



APT/Serv. Manutenzione e Patrimonio
RLA

**VERBALE DI AVVIO DEL SERVIZIO SOTTO RISERVA DI LEGGE
ESECUZIONE DEL CONTRATTO IN VIA D'URGENZA**

**ACCORDO QUADRO FRA REGIONE TOSCANA - SOGGETTO AGGREGATORE E RTI
CAPOGRUPPO REKEEP S.P.A. AVENTE AD OGGETTO L'AFFIDAMENTO DEL "SERVIZIO
INTEGRATO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE IMMOBILI E IMPIANTI"
LOTTO 7 CIG 77224520FE- FASE DI STARTUP CIG DERIVATO 9834166283**

L'anno duemilaventitrè, il mese di settembre, il giorno trenta, alla presenza di:

- Sig. Giuliano Di Bernardo, nella sua qualità di Presidente della capogruppo mandataria dell'RTI, Rekeep S.p.A. – Innova,aggiudicatario del servizio;
- Ing. Andrea Franci nella sua qualità di Dirigente dell'Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e Informatici e rappresentante dell'ARDSU aderente all'Accordo Quadro;

PREMESSO CHE

- in data 28.11.2022 è stato stipulato l'Accordo Quadro avente ad oggetto il "SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE IMMOBILI E IMPIANTI" - LOTTO 7 CIG 77224520FE (Rep.9413 Racc. 5861 di Regione Toscana)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, codice fiscale e partita IVA n. 02402671206(di seguito "il Fornitore");
- le funzioni di Responsabile per l'ente (RES) sono attribuite all'Ing. Andrea Franci, in qualità di Dirigente dell'Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e Informatici, autorizzato ad impegnare legalmente e formalmente l'ARDSU in adesione ad Accordo Quadro regionale per il servizio di manutenzione gestione e conduzione immobili presso le proprie sedi ubicati nella provincia di Siena;
- in data 16.5.2023 è stata inviata manifestazione di interesse, tramite piattaforma START Regione Toscana, autorizzata dal RUP dell'Accordo Quadro in data 6.6.2023, ad aderire all'Accordo quadro in oggetto per la prestazione relativa alla fase di start-up relativa ai propri immobili ubicati nelle province di Siena e Arezzo e per un importo stimato di adesione di € 206.181,67 oltre IVA di legge di cui euro 189.110,14 quale costo per la remunerazione delle attività S1, S2, S3 e euro 17.071,53 quale costo per la remunerazione del servizioS5;
- in data 28.6.2023 è stato dato avvio alla specifica fase di anagrafica tecnica con inizio 29.6.2023 e termine 28.9.2023;
- in data 03.07.2023 è stato dato avvio all'esecuzione della fase di Mobilitazione nelle more della stipula dello specifico contratto mediante sottoscrizione di verbale di avvio in data 30.6.2023, per i seguenti immobili:

Denominazione	Indirizzo	Località	SUN AI	SUN CT	SUN TOT
---------------	-----------	----------	--------	--------	---------

**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





APT/Serv. Manutenzione e Patrimonio
RLA

			(mq)	(mq)	(mq)
MENSA BANDINI	Via Bandini	Siena	1.668,69	230,35	1.899,04
MENSA SAN MINIATO 2	Via De Nicola	Siena	548,27	3,25	551,52
PALESTRA S. MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	313,09	0,00	313,09
P. RISTORO S. MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	252,74	0,00	252,74
R.U. BANDINI	Viale Sardegna	Siena	2.556,99	93,50	2.650,49
R.U. FONTEBRANDA	Via Fontebranda	Siena	1.979,14	68,89	2.048,03
R.U. IMPASTATO	Via Uopini	Monteriggioni	6.886,72	35,34	6.922,06
R.U. LA TOGNAZZA	Via Ferrini	Monteriggioni	2.347,32	189,07	2.536,39
R.U. LASCHI	Via Laschi	Arezzo	995,21	18,85	1.014,06
R.U. MATTIOLI	Via Mattioli	Siena	2.308,59	71,58	2.380,17
R.U. PICCOLOMINI	Via Piccolomini	Siena	2.616,13	146,13	2.762,26
R.U. SAN MARCO	Via San Marco	Siena	1.302,64	33,16	1.335,80
R.U. SAN MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	5.017,49	115,38	5.132,87
R.U. SAN MINIATO 2	Via De Nicola	Siena	4.205,46	45,35	4.250,81
R.U. SPERANDIE	Via delle Sperandie	Siena	3.062,62	114,03	3.176,65
R.U. XXIV MAGGIO	Via XXIV Maggio	Siena	3.896,93	133,44	4.030,37
SEDE AMMINISTRATIVA	Via Mascagni	Siena	1.784,82	42,68	1.827,50
			41.742,85	1.341,00	43.083,85

- in data 28.8.2023 è stato inviato l'Atto di Adesione alla fase di Start-up tramite piattaforma START Regione Toscana, autorizzata con nota dal RUP dell'Accordo Quadro in data 29.8.2023;

- in data 28.9.2023 è stata chiusa la fase di anagrafica tecnica, in forma parziale, stante l'impossibilità, dichiarata ed accettata dalle parti, di procedere alla rilevazione degli immobili "R.U. Fontebranda" in quanto area di cantiere e "Mensa Bandini" in quanto area in attesa di completa cantierizzazione;

- in data 30.9.2023 è stata chiusa la fase di Mobilitazione, in forma parziale, stante la mancata consegna di tutti gli elaborati di cui all'articolo 3.2 del Capitolato Normativo e Tecnico disciplinante l'appalto di cui all'oggetto;

PRESO ATTO CHE

- l'esecuzione del contratto può avere inizio solo dopo che lo stesso è divenuto efficace, salvo che, in casi di urgenza, la stazione appaltante ne chieda l'esecuzione anticipata, nei modi e alle condizioni previste all'art. 32, comma 8 del D. Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.;

- l'art. 32 comma 8 del D. Lgs 50/2016 così come modificato dall'art. 4, comma 1, della legge n. 120 del 2020 dispone che ".....L'esecuzione d'urgenza di cui al presente comma è ammessa esclusivamente nelle ipotesi di eventi oggettivamente imprevedibili, per ovviare a situazioni di pericolo per persone, animali o cose, ovvero per l'igiene e la salute pubblica, ovvero per il patrimonio storico, artistico, culturale ovvero nei casi in cui la mancata esecuzione immediata della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare.....";

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





APII/Serv. Manutenzione e Patrimonio
RLA

- vi è impossibilità di procedere in tempi brevi alla sottoscrizione del contratto d'appalto, per un importo stimato nell'atto di adesione alla fase START UP pari ad euro 206.181,67 oltre Iva di legge per quattro mesi che sarà oggetto di verifica ed eventuale necessaria compensazione, e della eventuale successiva stipula del contratto di SMCG sino al termine massimo di cui all'Accordo Quadro;

- sussiste al contempo l'esigenza e l'urgenza di avviare le attività volte ad assicurare il servizio in oggetto, essenziale e di pubblica utilità, sotto riserva di legge, nell'interesse pubblico e nell'attesa della stipula di formale contratto d'appalto.

Tutto ciò premesso, preso atto di quanto sopra, con il presente verbale si dà atto dell'avvenuta consegna in via d'urgenza con decorrenza dalle ore 00:00 del 01.10.2023 della FASE DI START-UP del "SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE IMMOBILI E IMPIANTI", e

SI STABILISCE QUANTO SEGUE

- a) Il Sig. Giuliano Di Bernardo in rappresentanza del Fornitore RTI con REKEEP S.p.A. capogruppo mandataria, aggiudicatario del servizio, con sede in Zola Predosa (BO), Via U. Poli n. 4, CF e P/IVA n. 02402671206, dichiara di essere pienamente edotto di tutte le circostanze, di fatto e di luogo inerenti l'esecuzione del servizio e di tutti gli obblighi ai fini dell'espletamento del servizio di cui in oggetto e di accettare la consegna del servizio, come sopra effettuata, sotto le riserve di legge, senza sollevare riserve o eccezioni di sorta, fatto salvo quanto dovesse emergere entro la conclusione della Fase di Mobilitazione e della Fase di Start Up.
- b) Le imprese, facenti parte del Raggruppamento Temporaneo di Imprese che eseguiranno le prestazioni a favore dell'Amministrazione sono:
 - Impresa REKEEP S.p.A. a socio unico, ha svolto il servizio S5.2 (Anagrafica Tecnica, terminato in data 28/09/2023) per la quota del 67,0% e NON svolgerà altre prestazioni;
 - Consorzio Innova società cooperativa, ha svolto il servizio S5.2 (Anagrafica Tecnica, terminato in data 28/09/2023) per la quota del 33,0% e dal 01/10/2023 svolge le prestazioni: S1; S2; S3; S4; S5.1; S5.3; S5.4 per la quota del 100,00%;
- c) la riserva di legge dovrà intendersi sciolta solo dopo il perfezionamento degli atti a seguito della stipula contrattuale;
- d) a seguito della stipula del contratto, le riserve di legge saranno automaticamente sciolte senza la necessità di adottare atti formali, fatti salvi eventuali ulteriori accertamenti.
- e) nel caso di mancata sottoscrizione del contratto, ai sensi dell'art. 32 del D. Lgs. 50/2016 all'aggiudicatario saranno rimborsate le sole spese sostenute per le prestazioni espletate su ordine del RES.
- f) gli immobili presso cui si svolgerà il servizio sono riportati nell'allegato sotto la lettera "A"
- g) si prende inoltre atto dell'avvenuta effettuazione da parte dell'appaltatore dei seguenti adempimenti preliminari: assunzione ruolo TERZO RESPONSABILE dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, ai sensi dell'art. 31 della Legge 10/91, limitatamente agli impianti termici di cui all'elenco allegato sotto la lettera "B";
- h) si prende atto dell'avvenuta consegna da parte dell'appaltatore della documentazione necessaria

**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





APT/Serv. Manutenzione e Patrimonio
RLA

all'avvio del servizio di manutenzione immobili ed impianti differendo l'esibizione della restante all'atto della stipula di formale contratto d'appalto;

- i) si prende altresì atto dell'avvenuta consegna da parte dell'appaltatore di:
- R.C.T. - Polizza Responsabilità Civile per danni diretti e materiali verso terzi e/o cose di terzi in conseguenza di eventi accidentali, causati dal Fornitore o da persone di cui lo stesso Fornitore è tenuto a rispondere, derivanti dall'attività svolta oggetto di ciascun contratto specifico stipulato con l'Amministrazione, con un massimale non inferiore a Euro 5.000.000,00 (cinque milioni) per ciascun sinistro e 20.000.000,00 (ventimilioni) per anno assicurativo;
 - Polizza RCO - Responsabilità civile per danni diretti e materiali verso i prestatori d'opera (definizione di prestatore d'opera a norma di legge in vigore al momento del sinistro) con massimale unico di Euro 3.000.000,00 per evento e per anno con il massimo di Euro 1.500.000,00 per persona;
 - Polizza Responsabilità (civile professionale) per danni a terzi per i rischi derivanti dall'attività svolta oggetto dello specifico appalto con un massimale non inferiore a Euro 5.000.000,00 (cinque milioni) per ciascun sinistro e 10.000.000,00 (dieci milioni) per anno assicurativo (art. 12 e 5 pag. 162);
- j) l'elenco dei Servizi Attivati è confermato come da schede B inviate in fase di richiesta di adesione e si dà atto che, in attesa del prossimo completamento della fase di verifica della documentazione di Mobilitazione e conseguente definizione puntuale del servizio, si concorda di fare riferimento alla documentazione della FASE DI ADESIONE, con particolare riferimento al canone ed ai servizi attivati, che saranno oggetto di rideterminazione ed eventuali necessarie compensazioni e pertanto a partire dal 1.10.2023 si attiveranno i servizi come da schede B che, nel corso della fase di Start Up, potranno subire revisioni, a seguito di valutazioni congiunte alla luce degli elementi tecnici effettivamente presenti negli edifici.

Per ARDSU

Ing. Andrea Franci

Per l'Appaltatore

Sig. Giuliano Di Bernardo

Allegati:

- Allegato A: elenco edifici
- Allegato B: elenco impianti termici per i quali viene assunto il ruolo di terzo responsabile

**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





APT/Serv. Manutenzione e Patrimonio
RLA

**ALLEGATO A – ELENCO IMMOBILI
AL VERBALE DI AVVIO DELLA FASE DI START-UP**

ACCORDO QUADRO FRA REGIONE TOSCANA - SOGGETTO AGGREGATORE E RTI CAPOGRUPPO REKEEP S.P.A. AVENTE AD OGGETTO L’AFFIDAMENTO DEL “SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE IMMOBILI E IMPIANTI” LOTTO 7 CIG 77224520FE – FASE DI START-UP CIG DERIVATO 9834166283

ELENCO IMMOBILI

Denominazione	Indirizzo	Località	SUN AI (mq)	SUN CT (mq)	SUN TOT (mq)
MENSA BANDINI	Via Bandini	Siena	1.668,69	230,35	1.899,04
MENSA SAN MINIATO 2	Via De Nicola	Siena	548,27	3,25	551,52
PALESTRA S. MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	313,09	0,00	313,09
P. RISTORO S. MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	252,74	0,00	252,74
R.U. BANDINI	Viale Sardegna	Siena	2.556,99	93,50	2.650,49
R.U. FONTEBRANDA	Via Fontebranda	Siena	1.979,14	68,89	2.048,03
R.U. IMPASTATO	Via Uopini	Monteriggioni	6.886,72	35,34	6.922,06
R.U. LA TOGNAZZA	Via Ferrini	Monteriggioni	2.347,32	189,07	2.536,39
R.U. LASCHI	Via Laschi	Arezzo	995,21	18,85	1.014,06
R.U. MATTIOLI	Via Mattioli	Siena	2.308,59	71,58	2.380,17
R.U. PICCOLOMINI	Via Piccolomini	Siena	2.616,13	146,13	2.762,26
R.U. SAN MARCO	Via San Marco	Siena	1.302,64	33,16	1.335,80
R.U. SAN MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	5.017,49	115,38	5.132,87
R.U. SAN MINIATO 2	Via De Nicola	Siena	4.205,46	45,35	4.250,81
R.U. SPERANDIE	Via delle Sperandie	Siena	3.062,62	114,03	3.176,65
R.U. XXIV MAGGIO	Via XXIV Maggio	Siena	3.896,93	133,44	4.030,37
SEDE AMMINISTRATIVA	Via Mascagni	Siena	1.784,82	42,68	1.827,50
			41.742,85	1.341,00	43.083,85

**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





APTII/Serv. Manutenzione e Patrimonio
R.I.A

ALLEGATO B – IMPIANTI PRESA IN CARICO TERZO RESPONSABILE

ACCORDO QUADRO FRA REGIONE TOSCANA - SOGGETTO AGGREGATORE E RTI CAPOGRUPPO REKEEP S.P.A. AVENTE AD OGGETTO L'AFFIDAMENTO DEL "SERVIZIO INTEGRATO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE IMMOBILI E IMPIANTI" LOTTO 7 CIG 77224520FE – FASE DI START-UP CIG DERIVATO 9834166283

Denominazione	Indirizzo	Località	SUN AI (mq)	SUN CT (mq)	SUN TOT (mq)
MENSA BANDINI	Via Bandini	Siena	1.668,69	230,35	1.899,04
MENSA SAN MINIATO 2	Via De Nicola	Siena	548,27	3,25	551,52
PALESTRA S. MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	313,09	0,00	313,09
P. RISTORO S. MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	252,74	0,00	252,74
R.U. BANDINI	Viale Sardegna	Siena	2.556,99	93,50	2.650,49
R.U. FONTEBRANDA	Via Fontebranda	Siena	1.979,14	68,89	2.048,03
R.U. IMPASTATO	Via Uopini	Monteriggioni	6.886,72	35,34	6.922,06
R.U. LA TOGNAZZA	Via Ferrini	Monteriggioni	2.347,32	189,07	2.536,39
R.U. LASCHI	Via Laschi	Arezzo	995,21	18,85	1.014,06
R.U. MATTIOLI	Via Mattioli	Siena	2.308,59	71,58	2.380,17
R.U. PICCOLOMINI	Via Piccolomini	Siena	2.616,13	146,13	2.762,26
R.U. SAN MARCO	Via San Marco	Siena	1.302,64	33,16	1.335,80
R.U. SAN MINIATO 1	Via De Nicola	Siena	5.017,49	115,38	5.132,87
R.U. SAN MINIATO 2	Via De Nicola	Siena	4.205,46	45,35	4.250,81
R.U. SPERANDIE	Via delle Sperandie	Siena	3.062,62	114,03	3.176,65
R.U. XXIV MAGGIO	Via XXIV Maggio	Siena	3.896,93	133,44	4.030,37
SEDE AMMINISTRATIVA	Via Mascagni	Siena	1.784,82	42,68	1.827,50
			41.742,85	1.341,00	43.083,85

**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



Amari

TERZO RESPONSABILE - PRESA IN CARICO IMPIANTI.		ATTIVAZIONE SERVIZIO					
				Centrale	Sottocentrale	Pfoc [KW]	TERZO RESPONSABILE INCARICATO
			Codice Catasto Impianti Regionale				
1	Residenza Universitaria UOPINI	Beppino Impastato	Via don Minzoni - Monteriggioni	SI	DSU SI IMPA 0001	0001249463	423,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
2	Residenza Universitaria	San Marco	Via San Marco, 98	SI	DSU SI SANM 0001	0001231368	171,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
3	Residenza Universitaria	Sperandie	Via delle Sperandie, 33	SI	DSU SI SPER 0001	0001246615	655,09 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
4	Residenza Universitaria	San Miniato lotto 1	Via de Nicola, 9	SI	DSU SI SMIN 0001	0001204014	348,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
5	Residenza Universitaria	San Miniato lotto 2	Via de Nicola, 9	SI	DSU SI SMIN 0002	0001204014	348,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
6	Residenza Universitaria	Tognazza	Via Ferrini, 43 - Monteriggioni	SI	DSU SI TOGN 0001	0001289011	270,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
7	Residenza Universitaria	Piccolomini	Via Piccolomini, 43	SI	DSU SI PICC 0001	0001290988	350,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
8	Residenza Universitaria	Mattioli	Via Mattioli, 8	SI	DSU SI MATT 0001	XXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX GESTITA DA GESTORE
9	Residenza Universitaria	Sallustio Bandini	Viale Sardegna	SI	DSU SI BARU 0001	0001278167	105,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
10	Residenza Universitaria	XXIV Maggio	Via XXIV Maggio, 43	SI	DSU SI 24MA 0001	0001187800	920,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
11	Sede Amministrativa	Mascagni	Via Mascagni, 53	SI	DSU SI MASC 0001	0001245090	398,52 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
12	Residenza Universitaria	Laschi	Via Laschi, 24	AR	DSU ACY LASC 0001	0000051643	108,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl
13	Residenza Universitaria	Fontebranda	Via Fontebranda, 41	SI	DSU SI FONT 0001	0001202837	240,00 MIGLIORUCCI SERGIO - Migliorucci srl