

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

RTI KINEO COPURA

N.	Criteri di valutazione	Punti max	Sub - criteri di valutazione	Punti max	Media Coeff.	Giudizio	Motivazione
1	Servizi di FACILITY MANAGEMENT: qualità della struttura organizzativa del personale dedicato al servizio	19	1.1 Adeguatezza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Descrizione della struttura organizzativa che si renderà disponibile per l'erogazione del servizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) modello della struttura organizzativa dedicata alla commessa; b) dimensionamento della struttura organizzativa con indicazione della consistenza del personale impiegato nella commessa e delle sedi operative; c) procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali impiegate nell'esecuzione del servizio; d) promozione della parità di genere.	15	0,74	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: In particolare, la struttura organizzativa, su 3 livelli (di direzione, di coordinamento, operativo), risulta più che adeguata, anche per gestire la fase di avvio del servizio e di affiancamento. Diverse figure operative sono dedicate specificatamente alla commessa. Forte presenza nel territorio regionale (sedi principali a Bologna e Ravenna, 3 sedi operative, 4 magazzini centrali). Progettato adeguato Piano di Comunicazione e Interazione per coordinare al meglio i servizi; daily meeting/tavoli periodici; sistema di autocontrollo; Matrice RACI. Team specifico per transizione al BIM. Sul fronte della promozione della parità di genere, è stata istituita la figura dell'INCLUSION MANAGER, nell'ambito di una più ampia strategia di welfare aziendale. Previsti anche KPI legati al gender
			1.2 Modalità di riassorbimento del personale della ditta uscente	2	0,68	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: il piano di riassorbimento, descritto in un documento a parte, risulta più che adeguato ed in linea con la clausola sociale inserita nel CSA. E' prevista l'applicazione del CCNL Multiservizi per personale manutenzioni e pulizie - CCNL consorzi agricoli per il personale di giardinaggio - mantiene livelli di inquadramento e retributivi - elenca qualifiche e monte ore per 54 persone per pulizia e facchinaggio e per 23 manutentori.
			1.3 Formazione del personale dedicato al servizio: Qualità della formazione specialistica dedicata al personale	2	0,75	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: il piano di formazione risulta più che adeguato, sia per i contenuti previsti sia per le metodologie che si prevede di utilizzare (metodo "blended learning") e gli indicatori cui fare riferimento in sede di verifica/rendicontazione. Nello specifico, è prevista una formazione iniziale entro 6 mesi - periodica almeno annuale su 5 macroaree di argomenti: ambiente, contratto e organizzazione, aspetti tecnici del lavoro, monitoraggio e controllo, sicurezza - 70% by doing - 20% attraverso sessioni di training, mentoring con i propri pari - 10% formazione formale: frontale e on line.
2	Servizio di pulizia	17	2.1 Qualità del piano di lavoro: metodologia/modalità tecnico-operative di intervento per lo svolgimento delle pulizie continuative e periodiche e per gli interventi di disinfestazione e derattizzazione	8	0,73	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Viene proposta l'adozione di un Sistema, basato sulla combinazione virtuosa con detergenza e disinfezione. Nel complesso la proposta, dettagliata per le metodologie e procedure previste (sia per le pulizie - continuative e periodiche - che per gli interventi di disinfestazione/derattizzazione, es. 12 interventi/anno), risulta più che adeguata.
			2.2 Caratteristiche del sistema di autocontrollo e del piano della qualità adottato dalla Ditta	4	0,80	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta si basa su un sistema che consta di 3 livelli di controllo con un'adeguata previsione di indicatori (KPI) e di strumenti da utilizzare in occasione delle ispezioni
			2.3 Elementi di sostenibilità ambientale: caratteristiche dei macchinari e dei prodotti destinati all'esecuzione del servizio	3	0,74	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. I macchinari-tecnologie, i prodotti ed i sistemi di dosaggio proposti risultano in linea con i CAM.
			2.4 Illustrazione delle modalità di realizzazione del sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti	2	0,66	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi sia in ordine alle soluzioni innovative proposte (es. 2 compattatori di carta) sia per la campagna di sensibilizzazione ideata per gli studenti
3	Servizi di conduzione e manutenzione	18	3.1 Descrizione delle modalità di organizzazione e svolgimento dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili aziendali. Descrizione dei piani di manutenzione programmata e relativa tempistica, anche secondo un approccio di prevenzione rispetto ad interventi di natura straordinaria, nonché delle modalità di gestione del sistema di conoscenza degli immobili (es. introduzione ed attuazione del sistema BIM, coi relativi tempi di attuazione...). Descrizione delle modalità di gestione del "pronto intervento". Descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting. Descrizione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.	10	0,71	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: la proposta è basata su una strategia di Risk-based Inspection and Maintenance (RBIM), che si sviluppa in 4 fasi ed è finalizzata a stabilire il tipo di manutenzione da porre in essere. E' prevista una forte integrazione con il Sistema Informativo; l'attività di costituzione ed aggiornamento dell'anagrafica sarà inoltre progettata per essere BIM-oriented entro i primi 4 anni. Vengono dettagliatamente descritte le modalità di gestione del "pronto intervento", basato su modalità multicanale integrata e su processi operativi completamente informatizzati. Il supporto tecnico-reporting sarà fornito mediante il Sistema Informativo, di cui viene fornita una dettagliata descrizione del funzionamento (processi e moduli). Anche il sistema di misurazione e valutazione del servizio è basato sul S.I. Viene adeguatamente descritto anche il Sistema di Performance Management, in cui vengono previsti adeguati SLA e KPI
			3.2 Curriculum delle principali figure di riferimento della commessa	4	0,72	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta, considerati i CV presentati, risulta adeguata.
			3.3 Soluzioni innovative per il contenimento dei consumi energetici e degli impatti ambientali. Organizzazione di momenti di sensibilizzazione sul tema	4	0,53	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA, esponendo soluzioni tecniche in linea con le richieste della procedura
4	Servizio di facchinaggio e trasloco	2	4.1 Modalità di organizzazione del servizio e disponibilità di magazzini ed altri luoghi di deposito temporaneo sul territorio regionale	2	0,63	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA. L'O.E. mette a disposizione 4 magazzini, ma si dichiara disponibile ad aprire altri magazzini nelle zone di Reggio Emilia e Ferrara.
5	Migliorie	14	5.1 Interventi proposti in termini di migliorie, da realizzarsi nell'arco della durata iniziale (7 anni) del contratto sulle residenze universitarie	14	0,70	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA. Sono previsti n.11 interventi a titolo di migliorie (es. realizzazione BMS, installazione di impianti fotovoltaici presso 7 residenze, sostituzione di diverse caldaie e boiler per ridurre i consumi, relamping diffuso), che vengono dettagliatamente descritti, soprattutto sotto il profilo dei benefici che si prevede di ottenere.

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

RTI INNOVA ARCO SIRAM

N.	Criteri di valutazione	Punti max	Sub - criteri di valutazione	Punti max	Media Coeff.	Giudizio	Motivazione
1	Servizi di FACILITY MANAGEMENT: qualità della struttura organizzativa del personale dedicato al servizio	19	1.1 Adeguatezza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Descrizione della struttura organizzativa che si renderà disponibile per l'erogazione del servizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) modello della struttura organizzativa dedicata alla commessa; b) dimensionamento della struttura organizzativa con indicazione della consistenza del personale impiegato nella commessa e delle sedi operative; c) procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali impiegate nell'esecuzione del servizio; d) promozione della parità di genere.	15	0,63	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La struttura organizzativa risulta più che adeguata. Apprezzabile la costituzione del c.d. "TEAM per l'eccellenza" e lo "START UP TEAM" e la puntuale descrizione della fase di affiancamento e di avvio. Previste 2 ulteriori figure di coordinatori tecnici e un Project Manager col ruolo di facilitatore dei rapporti con i gestori degli altri 2 Lotti. Viene attivata subito la Control Room. Forte presenza nel territorio (21 sedi). Puntuale descrizione delle procedure di coordinamento. Impegno concreto nella promozione della parità di genere (Diversity Manager)
			1.2 Modalità di riassorbimento del personale della ditta uscente	2	0,76	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: Viene espressa l'intenzione di "assorbire tutti i lavoratori con lo stesso monte ore, fatto salvo che le esigenze organizzative determineranno la nuova organizzazione e quindi i nuovi contratti di lavoro.
			1.3 Formazione del personale dedicato al servizio: Qualità della formazione specialistica dedicata al personale	2	0,59	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA, indicando contenuti e modalità di svolgimento e di rendicontazione. Il Piano formativo generale prevede corsi base e corsi specialistici ed un adeguato sistema di verifica.
2	Servizio di pulizia	17	2.1 Qualità del piano di lavoro: metodologia/modalità tecnico-operative di intervento per lo svolgimento delle pulizie continuative e periodiche e per gli interventi di disinfestazione e derattizzazione	8	0,77	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta è basata sul metodo preimpegnato e sviluppata tenendo conto della quantità e delle tipologie di superfici oggetto del servizio. Il servizio si svolgerà sulla base di un Piano di Lavoro (PDL). Prodotti detergenti, attrezzature e macchinari in linea con i CAM, per garantire un risparmio anche energetico. Viene fornito un elenco dettagliato dei prodotti e delle attrezzature, nonché alcune interessanti soluzioni per tracciare il servizio, anche in chiave predittiva. Più che adeguata la metodologia proposta per il servizio di disinfestazione e derattizzazione (sistema SMART PEST CONTROL); un po' più limitata la proposta di allontanamento volatili
			2.2 Qualità del servizio e controlli: Caratteristiche del sistema di autocontrollo e del piano della qualità adottato dalla Ditta	4	0,76	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta è basata sul metodo PDCA e su controlli di processo e di risultato, da svolgersi secondo un PIANO DI AUTOCONTROLLO che prevede - oltre all'identificazione di K.P.I. - anche l'utilizzo di appositi strumenti di controllo ed un collegamento con il S.I. Proposte anche indagini di Customer Satisfaction
			2.3 Elementi di sostenibilità ambientale: caratteristiche dei macchinari e dei prodotti destinati all'esecuzione del servizio	3	0,72	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. E' previsto l'utilizzo di macchinari che garantiscano una maggior sostenibilità ambientale, nonché l'adozione di sistemi di dosaggio dei detergenti e dei disinfettanti usati.
			2.4 Illustrazione delle modalità di realizzazione del sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti	2	0,67	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta è basata su un PIANO DI RACCOLTA. Previsti elementi innovativi, come ad es. i cestini divisorii per gli uffici, l'installazione di Smart Bin (compattatori). Sono inoltre previste strategie promozionali, finalizzate al coinvolgimento - anche con tecniche ludiche - gli studenti.
3	Servizi di conduzione e manutenzione	18	3.1 Descrizione delle modalità di organizzazione e svolgimento dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili aziendali. Descrizione dei piani di manutenzione programmata e relativa tempistica, anche secondo un approccio di prevenzione rispetto ad interventi di natura straordinaria, nonché delle modalità di gestione del sistema di conoscenza degli immobili (es. introduzione ed attuazione del sistema BIM, coi relativi tempi di attuazione...). Descrizione delle modalità di gestione del "pronto intervento". Descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting. Descrizione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.	10	0,65	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta si basa su un Piano Operativo degli Interventi (POI) informatizzato, che prevede un Cronoprogramma per consentire il rispetto delle tempistiche per ciascun tipo di attività. E' previsto un ampio ricorso a tecniche di manutenzione predittiva ai fini dell'elaborazione di specifici Piani di Manutenzione Programmata e per limitare la manutenzione correttiva. E' prevista l'introduzione per le varie categorie di impianti delle c.d. "frequenze energetiche" per la riduzione dei consumi energetici, nonché operazioni proattive per "allungare" la vita degli impianti e ridurre le anomalie. I dati relativi agli immobili verranno trattati nell'ambito del SI con una metodologia e con dispositivi compatibili coi modelli BIM. Più che adeguata la proposta relativa alla gestione degli interventi di emergenza, con una riduzione dei tempi; è previsto un Team Gestione Emergenze, nonché un Piano di Reperibilità. Dettagliata descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting (Decision Support System), anche per le attività extra-canoniche. Il sistema di controllo risulta più che adeguata per metodologia applicata e per gli indicatori (KPI) e gli SLA individuati
			3.2 Curriculum delle principali figure di riferimento della commessa	4	0,75	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi ai CV presentati relativamente alle principali figure coinvolte nell'appalto
			3.3 Soluzioni innovative per il contenimento dei consumi energetici e degli impatti ambientali. Organizzazione di momenti di sensibilizzazione sul tema	4	0,56	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA. Vengono presentate soluzioni per la minimizzazione dei consumi energetici ed idrici, oltre ad un'analisi della Water Footprint. E' prevista l'organizzazione di iniziative di sensibilizzazione ed è stata abbozzata la campagna di comunicazione "In your hands" (manifesti, piattaforma web per totem digitali o smartphone). Vengono proposte anche soluzioni per minimizzare l'impatto ambientale nello svolgimento del servizio. Presenza di un Esperto CAM/GPP/LCA
4	Servizio di facchinaggio e trasloco	2	4.1 Modalità di organizzazione del servizio e disponibilità di magazzini ed altri luoghi di deposito temporaneo sul territorio regionale	2	0,77	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Vengono descritte le procedure di svolgimento del servizio, per il quale è prevista una specifica figura (Coordinatore Servizio Facchinaggio). Previsto lo svolgimento di sopralluoghi preliminari in caso di richieste meno standardizzate. Messi a disposizione veicoli a basso impatto ambientale e sistemi di tracciabilità per effettuare attività di data analysis. Sono proposti n.21 magazzini/depositi, distribuiti su gran parte del territorio regionale.
5	Migliorie	14	5.1 Interventi proposti in termini di migliorie, da realizzarsi nell'arco della durata iniziale (7 anni) del contratto sulle residenze universitarie	14	0,58	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA. Le migliori proposte risultano adeguate, per numero e in termini di utilità, realizzabilità e funzionalità. Vengono, in particolare, descritti gli interventi di manutenzione straordinaria previsti per le residenze (alcuni di essi riguardano tutte le residenze). Viene inoltre prevista la sostituzione di 15 elettrodomestici, la fornitura e posa in opera di colonnine per la ricarica elettrica. Vengono, infine, proposte ulteriori migliorie non finalizzate ad un risparmio energetico, ma ad un miglioramento dei servizi resi a favore della committenza e della sua utenza.

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

L'OPEROSA

N.	Criteri di valutazione	Punti max	Sub - criteri di valutazione	Punti max	Media Coeff.	Giudizio	Motivazione
1	Servizi di FACILITY MANAGEMENT: qualità della struttura organizzativa del personale dedicato al servizio	19	1.1 Adeguatazza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Descrizione della struttura organizzativa che si renderà disponibile per l'erogazione del servizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) modello della struttura organizzativa dedicata alla commessa; b) dimensionamento della struttura organizzativa con indicazione della consistenza del personale impiegato nella commessa e delle sedi operative; c) procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali impiegate nell'esecuzione del servizio; d) promozione della parità di genere.	15	0,79	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi alla struttura organizzativa. La sede a Bologna e una forte presenza in E-R agevolano il governo della commessa. Sei referenti locali coordinati da due figure. Diversi magazzini messi a disposizione di cui 8 a Bologna. Adeguate procedure di coordinamento. Previsto utilizzo di un Sistema Informativo. Adeguate misure per la promozione della parità di genere (Piano di Welfare Aziendale)
			1.2 Modalità di riassorbimento del personale della ditta uscente	2	0,93	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA. È riportata un'adeguata descrizione dell'iter da seguire per il riassorbimento, con l'intento di: <ul style="list-style-type: none"> • garantire la riassunzione di tutte le unità ad oggi in essere; • mantenere il più possibile la stessa sede operativa a tutti gli addetti;
			1.3 Formazione del personale dedicato al servizio: Qualità della formazione specialistica dedicata al personale	2	0,76	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: il programma formativo è adeguato e coinvolge tutte le figure impiegate nella commessa
2	Servizio di pulizia	17	2.1 Qualità del piano di lavoro: metodologia/modalità tecnico-operative di intervento per lo svolgimento delle pulizie continuative e periodiche e per gli interventi di disinfezione e derattizzazione	8	0,77	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta è molto curata ed attenta nel descrivere come vengono affrontate le diverse casistiche operative e di emergenza e prevede un Piano Operativo, che si integra con quelli relativi alle manutenzioni ed al facchinaggio. Dettagliata descrizione delle metodologie di carattere generale e di carattere specifico (bagni, alloggi) da seguire nello svolgimento del servizio di disinfezione. Proposta analitica oltre che attenta al sistema ambientale in ordine all'esecuzione degli interventi di disinfezione e derattizzazione.
			2.2 Qualità del servizio e controlli: Caratteristiche del sistema di autocontrollo e del piano della qualità adottato dalla Ditta	4	0,80	distinto	la proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. E' previsto un adeguato sistema di controlli, suddivisi in "controlli di prima parte" (istituzionali, autocontrollo addetti), di "seconda parte" (processo, risultato) e di "terza parte", che fa riferimento al Sistema Informativo. Sono previsti controlli anche in termini di CUSTOMER SATISFACTION, nonché un'attività di MONITORAGGIO e CERTIFICAZIONE PASSAGGIO e MONITORAGGIO IN TURNO. Infine, sono previsti controlli dei CAM e del CARBON FOOT PRINT.
			2.3 Elementi di sostenibilità ambientale: caratteristiche dei macchinari e dei prodotti destinati all'esecuzione del servizio	3	0,85	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. La proposta prevede l'utilizzo di macchinari e prodotti (detergenti, disinfettanti...) che favoriscono la riduzione dei consumi energetici, idrici e dei prodotti. Si prevede l'utilizzo di un sistema di dosaggio (dosatori di prodotti)
			2.4 Illustrazione delle modalità di realizzazione del sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti	2	0,83	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. La proposta risulta adeguata in ordine ai contenitori proposti. Per 10 residenze viene proposto il Sistema Garby (ECO compattatore). APP-Dove ti riciclo? Campagna "Io Mi differenzio e tu?" sulle best practise relative alla raccolta differenziata. Sistema di tracciabilità dei rifiuti (TAG RFID)
3	Servizi di conduzione e manutenzione	18	3.1 Descrizione delle modalità di organizzazione e svolgimento dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili aziendali. Descrizione dei piani di manutenzione programmata e relativa tempistica, anche secondo un approccio di prevenzione rispetto ad interventi di natura straordinaria, nonché delle modalità di gestione del sistema di conoscenza degli immobili (es. introduzione ed attuazione del sistema BIM, coi relativi tempi di attuazione...). Descrizione delle modalità di gestione del "pronto intervento". Descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting. Descrizione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.	10	0,68	distinto	la proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. a proposta risulta più che adeguata. E' descritta la fase della programmazione (impianti spenti) e quella di gestione/conduzione (impianti accesi). E' previsto un Piano degli interventi (o Piano della manutenzione programmata), strutturato come strumento di supporto alle decisioni manutentiva e descritto nelle sezioni che lo compongono. Previsto l'utilizzo del S.I., nonché la costituzione e gestione dell'Anagrafica Architettonica ed Impiantistica (compatibile con formati BIM) attraverso 5 fasi (analisi, progettazione, esecuzione dei lavori, restituzione, mantenimento e aggiornamento). E' prevista l'implementazione del BIM (integrato nel S.I. con connettore IFC). Definita nel dettaglio la procedura per la gestione del "pronto intervento" (sempre mediante il S.I.), con riduzione dei tempi di intervento rispetto a quanto disposto nel CSA. Descritte in modo esaustivo ed efficace le modalità di misurazione e valutazione del servizio
			3.2 Curriculum delle principali figure di riferimento della commessa	4	0,70	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA alla luce dei CV presentati
			3.3 Soluzioni innovative per il contenimento dei consumi energetici e degli impatti ambientali. Organizzazione di momenti di sensibilizzazione sul tema	4	0,54	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA. Sono descritti gli apparati di controllo impiegati e le modalità di verifica/analisi dei dati rilevati, al fine di intraprendere azioni di miglioramento dell'efficienza energetica. La proposta si basa sul Protocollo IPMVP. E' proposto un Piano di sensibilizzazione ("BEE MAIL"; "Telegram l'idea ER.GO"; "Split Flap display consumi/risparmi energetici").
	Servizio di facchinaggio e trasloco	2	4.1 Modalità di organizzazione del servizio e disponibilità di magazzini ed altri luoghi di deposito temporaneo sul territorio regionale	2	0,692	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Si basa sull'informatizzazione totale del servizio e l'utilizzo di soluzioni innovative per ridurre gli imballaggi e per il loro riconoscimento all'atto della riconsegna negli alloggi degli studenti. La proposta relativa ai magazzini/depositi temporanei è adeguata per numero e distribuzione nel territorio regionale.
5	Migliorie	14	5.1 Interventi proposti in termini di migliorie, da realizzarsi nell'arco della durata iniziale (7 anni) del contratto sulle residenze universitarie	14	0,53	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA. Sono, infatti, previsti n.24 interventi a titolo di "miglioria", di vario impatto (sicurezza, energetico, funzionale, qualitativo), di cui viene specificato il livello di "realizzabilità" e di "funzionalità".

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

CNS

N.	Criteri di valutazione	Punti max	Sub - criteri di valutazione	Punti max	Media Coeff.	Giudizio	Motivazione
1	Servizi di FACILITY MANAGEMENT: qualità della struttura organizzativa del personale dedicato al servizio	19	1.1 Adeguatezza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Descrizione della struttura organizzativa che si renderà disponibile per l'erogazione del servizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) modello della struttura organizzativa dedicata alla commessa; b) dimensionamento della struttura organizzativa con indicazione della consistenza del personale impiegato nella commessa e delle sedi operative; c) procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali impiegate nell'esecuzione del servizio; d) promozione della parità di genere.	15	0,66	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi sia alle figure che compongono la struttura di governo sia alle figure operative. Capillare presenza in regione. Ben disciplinata la gestione delle assenze e del turnover, nonché delle procedure di coordinamento. Progettata la fase di affiancamento e di avvio del servizio. Illustrato il Sistema Informativo che viene proposto. Impegno per promuovere la parità di genere e per migliorare le condizioni ed il trattamento dei lavoratori.
			1.2 Modalità di riassorbimento del personale della ditta uscente	2	0,87	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA. Impegno ad assorbire il personale uscente nel rispetto della clausola sociale; istituzione Tutor aziendale col compito di monitorare il passaggio del personale; relazione semestrale ad ER.GO
			1.3 Formazione del personale dedicato al servizio: Qualità della formazione specialistica dedicata al personale	2	0,70	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi al piano di formazione che risulta adeguato per contenuti e modalità di svolgimento, nonché per metodologie ed indicatori per valutarne l'efficacia
2	Servizio di pulizia	17	2.1 Qualità del piano di lavoro: metodologia/modalità tecnico-operative di intervento per lo svolgimento delle pulizie continuative e periodiche e per gli interventi di disinfezione e derattizzazione	8	0,51	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA: vengono descritte le modalità tecnico-operative proposte (es. processi di ricondizionamento dei materiali pluriuso, sistema preimpegnato, carrelli "banco di lavoro"...) e vengono forniti gli elenchi dei prodotti e dei macchinari che verranno utilizzati; vengono adeguatamente descritte le procedure di raccolta e trasporto dei rifiuti, nonché del materiale per i servizi igienici.
			2.2 Qualità del servizio e controlli: Caratteristiche del sistema di autocontrollo e del piano della qualità adottato dalla Ditta	4	0,67	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: il sistema di autocontrollo proposto risulta, infatti, più che adeguato, per modalità, sistemi e strumenti tecnologici proposti. Esso prevede tre livelli di controllo ed il coinvolgimento della committente e, all'occorrenza, di un Ente terzo certificato (miglioria).
			2.3 Elementi di sostenibilità ambientale: caratteristiche dei macchinari e dei prodotti destinati all'esecuzione del servizio	3	0,57	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA: si prevede l'utilizzo di prodotti detergenti ecologici concentrati e superconcentrati (marchio Ecolabel), nonché di macchinari e sistemi (es. dischi diamantati "...") idonei a limitare il consumo di prodotti detergenti.
			2.4 Illustrazione delle modalità di realizzazione del sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti	2	0,30	discreto	La proposta tiene sufficientemente conto delle esigenze espresse nel CSA, senza tuttavia presentare soluzioni particolarmente innovative
3	Servizi di conduzione e manutenzione	18	3.1 Descrizione delle modalità di organizzazione e svolgimento dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili aziendali. Descrizione dei piani di manutenzione programmata e relativa tempistica, anche secondo un approccio di prevenzione rispetto ad interventi di natura straordinaria, nonché delle modalità di gestione del sistema di conoscenza degli immobili (es. introduzione ed attuazione del sistema BIM, coi relativi tempi di attuazione...). Descrizione delle modalità di gestione del "pronto intervento". Descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting. Descrizione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.	10	0,71	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta è basata su un progetto strutturato (metodologia Planning&Scheduling) finalizzato a ridurre i costi di manutenzione straordinaria (attività extracannone). Il Programma di Manutenzione (PdM) sarà disponibile sul SI, unitamente al piano operativo ed alle schede di manutenzione. Vengono descritte anche le modalità di pianificazione del PdM e le attività previste in fase di start up. Viene assunto l'impegno - con una tempistica ben definita - ad aggiornare l'anagrafica tecnica e i fascicoli del fabbricato con elaboratori grafici restituiti in modalità BIM (gestione anagrafica e navigazione planimetrica integrata con il SI). Viene descritto in modo adeguato il servizio di "Pronto Intervento", con la previsione di tempistiche ridotte rispetto a quelle del CSA. Per quanto riguarda il supporto tecnico-reporting, è previsto l'utilizzo del SI e di una specifica APP MOBILE messa a disposizione dei manutentori. Il portale web dell'O.E. consentirà la consultazione dei dati registrati e l'attività di misurazione e valutazione del servizio, attraverso verifiche di sistema, di processo e di risultato. La proposta risulta adeguata anche in ordine alla definizione del Livelli di Qualità Obiettivo
			3.2 Curriculum delle principali figure di riferimento della commessa	4	0,68	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi ai CV presentati
			3.3 Soluzioni innovative per il contenimento dei consumi energetici e degli impatti ambientali. Organizzazione di momenti di sensibilizzazione sul tema	4	0,44	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA: le soluzioni proposte (es. l'impegno ad adottare misure per massimizzare l'utilizzo di beni provenienti da filiera corta o KM zero; indagini di customer satisfaction...) non risultano, infatti, particolarmente innovative e significative.
4	Servizio di facchinaggio e trasloco	2	4.1 Modalità di organizzazione del servizio e disponibilità di magazzini ed altri luoghi di deposito temporaneo sul territorio regionale	2	0,73	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi, sia in ordine alle modalità organizzative previste (con la soluzione della tracciatura delle movimentazioni con TAG sui locali e sui colli e la miglora della spolveratura e bonifica anti-muffa di materiale archivistico), sia in ordine alla messa a disposizione di magazzini (almeno uno per ogni città)
5	Migliorie	14	5.1 Interventi proposti in termini di migliorie, da realizzarsi nell'arco della durata iniziale (7 anni) del contratto sulle residenze universitarie	14	0,51	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA: le migliorie proposte (9) sono adeguate per tipologia di interventi. Interessante la messa a disposizione di un'auto elettrica per la committente, così come il programma di pulizia sostenibile

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

RTI CPL DUSSMANN

N.	Criteri di valutazione	Punti max	Sub - criteri di valutazione	Punti max	Media Coeff.	Giudizio	Motivazione
1	Servizi di FACILITY MANAGEMENT: qualità della struttura organizzativa del personale dedicato al servizio	19	1.1 Adeguatezza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Descrizione della struttura organizzativa che si renderà disponibile per l'erogazione del servizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) modello della struttura organizzativa dedicata alla commessa; b) dimensionamento della struttura organizzativa con indicazione della consistenza del personale impiegato nella commessa e delle sedi operative; c) procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali impiegate nell'esecuzione del servizio; d) promozione della parità di genere.	15	0,64	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La struttura organizzativa risulta snella ed adeguata. Forte presenza nel territorio regionale. Idonee figure nei ruoli chiave. Adeguata la proposta relativa alle procedure di controllo e di coordinamento. Attenzione alla fase di avvio ed alla fase di fine contratto. Impegno nel promuovere la parità di genere; tuttavia, è bassa la % di donne presenti nei ruoli chiave (dirigenti/quadri)
			1.2 Modalità di riassorbimento del personale della ditta uscente	2	0,72	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi all'impegno a riassorbire il personale del gestore uscente e a rispettare la clausola sociale. L'Offerente si impegna a garantire un livello di inquadramento, all'interno del nuovo CCNL, in grado di migliorare il valore della RAL (Retribuzione annua lorda) rispetto all'attuale posizione della risorsa assorbita.
			1.3 Formazione del personale dedicato al servizio: Qualità della formazione specialistica dedicata al personale	2	0,75	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi ai contenuti e alle modalità di erogazione
2	Servizio di pulizia	17	2.1 Qualità del piano di lavoro: metodologia/modalità tecnico-operative di intervento per lo svolgimento delle pulizie continuative e periodiche e per gli interventi di disinfezione e derattizzazione	8	0,63	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. E' basata su un sistema "preimpregnato", che consente un risparmio idrico e di sostanze detergenti (oggetto anche di specifica formazione), e sul processo di ricondizionamento dei materiali di consumo. Accorgimenti per incentivare la raccolta differenziata. Dettagliata descrizione delle metodologie adottate, a seconda della tipologia dell'area oggetto dell'intervento.
			2.2 Qualità del servizio e controlli: Caratteristiche del sistema di autocontrollo e del piano della qualità adottato dalla Ditta	4	0,78	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta, molto articolata, è basata sul sw ".....", integrato nel S.I. E' previsto l'autocontrollo da parte degli addetti, un controllo di processo (che prevede un piano di campionamento, un audit con verifiche interne indipendenti, la definizione di LQA e la trasmissione di REPORT alla Committente), un controllo di risultato (audit per la verifica di risultato), nonché audit esterno e campagne di rilevazione della Customer Satisfaction. Descritto il processo di Gestione delle NON CONFORMITA' (di processo e di sistema)
			2.3 Elementi di sostenibilità ambientale: caratteristiche dei macchinari e dei prodotti destinati all'esecuzione del servizio	3	0,81	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA. I prodotti, come si evince dalle schede tecniche, sono conformi ai CAM
			2.4 Illustrazione delle modalità di realizzazione del sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti	2	0,68	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Previsto anche il coinvolgimento degli studenti (affissione di locandine, somministrazione di questionari, realizzazione di pagina web) e degli addetti. Progetto Re-CIG
3	Servizi di conduzione e manutenzione	18	3.1 Descrizione delle modalità di organizzazione e svolgimento dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili aziendali. Descrizione dei piani di manutenzione programmata e relativa tempistica, anche secondo un approccio di prevenzione rispetto ad interventi di natura straordinaria, nonché delle modalità di gestione del sistema di conoscenza degli immobili (es. introduzione ed attuazione del sistema BIM, coi relativi tempi di attuazione...). Descrizione delle modalità di gestione del "pronto intervento". Descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting. Descrizione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.	10	0,782	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Il Piano di manutenzione - da consegnare entro 30 gg dal verbale di consegna - è basato sul Sistema Informativo proposto e su logiche di "manutenzione preventiva". La proposta prevede, inoltre, un servizio di manutenzione "shock" ad inizio appalto, da svolgere unitamente a indagini diagnostiche da svolgere in un'ottica di manutenzione predittiva (migliorando così il Piano) e di risparmio energetico. Vengono descritte le azioni messe in atto contro il rischio COVID-19, per migliorare l'igiene degli impianti aerulici, per prevenire le infezioni da Legionella (attraverso 52 campionamenti), per gestire gli UPS, per la manutenzione degli impianti fotovoltaici. E' prevista la realizzazione di un'anagrafica in BIM per tutti gli edifici, attraverso l'esecuzione di tutta una serie di rilievi, che vengono dettagliatamente descritti in termini di modalità e strumentazioni impiegate. In sintesi, verrà modellata in BIM (entro i primi 3 anni di contratto) tutta la parte immobiliare, la parte impiantistica e le aree di pertinenza degli immobili aziendali. La proposta risulta più che adeguata anche per mezzi, attrezzature, strumenti e materiale di uso e consumo previsti. Vengono, poi, dettagliatamente descritte le modalità di gestione del "pronto intervento" (Call Center H24), il personale da impiegare e le tempistiche (con il miglioramento parziale di quelle previste nel CSA). Più che adeguata la proposta relativa alle modalità di supporto tecnico-reporting, basato sul S.I. (prevista anche una formazione per i dipendenti di ER.GO) e su un adeguato insieme di indicatori (di prestazione, di efficienza, di sistema). E' previsto inoltre il monitoraggio della soddisfazione degli utenti (attraverso ad es. questionari), nonché un piano di ispezioni in campo, di incontri con la committente e con i gestori dei Lotti 1 e 2.
			3.2 Curriculum delle principali figure di riferimento della commessa	4	0,20	sufficiente	La proposta tiene sufficientemente conto delle esigenze espresse nel CSA. Le figure impiegate sono descritte nella parte iniziale della Relazione; non sono disponibili (perché oscurati) i CV
			3.3 Soluzioni innovative per il contenimento dei consumi energetici e degli impatti ambientali. Organizzazione di momenti di sensibilizzazione sul tema	4	0,60	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA. Vengono proposte soluzioni per risparmiare energia termica, energia elettrica, acqua e per un maggior rispetto dell'ambiente. Viene proposto l'affiancamento da parte di professionalità interne nelle fasi di progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica. Sono proposti momenti di sensibilizzazione sul tema ambiente, anche attraverso specifici incontri (con omaggio di borracce in alluminio), la partecipazione alle campagne "M'illumino di meno" e "Fai la differenza!", la distribuzione del Decalogo del risparmio energetico. Vengono inoltre descritti gli impegni assunti per rendere maggiormente sostenibili i servizi erogati nell'ambito dell'appalto (es. materiali e attrezzature, mezzi di trasporto e lavoro, materiali di consumo e ricambi, smaltimento rifiuti, scelta di fornitori green...)
4	Servizio di facchinaggio e trasloco	2	4.1 Modalità di organizzazione del servizio e disponibilità di magazzini ed altri luoghi di deposito temporaneo sul territorio regionale	2	0,59	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA: la proposta risulta comunque adeguata, per le soluzioni proposte (targhette con datamatrix) e per la struttura logistica offerta (numero ed ubicazione territoriale)
5	Migliorie	14	5.1 Interventi proposti in termini di migliorie, da realizzarsi nell'arco della durata iniziale (7 anni) del contratto sulle residenze universitarie	14	0,53	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA. Le migliori proposte sono adeguate, per numero e tipologia. E' proposta la fornitura ed installazione del sistema di telecontrollo HONEYWELL, integrato con il SI; la fornitura ed installazione di valvole termostatiche nella residenza Schiavonia, n.100 lampadine crepuscolari, n.3 rastrelliere per ricarica di monopattini; l'accesso alla piattaforma NAVVIS IVION (per il censimento degli impianti)

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

CMF

N.	Criteri di valutazione	Punti max	Sub - criteri di valutazione	Punti max	Media Coeff.	Giudizio	Motivazione
1	Servizi di FACILITY MANAGEMENT: qualità della struttura organizzativa del personale dedicato al servizio	19	1.1 Adeguatezza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Descrizione della struttura organizzativa che si renderà disponibile per l'erogazione del servizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) modello della struttura organizzativa dedicata alla commessa; b) dimensionamento della struttura organizzativa con indicazione della consistenza del personale impiegato nella commessa e delle sedi operative; c) procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali impiegate nell'esecuzione del servizio; d) promozione della parità di genere.	15	0,85	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. La struttura organizzativa risulta snella e più che adeguata; è basata sul "governo unitario" del contratto e sfrutta la profonda conoscenza della committente. E' prevista la figura del Coordinatore generale ed un Coordinatore tecnico in più. Sono previste strategie di sostenibilità (ECOWAY) ed un sistema informativo che può essere personalizzato. Sono indicate le ore per ciascuna figura e per ciascun servizio. Capillare presenza nel territorio regionale che consente un'ottimale gestione logistica del personale, delle attrezzature e del materiale. Più che adeguate procedure di coordinamento ed interfacciamento interno e con ER.GO. Impegno a promuovere la parità di genere, anche attraverso misure specifiche per la commessa.
			1.2 Modalità di riassorbimento del personale della ditta uscente	2	0,91	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA. Viene descritta puntualmente la procedura che porterà al riassorbimento di tutto il personale uscente
			1.3 Formazione del personale dedicato al servizio: Qualità della formazione specialistica dedicata al personale	2	0,79	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi a contenuti, modalità di svolgimento e modalità di verifica. Molta attenzione alla formazione antincendio ed al BIM
2	Servizio di pulizia	17	2.1 Qualità del piano di lavoro: metodologia/modalità tecnico-operative di intervento per lo svolgimento delle pulizie continuative e periodiche e per gli interventi di disinfestazione e derattizzazione	8	0,80	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta è basata sul sistema ECOWAY, di cui vengono illustrate nel dettaglio le soluzioni tecniche, metodologiche e procedurali. Il sistema - che prevede tre fasi: preliminare, di erogazione, finale - si basa sull'utilizzo del metodo preimpregnato e di materiali tessili (ricondizionabili) conformi ai CAM, nonché su soluzioni innovative (metodologia ONS), da adottare "a regime". Viene previsto anche un piano di manutenzione (continua, settimanale, preventiva/ciclica) dei macchinari. Viene fatto un focus sulle metodologie proposte con specifico riferimento alle superfici da trattare. Viene descritto compiutamente anche il servizio di disinfestazione e derattizzazione (Pest Management)
			2.2 Qualità del servizio e controlli: Caratteristiche del sistema di autocontrollo e del piano della qualità adottato dalla Ditta	4	0,84	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. Il Sistema di Controlli previsto fa parte del Piano della Qualità dell'appalto. Esso prevede un sistema di autocontrollo e di verifica della qualità del servizio attraverso il coinvolgimento di una Squadra di Controllo, composta da figure di cui vengono descritti ruoli e mansioni. E' previsto anche un Audit parte terza. La proposta risulta più che adeguata anche in ordine a: elementi e strumenti di controllo, indicatori di prestazione
			2.3 Elementi di sostenibilità ambientale: caratteristiche dei macchinari e dei prodotti destinati all'esecuzione del servizio	3	0,80	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. I macchinari ed i prodotti detergenti proposti, così come i sistemi adottati (es. sistema automatico di dosaggio dei detergenti e disinfettanti) potranno contribuire ad elevare il servizio sotto il profilo della "sostenibilità ambientale".
			2.4 Illustrazione delle modalità di realizzazione del sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti	2	0,81	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. La proposta viene dettagliatamente descritta. Come soluzione innovativa, viene proposta la fornitura di un compattatore per i rifiuti indifferenziati, carta e plastica, nonché di contenitori per batterie alcaline, per rifiuti speciali ed un cestino impalatore per i bicchieri del caffè. E' previsto anche un Audit in cantiere con verifiche a campione. La proposta prevede di fornire un supporto ad ER.GO nelle campagne di sensibilizzazione e formazione del personale e degli utenti.
3	Servizi di conduzione e manutenzione	18	3.1 Descrizione delle modalità di organizzazione e svolgimento dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili aziendali. Descrizione dei piani di manutenzione programmata e relativa tempistica, anche secondo un approccio di prevenzione rispetto ad interventi di natura straordinaria, nonché delle modalità di gestione del sistema di conoscenza degli immobili (es. introduzione ed attuazione del sistema BIM, coi relativi tempi di attuazione...). Descrizione delle modalità di gestione del "pronto intervento". Descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting. Descrizione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.	10	0,84	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. La proposta risulta in grado di soddisfare appieno le richieste della committente. E' prevista la suddivisione delle risorse umane in 3 aree, coordinate da un COORDINATORE TECNICO DI AREA La programmazione degli interventi di manutenzione (intesa come "evolutiva" perché basata su metodi predittivi) avverrà attraverso una digitalizzazione dei processi (piattaforma RESOLVE e relativa APP, integrata con i sistemi hardware). E' prevista un'intensificazione delle attività ispettive per prevenire guasti; viene proposta la presenza di un manutentore un giorno alla settimana nella fase di accoglienza degli studenti (sett-nov). Per la valutazione del patrimonio si utilizzerà una specifica metodologia, mentre si farà ricorso ad una specifica analisi per le componenti edili. In uno specifico allegato vengono elencate le 770 attività di manutenzione previste su tutto il patrimonio edile ed impiantistico della committente. Viene prevista la costituzione di una ANAGRAFICA BIM ben dettagliata ed a seguito di un prototipo per tutte le strutture, da realizzare secondo un piano dettagliatamente descritto (5 anni, anziché 7 come CSA). Viene descritto il servizio di "Pronto intervento", che viene organizzato in modo da garantire un intervento entro tempistiche molto inferiori a quelle di cui al CSA. Il supporto tecnico-reporting è garantito attraverso il Sistema Informativo e l'APP ad esso collegata. Viene, inoltre, messo a disposizione un sistema di reportistica di tipo avanzato grazie al Sistema di Business Intelligence (di cui vengono forniti alcuni esempi). Prevista la periodica consegna di un BOOK riepilogativo. Adeguata illustrazione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.
			3.2 Curriculum delle principali figure di riferimento della commessa	4	0,86	ottimo	La proposta, sulla base dei CV presentati, risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA, per numero di figure coinvolte e livello di esperienza/professionalità
			3.3 Soluzioni innovative per il contenimento dei consumi energetici e degli impatti ambientali. Organizzazione di momenti di sensibilizzazione sul tema	4	0,83	ottimo	proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. Sono presentate n.9 soluzioni innovative, che interessano sia le residenze che gli uffici di Bologna della committenza. E' prevista la realizzazione di una campagna comunicativa rivolta agli studenti (es. brochure), nonché l'organizzazione di un gioco web ed incontri con un divulgatore scientifico.
4	Servizio di facchinaggio e trasloco	2	4.1 Modalità di organizzazione del servizio e disponibilità di magazzini ed altri luoghi di deposito temporaneo sul territorio regionale	2	0,84	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. L'aspetto innovativo è legato all'utilizzo della gestione informatizzata a supporto della movimentazione. Prevede un sistema di riconoscimento e tracciamento dei colli al fine di una corretta riconsegna negli alloggi degli studenti. Decisamente ampio il numero di magazzini/depositi messi a disposizione, suddivisi su 3 livelli e distribuiti in tutto il territorio regionale.
5	Migliorie	14	5.1 Interventi proposti in termini di migliorie, da realizzarsi nell'arco della durata iniziale (7 anni) del contratto sulle residenze universitarie	14	0,98	ottimo	La proposta risponde pienamente e chiaramente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce significativi elementi migliorativi. La proposta tiene conto di effettive esigenze - anche dell'utenza studentesca - a cui dover fare fronte. Nello specifico, sono indicate n.40 migliorie, di cui: n.2 a carattere trasversale; n.22 relative ai servizi di manutenzione; n.9 relative alla manutenzione del verde; n.7 relative al servizio di igiene. Soprattutto le migliorie relative ai servizi di manutenzione potranno avere un importante impatto sotto l'aspetto del risparmio energetico.

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

RTI DE MEDICI – SOCIETY MODERNE FACILITY MANAGEMENT

N.	Criteri di valutazione	Punti max	Sub - criteri di valutazione	Punti max	Media Coeff.	Giudizio	Motivazione
1	Servizi di FACILITY MANAGEMENT: qualità della struttura organizzativa del personale dedicato al servizio	19	1.1 Adeguatezza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Descrizione della struttura organizzativa che si renderà disponibile per l'erogazione del servizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) modello della struttura organizzativa dedicata alla commessa; b) dimensionamento della struttura organizzativa con indicazione della consistenza del personale impiegato nella commessa e delle sedi operative; c) procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali impiegate nell'esecuzione del servizio; d) promozione della parità di genere.	15	0,58	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA: la struttura organizzativa proposta per la commessa - che prevede 3 livelli (direzionale, gestionale, operativo) - risulta sufficientemente idonea ed è finalizzata a rendere efficace il subentro. Buona presenza nel territorio regionale (sedi operative e magazzini). Adeguate procedure di coordinamento. Predisposto Piano per la parità di genere (PPG) con 5 aree di intervento
			1.2 Modalità di riassorbimento del personale della ditta uscente	2	0,74	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: viene espresso l'impegno all'assorbimento di tutto il personale attualmente impiegato
			1.3 Formazione del personale dedicato al servizio: Qualità della formazione specialistica dedicata al personale	2	0,71	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Il Piano formativo proposto risulta, infatti, più che adeguato (6 ambiti formativi). E' prevista la figura del Training Manager. Adeguate le metodologie proposte sia per l'erogazione della formazione sia per la verifica/rendicontazione
2	Servizio di pulizia	17	2.1 Qualità del piano di lavoro: metodologia/modalità tecnico-operative di intervento per lo svolgimento delle pulizie continuative e periodiche e per gli interventi di disinfestazione e derattizzazione	8	0,63	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Il Piano di lavoro, suddiviso in 6 fasi, è descritto in modo dettagliato; con analogo dettaglio vengono descritte le metodologie operative. E' prevista la gestione delle sostituzioni, delle interferenze e dei turni (con Sistema Informativo, che prevede l'utilizzo di una specifica APP). Dettagliata descrizione delle figure e delle procedure che verranno utilizzate per gli interventi di disinfestazione e derattizzazione.
			2.2 Qualità del servizio e controlli: Caratteristiche del sistema di autocontrollo e del piano della qualità adottato dalla Ditta	4	0,59	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA: sono previste idonee procedure e strumentazioni (anche informatiche) da utilizzare ai fini del monitoraggio. E' prevista anche la somministrazione di questionari agli utenti.
			2.3 Elementi di sostenibilità ambientale: caratteristiche dei macchinari e dei prodotti destinati all'esecuzione del servizio	3	0,66	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA sia in ordine alle metodologie previste (es. preimpegnazione), che in ordine ai macchinari ed ai prodotti detergenti che si prevede di utilizzare
			2.4 Illustrazione delle modalità di realizzazione del sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti	2	0,64	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: innovativo l'utilizzo proposto di una APP allo scopo di tracciare e controllare il conferimento dei rifiuti. È prevista anche l'organizzazione di campagne di informazione e sensibilizzazione (totem, brochure, gadgets...).
3	Servizi di conduzione e manutenzione	18	3.1 Descrizione delle modalità di organizzazione e svolgimento dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili aziendali. Descrizione dei piani di manutenzione programmata e relativa tempistica, anche secondo un approccio di prevenzione rispetto ad interventi di natura straordinaria, nonché delle modalità di gestione del sistema di conoscenza degli immobili (es. introduzione ed attuazione del sistema BIM, coi relativi tempi di attuazione...). Descrizione delle modalità di gestione del "pronto intervento". Descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting. Descrizione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.	10	0,70	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Vengono indicate la struttura organizzativa, le risorse (41), le dotazioni tecnologiche e le metodologie di conduzione degli impianti. Viene descritto il processo di gestione della manutenzione in maniera adeguata, con la descrizione del ruolo del Contract Center e la previsione di 2 livelli di intervento. Vengono poi descritti i piani di manutenzione programmata (basati sul Sistema Informativo) e le relative tempistiche. Viene descritto anche il processo di costituzione dell'anagrafica tecnica nelle sue diverse fasi ed il suo aggiornamento. Viene descritto in maniera più che adeguata il "pronto intervento" ed il supporto tecnico-reporting (basato sul Sistema Informativo).
			3.2 Curriculum delle principali figure di riferimento della commessa	4	0,58	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA, visti i CV descritti.
			3.3 Soluzioni innovative per il contenimento dei consumi energetici e degli impatti ambientali. Organizzazione di momenti di sensibilizzazione sul tema	4	0,61	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi (es. sostituzione apparecchi illuminanti in tutto il compendio immobiliare, realizzazione di n.3 impianti fotovoltaici..)
4	Servizio di facchinaggio e trasloco	2	4.1 Modalità di organizzazione del servizio e disponibilità di magazzini ed altri luoghi di deposito temporaneo sul territorio regionale	2	0,342	discreto	La proposta tiene più che sufficientemente conto delle esigenze espresse nel CSA. La proposta risulta idonea per modalità di organizzazione del servizio. Tuttavia, non vi è l'indicazione dei magazzini/depositi
5	Migliorie	14	5.1 Interventi proposti in termini di migliorie, da realizzarsi nell'arco della durata iniziale (7 anni) del contratto sulle residenze universitarie	14	0,31	discreto	La proposta tiene più che sufficientemente conto delle esigenze espresse nel CSA. Le migliorie proposte attengono per lo più all'implementazione del sistema decisionale ("DSS") e della rete di acquisizione delle misure (Campo), nonché delle funzionalità di KPI monitoring.

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

INTEGRA

N.	Criteri di valutazione	Punti max	Sub - criteri di valutazione	Punti max	Media Coeff.	Giudizio	Motivazione
1	Servizi di FACILITY MANAGEMENT: qualità della struttura organizzativa del personale dedicato al servizio	19	1.1 Adeguatazza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Descrizione della struttura organizzativa che si renderà disponibile per l'erogazione del servizio, con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) modello della struttura organizzativa dedicata alla commessa; b) dimensionamento della struttura organizzativa con indicazione della consistenza del personale impiegato nella commessa e delle sedi operative; c) procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali impiegate nell'esecuzione del servizio; d) promozione della parità di genere.	15	0,48	buono	La proposta risponde alle esigenze espresse nel CSA: vengono sviluppate proposte che riguardano contemporaneamente più criteri di valutazione. L'organizzazione è articolata su 3 livelli; sono previste idonee figure di riferimento per ciascuno dei 3 livelli; inoltre, sono previste figure aggiuntive. E' prevista una struttura di start-up. L'impresa consorziata è presente sul territorio, così come i subappaltatori ed i fornitori. Per il coordinamento è previsto un SERVICE DESK. La proposta della promozione della parità di genere risulta adeguata; interessanti alcune iniziative previste a favore dei lavoratori
			1.2 Modalità di riassorbimento del personale della ditta uscente	2	0,78	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi connessi al riassorbimento degli addetti attualmente impiegati
			1.3 Formazione del personale dedicato al servizio: Qualità della formazione specialistica dedicata al personale	2	0,51	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA, risultando adeguata per contenuti e metodologie
2	Servizio di pulizia	17	2.1 Qualità del piano di lavoro: metodologia/modalità tecnico-operative di intervento per lo svolgimento delle pulizie continuative e periodiche e per gli interventi di disinfestazione e derattizzazione	8	0,68	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Vengono adeguatamente descritte le procedure operative che verranno seguite ed i prodotti/macchinari che verranno utilizzati, nel rispetto dei CAM. Vengono adeguatamente descritte: la procedura di sanificazione COVID-19, nonché l'attività di derattizzazione e disinfestazione con l'indicazione delle metodologie di intervento che verranno utilizzate a seconda dell'ambiente interessato e del relativo cronoprogramma
			2.2 Qualità del servizio e controlli: Caratteristiche del sistema di autocontrollo e del piano della qualità adottato dalla Ditta	4	0,68	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta è basata su un "controllo di processo" (che prevede un monitoraggio dei c.d. "punti critici" e l'utilizzo di un Sistema Informativo, che permette attraverso un'apposita APP di controllare la presenza degli operatori, anche da parte della committenza), sul "controllo di risultato" (che prevede un piano di campionamento e la definizione degli elementi da controllare con strumenti per la misurazione oggettiva, nonché su "verifiche mensili di Customer Satisfaction" (metodologia ...) e su controlli di "organo terzo".
			2.3 Elementi di sostenibilità ambientale: caratteristiche dei macchinari e dei prodotti destinati all'esecuzione del servizio	3	0,76	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. I prodotti, i macchinari ed i sistemi di pulizia proposti risultano conformi - per caratteristiche e certificazioni - ai CAM. Prevista anche una specifica formazione degli addetti sui nuovi CAM
			2.4 Illustrazione delle modalità di realizzazione del sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti	2	0,69	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Viene proposta la fornitura di contenitori, interni ed esterni, nonché di carrelli per la raccolta differenziata dei rifiuti, che avverrà secondo un Piano che prevede anche la sanificazione dei contenitori e la tracciabilità del servizio di trasporto e conferimento del rifiuto (metodo RFID). E' prevista, inoltre, una specifica formazione per gli addetti
3	Servizi di conduzione e manutenzione	18	3.1 Descrizione delle modalità di organizzazione e svolgimento dei servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili aziendali. Descrizione dei piani di manutenzione programmata e relativa tempistica, anche secondo un approccio di prevenzione rispetto ad interventi di natura straordinaria, nonché delle modalità di gestione del sistema di conoscenza degli immobili (es. introduzione ed attuazione del sistema BIM, coi relativi tempi di attuazione...). Descrizione delle modalità di gestione del "pronto intervento". Descrizione delle modalità di supporto tecnico-reporting. Descrizione delle modalità di misurazione e valutazione del servizio.	10	0,782	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. La proposta è basata sulla descrizione delle strategie manutentive che si intende adottare, nonché sull'utilizzo del SI (dove sarà installato ed implementato il programma esecutivo di manutenzione, che verrà progettato attraverso 4 fasi). In ordine agli interventi specifici di manutenzione, viene proposto un dettagliato programma con un incremento delle frequenze rispetto al CSA, anche in un'ottica di contenimento dei consumi energetici (incremento +94,5%). Viene proposta l'introduzione e l'attuazione del modello BIM. Viene descritto il servizio di "Pronto intervento" ed in particolare le modalità operative di gestione delle richieste ed i sistemi di comunicazione utilizzati (numero unico di ricezione delle chiamate; visualizzazione della posizione geo-referenziale; condivisione remota delle criticità operative tramite QR CODE...). Vengono, inoltre, descritte le modalità di supporto tecnico e di reporting in maniera adeguata, che prevedono la produzione di un'ampia e documentata reportistica a servizio della committenza. Sono descritte le procedure di controllo, di audit interno e di valutazione delle prestazioni in maniera efficace (sono previsti idonei KPI di diverso livello e cruscotti di valutazione, generali e di dettaglio)
			3.2 Curriculum delle principali figure di riferimento della commessa	4	0,61	distinto	La proposta, visti i CV presentati, risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA introducendo contestualmente alcuni elementi migliorativi.
			3.3 Soluzioni innovative per il contenimento dei consumi energetici e degli impatti ambientali. Organizzazione di momenti di sensibilizzazione sul tema	4	0,65	distinto	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi. Viene proposta la mappatura dei consumi tramite SW, costituito da diversi moduli (es. gestione consumi energetici e gestione degli impianti termici), in grado di produrre una dettagliata reportistica. Vengono proposte indagini termografiche da condurre sugli impianti per individuare problematiche manutentive. Viene proposta la digitalizzazione dei libretti di impianto. Adeguata anche la proposta relativa all'organizzazione di momenti di informazione e di sensibilizzazione dell'utenza studentesca sui temi legati al risparmio energetico (es. pagina web e APP)
4	Servizio di facchinaggio e trasloco	2	4.1 Modalità di organizzazione del servizio e disponibilità di magazzini ed altri luoghi di deposito temporaneo sul territorio regionale	2	0,442	buono	La proposta risponde pienamente alle esigenze espresse nel CSA, per procedure ed attrezzature previste e mezzi impiegati. Buona la proposta per gestire eventuali emergenze/urgenze. Viene espressa la disponibilità ad individuare una serie di HUB in 5 province (BO, MO, RE, FE e PR).
5	Migliorie	14	5.1 Interventi proposti in termini di migliorie, da realizzarsi nell'arco della durata iniziale (7 anni) del contratto sulle residenze universitarie	14	0,39	discreto	La proposta tiene più che sufficientemente conto delle esigenze espresse nel CSA ed introduce alcuni elementi migliorativi: le migliori proposte vengono presentate in varie parti della Relazione e contraddistinte dalla lettera M. Nella parte finale vengono dettagliatamente descritte 12 di esse (complessivamente risultano essere 62). Esse risultano più che adeguate per numero e tipologia e riguardano sia il servizio di conduzione e manutenzione degli impianti, sia il servizio di pulizie.