



DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO  
SETTORE MANUTENZIONE  
**U.I. Servizi di Manutenzione**

## **Studio di fattibilità tecnica economica**

*Accordo quadro per il servizio pluriennale di gestione degli impianti tecnologici, manutenzione delle strutture edili, climatizzazione ed energia di immobili appartenenti al patrimonio del Comune di Bologna, per il periodo maggio 2015 - 30 aprile 2024 Rep.212484/2015 del 20/11/2015 - CIG. 6009139260.*

### **MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Cod. int. 5605 - Importo € 800.000,00.**

**PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2019-2021**

**ELENCO ANNUALE 2019**

Bologna lì 23 Novembre 2018

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Simone Stella



I contenuti innovativi del nuovo appalto di servizi denominato "Global Service", vanno oltre la gestione e la manutenzione del patrimonio, prevedendo:

- la fornitura di energia elettrica oltre a quella termica e dei combustibili;
- l'esercizio, la gestione e la manutenzione degli impianti e degli edifici con modalità tali che consentano di ridurre consumi ed impatti ambientali e con l'onere per l'appaltatore di provvedere anche, ove necessario, a:
- redigere un progetto definitivo complessivo degli interventi di riqualificazione energetico ambientale di impianti ed edifici che comprenda una stima dei tempi e dei costi necessari per la sua realizzazione ed una valutazione della possibilità di accedere agli incentivi o agli altri strumenti eventualmente previsti dalle leggi vigenti, come ad esempio i titoli di efficienza energetica.
- predisporre sia in fase di offerta che per l'intera durata dell'appalto proposte di intervento volte all'efficientamento energetico o alla produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non in relazione all'appalto.

L'obiettivo di tale scelta è anche quello di fornire un qualificato servizio alla città, di valorizzare le diverse competenze tecniche e amministrative maturate nelle precedenti esperienze, di rafforzare e organizzare la funzione di indirizzo, programmazione e controllo delle prestazioni manutentive che dovranno essere fornite dall'impresa nella gestione del patrimonio comunale.

E' inoltre richiesto all'appaltatore di realizzare interventi di riqualificazione del patrimonio utilizzando parte dei proventi del risparmio di gestione dell'energia.

E' prevista anche la gestione di attività di servizio, quali l'esercizio e la conduzione degli impianti di climatizzazione degli edifici con l'obiettivo di contenere i consumi energetici.

Il contratto, attraverso l'utilizzo di uno specifico sistema informativo, permette inoltre di:

- migliorare la conoscenza del patrimonio comunale tenendo aggiornata l'anagrafe informatizzata dei beni oggetto di appalto;
- utilizzare un "Call Center" unico, funzionante 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno, quale interfaccia unica della struttura manutentiva e dell'utenza, al fine di raccogliere in modo organizzato le segnalazioni comunque pervenute;
- rispondere in tempi brevissimi, 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno, a richieste di pronto intervento per fare fronte a situazioni di emergenza che possono creare pericolo per la pubblica incolumità;
- monitorare costantemente la situazione manutentiva dei beni costituenti il patrimonio comunale;
- gestire un flusso di informazioni di ritorno e di report statistici che permettano di fornire risposte più adeguate agli utenti;
- migliorare il controllo sulle prestazioni effettuate dall'impresa appaltatrice.

Il contratto prevede inoltre l'esecuzione, per un importo inferiore alla quota servizi, di interventi di manutenzione straordinaria su richiesta dell'Amministrazione Comunale che, per qualsiasi propria esigenza ed in base alle disponibilità economiche ed a scelte di convenienza, ordinerà l'esecuzione di quelli ritenuti opportuni, anche elaborando progetti specifici per risolvere problematiche che possono essere affrontate con una programmazione fino al concorrere massimo, per ogni anno, dell'importo indicato per la specifica attività.

L'attività "lavori a misura/in economia" utilizza nel presente appalto la tipologia dell'accordo quadro ai sensi dell'art. 59 comma 4 del D.Lgs. 163/2006 nel testo vigente.

Gli interventi di manutenzione edile ed impiantistica, per i quali non si procederà con progetti specifici, non sono predeterminati nel numero, bensì richiesti dall'Amministrazione secondo le necessità che si presenteranno di volta in volta nell'arco del tempo contrattuale; essi potranno essere anche singolarmente di piccola entità, sparsi sul territorio e da eseguire secondo i criteri di priorità stabiliti ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Gli interventi su progetto saranno individuati nel corso dell'anno a seguito degli esiti del monitoraggio e delle criticità emerse a seguito delle segnalazioni degli utenti.

Gli interventi manutentivi, remunerati a misura/economia potranno interessare qualsiasi tipologia di lavoro presente negli elenchi prezzi contrattuali posti a base di gara.

Gli interventi, parziali o totali, che presumibilmente potranno essere richiesti con più frequenza potranno riguardare, in via esemplificativa ma non esaustiva:

- revisione e rifacimento parziale di manti di copertura;
- interventi parziali o totali su coperture di legno, ferro e cemento armato;
- revisione del sistema di smaltimento e deflusso delle acque meteoriche;
- consolidamento statico di strutture in genere;
- verifica della stabilità degli intonaci ed interventi conseguenti;
- opere di verniciatura e tinteggiatura;
- ripristino cemento armato ed elementi decorativi e finitura in cls;
- rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti in genere;
- revisione e/o sostituzione di serramenti e vetri;
- revisione e/o sostituzione di impianti idro-sanitari;
- realizzazione e/o adeguamento di servizi igienici alla normativa handicap;
- abbattimento delle barriere architettoniche mediante la realizzazione di rampe di accesso e/o installazione di apparecchiature elettromeccaniche;
- realizzazione di ponteggi per piani di lavoro;
- opere provvisorie interne ed esterne;
- revisione di cancellate, recinzioni ed inferriate, interventi sulle aree di pertinenza;
- revisione e/o sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- adeguamento o revisione degli impianti elettrici, antincendio e di sicurezza;
- revisione ed adeguamento del cablaggio degli edifici e della rete informatica e telefonica.
- Interventi per l'allestimento e disallestimento dei seggi elettorali in occasione di elezioni politiche, amministrative, referendum elettorali, etc.
- Interventi in strutture di accoglienza e campi nomadi;
- Interventi di sgombero di insediamenti abusivi

Lo studio di fattibilità tecnica economica qui sviluppato è stato quantificato sulla base di una serie di primi interventi per un importo complessivo di **Euro 800.000,00** (ottocentomila) oneri fiscali compresi. Il quadro economico è il seguente:

MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE COD. INT. 5605	
Lavori al netto del ribasso	<b>€ 632.510,00</b>
Oneri sicurezza	€ 12.650,00
<b>Totale netto</b>	<b>€ 645.160,00</b>
Iva al 22%	€ 141.935,20
Incentivo per funzioni tecniche art.113 D.Lgs. 50/2016	€ 12.903,20
Imprevisti	€ 1,60
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 800.000,00</b>

Il Responsabile del Procedimento  
*Ing. Simone Stella*

