



GUIDA ALLA CONVENZIONE

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DI UN **ACCORDO QUADRO**, SUDDIVISO IN **24 LOTTI**, AVENTE AD OGGETTO I **SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT** DA ESEGUIRSI **NEI GRANDI IMMOBILI**, IN USO A QUALSIASI TITOLO ALLE **PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI** E AGLI **ALTRI SOGGETTI** LEGITTIMATI AD UTILIZZARE L'ACCORDO QUADRO, ADIBITI PREVALENTEMENTE AD **USO UFFICIO**, NONCHÉ NEI GRANDI IMMOBILI IN USO A QUALSIASI TITOLO ALLE **ISTITUZIONI UNIVERSITARIE PUBBLICHE ED AGLI ENTI ED ISTITUTI DI RICERCA**.

LOTTI AGGIUDICATI

Il RTI aggiudicataria dei lotti 4, 17, 20, 22 e 24 è costituita dalla mandataria Italiana Facility Management Spa e dalle mandanti Ranieri impiantistica s.r.l., Cogiotech s.r.l., Unienergie consorzio stabile scarl, CSG facility soc. coop., Consorzio Stabile Tedeschi Società Consortile a rl, Diemme s.c.a.r.l., Romana ambiente s.r.l.

Il RTI può vantare una significativa conoscenza del territorio di riferimento e una collaborazione ampiamente collaudata e consolidata tra gli operatori riuniti così da garantire il proprio know how ed esperienza per assicurare la piena soddisfazione delle Amministrazioni



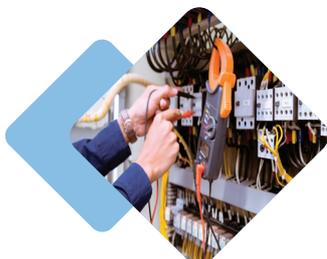
SERVIZI OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Servizi di Governo



Implementazione del sistema informativo
Costituzione dell'Anagrafica Tecnica
Contact Center
Reperibilità e pronto intervento
Programmazione e controllo delle attività
Gestione attività Ordinarie e Straordinarie

Servizi di Manutenzione Impianti



Manutenzione Impianti Elettrici
Manutenzione Impianti di Climatizzazione
Manutenzione Impianti Idrico Sanitari
Manutenzione Impianti Elevatori
Manutenzione Impianti Antincendio
Manutenzione Impianti Speciali
Presidio Tecnologico

Servizi di Igiene Ambientale



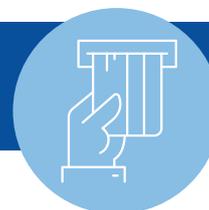
Pulizia
Presidio Pulizia
Derattizzazione e disinfestazione
Smaltimento rifiuti speciali
Manutenzione del verde

Altri Servizi Operativi



Reception
Facchinaggio Interno
Facchinaggio Esterno/Traslochi
Manutenimento edile

REQUISITI MINIMI DELL'ORDINATIVO



L'Accordo Quadro (AQ) è rivolto ai Patrimoni immobiliari siti nel medesimo territorio comunale contenenti almeno un Grande Immobile. L'Accordo Quadro è rivolto alle Amministrazioni (AC) aventi in uso:

- Grandi Immobili;
- Patrimoni immobiliari composti da almeno un Grande Immobile per ciascun territorio comunale in cui il Patrimonio stesso è situato.

Un Piccolo Immobile (secondo glossario) potrà essere inserito nell'Ordine Principale di Fornitura (OPF) solo nel caso in cui appartenga a un Patrimonio immobiliare (in uso ad un'unica AC) del quale faccia parte almeno un Grande Immobile situato nel medesimo territorio comunale in cui è situato il Piccolo Immobile.

Immobile	Superficie lorda	Tipologia	Territorio comunale	Requisito
Immobile 1	12.000 mq	Grande Immobile	Palermo	Il patrimonio immobiliare sito nel territorio comunale (Palermo) contiene almeno un Grande Immobile
Immobile 2	800 mq	Piccolo Immobile	Palermo	
Immobile 3	2.500 mq	Piccolo Immobile	Palermo	
Immobile 4	250 mq	Piccolo Immobile	Palermo	
Immobile 5	8.000 mq	Grande Immobile	Agrigento	Grande Immobile
Immobile 6	20.000 mq	Grande Immobile	Trapani	Il patrimonio immobiliare sito nel territorio comunale (Trapani) contiene almeno un Grande Immobile
Immobile 7	350 mq	Piccolo Immobile	Trapani	

In questo caso i patrimoni immobiliari siti nei 3 territori comunali (Palermo, Agrigento e Trapani) soddisfano il requisito richiesto

- **Lotto 22:** la superficie lorda complessiva relativa agli immobili/compendi immobiliari che compongono il patrimonio immobiliare deve essere **maggiore di 80.000 mq**
- **Lotto 24:** la superficie lorda complessiva relativa agli immobili/compendi immobiliari che compongono il patrimonio immobiliare da convenzionare deve essere **inferiore o uguale a 25.000 mq**.

- Il requisito di “**prevalenza ad uso ufficio**” deve verificarsi per ogni singolo immobile oggetto dell'OPF. **Tale requisito non è vincolante per le Istituzioni Universitarie e gli Enti ed Istituti di Ricerca.**
- Le Amministrazioni che intendono utilizzare l'AQ sono obbligate ad ordinare ed acquistare, per ciascun immobile oggetto dell'OPF, **un quantitativo minimo di servizi composto da:**
 - Servizio di Pulizia;
 - Almeno 3 servizi afferenti alla categoria Servizi di Manutenzione Impianti tra quelli di seguito elencati:
 - a) Manutenzione Impianti Elettrici
 - b) Manutenzione Impianti di Climatizzazione - Raffrescamento
 - c) Manutenzione Impianti di Climatizzazione - Riscaldamento
 - d) Manutenzione Impianti Idrico Sanitari
 - e) Manutenzione Impianti Elevatori
 - f) Manutenzione Impianti Antincendio
 - g) Manutenzione Impianti Speciali



INCENTIVO

ALL'ATTIVAZIONE MULTIPLA

In ordine al conseguimento degli obiettivi di risparmio derivanti da una reale gestione integrata dell'immobile, per gli immobili in cui vengono attivati almeno 8 (otto) Servizi Operativi a canone (ad esclusione del Servizio di Presidio Tecnologico e del Servizio di Presidio di Pulizia), l'AC potrà beneficiare per il suddetto immobile di un ulteriore sconto, rispetto a quello definito in fase di gara, pari al 1,5% da applicarsi su tutti i prezzi dei servizi ordinati a canone



DURATA

La durata dell'AQ, di ciascun lotto, è di 36 (trentasei) mesi, decorrenti dalla data di attivazione. Nel caso in cui il valore dell'AQ non sia stato ancora esaurito, la durata dello stesso potrà essere prorogata fino ad ulteriori 12 (dodici) mesi.

La durata di ogni singolo appalto è di 48 (quarantotto) mesi dalla data di inizio dell'erogazione dei servizi, che va concordata con l'AC e coincide con la data di sottoscrizione del Verbale di Consegna. La data di inizio erogazione dei servizi deve avvenire entro e non oltre 40 (quaranta) giorni naturali e consecutivi dall'emissione dell'OPF e l'avvio di almeno un servizio (facente parte del set minimo dei servizi) deve iniziare contestualmente con la firma del Verbale di Consegna.

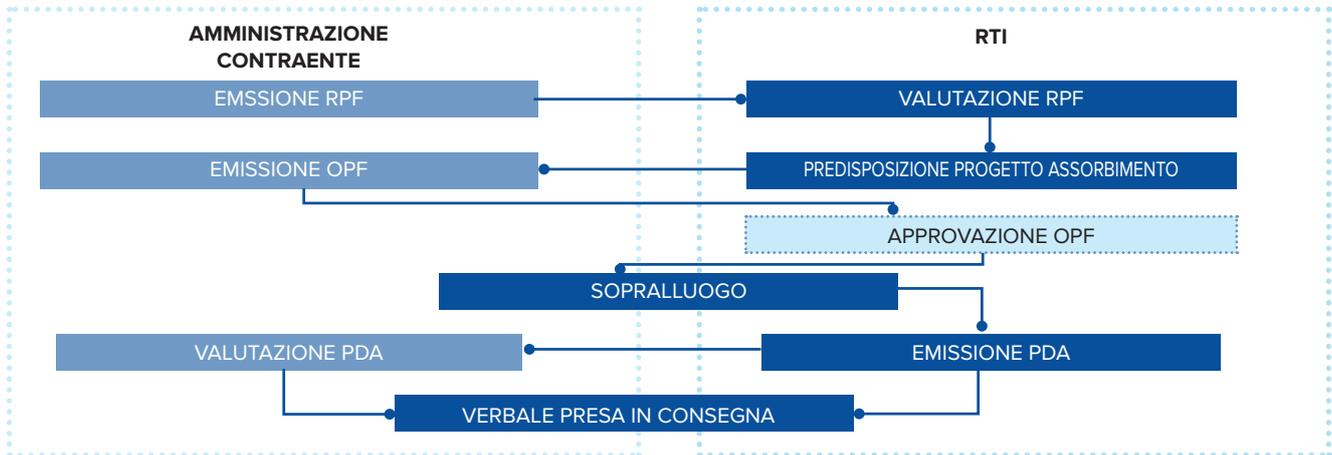


MODALITA' DI ACQUISTO

L'Amministrazione Contraente deve:

- **EMETTERE** una Richiesta Preliminare di Fornitura (RPF) attenendosi a quanto prescritto all'Ordinativo Minimo.
LINK: <https://www.acquistinretepa.it/opencms/opencms/>
- **EMETTERE** l'Ordinativo Principale di Fornitura (OPF)
- **VALUTARE** il Piano Dettagliato delle Attività (PDA) consegnato dall'Appaltatore
- **FORMALIZZARE** il Verbale di Consegna

FLUSSO DI ADESIONE



IL RTI, entro 10 giorni decorrenti dall'invio della RPF da parte dell'AC, darà riscontro di avvenuta ricezione e validità. L'AC potrà quindi dare seguito all'emissione dell'Ordinativo Principale di Fornitura. Entro 14 giorni decorrenti dall'esecuzione dell'ultimo sopralluogo verrà trasmessa all'AC il PDA, contenente nel dettaglio la **progettazione**, la **pianificazione** e la **stima economica** di ogni servizio richiesto.

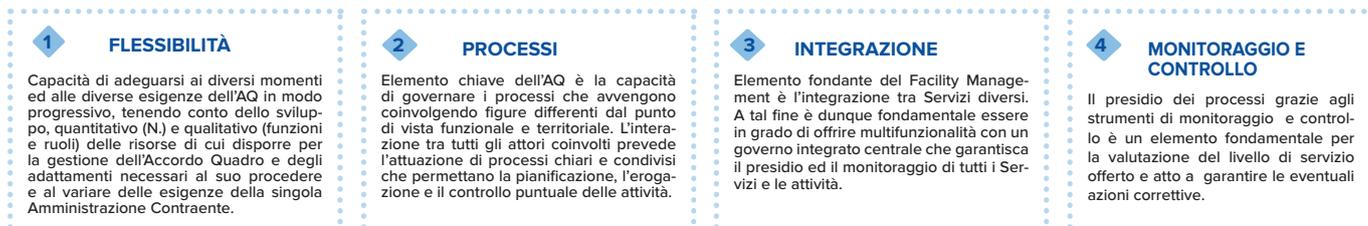
ITER DI ATTIVAZIONE DEI SERVIZI

- dopo aver individuato il Fornitore affidatario dell'Appalto Specifico utilizzando il **"Configuratore"** sulla base del proprio fabbisogno, l'AC deve emettere una Richiesta Principale di Fornitura (RPF);
- il Fornitore, una volta ricevuta la RPF, deve verificare e comunicare all'Amministrazione la correttezza della stessa ed il rispetto dei requisiti e di tutte le condizioni per l'adesione;
- nel caso di RPF corretto, ove ricorrano i presupposti, il Fornitore deve elaborare e trasmettere all'Amministrazione il **"Progetto di assorbimento"** atto ad illustrare le modalità di applicazione della clausola sociale, con particolare riguardo al numero di lavoratori che beneficeranno della stessa, tenuto conto di quanto previsto dall'eventuale CCNL di riferimento, e alla relativa proposta contrattuale (inquadramento e trattamento economico);
- in seguito alla ricezione del **"Progetto di assorbimento"**, l'Amministrazione emette l'Ordine Principale di Fornitura (OPF);
- una volta ricevuto e accettato l'OPF correttamente compilato, il Fornitore deve effettuare il sopralluogo;
- successivamente al sopralluogo, il Fornitore deve elaborare e trasmettere all'Amministrazione il Piano Dettagliato delle Attività (PDA);
- una volta ricevuto il PDA, l'Amministrazione deve valutare il PDA e comunicare al Fornitore eventuali evidenze;
- il Fornitore deve recepire nel PDA le eventuali evidenze dell'Amministrazione;
- l'Amministrazione e il Fornitore, alla data prevista di inizio erogazione dei servizi, devono formalizzare in contraddittorio il Verbale di Consegna.

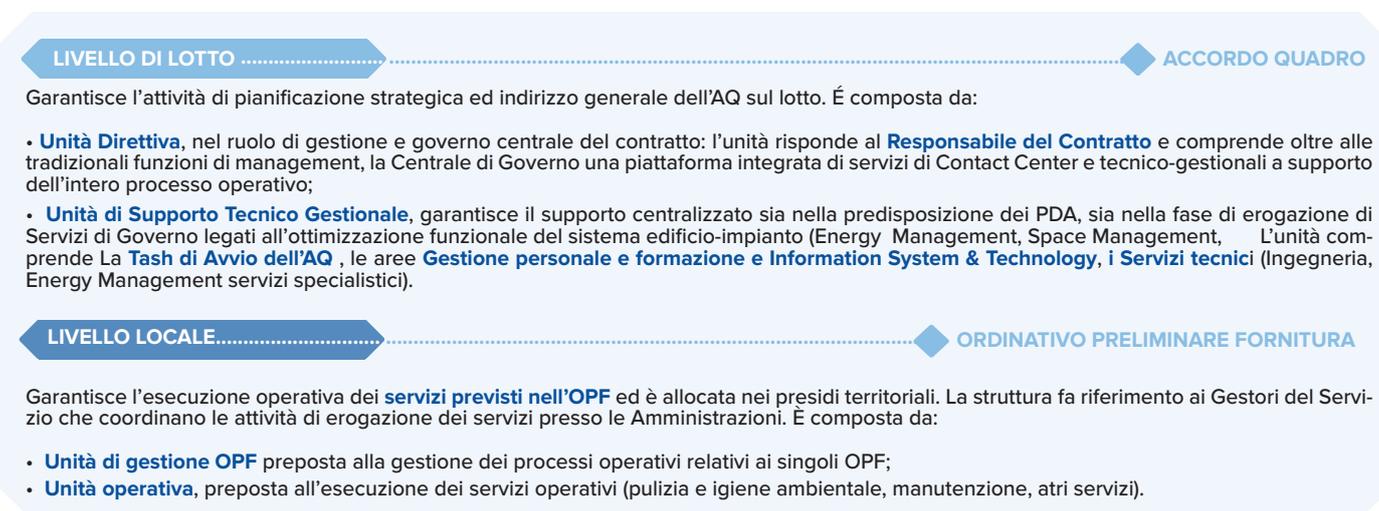
GOVERNANCE DELL'ACCORDO QUADRO

L'Accordo Quadro necessita di un modello organizzativo molto flessibile, ma che possa garantire la continuità di governo dei processi e che recepisca al contempo le nuove esigenze dell'impianto di gara, che impongono una gestione unitaria dei servizi con un forte orientamento alla personalizzazione delle prestazioni sulle esigenze specifiche dei contesti da servire.

I punti cardine di questo modello organizzativo sono quindi:



Questi quattro punti cardine sono stati declinati, a livello organizzativo, su due livelli di gestione:



SISTEMA INFORMATIVO

Attraverso l'uso di un sistema informatico all'avanguardia, il RTI può assicurare una completa digitalizzazione di tutti i processi di convenzionamento, operativi, economici e di analisi a supporto della convenzione.

Il sistema proposto assicura i seguenti principali fattori di successo:

- 1) Completa conoscenza del patrimonio architettonico ed impiantistico gestito;
- 2) Completa integrazione dei processi operativi con quelli di monitoraggio e controllo;
- 3) Completa focalizzazione sulla valutazione dello stato conservativo degli asset e l'identificazione di piani di messa in sicurezza;
- 4) Programmazione e gestione delle attività operative;
- 5) Definizione e controllo di budget;
- 6) Integrazione con tutte le strutture di governo e operative.

PORTALE WEB

CALL CENTER

SISTEMA DI MONITORAGGIO

WEB APP

CALL CENTER

Il RTI mette a disposizione dei propri clienti un call center dedicato alla convenzione H24X365GG. Il call center è presidiato H24 da operatori situati sul territorio nazionale ed è delocalizzato su più centri di contatto così da assicurare la massima efficienza sia in termini di continuità operativa che in termini di competenza nella gestione delle chiamate.

CONTATTI

Direttore Commerciale:

Dott. Giuseppe Fatiga: g.fatiga@ifmspa.eu



LOTTO 4

 800909440
 800909445
 ccfm514@ifmspa.eu



LOTTO 17

 800909441
 800909445
 ccfm517@ifmspa.eu



LOTTO 20

 800909442
 800909445
 ccfm5120@ifmspa.eu



LOTTO 22

 800909443
 800909445
 ccfm5122@ifmspa.eu



LOTTO 24

 800909444
 800909445
 ccfm5124@ifmspa.eu