

RELAZIONE SUL CONTO FINALE

CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

BILANCIO STRAORDINARIO

OPERE: RIQUALIFICAZIONE AI FINI DI HOUSING SOCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA PIER CAPPONI 16 E DI ALTRE STRUTTURE SOCIALI (SCHEDA NORMA AT 09.06 PISTOIESE)

IMPRESA: Edilizia San Giorgio S.R.L.

APPROVAZIONE PROGETTO: DD/2023/10972 del 20/12/2023

AFFIDAMENTO: DD/2024/02646 del 08/04/2024

CUP: H13D21003250007

CIG: B0A2F4DE7A

CPV: 45454000-4

CODICE OPERA 210501

PROGETTO N.: L1480/2021

IMMOBILI OGGETTO DELL'INTERVENTO: Fg 80 part 34 sub da 3 a 15

PROGETTO ORIGINARIO:

Il progetto n. L1480/2021 delle opere in parola è stato approvato con DD/2023/10972 del 20/12/2023, per un importo complessivo di euro 383.336,68 così ripartito:

	LAVORI soggetti a ribasso	MANODOPERA non ribassabile	TOTALE
a1.1 lavori edili	€ 69.689,35	€ 57.213,04	€ 126.902,39
a1.2 Impianti termici e idraulici	€ 55.195,37	€ 16.397,52	€ 71.592,89
a1.3 Impianti elettrici e speciali	€ 53.134,20	€ 12.217,60	€ 65.351,80
a2 Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso			€ 23.037,08
A SOMMANO A BASE D'ASTA (A1+A2)			€ 286.884,16
Somme a disposizione per:			
b1 incentivo progettazione 80% del		2,00% di A	€ 4.590,15
b2 Imposta sul Valore Aggiunto pari al		10,00% di A	€ 28.688,42
b3 accantonamento polizza assicurativa progettisti interni			€ 150,00
b4 rilievi, accertamenti e indagini (servizi di pulizia, bonifica e smaltimenti)			€ 10.000,00
b5 incarichi professionali esterni, compreso I.V.A. e oneri			€ 5.000,00
b6 allacciamenti, compreso I.V.A.			€ 5.000,00
b7 Lavori in economia esclusi dall'appalto e rimborsi (Forniture e arredi compreso IVA)			€ 0,00
b8 DD/2023/08272 incarico a4ingegneria - indagine acustica			€ 15.435,13
b9 DD/2023/00355 Servizio di smaltimento materiali di scarto			€ 18.300,00
b10 imprevisti e arrotondamento, compreso I.V.A.			€ 9.288,82
B TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			€ 96.452,52
TOTALE FINANZIAMENTO (A+B)			€ 383.336,68

GARA DI APPALTO:

La categoria di lavoro delle opere è la OG01 - Edifici civili e industriali - classifica I (categoria prevalente).

A seguito di gara in data 15/03/2024 è risultata aggiudicataria dell'appalto l'impresa Edilizia San Giorgio S.R.L. la quale ha offerto un ribasso del 24,676%.

I lavori sono stati affidati con determinazione DD/2024/02646 del 08/04/2024, risultando il seguente quadro economico:

L1480/2021: "Riqualificazione ai fini di housing sociale dell'immobile sito in Via Pier Capponi 16 e di altre strutture sociali (scheda norma at 09.06 pistoiese)" Codice opera 210501 - CUP H13D21003250007	
Descrizione	Importi
Importo lavori al netto del ribasso d'asta del 24,676 %	€ 112.912,01
Costi della manodopera	€ 85.828,16
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 23.037,08
Importo dei lavori incluso manodopera e oneri	€ 221.777,25
IVA al 10%	€ 22.177,73
Importo lavori inclusi manodopera e oneri ed IVA	€ 243.954,98
Incentivo funzioni tecniche (80% di 2%)	€ 4.590,15
Polizza progettisti	€ 150,00
Rilievi, accertamenti e indagini	€ 10.000,00
Incarichi professionali	€ 5.000,00
Allacciamenti	€ 5.000,00
Imprevisti	€ 9.288,77
"Servizio di smaltimento materiali di scarto presso l'immobile di via Pier Capponi 16" (prog. S0456/2022) affidato all'impresa Mustafa Arben (DD/2023/00355)	€ 18.300,00
Servizi di redazione di relazione acustica e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e esecuzione affidati a A4 Ingegneria - Società fra professionisti a responsabilità limitata (DD/2023/08272)	€ 15.435,13
Minore spesa	€ 62.150,42
Accordo bonario	€ 9.467,18
Importo complessivo	€ 383.336,63

CONTRATTO:

Contratto n.C0092/2024 del 07/05/2024.

CONSEGNA DEI LAVORI:

I lavori sono stati consegnati in data 09/09/2024, come risulta dal relativo verbale che è stato firmato dall'impresa appaltatrice senza riserve.

TERMINE PREVISTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI:

Ai sensi dell'art. 16 del Capitolato Speciale d'appalto il termine per l'esecuzione dei lavori è previsto per il giorno 09/09/2025.

SUBAPPALTI AUTORIZZATI:

Subappalto della ditta EFFEGI IMPIANTI DI FIDUCCIA GIANLUCA autorizzato con DD/2025/08948 del 04/12/2025

Subappalto della ditta Tecno Gab srl autorizzato con DD/2025/08684 del 27/11/2025.

PERIZIE SUPPLETIVE E DI VARIANTE:

In data 28/07/2025 è stata redatta la prima perizia di variante (suppletiva) e relativa estensione contrattuale, approvata con DD/2025/05926 del 12/08/2025 che ha modificato il quadro economico come segue:

"Riqualificazione ai fini di housing sociale dell'immobile sito in Via Pier Capponi 16 e di altre strutture sociali (scheda norma at 09.06 pistoiese)" Codice opera 210501 - CUP H13D21003250007			
Descrizione	Importi come da DD/2025/04119	Importi di modifica contrattuale di cui al presente provvedimento	Totale
Lavori al netto del ribasso d'asta del 24,676 %	€ 198.740,17 (di cui € 85.828,16 per costi della manodopera)	€ 77.253,38 (di cui € 4.310,75 per costi della manodopera)	€ 275.993,55 (di cui € 90.138,91 per costi della manodopera)
Oneri della sicurezza	€ 23.037,08	€ 7.321,33	€ 30.358,41
Lavori netti + oneri della sicurezza	€ 221.777,25	€ 84.574,71	€ 306.351,96
IVA al 10%	€ 22.177,73	€ 8.457,47	€ 30.635,20
Lavori netti + oneri della sicurezza + IVA affidati a Edilizia San Giorgio S.r.l. (DD/2024/02646)	€ 243.954,98	€ 93.032,18	€ 336.987,16
Incentivo funzioni tecniche (80% di 2%)	€ 4.590,15	€ 1.758,12	€ 6.348,27
Accantonamento per IRAP Incentivo (8,5%)		€ 539,60	€ 539,60
Polizza progettisti	€ 150,00	(€ 150,00)	€ 0,00
Rilievi, accertamenti e indagini	€ 10.000,00	(€ 10.000,00)	€ 0,00
Incarichi professionali	€ 5.000,00	(€ 3.297,59)	€ 1.702,41
Allacciamenti	€ 4.463,00	(€ 4.463,00)	€ 0,00
Allaccio a Publiacqua (DD/2025/04119)	€ 537,00		€ 537,00
Imprevisti	€ 9.288,77	(€ 8.562,30)	€ 726,47
Affidamento servizio S0456/2022 a Mustafa Arbeni (DD/2023/00355)	€ 18.300,00		€ 18.300,00
Affidamento incarico professionale a A4 Ingegneria (DD/2023/08272)	€ 15.435,13	€ 2.760,59	€ 18.195,72
Minore spesa	€ 62.150,42	(€ 62.150,42)	€ 0,00
Accordo bonario	€ 9.467,18	(€ 9.467,18)	€ 0,00
Importo complessivo	€ 383.336,63	€ 0,00	€ 383.336,63

SOMME AUTORIZZATE:

In definitiva, sulla scorta dei documenti amministrativi e contrattuali sopra richiamati, la somma complessiva per l'opera risulta di €306.351,96.

CONCESSIONE DI PROROGHE E SOSPENSIONE PARZIALE DEI LAVORI:

Nel cantiere non sono state concesse proroghe.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI:

L'ultimazione dei lavori è avvenuta il entro il termine utile in data 31/12/2025. Il relativo verbale è stato redatto in data 09/01/2026 e firmato senza riserve in data 12/02/2026.

DANNI DI FORZA MAGGIORE:

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

LAVORI IN ECONOMIA:

Durante i lavori 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. Tali lavori sono stati quantificati con apposite liste settimanali di manodopera, noli e forniture che sono state regolarmente inserite negli atti contabili.

VERBALI DI NUOVI PREZZI:

In data 28/07/2025, in concomitanza con la perizia di variante, è stato redatto un verbale di concordamento nuovi prezzi.

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 €270'486,58+IVA 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 inseriti nello conto finale.

1° certificato di pagamento del 17/12/2024	€. 60'918,55+ IVA (€6'091,86)
2° certificato di pagamento del 18/04/2025	€. 58'992,52+IVA (€5'899,25)
3° certificato di pagamento del 14/11/2025	€. 150'575,51+IVA (€15'057,55)

STATO FINALE E CREDITO RESIDUO DELL'IMPRESA:

Il conto finale è stato redatto dal direttore dei lavori in data 11/08/2026 e considera:

Conto finale:

Importo dei lavori eseguiti al netto del ribasso del 24,676%	€ 275'670,70
di cui somme per la sicurezza	€ 30'676,62
Totale	€ 306'347,32

A dedurre il pagamento in acconto già erogato:

Certificato di pagamento	Importo dei lavori
Del 17/12/2024	€. 60'918,55
Del 18/04/2025	€. 58'992,52
Del 14/11/2025	€. 150'575,51
Totale	€ 306'418,75
Totale corrisposto alla ditta	€ 270'486,58
Totale credito per l'impresa	€. 35'860,74

CONFRONTO TRA SOMME AUTORIZZATE E SPESA:

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

Importo netto autorizzato dei lavori	€ 306'351,96
Importo del conto finale dei lavori	€ 306'347,32
<u>Minore spesa</u>	€ 4,64

ACCORDI BONARI:

Durante l'esecuzione dei lavori non è stato necessario procedere ad alcun tentativo di accordo bonario art.211 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: presso l'INAIL di FIRENZE codice n° 007489 Posizione assicurativa territoriale n° 7707463/69 – 7707736/70 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:

Gli enti previdenziali hanno comunicato mediante il documento unico di regolarità contributiva che l'impresa Edilizia San Giorgio S.R.L. è in regola con il pagamento dei contributi previdenziali e dei premi assicurativi.

AVVISI AD OPPONENDUM:

La D.L. con certificato del 13/07/2026 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 13/07/2026.

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 BUCCI ALESSIO, in qualità di direttore dei lavori, ha convocato presso gli immobili oggetto dei lavori il legale rappresentante dell'impresa, per il giorno 13/07/2026, 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 BUCCI ALESSIO direttore dei lavori delle opere di cui trattasi considerato che:

- i lavori eseguiti dalla ditta appaltatrice corrispondono qualitativamente e quantitativamente al progetto e al successivo progetto di variante approvati;
- 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 l'INAIL di Firenze codice n° 007489 Posizione assicurativa territoriale n° 7707463/69 – 7707736/70 continuativa 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 non sussistono cause per l'applicazione di detrazioni al credito finale dell'impresa che pertanto risulta:

A) Importo netto dei lavori (Rata finale)	€. 35'860,74
B) Detrazioni:	
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	€. 0,00
C) Addizioni:	
CREDITO FINALE DELL'IMPRESA	€. 35'860,74 (+IVA10%)

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 11/08/2026

Per l'Impresa (Edilizia San Giorgio S.R.L.)	 FILIPPO CIONI Comune di Firenze 11.08.2026 12:59:12 GMT+02:00	Il Direttore dei Lavori Alessio Bucci (BUCCI ALESSIO) Comune di Firenze 11.08.2026 09:45:34 GMT+02:00
	Firmato digitalmente da: ANTONIO PALAZZOLO Data: 11/08/2026 09:55:41 Il R.U.P. (FILIPPO CIONI)	