



DSU TOSCANA

AATI/Servizio Tecnico Manutentivo e Investimenti Immobiliari
BIN

- Al Dirigente Area Approvvigionamenti e Contratti, Servizi Tecnici e Informatici
- Al Coordinatore Servizio Approvvigionamenti e Contratti

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA PER L’AFFIDAMENTO della PROROGA TECNICA fino al 30 giugno 2023 del Contratto di appalto di gestione integrata dei lavori di manutenzione ordinaria delle strutture dell’Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana – Lotto 3 sede Siena – contratto di appalto n. 134 di repertorio e n. 464 di raccolta stipulato in data 8 febbraio 2013

Il sottoscritto geom. Barbara Innocenti, nella sua qualità di Responsabile unico del procedimento, premesso che:

- con Provvedimento del Direttore n. 407 del 21 settembre 2012 veniva affidato l’appalto, diviso in n. 3 Lotti, per la gestione integrata dei lavori di manutenzione degli immobili dell’ARDSU per il periodo 1.11.2012-31.10.2018;
- il Lotto n. 3, relativo agli immobili di Siena, è stato aggiudicato al RTI avente per capogruppo il Consorzio C.I.T.I.S. Soc. Coop. di Siena e mandanti le società E.A.CO.S. e C.E.I.S. entrambe Società Cooperative di Siena;
- è stato dato avvio all’esecuzione dell’appalto a far data dal 1 novembre 2012 e che l’affidamento è stato formalizzato mediante stipula del contratto recante Repertorio n. 134 e Raccolta n. 464 del 8 febbraio 2013
- con Provvedimento del Direttore n. 483 del 23 ottobre 2018 veniva prorogata la scadenza del suddetto contratto fino al 31 dicembre 2019 attraverso lo strumento della proroga tecnica per espletamento della gara da parte del soggetto aggregatore regionale
- con Determinazione Dirigenziale n. 103/20 del 05/02/2020 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 31 dicembre 2020.
- con Determinazione Dirigenziale n. 78/21 del 11/02/2021 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 30 giugno 2021.
- con Determinazione Dirigenziale n. 445/21 del 29/07/2021 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 31 dicembre 2021.
- con Determinazione Dirigenziale n. 169/22 del 21/03/2022 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 30 giugno 2022.
- con Determinazione Dirigenziale n. 529/22 del 08/09/2022 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 31/12/2022.

**AZIENDA REGIONALE PER IL
DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO**

sede legale
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze
www.dsu.toscana.it
info@dsu.toscana.it
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484



DSU TOSCANA

AATI/Servizio Tecnico Manutentivo e Investimenti Immobiliari
BIN

Vista la nota ns prot. 7386/21 del 08/06/2021 con la quale il Direttore Responsabile del Procedimento, della Direzione Nuove Opere della Regione Toscana, Ing. Michele Mazzoni, comunicava un aggiornamento sull'iter della gara al fine di consentire agli Enti di coinvolti nella procedura di scelta del contraente indetta da Regione Toscana Soggetto Aggregatore, suddivisa in sette lotti, finalizzata alla stipula di un Accordo quadro, unico operatore, avente ad oggetto "Servizi integrati di manutenzione, conduzione e gestione immobili e impianti in uso a Regione Toscana, Agenzie regionali, Enti dipendenti ed Enti del Servizio Sanitario Regionale" di assumere i necessari provvedimenti nelle more della stipula dell'accordo quadro da parte del soggetto aggregatore e il conseguente avvio delle attività per la stipula dei contratti specifici.

Visto l'accordo quadro sottoscritto in data 28/11/2022, fra Regione Toscana – soggetto aggregatore e REKEEP S.p.A. con unico socio, con sede legale in Zola Predosa (BO), Via U. Poli n. 4, avente per oggetto l'affidamento del "Servizio integrato di manutenzione, conduzione e gestione immobili e impianti" – Area Sud Est 3 – Lotto 7 - (CIG 77224520FE), a cui l'Azienda DSU sta avviato la procedura per aderire all'accordo, che prevede una preliminare fase di mobilitazione che dovrebbe durare 90 gg. al netto dell'attività di verifica da parte dell'amministrazione, finalizzata a predisporre gli strumenti necessari per dare avvio all'attività di manutenzione e una fase di Start-up, che ha una durata di 120 gg, e nella quale viene verificata la capacità del fornitore di svolgere in modo efficace ed efficiente il servizio, che si concluderà con l'approvazione da parte dell'Amministrazione e la conseguente adesione definitiva all'accordo quadro.

Ritenuto necessario garantire la continuità nell'effettuazione delle prestazioni di manutenzione ordinaria degli immobili di proprietà o in affidamento all' Azienda, fino all'attivazione del contratto aperto con il nuovo contraente che sarà individuato dalla Regione Toscana; il sottoscritto RUP con nota prot. N. 33648/22 del 15 dicembre 2022, ha chiesto formalmente la disponibilità a proseguire nell'esecuzione del contratto stesso, agli stessi patti e condizioni in essere, fino al 30 giugno 2023 alla RTI avente per capogruppo il Consorzio C.I.T.I.S. Soc. Coop. di Siena, salvo ulteriore proroga.

Con nota del 19/12/2022 ns prot. 33938/22 del 23/12/2022, la RTI avente per capogruppo il Consorzio C.I.T.I.S. Soc. Coop. di Siena ha comunicato la loro disponibilità a proseguire le prestazioni oggetto dell'appalto fino al 30 giugno 2023 alla proroga tecnica del contratto in essere.

Per quanto sopra e ai sensi dell'articolo 1, comma 550, Legge 28 dicembre 2015, n. 208, si propone di prorogare il contratto in essere fino all'attivazione dell'Accordo quadro stipulato dal Soggetto Aggregatore regionale o fino all'individuazione di un nuovo operatore economico, mediante procedura aperta indetta dall'Azienda stessa. La proroga, nella fattispecie espressamente prevista dal legislatore, è connessa all'obbligatorietà - sancita ai commi 548 e 549 del richiamato articolo 1 della L. n. 208/2015 di approvvigionarsi, relativamente alle categorie merceologiche individuate ai sensi del DPCM 11 luglio 2018, attuativo dell'art. 9,

**AZIENDA REGIONALE PER IL
DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO**

sede legale
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze
www.dsu.toscana.it
info@dsu.toscana.it
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484



DSU TOSCANA

AATI/Servizio Tecnico Manutentivo e Investimenti Immobiliari
BIN

comma 3, del DL 66/2014 convertito in L. 89/2014, tra cui è ricompresa la *"manutenzione immobili e impianti"*, ricorrendo al Soggetto Aggregatore di riferimento.

Attualmente gli immobili soggetti a manutenzione sono quelli riportati nell'allegato "Calcolo canoni 2023 - I^o semestre".

Pertanto, in base a quanto sopra esposto, la spesa complessiva per l'intero periodo di proroga (01/01/2023 - 30/07/2023) risulta pari ad € 314.684,27 per canoni, di cui € 11.567,59 per oneri di sicurezza oltre € 69.230, per IVA al 22%, e € 3.146,84 per accantonamento di cui all'art. 113 del D.Lgs 50/2016 (1%) per un totale di € 387.061,66 (vedi allegato Quadro Economico).

Il Responsabile Unico del Procedimento
Geom. Barbara Innocenti

**AZIENDA REGIONALE PER IL
DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO**

sede legale
Viale A. Gramsci, 36 - 50132 Firenze
www.dsu.toscana.it
info@dsu.toscana.it
C.F. 94164020482 - P.I. 05913670484

A.O.T. - SIENA
Ripartizione fatturazione

Immobile	importo annuo	Riduzione	Rivalutazione ISTAT_ annuo	I semestre
LASCHI	€ 38.148,48		€ 30.021,15	€ 15.010,57
EDILE	€ 8.839,16		€ 9.376,14	€ 4.688,07
GESTIONE TECNICA	€ 1.288,41		€ 1.366,69	€ 683,34
CLIMATIZZAZIONE	€ 11.584,31	€ 1.737,65	€ 1.843,21	€ 921,60
IMPIANTI	€ 9.209,57		€ 9.769,05	€ 4.884,53
ELEVATORI	€ 6.221,67		€ 6.599,63	€ 3.299,82
SICUREZZA	€ 1.005,35		€ 1.066,43	€ 533,21
FONTEBRANDA	€ 16.097,75		€ 4.014,12	€ 2.007,06
EDILE				€ 0,00
GESTIONE TECNICA	€ 1.611,25		€ 1.709,13	€ 854,57
CLIMATIZZAZIONE	€ 14.486,50	€ 2.172,98	€ 2.304,98	€ 1.152,49
IMPIANTI				€ 0,00
ELEVATORI				€ 0,00
SICUREZZA				€ 0,00
MATTIOLI	€ 29.275,22		€ 31.053,69	€ 15.526,85
EDILE	€ 12.720,59		€ 13.493,36	€ 6.746,68
GESTIONE TECNICA	€ 1.854,29		€ 1.966,94	€ 983,47
CLIMATIZZAZIONE	€ 0,00			€ 0,00
IMPIANTI	€ 13.253,68		€ 14.058,84	€ 7.029,42
ELEVATORI	€ 0,00			€ 0,00
SICUREZZA	€ 1.446,67		€ 1.534,55	€ 767,28
MASCAGNI	€ 40.256,60		€ 30.408,68	€ 15.204,34
EDILE	€ 11.567,70		€ 12.270,44	€ 6.135,22
GESTIONE TECNICA	€ 1.686,14		€ 1.788,57	€ 894,28
CLIMATIZZAZIONE	€ 13.634,65	€ 2.045,20	€ 2.169,44	€ 1.084,72
IMPIANTI	€ 12.052,52		€ 12.784,71	€ 6.392,36
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
SICUREZZA	€ 1.315,59		€ 1.395,52	€ 697,76
PICCOLOMINI	€ 61.725,66		€ 45.281,81	€ 22.640,90
EDILE	€ 17.089,21		€ 18.127,38	€ 9.063,69
GESTIONE TECNICA	€ 2.490,99		€ 2.642,31	€ 1.321,16
CLIMATIZZAZIONE	€ 22.396,68	€ 3.359,50	€ 3.563,59	€ 1.781,80

	Anno 2023	I semestre 2023
EDILE	224.083,96 €	103.540,73 €
GESTIONE TECNICA	34.372,91 €	17.186,46 €
CLIMATIZZAZIONE	43.425,28 €	21.712,64 €
IMPIANTI	233.474,56 €	107.879,79 €
ELEVATORI	105.594,13 €	52.797,06 €
SICUREZZA	25.068,35 €	11.567,59 €
	666.019,19 €	314.684,27 €

IMPIANTI	€ 17.805,40		€ 18.887,08	€ 9.443,54
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
SICUREZZA	€ 1.943,38		€ 2.061,44	€ 1.030,72
SAN MARCO	€ 31.586,94		€ 23.172,16	€ 11.586,08
EDILE	€ 8.745,02		€ 9.276,28	€ 4.638,14
GESTIONE TECNICA	€ 1.274,76		€ 1.352,20	€ 676,10
CLIMATIZZAZIONE	€ 11.461,02	€ 1.719,15	€ 1.823,59	€ 911,80
IMPIANTI	€ 9.111,49		€ 9.665,02	€ 4.832,51
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
SICUREZZA	€ 994,65		€ 1.055,07	€ 527,54
MENSA - S. AGATA	€ 398,58		€ 422,79	€ 211,40
EDILE	€ 173,09		€ 183,61	€ 91,80
GESTIONE TECNICA	€ 25,19		€ 26,73	€ 13,36
CLIMATIZZAZIONE	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
IMPIANTI	€ 180,28		€ 191,23	€ 95,62
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
SICUREZZA	€ 20,01		€ 21,23	€ 10,61

SAN MINIATO I	€ 89.513,82		€ 67.702,61	€ 33.851,30
EDILE	€ 23.060,10		€ 24.461,00	€ 12.230,50
GESTIONE TECNICA	€ 3.361,40		€ 3.565,61	€ 1.782,80
CLIMATIZZAZIONE	€ 30.221,88	€ 4.533,28	€ 4.808,68	€ 2.404,34
IMPIANTI	€ 24.026,50		€ 25.486,11	€ 12.743,06
ELEVATORI	€ 6.221,67		€ 6.599,63	€ 3.299,82
SICUREZZA	€ 2.622,27		€ 2.781,57	€ 1.390,79
SAN MINIATO II	€ 93.635,03		€ 70.725,86	€ 35.362,93
EDILE	€ 24.201,03		€ 25.671,24	€ 12.835,62
GESTIONE TECNICA	€ 3.527,75		€ 3.742,06	€ 1.871,03
CLIMATIZZAZIONE	€ 31.717,30	€ 4.757,59	€ 5.046,62	€ 2.523,31
IMPIANTI	€ 25.215,29		€ 26.747,12	€ 13.373,56
ELEVATORI	€ 6.221,67		€ 6.599,63	€ 3.299,82
SICUREZZA	€ 2.752,00		€ 2.919,18	€ 1.459,59
				€ 0,00
SPERANDIE	€ 86.825,36		€ 67.765,63	€ 33.882,81
EDILE	€ 20.593,33		€ 21.844,37	€ 10.922,19
GESTIONE TECNICA	€ 3.001,84		€ 3.184,20	€ 1.592,10
CLIMATIZZAZIONE	€ 26.989,09	€ 4.048,36	€ 4.294,30	€ 2.147,15
IMPIANTI	€ 21.456,31		€ 22.759,78	€ 11.379,89
ELEVATORI	€ 12.443,33		€ 13.199,26	€ 6.599,63
SICUREZZA	€ 2.341,46		€ 2.483,71	€ 1.241,85
XXIV MAGGIO	€ 99.285,73		€ 76.906,49	€ 20.127,92
EDILE	€ 24.043,12		€ 25.503,74	€ 4.250,62
GESTIONE TECNICA	€ 3.504,68		€ 3.717,59	€ 1.858,79
CLIMATIZZAZIONE	€ 31.510,27	€ 4.726,54	€ 5.013,68	€ 2.506,84
IMPIANTI	€ 25.050,63		€ 26.572,46	€ 4.428,74
ELEVATORI	€ 12.443,33		€ 13.199,26	€ 6.599,63
SICUREZZA	€ 2.733,70		€ 2.899,77	€ 483,30
LA TOGNAZZA	€ 43.898,39		€ 34.239,10	€ 17.119,55
EDILE	€ 10.431,14		€ 11.064,83	€ 5.532,42
GESTIONE TECNICA	€ 1.520,49		€ 1.612,86	€ 806,43
CLIMATIZZAZIONE	€ 13.670,81	€ 2.050,62	€ 2.175,20	€ 1.087,60
IMPIANTI	€ 10.868,26		€ 11.528,51	€ 5.764,26
ELEVATORI	€ 6.221,67		€ 6.599,63	€ 3.299,82
SICUREZZA	€ 1.186,02		€ 1.258,07	€ 629,04
VIALE SARDEGNA	€ 71.473,78		€ 60.574,90	€ 30.287,45
EDILE	€ 12.897,89		€ 13.681,44	€ 6.840,72
GESTIONE TECNICA	€ 1.880,05		€ 1.994,27	€ 997,13

Considerata chiusa dal 1 marzo 2023

CLIMATIZZAZIONE	€ 16.903,59	€ 2.535,54	€ 2.689,57	€ 1.344,79
IMPIANTI	€ 13.438,33		€ 14.254,71	€ 7.127,35
ELEVATORI	€ 24.886,67		€ 26.398,54	€ 13.199,27
SICUREZZA	€ 1.467,25		€ 1.556,38	€ 778,19
UOPINI	€ 142.651,08		€ 112.790,20	€ 56.395,10
EDILE	€ 32.604,05		€ 34.584,75	€ 17.292,37
GESTIONE TECNICA	€ 4.752,56		€ 5.041,28	€ 2.520,64
CLIMATIZZAZIONE	€ 42.729,95	€ 6.409,49	€ 6.798,87	€ 3.399,43
IMPIANTI	€ 33.970,43		€ 36.034,13	€ 18.017,06
ELEVATORI	€ 24.886,67		€ 26.398,54	€ 13.199,27
SICUREZZA	€ 3.707,42		€ 3.932,64	€ 1.966,32
MENSA - SAN MINIATO	€ 15.086,92		€ 10.940,00	€ 5.470,00
EDILE	€ 4.285,05		€ 4.545,37	€ 2.272,68
GESTIONE TECNICA	€ 624,56		€ 662,50	€ 331,25
CLIMATIZZAZIONE	€ 5.615,84	€ 842,38	€ 893,55	€ 446,77
IMPIANTI	€ 4.464,58		€ 4.735,81	€ 2.367,90
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
SICUREZZA	€ 96,89		€ 102,78	€ 51,39

**Appalto di gestione integrata dei lavori di manutenzione ordinaria delle strutture
d'ARDSU - Lotto 3 - sede Siena - I^ semestre 2023**

a) IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI	Rivalutazione ISTAT	
Gestione tecnica	17.186,46 €	
Manutenzione Edile	103.540,73 €	
Manutenzione impianti	107.879,79 €	
Climatizzazione	21.712,64 €	
Impianti elevatori	52.797,06 €	
Presidio		
Oneri per la sicurezza	11.567,59 €	
TOT. (importo a base di gara)	314.684,27 €	
	TOTALE	<u><u>€ 314.684,27</u></u>
b) IMPREVISTI 5% su a)		
c) ACCANTONAMENTO di cui all'art. 113 del D.Lgs 50/2016 -1% di a)		<u><u>€ 3.146,84</u></u>
	TOTALE GENERALE	
d) IVA 10% su a)		
e) IVA 22% su a)		<u><u>€ 69.230,54</u></u>
	TOTALE GENERALE IVA INCLUSA	<u><u>€ 387.061,66</u></u>