

CenTer - SCHEDA DOCUMENTO N°

terotec

TIPO DI DOCUMENTO:

TITOLO:

SOTTOTITOLO:

DATI PROGRAMMA DI CONVEGNO:

Enti organizzatori:

Enti di supporto:

Luogo di svolgimento:

Sede di svolgimento:

Data di svolgimento:

PAROLE CHIAVE:

ABSTRACT



© - Centro Documentazione Terotec - tutti i diritti riservati

Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari
Viale Giulio Cesare 14 00192 Roma tel. +39 063610695 +39 063230130 fax +39 063610756 terotec@terotec.it www.terotec.it

I Contratti per la Manutenzione Immobiliare e Urbana

Innovazione ed evoluzione nella gestione degli appalti di servizi e di Global Service

13 Febbraio 2003 - Milano, MELIA' Hotel & Convention Center

Garantire qualità, efficienza e valore economico dei patrimoni immobiliari e urbani scegliendo le forme contrattuali manutentive più idonee

Il contratto di Global Service: requisiti tecnici, gestionali e giuridici

Il piano di manutenzione come strumento strategico e operativo

Controllare e monitorare le prestazioni per garantire la qualità del servizio

Le implicazioni giuslavoristiche del contratto di manutenzione: norme, rischi e procedure

L'applicazione di tecniche e strategie manutentive immobiliari alla città: verso la manutenzione urbana

Il maintenance financing

WORKSHOP TECNICO

14 Febbraio 2003 - Milano, MELIA' Hotel & Convention Center - h. 9.00 - 12.45

La stesura e gestione del Contratto di Manutenzione

Dalla rilevazione delle esigenze tecniche alla definizione delle clausole contrattuali

Possibilità di iscrizione separata

I Contratti per la Manutenzione Immobiliare e Urbana

13 Febbraio 2003 - Milano, MELIA' Hotel & Convention Center

Coordina i lavori della giornata:

Silvano Curcio

Docente di Gestione e Manutenzione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari

IUAV - Istituto Universitario di Architettura Venezia

Direttore Generale

TEROTEC - Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione
e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari

9.00 *Registrazione dei partecipanti
e Welcome Coffee*

9.30 *Apertura dei lavori e intervento introduttivo
a cura del Coordinatore*

MANUTENZIONE IMMOBILIARE E URBANA: SCENARI DI MERCATO E TENDENZE INNOVATIVE

- La manutenzione e la gestione dei patrimoni immobiliari e urbani come sistema strategico integrato
- Processi, strumenti e servizi per mantenere risorse, valenze e qualità dei patrimoni immobiliari e urbani
- La conoscenza tecnico-anagrafica
- Facility Management e Global Service
- La valorizzazione patrimoniale e il costo del ciclo di vita
- Il maintenance financing
- Le questioni ancora aperte

Intervento a cura del Coordinatore

10.15 **IL CONTRATTO DI MANUTENZIONE:
TIPOLOGIE, RESPONSABILITÀ,
DIRITTI E OBBLIGHI DELLE PARTI**

- Individuazione della nozione di "contratto di manutenzione" secondo la prospettiva della completa esternalizzazione della funzione
- La qualificazione del contratto di manutenzione
- Le conseguenze della qualificazione: analisi della normativa di riferimento
- L'oggetto del contratto
- Le clausole contrattuali più significative per tutelarsi dal rischio
- Diritti e obbligazioni delle parti
- I concetti di responsabilità e garanzia
- I metodi di risoluzione delle controversie

Raffaella Aimone

Avvocato - STUDIO LEGALE AIMONE-ROSIN
Consulente per l'Area Legale Contrattualistica
MANITAL

10.45 *Spazio riservato alle domande del pubblico*

11.00 *Coffee break*

11.15 **LE NORME UNI SUI CONTRATTI DI
MANUTENZIONE E SULLA MANUTENZIONE
DEI PATRIMONI IMMOBILIARI**

- La Commissione UNI "Manutenzione"
- Il contratto tradizionale e il "Global Service"
- La manutenzione dei patrimoni immobiliari
- I lavori normativi in corso a livello italiano ed europeo
- Le raccolte di norme e il ruolo di supporto dell'UNI

Roberto Ravaglia

Coordinatore Comparto Gestione Aziendale
UNI

12.00 **LE IMPLICAZIONI GIUSLAVORISTICHE
DEL CONTRATTO PER LA MANUTENZIONE**

- La terziarizzazione della manutenzione attraverso la cessione di un ramo di azienda
- L'art. 2112 c.c.: i diritti e gli obblighi dei lavoratori trasferiti; la procedura di consultazione sindacale
- Le disposizioni della legge n. 1369 del 1960 ed il divieto di appalto di mere prestazioni lavorative
- Il contratto di appalto relativo a lavori di manutenzione ordinaria: rischi e conseguenze
- Il contratto relativo a lavori di manutenzione straordinaria e la relativa disciplina
- La recente introduzione del lavoro interinale
- Come limitare i rischi di accertamento e di contenzioso
- Le proposte di modifica della normativa

Marco Maniscalco

Avvocato

STUDIO LEGALE BONELLI, EREDE
E PAPPALARDO

12.45 *Spazio riservato alle domande del pubblico*

13.00 *Colazione*

**LA RILEVAZIONE DELLE ESIGENZE
TECNICHE E LA REDAZIONE
DEL PIANO DI MANUTENZIONE**

14.30 **LA PROGRAMMAZIONE
DELLA MANUTENZIONE DI IMMOBILI
COSTRUITI E PROGETTATI**

- Analisi e definizione della domanda manutentiva di un patrimonio immobiliare
- Dalla Due Diligence alla valutazione dei costi e degli adeguamenti
- I criteri di analisi
- Tempi, metodi, procedure e criticità

Roberto Busso

*Manager, Property Consulting Division
REAG*

15.00 **IL PIANO DI MANUTENZIONE
PER GARANTIRE QUALITA', EFFICIENZA
E VALORE ECONOMICO DEL BENE**

- Obbligatorietà e obiettivi del piano di manutenzione
- Le fasi di analisi e definizione delle attività manutentive nell'ottica del risultato finale Criticità e semplificazioni
- I riflessi sui contratti di manutenzione
- La definizione dei livelli di servizio nei casi di contratto di manutenzione in Global Service o a prestazione

Sebastiano Muroni

*Responsabile Business Development
INGEST FACILITY*

**LA GESTIONE DEL CONTRATTO
DI MANUTENZIONE.
ESPERIENZE A CONFRONTO**

15.30 **IL CONTRATTO DI MANUTENZIONE
CON RESPONSABILITA' DI RISULTATO
QUALE STRUMENTO PER AUMENTARE
EFFICIENZA E PRODUTTIVITA'
NELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI**

- Il patrimonio immobiliare da voce di costo a risorsa finanziaria
- La scelta della tipologia contrattuale in base alle esigenze specifiche della committenza: parametri di valutazione
- La suddivisione strategica dei compiti tra committente e assuntore
- Il sistema informativo a supporto del processo di governo e controllo
- La conoscenza del patrimonio come premessa per un contratto efficiente ed efficace
- Gli strumenti per il rilievo e censimento dello stato di conservazione manutentiva del patrimonio e monitoraggio successivo
- Il Contact Center quale infrastruttura tecnologico/organizzativa unitaria di raccordo tra la committenza e l'assuntore

- Indicatori di prestazionalità e di soddisfazione del cliente

Carlo Augusto Talamona

*Coordinatore Dipartimento Direzione Generale
COMUNE DI NAPOLI*

16.00 **IMPLICAZIONI STRATEGICHE,
ECONOMICHE E ORGANIZZATIVE
DI UN GLOBAL SERVICE IMMOBILIARE**

- Le motivazioni strategiche che portano a valutare l'opzione di un contratto di gestione integrata della proprietà immobiliare
- Gli obiettivi contingenti e/o strutturali che la gestione integrata dei servizi e delle manutenzioni immobiliari si propone
- La valutazione delle asimmetrie informative tra Committente e Assuntore per una corretta impostazione delle relazioni contrattuali
- La pianificazione del miglioramento dei livelli di servizio e della ottimizzazione dei costi
- La impostazione degli strumenti e dell'organizzazione deputati alla gestione ed al controllo del rispetto delle prescrizioni contrattuali
- La misurazione dei costi e il monitoraggio dei benefici nel breve e nel medio-lungo periodo

Giorgio De Rita

*Responsabile Relazioni Esterne
ROMEO GESTIONI*

16.45 *Spazio riservato alle domande del pubblico*

17.00 *Sintesi e chiusura dei lavori a cura
del Coordinatore*