



Condominio
"SAN DONATO E2 E3"

*Via Forlanini / Via Piovani / Via Miele
50127 Firenze (FI)
Cod. fisc. 94154430485*

Bilancio consuntivo + Relazione di fine lavori

**Esercizio Straordinario FACCIATA VETROCEMENTO+INTERNE
- 2021 / 2022 / 2023**

(01/07/2021 - 30/04/2023)

Amministratore
ABITARE SERVIZI srl

ABITARE SERVIZI srl - Piazza Antonio Gramsci 4/B, 50018 Scandicci (FI)
E-mail: abitare@abitareservizi.it - Web: www.abitareservizi.it
Tel. 055 782257 - Fax 055 7331853

RELAZIONE DI FINE LAVORI

(revisione del 01-06-2023)

- LAVORI:** Rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate Su Via Miele e Corte Interna Tinteggiate in Blu e Rifacimento delle porzioni di facciate attualmente costituite in mattonelle di vetrocemento con facciate continue realizzate con vetri a doppia camera e fughe sigillate in profilati di alluminio a taglio termico TIPO SCHUCO, nell'edificio Condominiale posto in Firenze Via Miela nn.cc. 3 - 4 e Via Forlanini Negozi e Fondi
- COMMITTENTE:** Condominio San Donato E2-E3, Amministrato da Abitare Servizi SrL: R.L. Dott. Andrea Pugliese
- IMPRESA:** **POLI STRADE Costruzioni Generali SPa**, Via P.P. Pasolini 18 - 50013 Campi Bisenzio (Firenze): R.L. Daniele Poli
- CONTRATTO:** in data 23/12/2021 è stato firmato ed accettato il Contratto d'appalto con i suoi Allegati.
- VERBALE DI INZIO LAVORI E DISPOSIZIONI DI CONSEGNA:** Firenze 14/03/2022

Verbale di fine lavori

E di Verifica Finale ai sensi dell'Art. 7.2

Del Contratto d'Appalto Stipulato tra le parti

In data 23/12/2021

Visto il progetto esecutivo dei lavori suindicati approvato con SCIA n. N.11860/2021 del ProtocolloN.359258/2021 e redatto da Ing. Roberto Cinotti Per l'importo Complessivo di Contratto di Euro1.092.669,54

L'anno **Duemilaventitre** il giorno **Mercoledì Quindici** del mese di **Marzo** il sottoscritto **Ing. Roberto Cinotti**, in qualità di Direttore dei Lavori, è convenuto sul luogo in cui sono eseguiti i lavori di Rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate Su Via Miele e Corte Interna Tinteggiate in Blu e Rifacimento

delle porzioni di facciate attualmente costituite in mattonelle di vetro-cemento con facciate continue realizzate con vetri a doppia camera e fughe sigillate in profilati di alluminio a taglio termico TIPO SCHUCO, nell'edificio Condominiale posto in Firenze Via Miela nn.cc. 3 - 4 e Via Forlanini Negozi e Fondi, dove alla presenza di:

- **PoliStrade Costruzioni Generali SPA,**
- **Daniele Poli L.R.**dell'Impresa Appaltatrice,
- **Geom. Andrea Casamaggi** Direttore Tecnico dell'Impresa Appaltatrice;
- **Ing. Stefano Rossi** , in qualità di Responsabile Unico della Sicurezza;
- **Arch. Vito Carriero**, in qualità di Coordinatore per la Sicurezza

ATTESTANO

CHE I LAVORI RISULTANO ULTIMATI IN DATA 15/03/2023

Di seguito si descrivono i lavori eseguiti e lo stato dei luoghi al 15/03/2023:

I lavori di cui alla presente relazione sono iniziati in data 14/03/2022 come attestato dal verbale di Inizio Lavori.

Rispetto al prezzo di contratto di €1.092.669,54 che comprende una prima perizia approvata dalla committenza di €53.843,52 per la realizzazione in cantiere (Via Pandette) di una gru di servizio e occupazione di suolo pubblico per consentire il montaggio e lo smontaggio dei ponteggi nelle zone adibite a pubblica via per tempi più brevi. I lavori inizialmente si sono concentrati sul rifacimento delle facciate su Via Miele e nelle corti interne seguendo le indicazioni di capitolato. Nel corso dei lavori di demolizione degli intonaci sono emersi varie situazioni impreviste e imprevedibili, come per esempio la realizzazione delle finestre sulla facciata degli uffici che si sono rivelate con il telaio esterno inserito "a madonna" ovvero costituito da un semplice profilo ancorato alla sottostante muratura con tre zanche per lato e sprovvisto di un'efficace protezione contro le infiltrazioni di acqua. Oltre a questo, sono state trovati giunti murari non allineati planarmente e forti fuori

piombo delle murature di tamponamento. Per proseguire i lavori è stata approvata dalla committenza una perizia (n.2) di €38.006,90 (scontata del 5% con esclusione del suolo pubblico) che consentisse di far fronte alle maggiori lavorazioni determinate dalle condizioni reali della facciata che erano occultate e mascherate dall'originario strato d'intonaco, che già in più punti si era distaccato.

Nel corso dell'assemblea del 22/07/2022 fu approvata la terza ed ultima perizia richiesta dell'impresa per realizzare dei contro-ponteggi all'interno del fabbricato per garantire una maggiore sicurezza di ancoraggio dei ponteggi esterni che, dopo la controproposta effettuata dal sottoscritto di un progetto alternativo a quello proposto nella perizia dell'impresa, fu concordata al costo di €91.108,29. Fu approvato altresì un nuovo termine per il completamento delle opere entro il 28/02/2023. In totale l'importo dei lavori appaltati ed approvati con le suddette perizie sommano a € 1.220.458,90. Lavori sono terminati in data 15/03/2023 ovvero con 15 giorni di ritardo rispetto al previsto, ma sono giustificati dai 31 giorni di pioggia (Osservatorio Meteorologico LAMMA) che si sono verificati dal 14/03/2022 al 15/03/2023 che sicuramente hanno impedito e ritardato lavorazioni che dovevano essere svolte all'esterno.

Ciò sin qui detto descrive sommariamente l'andamento dei lavori che si sono conclusi il 15 Marzo 2023, l'immobile è stato trovato sgombro di ogni attrezzatura di cantiere e di manodopera, rimane soltanto la Gru su Via Pandette che verrà smontata a seguito dell'ordinanza comunale del 27/03/2023.

La contabilità finale ha portato ad un costo dei lavori realizzati **di €1.337.757,93** con un maggior costo rispetto ai lavori appaltati e periziati di **€ 117.269,03** che dal sottoscritto è stato ricostruito nella seguente tabella con sommaria indicazione delle voci di spesa:

CODOMINIO SAN DONATO E2- E3 RIFACIMENTO FACCIATE INTERNE E FACCIATA UN PANNELLI SCHUKO							
RAFFRONTO VARIAZIONI QUANTITA' E RELATIVI COSTI							
N.ORDINE		UM	QUANTITA' PREVISTE	QUANTITA' REALIZZATE	DIFFERENZE	COSTO UNIT.	DIFF.COSTO
1	Ponteggi	mq	2593,16	2845,09	251,93	28,14 €	7.089,31 €
2	Ponteggi	mq	4,5	81	76,5	31,50 €	2.409,75 €
3	Intonaci	mq	2259,713	2438,21	178,497	15,75 €	2.811,33 €
4	Intonaci	mq	2218	2438,21	220,21	5,25 €	1.156,10 €
5	Intonaci	mq	566,633	933,66	367,027	22,05 €	8.092,95 €
6	Intonaci	mq	2218	2438,16	220,16	84,00 €	18.493,44 €
7	Intonaci	mq	2218	2461,2	243,2	15,75 €	3.830,40 €
8	Scossaline	ml	148,6	272,46	123,86	126,00 €	15.606,36 €
9	Profili	cad	90	122	32	42,00 €	1.344,00 €
10	Smaltimenti	mc	197,721	219,44	21,719	31,50 €	684,15 €
11	Sicurezza	cad	12	37,5	25,5	472,50 €	12.048,75 €
12	Sicurezza	cad	5	6	1	73,50 €	73,50 €
15	Sicurezza	cad	24	3	-21	26,25 €	-551,25 €
16	Sicurezza	cad	24	3	-21	36,75 €	-771,75 €
17	Sicurezza	ore	12	39	27	31,50 €	850,50 €
	economie	ore	0	700	700	36,55	25.585,00 €
VARIAZIONE COSTI cortile - Via Miele							98.752,53 €
N.ORDINE		UM	QUANTITA' PREVISTE	QUANTITA' REALIZZATE	DIFFERENZE	COSTO UNIT.	DIFF.COSTO
4	ponteggi	mq	2310	2093	-217,00 €	28,14 €	-6.106,38 €
8	diaframmi	mq	235	118,34	-116,66 €	125,00 €	-14.582,50 €
	diaframmi	mq	208	0	-208,00 €	81,00 €	-16.848,00 €
13	rim Vetro Cem	mq	690,2	690	-0,20 €	47,25 €	-9,45 €
19	costr SCHUKO	mq	690,2	690	-0,20 €	630,00 €	-126,00 €
VARIAZIONE COSTI Via Forlanini							-37.672,33 €
NP da 001 a 006							
36	noleggi	Euro/mese	8	12,5	4,5	1890	8.505,00 €
41	suolo gru	acorporo	1	1,5	0,5	17338,12	8.669,06 €
Totale Perizia Gru							17.174,06 €
43	impermeabilizzanti	ml	148	199,23	51,23	53,58 €	2.744,90 €
44	Regolarizzazioni	mq	62	183,26	121,26	80,28 €	9.734,75 €
45	Gocciolatoi Fine	cad	36	87	51	29,37 €	1.497,87 €
NP04	Sistem Fin	cad	18			57,00 €	-1.026,00 €
Np05	Rev Infissi	cad	87			65,42 €	-5.691,54 €
48	Occupazione Suolo (no 5%)	a corpo	1	1,5	0,5	9.899,93 €	4.949,96 €
VARIAZIONE COSTI nelle Voci con Perizia 2							12.209,95 €
	Diaframmi	a corpo	-0,5	0	0,5	24.968,75 €	12.484,38 €
	diaframmi vert	a corpo	-208	0	208	68,85 €	14.320,80 €
VARIAZIONE COSTI nelle Voci con Perizia 3 Doppi Ponteggi Scontati del 15%							26.805,18 €
Differenze Totali							117.269,39 €

Si Allegano:

- VERBALE INIZIO LAVORI 14/03/2022
- P 05-22 ATTIVAZIONE ESTENSIONE DI GARANZIA DEI PRODOTTI
- DICHIARAZIONE IMPRESA PPOLISTRAD
- DICHIARAZIONE IMPRESA "LA FIRENZE LAVORI
- SCHEDE TECNICHE DEI PRODOTTI IMPIEGATI

L'Impresa
POLISTRAD
COSTRU SpA
Via [redacted]
50013 C (FI)
Partita IVA 00752930487
(Daniele Poli)

Committente

(Per Abitare Servizi S.r.L.: Dott. Andrea Pugliese)

Il Direttore dei Lavori



(Ing. Roberto Cinotti)

Responsabile Unico Sicurezza

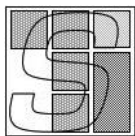


(Ing. Stefano Rossi)

Coordinatore Sicurezza



(Architetto Vito Carriero)



Dott. Roberto Cinotti
Ingegnere



Certificato Numero (Certificate number)
FIA-1156-IT18

Firenze li 31/05/2023

ABITARE SERVIZI

All', Attenzione del Dott. Andrea Pugliese
Piazza Gramsci 4 - 50019 Scandicci

OGGETTO: COOPERATIVA SAN DONATO E2 E3

In allegato alla si espone la notula finale per le prestazioni professionali del, sottoscritto, disciplinate al contratto d'incarico professionale del 08/03/2023 ed approvato dall'assemblea condominiale del 24/03/2023.

Nel succitato documento venivano espressamente indicati i compensi spettanti al sottoscritto e le modalità con i quali essi sarebbero stato pagati; presupponendo un incarico a corpo basato su un importo dei lavori di € 907.000, [art.5] così come veniva riconosciuto al sottoscritto un extra compenso pari al 5% tra l'importo dei lavori previsti e di quelli effettivamente realizzati, che all'epoca ipotizzavo essere di poco superiori previsti.

Di fatto i lavori contabilizzati hanno raggiunto la somma di 1.337.757,93 che son in gran parte giustificati da maggiori richieste dell'impresa per aumentare la sicurezza del cantiere, ma anche a maggiori quantità di lavorazioni non previste nel progetto, prevalentemente per la realizzazione degli intonaci e per la messa in opera di una quantità superiore di scossaline in rame.

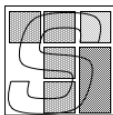
Seguendo alla lettera il contratto d'incarico l'extra compenso avrebbe dovuto essere di: $(1337757,93 - 907000) \times 5/100 =$ Euro 21.538,00 da cui ho scontato Euro 12.838,00 diminuendo così l'extra compenso a **Euro 8.700,00 (con uno sconto applicato di circa il 60%)**

Pertanto, il compenso a saldo sarà di Euro 2.600,00 come saldo del compenso a stati d'avanzamento oltre l'extra compenso di Euro 8.700,00 Per un totale di Euro 11.300,00 come notula allegata

Distinti Saluti

Roberto Cinotti

Allego: Notula Proforma



Dott. Roberto Cinotti
Ingegnere

Avviso di Parcella n. 1/A del 20/04/2023

Piazza G.P. Vieusseux, 4 - 50134 Firenze
Tel. - Fax. 055 482478
e.mail: [REDACTED]

Ing. Roberto Cinotti

Ingegnere

Piazza Giampietro Vieusseux 4, 50134 Firenze (FI)

Telefono 055482478 Fax 055482478

Cell [REDACTED]

Email [REDACTED]

PEC roberto.cinotti@ingpec.eu

C.F. CNTRRT49R24I726Z P.IVA 01476030489

Spettabile

CONDOMINIO SAN DONATO E2 E3

Piazza Gramsci 4/b

50018 Scandicci (FI)

C.F. 94154430485

P.IVA 94154430485

Riferimento Saldo Prestazioni Professionali San Donato E2 E3

DESCRIZIONE	QUANTITÀ	IMPORTO	IVA	TOTALE	
Saldo Importi a stato d'avanzamento come da Art. 6 Contratto d'incarico Professionale	1,00	n.d.	2.600,00 €	22%	2.600,00 €
Extra compenso per aumento lavori scontato di circa il 60% Rispetto a quanto indicato nell'Art. 5 del Contratto Professionale	1,00	n.d.	8.700,00 €	22%	8.700,00 €

Termini di pagamento

Modalità: Bonifico

Scadenze: Vista fattura

Banca mittente

Banca: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

Imponibile	11.300,00 €
Cassa Previdenza 4%	452,00 €
Imposta 22%	2.585,44 €
Totale	14.337,44 €
Ritenuta d'acconto	-2.260,00 €
Netto da pagare	12.077,44 €

Il presente non costituisce documento valido ai fini del DPR 633/26/10/1972 e successive modifiche. Il documento definitivo verrà emesso all'atto del pagamento del corrispettivo (articolo 6, comma 3, DPR 633/72).

Trattiamo i Vostri dati per finalità amministrative e contabili. Specifiche misure di sicurezza sono osservate per prevenire la perdita dei dati, usi illeciti, o non corretti, e accessi non autorizzati. A richiesta forniamo Informativa completa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 e ss. del Regolamento UE n. 679/2016 del 27 aprile 2016.



Bilancio consuntivo per conto

Condominio SAN DONATO E2 E3 - C. Fisc. 94154430485

Via Forlanini / Via Piovani / Via Miele - 50127 Firenze (FI)

MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa - IBAN [REDACTED]

Esercizio straordinario "FACCIATA
VETROCEMENTO + INTERNE -
2021 / 2022"

Periodo: 01/07/2021 - 30/04/2023

	Importi	Totali
APPALTO LAVORI		
Appalto rifacimento facciate in vetrocimento	1.471.533,73	
Progettazione e Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza (incluso oneri)	61.790,56	
Responsabile Lavori (incluso oneri)	14.200,80	
Amministrazione straordinaria (incluso oneri)	20.212,96	
Spese di segreteria	103,00	
Opere extra e imprevisti	1.675,30	
Integrazione pulizie (assemblea del 11/05/2022)	17.885,20	1.587.401,55
TOTALE		1.587.401,55

Totale gestione	1.587.401,55
Rate versate	-1.314.516,83
Saldo finale (Euro)	272.884,72

L'Amministratore
ABITARE SERVIZI srl



Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità

Condominio SAN DONATO E2 E3 - C. Fisc. 94154430485

Via Forlanini / Via Piovani / Via Miele - 50127 Firenze (FI)

MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa - IBAN

Esercizio straordinario "FACCIATA
VETROCEMENTO + INTERNE - 2021 /
2022"

Periodo: 01/07/2021 - 30/04/2023

Palazzina 1		1/Generali mill.	Totale gestione	Rate versate	Saldo finale
ARDSU	A/MENSA PT Pr	201.774,61 127,110	201.774,61	-168.725,81	33.048,80
	A/MENSA PA Pr	12.286,49 7,740	12.286,49	-10.274,08	2.012,41
	Totale	214.061,10	214.061,10	-178.999,89	35.061,21
ARDSU RESID	A/RESIDENZA Pr	1.004.317,21 632,680	1.004.317,21	-839.821,14	164.496,07
	A/RES PA Pr	88.989,73 56,060	88.989,73	-74.415,75	14.573,98
	Totale	1.093.306,94	1.093.306,94	-914.236,89	179.070,05
	A/LIBRERIA 1 Pr	41.780,41 26,320	41.780,41	-34.937,17	6.843,24
	A/LIBRERIA 2 Pr	17.429,67 10,980	17.429,67	-14.574,85	2.854,82
	A/LIBRERIA 3 Pr	15.635,91 9,850	15.635,91	-13.074,89	2.561,02
	Totale	74.845,99	74.845,99	-62.586,91	12.259,08
	A/9 NEG 6 Pr	15.413,67 9,710	15.413,67	0,00	15.413,67
	A/2 NEG 1 Pr	78.179,53 49,250	78.179,53	-65.374,45	12.805,08
	A/10 NEG 7 Pr	18.985,32 11,960	18.985,32	-15.875,70	3.109,62
	A/15 PA Pr	17.540,79 11,050	17.540,79	-14.667,77	2.873,02
	Totale	114.705,64	114.705,64	-95.917,92	18.787,72
	A/3 NEG 2 Pr	75.068,22 47,290	75.068,22	-62.775,22	12.293,00
Arroton dament		-0,01	-0,01		-0,01
	TOTALE COMPLESSIVO	1.587.401,55	1.587.401,55	-1.314.516,83	272.884,72





Prospetto rate raggruppato per anagrafica

Condominio SAN DONATO E2 E3 - C. Fisc. 94154430485

Via Forlanini / Via Piovani / Via Miele - 50127 Firenze (FI)

MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa - IBAN [REDACTED]

Esercizio straordinario "FACCIATA
VETROCEMENTO + INTERNE - 2021 /
2022"

Periodo: 01/07/2021 - 30/04/2023

	Preventivo di gestione	Saldi fine es. prec.	Totale preventivo	Totale versamenti	Rata n. 1 31/12/2021	Rata n. 2 28/02/2022	Rata n. 3 15/04/2022	Rata n. 4 30/06/2022	Rata n. 5 31/08/2022	Rata Saldo finale 31/05/2023	Totale rate da versare
ARDSU - MENSA	178.999,89	0,00	178.999,89	178.999,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.061,21	35.061,21
ARDSU RESIDENZA	914.233,47	0,00	914.233,47	914.236,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.070,05	179.070,05
[REDACTED]	62.586,91	0,00	62.586,91	62.586,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.259,08	12.259,08
[REDACTED]	12.889,05	0,00	12.889,05	0,00	3.737,00	3.114,00	3.114,00	2.491,00	433,05	2.524,62	15.413,67
[REDACTED]	95.917,92	0,00	95.917,92	95.917,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.787,72	18.787,72
[REDACTED]	62.772,75	0,00	62.772,75	62.775,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.293,00	12.293,00
Totale (Euro)	1.327.399,99	0,00	1.327.399,99	1.314.516,83	3.737,00	3.114,00	3.114,00	2.491,00	433,05	259.995,68	272.884,73

L'Amministratore
ABITARE SERVIZI srl

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA (Agenzia 58), IBAN: [REDACTED]