AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI PROPOSTE FINALIZZATE ALL'AFFIDAMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CENSIMENTO IMPIANTISTICO E LA REDAZIONE DI CAPITOLATI TECNICI PRESTAZIONALI RELATIVI AI SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

Brianzacque S.r.l., ai sensi di quanto previsto dal proprio Regolamento generale per le procedure di affidamento dei contratti di appalto di valore inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, nonché di consulenze, servizi professionali e incarichi di collaborazione non qualificabili come appalti di servizi, intende avviare, mediante pubblicazione del presente avviso, un'indagine di mercato finalizzata all'affidamento di un incarico professionale avente ad oggetto l'aggiornamento del censimento impiantistico aziendale, comprensivo delle necessarie attività di rilievo e verifica in campo, nonché la redazione di capitolati tecnici prestazionali relativi ai servizi di Facility Management.

Trattandosi di una indagine di mercato, Brianzacque si riserva, a suo insindacabile giudizio, la più ampia potestà discrezionale che le consentirà di dare luogo o meno ai futuri affidamenti, senza che i potenziali interessati possano vantare pretese o diritti di alcuna natura.

ART. 1 – OGGETTO DELL'AVVISO

L'avviso è finalizzato all'individuazione di operatori economici qualificati, quali professionisti singoli o associati, studi professionali, società di ingegneria, e altri operatori economici in possesso di comprovata esperienza nelle attività oggetto dell'incarico, per l'affidamento di un incarico professionale avente ad oggetto l'aggiornamento del censimento impiantistico aziendale e la redazione di capitolati tecnici prestazionali per i servizi di Facility Management.

I servizi oggetto dell'incarico e le sedi di riferimento, per i quali è richiesta la redazione dei capitolati tecnici prestazionali, sono riportati nell'Allegato 1 – Elenco servizi e sedi di Facility Management. L'elenco dei servizi riportato nell'Allegato 1 ha carattere esemplificativo e non esaustivo. L'Affidatario dovrà verificarne completezza e coerenza, proponendo eventuali integrazioni e ottimizzazioni.

1.1 Obiettivi dell'incarico

L'incarico è finalizzato a:

- migliorare l'efficacia e l'efficienza dei servizi di Facility Management;
- garantire uniformità gestionale tra le diverse sedi aziendali;
- definire standard prestazionali misurabili (SLA e KPI);
- supportare la Stazione Appaltante nella scelta del modello organizzativo più idoneo;
- ottimizzare i costi complessivi di gestione.

1.2 Attività richieste

A titolo esemplificativo e non esaustivo, l'Affidatario dovrà svolgere le seguenti attività:

- analisi dello stato attuale dei servizi e degli impianti;

BrianzAcque S.r.l.
Viale E. Fermi 105, 20900 Monza (MB)
p.iva 03988240960
cap. soc. €126.883.498,98 i.v.
tel 039 262.30.1
fax 039 214.00.74
brianzacque@legalmail.it
informazioni@brianzacque.it
www.brianzacque.it

- definizione dei fabbisogni manutentivi e gestionali;
- raccolta, analisi e sistematizzazione della documentazione tecnica esistente;
- attività di rilievo e verifica in campo e aggiornamenti planimetrici;
- integrazione di eventuali carenze documentali;
- censimento aggiornato e strutturato degli impianti;
- redazione dei capitolati tecnici prestazionali;
- definizione di SLA e KPI;
- predisposizione di sistemi di monitoraggio e controllo;
- supporto tecnico al RUP nelle fasi di gara.

L'Affidatario, oltre all'effettuazione di una ricognizione e verifica dei servizi di cui all'Allegato 1, integrando eventuali ulteriori servizi non ricompresi, dovrà garantire l'esecuzione sistematica di rilievi in campo presso gli immobili e gli impianti oggetto di analisi.
Tali attività dovranno essere adeguatamente pianificate, documentate e strutturate, e costituiranno base prioritaria per:

- la definizione del censimento impiantistico;
- la costruzione dei capitolati tecnici prestazionali;
- la definizione dei livelli di servizio (SLA/KPI).

Non saranno ritenuti sufficienti elaborati basati esclusivamente su dati documentali non verificati in campo.

1.3 Informazioni minime da reperire

L'Affidatario dovrà garantire il reperimento e l'organizzazione delle seguenti informazioni:

- libretti d'impianto e manuali d'uso/manutenzione;
- certificazioni tecniche (DICO, fascicoli tecnici, elaborati as-built);
- planimetrie aggiornate degli immobili;
- ubicazione degli impianti (anche georeferenziata, ove disponibile).

1.4 Output richiesti

L'Affidatario dovrà produrre almeno i seguenti elaborati:

- censimento strutturato del patrimonio impiantistico;
- capitolati tecnici prestazionali;
- sistema di monitoraggio (KPI/SLA);
- modelli organizzativi di gestione;
- documentazione di supporto alla gara;

BrianzAcque S.r.l.
Viale E. Fermi 105, 20900 Monza (MB)
p.iva 03988240960
cap. soc. €126.883.498,98 i.v.
tel 039 262.30.1
fax 039 214.00.74
brianzacque@legalmail.it
informazioni@brianzacque.it
www.brianzacque.it

- relazione tecnico-economica di sintesi.

1.5 Modelli organizzativi richiesti

A) Modello A – Global Service

- gestione integrata in unico appalto;
- struttura organizzativa del servizio;
- definizione SLA e KPI;
- sistema di controllo;
- sistema penali/incentivi;
- analisi rischi e benefici;
- predisposizione capitolato unico.

B) Modello B – Affidamento per lotti

- suddivisione in lotti funzionali omogenei;
- definizione per ciascun lotto:
    - perimetro tecnico;
    - SLA e KPI;
    - modalità di coordinamento;
- analisi criticità multi-fornitore;
- predisposizione capitolati distinti.

C) Analisi comparativa

Per ciascun modello dovranno essere analizzati:

- vantaggi e svantaggi;
- impatti economici;
- complessità organizzativa;
- livelli di controllo;
- rischi operativi.

D) Proposta finale

L'Affidatario dovrà formulare una proposta motivata del modello ritenuto più idoneo, evidenziandone condizioni e ambiti di applicazione.

20 ANNI di FUTURO
TOP UTILITY Vincitore XI Edizione 2023
Member of CISQ Federation RINA IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM ISO 9001, ISO 14001, ISO 50001, ISO 45001

BrianzAcque S.r.l.
Viale E. Fermi 105, 20900 Monza (MB)
p.iva 03988240960
cap. soc. €126.883.498,98 i.v.
tel 039 262.30.1
fax 039 214.00.74
brianzacque@legalmail.it
informazioni@brianzacque.it
www.brianzacque.it

Per entrambi i Modelli organizzativi A) Global Service e B) Affidamento per lotti, l'Affidatario dovrà predisporre e consegnare i rispettivi capitolati tecnici prestazionali completi, sviluppati in modo coerente con le specifiche caratteristiche di ciascun modello (articolazione del servizio, SLA/KPI, sistema di controllo, penali e modalità di gestione).

Tali elaborati dovranno essere prodotti in forma autonoma e pienamente utilizzabile ai fini di una eventuale successiva procedura di gara, indipendentemente dalla proposta finale individuata.

ART. 2 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare i soggetti:

- iscritti al Registro delle Imprese o Albo professionale pertinente;
- in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- in possesso di comprovata esperienza maturata negli ultimi dieci anni, in attività analoghe all'oggetto dell'incarico, quali, a titolo esemplificativo, redazione di capitolati tecnici prestazionali, censimento di patrimoni immobiliari e impiantistici, facility management, global service, Property management o servizi analoghi.

ART. 3 – IMPORTO STIMATO E DURATA DELL'INCARICO

L'importo stimato per l'incarico è pari a **€ 50.000,00**, e rappresenta il limite massimo di spesa previsto per l'esecuzione delle attività oggetto dell'incarico. Tale importo rappresenta una stima del fabbisogno complessivo della Stazione Appaltante e non determina alcun diritto dell'affidatario all'esecuzione di prestazioni per l'intero valore indicato.

L'incarico avrà durata indicativa di sei (6) mesi decorrenti dalla data di affidamento e si intenderà concluso alla scadenza del termine ovvero al raggiungimento dell'importo massimo di € 50.000,00.

ART. 4 – MODALITÀ DI SELEZIONE

La selezione avverrà mediante valutazione comparativa delle offerte, sulla base dei seguenti criteri, in ordine di rilevanza:

- esperienza specifica maturata in incarichi analoghi, con riferimento alla redazione di capitolati per servizi di Facility Management e/o al censimento di patrimoni immobiliari e impiantistici;
- qualità della metodologia operativa proposta, con particolare riguardo alle modalità di esecuzione dei rilievi in campo, al livello di strutturazione degli stessi e alla loro integrazione nella redazione del censimento e dei capitolati;
- adeguatezza e competenza del gruppo di lavoro dedicato;
- completezza e utilizzabilità degli elaborati proposti.

Sarà oggetto di valutazione anche la capacità dell'operatore di interpretare, riorganizzare e ottimizzare l'elenco dei servizi di cui all'Allegato 1.

20 ANNI di FUTURO
TOP UTILITY Vincitore XI Edizione 2023
Member of CISQ Federation RINA IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM ISO 9001, ISO 14001, ISO 50001, ISO 45001

BrianzAcque S.r.l.
Viale E. Fermi 105, 20900 Monza (MB)
p.iva 03988240960
cap. soc. €126.883.498,98 i.v.
tel 039 262.30.1
fax 039 214.00.74
brianzacque@legalmail.it
informazioni@brianzacque.it
www.brianzacque.it

La valutazione avverrà sulla base degli elementi qualitativi contenuti nella proposta metodologica e nella documentazione presentata dal candidato

---

ART. 5 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire via PEC a brianzacque@legalmail.it con l'oggetto **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – INCARICO REDAZIONE CAPITOLATI FACILITY MANAGEMENT – alla c.a. Simone M. Cellitti"**

Scadenza: entro le ore 12:00 del 31.07.2026

Documentazione richiesta

- dichiarazione requisiti;
- proposta metodologica (Allegato 2).

Contenuti minimi della proposta metodologica

La proposta dovrà contenere:

- descrizione esperienze analoghe;
- metodologia operativa;
- organizzazione del team;
- cronoprogramma indicativo;
- descrizione degli output previsti.

La proposta metodologica dovrà essere redatta utilizzando il modello Allegato 2, pena esclusione dalla valutazione comparativa

---

ART. 6 – NATURA DELL'AVVISO

Il presente avviso:

- costituisce esclusivamente indagine di mercato;
- non vincola in alcun modo la Stazione Appaltante;
- non costituisce avvio di procedura di gara.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'affidamento.

Eventuali informazioni potranno essere richieste all'indirizzo mail simone.cellitti@brianzacque.it o leda.giraldo@brianzacque.it

Monza, 10 luglio 2026

IL Resp. Ufficio Facility Management

Simone M. Cellitti

BrianzAcque S.r.l.
Viale E. Fermi 105, 20900 Monza (MB)
p.iva 03988240960
cap. soc. €126.883.498,98 i.v.
tel 039 262.30.1
fax 039 214.00.74
brianzacque@legalmail.it
informazioni@brianzacque.it
www.brianzacque.it

20 ANNI di FUTURO
TOP UTILITY Vincitore XI Edizione 2023
Member of CISQ Federation
RINA IQNET
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001, ISO 14001,
ISO 50001, ISO 45001