



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

DIREZIONE SERVIZI TECNICI - Servizio supporto tecnico Quartieri e Impianti sportivi E.Q. Scuole, Biblioteche, Ludoteche, Centri Civici ed altri immobili del Quartiere Q5

Missione 4: Istruzione e Ricerca

Componente 1: Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università
Investimento 1.1 :Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizio di educazione e cura per la prima infanzia

RELAZIONE SUL CONTO FINALE E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

PROGETTO: "ASILO NIDO MADAMA DORE' - VIA P. FANFANI, 7 - LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE, MESSA IN SICUREZZA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO"

AQ0794/2023 - C.O. 220315 C.U.P. H13C22000300006 - C.I.G. 9736405F91

APPROVAZIONE PROGETTO E AFFIDAMENTO

Con Deliberazione della Giunta comunale n.100 del 14 marzo 2023 viene approvato il progetto definitivo per Accordo Quadro (Missione 4, Componente 1, Investimento 1.1)

Con la Determinazione Dirigenziale n.02563 del 31 marzo 2023 si è proceduto ad avviare la procedura di affidamento per l'aggiudicazione dei lavori con il seguente quadro economico delineatosi

PNRR (Missione 4, Componente 1, Investimento 1.1)- AQ 0794/2023 Asilo nido Madama Dorè - Via P. Fanfani 7, - Lavori di riqualificazione funzionale, messa in sicurezza ed efficientamento energetico Codice opera 220315 - C.U.P. H13C22000300006 - C.I.G. 9736405F91	
DESCRIZIONE	TOTALE
Lavori soggetti a r/a	€ 424.400,00
Costi della sicurezza non soggetti a r/a	€ 20.000,00
Totale Lavori +Oneri	€ 444.400,00
Iva 10%	€ 44.440,00
Totale Lavori +Oneri + IVA	€ 488.840,00
Spese tecniche	€ 58.660,80
Incentivo progettazione (80% dell' 1.9%)	€ 6.754,88
Contributo per il reclutamento del personale	€ 24.442,00
Spese per pubblicità	€ 1.650,00
Imprevisti	€ 288,86
Importo Totale del Quadro Economico intervento	€ 583.000,00



Con Determina Dirigenziale DD/2023/04870 del 9/06/2023 venivano affidati i lavori per l'intervento in oggetto alla Ditta F.LLI Zaccariello S.R.L con sede legale in Via Borgo Marturi 1, Poggibonsi (SI) CAP. 53036 P.Iva 01196980526, che ha presentato la migliore offerta con un ribasso del 20,050%

AFFIDAMENTO LAVORI

Procedura negoziata svolta in modalità telematica di cui all'art.1, c.2, lett. b), d.l. 76/2020 convertito con l. 120/2020 e ss.mm.ii

IMPRESA ESECUTRICE

F.LLI Zaccariello S.R.L con sede legale in Via Borgo Marturi 1, Poggibonsi (SI) CAP. 53036 P.Iva 01196980526

CONTRATTO

Contratto stipulato in data 10/08/2023

IMPORTO CONTRATTUALE

L'importo del presente appalto è stabilito in € 444.400,00 € al netto di I.V.A. di legge; detto importo è comprensivo degli oneri di

sicurezza, pari ad € 20.000,00 e non soggetti a ribasso. L'importo dell'accordo quadro costituisce l'importo massimo di spesa; il ribasso offerto in sede di gara sarà applicato ai singoli contratti di appalto attuativi, di volta in volta richiesti.

CONTRATTO ATTUATIVO N°1

Con determina di approvazione impegno contratto attuativo n° 9949 del 30/11/2023 è stato firmato con l'impresa il contratto attuativo n°1 pari a netti 233.214,60 € di cui 13.288,58 € di sicurezza oltre I.V.A di legge.

DIRETTORE DEI LAVORI

I lavori vennero diretti dall' Ing. Vanni Matteo per tutta la loro durata coadiuvato dalla Direzione Operativa costituita da Ing. Benedetta Taddei per Opere Edili. Ing. Lapo Ciardini per la parte delle strutture mentre per gli impianti meccanici Ing. Claudia Barsotti e A.T. Albano Parisi.

SUB APPALTI AUTORIZZATI

Non sono stati affidati subappalti

PERIZIE SUPPLETIVE E DI VARIANTE

Con la Determinazione Dirigenziale DD/2025/04377 del 16/06/2025 è stata approvata la variante e variata distribuzione di spesa a favore dell'operatore economico F.LLI Zaccariello S.r.l, che ha comportato un incremento di spesa per il C.A. N°1 complessivo pari a € 121.284.26 così suddiviso:

€ 109.507,35 per lavori di cui € 6.771,21 di oneri,

€ 10.950,73 di IVA 10%,

€ 826,18 di incentivo

Il nuovo quadro economico risulta quanto segue:

	Affidamento CA N°1 DD/2023/09949 del 30/11/2023	CA1 a seguito di Modifica contrattuale
Lavori a lordo del ribasso escluso sicurezza	275.079,45 €	420.201,05 €
Oneri della sicurezza	13.288,58 €	6.771,21 €
Totale lordo lavori compreso oneri della sicurezza	288.368,03 €	426.972,26 €
Ribasso	20,05%	20,05%
Importo lavori netti senza sicurezza	219.926,02 €	335.950,74 €
Importo lavori netti con oneri della sicurezza	233.214,60 €	342.721,95 €
Iva (10%)	23.321,46 €	34.272,19 €
Lavori netti con oneri sicurezza + IVA	256.536,06 €	376.994,14€
Incentivo (80% del 1,9%)	4.383,19 €	5.209,37 €
Totale CA1	260.919,25 €	382.203,52 €

Residuo per lavori ordinabili	119.381,78 €	3.357,06 €
Residuo oneri della sicurezza	6.711,42 €	13.228,79 €
Residuo lavori ordinabili + oneri della sicurezza	126.093,20 €	16.585,85 €
Residuo IVA su lavori Ordinabili	12.609,32 €	1.658,59 €
Residuo lavori ordinabili incluso oneri ed IVA	138.702,52 €	18.244,44 €
Residuo incentivo funzioni tecniche ordinabile (80% dell'1,90%)	2.371,69 €	1.545,51 €
Minore spesa derivante da ribasso d'asta su lavori + IVA	93.601,42 €	93.601,42 €
Polizza progettisti	288,86 €	288,86 €
Contributo per il reclutamento del personale	8.261,85 €	8.261,85 €
Imprevisti	756,32 €	756,32 €
Impegno di spesa a favore di NOVA AEG SPA	1.607,14 €	1.607,14 €
Affidamento incarico a Studio Tecnico Robaudi	1.397,47 €	1.397,47 €
Minore spesa su incarico allo Studio tecnico Robaudi	350,53 €	350,53 €
Affidamento incarico a Studio Associato GLM (CSE)	16.240,81 €	16.240,81 €
Minore spesa su incarico a Studio Associato GLM (CSE)	5.609,25 €	5.609,25 €
Affidamento incarico a Studio Associato GLM (progettazione)	22.118,90 €	22.118,90 €
Minore spesa su incarico a Studio Associato GLM (progettazione)	17.701,03 €	17.701,03 €

Affidamento incarico a Accolti Gil Pietro	5.720,57 €	5.720,57 €
Minore spesa su incarico Accolti Gil	5.702,39 €	5.702,39 €
Spese per pubblicità	1.650,00 €	1.650,00 €
Totale del quadro economico	583.000,00 €	583.000,00 €

CONSEGNA DEI LAVORI

I lavori sono stati consegnati in data 30/11/2023

TERMINE PREVISTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Ai sensi dell'art.16 del Capitolato Speciale d'Appalto la durata dei lavori è fissata in giorni 180 a partire dalla data di consegna dei lavori. Vista la consegna il termine per l'ultimazione è stato fissato il giorno 28/05/2025. A seguito di sospensioni lavori ed approvazione di variante, il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori è fissato a tutto il 23/07/2025.

CONCESSIONE DI PROROGHE E SOSPENSIONE PARZIALE DEI LAVORI

Sono stati sospesi i lavori:

- In data 11/12/2023 con specifico verbale, ripresi in data 19/12/2024 con specifico verbale per cessazione motivazioni di sospensione per un totale giorni di sospensione pari a 374 giorni, che ha fissato il termine dei lavori a tutto il 06/06/2025
- In data 03/06/2025 con specifico verbale per redazione di variante, ripresi in data 20/6/2025 con specifico verbale, per un totale giorni di sospensione pari a 17 giorni, che ha fissato il termine dei lavori a tutto il 23/06/2025
- A seguito di approvazione di variante sono stati prorogati i tempi contrattuali di ulteriori 30 giorni per cui il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori è il 23/07/2025.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La Direzione dei Lavori dichiara ultimati i lavori in data 10/07/2025, e pertanto in tempo utile.

DANNI DI FORZA MAGGIORE

Durante l'esecuzione dei lavori non si sono verificati danni di forza maggiore.

LAVORI IN ECONOMIA

Non si è reso necessario procedere all'esecuzione di opere in economia.

VERBALI DI NUOVI PREZZI

Durante l'esecuzione dei lavori si è resa necessaria l'approvazione di nuovi prezzi associata alla redazione di variante approvata con DD/2025/04377 del 16/06/2025

PAGAMENTI IN ACCONTO

Come si può dedurre dagli stati di avanzamento e dai mandati di pagamento ad essi relativi, assunti in atti, all'Impresa esecutrice è stata erogata la somma complessiva di € 321.781,00 con i seguenti certificati di pagamento a titolo di pagamenti in acconto, a norma del Capitolato Speciale d'appalto. Tale importo è stato regolarmente inserito nel conto finale.

- Certificato di pagamento n.1 emesso in data 1/04/2025 dell'importo di € 98.928,00
- Certificato di pagamento n.2 emesso in data 30/06/2025 dell'importo di € 222.853,00

STATO FINALE E CREDITO RESIDUO DELL'IMPRESA

Con lo stato finale rilasciato in data 10/10/2025 viene constatato il credito residuo netto dell'Impresa di € 20.355,66 derivante da:

Importo netto dei lavori (comprensivi di costi della sicurezza pari a € 6.494,23)	€	342.136,66
Certificato di pagamento n.1 emesso in data 1/04/2025	€	98.928,00
Certificato di pagamento n.2 emesso in data 30/06/2025		222.853,00
Risulta il credito dell'Impresa	€	20.355,66

Pertanto il credito residuo dell'Impresa pari e **€ 20.355,66**

CONFRONTO TRA SOMME AUTORIZZATE E SPESA

Importo netto autorizzato per lavori	€	342.721,95 €
Importo netto dei lavori eseguiti risultante da SAL FINALE	€	342.136,66
Minore spesa	€	585.29

Pertanto la minore spesa totale è pari e **€ 585.29**

ACCORDO BONARIO

Durante l'esecuzione dei lavori non è stato necessario procedere ad alcun tentativo di accordo bonario art.206 della D.lgs 50/2016.

RISERVE DELL'IMPRESA

Tutti gli atti contrattuali sono stati firmati senza riserve.

RISOLUZIONE DEI CONTRATTI DI SUBAPPALTO

Non si sono resi necessari risoluzioni dei contratti di subappalto.

PREMIO DI ACCELERAZIONE

Non vi sono i presupposti per il rilascio del premio di accelerazione.

INFORTUNI

Durante l'esecuzione dei lavori non si sono verificati infortuni delle maestranze.

ENTI ASSICURATIVI, ASSISTENZIALI E PREVIDENZIALI

L'Impresa F.LLI Zaccariello S.R.L è da considerarsi in regola con gli adempimenti contributivi come risulta dal DURC on line allegato protocollo INPS_46735470 valido fino al 11/11/2025.

AVVISI AD OPPONENDUM

Si può prescindere dalla pubblicazione degli avvisi ad opponendum in quanto, per i lavori in oggetto, non è stata necessaria l'occupazione di proprietà private.

CESSIONE CREDITI

L'Impresa non ha effettuato la cessione sui crediti.

OBBLIGHI ASSUNZIONALI

Ai sensi dell'art. 47 del D.L. 77/2021 modificato dalla L. 108/2021 l'impresa F.LLI Zaccariello S.R.L dichiara che non si sono rese necessarie nuove assunzioni per l'esecuzione del lavoro.

DATI CATASTALI

I lavori sono stati eseguiti interamente presso l'Asilo Nido Madamadorè in via Pietro Fanfani7 - inserita al N.C.E.U. del Comune di Firenze nel foglio n°22 Particella 593

ANDAMENTO DEI LAVORI

I lavori si sono svolti in conformità del Contratto secondo le direttive impartite dalla D.L.

DNSH-CAM

I lavori oggetto di intervento sono conformi ai vincoli DNSH CAM 2022.

Si allegano i seguenti documenti a congruità di quanto richiamato sopra da parte di professionista incaricato Studio associato GLM Ingegneria

- Relazione di verifica requisiti DNSH e CAM

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE

Inoltre a completamento delle indicazioni fornite dal DNSH e CAM sono stati redatti i seguenti file da professionista esterno

- Ape post intervento
- Relazione tecnica - D.Lgs. 19.8.2005 n. 192 Art. 8 comm. 1 (ex Legge 10)

COLLAUDO

Si procede al collaudo mediante C.R.E. ai sensi del D.Lgs. 50/2016 art. 102.

Si da atto che in data 1 Settembre 2025 è stato rilasciato il collaudo statico dell'opera da parte dell'Ing. Francesco Giannini e trasmesso alla Direzione Ambiente ed Energia – Settore Sismica, sede di Genio Civile di Firenze con n.156640 del 1/09/2025 protocollo n° 20250063873

VISITA SUI LUOGHI

Le visite di collaudo, che sono state precedute da alcune visite preliminari, sono state effettuate il giorno 2 Settembre 2025 alla presenza, oltre del sottoscritto Direttore dei Lavori, dell'impresa.

Con la scorta del progetto e dei documenti contabili il sottoscritto ha effettuato un esame generale dei lavori eseguiti.

Durante il corso della visita sono stati eseguiti controlli sulle misurazioni. Per le lavorazioni non più visibili è stato fatto rinvio alla

documentazione fotografica ed ai riscontri già effettuati in corso d'opera. Dalle misurazioni, effettuate a campione, è emersa la corrispondenza tra le opere eseguite e le registrazioni contabili.

Da quanto si è potuto riscontrare con le suddette verifiche, controlli e misurazioni, si è dedotto che le opere corrispondono alle prescrizioni contrattuali, che nella loro esecuzione sono stati impiegati materiali idonei e seguite modalità costruttive adeguate, che le lavorazioni sono state eseguite a regola d'arte.

VALUTAZIONI SULLA REGOLARE ESECUZIONE

Il sottoscritto Direttore dei Lavori delle opere di cui trattasi considerato che:

- i lavori eseguiti dall'Impresa appaltatrice corrispondono qualitativamente e quantitativamente al Contratto Attuativo;
- le notazioni contabili corrispondono allo stato di fatto delle opere riscontrate in loco;
- i lavori risultano eseguiti con i materiali prescritti ed a regola d'arte;
- la contabilità dei lavori è stata regolarmente registrata ed i prezzi applicati sono quelli contrattualmente convenuti;
- eseguita la completa revisione tecnico-contabile, si conferma lo stato finale in € **342.136,66**
- l'ammontare dello stato finale rientra nei limiti delle somme autorizzate per lavori;
- l'Impresa esecutrice è da ritenersi in regola con l'obbligo delle assicurazioni degli operai contro gli infortuni sul lavoro e con tutti gli oneri contributivi e previdenziali richiesti dalle vigenti disposizioni di Legge;
- che i lavori sono stati ultimati in tempo utile;
- che non risultano cessioni di credito da parte dell'Impresa né procedure né deleghe a favore di terzi;
- che non sussistono cause per l'applicazione di detrazioni al credito finale dell'Impresa
- che l'Impresa ha ottemperato a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dagli ordini e disposizioni date dalla Direzione dei Lavori durante il corso di essi;
- che la contabilità finale è stata firmata senza riserve;

CERTIFICA

che i lavori di AQ0794/2023 " ASILO NIDO MADAMA DORE' – VIA P. FANFANI, 7 – LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE, MESSA IN SICUREZZA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO" - c.o. 220315 eseguiti dall'Impresa F.LLI Zaccariello S.R.L.

SONO COLLAUDABILI

e con il presente atto

COLLAUDA

Liquidando l'Impresa come segue:

Importo netto dei lavori (comprensivi di costi della sicurezza pari a € 6.494,23)	€	342.136,66
Certificato di pagamento n.1 emesso in data 1/04/2025	€	98.928,00
Certificato di pagamento n.2 emesso in data 30/06/2025		222.853,00
Risulta il credito dell'Impresa		20.355,66

Euro **20.355,66** (ventimila trecentocinquantacinque,66) da pagarsi all'Impresa perché la stessa ha presentato la Polizza a garanzia biennale della rata di saldo.

Firenze, li 10 Ottobre 2025

L'IMPRESA
F.LLI ZACCARIELLO S.R.L.
Capitale Sociale € 105.000,00
Sede: 53036 POGGIBONSI (SI)
Via Borgo Marturi, 1
Reg. Impr. Siena, P.I. e C.F.:
01196980526 - REA 128177

IL DIRETTORE DEI LAVORI
(Ing. Matteo Vanni)

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
(Ing. Samuele Cappelli)