



# COMUNE DI PONSACCO

## Provincia di Pisa

### SETTORE V

*Intervento:* "EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EX CASA DEL FASCIO E PALAZZO COMUNALE"  
Codice CUP E74J24000140001 – CIG B304B3D930

*Impresa appaltatrice:* MAGGIORE IMPIANTI S.R.L.  
Via Modigliani n° 1 - Vicopisano (PI)

*Affidamento:* Determina di Aggiudicazione Settore V n. 394 del 13/09/2024

*Contratto di appalto:* Rep. n. 13/2024 del 11.11.2024 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera il 26.11.2024 al n. 26 serie 1

*Importo contrattuale:* € 67.767,42 oltre € 2.063,98 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso per un totale di € 69.831,40 oltre IVA 10%

*Polizza assicurativa:* Polizza Assicurativa della compagnia UnipolSai Assicurazioni, Agenzia di Pontedera, n. 1/58400/88/201497760 del 21/10/2024

#### RELAZIONE SUL CONTO FINALE E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DEI LAVORI (Art. 116 comma 7 D.Lgs. 36/2023 e Art. 28 All. II.149)

##### 1) RELAZIONE SUL CONTO FINALE

###### PROGETTO:

Il progetto esecutivo delle opere in oggetto è stato redatto dal Per.Ind. Gianluca Macelloni e dal Per.Ind. Stefano Andreini per conto di ST Engineering s.r.l. avente sede in Lucca (LU), Via delle Cornacchie n. 960/F, ed approvato con Deliberazione G.C. n. 88 del 05/09/2024.

Il quadro economico, oggetto della presente relazione, è il seguente:

<b>A) LAVORI</b>	
a.1) Lavori a base d'asta	68.799,42
a.2) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso (3%)	2.063,98
<b>Totale A)</b>	<b>70.863,40</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>	
3 - Imprevisti	87,84
4 - Spese tecniche per Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza e Funzioni Tecniche	11.962,42
8 - IVA sui lavori	7.086,34
<b>Totale B)</b>	<b>19.136,60</b>
<b>TOTALE A+B</b>	<b>€ 90.000,00</b>

###### DESCRIZIONE DEI LAVORI:

Il progetto globale di cui al precedente quadro economico prevedeva la realizzazione delle opere di sostituzione di un impianto di climatizzazione estiva ad espansione diretta posto al servizio di porzione del "Palazzo Comunale" e della "Ex Casa del Fascio" sede del Comune di Ponsacco, ubicato in P.zza R.Valli n. 8 - Ponsacco (PI). La porzione del " Ex Casa del Fascio " oggetto di intervento, destinata ad uffici amministrativi o similari, risulta elevata su tre piani fuori terra e risulta comporre la porzione di palazzo prospiciente Via Cesare Battisti.



# COMUNE DI PONSACCO

## Provincia di Pisa

### SETTORE V

L'altro fabbricato oggetto di intervento, denominato "Palazzo Comunale", è stato interessato dal presente intervento solo per la porzione adibita a Sala Consiliare e relativo androne di accesso.

L'impianto preesistente all'intervento risultava destinato al solo condizionamento estivo dei vari ambienti serviti, e risultava costituito da varie motocondensanti esterne ad espansione diretta, di tipo mono o multi split con condensazione ad aria ed alimentazione elettrica, utilizzanti gas frigorifero di vario tipo (principalmente gas R22), poste al servizio di varie unità interne dislocate nei vari ambienti serviti.

Vista l'obsolescenza dei sistemi preesistenti, la loro bassa efficienza EER, la loro complessa manutenzione derivante da un eccessivo frazionamento degli stessi, l'inadeguatezza dei gas frigoriferi utilizzati in relazione al loro GWP e l'impossibilità di un controllo centralizzato di tutto l'impianto, il progetto ha previsto la completa sostituzione dei vari sistemi con n° 2 sistemi centralizzati del tipo a volume di refrigerante variabile con controllo ad inverter (rispettivamente al servizio della porzione di "Palazzo Comunale" e della porzione di "Ex Casa del Fascio").

Per la realizzazione della sostituzione degli impianti preesistenti con contestuale riqualificazione energetica degli impianti di condizionamento in oggetto, sono stati realizzati i seguenti interventi principali:

- Smantellamento completo delle n. 16 motocondensanti esterne ad espansione diretta e delle relative unità interne, con mantenimento in opera di parte delle tubazioni circuito frigorifero esistenti
- Intervento di "retrofit" delle tubazioni esistenti mantenute in opera, in modo tale da consentire il loro riutilizzo con il nuovo sistema utilizzante gas frigorifero R410A
- Installazione di n. 2 nuove motocondensanti esterne ad espansione diretta del tipo a volume di refrigerante variabile con controllo ad inverter
- Realizzazione di nuove dorsali esterne ed interne di distribuzione gas frigorifero / liquido
- Installazione, in luogo delle esistenti, di analoghe nuove unità interne di tipo idoneo per installazione alta a parete (oppure di tipo a cassetta per la Sala Consiliare ubicata nella "Ex Casa del Fascio")
- Modifica dell'impianto elettrico esistente in modo tale da consentire l'alimentazione elettrica delle n. 2 nuove motocondensanti esterne
- Realizzazione di nuove linee di collegamento BUS tra tutte le componenti del sistema in modo tale da realizzare un sistema di regolazione e supervisione centralizzata di tutto l'impianto

#### AFFIDAMENTO DEI LAVORI:

I lavori sono stati appaltati mediante procedura negoziata di cui All'art. 50 comma 1 lett. a) D.Lgs. 36/2023 avvalendosi del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START), alla ditta "MAGGIORE IMPIANTI S.R.L." avente sede in Via Modigliani n° 1 - Vicopisano (PI) – P.IVA / C.F. 02000770509, in quanto la ditta stessa ha presentato la migliore offerta non anomala con un ribasso del 1,50001 % sull'importo a base di gara.

#### CONTRATTO D'APPALTO E IMPORTO CONTRATTUALE:

Il contratto di appalto è stato stipulato in data 11/11/2024 con repertorio n° 13/2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera in data 26.11.2024 con protocollo n° 26 serie 1.

L'importo contrattuale al netto di I.V.A. è pari ad € 69.831,40 compresi € 2.063,70 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.



# COMUNE DI PONSACCO

## Provincia di Pisa

### SETTORE V

#### GARANZIA:

L'appaltatore ha prestato la garanzia definitiva stabilita dall'art. 117 c. 1 D.Lgs. 36/2023 nella misura del 10% dell'importo netto dei lavori, pari ad € 6.983,14, mediante Polizza Fidejussoria n. 201493572 rilasciata da "UNIPOL SAI Assicurazioni", Agenzia di Pontedera in data 16/10/2024.

#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DIREZIONE LAVORI:

Le funzioni di Responsabile Unico del Procedimento sono state svolte dall'Arch. Andrea Giannelli, facente parte del Settore V° del Comune di Ponsacco.

I lavori sono stati diretti dal Per.Ind. Gianluca Macelloni per ordine e conto della "ST Engineering s.r.l." con sede in Via delle Cornacchie n. 960/F – 55100 Lucca – P.IVA 01233650462, quale società di ingegneria incaricata allo svolgimento dell'incarico come da Determinazione del Responsabile Settore V° del Comune di Ponsacco n. 349 del 02/08/2024.

La Direzione Lavori è stata coadiuvata dal Per.Ind. Stefano Andreini, sempre per ordine e conto della "ST Engineering s.r.l.", quale Direttore Operativo delle opere inerenti gli impianti elettrici.

#### CONSEGNA ED INIZIO LAVORI:

In data 10/02/2025 è stata disposta la consegna dei lavori, ai sensi dell'art. 3 comma 1 e 2 All. II14 al D.Lgs. 36/2023 così come risultante dal relativo verbale di consegna.

#### TEMPO STABILITO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI:

La durata per l'esecuzione dei lavori è stabilita dall'art. 12 del Capitolato Speciale d'Appalto in giorni 120 naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna e pertanto il tempo utile scadeva in data 10/06/2025.

#### SOSPENSIONE DEI LAVORI:

Il sottoscritto D.L. Per.Ind. Macelloni Gianluca, sentito il parere favorevole del Responsabile Unico del Procedimento, ha ritenuto necessario concedere le seguenti sospensioni dei lavori nei termini e modalità di cui all'Art. 121 comma 1 D.Lgs 36/2023 e Art. 8 comma 1 All. II.14:

- Sospensione dei Lavori n. 1 del 31/03/2025, con relativa Ripresa dei Lavori n. 1 del 16/05/2025, per 45 giorni di sospensione, con la quale viene fissato un nuovo termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori alla data del 25/07/2025

La suddetta sospensione si è resa necessaria per cause di forza maggiore tali da non poter essere imputate all'Appaltatore, e nello specifico a causa di "impossibilità di disattivazione dell'impianto di riscaldamento esistente (oggetto di intervento e quindi da smantellare) a causa della necessità di riscaldamento ambiente degli uffici serviti dall'impianto stesso";

#### SUBAPPALTO:

L'appaltatore ha richiesto ed ottenuto l'autorizzazione dell'affidamento in subappalto, con Determinazione Settore V n. 150 del 28/03/2025, delle seguenti opere:

- Opere riconducibili alla quota parte delle opere attinenti alla categoria OS28, relative realizzazione dell'impianti meccanici, e alla categoria OS30, relative alla realizzazione degli impianti elettrici a servizio dell'impianto di climatizzazione, alla ditta "BONI e SCARPELLINI S.r.l." con sede in Via Metastasio n. 21/23 - San Giuliano Terme (PI), C.F. e P. IVA 00181710500, in data 18/11/2024 per l'importo di € 20.000,00



# COMUNE DI PONSACCO

## Provincia di Pisa

### SETTORE V

#### PERIZIA DI VARIANTE TECNICA ED ATTI SUPPLETIVI:

Non è stata redatta nessuna perizia di variante.

#### VARIAZIONI APPORTATE:

Al progetto sono state apportate alcune modifiche di lievissima entità tali da non comportare alcuna variazione agli impegni contrattuali ed all'importo ivi previsto, ma solo l'aggiornamento degli elaborati grafici di progetto.

#### VERBALI NUOVI PREZZI:

Non sono stati formulati verbali inerenti nuovi prezzi.

#### SCADENZA EFFETTIVA DEL TEMPO UTILE:

Per effetto delle predette sospensioni, il tempo utile per la riconsegna dei lavori è fissato a tutto il 25/07/2025.

#### ULTIMAZIONE DEI LAVORI:

L'ultimazione dei lavori è avvenuta il giorno 25/07/2025 come accertato mediante certificato di ultimazione dei lavori datato 25/07/2025, e quindi in tempo utile.

#### DANNI DI FORZA MAGGIORE ED INFORTUNI:

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

#### LAVORI IN ECONOMIA:

Non sono stati necessari lavori in economia.

#### ANDAMENTO DEI LAVORI:

I lavori si sono svolti in conformità alle norme contrattuali ed alle disposizioni impartite in corso d'opera dalla Direzione Lavori.

Non sono stati rilevati impedimenti tecnici tali da costituire rilievo ai fini delle opere eseguite.

#### INFORTUNI:

Per quanto a conoscenza della Direzione Lavori, nessun infortunio risulta avvenuto al personale addetto durante l'esecuzione dei lavori.

#### OSSERVAZIONI SULLO STATO DELLE OPERE:

Non si rilevano osservazioni.

#### ASSICURAZIONE INFORTUNI:

L'impresa, per tutta la durata dell'esecuzione dei lavori, ha mantenuto le posizioni assicurative e previdenziali così come evincibile dalla certificazione D.U.R.C., ed in particolare:



# COMUNE DI PONSACCO

## Provincia di Pisa

### SETTORE V

- Posizione INPS	Sede di Pisa	n.	6206016625
- Posizione INAIL	Sede di Pisa	n.	18806585/51 P.A.T. 21115734

#### CONTO FINALE E CREDITO RESIDUO DELL'APPALTATORE:

Il conto finale dei lavori, redatto in data 17/09/2025 e firmato senza riserve dall'Appaltatore, riporta complessivamente un importo netto complessivo dei lavori pari ad € 69.821,54

A detrarre gli acconti corrisposti in base a n. 2 Certificati di Pagamento per l'ammontare complessivo di € 69.472,43

Resta il credito netto dell'Impresa in € 349,11

#### RISERVE DELL'IMPRESA:

Nessuna.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' D.M. 37/08 IMPIANTO MECCANICO ED ELETTRICO:

- Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. 37/08, inerente la realizzazione degli Impianti Meccanici, rilasciata dalla Ditta "MAGGIORE IMPIANTI srl" in data 06/09/2025 – n° 15/2025.
- Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. 37/08, inerente la realizzazione degli Impianti Elettrici, rilasciata dalla Ditta "BONI & SCARPELLINI srl" in data 30/06/2025.

#### REGOLARITA' CONTRIBUTIVA:

L'impresa risulta in regola con i pagamenti contributivi, assicurativi e previdenziali all'INAIL, INPS e Cassa Edile così come risulta da DURC On Line n. Prot. INAIL\_49871598 con scadenza validità il 04/11/2025.

#### AVVISO DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

Il Responsabile Unico del Progetto ha avvisato, ai sensi dell'art. 16 All. II14 D. Lgs. 36/2023, che i lavori sono stati eseguiti su immobile pubblico e che quindi durante l'esecuzione dei lavori non sono occorse indebite occupazioni di aree o stabili, non si sono verificati danni diretti o indiretti a beni di proprietà privata e che non occorre procedere alla pubblicazione di Avviso ai Creditori.

#### CESSIONE DI CREDITO:

Alla Direzione Lavori non risultano cessioni di credito.

#### **2) VISITA DI COLLAUDO**

A seguito di esame dei documenti contrattuali e contabili dei lavori in oggetto ed a seguito di preavviso, in data 25/07/2025 è stata effettuata la verifica finale delle opere realizzate alla presenza dei seguenti Sigg.:

- MAGGIORE ROSSANO per conto dell'Impresa esecutrice MAGGIORE IMPIANTI s.r.l.;
- MACELLONI GIANLUCA per conto dell'Ente Appaltante



# COMUNE DI PONSACCO

## Provincia di Pisa

### SETTORE V

Con riferimento agli elaborati tecnici progettuali sono stati ispezionati minuziosamente i lavori realizzati e si è constatato che gli stessi sono stati eseguiti a regola d'arte, in conformità delle prescrizioni contrattuali e corrispondenti a quanto riportato nella documentazione progettuale.

Sono stati pertanto effettuati i seguenti riscontri di misure ed accertamenti:

- E' stato dedotto che le opere sembrano eseguite con materiali e magisteri appropriati, a regola d'arte ed in conformità delle prescrizioni contrattuali e che esiste la precisa rispondenza, agli effetti contabili, tra i lavori eseguiti e le registrazioni contabili;
- Per le parti non più ispezionabili, di difficile ispezione o non potute controllare, l'Impresa ha assicurato, a seguito di esplicite richieste verbali dal Sottoscritto Direttore dei Lavori, la perfetta esecuzione secondo le prescrizioni contrattuali. In particolare l'Impresa ha dichiarato non esservi difformità o vizi tali da rendere l'opera pregiudizievole sotto l'aspetto delle regolarità del servizio ed uso (fatto salvo quanto agli artt. 1667-1668-1669 del Codice Civile).

#### REVISIONE TECNICO CONTABILE:

E' stata effettuata integralmente senza che siano emersi errori o discordanze di sorta.

#### **3) CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DEI LAVORI**

Considerato:

- Che i lavori sono stati eseguiti secondo le previsioni del progetto esecutivo e della modifica contrattuale, salvo lievi modifiche rientranti nei poteri discrezionali della Direzione tecnica dei Lavori;
- Che il loro ammontare, contabilizzato al netto del ribasso d'asta e confermato dal conto finale in € 69.821,54 è inferiore alle somme autorizzate;
- Che l'Impresa Appaltatrice è in regola con l'obbligo delle assicurazioni previdenziali;
- Che i lavori sono stati compiuti entro il periodo contrattuale;
- Che le prestazioni di materiali e mano d'opera riguardano lavori che in effetti non erano suscettibili di pratica valutazione a misura e sono state ad ogni modo contenute nello stretto indispensabile, nel mentre risultano commisurate all'entità dei lavori stessi;
- Che i prezzi applicati sono quelli di contratto;
- Che l'Impresa non ha ceduto i crediti derivanti dall'esecuzione dei lavori di che trattasi;
- Che Il Responsabile Unico del Progetto ha avvisato, ai sensi dell'art. 16 All. II14 D. Lgs. 36/2023, che i lavori sono stati eseguiti su immobile pubblico e che quindi durante l'esecuzione dei lavori non sono occorse indebite occupazioni di aree o stabili, non si sono verificati danni diretti o indiretti a beni di proprietà privata e che non occorre procedere alla pubblicazione di Avviso ai Creditori
- Che l'Impresa ha ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali ed alle disposizioni e ordini impartiti dalla Direzione dei Lavori;



# COMUNE DI PONSACCO

## Provincia di Pisa

### SETTORE V

- Che l'Impresa ha firmato gli atti di contabilità finale senza riserva.

Il Sottoscritto Per.Ind. Gianluca Macelloni

#### CERTIFICA

che i lavori "EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EX CASA DEL FASCIO E PALAZZO COMUNALE" sono stati regolarmente eseguiti dall'Impresa MAGGIORE IMPIANTI srl, con sede a Vicopisano (PI) Via Modigliani n. 1, in base al contratto Rep. n. 13/2024 del 11/11/2024 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera il 26/11/2024 al n. 26 serie 1, e pertanto:

Liquida il relativo importo in netti	€	69.821,54
Da cui detraendo gli acconti corrisposti in corso d'opera per complessivi	€	69.472,43
Resta il credito residuo netto pari a	€	349,11

(diconsi trecentoquarantanove/11) da pagarsi alla Impresa medesima dopo l'approvazione del presente atto.

Lucca, 10/09/2025

L'Appaltatore  
Maggiore Impianti Srl

**MAGGIORE IMPIANTI S.R.L.**  
Via Modigliani, 11  
56010 VICOPISANO (PI)  
Tel. 050.796032/  
Per posta: 050.770509  
Il Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. Giannelli Andrea

Il Direttore dei Lavori  
Per.Ind. Gianluca Macelloni

