

QUADRO ESIGENZIALE

Allegato I.7 - DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 2023, n. 36. Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.

Manutenzione straordinaria impianti termici, di condizionamento ed altri impianti (ulteriore quota global service)

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, prorogato a tutto il 30/09/2025 con DD/PRO/2024/18831, n. rep. DD/2024/18737, n. PG. 884807/2024.

PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI PUBBLICI 2025-2027

Livelli di progettazione V° Adeguamento 2025-2027

Cod. int. 7015 - Importo € 300.000,00



Bologna li 22 settembre 2025

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Simone Stella

Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

1. PREMESSA

Il D.lgs. 36 del 2023 - Codice degli Appalti - nel testo vigente, stabilisce la natura e i contenuti minimi del Quadro Esigenziale (QE) che, in relazione alla tipologia dell'opera o dell'intervento da realizzare, deve riportare:

- gli obiettivi generali da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento;
- i fabbisogni della collettività posti a base dell'intervento;
- le specifiche esigenze qualitative e quantitative che devono essere soddisfatte attraverso la realizzazione dell'intervento, anche in relazione alla specifica tipologia di utenza alla quale gli interventi stessi sono destinati.

Il Decreto stabilisce altresì che la redazione del quadro esigenziale è di esclusiva competenza del committente.

2. OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'oggetto del presente Quadro Esigenziale è la manutenzione di apparati e sistemi impiantistici e tecnologici del patrimonio comunale mediante l'esecuzione di interventi che si renderanno necessari sul territorio, all'interno di edifici comunali o in uso all'amministrazione.

3. OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO

Obiettivi dell'intervento sono quelli di procedere all'esecuzione 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, dell'importo indicato per la specifica attività.

Gli interventi di manutenzione impiantistica, per i quali non si procederà con progetti specifici potranno quindi essere anche singolarmente di piccola entità, sparsi sul territorio e da eseguire secondo i criteri di priorità e sulla base del grado di urgenza, stabiliti a giudizio dell'Amministrazione. Saranno individuati anche a seguito delle criticità emerse a seguito delle segnalazioni degli utenti.

4. FABBISOGNI DELLA COLLETTIVITA' DA SODDISFARE

L'intervento è finalizzato alla manutenzione straordinaria impiantistica del patrimonio comunale (impianti termici, di climatizzazione, di sollevamento, elettrici, speciali) che si rende necessaria a

seguito degli esiti del monitoraggio e delle criticità emerse a seguito di segnalazioni degli utenti. Gli interventi manutentivi, remunerati a misura/economia potranno interessare qualsiasi tipologia di lavoro su sistemi impiantistici, 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:

ENERGIA - CLIMATIZZAZIONE

Interventi di adeguamento normativo ai fini della prevenzione incendi in centrale termica:

- *realizzazione partizioni REI mediante apposizione di intonaco isolante*
- *fornitura e posa di cartellonistica e segnaletica omologata*
- *fornitura e posa in opera di quadri di comando e gestione*
- *fornitura e posa di lampade per illuminazione di emergenza*
- *fornitura e posa di sezionatore elettrico di emergenza, pulsante di sgancio, rilevatore fughe gas*

Interventi di efficientamento energetico (produzione calore):

- *sostituzione generatore di calore con altro a condensazione, portata termica nominale fino a 116 KW*
- *sostituzione generatore di calore con altro a condensazione, portata termica nominale da 116 KW a 250 kW*
- *fornitura e posa di elettropompe di circolazione con controllo elettronico della velocità, a basso consumo; complete di valvolame*

Interventi di adeguamento funzionale circuiti di distribuzione:

- *rifacimento circuiti di distribuzione idraulica, porzioni interrato, realizzate con tubazioni in PEAD preisolate, compreso scavo, eliminazione circuiti danneggiati e rinterro;*
- *rifacimento circuiti di distribuzione idraulica, porzioni interne all'edificio, a vista o sottotraccia, realizzate con tubazioni in acciaio, coibentate;*

Interventi su corpi scaldanti:

- *adeguamento normativo di corpi scaldanti, prevedendo l'installazione di valvole termostatiche*
- *sostituzione corpi scaldanti quali radiatori, ventilconvettori, aerotermi*
- *smontaggio, pulizia, cartatura e riverniciatura di radiatori in acciaio ed in ghisa*

Interventi su impianti di climatizzazione estiva e refrigerazione:

- *fornitura e posa di gruppo refrigeratore acqua compreso modulo idronico, in pompa di calore; fino a 100 kW*
- *fornitura e posa di impianto di raffrescamento tipo split sistem (mono), funzionamento in pompa di calore, ad inverter; fino a 2,5 kW*
- *fornitura e posa di impianto di raffrescamento tipo split sistem (dual), funzionamento in pompa di calore, ad inverter; fino a 4,5 kW*

ALTRI IMPIANTI

Interventi su gruppi statici di continuità [UPS] e gruppi elettrogeni di sicurezza e/o di emergenza:

- *sostituzione e razionalizzazione batterie per alimentazione emergenza*
- *sostituzione gruppi convertitori e sistema di ricarica delle batterie*
- *installazione di nuovi gruppi statici laddove gli esistenti non siano mantenibili*

Interventi su cabine elettriche di trasformazione Mt/Bt:

- *fornitura e posa di sistemi di regolazione e controllo per interruttori di media e/o bassa tensione*
- *adeguamento normativo ai sensi della Norma CEI 78-17 in materia di manutenzione delle cabine elettriche*
- *sostituzione trasformatori (in resina e/o in olio) non più manutentabili*
- *sostituzione interruttori di manovra in SF6 (esafluoruro di zolfo) in olio e/o vuoto*
- *sostituzione interruttori di manovra sezionatori anche sotto carico*

Interventi su impianti di sollevamento [ascensori, montacarichi, piattaforme, montascale ecc.]

- *sostituzione quadro elettrico di comando e gestione*
- *sostituzione sistemi oleodinamici e/o sistemi a fune*
- *sostituzione di porte di piano e/o di cabina*
- *installazione di nuovi impianti a seguito di interventi edilizi per adeguamento di porzioni di edifici e/o locali alle norme di superamento delle barriere architettoniche*

Interventi su impianti amplifonici e di diffusione sonora in generale

- *realizzazione di nuovi impianti amplifonici*
- *manutenzione straordinaria e/o modifiche di impianti amplifonici esistenti*

Interventi su impianti di depurazione

- *manutenzione straordinaria e/o modifiche di impianti esistenti*

Interventi su impianti di illuminazione esterni a servizio dei centri sportivi

- *sostituzione pali corrosi e non più manutentabili*
- *sostituzione corpi illuminanti esistenti non più manutentabili con altri a risparmio energetico a tecnologia led*

Interventi su impianti speciali

- *sostituzione componenti non più manutentabili di impianti di rivelazione e segnalazione di incendi e/o modifiche impiantistiche finalizzate all'ottenimento o rinnovo del certificato di prevenzione incendi*
- *manutenzione straordinaria e/o modifiche di impianti di sicurezza*
- *manutenzione straordinaria e/o modifiche di impianti di videosorveglianza*

5. ESIGENZE QUALITATIVE E QUANTITATIVE

Per gli interventi in oggetto, si delineano di seguito le principali esigenze qualitative e quantitative che dovranno guidare i successivi livelli di progettazione:

- *individuazione dei luoghi ove eseguire gli interventi, scelti e definiti mediante valutazione rischi, benefici ed investimenti, criticità emerse;*
- *definizione dei lavori da eseguire con stima "a misura/in economia" a seguito degli esiti del monitoraggio approfondito e verifica delle criticità emerse;*
- *studio di fattibilità;*

- redazione di puntuali progetti specifici;
- emissione dichiarazioni tecniche e certificazioni necessarie al completamento impianto.

Dovranno essere utilizzate apparecchiature dotate di certificazioni comprovanti la qualità dei materiali, la sicurezza di funzionamento ed utilizzazione, gli alti rendimenti termici ed elettrici.

6. QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA

CI 7015	
Importo lavori al netto del ribasso	242.000,00 €
Importo oneri sicurezza	3.000,00 €
Totale netto	245.000,00 €
I.V.A. 22%	53.900,00 €
Incentivo funzioni tecniche art. 45 Dlgs 36/2023	Non ammesso
Allacciamenti	1.000,00 €
Arrotondamento	100,00 €
IMPORTO COMPLESSIVO	300.000,00 €