

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero: DD/2025/03944
Del: 28/05/2025
Esecutivo Da: 28/05/2025
Proponente: Direzione Servizi Tecnici - Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio

OGGETTO:

Progetto esecutivo L1797/2024 'Intervento di Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di Santa Maria Novella - fase 1' codice opera 230328 - CPV 45454000-4-CUP: H12F23000800007. Approvazione di variante in corso d'opera e suppletiva, concordamento nuovi prezzi e proroga tempi contrattuali ai sensi dell'art. 106 co. 1, lett. c) d.lgs. n. 50/2016

Il Dirigente del Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio

Premesso che:

- in data 13 gennaio 2025 il Consiglio Comunale ha approvato la Deliberazione n. 2025/C/00001 avente ad oggetto “Documenti di programmazione 2025/2027: approvazione note di aggiornamento al Dup, bilancio finanziario, nota integrativa, piano triennale investimenti ed ulteriori allegati”;
- in data 21 gennaio 2025 la Giunta Comunale ha approvato la Deliberazione n. 2025/G/00018, avente ad oggetto “Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025-2027. Approvazione”;
- in data 14 marzo 2025 la Giunta Comunale ha approvato la Deliberazione n. 89/2025, avente ad oggetto “Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027. Approvazione”;
- con Decreto della Sindaca n. 41 del 8 novembre 2024 è stato conferito incarico dirigenziale del Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio della Direzione Servizi Tecnici del Comune

di Firenze al sottoscritto;

Richiamate:

- la DG n. 515/2020 del 9/12/2020 con cui veniva dato avvio alle previsioni funzionali definite dall'Amministrazione e approvato lo studio di fattibilità tecnico economico del Museo Nazionale dell'Italiano, quale primo nucleo di rigenerazione urbana e cultura delle architetture descritte;
- la DG n. 38/2021 del 16 febbraio 2021 con cui veniva approvata la configurazione funzionale del complesso religioso, con particolare riferimento alle aree dismesse dalla funzione militare, prevedendone specifiche funzioni da realizzarsi nel tempo tra cui quella di Housing Sociale;
- la DD n. 519/2023 del 27/01/2023 con cui veniva affidata, a seguito di procedura negoziata, l'esecuzione dell'intervento di cui trattasi alla Ditta MAR.SAL. RESTAURI S.R.L., (codice beneficiario 71853) CIG: 9444831919 impegnare € 3.108.742,50 (lavori+Iva) a favore di MAR.SAL. RESTAURI S.R.L. (codice beneficiario 71853) sull'impegno di spesa 2023/1870 di bilancio straordinario;
- la DG n. 52/2023 del 07 novembre 2023 con cui veniva approvato il Masterplan per aggiornamento funzioni e destinazioni *'nello sviluppo progettuale di recupero funzionale del complesso'*;
- la DG n. 524/2023 del 07 novembre 2023 con cui veniva approvato un aggiornamento del Masterplan in commento, dandosi che ulteriori interlocuzioni con importanti realtà culturali della città (Museo Galileo e Fondazione Alinari), in grado di concorrere con la loro presenza all'attuazione della funzione culturale del complesso, già prevista negli atti di indirizzo approvati, hanno evidenziato la necessità di una diversa distribuzione degli spazi;
- la DD n. 8783/2023 del 31/10/2023 con cui la Direzione Urbanistica dava mandato alla Direzione Risorse Finanziarie di assumere sul capitolo 45235 l'accertamento *'monetizzazione edilizia convenzionata da destinare ad housing sociale'* per la somma di € 528.164,74 a carico della Soc. Colony Capital sas (cod. benef. 77987) – accertamento n. 2023/2614;
- la DD n. 10599/2023 del 13/12/2023 con cui si procedeva a collegare l'accertamento di cui alla DD 8783/2023 all'intervento afferente il codice opera 230328 assumendo contestualmente impegno generico di spesa sull'annualità 2023 (CAP-U 58882 - cod. fin. 08 - trasfer. da privati) destinato all'opera e costituendo formalmente il gruppo di progettazione per lo sviluppo della relativa progettazione;
- la DD n. 3022/2024 del 18/04/2024 con cui veniva accertata la somma di € 1.209.264,00 garantita dallo svincolo della fideiussione n.114516 del 30/08/2023 a favore del Comune di Firenze;

- la DG n. 276/2024 del 7/06/2024 con cui veniva approvato il progetto esecutivo L1797/2024 denominato “Intervento di Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di Santa Maria Novella - fase 1 ” CUI L01307110484202300138, CUP H12F23000800007, CPV 45454000-4 codice opera 230328 predisposto dall’E.Q. FABBRICA DI PALAZZO VECCHIO, CHIESE E CONVENTI della Direzione Servizi Tecnici ammontante a complessivi € 528.164,74 finanziati mediante risorse da trasferimento da privati (DD 8783/2023 - Accertamento di entrata dalla Società “COLONY CAPITAL SAS” per la corresponsione della monetizzazione della superficie da destinare ad “Housing sociale”- Complesso immobiliare Scheda Norma AT 12.01 Bufalini - Pratica n. 1903/2020) a valere sul codice opera 230328;

- la DD n. 6028/2024 del 6 agosto 2024 con cui venivano approvati i lavori suppletivi di variante ammontanti ad € 391.341,48 (lavori + iva), afferenti l’intervento denominato L1797/2024 ‘Intervento di Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di Santa Maria Novella - fase 1’, e sub-impegnatone l’importo a valere sull’impegno 2024/5437/1 del codice opera 230328;

- la DD n. 7869/2024 del 23/10/2024 con cui veniva assunto l’impegno di € 144,34 iva 10% inclusa a favore di Publiacqua (c.b. 27511) sulla base del CIG A01797E505 per nuovo allaccio idrico di cui al codice opera 230328;

- la DD n. 2108/2025 del 28/03/2025 con cui veniva imputata la somma complessiva di € 4.294,64 di cui quota parte € 3.501,64 a favore di E-Distribuzione spa (c.b. 24467) sulla base del CIG B61CAFB69F per un nuovo allaccio elettrico e quota parte € 793,00 a favore di Toscana energia spa (c. ben. 33606) CIG B61CC6515C per un nuovo allaccio gas di cui al codice opera 230328;

Il Quadro economico del codice opera 230328 risulta pertanto articolato come da tabella sottostante:

L1797/2024 Intervento di Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di Santa Maria Novella - fase 1	
CUP H12F23000800007	CODICE OPERA 230328
Importo lavori al netto del ribasso del 20%	€ 311.880,80
oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 43.884,18
Importo totale dei lavori	€ 355.764,98

IVA 10%	€ 35.576,50
Importo totale da affidare	€ 391.341,48
Incentivo 80% di 1,90%	€ 6.592,77
Polizza progettisti interni	€ 182,17
Spese tecniche e incarichi professionali	€ 8.590,01
Incarico allo Studio Tecnico Per. Ind. Andrea Zanolla	€ 6,716.63
Incarico a Consilium Servizi di Ingegneria srl	€ 6.661,20
allaccio con E-Distribuzione	€ 3.501.64
allaccio con Toscana Energia spa	€ 793.00
Oneri allacci	€ 3.561,02
Allaccio con Publiacqua	€ 144,34
Accordo bonario	€ 14.313,26
Somma residuale per ulteriori lavori	€ 85.767,22
TOTALE GENERALE	€ 528.164,74

Visti:

- il computo di variante e la relazione tecnica per variante in corso d'opera e suppletiva, allegati integranti cui si rimanda *per relationem*, sottoscritti digitalmente in data 30/04/2025 dal RUP dell'intervento Arch. Giorgio Caselli, in cui, poiché a seguito delle demolizioni eseguite è stato possibile visionare le apparecchiature murarie portanti, si prende atto della necessità di implementare le opere affidate, per la sopraggiunta necessità di adeguare il progetto strutturale al contesto ed alle esigenze conservative e di tutela dell'immobile stesso, con la definizione di una

opportuna soluzione per più propriamente integrare le esigenze esecutive delle lavorazioni con il rispetto dovuto al contenitore architettonico ed alle caratteristiche strutturali dello stesso;

- l'atto di sottomissione e perizia di variante suppletiva in corso d'opera, allegato integrante cui si rimanda *per relationem*, afferente l'intervento in argomento, sottoscritto in data 14/05/2025 dal Direttore dei lavori Arch. Valentina Carnevali e dalla legale rappresentante dell'impresa aggiudicataria dei lavori principali, Sig.ra Beatrice Romano, in cui quest'ultima si assume l'impegno di accettare ed eseguire senza riserva alcuna, i maggiori lavori esplicitati nella relazione facendo riferimento al CSA dei lavori principali, per cui l'importo dei lavori individuati dalla perizia di variante e suppletiva ammonta ad € 562.418,53 al lordo del ribasso, compreso ogni onere, esclusa IVA al 10%, di cui € 532.021,67 per lavori ed € 30.396,86 per oneri della sicurezza quindi con un aumento per lavori pari a € 100.249,22, compreso oneri, esclusa IVA al 10%;

Preso atto che, come da dichiarazione del RUP, di cui in relazione di variante, è stato necessario operare una rimodulazione dell'importo afferente gli oneri della sicurezza sui lavori principali che pertanto passa da € 43.884,18 ad € 30.396,86 con una riduzione di € 13.487,32;

Preso atto che l'importo relativo all'incentivo per funzioni tecniche incrementa di € 1.955,99 in ragione dell'importo lordo dei lavori di variante;

Preso atto che, i lavori suppletivi descritti nella relazione tecnica sottoscritta dal RUP si sono determinati per cause sopravvenute ed imprevedibili al momento della stipula del contratto, ai sensi dell'art. 106 co. 1, lett. c) d.lgs. n 50/2016;

Preso atto che, nel verbale di concordamento nuovi prezzi, allegato integrante cui si rimanda *per relationem*, sottoscritto in data 30/04/2025 dal Direttore dei lavori Arch. Valentina Carnevali e dal legale rappresentante della ditta aggiudicatrice MAR.SAL.RESTAURI srl sono stati concordati 52 (cinquantadue) NP unitari aggiuntivi ai sensi dell'art.163 del Regolamento emanato con D.P.R. 207 del 05 ottobre 2010 e viene prorogato il tempo contrattuale di giorni 90 (novanta) rispetto al termine fissato per il 9 giugno 2025;

Vista, infine, la dichiarazione di non esistenza riserve, allegato integrante al presente atto, sul registro di contabilità e sugli stati di avanzamento dei lavori già maturati e futuri relativi alle opere in oggetto, alla luce del quale è possibile svincolare l'importo per accordo bonario ed utilizzarlo per finanziare la presente variante suppletiva;

Il quadro economico del codice opera 230328, a seguito di quanto finora esposto, risulta rimodulato

come da tabella sottostante:

L1797/2024 Intervento di Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di Santa Maria Novella - fase 1	
CUP H12F23000800007	CODICE OPERA 230328
Importo totale dei lavori al netto del ribasso del 20% (di cui € 30.396,86 oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 355.764,98
IVA 10%	€ 35.576,50
Importo totale lavori affidati inclusi oneri ed iva	€ 391.341,48
Lavori Suppletivi	
Importo totale dei lavori suppletivi	€ 100.249,22
Iva 10%	€ 10.024,92
Importo complessivo dei lavori suppletivi	€ 110.274,14
sommano	€ 456.014,20
Sommano lavori principali + suppletivi	€ 501.615,62
Incentivo 80% di 1,90%	€ 6.592,77
Polizza progettisti interni	€ 182,17
Incarico allo Studio Tecnico Per. Ind. Andrea Zanolla	€ 6.716,63
Incarico a Consilium Servizi di Ingegneria srl	€ 6.661,20
allaccio con E-Distribuzione	€ 3.501,64

allaccio con Toscana Energia spa	€ 793,00
Allaccio con Publiacqua	€ 144,34
Minore spesa	€ 1,38
Incentivo (80% dell'1,90% lavori suppletivi)	€ 1.955,99
TOTALE GENERALE	€ 528.164,74

Dato atto che:

- il valore delle opere supplementari da affidare non supera i limiti stabiliti dal comma 7 dell'art. 106 del d.lgs. 50/2016;

- l'intervento denominato L1797/2024 'Intervento di Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di Santa Maria Novella - fase 1' approvato con DG 276/2024 trova copertura sul codice opera 230328 per complessivi € 112.230,13 in quota parte a valere sui seguenti impegni: 2025/2225 (somma a disposizione) per € 8.590,01, 2025/2226 (accordo bonario) per € 14.313,26, 2025/2227 (somma a disposizione) per € 3.561,02, 2025/2228 (somma a disposizione) per € 85.767,22 (dove residueranno € 1,38) dell'annualità 2025;

Richiamati:

- i principi e le disposizioni contenute nella legge 6 novembre 2012 n. 190, per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione e, in particolare, il disposto dei commi 16 e 32 dell'art. 1;

- l'Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici, approvata con Deliberazione della Giunta n. 347/2019 e sottoscritta in data 10 ottobre 2019 dal Comune di Firenze, insieme con altri Comuni della Città Metropolitana di Firenze, e la Prefettura di Firenze;

Dato atto che in base alle disposizioni del Piano triennale di prevenzione della corruzione e Programma per la trasparenza 2024-2026, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2025/G/00089, in data 14 marzo 2025, nonché del Codice di Comportamento del Comune di Firenze,

approvato con Deliberazione del medesimo organo n. 2021/G/0012 in data 26 gennaio 2021 e del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici approvato con D.P.R. n. 62/2013 come modificato dal D.P.R. n. 81/2023, non sussistono cause di conflitto di interessi ai fini dell'adozione del presente atto;

Dato atto che le copie informatiche dei documenti allegati quali parti integranti al presente provvedimento, sono conformi agli originali cartacei conservati presso la Direzione Servizi Tecnici;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147- bis d.lgs. n. 267/2000;

Dato atto della regolarità tecnica del presente provvedimento;

Visto il d.lgs. 50/2016

Visti gli artt. 58 e 81 dello Statuto del Comune di Firenze;

Visto l'art. 107 del d.lgs. n. 267/2000;

Visto l'art. 16 del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Visto l'art. 10 del vigente Regolamento generale per attività contrattuale;

DETERMINA

Per tutto quanto esposto in narrativa:

1. di dare atto che il nuovo quadro economico della spesa di cui al codice opera 230328, alla luce della presente variante in corso d'opera, è l'ultimo riportato in narrativa che qui si intende integralmente richiamato;
2. di prendere atto del progetto di variante in corso d'opera per lavori suppletivi, costituito dai seguenti elaborati (relazione tecnica, atto di sottomissione e perizia di variante suppletiva, computo variante, verbale nuovi prezzi, dichiarazione di non esistenza riserve) afferente l'intervento denominato L1797/2024 'Intervento di Social Housing nella ex Scuola Marescialli CC nel complesso di Santa Maria Novella - fase 1' CUP H12F23000800007, CPV 45454000-4, CIG 9444831919 ammontante ad € 112.230,13 (di cui 100.249,22 per lavori, € 10.024,92 per IVA al 10% ed € 1.955,99 per ulteriore incentivo funzioni tecniche lavori suppletivi) finanziati al codice opera 230328.

3. di dare atto che per i lavori suppletivi vengono concordati 52 (cinquantadue) nuovi prezzi e che l'esecuzione dei suddetti sarà portata a termine entro 90 gg. dalla data di ultimazione prevista dal contratto originario (9 giugno 2025);
4. di impegnare la spesa complessiva di € 110.274,14 assumendone i sub-impegni di spesa sul codice opera 230328 a favore dell'operatore economico MAR.SAL. Restauri S.R.L. (codice beneficiario 71853) in quota parte a valere sugli impegni disponibili come di seguito specificato e come da aspetti contabili del presente atto:
 - in quota parte di € 8.590,01 a valere sull'impegno 2025/2225 alla voce 'somma a disposizione',
 - in quota parte di € 14.313,26 a valere sull'impegno 2025/2226 alla voce 'accordo bonario',
 - in quota parte di € 3.561,02 a valere sull'impegno 2025/2227 alla voce 'somma a disposizione',
 - in quota parte di € 85.767,22 a valere sull'impegno 2025/2228 alla voce 'somma a disposizione';
5. di sub-impegnare l'importo di € 1.955,99 per incentivo funzioni tecniche lavori suppletivi a favore di Dipendenti comunali (codice beneficiario 2882) sull'impegno 2025/2228;
6. di dare atto che sull'impegno 2025/2228 a seguito dei suddetti impegni, residueranno € 1,38;
7. di dare atto, altresì, che il RUP dell'intervento in argomento è il sottoscritto Arch. Giorgio Caselli.

ALLEGATI INTEGRANTI

Atto-Sottomissione_rev_signed_signed_1 (1).pdf - e909345a207f4479e78ac05510e9e4b0cc132529ad0953dc52353b14ed8ccb3d
Computo Variante_signed_signed_signed (1).pdf - f07230a702a97401369df3051b9a755a3cb07003ffb8662e9317e4e125f0bda9
DIC.ACCORDO BONARIO_signed (1).pdf - e2020ee543c231c7e954b7c9b1bb20b8773990181c3e6d438db00b05468391e9
Relazione Tecnica_signed_signed (1).pdf - 6320c9cf7b4c5757bee68a2c28b81bf974706093d62cf0883f7a4f64f3885806
Verbale di concordamento_signed_signed_signed (1).pdf - 3f166e2df2c42c1f382444136d15142f08eed56e62c5cf92ac0dba59169d9423

Sottoscritto digitalmente da

Responsabile regolarità tecnica

Giorgio Caselli

Elenco Movimenti

N°	Tipo Mov.	Esercizio	Capitolo	Articolo	Impegno/ Accertamento	Sub Impegno/Sub Accertamento	Importo	Beneficiario
1)	U	2025	58882	2	2025/2225		€ 0,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
2)	U	2025	58882	2	2025/2226		€ 0,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
3)	U	2025	58882	2	2025/2227		€ 0,00	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
4)	U	2025	58882	2	2025/2228		€ 1,38	29610 - SOMMA A DISPOSIZIONE
5)	U	2025	58882	2	2025/2228	1	€ 110.274,14	71853 - MAR.SAL.RESTAURI S.R.L.
6)	U	2025	58882	2	2025/2228	2	€ 1.955,99	2882 - DIPENDENTI COMUNALI E EREDI

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Sottoscritto digitalmente da

Il Responsabile Contabile

Silvia Baroncelli

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.



Data Esecutivita': 28/05/2025

Elenco Sottoscrittori:

Firmato digitalmente da Giorgio Caselli il 28/05/2025

Firmato digitalmente da Silvia Baroncelli il 28/05/2025

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

Si attesta che la presente copia di n. 12 pagine, è conforme all'originale documento informatico, sottoscritto con firma digitale e contenuto negli archivi informatici del Comune di Firenze.

Firenze, il 29/05/2025