



**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 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 2 sede Pisa – contratto di appalto n. 133 di repertorio e n. 463 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. 2, relativo agli immobili di Pisa, è stato aggiudicato al RTI avente per capogruppo la società AR.CO. Lavori Soc. Coop. Cons. di Ravenna e mandanti le società G.I.P. GRANDI LAVORI Soc. Cons. a r.l. di San Giuliano Terme (PI), CME Soc. Coop. di Modena, C.O.TR.E.P. Soc. Coop. di San Giuliano Terme (PI) e C.E.I.S. Soc. Coop. 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. 133 e Raccolta n. 463 del 8 febbraio 2013;
- con Provvedimento del Direttore n. 482 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. 102/20 del 05/02/2020 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 31 dicembre 2020.
- con Determinazione Dirigenziale n. 76/21 del 11/02/2021 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 30 giugno 2021.
- con Determinazione Dirigenziale n. 444/20 del 29/07/2021 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 31 dicembre 2021.
- con Determinazione Dirigenziale n. 168/22 del 21/0/2022 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 30 giugno 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 23/02/2022, fra Regione Toscana - soggetto aggregatore e RTI Capogruppo Consorzio INTEGRA Soc. Coop., con sede legale in Bologna, via Marco Emilio, 182/2, C.F./P.IVA 03530851207, avente per oggetto l'affidamento del "Servizio integrato di manutenzione, conduzione e gestione immobili e impianti" - Lotto 3 (CIG 77223794BF), 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.

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 pec 6228/22 del 30 giugno 2022, ha chiesto formalmente la disponibilità a proseguire nell'esecuzione del contratto stesso, agli stessi patti e condizioni in essere, fino al 31 dicembre 2022 al il RTI avente per capogruppo la Società AR.CO. Lavori soc. cons. coop. di Ravenna, salvo ulteriore proroga.

Con nota a mezzo pec del 01/07/2022 ns prot. 6417/22 del 04/07/2022, 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 31 dicembre 2021 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.

Infine, si conferma la chiusura della RU Campaldino, posta in Pisa via del Tagliamento n. 24 in vista della prossima consegna alla Soc. Edificanda, ditta esecutrice della nuova residenza si San Cataldo, in permuta al raggiungimento del SAL del valore dell'immobile offerto, come previsto nel contratto di appalto integrato n. rep. 242, racc. 785 del 4 giugno 2005, l'immobile pertanto non è oggetto del contratto di proroga.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto, la spesa complessiva per l'intero periodo di proroga (1/07/2022 - 31/12/2022) risulta pari ad € 566.609,00 per canoni, di cui € 15.179,63 per oneri di sicurezza oltre € 124.653,98 per IVA al 22%, e € 5.666,09 per accantonamento di cui all'art. 113 del D.Lgs 50/2016 (1%), per un totale di € 696.929,07.  
(vedi allegato Quadro Economico).

Il Responsabile Unico del Procedimento

Geom. Barbara Innocenti



INNOCENTI  
BARBARA  
24.08.2022  
21:31:07 UTC

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

sede legale  
Viale A. Gramsci, 36 - 50132 Firenze  
[www.dsu.toscana.it](http://www.dsu.toscana.it)  
[info@dsu.toscana.it](mailto:info@dsu.toscana.it)  
C.F. 94164020482 - P.I. 05913670484

A.O.T. - PISA  
Ripartizione fatturazione

Immobile	importo annuo
<b>P.ZZA DEI CAVALIERI</b>	<b>€ 37.492,35</b>
Edile	€ 10.606,56
Gestione Tecnica	€ 1.510,04
Climatizzazione	€ 13.329,47
Impianti	€ 10.853,75
Impianti elevatori	€ -
Presidio	
Sicurezza	€ 1.192,52
<b>UFFICIO TECNICO</b>	<b>€ 3.832,26</b>
Edile	€ 1.084,15
Gestione Tecnica	€ 154,35
Climatizzazione	€ 1.362,47
Impianti	€ 1.109,41
Impianti elevatori	€ -
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 121,89
<b>UFFICI AMMINISTRATIVI</b>	<b>€ 13.708,90</b>
Edile	€ 4.101,69
Gestione Tecnica	€ 583,95
Climatizzazione	€ 4.364,82
Impianti	€ 4.197,27
Impianti elevatori	€ -
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 461,17
<b>UFFICI NETTUNO</b>	<b>€ 2.103,67</b>
Edile	€ 596,28
Gestione Tecnica	€ 84,89
Climatizzazione	€ 745,28
Impianti	€ 610,18
Impianti elevatori	€ -
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 67,05
<b>FASCETTI</b>	<b>€ 151.089,77</b>
Edile	€ 42.865,93
Gestione Tecnica	€ 6.102,77
Climatizzazione	€ 53.870,44
Impianti	€ 43.864,91
Impianti elevatori	€ -
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 4.385,72

	Annuo	semestrale
Edile	€ 272.883,35	€ 136.441,68
Gestione Tecnica	€ 38.850,05	€ 19.425,02
Climatizzazione	€ 342.143,95	€ 171.071,97
Impianti	€ 279.242,90	€ 139.621,45
Impianti elevatori	€ 90.672,24	€ 45.336,12
Presidio	€ 79.066,27	€ 39.533,13
Sicurezza	€ 30.359,25	€ 15.179,63
	<b>€ 1.133.218,01</b>	<b>€ 566.609,00</b>

ATTENZIONE I CALCOLI MENSILI NON SONO aggiornati



INNOCENTI  
BARBARA  
24.08.2022  
21:32:00  
UTC

<b>NETTUNO</b>	<b>€ 172.282,11</b>
Edile	€ 46.889,32
Gestione Tecnica	€ 6.675,57
Climatizzazione	€ 58.926,71
Impianti	€ 47.982,06
Impianti elevatori	€ 6.536,55
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 5.271,90
<b>DON BOSCO</b>	<b>€ 120.454,33</b>
Edile	€ 32.379,83
Gestione Tecnica	€ 4.609,88
Climatizzazione	€ 40.692,36
Impianti	€ 33.134,43
Impianti elevatori	€ 5.997,28
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 3.640,55
<b>Rist. MARTIRI</b>	<b>€ 261.141,91</b>
Edile	€ 42.243,32
Gestione Tecnica	€ 6.014,12
Climatizzazione	€ 53.088,09
Impianti	€ 43.227,86
Impianti elevatori	€ 32.682,73
Presidio	€ 70.872,90
Presidio ampliamento	€ 8.193,37
Sicurezza	€ 4.819,53
<b>Rist. BETTI</b>	<b>€ 11.163,25</b>
Edile	€ 3.158,08
Gestione Tecnica	€ 449,61
Climatizzazione	€ 3.968,82
Impianti	€ 3.231,68
Impianti elevatori	€ -
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 355,07
<b>Rist. CAMMEO</b>	<b>€ 53.829,56</b>
Edile	€ 13.379,17
Gestione Tecnica	€ 1.904,77
Climatizzazione	€ 16.813,86
Impianti	€ 13.690,96
Impianti elevatori	€ 6.536,55
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 1.504,25
<b>EX AEDES</b>	<b>€ 37.379,21</b>
Edile	€ 8.725,37
Gestione Tecnica	€ 1.242,22
Climatizzazione	€ 10.965,34
Impianti	€ 8.928,71
Impianti elevatori	€ 6.536,55
Presidio	€ -
Sicurezza	€ 981,02

<b>ROSELLINI</b>	<b>€ 62.686,36</b>
<i>Edile</i>	€ 15.884,75
<i>Gestione Tecnica</i>	€ 2.261,49
<i>Climatizzazione</i>	€ 19.962,67
<i>Impianti</i>	€ 16.254,94
<i>Impianti elevatori</i>	€ 6.536,55
<i>Presidio</i>	€ -
<i>Sicurezza</i>	€ 1.785,97
<b>MARISCOGLIO</b>	<b>€ 107.808,17</b>
<i>Edile</i>	€ 26.800,49
<i>Gestione Tecnica</i>	€ 3.815,55
<i>Climatizzazione</i>	€ 33.680,70
<i>Impianti</i>	€ 27.425,07
<i>Impianti elevatori</i>	€ 13.073,10
<i>Presidio</i>	€ -
<i>Sicurezza</i>	€ 3.013,26
<b>LUNGARNO GAMBACORTI</b>	<b>€ 1.852,27</b>
<i>Edile</i>	€ 524,00
<i>Gestione Tecnica</i>	€ 74,60
<i>Climatizzazione</i>	€ 658,53
<i>Impianti</i>	€ 536,22
<i>Impianti elevatori</i>	€ -
<i>Presidio</i>	€ -
<i>Sicurezza</i>	€ 58,92
<b>BRUSCHI</b>	<b>€ 45.143,10</b>
<i>Edile</i>	€ 10.921,77
<i>Gestione Tecnica</i>	€ 1.554,92
<i>Climatizzazione</i>	€ 13.725,60
<i>Impianti</i>	€ 11.176,30
<i>Impianti elevatori</i>	€ 6.536,55
<i>Presidio</i>	€ -
<i>Sicurezza</i>	€ 1.227,97
<b>BUTI 2016 RIDOTTO</b>	<b>€ 51.250,79</b>
<i>Edile</i>	€ 12.722,66
<i>Gestione Tecnica</i>	€ 1.811,31
<i>Climatizzazione</i>	€ 15.988,81
<i>Impianti</i>	€ 13.019,16
<i>Impianti elevatori</i>	€ 6.236,39
<i>Presidio</i>	€ -
<i>Sicurezza</i>	€ 1.472,48

**Appalto di gestione integrata dei lavori di manutenzione ordinaria delle  
strutture d'ARDSU - Lotto 2 - sede Pisa - II^ semestre 2022**

a) IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI		
	Gestione tecnica	€ 19.425,02
	Manutenzione Edile	€ 136.441,68
	Manutenzione impianti	€ 139.621,45
	Climatizzazione	€ 171.071,97
	Impianti elevatori	€ 45.336,12
	Presidio	€ 39.533,13
	Oneri per la sicurezza	€ 15.179,63
	<b>TOT. (importo a base di gara)</b>	<b>€ 566.609,00</b>
	<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 566.609,00</b>
b) IMPREVISTI 5% su a)		€ 0,00
c) ACCANTONAMENTO di cui all'art. 113 del D.Lgs 50/2016 -1% di a)		€ 5.666,09
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 572.275,09</b>
d) IVA 10% su a)		€ 124.653,98
e) IVA 22% su a)		€ 124.653,98
	<b>TOTALE GENERALE IVA INCLUSA</b>	<b>€ 696.929,07</b>



INNOCENTI  
BARBARA  
24.08.2022  
21:33:08  
UTC



**Atto di DESIGNAZIONE di COMPONENTI del GRUPPO di LAVORO dell'APPALTO di GESTIONE INTEGRATA DEI LAVORI di MANUTENZIONE ORDINARIA delle STRUTTURE dell'ARDSU – Lotto 2 – sede Pisa . II semestre 2022**

La sottoscritta Barbara Innocenti dipendente di questa Amministrazione assegnato ai Servizi Tecnici Manutentivi, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento avente per oggetto la gestione integrata dei lavori di manutenzione ordinaria delle strutture dell'ARDSU, designa, quali componenti del gruppo di lavoro da impiegare nell'esecuzione dell'intervento in questione, i dipendenti di seguito indicati:

Dipendente	Incarico (1)	Compiti assegnati (2)	Termine assegnato (3)
Cristina Agostini	Direttore Tecnico	Gestione della fase di verifica e controllo dell'esecuzione del contratto	Luglio-Dicembre 2022
	Collaudatore	Redazione del Certificato di regolare esecuzione	Luglio 2022 - Febbraio 2023
Giuseppe Montano	Collaboratore tecnico	Supporto tecnico di verifica e controllo dell'esecuzione del contratto	Gennaio-Dicembre 2022
Donatella Mantelli	Collaboratrice tecnica	Supporto tecnico di verifica e controllo dell'esecuzione del contratto	Gennaio-Dicembre 2022
Sandra Milani	Collaboratrice tecnica-amministrativa nella fase di esecuzione	Supporto tecnico-amministrativo di verifica e controllo dell'esecuzione del contratto	Gennaio-Dicembre 2022
Claudio Papini	Responsabile del supporto giuridico-amministrativo nella fase di affidamento ed esecuzione	Predisposizione degli atti di affidamento e supporto giuridico - amministrativo in fase di esecuzione del contratto	Gennaio 2022-marzo 2023
Stefania Lastrucci	Collaboratrice amministrativa del Responsabile del supporto giuridico-amministrativo nella fase di affidamento ed esecuzione	Supporto giuridico/amministrativo nella gestione degli atti di affidamento e alle attività tecniche in fase di esecuzione	Gennaio 2022 - marzo 2023

Firenze, 24/08/2022

IL RUP



INNOCENTI  
BARBARA  
24.08.2022  
22:08:43 UTC