



**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 aprile 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 1 sede Firenze – contratto di appalto n. 132 di repertorio e n. 462 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. 1, relativo agli immobili di Firenze, è stato aggiudicato al RTI avente per capogruppo la società AR.CO. Lavori Soc. Coop. Cons. di Ravenna e mandanti le società C.I.T.E.P. Soc. Coop. di Prato, CME Soc. Coop. di Modena, E.A.CO.S. Soc. Coop. di Siena, C.E.I.S. Soc. Coop. di Siena e ARTIM Soc. Cons. Coop. di Sesto Fiorentino (FI) e successivamente a far data dal mese di luglio 2013 il raggruppamento aggiudicatario ha subito variazione a seguito formale uscita della società mandante CME Soc. Coop. di Modena con assunzione, da parte di AR.CO. Lavori, delle lavorazioni ad essa precedentemente attribuite;

- 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. 132 e Raccolta n. 462 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. 104/2020 del 05/02/2020 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 31 dicembre 2020.

- con Determinazione Dirigenziale n. 77/21 del 11/02/2021 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 30/06/2021.

- con Determinazione Dirigenziale n. 446/21 del 29/07/2021 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 31/12/2021.

- con Determinazione Dirigenziale n. 167/22 del 21/03/2022 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 30/06/2022.

**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

- con Determinazione Dirigenziale n. 529/22 del 08/09/2022 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 31/12/2022.

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 23/02/2022, fra Regione Toscana – soggetto aggregatore e RTI Capogruppo Consorzio INTEGRA Soc. Coop. avente per oggetto l'affidamento del "Servizio integrato di manutenzione, conduzione e gestione immobili e impianti" – Lotto 1 (CIG 772232475B), a cui l'Azienda DSU ha 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.

Visto il contratto sottoscritto in data 22/12/2022 con il Consorzio Integra per la prestazione del servizio S5b per la redazione dell'anagrafica tecnica, fondamentale per il popolamento del sistema S.I.RT.GOPA propedeutico per la determinazione del corrispettivo della fase di start up.

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 di cui sopra; il sottoscritto RUP con nota prot. N. 33647/22 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 aprile 2023 alla RTI avente per capogruppo la Società AR.CO. Lavori soc. cons. coop. di Ravenna, salvo ulteriore proroga.

Con pec del 22/12/2022 ns prot. 33922/22 del 23/12/2023 la RTI avente per capogruppo la Società AR.CO. Lavori soc. cons. coop. di Ravenna ha comunicato la loro disponibilità a proseguire le prestazioni oggetto dell'appalto fino al 30 aprile 2023 alla proroga tecnica del contratto in essere, chiedendo il riconoscimento della variazione ISTAT prevista dall'art. 36 del Capitolato Amministrativo facente parte del contratto in oggetto.

Si è quindi provveduto a determinare gli importi dei canoni annuali procedendo alla variazione dei prezzi sulla base della maggiorazione del 75% della variazione annuale dell'indice ISTAT

**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

intesa come la media matematica annua dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati che risulta essere pari al 8,10%, come da comunicato dell'ISTAT uscito pubblicato il 17 gennaio 2023. Per cui gli importi sono stati incrementati del 6,075%. (di cui si allega copia).

Si riportano di seguito gli importi dei corrispettivi relativi al quadrimestre di contratto, rideterminati a seguito della revisione e in relazione al periodo proposto per la proroga contrattuale:

SICUREZZA	€ 10.068,57
EDILE	€ 92.066,77
GESTIONE TECNICA	€ 21.022,12
CLIMATIZZAZIONE	€ 20.694,60
IMPIANTI	€ 86.285,62
ELEVATORI	€ 60.342,64
PRESIDIO	€ 28.522,15
	<b>€ 319.002,48</b>

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. 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, 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".

Si precisa che è stato ricalcolato il canone di climatizzazione degli immobili avendo l'Azienda provveduto ad accollarsi dal 1 gennaio 2023 gli oneri per i vettori energetici. La quota calcolata per la suddetta componente, riguarda la quota relativa alla funzione di terzo responsabile. Sono stati ridotti i canoni della RU Caponnetto per la chiusura dal 1 gennaio 24 dicembre 2022 per l'esecuzione dei lavori di adeguamento normativo e i canoni della Mensa Faculty in quando dal 1 gennaio 2023 il servizio ristorazione è stato appaltato, il cui contratto prevede anche la manutenzione ordinaria dei locali e attrezzature presenti.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto, la spesa complessiva per l'intero periodo di proroga (1/01/2023 - 30/04/2023) risulta pari ad € 319.002,48 per canoni, di cui € 10.068,57 per oneri di sicurezza oltre € 70.180,55 per IVA al 22%, e € 3.190,02 per accantonamento di cui all'art. 113 del D.Lgs 50/2016 (1%), per un totale di € 392.373,06 (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. - FIRENZE

Ripartizione fatturazione

2022

riduzione\_(0,15)

2023

4 mesi

QUADRIMESTRE 2023

FOI = 8,10

6,075%

**Immobile**

<b>V.LE GRAMSCI</b>	<b>€ 1.129,29</b>		<b>€ 1.197,89</b>	€ 399,30
EDILE	€ 9.886,77		€ 10.487,39	€ 3.495,80
GESTIONE TECNICA	€ 1.823,33		€ 1.934,10	€ 644,70
CLIMATIZZAZIONE	€ 11.611,18	€ 1.741,68	€ 1.847,48	€ 615,83
IMPIANTI	€ 9.265,88		€ 9.828,78	€ 3.276,26
ELEVATORI	€ 7.895,13		€ 8.374,75	€ 2.791,58
	<b>€ 41.611,57</b>		<b>€ 33.670,40</b>	€ 11.223,47

<b>R.U. CALAMANDREI</b>	<b>€ 7.611,32</b>		<b>€ 8.073,71</b>	€ 2.691,24
EDILE	€ 66.679,19		€ 70.729,96	€ 23.576,65
GESTIONE TECNICA	€ 12.296,83		€ 13.043,87	€ 4.347,96
CLIMATIZZAZIONE	€ 78.785,05	€ 11.817,76	€ 12.535,69	€ 4.178,56
IMPIANTI	€ 62.492,24		€ 66.288,65	€ 22.096,22
ELEVATORI	€ 32.944,21		€ 34.945,57	€ 11.648,52
	<b>€ 260.808,86</b>		<b>€ 205.617,44</b>	€ 68.539,15

**V.LE MORGAGNI (6 MESI)**

EDILE				€ 10.068,57	Sicurezza
GESTIONE TECNICA				€ 92.066,77	EDILE
CLIMATIZZAZIONE				€ 21.022,12	GESTIONE TECNICA
IMPIANTI				€ 20.694,60	CLIMATIZZAZIONE
ELEVATORI				€ 86.285,62	IMPIANTI
				€ 60.342,64	ELEVATORI
				€ 28.522,15	Presidi
				<b>€ 319.002,48</b>	

**Sicurezza**

EDILE
GESTIONE TECNICA
CLIMATIZZAZIONE
IMPIANTI
ELEVATORI
Presidi

<b>CAPONNETTO</b>	<b>€ 7.077,98</b>			
<del>EDILE</del>	<del>€ 62.006,17</del>			
GESTIONE TECNICA	€ 11.435,12		€ 12.129,80	€ 4.043,27
CLIMATIZZAZIONE	€ 73.263,68	€ 10.989,55	€ 11.657,17	€ 3.885,72
<del>IMPIANTI</del>	<del>€ 58.112,77</del>			
ELEVATORI	€ 18.302,34		€ 19.414,20	€ 6.471,40
	<b>€ 230.198,05</b>		<b>€ 43.201,17</b>	€ 14.400,39

<b>SALVEMINI</b>	<b>€ 1.969,95</b>		€ 2.089,62	€ 696,54
EDILE	€ 17.253,17		€ 18.301,30	€ 6.100,43
GESTIONE TECNICA	€ 3.181,83		€ 3.375,13	€ 1.125,04
CLIMATIZZAZIONE	€ 20.385,61	€ 3.057,84	€ 3.243,60	€ 1.081,20
IMPIANTI	€ 16.169,81		€ 17.152,12	€ 5.717,37
ELEVATORI	€ 7.895,13		€ 8.374,75	€ 2.791,58
	<b>€ 66.855,49</b>		<b>€ 52.536,54</b>	€ 17.512,18

<b>CIPRESSINO</b>	<b>€ 2.259,14</b>		€ 2.396,38	€ 798,79
EDILE	€ 19.786,80		€ 20.988,85	€ 6.996,28
GESTIONE TECNICA	€ 3.649,07		€ 3.870,75	€ 1.290,25
CLIMATIZZAZIONE	€ 23.379,27	€ 3.506,89	€ 3.719,93	€ 1.239,98
IMPIANTI	€ 18.544,41		€ 19.670,98	€ 6.556,99
ELEVATORI	€ 20.096,68		€ 21.317,56	€ 7.105,85
ELEVATORE DISABILE	<b>€ 87.715,37</b>		€ 71.964,45	€ 23.988,15
<b>SAN GALLO</b>	<b>€ 417,61</b>		€ 442,98	€ 147,66
EDILE	€ 3.652,72		€ 3.874,62	€ 1.291,54
GESTIONE TECNICA	€ 673,68		€ 714,61	€ 238,20
CLIMATIZZAZIONE	€ 4.315,86		€ 4.578,05	€ 1.526,02
IMPIANTI	€ 3.423,33		€ 3.631,30	€ 1.210,43
ELEVATORI	<b>€ 12.483,20</b>		€ 13.241,55	€ 4.413,85
<b>VARLUNGO</b>	<b>€ 1.672,35</b>		€ 1.773,95	€ 591,32
EDILE	€ 14.645,81		€ 15.535,54	€ 5.178,51
GESTIONE TECNICA	€ 2.700,96		€ 2.865,04	€ 955,01
CLIMATIZZAZIONE	€ 17.304,82	€ 2.595,72	€ 2.753,41	€ 917,80
IMPIANTI	€ 13.726,25		€ 14.560,12	€ 4.853,37
ELEVATORI	€ 6.100,78		€ 6.471,40	€ 2.157,13
	<b>€ 56.150,96</b>		€ 43.959,46	<b>€ 14.653,15</b>
<b>VILLINO BIANCA</b>	<b>€ 133,06</b>		€ 141,14	€ 47,05
EDILE	€ 1.159,49		€ 1.229,92	€ 409,97
GESTIONE TECNICA	€ 213,78		€ 226,77	€ 75,59
CLIMATIZZAZIONE	€ 1.369,90	€ 205,48	€ 217,97	€ 72,66
IMPIANTI	€ 1.086,60		€ 1.152,61	€ 384,20
	<b>€ 3.962,83</b>		€ 2.968,41	€ 989,47
<b>RIST. S. APOLLONIA</b>	<b>€ 1.126,84</b>		€ 1.195,29	€ 398,43
EDILE	€ 9.866,50		€ 10.465,89	€ 3.488,63
GESTIONE TECNICA	€ 1.819,54		€ 1.930,08	€ 643,36
CLIMATIZZAZIONE	€ 11.657,77	€ 1.748,66	€ 1.854,90	€ 618,30
IMPIANTI	€ 9.246,88		€ 9.808,63	€ 3.269,54
ELEVATORI	€ 12.201,56		€ 12.942,80	€ 4.314,27
PRESIDIO	€ 23.684,16		€ 25.122,98	€ 8.374,33
PRESIDIO AGGIUNTIVO	€ 12.649,45		€ 13.417,90	€ 4.472,63
	<b>€ 82.252,70</b>		€ 76.738,47	€ 25.579,49
<b>RIST. CALAMANDREI</b>	<b>€ 1.512,79</b>		€ 1.604,69	€ 401,17
EDILE	€ 13.247,92		€ 14.052,73	€ 3.513,18
GESTIONE TECNICA	€ 2.443,13		€ 2.591,55	€ 647,89

CLIMATIZZAZIONE	€ 15.653,17	€ 2.347,98	€ 2.490,62	€ 622,65
IMPIANTI	€ 12.416,05		€ 13.170,32	€ 3.292,58
ELEVATORI	€ 8.971,72		€ 9.516,76	€ 2.379,19
PRESIDIO	€ 29.465,37		€ 31.255,39	€ 7.813,85
	<b>€ 83.710,15</b>		<b>€ 74.682,06</b>	<b>€ 18.670,51</b>
<b>RIST CAPONNETTO</b>	<b>€ 1.048,70</b>		€ 1.112,41	€ 370,80
EDILE	€ 9.181,71		€ 9.739,50	€ 3.246,50
GESTIONE TECNICA	€ 1.693,29		€ 1.796,16	€ 598,72
CLIMATIZZAZIONE	€ 10.848,71	€ 1.627,31	€ 1.726,16	€ 575,39
IMPIANTI	€ 8.605,25		€ 9.128,02	€ 3.042,67
ELEVATORI	€ 3.588,69		€ 3.806,71	€ 1.268,90
PRESIDIO	€ 22.233,36		€ 23.584,04	€ 7.861,35
	<b>€ 57.199,73</b>		<b>€ 50.893,01</b>	<b>€ 16.964,34</b>
<b>RIST. S. MARTA</b>	<b>€ 218,19</b>		€ 231,45	€ 77,15
EDILE	€ 1.905,25		€ 2.020,99	€ 673,66
GESTIONE TECNICA	€ 351,41		€ 372,75	€ 124,25
CLIMATIZZAZIONE	€ 0,00			
IMPIANTI	€ 1.785,62		€ 1.894,09	€ 631,36
ELEVATORI			€ 4.519,29	€ 1.506,43
	<b>€ 4.260,47</b>			
<b>MEZZETTA</b>	<b>€ 2.439,32</b>		€ 2.587,51	€ 862,50
EDILE	€ 21.365,53		€ 22.663,49	€ 7.554,50
GESTIONE TECNICA	€ 3.940,24		€ 4.179,61	€ 1.393,20
CLIMATIZZAZIONE	€ 25.244,56	€ 3.786,68	€ 4.016,73	€ 1.338,91
IMPIANTI	€ 20.023,81		€ 21.240,26	€ 7.080,09
ELEVATORI	€ 12.201,56		€ 12.942,80	€ 4.314,27
	<b>€ 85.215,03</b>		<b>€ 67.630,40</b>	<b>€ 22.543,47</b>
<b>SAN SALVI</b>	<b>€ 1.966,02</b>		€ 2.085,46	€ 695,15
EDILE	€ 17.218,83		€ 18.264,88	€ 6.088,29
GESTIONE TECNICA	€ 3.175,50		€ 3.368,41	€ 1.122,80
CLIMATIZZAZIONE	€ 20.344,94	€ 3.051,74	€ 3.237,13	€ 1.079,04
IMPIANTI	€ 16.137,58		€ 17.117,94	€ 5.705,98
ELEVATORI	€ 12.201,56		€ 12.942,80	€ 4.314,27
	<b>€ 71.044,44</b>		<b>€ 57.016,63</b>	<b>€ 19.005,54</b>
<b>CALENZANO</b>	<b>€ 1.229,11</b>		€ 1.303,77	€ 434,59
EDILE	€ 10.762,14		€ 11.415,94	€ 3.805,31
GESTIONE TECNICA	€ 1.984,76		€ 2.105,33	€ 701,78
CLIMATIZZAZIONE	€ 2.543,19		€ 2.697,69	€ 899,23
IMPIANTI	€ 10.086,34		€ 10.699,09	€ 3.566,36
ELEVATORI	€ 6.100,78		€ 6.471,40	€ 2.157,13

	<b>€ 32.706,31</b>		<b>€ 34.693,22</b>	<b>€ 11.564,41</b>
<b>ROMANA</b>	<b>€ 2.266,02</b>		€ 2.403,68	€ 801,23
EDILE	€ 19.847,16		€ 21.052,88	€ 7.017,63
GESTIONE TECNICA	€ 3.660,19		€ 3.882,54	€ 1.294,18
CLIMATIZZAZIONE	€ 23.450,49	€ 3.517,57	€ 3.731,27	€ 1.243,76
IMPIANTI	€ 18.600,83		€ 19.730,83	€ 6.576,94
ELEVATORI	€ 12.201,56		€ 12.942,80	€ 4.314,27
	<b>€ 80.026,25</b>		<b>€ 63.744,00</b>	<b>€ 21.248,00</b>
<b>FACULTY CLUB</b>	<b>€ 653,29</b>			
EDILE	€ 5.717,42			
GESTIONE TECNICA	€ 1.054,38			
CLIMATIZZAZIONE	€ 6.755,47			
IMPIANTI	€ 5.358,42			
ELEVATORI	€ 9.689,47			
	<b>€ 29.228,45</b>			
<b>VAL DI ROSE</b>	<b>€ 1.854,30</b>		€ 1.966,95	€ 655,65
EDILE	€ 27.235,09		€ 28.889,62	€ 9.629,87
GESTIONE TECNICA	€ 5.022,62		€ 5.327,75	€ 1.775,92
CLIMATIZZAZIONE	€ 15.075,33	€ 2.261,30	€ 2.398,67	€ 799,56
IMPIANTI	€ 25.525,04		€ 27.075,69	€ 9.025,23
ELEVATORI	€ 12.201,56		€ 12.942,80	€ 4.314,27
	<b>€ 86.913,94</b>		<b>€ 78.601,48</b>	<b>€ 26.200,49</b>

**Appalto di gestione integrata dei lavori di manutenzione ordinaria delle strutture  
d'ARDSU - Lotto 1 - sede Firenze - GENNAIO-APRILE 2023**

a) IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI

Gestione tecnica	21.022,12 €
Manutenzione Edile	92.066,77 €
Manutenzione impianti	86.285,62 €
Climatizzazione	20.694,60 €
Impianti elevatori	60.342,64 €
Presidio	28.522,15 €
Oneri per la sicurezza	10.068,57 €
TOT. (importo a base di gara)	<b>319.002,48 €</b>

TOTALE LAVORI € 319.002,48

b) IMPREVISTI 5% su a) € 0,00

c) ACCANTONAMENTO di cui all'art. 113 del D.Lgs 50/2016 -1% di a) € 3.190,02

TOTALE GENERALE € 322.192,51

d) IVA 10% su a)

e) IVA 22% su a)

€ 70.180,55

TOTALE GENERALE IVA INCLUSA € 392.373,06