il Comune di Palau ha proceduto alla realizzazione del secondo lotto relativo ai lavori di ristrutturazione e ampliamento degli uffici del porto turistico, così come previsto nei succitati atti programmatici;

richiamata altresì la determinazione n. 268 del 27.09.2022 con la quale si è proceduto all'aggiudicazione definitiva all'Ing. Massimiliano Demontis con studio a Olbia, in Via Germania, 26, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx – P.I.: 02887590921, dell'incarico professionale per l'aggiornamento del progetto definitivo, redazione del progetto esecutivo, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori per la “Ristrutturazione e ampliamento degli uffici del porto turistico. Secondo lotto”, per l'importo di € 93.345,51 oltre iva e cassa previdenziale nelle misure di legge

richiamata l'autorizzazione della regione Autonoma della Sardegna – Servizio Tutela del Paesaggio e vigilanza Sardegna Settentrionale ex art. 146 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio, di cui alla determinazione del Direttore n. 187 del 04.03.2020;

richiamata la determinazione n. 390 del 22.12.2022 avente ad oggetto “Approvazione del quadro economico dei lavori di ristrutturazione degli edifici del porto turistico. 2 lotto” CUP H78G22000030004;

richiamata, la propria determinazione n. 337 del 21.11.2024, avente ad oggetto: “Approvazione del progetto esecutivo dei lavori “Ristrutturazione e ampliamento degli uffici del porto turistico. Secondo lotto”, che prevede una spesa pari ad € 1.000.000,00;

vista la determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 26 del 23.01.2025 con la quale si aggiudicavano definitivamente all'impresa Sardaedile s.r.l., con sede a Viddalba, Via A. Gramsci, 119/A, p. iva e codice fiscale 02900580909, i lavori di “Ristrutturazione e ampliamento degli uffici del porto turistico. Secondo lotto”, per l'importo di € 735.688,28 iva al 10% compresa (CIG B477AEC126 - CUP H78G22000030004);

considerato che, a seguito di quanto sopra, con scrittura privata stipulata in data 29.04.2025 N. 15/2025 Prot. N. 8899, si è provveduto ad affidare alla predetta impresa i lavori di cui trattasi;

considerato che durante l'esecuzione dei lavori si è resa necessaria la redazione di una perizia di variante per effetto di circostanze impreviste ed imprevedibili dalla stazione appaltante al momento dell'appalto ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 36/2023, che hanno comportato l'introduzione di nuove lavorazioni, al fine di rendere la struttura più efficiente sotto un profilo funzionale e attuare un migliore coordinamento tra i due lotti funzionale mantenendo una coerenza dell'opera;



dato atto che trattasi di lavori finalizzati al miglioramento qualitativo e funzionale degli interventi, alla salvaguardia e valorizzazione dei beni oggetto di adeguamento, nonché alla conformità con le prescrizioni, che non modifica e non altera la natura generale del contratto, ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 36/2023, con un aumento di prezzo che non eccede i limiti di cui al comma 2 del suddetto articolo (50 per cento del valore del contratto iniziale);

dato atto che il tecnico incaricato Ing. Massimiliano Demontis con studio in Olbia, Via Germania, 26, ha predisposto apposita perizia di variante, ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 36/2023, dei lavori "Manutenzione straordinaria dei locali a servizio del porto turistico – Lotto 2" CUP H78G22000030004, che si compone dei seguenti elaborati:

- V.1.00 Inquadramento territoriale generale;
- V.1.01 Progetto autorizzato: pianta piano terra
- V.1.02 Progetto autorizzato: pianta piano primo
- V.1.03 Progetto autorizzato: pianta coperture
- V.1.04 Progetto autorizzato: prospetti
- V.1.05 Progetto autorizzato: sezioni
- V.2.01 Variante n.1: pianta piano terra
- V.2.02 Variante n.1: pianta piano primo
- V.2.03 Variante n.1: pianta coperture
- V.2.04 Variante n.1: prospetti
- V.2.05 Variante n.1: sezioni
- V.3.01 Comparativa: pianta piano terra
- V.3.02 Comparativa: pianta piano primo
- V.3.03 Comparativa: pianta coperture
- V.4.01 Variante n.1: abaco degli infissi esterni
- V.5.01 Variante n.1: impianto elettrico piano terra
- V.5.02 Variante n.1: impianto elettrico piano primo
- V.6.01 Variante n.1: impianto meccanico piano terra
- V.6.02 Variante n.1: impianto meccanico piano primo
- V.7.01 Variante n.1: dettagli costruttivi nodi
- V.8.01 Progetto strutturale: strutture di fondazione esistenti
- V.8.02 Progetto strutturale: strutture di fondazione in variante
- V.8.03 Progetto strutturale: tabella pilastri in progetto
- V.8.04 Progetto strutturale: orditure strutture esistenti
- V.8.05 Progetto strutturale: carpenterie in progetto di 1° impalcato
- V.8.06 Progetto strutturale: carpenterie in progetto di 2° impalcato
- V.A Elenco elaborati
- V.B Relazione tecnica generale di variante
- V.C Computo metrico estimativo
- V.C1 Analisi nuovi prezzi
- V.C2 Quadro comparativo
- V.D Atto di sottomissione ed elenco nuovi prezzi

con le nuove lavorazioni e con il seguente quadro comparativo:

	LAVORI	PROGETTO	CONTRATTO	PERIZIA
A1	Importo lavori a base d'asta	€ 544.984,68	€ 544.984,68	€ 581.098,87
A1.1	Ribasso del 15,55%		€ 84.745,14	€ 90.360,87
A1.2	Importo netto dei lavori		€ 460.239,68	€ 490.738,00



A2	Manodopera non soggetta a ribasso	€ 175.209,39	€ 175.209,39	€ 175.209,39
	TOTALE DEI LAVORI DA COMPUTO	€ 720.194,22	€ 635.449,07	€ 665.947,39
A3	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 33.358,46	€ 33.358,46	€ 33.358,46
	TOTALE DEI LAVORI A BASE D'ASTA	€ 753.552,68	€ 668.807,53	€ 699.305,85
	SPESE GENERALI			
B1	Spese tecniche	€ 97.079,33	€ 97.079,33	€ 102.079,33
B1.1	Redazione relazione geologica	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
B2	Funzioni tecniche art 45 D.Lgs. 36/23	€ 15.071,05	€ 15.071,05	€ 15.071,05
B3	Accantonamento accordi bonari	€ 15.071,05	€ 13.376,15	€ 13.986,12
B4	Imprevisti ed economie di gara	€ 10.013,16	€ 104.927,73	€ 64.669,61
B5	Spese per accertamenti di laboratori e collaudi	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
B6	Spese pubblicità	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00
	TOTALE SPESE GENERALI	€ 147.534,60	€ 240.754,26	€ 206.106,11
	SPESE GENERALI + LAVORI	€ 901.087,28	€ 909.561,79	€ 905.411,96
	IVA			
C1	IVA 10% sui lavori	€ 75.355,27	€ 66.880,75	€ 69.930,59
C2	IVA 22% su spese tecniche	€ 22.457,45	€ 22.457,45	€ 23.557,45
C3	IVA 22% su accertamenti di laboratorio e collaudo	€ 1.100,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
	TOTALE IVA	€ 98.912,72	€ 90.438,21	€ 94.588,04
	TOTALE INTERVENTO	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00

considerato che la perizia di variante, come proposta;

- risulta determinata dall'esigenza di dare completa attuazione all'intervento;
- non altera la natura generale del contratto;
- comporta un aumento di spesa, rispetto all'importo contrattuale originario, pari a € 30.498,32 iva esclusa, che non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale, nel rispetto del comma 2 dell'art. 120 del D. Lgs. 36/2023;
- non comporta un aumento di spesa rispetto al quadro economico del progetto originario;

visto il documento di regolarità contributiva dell'impresa di Sardaedile s.r.l., con sede a Viddalba, Via A. Gramsci, 119/A, p. iva e codice fiscale 02900580909, dal quale risulta che la stessa è in regola con gli adempimenti contributivi;

dato atto che l'incarico di RUP è conferito al Funzionario tecnico Geom. Giovanni Antonio Pala, per la procedura in oggetto ai sensi dell'Art. 7 L. 241/1990, art. 8 L.R. 5/2007, Art. 31 D.Lgs. 50/2016;

dato atto che questo ente è dotato di un settore Lavori Pubblici e Manutenzioni diretto dal Segretario Comunale, il quale ha espresso parere favorevole per l'approvazione in linea tecnica;

attestata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

visti:

- il D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36;
- il D.P.R. n° 207/2010 per la parte ancora applicabile;
- il D. Lgs. n° 267/2000 recante "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il D. Lgs. n. 81/2008 ed in particolare l'art. 26, comma 6;
- lo Statuto Comunale;



ritenuto opportuno procedere all' approvazione della perizia di variante in esame;

visti:

- l'art. 50, comma 10, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- gli artt. 107 e 109, comma 2, del citato D. Lgs. n. 267/2000, relativi alle funzioni attribuite e alle responsabilità dei funzionari responsabili degli uffici e dei servizi;
- il Decreto del Sindaco n. 3/2026, con il quale sono stati attribuiti i compiti, le funzioni e le responsabilità di questo Settore ed individuato il funzionario responsabile ex art. 50, comma 10, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- gli artt. 151, comma 4, 184, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 18.12.2025, con la quale è stata ratificata la deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 20/11/2025 di adozione dello schema del bilancio di previsione 2026/2028;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 3/2026, con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione 2026/2028;

dato atto:

- dell'assenza di conflitto di interesse del firmatario e dei dipendenti che hanno preso parte al provvedimento, ai sensi dell'art. 6 e 7 del D.P.R. n. 62/2013;
- che i soggetti destinatari dell'atto non si trovano in condizioni di incompatibilità o conflitti di interesse;
- che l'affidatario deve informare i propri dipendenti e collaboratori dell'estensione nei loro confronti, ai sensi del D.P.R. 16.04.2013 n. 62, degli obblighi di condotta previsti nel codice di comportamento dei dipendenti pubblici del Comune, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 18.02.2022, pubblicato nel Comune di Palau sito istituzionale, area amministrazione trasparente > disposizioni generali > atti generali > Codice disciplinare e codice di condotta > Normativa;
- che lo stesso affidatario attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune di Palau nei confronti del medesimo soggetto incaricato, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto
- che questo provvedimento sarà assoggettato alle procedure finalizzate all'assolvimento degli obblighi in tema di trasparenza e di pubblicazione (D. Lgs. n. 33/2013);

DETERMINA

per i motivi espressi in premessa,

- di prendere atto che durante l'esecuzione dei lavori si è resa necessaria la redazione di una perizia di variante per effetto di circostanze imprevedibili dalla stazione appaltante al momento dell'appalto ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 36/2023, che hanno comportato l'introduzione di nuove lavorazioni, al fine di rendere la struttura più efficiente sotto un profilo funzionale e attuare un migliore coordinamento tra i due lotti funzionale mantenendo una coerenza dell'opera;

- di approvare, per i motivi sopra espressi, la perizia di variante dei lavori di "Manutenzione straordinaria locali ai servizi del porto turistico - Lotto 2", che si compone dei seguenti elaborati:

- V.1.00 Inquadramento territoriale generale;
- V.1.01 Progetto autorizzato: pianta piano terra
- V.1.02 Progetto autorizzato: pianta piano primo
- V.1.03 Progetto autorizzato: pianta coperture
- V.1.04 Progetto autorizzato: prospetti
- V.1.05 Progetto autorizzato: sezioni
- V.2.01 Variante n.1: pianta piano terra
- V.2.02 Variante n.1: pianta piano primo
- V.2.03 Variante n.1: pianta coperture



- V.2.04 Variante n.1: prospetti
- V.2.05 Variante n.1: sezioni
- V.3.01 Comparativa: pianta piano terra
- V.3.02 Comparativa: pianta piano primo
- V.3.03 Comparativa: pianta coperture
- V.4.01 Variante n.1: abaco degli infissi esterni
- V.5.01 Variante n.1: impianto elettrico piano terra
- V.5.02 Variante n.1: impianto elettrico piano primo
- V.6.01 Variante n.1: impianto meccanico piano terra
- V.6.02 Variante n.1: impianto meccanico piano primo
- V.7.01 Variante n.1: dettagli costruttivi nodi
- V.8.01 Progetto strutturale: strutture di fondazione esistenti
- V.8.02 Progetto strutturale: strutture di fondazione in variante
- V.8.03 Progetto strutturale: tabella pilastri in progetto
- V.8.04 Progetto strutturale: orditure strutture esistenti
- V.8.05 Progetto strutturale: carpenterie in progetto di 1° impalcato
- V.8.06 Progetto strutturale: carpenterie in progetto di 2° impalcato
- V.A Elenco elaborati
- V.B Relazione tecnica generale di variante
- V.C Computo metrico estimativo
- V.C1 Analisi nuovi prezzi
- V.C2 Quadro comparativo
- V.D Atto di sottomissione ed elenco nuovi prezzi

con le nuove lavorazioni e con il seguente quadro comparativo:

	LAVORI	PROGETTO	CONTRATTO	PERIZIA
A1	Importo lavori a base d'asta	€ 544.984,68	€ 544.984,68	€ 581.098,87
A1.1	Ribasso del 15,55%		€ 84.745,14	€ 90.360,87
A1.2	Importo netto dei lavori		€ 460.239,68	€ 490.738,00
A2	Manodopera non soggetta a ribasso	€ 175.209,39	€ 175.209,39	€ 175.209,39
	TOTALE DEI LAVORI DA COMPUTO	€ 720.194,22	€ 635.449,07	€ 665.947,39
A3	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 33.358,46	€ 33.358,46	€ 33.358,46
	TOTALE DEI LAVORI A BASE D'ASTA	€ 753.552,68	€ 668.807,53	€ 699.305,85
	SPESE GENERALI			
B1	Spese tecniche	€ 97.079,33	€ 97.079,33	€ 102.079,33
B1.1	Redazione relazione geologica	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
B2	Funzioni tecniche art 45 D.Lgs. 36/23	€ 15.071,05	€ 15.071,05	€ 15.071,05
B3	Accantonamento accordi bonari	€ 15.071,05	€ 13.376,15	€ 13.986,12
B4	Imprevisti ed economie di gara	€ 10.013,16	€ 104.927,73	€ 64.669,61
B5	Spese per accertamenti di laboratori e collaudi	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
B6	Spese pubblicità	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00
	TOTALE SPESE GENERALI	€ 147.534,60	€ 240.754,26	€ 206.106,11
	SPESE GENERALI + LAVORI	€ 901.087,28	€ 909.561,79	€ 905.411,96
	IVA			
C1	IVA 10% sui lavori	€ 75.355,27	€ 66.880,75	€ 69.930,59
C2	IVA 22% su spese tecniche	€ 22.457,45	€ 22.457,45	€ 23.557,45



C3	IVA 22% su accertamenti di laboratorio e collaudo	€ 1.100,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
	TOTALE IVA	€ 98.912,72	€ 90.438,21	€ 94.588,04
	TOTALE INTERVENTO	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00

considerato che la perizia di variante, come proposta;

- risulta determinata dall'esigenza di dare completa attuazione all'intervento;
- non altera la natura generale del contratto;
- comporta un aumento di spesa, rispetto all'importo contrattuale originario, pari a € 30.498,32 iva esclusa, che non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale, nel rispetto del comma 2 dell'art. 120 del D. Lgs. 36/2023;
- comporta un aumento dell'importo originario delle spese tecniche, pari a € 5.000,00 iva esclusa;
- non comporta un aumento di spesa rispetto al quadro economico del progetto originario;
- di impegnare la somma di € 33.548,15 iva al 10% compresa a favore dell'impresa di Sardaedile s.r.l., con sede a Viddalba, Via A. Gramsci, 119/A, p. iva e codice fiscale 02900580909 mediante imputazione al capitolo 358304 (Riqualificazione uffici porto turistico), impegno 403/2026 sub impegno 113/2026, ove è prevista sufficiente disponibilità (CIG B477AEC126 - CUP H78G22000030004);
- di imputare la spesa complessiva di € 33.548,15 iva compresa, in relazione all'esigibilità dell'obbligazione, sull'esercizio finanziario 2026;
- di impegnare la somma di € 6.100,00 iva al 22% compresa a favore dell'Ing. Massimiliano Demontis con studio in Olbia, Via Germania, 26, mediante imputazione al capitolo 358304 (Riqualificazione uffici porto turistico), impegno 403/2026 sub impegno 114/2026, ove è prevista sufficiente disponibilità (CIG 937525512D);
- di imputare la spesa complessiva di € 6.100,00 iva compresa, in relazione all'esigibilità dell'obbligazione, sull'esercizio finanziario 2026;
- di attestare:
 - la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa (art.147-bis, D.Lgs.n.267/2000);
 - che i pagamenti, conseguenti all'impegno di spesa da assumere, sono compatibili con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica (visto di compatibilità monetaria - art.9, comma 1, lett. a, punto 2, del D.L. n.78/2009).

istruttore/redattore: ALESSANDRA CORREZZOLA

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici

MAURO PIGA

documento firmato digitalmente