



**DSU TOSCANA**

APT/ Servizio Manutenzione e Patrimonio  
BIN

- Al Dirigente Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici ed Informatici
- Al Coordinatore Servizio Approvvigionamenti e Contratti
- Alla Coordinatrice del Servizio Manutenzione e Patrimonio

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA PER L’AFFIDAMENTO della PROROGA TECNICA fino al 30 settembre 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.

**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**

APT/ Servizio Manutenzione e Patrimonio

BIN

- 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.
- con Determinazione Dirigenziale n. 182/23 del 21/03/2023 veniva prorogata la scadenza del contratto fino al 30/06/2023.

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 in data 6 giugno ha attivato la 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.

**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





**DSU TOSCANA**

APTI/Servizio Manutenzione e Patrimonio

BIN

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 pec del 8 giugno 2023, ha chiesto formalmente la disponibilità a proseguire nell'esecuzione del contratto stesso, agli stessi patti e condizioni in essere, fino al **30 settembre 2023** alla RTI avente per capogruppo il Consorzio C.I.T.I.S. Soc. Coop. di Siena, salvo ulteriore proroga.

Con nota del 27/06/2023 ns. prot. 7552/23 del 28/06/2023, 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 settembre 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, 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 - giugno-settembre 2023".

Pertanto, in base a quanto sopra esposto, la spesa complessiva per l'intero periodo di proroga (01/07/2023 - 30/06/2023) risulta pari ad **€ 152.476,85** per **canoni**, di cui € 5.542,15 per oneri di sicurezza oltre € 33.544,91, per IVA al 22%, e € 1.524,77 per accantonamento di cui all'art. 113 del D.Lgs 50/2016 (1%) per un totale di € 187.546,53 (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





**DSU TOSCANA**

APTI/Servizio Manutenzione e Patrimonio  
BIN

**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. - SIENA

Ripartizione fatturazione

Immobile	importo annuo	Riduzione	Rivalutazione ISTAT_ annuo	I semestre	Giugno - settembre 2023
<b>LASCHI</b>	<b>€ 38.148,48</b>		<b>€ 30.021,15</b>	<b>€ 15.010,57</b>	<b>€ 7.505,29</b>
EDILE	€ 8.839,16		€ 9.376,14	€ 4.688,07	€ 2.344,04
GESTIONE TECNICA	€ 1.288,41		€ 1.366,69	€ 683,34	€ 341,67
CLIMATIZZAZIONE	€ 11.584,31	€ 1.737,65	€ 1.843,21	€ 921,60	€ 460,80
IMPIANTI	€ 9.209,57		€ 9.769,05	€ 4.884,53	€ 2.442,26
ELEVATORI	€ 6.221,67		€ 6.599,63	€ 3.299,82	€ 1.649,91
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 1.005,35</b>		<b>€ 1.066,43</b>	<b>€ 533,21</b>	<b>€ 266,61</b>
<b>FONTEBRANDA</b>	<b>€ 16.097,75</b>		<b>€ 4.014,12</b>	<b>€ 2.007,06</b>	<b>1.003,53 €</b>
<del>EDILE</del>				€ 0,00	
GESTIONE TECNICA	€ 1.611,25		€ 1.709,13	€ 854,57	427,28 €
CLIMATIZZAZIONE	€ 14.486,50	€ 2.172,98	€ 2.304,98	€ 1.152,49	576,25 €
<del>IMPIANTI</del>				€ 0,00	
<del>ELEVATORI</del>				€ 0,00	
<del>SICUREZZA</del>				€ 0,00	
<b>MATTIOLI</b>	<b>€ 29.275,22</b>		<b>€ 31.053,69</b>	<b>€ 15.526,85</b>	<b>€ 7.763,42</b>
EDILE	€ 12.720,59		€ 13.493,36	€ 6.746,68	€ 3.373,34
GESTIONE TECNICA	€ 1.854,29		€ 1.966,94	€ 983,47	€ 491,73
CLIMATIZZAZIONE	€ 0,00			€ 0,00	€ 0,00
IMPIANTI	€ 13.253,68		€ 14.058,84	€ 7.029,42	€ 3.514,71
ELEVATORI	€ 0,00			€ 0,00	€ 0,00
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 1.446,67</b>		<b>€ 1.534,55</b>	<b>€ 767,28</b>	<b>€ 383,64</b>
<b>MASCAGNI</b>	<b>€ 40.256,60</b>		<b>€ 30.408,68</b>	<b>€ 15.204,34</b>	<b>€ 7.602,17</b>
EDILE	€ 11.567,70		€ 12.270,44	€ 6.135,22	€ 3.067,61
GESTIONE TECNICA	€ 1.686,14		€ 1.788,57	€ 894,28	€ 447,14
CLIMATIZZAZIONE	€ 13.634,65	€ 2.045,20	€ 2.169,44	€ 1.084,72	€ 542,36
IMPIANTI	€ 12.052,52		€ 12.784,71	€ 6.392,36	€ 3.196,18
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 1.315,59</b>		<b>€ 1.395,52</b>	<b>€ 697,76</b>	<b>€ 348,88</b>
<b>PICCOLOMINI</b>	<b>€ 61.725,66</b>		<b>€ 45.281,81</b>	<b>€ 22.640,90</b>	<b>€ 11.320,45</b>
EDILE	€ 17.089,21		€ 18.127,38	€ 9.063,69	€ 4.531,85
GESTIONE TECNICA	€ 2.490,99		€ 2.642,31	€ 1.321,16	€ 660,58
CLIMATIZZAZIONE	€ 22.396,68	€ 3.359,50	€ 3.563,59	€ 1.781,80	€ 890,90
IMPIANTI	€ 17.805,40		€ 18.887,08	€ 9.443,54	€ 4.721,77
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 1.943,38</b>		<b>€ 2.061,44</b>	<b>€ 1.030,72</b>	<b>€ 515,36</b>
<b>SAN MARCO</b>	<b>€ 31.586,94</b>		<b>€ 23.172,16</b>	<b>€ 11.586,08</b>	<b>€ 5.793,04</b>
EDILE	€ 8.745,02		€ 9.276,28	€ 4.638,14	€ 2.319,07
GESTIONE TECNICA	€ 1.274,76		€ 1.352,20	€ 676,10	€ 338,05
CLIMATIZZAZIONE	€ 11.461,02	€ 1.719,15	€ 1.823,59	€ 911,80	€ 455,90
IMPIANTI	€ 9.111,49		€ 9.665,02	€ 4.832,51	€ 2.416,25

	Anno 2023	Giugno - Settembre 2023
EDILE	224.083,96 €	49.645,05 €
GESTIONE TECNICA	34.372,91 €	8.593,23 €
CLIMATIZZAZIONE	43.425,28 €	10.856,32 €
IMPIANTI	233.474,56 €	51.441,57 €
ELEVATORI	105.594,13 €	26.398,53 €
SICUREZZA	25.068,35 €	5.542,15 €
	<b>666.019,19 €</b>	<b>152.476,85 €</b>

ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SICUREZZA	€ 994,65		€ 1.055,07	€ 527,54	€ 263,77
<b>MENSA - S. AGATA</b>	<b>€ 398,58</b>		<b>€ 422,79</b>	<b>€ 211,40</b>	<b>€ 105,70</b>
EDILE	€ 173,09		€ 183,61	€ 91,80	€ 45,90
GESTIONE TECNICA	€ 25,19		€ 26,73	€ 13,36	€ 6,68
CLIMATIZZAZIONE	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
IMPIANTI	€ 180,28		€ 191,23	€ 95,62	€ 47,81
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SICUREZZA	€ 20,01		€ 21,23	€ 10,61	€ 5,31

<b>SAN MINIATO I</b>	<b>€ 89.513,82</b>		<b>€ 67.702,61</b>	<b>€ 33.851,30</b>	<b>€ 16.925,65</b>
EDILE	€ 23.060,10		€ 24.461,00	€ 12.230,50	€ 6.115,25
GESTIONE TECNICA	€ 3.361,40		€ 3.565,61	€ 1.782,80	€ 891,40
CLIMATIZZAZIONE	€ 30.221,88	€ 4.533,28	€ 4.808,68	€ 2.404,34	€ 1.202,17
IMPIANTI	€ 24.026,50		€ 25.486,11	€ 12.743,06	€ 6.371,53
ELEVATORI	€ 6.221,67		€ 6.599,63	€ 3.299,82	€ 1.649,91
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 2.622,27</b>		<b>€ 2.781,57</b>	<b>€ 1.390,79</b>	<b>€ 695,39</b>
<b>SAN MINIATO II</b>	<b>€ 93.635,03</b>		<b>€ 70.725,86</b>	<b>€ 35.362,93</b>	<b>€ 17.681,46</b>
EDILE	€ 24.201,03		€ 25.671,24	€ 12.835,62	€ 6.417,81
GESTIONE TECNICA	€ 3.527,75		€ 3.742,06	€ 1.871,03	€ 935,51
CLIMATIZZAZIONE	€ 31.717,30	€ 4.757,59	€ 5.046,62	€ 2.523,31	€ 1.261,65
IMPIANTI	€ 25.215,29		€ 26.747,12	€ 13.373,56	€ 6.686,78
ELEVATORI	€ 6.221,67		€ 6.599,63	€ 3.299,82	€ 1.649,91
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 2.752,00</b>		<b>€ 2.919,18</b>	<b>€ 1.459,59</b>	<b>€ 729,80</b>
<b>SPERANDIE</b>	<b>€ 86.825,36</b>		<b>€ 67.765,63</b>	<b>€ 33.882,81</b>	<b>€ 16.941,41</b>
EDILE	€ 20.593,33		€ 21.844,37	€ 10.922,19	€ 5.461,09
GESTIONE TECNICA	€ 3.001,84		€ 3.184,20	€ 1.592,10	€ 796,05
CLIMATIZZAZIONE	€ 26.989,09	€ 4.048,36	€ 4.294,30	€ 2.147,15	€ 1.073,58
IMPIANTI	€ 21.456,31		€ 22.759,78	€ 11.379,89	€ 5.689,95
ELEVATORI	€ 12.443,33		€ 13.199,26	€ 6.599,63	€ 3.299,82
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 2.341,46</b>		<b>€ 2.483,71</b>	<b>€ 1.241,85</b>	<b>€ 620,93</b>
<b>XXIV MAGGIO</b>	<b>€ 99.285,73</b>		<b>€ 76.906,49</b>	<b>€ 20.127,92</b>	<b>€ 5.482,63</b>
<b>EDILE</b>	<b>€ 24.043,12</b>		<b>€ 25.503,74</b>	<b>€ 4.250,62</b>	
GESTIONE TECNICA	€ 3.504,68		€ 3.717,59	€ 1.858,79	€ 929,40
CLIMATIZZAZIONE	€ 31.510,27	€ 4.726,54	€ 5.013,68	€ 2.506,84	€ 1.253,42
<b>IMPIANTI</b>	<b>€ 25.050,63</b>		<b>€ 26.572,46</b>	<b>€ 4.428,74</b>	
ELEVATORI	€ 12.443,33		€ 13.199,26	€ 6.599,63	€ 3.299,82
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 2.733,70</b>		<b>€ 2.899,77</b>	<b>€ 483,30</b>	
<b>LA TOGNAZZA</b>	<b>€ 43.898,39</b>		<b>€ 34.239,10</b>	<b>€ 17.119,55</b>	<b>€ 8.559,77</b>
EDILE	€ 10.431,14		€ 11.064,83	€ 5.532,42	€ 2.766,21
GESTIONE TECNICA	€ 1.520,49		€ 1.612,86	€ 806,43	€ 403,21
CLIMATIZZAZIONE	€ 13.670,81	€ 2.050,62	€ 2.175,20	€ 1.087,60	€ 543,80
IMPIANTI	€ 10.868,26		€ 11.528,51	€ 5.764,26	€ 2.882,13
ELEVATORI	€ 6.221,67		€ 6.599,63	€ 3.299,82	€ 1.649,91
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 1.186,02</b>		<b>€ 1.258,07</b>	<b>€ 629,04</b>	<b>€ 314,52</b>
<b>VIALE SARDEGNA</b>	<b>€ 71.473,78</b>		<b>€ 60.574,90</b>	<b>€ 30.287,45</b>	<b>€ 15.143,73</b>
EDILE	€ 12.897,89		€ 13.681,44	€ 6.840,72	€ 3.420,36
GESTIONE TECNICA	€ 1.880,05		€ 1.994,27	€ 997,13	€ 498,57
CLIMATIZZAZIONE	€ 16.903,59	€ 2.535,54	€ 2.689,57	€ 1.344,79	€ 672,39
IMPIANTI	€ 13.438,33		€ 14.254,71	€ 7.127,35	€ 3.563,68
ELEVATORI	€ 24.886,67		€ 26.398,54	€ 13.199,27	€ 6.599,63
<b>SICUREZZA</b>	<b>€ 1.467,25</b>		<b>€ 1.556,38</b>	<b>€ 778,19</b>	<b>€ 389,10</b>
<b>UOPINI</b>	<b>€ 142.651,08</b>		<b>€ 112.790,20</b>	<b>€ 56.395,10</b>	<b>€ 28.197,55</b>
EDILE	€ 32.604,05		€ 34.584,75	€ 17.292,37	€ 8.646,19
GESTIONE TECNICA	€ 4.752,56		€ 5.041,28	€ 2.520,64	€ 1.260,32
CLIMATIZZAZIONE	€ 42.729,95	€ 6.409,49	€ 6.798,87	€ 3.399,43	€ 1.699,72

Considerata chiusa dal 1 marzo 2023

IMPIANTI	€ 33.970,43		€ 36.034,13	€ 18.017,06	€ 9.008,53
ELEVATORI	€ 24.886,67		€ 26.398,54	€ 13.199,27	€ 6.599,63
SICUREZZA	€ 3.707,42		€ 3.932,64	€ 1.966,32	€ 983,16
<b>MENSA - SAN MINIATO</b>	<b>€ 15.086,92</b>		<b>€ 10.940,00</b>	<b>€ 5.470,00</b>	<b>€ 2.451,05</b>
EDILE	€ 4.285,05		€ 4.545,37	€ 2.272,68	€ 1.136,34
GESTIONE TECNICA	€ 624,56		€ 662,50	€ 331,25	€ 165,62
CLIMATIZZAZIONE	€ 5.615,84	€ 842,38	€ 893,55	€ 446,77	€ 223,39
IMPIANTI	€ 4.464,58		€ 4.735,81	€ 2.367,90	€ 900,00
ELEVATORI	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SICUREZZA	€ 96,89		€ 102,78	€ 51,39	€ 25,70



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

a) IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI

Gestione tecnica	8.593,23 €
Manutenzione Edile	49.645,05 €
Manutenzione impianti	51.441,57 €
Climatizzazione	10.856,32 €
Impianti elevatori	26.398,53 €
Presidio	
Oneri per la sicurezza	5.542,15 €
TOT. (importo a base di gara)	<b>152.476,85 €</b>

TOTALE € 152.476,85

b) IMPREVISTI 5% su a)

c) ACCANTONAMENTO di cui all'art. 113 del D.Lgs 50/2016 -1% di a) € 1.524,77

TOTALE GENERALE

d) IVA 10% su a)

e) IVA 22% su a)

€ 33.544,91

TOTALE GENERALE IVA INCLUSA € 187.546,53