



1	Premessa.....	3
2	Presentazione del Promotore	4
2.1	Gruppo Manutencoop Facility Management S.P.A.	4
2.2	Manutencoop Facility Management S.p.A.	5
2.2.1	I vantaggi per il cliente	5
2.2.2	Profilo aziendale nel settore energetico e della sostenibilità ambientale	6
2.2.3	Il fatturato	6
2.2.4	Le certificazioni aziendali	7
3	Elementi principali della concessione di servizi	8
3.1	Ricavi della gestione.....	8
3.2	Costi caratteristici e generali di gestione.....	8
3.3	Piano degli investimenti.....	9
3.4	Revamping	9
3.5	Tempi di sviluppo del piano e della gestione.....	9
4	Elementi principali relativi alla gestione	10
4.1	Modello organizzativo proposto.....	10
4.1.1	Direzione del contratto	11
4.1.2	Funzioni di Service	13
4.1.3	Funzioni Operative.....	16
4.1.4	Consistenza del personale	17
4.1.5	Capacità Tecnica	18
4.1.6	Logistica e supporto territoriale	18
4.1.7	Logistica prevista per il Comune di Alessandria.....	19
4.2	Modalità di svolgimento delle attività di gestione e controllo del servizio, conduzione e manutenzione 22	
4.2.1	Modalità di erogazione dei servizi manutentivi.....	22
4.2.2	Gestione della Manutenzione ordinaria	22
4.2.3	Gestione della manutenzione straordinaria	23
4.2.4	Gestione dei servizi orientata alla sostenibilità ambientale	23
4.2.5	Gestione informatizzata della manutenzione.....	24
4.3	Piano di Manutenzione	26
4.3.1	Documenti del Piano di Manutenzione	27
4.3.2	anagrafe e schede componente	28
4.3.3	Servizio Energia - Esercizio e manutenzione impianti termici	30
4.3.4	Esercizio e manutenzione impianti di climatizzazione.....	30
4.3.5	Esercizio e manutenzione impianti idrico sanitari e di trattamento acque.....	31
4.3.6	Servizio Energia Elettrica - Esercizio e manutenzione impianti elettrici.....	31
4.3.7	Esercizio e manutenzione impianti speciali	31

**STUDIO DI FATTIBILITÀ**

4.3.8	Esercizio e manutenzione impianti antincendio.....	32
4.3.9	Manutenzione delle opere edili.....	32
4.4	Reperibilità e Pronto Intervento.....	32
4.4.1	Servizio di Call Center.....	32
4.5	Modalità di funzionamento del Call Center.....	33
4.5.1	Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento.....	34
4.5.2	Modalità di esecuzione dell'intervento.....	34
4.5.3	Tempi di reperibilità pronto intervento.....	36
4.6	Sistema Informativo.....	36
4.6.1	Vantaggi e benefici della soluzione offerta.....	37
4.6.2	Funzionalità del sistema informativo proposto.....	38
4.6.3	Portale Web Dei Servizi.....	38
4.6.4	Sistemi Di Reporting.....	43
4.6.5	Servizio di Help Desk on-line.....	45
4.6.6	Formazione del personale.....	45



1 PREMESSA

Nel contesto storico attuale, caratterizzato da una forte recessione economica e da stringenti manovre fiscali, assumono un ruolo cardine tutte quelle attività volte alla valorizzazione economica dei beni che compongono il patrimonio immobiliare dello Stato.

Questi beni spesso rappresentano soprattutto un costo, più che una fonte di guadagno: emerge quindi la necessità di sottoporre tali risorse a un processo di oculata analisi e riqualificazione, sia per rendere più efficiente il loro uso attuale sia per aumentarne la redditività e generare quegli utili propedeutici alla ripresa economica del sistema Paese.

Manutencoop Facility Management S.p.A., oggi uno dei principali operatori nel campo della gestione di grandi patrimoni immobiliari e nella erogazione di servizi di facility management, intende sottoporre al Comune di Alessandria la propria candidatura (in qualità di "Promotore") ai sensi dell'art.278 del D.P.R. 207 del 2010 per la realizzazione di un Project Financing per Concessione di Servizi relativa al suo patrimonio.

Il Promotore ritiene, inoltre, che il suddetto patrimonio, al fine di renderlo idoneo all'erogazione dei servizi al cui uso è destinato, necessiti di una complessa attività di riqualificazione progettuale, costruttiva e gestionale avente ad oggetto attività di adeguamento normativo, impiantistico e strutturale.

Si evidenzia che il Promotore eseguirà tutti i servizi relativi alla gestione e manutenzione del sistema edificio-impianto oggetto della proposta, descritti nella specifica relazione gestionale e di seguito sintetizzati:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- fornitura dei vettori energetici;
- attività di esercizio e conduzione degli impianti;
- fornitura dei materiali di uso e consumo;
- assunzione del ruolo di Terzo Responsabile;
- servizio di reperibilità e pronto intervento;
- gestione informativa del processo manutentivo
- servizi di consulenza gestionale (per es. censimento e anagrafe dei beni).

Il Promotore si propone pertanto di perseguire i seguenti obiettivi minimi:

- garantire l'affidabilità e la continuità di esercizio nella manutenzione degli impianti in maniera da massimizzare le condizioni di comfort e sicurezza per gli utenti;
- assicurare tempestività di intervento ed autonomia organizzativa;
- essere partner del Comune di Alessandria nella gestione, salvaguardia, ottimizzazione del patrimonio edile ed impiantistico e del contesto ambientale nel quale è inserito;
- ottimizzare l'utilizzo degli impianti per prolungarne il ciclo di vita utile con l'effettuazione di interventi manutentivi programmati e contemporanea riduzione dei guasti e dei malfunzionamenti;
- ottenere la soddisfazione dell'utente, nella convinzione che possa percepire il valore aggiunto offerto dal Promotore;
- ottimizzare i risparmi energetici, diminuire le emissioni clima-alteranti e favorire la sostenibilità ambientale, tramite la gestione degli impianti e la realizzazione di interventi di riqualificazione tecnologica obbligatori e proposti.

Lo stesso Comune potrà trarre un notevole vantaggio dalla partnership attiva con il Promotore quello di poter unire il know-how tecnico e le capacità tecniche e finanziarie di una società leader nei servizi di facility management con la propria conoscenza della realtà socioeconomica locale e del territorio.

Manutencoop Facility Management S.p.A.
Il Presidente e il Delegato
(Claudio Levorato)