

Direzione Servizi Tecnici
**E.Q. CIMITERI MONUMENTALI E MINORI, MERCATI, SERVIZI AL TURISMO E
ALTRO PATRIMONIO DELL'ENTE**

**Lavori: RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI IGIENICI COMUNALI PER SITI UNESCO E COMUNI
APPARTENENTI ALLA RETE DELLE CITTA' CREATIVE
ZONA A (Catena, Kennedy, Gailei, San Miniato, Pecori Giraldi, Rose e altri)**

Fondo Istituito con D.L. 25 Maggio 2021 n.73 - Bando Siti Unesco e città creative. Spesa finanziata dal Ministero del Turismo con Decreto n.0025629/23 del 04/10/2023

FEEL FLORENCE: dalla transizione digitale alla sostenibilità per una nuova destinazione turistica

CUP CIPE: H19I22000650001 - CUP H12F23000060001

Intervento n.13 - Valorizzazione e riqualificazione del centro storico di Firenze

Progetto N.: L1717/2023

CODICE OPERA: 230173

Impresa: EUR.CO.MA.S. SRL

Approvazione Progetto Esecutivo: DG/2023/559 del 21/11/2023

Affidamento: DD/2024/04848 del 19/06/2024

Contratto: n.C0152/2024 del 13/08/2024

Ribasso d'Asta: 20,51%

Responsabile del Procedimento (RUP): Ing. Filippo Cioni

Direttore dei Lavori: Arch. Andrea Caruso

CUP: H12F23000060001

CPV: 45454000-4

CIG: B0BC61918A

Immobili Oggetto dell'Intervento:

- Servizi Igienici pubblici Catena – Foglio 72, Particella 83;
- Servizi Igienici pubblici Kennedy – Foglio 72, Particella 47;
- Servizi Igienici pubblici Galiei – Foglio 122, Particella 62;
- Servizi Igienici pubblici San Miniato – (interno Cimitero delle Porte Sante);
- Servizi Igienici pubblici Pecori Giraldi – (interno giardino L.no Pecori Giraldi) ;
- Servizi Igienici pubblici Rose e altri– (interno Giardino delle Rose);

**RELAZIONE SUL CONTO FINALE e
CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE**

PROGETTO ORIGINARIO - DEFINITIVO:

Il progetto n. L1717/2023 delle opere in parola è stato redatto dalla Direzione Servizi Tecnici ed è stato approvato con deliberazione di Giunta n. DG/2023/00559, per un importo complessivo di € 452.520,44 ripartiti come da quadro economico.

importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta (di cui € 63.666,20 per costi della manodopera)	279.892,37 €
oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	13.606,96 €
IMPORTO TOTALE DEI LAVORI	293.499,33 €
I.V.A. su lavori (22%)	64.569,85 €
IMPORTO LAVORI + IVA 22%	358.069,18 €
somme a disposizione per altre direzioni	88.724,77 €
somme a disposizione	1.115,30 €
oneri di progettazione (incentivo 1,90%)	4.461,19 €
polizza progettisti	150,00 €
IMPORTO TOTALE DEL QUADRO ECONOMICO	452.520,44 €

L'importo dei lavori risultava ripartito tra le categorie SOA con OG1 83,83% e OS30 16,17% e costi della sicurezza omogeneamente distribuiti tra le due categorie.

GARA DI APPALTO:

Le categorie di lavoro delle opere sono la OG1 e la OS30.

A seguito di gara ufficiosa esperita in data 22 e 26 marzo 2024 (con prosecuzione in data 27.03) svolta presso il Servizio Amministrativo Opere e Lavori Pubblici, per l'affidamento dei lavori di cui sopra sul portale telematico della Regione Toscana START secondo il criterio di aggiudicazione del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 50, comma 4 e art. 108 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, è risultata aggiudicataria dell'appalto l'impresa EUR.CO.MA.S. SRL con sede legale a Roma, via Tor Pagnotta n.351/G-I – CAP 00143 la quale ha offerto un ribasso del 20,51%;

I lavori sono stati affidati con determinazione DD/2024/4848 del 19/06/2024, risultando il seguente quadro economico:

importo dei lavori ribassato	222.486,44 €
oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	13.606,96 €
IMPORTO TOTALE DEI LAVORI	236.093,40 €
I.V.A. su lavori (22%)	51.940,55 €
IMPORTO TOTALE DEI LAVORI + IVA 22%	288.033,95 €
somme a disposizione per altre direzioni	88.724,77 €
somme a disposizione	1.115,30 €
oneri di progettazione (incentivo 1,90%)	4.461,19 €
minore spesa	70.035,23 €
polizza progettisti	150,00 €
IMPORTO TOTALE QUADRO ECONOMICO	452.520,44 €

L'importo dei lavori risultava ripartito tra le categorie SOA con OG1 83,83% e OS30 16,17% e costi della sicurezza omogeneamente distribuiti tra le due categorie.

CONTRATTO:

n.C0152/2024 stipulato in data 13/08/2024.

SUBAPPALTI AUTORIZZATI:

In fase di esecuzione lavori sono state affidate opere in subappalto all'impresa IRECO S.R.L. subappalto autorizzato con DD/2025/04197 del 06/06/2025.

PERIZIE SUPPLETIVE E DI VARIANTE:

Non sono state eseguite perizie suppletive e di variante.

SOMME AUTORIZZATE:

In definitiva, sulla scorta dei documenti amministrativi e contrattuali sopra richiamati, la somma complessiva per l'opera risulta di € 452.520,44 come da QE sopra riportato.

CONSEGNA DEI LAVORI:

Il lavoro è stato consegnato in data 23/09/2024 come risulta dal verbale firmato dall'impresa appaltatrice senza riserve, con l'indicazione del tempo per l'esecuzione dei lavori stabilito in 365 giorni dipartenti dalla data di avvio concordata.

TERMINE PREVISTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI:

Ai sensi dell'art. 16 del Capitolato Speciale di Appalto il termine per l'esecuzione dei lavori è previsto in 365 gg è dunque previsto per il giorno 22/09/2025.

CONCESSIONE DI PROROGHE E SOSPENSIONE PARZIALE DEI LAVORI:

Durate l'esecuzione dei lavori si è reso necessario sospendere e/o prorogare i termini per l'esecuzione dei lavori. I lavori sono stati sospesi con verbale in data 15/07/2025 per le motivazioni in esso riportate.

RIPRESA E PROROGA LAVORI:

I lavori sono ripresi dopo 68 (sessantotto) giorni di sospensione con verbale in data 22/09/2025 per le motivazioni in esso riportate; conseguentemente il termine di riconsegna dell'opera è stato prorogato al giorno 28/11/2025.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI:

Con il certificato di ultimazione dei lavori del 10/12/2025, congiuntamente al Verbale di Constatazione dello Stato dei luoghi redatto e sottoscritto dalle parti il giorno 02/12/2025, si verificava che alla data di scadenza contrattuale del 28/11/2025 i lavori non risultavano ultimati, pertanto si disponeva che l'impresa provvedesse alla loro ultimazione entro il termine perentorio del 19/12/2025 applicando le penali per ogni giorno di ritardo a fare data dal termine contrattuale del 28/11/2025 nella misura del 1,00 per mille dell'importo a consuntivo desumibile dal conto finale e relativamente ai soli servizi incompleti alla data di scadenza contrattuale.

Il relativo verbale di fine lavori è stato firmato dall'impresa appaltatrice senza riserve.

L'ultimazione effettiva delle lavorazioni è avvenuta in data 18/12/2025, entro il termine perentorio fissato.

DANNI DI FORZA MAGGIORE:

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

LAVORI IN ECONOMIA:

Durante i lavori non si è reso necessario procedere all'esecuzione di alcune opere in economia, di modesta entità, non suscettibili di pratica valutazione a misura, al di fuori delle previsioni contrattuali di progetto.

VERBALI DI NUOVI PREZZI:

Sono stati redatti i seguenti verbali di concordamento nuovi prezzi necessari per opere non contemplate nell'elenco prezzi del progetto originario:

n.1	Verbale NP del 09/05/2025	2025/DD/03766 del 22/05/2025
n.2	Verbale NP del 18/07/2025	2025/DD/05416 del 23/07/2025
n.3	Verbale NP del 26/11/2025	2025/DD/08679 del 27/11/2025

LAVORI CONTABILIZZATI E RIPARTIZIONE DEGLI IMPORTI:

Il conto finale redatto in data 18/12/2025 è ripartito per singoli servizi risultando il seguente:

Immobile	Lavori (netto)	Sicurezza	Totali
WC Kennedy	49.435,38 €	3.665,21 €	53.100,59 €
WC Catena	62.300,31 €	4.050,17 €	66.350,48 €
WC Galilei	43.884,58 €	3.751,31 €	47.635,89€
WC San Salvatore	10.975,79 €	735,11 €	11.710,90 €
WC Pecori Giraldi	3.854,64 €	-	3.854,64 €
WC Rose & Altri	6.239,42 €	-	6.239,42 €
TOTALE	176.690,13 €	12.201,79 €	188.891,92 €

L'importo dei lavori risulta ripartito tra le categorie SOA con OG1 83,83% ed OS30 16,17% e costi della sicurezza omogeneamente distribuiti tra le due categorie.

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 **169.058,27 €** con i seguenti certificati di pagamento a titolo di pagamenti in acconto, a norma dell'art. 18 del Capitolato Speciale d'appalto. Tale importo è stato regolarmente inserito nel conto finale.

Certificato	Data	Lavori e Sicurezza	Agg. Prezzi	Importo
(Anticipazione)	15/10/2024	-	-	47.218,68 €
n.1 (SAL I)	13/05/2025	37.920,72 €	-	37.920,72 €
n.2 (SAL II)	21/07/2025	37.670,61 €	-	37.670,61 €
n.3 (SAL Finale)	18/12/2025	46.248,26 €	-	46.248,26 €
Totale Pagamenti in acconto				169.058,27 €

CALCOLO MAGGIORI IMPORTI DA RICONOSCERE AI SENSI L197/2022

In sede di Stato Finale, è stato calcolato l'importo ai fini della compensazione prezzi. Tale importo è risultato inferiore al 3% in aumento dell'importo complessivo dell'opera pertanto non dovuto ai sensi dell'art.60, comma 2, lett. a) del D.Lgs 36/2023.

STATO FINALE E CREDITO RESIDUO DELL'IMPRESA:

Il conto finale è stato redatto dal direttore dei lavori in data 18/12/2025 e considera:

Lavori (al netto del 20,51%)	di cui Sicurezza	Lavori e Sicurezza	Acconti Fatturati	Credito Impresa
176.690,13 €	12.201,79 €	188.891,92 €	169.058,27 €	19.833,65 €
TOTALE A CREDITO DELL'IMPRESA				19.833,65 €

CALCOLO DELLE PENALI

Si riporta sintesi di calcolo delle penali secondo quanto previsto dall'art. 20 del Capitolato speciale di Appalto precisando che per la natura dell'appalto, suddiviso in diversi servizi igienici indipendenti, i lavori sono stati programmati ed eseguiti in ordine sequenziale. Alla data di conclusione contrattuale del 28/11/2025 i lavori risultavano completi ad eccezione dei due servizi igienici di viale Galilei e San Miniato al Monte.

Alla luce di quanto sopra, si calcolano le penali per ogni giorno di ritardo nella misura del 1‰ (1.00 per mille) dell'importo a consuntivo desumibile dal conto finale relativamente ai soli servizi incompleti alla data di scadenza contrattuale.

WC Galilei	WC San Miniato	Importo Totale	Incidenza del 1‰	GG di Ritardo	Importo Penali
47.635,89 €	11.710,90 €	59.346,79 €	59,34 €	21	1.246,14 €
A DETRARRE DAL CREDITO DELL'IMPRESA					-1.246,14 €

CONFRONTO TRA SOMME AUTORIZZATE E SPESA:

La minore spesa tra somme autorizzate e spesa è pari a:

Importo netto autorizzato dei lavori	236.093,40 €
Importo del conto finale dei lavori	188.891,92 €
Importo delle penali (a detrarre dal conto finale)	-1.246,14 €
MINORE SPESA	48.447,62 € 47.201,48 €

La minore spesa risulta principalmente derivante dalla mancata realizzazione dei lavori previsti per il servizio igienico Pecori Giraldi. L'esecuzione delle lavorazioni in questione è stata condizionata dalla contemporanea e non prevedibile presenza di ulteriori attività e cantieri cittadini nell'area interessata.

La minore spesa, ~~al netto delle penali applicate~~, risulta inferiore al quinto d'obbligo previsto all'art.12 del CSA.

Le somme a disposizione di concerto con la Direzione Attività Economiche e Turismo saranno mantenute per futuro impegno.



ACCORDI BONARI:

Durante l'esecuzione dei lavori non è stato necessario procedere ad alcun tentativo di accordo bonario art.210 della Dlgs 36/2023.

RISERVE DELL'IMPRESA:

L'impresa ha firmato il registro di contabilità e lo stato finale senza alcuna riserva.

RISOLUZIONE DEI CONTRATTI DI SUBAPPALTO:

Non si sono resi necessari risoluzioni dei contratti di subappalto.

ASSICURAZIONE DEGLI OPERAI:

L'impresa ha assicurato i propri operai per gli infortuni sul lavoro con le seguenti posizioni assicurative INAIL: 5270689/92 oltre ad aver trasmesso copie dei versamenti contributivi, previdenziali ed assicurativi.

INFORTUNI:

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

ENTI ASSICURATIVI, ASSISTENZIALI E PREVIDENZIALI:

Si è verificato mediante il documento unico di regolarità contributiva che l'impresa EUR.CO.MA.S. S.r.l. al momento della redazione del presente documento è in regola con il pagamento dei contributi previdenziali e dei premi assicurativi. **Si provvederà in ogni caso a richiesta e ulteriore verifica in sede di corrispezione del credito residuo**

AVVISI AD OPPONENDUM:

La D.L. con certificato del 09/03/2026 ha dichiarato che 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. La D.L. ha rilasciato il relativo certificato in data 09/03/2026.

ANDAMENTO DEI LAVORI

Dalla relazione del direttore dei lavori sul conto finale risulta che i lavori si sono svolti, secondo le previsioni di progetto e gli ordini nonché delle disposizioni impartite dalla direzione lavori.

VISITA SUI LUOGHI

Dopo aver esaminato i documenti progettuali, contrattuali e contabili relativi ai lavori, il sottoscritto Arch. Andrea Causo, in qualità di direttore dei lavori, ha convocato presso gli immobili oggetto dei lavori il legale rappresentante dell'impresa per effettuare congiuntamente il sopralluogo finale per la verifica della regolare esecuzione delle opere.

I controlli e le verifiche effettuate hanno voluto accertare la conformità delle opere realizzate alle prescrizioni progettuali, alle disposizioni impartite dal direttore dei lavori, all'utilizzo dei materiali e dei prodotti previsti nel capitolato d'appalto, nonché l'esecuzione a regola d'arte di ogni lavorazione.

Dall'esame delle opere di cui trattasi, si è riscontrato che esse sono state eseguite con materiali e con modalità costruttive adeguate, a regola d'arte ed in conformità alle prescrizioni contrattuali.

Per le lavorazioni non più visibili è stato fatto rinvio alla documentazione fotografica ed ai riscontri già effettuati in corso d'opera.

Sono stati effettuati riscontri a campione di misure e quote, le quali sono risultate corrispondenti a quelle riportate negli atti contabili.

VALUTAZIONI SULLA REGOLARE ESECUZIONE

Il sottoscritto Arch. Andrea Caruso direttore dei lavori delle opere di cui trattasi considerato che:

- i lavori eseguiti dalla ditta appaltatrice corrispondono qualitativamente e quantitativamente al progetto;
- 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, l'importo dei lavori, si conferma il risultante dal conto finale;
- tale ammontare rientra nei limiti delle somme autorizzate;

- gli operai sono stati regolarmente assicurati contro gli infortuni sul lavoro con posizione INAIL continuativa come sopra riportato e non sono pervenute comunicazioni di inadempimento agli obblighi assicurativi, previdenziali ed assistenziali da parte degli istituti competenti, nei termini di legge;

CERTIFICA

- che i lavori in oggetto sono stati eseguiti e regola d'arte,
- che sussistono cause per l'applicazione di detrazioni al credito finale dell'impresa che pertanto risulta:

A) Importo netto del conto finale dei lavori	€ 188.891,92
B) Detrazioni:	
Per applicazione penali art.20 CSA	- € 1.246,14
Per esecuzioni d'ufficio	€ 0,00
Per verifiche e sondaggi	€ 0,00
Non anticipati dall'impresa	€ 0,00
Per risarcimento di danni a terzi	€ 0,00
Per mancato pagamento degli oneri assicurativi e previdenziali	€ 0,00
Per somme in acconto già erogate	- € 169.058,27

CREDITO FINALE DELL'IMPRESA

~~18.587,51 €~~
19.833,65 €

Essendo intervenuto fra l'impresa Appaltatrice EUR.CO.MA.S. S.R.L. e l'impresa IRECO S.R.L. regolare contratto di sub-affidamento comunicato in data 08/05/2025, come da dichiarazione delle imprese che si allega alla presente, si indicano qui di seguito le spettanze sul saldo rispettivamente per:

EUR.CO.MA.S. S.R.L.

~~€ 15.455,37~~ 16.701,51 €

IRECO S.R.L.

€ 3.132,14

a conferma del saldo pari ad

~~€ 18.587,51~~ 19.833,65 €

L'amministrazione provvede direttamente al pagamento in favore dell'impresa sub-affidataria.

In virtù di tutto ciò, si liquida il credito finale dell'impresa.

Il presente certificato è subordinato alla superiore approvazione da parte della Stazione Appaltante ai sensi dell'art. 237 del DPR n.207/10 e alle eventuali rettifiche che può apportare l'ufficio tecnico di revisione.

Firenze li 18/03/2026

Per l'Impresa
(EUR.CO.MA.S. S.R.L.)

Il R.U.P.
(Ing. Filippo Cioni)

Il Direttore dei Lavori
(Arch. Andrea Caruso)

FILIPPO CIONI
18.03.2026 12:07:34
GMT+02:00

Andrea Caruso
Comune di Firenze

ID

ANNA MARIA PIZZARDI
07/04/2026 11:53:24 UTC+0200