



Facility
Engineering

management
Property

Energy

services
management

COMPANY PROFILE

FSI Servizi Integrati S.r.l.

P.IVA / Cod. Fisc. 03207760137
Iscrizione Reg. Imp. Lecco
REA 309974
Capitale Sociale Euro 10.000 i.v.

Sede Legale:

Via Roma 10
23807 Merate (LC)
Ph +390240047514
fsi@fsisrl.it

Sede Operativa:

Via Vanzati 2
20054 Nova Milanese (MI)
Ph +390362285910
Fax +390362459641

Uffici:

Via Copenaghen 40
00144 Roma
Ph +390683398534

1. Storia e mission

FSI Servizi Integrati è una società di servizi giovane, di nuova costituzione, che nasce tuttavia da soggetti che hanno maturato pluriennale esperienza nel mercato italiano del *Facility Management* ed *Energy Services*.

La peculiare situazione del mercato immobiliare verificatasi a partire dalla fine del 2008, ha fatto maturare nei soci fondatori la convinzione di trovarsi nel momento storico giusto e in possesso del necessario *know-how* per attuare una ambiziosa sfida progettuale: gestire processi ed erogare servizi per i Clienti che hanno deciso **di esternalizzare attività che NON costituiscono il proprio core-business**.

L'approccio di tipo "anglosassone" del proprio *management*, e la esperienza via via maturata nel mondo del *facility* industriale e commerciale, permettono alla società di dialogare utilizzando "il linguaggio proprio" dell'interlocutore finale, entrando in sintonia con la mentalità, il modus operandi e le esigenze del Cliente stesso.

FSI si propone come società partner del Cliente per operazioni di spin-off di rami di aziende, che coinvolgono inevitabilmente risorse operanti nel settore dei Servizi Tecnici e Generali (STG) di un Cliente, con l'obiettivo di guidare il processo di **outsourcing**, garantendo l'ottimizzazione dei livelli occupazionali, l'equiparazione dei trattamenti e mantenendo, al tempo stesso, la redditività per l'azionista.

Dove i processi di esternalizzazione dei servizi no-core siano già consolidati presso il Cliente, FSI si propone attivamente per la "**ingegnerizzazione**" del servizio e l'erogazione dello stesso partendo dalla condivisione dei *Service Level Agreement* e dei criteri di misurazione degli indici di performance con il cliente

Oggi FSI opera prevalentemente nel settore del *Facility Management*, che sta qualificandosi anche come una Energy Service Company (ESCO) in grado di finanziare la realizzazione di impianti tecnologici (centrali termiche, frigorifere, pannelli solari.....) utilizzando i risparmi energetici ottenuti dalla gestione.

Attualmente **FSI** è in grado di operare – attraverso le sue Sedi operative e uffici -su tutto il territorio nazionale, nei settori

- *Facility Management & Energy Services*
- *Engineering*
- *Property Management*

rivolgendosi principalmente al mercato delle Società di Gestione dei Patrimoni immobiliari, Aziende commerciali o industriali, Multinazionali, Banche, Assicurazioni, Grande Distribuzione, Sanità.

2. Organizzazione operativa e Sedi

FSI ha sede legale a Lecco e sede operativa a Milano, oltre che uffici a Roma e distaccamenti operativi dislocati presso i Clienti sul territorio.

Le risorse tecnico/operative dedicate all'erogazione dei Servizi sono funzionalmente dedicate ai servizi di **manutenzione impiantistica nel settore del Facility**

La domanda per tali servizi scaturisce dalle disposizioni normative prevalentemente in tema di sicurezza degli impianti e risparmio energetico che hanno fissato delle regole tecniche e imposto agli utenti di rispettare determinati standard qualitativi.

In virtù di tale domanda, il mercato ha dimensioni locali, al più regionali, in relazione alla necessità di un monitoraggio regolare e di interventi manutentivi rapidi e non programmabili.

Conseguentemente, la struttura operativa dedicata, creata su misura per il Cliente, viene supportata, in maniera costante e mirata, dall'organizzazione **FSI**, che si avvale di una vasta e consolidata esperienza, competenze tecniche qualificate e di un'elevata e provata affidabilità finanziaria e contrattuale.

Sede legale: Via Roma , 10 – Merate (LECCO)

Sede operativa: Via Vanzati ,2 – Nova Milanese (MILANO)

Uffici: Via Copenaghen, 40 - ROMA

3. Settori di attività

Target di mercato:

ATTIVITA'/SERVIZI	PER	A SERVIZIO DI
INGEGNERIA DELLE OPERE (Progettazione e Direzione lavori)	REALIZZARE EDIFICI ED IMPIANTI <ul style="list-style-type: none"> ▪ IMPIANTI ELETTRICI ▪ IMPIANTI TERMOMECCANICI ▪ IMPIANTISTICI SPECIALI ▪ RE-LAYOUT E ALLESTIMENTI DI INTERNI ▪ ALTRO 	SOCIETA' DI GESTIONE PATRIMONI INDUSTRIE AZIENDE /SOCIETA' PRIVATE DEL TERZIARIO GRANDE DISTRIBUZIONE BANCHE/ASSICURAZIONI UNIVERSITÀ EDIFICI PER IL CULTO SANITA' E STRUTTURE OSPEDALIERE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI
INGEGNERIA DEI SERVIZI (Progettazione e Start-up)		
PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE SERVIZI PROPERTY E FACILITY MANAGEMENT	GESTIRE EDIFICI, IMPIANTI E SERVIZI <ul style="list-style-type: none"> ▪ OPERE CIVILI ▪ IMPIANTI TECNOLOGICI ▪ IGIENE AMBIENTALE ▪ GIARDINAGGIO ▪ MENSA ▪ GESTIONE TECNICO DOCUMENTALE ▪ ALTRO 	

3.1 FACILITY MANAGEMENT

I Servizi di *Facility Management* si rivolgono e integrano, in pratica, i Servizi Tecnici Generali di una azienda Cliente, in quanto riguardano le attività, i lavori e quant'altro venga svolto e realizzato a servizio degli immobili, dei loro occupanti e delle attività aziendali che vi hanno sede.

Il *Facility Management* appartiene al mercato dei servizi tecnologici integrati, e ricomprende i **servizi "hard"** ovvero le prestazioni relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti installati negli immobili (impianti di riscaldamento e di raffreddamento, impianti elettrici, idraulici, antincendio, ascensori e simili), delle strutture edili in generale e delle loro pertinenze (aree comuni, cortili, giardini, ecc.), nonché **servizi "soft"** quali, portierato, gestione del verde, traslochi/moving, pulizie civili ed industriali....

La richiesta di tali servizi si è sviluppata - in Italia - recentemente, e per lo più nel settore terziario e industriale, sensibile a interventi migliorativi della economicità gestionale, attraverso la domanda di servizi integrati nell'ambito di **un'unica soluzione contrattuale**.

A titolo di esempio sono elencati i principali Servizi offerti da **FSI**:

- Ingegneria dei Servizi (progettazione e gestione tecnica del Servizio)
- Gestione tecnico-documentale (attività tecniche relative
 - a licenze/autorizzazioni/permessi/rapporti con Enti Pubblici/verifiche/messe
 - a norma, etc.)
- Energy Management Servizio Energia
- Conduzione e Manutenzione impianti elettrici, termo meccanici e idraulici
- Manutenzione opere civili
- Servizio utenze uffici (piccola manutenzione al posto di lavoro)
- Allestimenti/riallestimenti d'interni
- Pulizie civili ed industriali
- Giardinaggio
- Gestione Mense Aziendali
- Guardiania e Servizi di Sicurezza non armati
- Servizi relativi a copiatrici/fax
- Servizi interni relativi alla posta
- Fattorinaggio
- Gestione flotta auto

FSI prende in carico i diversi Servizi e, se richiesto, il personale interno al Cliente e ad essi dedicato.

L'erogazione dei Servizi offerti è di prassi preceduta da una attenta e minuziosa analisi delle esigenze e dei bisogni del Cliente che si concretizza nella progettazione ed istituzione di una struttura organizzativa dedicata, flessibile e modulata sulla base delle effettive necessità.

Gli strumenti operativi prodotti durante la fase di analisi (piani di manutenzione, capitolati e livelli di servizio, modalità di gestione dei subfornitori, piano della qualità) vengono utilizzati nel corso dello svolgimento delle attività e revisionati periodicamente, in maniera trasparente, al fine di consentire una completa aderenza e rispondenza nel tempo dei livelli di servizio erogati alle effettive necessità espresse dal Cliente.

FSI propone al proprio interlocutore-Cliente un rapporto di collaborazione assolutamente trasparente, perché fondato su una logica di *partnership* che presuppone la condivisione degli stessi obiettivi di riduzione dei costi a fronte di un incremento della qualità e della flessibilità di erogazione dei Servizi (intesa come possibilità di modificare e personalizzare i Servizi *Facility Management* ed i costi relativi in tempi brevi, in funzione delle esigenze economiche dell'Azienda Cliente).

FSI Servizi Integrati S.r.l.

P.IVA / Cod. Fisc. 03207760137
Iscrizione Reg. Imp. Lecco
REA 309974
Capitale Sociale Euro 10.000 i.v.

Sede Legale:

Via Roma 10
23807 Merate (LC)
Ph +390240047514
fsi@fsisrl.it

Sede Operativa:

Via Vanzati 2
20054 Nova Milanese (MI)
Ph +390362285910
Fax +390362459641

Uffici:

Via Copenaghen 40
00144 Roma
Ph +390683398534

3.2 INGEGNERIA del SERVIZIO

Sotto la denominazione “Ingegneria” si raggruppano tutte quelle attività a carattere progettuale che vanno dall’analisi delle esigenze tecniche ed economiche del Cliente al Progetto esecutivo dell’opera o del servizio.

La progettazione si struttura, infatti, in una serie di fasi o *steps* progressivi e concatenati che, a partire dalla realizzazione dello studio di fattibilità, consentono l’identificazione puntuale dei costi e delle scelte tecnologiche sino al progetto esecutivo che descrive l’opera/servizio fino nei minimi dettagli. Tutti i passaggi che compongono l’intero processo di progettazione hanno come riferimento la legislazione vigente e le normative tecnico-amministrative più attuali.

FSI vuole contribuire fattivamente alla cultura della “progettazione” del servizio in Italia – attività che è in grado di effettuare con il proprio personale tecnico – che dovrebbe partire sin dalla “nascita” del *building* e “seguire” lo stesso nel corso del suo ciclo di vita.

La progettazione comprende, inoltre, il piano delle attività, il piano delle risorse, le specifiche ed i capitolati tecnici, le valutazioni dei costi ed, eventualmente, il piano di finanziamento delle opere e tutto quanto concerne la Sicurezza dei cantieri e degli ambiti lavorativi (D.Lgs. 494/96 ;626/94; 81/08 e s.m.i).

3.3 PROPERTY MANAGEMENT

Il termine “*Property Management*” definisce il complesso delle attività di gestione tecnico-amministrativa-documentale di un determinato patrimonio immobiliare ai fini, non solo, dell’incremento di reddito, ma soprattutto della difesa e sviluppo del suo valore patrimoniale.

Nel dettaglio tale servizio può includere:

- Stipula/rinnovo/cessazione contratti
- Bollettazione/fatturazione corrispettivi d’utenza
- Gestione delle sfittanze
- Gestione morosità e contenzioso
- Gestione condominiale
- Gestione tecnico-amministrativa degli immobili/impianti
- Manutenimento e gestione degli archivi documentali/ottici
 - scheduling delle scadenze e assistenza ai rinnovi
 - aggiornamento documenti patrimoniali/catastali, etc.

4. Riferenze

Principali collaborazioni e servizi svolti da **FSI**:

CLIENTE	UBICAZIONE	SERVIZIO
 Cushman and Wakefield	Milano, Bari, Roma, Piacenza	Servizi di <i>Facilities Management</i> tecnologici (manutenzione impiantistica ; re-layout); e "soft" (reception, vigilanza, pulizie, manutenzione verde pulizie, trasporti)
 Citi financial	Territorio nazionale	Servizi di <i>Facilities Management</i> tecnologici (manutenzione impiantistica; re-layout); e "soft" (pulizie, trasporti)
 GAZLEY Italia	Piacenza	Servizi di <i>Facilities Management</i> tecnologici (manutenzione impiantistica; re-layout) presso centro logistico
 Credit Suisse	Milano	Manutenzione impianti tecnologici
 CIS CONSORZIO IT	Territorio nazionale	Progettazione, realizzazione e servizi di <i>Facilities Management</i> tecnologici & <i>Energy Services</i>
 EMICOM SERVICE	Terni	Progettazione servizi di <i>Facilities Management</i> tecnologici
 ARPA	Milano	Manutenzione impianti tecnologici; piccola manutenzione edile e arredi
 atradius managing risk, enabling trade	Roma	Manutenzione impianti tecnologici; piccola manutenzione edile e arredi
 ITS SERVIZI MARITTIMI E SATELLITARI	Roma	Manutenzione impianti tecnologici
 CAAM SGR SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO	Bari	Servizi di <i>Facilities Management</i> tecnologici (manutenzione impiantistica; re-layout); e "soft" (pulizie, trasporti)
 e-on	Milano, Verona	Servizi di <i>Facilities Management</i> tecnologici (manutenzione impiantistica; re-layout); e "soft" (centralino, call center) presso la Sede Italiana E.ON Italia spa ed E.ON Servizi

5. Altre informazioni

Forma giuridica

Società a Responsabilità Limitata – Capitale sociale interamente versato -

Modello società

Impresa Privata

6. Certificazioni/riconoscimenti della Società

La società FSI Srl è abilitata ai sensi della legge 5 marzo 1990 n 46, così come successivamente modificata dal D.M n 37 del 22 gennaio 2008 all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'art 1 del suddetto Decreto, come segue:

1. Lettera A

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, ivi compresi i circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori e delle prese a spina, gli impianti di autoproduzione di energia, gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere

2. Lettera B

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere, ivi comprese le componenti impiantistiche necessarie alla trasmissione e dalla ricezione dei segnali e dei dati, gli impianti finalizzati al il monitoraggio ed il controllo a distanza di sistemi elettronici di sicurezza come i sistemi di allarme antifurto e antincendio, gli impianti di supervisione e regolazione, nonché gli impianti telefonici e di telecomunicazione interni e/o collegati alla rete pubblica;.

3. Lettera C

Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, le reti aerauliche ed idriche nonché i relativi organi di intercettazione e regolazione;

4. Lettera D

impianti idrici e sanitari;

5. Lettera E

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed areazione dei locali; le reti di adduzione, i serbatoi e i loro accessori, dal punto di consegna del gas, anche in forma liquida, fino agli apparecchi utilizzatori.

6. Lettera F

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di monta-carichi, di scale mobili e simili;

7. Lettera G

Impianti di protezione antincendio, ivi compresi gli impianti di alimentazione di idranti, gli impianti di estinzione



FSI Servizi Integrati S.r.l.

P.IVA / Cod. Fisc. 03207760137
Iscrizione Reg. Imp. Lecco
REA 309974

Capitale Sociale Euro 10.000 i.v.

Sede Legale:

Via Roma 10
23807 Merate (LC)
Ph +390240047514
fsi@fsisrl.it

Sede Operativa:

Via Vanzati 2
20054 Nova Milanese (MI)
Ph +390362285910
Fax +390362459641

Uffici:

Via Copenaghen 40
00144 Roma
Ph +390683398534