

ALLEGATO A AL PROTOCOLLO D'INTESA TRA FEDERALBERGHI E GABETTI Servizi inclusi nel protocollo

Ai contratti perfezionati nell'ambito del protocollo d'intesa tra Federalberghi e GABETTI, per i servizi di seguito indicati si applicheranno le seguenti condizioni agevolate:

IPOTESI DI TABELLA PROVVISORIALE GABETTI AGENCY/FEDERALBERGHI				
Rif	Tipo di Servizio	Importo/percentuale		
A	Consulenze mirate alla valorizzazione dell'immobile alberghiero connesse all'ottimizzazione dell'attività ricettiva	In base a preventivi personalizzati o listino		
	Valorizzazione dell'immobile adibito ad attività ricettiva nell'ambito di parziale o totale ristrutturazione dell'albergo	A preventivo		
	Gestione del contratto di locazione ex Lege 362 o del contratto di Management	A preventivo		
	Ottimizzazione dell'attività attraverso analisi di redditività secondo principi e usi in vigore	A preventivo		
	Elaborazione di un Business Plan	A preventivo		
	Analisi di mercato e di prodotto	A preventivo		
	Analisi urbanistiche finalizzate ad interventi di riqualificazione	A preventivo		
	B	Mandato ad acquistare un Albergo (Immobile e Gestione)	Percentuale	
	Scaglioni (in milioni di Euro)	meno di 5	Da 5 a 10	Oltre 10
	Mandato ad acquistare un immobile ad uso albergo	2,00%	1,75%	1,50%
	Mandato a vendere l'Albergo (immobile e Gestione)			
	Mandato a vendere l'immobile ad uso albergo			
	Mandato per la ricerca di potenziali acquirenti per l'immobile ove opera l'azienda alberghiera nel caso in cui il proprietario intenda cedere l'immobile e mantenere la gestione			
	Scaglioni (in milioni di Euro)	meno di 1	da 1 a 3	Oltre 3
	Mandato ad acquistare una Azienda alberghiera	5,00%	4,00%	3,00%
	Mandato a vendere l'Azienda alberghiera			
	Scaglioni (in migliaia di Euro)	meno di 250	da 250 a 500	Oltre 500
	Mandato ad affittare l'immobile a destinazione alberghiera	10,00%	9,00%	8,00%
	Mandato di ricerca per l'affitto di un immobile ad uso albergo			
	Mandato ad affittare l'Azienda alberghiera			
	Mandato di ricerca per l'affitto di una Azienda alberghiera			
	Scaglioni (in migliaia di Euro)	meno di 250	da 250 a 500	Oltre 500
	Mandato di ricerca del Gestore con Management Contract	7,00%	6,00%	5,00%
C	Consulenze mirate al sostegno economico e finanziario dell'attività alberghiera	In base a preventivi personalizzati o listino		
	Valutazioni di Immobili o di Azienda	Da € 5.000		
	Valutazioni di Immobili per rivalutazione fiscale	Da € 3.500		
	Selezione di prodotti finanziari	A preventivo		
D	Servizi tecnici ed adempimenti amministrativi	In base a preventivi personalizzati o listino		
	Soluzioni per l'efficiamento energetico	A preventivo		
	Servizi inerenti l'ambito energetico	A preventivo		
	Servizi inerenti la prevenzione incendi	A preventivo		
	Servizi tecnici in ambito immobiliare	A preventivo		
	Servizi inerenti la sostenibilità ambientale	A preventivo		
	Salute e Sanificazione (connesse alla gestione fase Covid-19)	A preventivo		
	Project Management	Complessità dell'intervento (**)		
			Base	Fattori correttivi incremento percentuale da applicare
		Importo lavori sotto € 50.000	3.000,00 €	
		Importo lavori fra € 50.000 ed € 100.000	3,75%	Localizzazione 0,25%
		Importo lavori fra € 100.000 ed € 500.000	3,50%	Occupancy 0,20%
		Importo lavori fra € 500.000 ed € 1.000.000	3,25%	Soprintendenza 0,15%
		Importo lavori fra € 1.000.000 ed € 2.500.000	3,00%	Progettazione 0,20%
		Importo lavori fra € 2.500.000 ed € 5.000.000	2,75%	Amianto/bonifiche 0,15%
Importo lavori oltre € 2.500.000	2,50%	CPI/Certificazioni 0,15%		
(*) In caso di contratti di locazione o management, calcolata sui prezzi di transazione o di canone a regime, ovvero da quando si adegua in base all'ISTAT				
(**) L'importo è calcolato in percentuale sui lavori eseguiti lordo di gara escluse le spese professionali; l'incremento sulla percentuale base viene calcolato in funzione di alcuni fattori di complessità meglio specificati nella descrizione del servizio proposto qui allegato.				

Schede descrittive delle modalità operative sintetiche relative ai servizi forniti

A Consulenze mirate alla valorizzazione dell'immobile alberghiero connesse all'ottimizzazione dell'attività ricettiva

Valorizzazione dell'Immobile o dell'Azienda alberghiera	
<i>Attività</i>	Consulenza strategica
<i>Descrizione</i>	<p>La redditività dell'immobile ricettivo dipende dal successo della gestione che crea le condizioni del rapporto fra proprietario dell'immobile e gestore ove essi non coincidano.</p> <p>La correlazione fra il valore attribuito al bene immobiliare e la remunerazione della gestione dell'attività ricettiva che in esso viene esercitata, di norma tende ad essere equamente suddivisa fra proprietario dell'immobile e gestore del medesimo ma non sempre tale equilibrio è confermato dalle condizioni contrattuali che nel tempo si sono create.</p> <p>Una attenta analisi della situazione del mercato modificatosi nel tempo può generare le condizioni per attivare nuovi protocolli di rapporto fra il proprietario dell'immobile e l'operatore specializzato che lo conduce, sia con contratto standard ex Lege 362 e relative deroghe o con contratto di management</p>
<i>Informazioni supplementari</i>	Consulenza mirata "su misura" in base alle esigenze del cliente.
<i>Limite</i>	La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.

Analisi della redditività	
<i>Attività</i>	Analisi della redditività
<i>Descrizione</i>	<p>Lo scopo del servizio è quello di determinare, attraverso un'approfondita analisi, la redditività potenziale di un immobile a destinazione d'uso turistico-ricettiva.</p> <p>Per l'elaborazione di tale servizio vengono analizzati nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il conto economico relativo agli ultimi 5 anni di gestione alberghiera; - I principali benchmark di mercato tali da far emergere, attraverso un'analisi comparativa eventuali carenze nella gestione in essere. <p>Si procederà, quindi, alla definizione dei centri di ricavo e dei centri di costo per ogni reparto (Room Division, Food & Beverage, Banqueting, Conference ecc.) che consentirà di determinare il canone sostenibile della struttura ricettiva.</p> <p>Il canone sostenibile sarà definito in modo da assicurare un rendimento adeguato al proprietario dell'asset ed un'adeguata remunerazione per l'attività svolta al gestore alberghiero. Ciò potrà essere realizzato solo attraverso una corretta ripartizione del risultato operativo della gestione alberghiera tra locatore e gestore.</p>
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>L'analisi della redditività della proprietà si basa principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sulla documentazione fornita dal Cliente; • Sulle analisi di mercato condotte da Gabetti Agency, Patrigest e dall'Ufficio Studi di Gabetti.
<i>Limite</i>	La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.

Supporto nell'elaborazione di un Business Plan	
<i>Attività</i>	Supporto nell'elaborazione del Business Plan
<i>Descrizione</i>	<p>Lo scopo del servizio è quello di supportare il cliente, attraverso un'approfondita analisi di tutti gli aspetti che entrano in gioco nel conto economico di una struttura turistico ricettiva, nell'elaborazione del Business Plan per un'operazione immobiliare.</p> <p>Per l'elaborazione di tale servizio vengono analizzati nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I centri di Ricavo di ogni dipartimento della struttura ricettiva; - I centri di Costo di ogni dipartimento della struttura ricettiva; - I Rischi legati all'operazione immobiliare; - Le tempistiche necessarie all'attuazione dell'operazione immobiliare; - I rendimenti immobiliari attesi. <p>Dall'analisi di un competitive set, individuato in funzione della localizzazione, della categoria alberghiera, del dimensionamento e dei servizi offerti, si procede a definire il potenziale conto economico della struttura turistico ricettiva oggetto dell'operazione immobiliare. Inoltre, analizzando le caratteristiche ed i trend del mercato immobiliare turistico-ricettivo, vengono valutati i rischi ed i rendimenti di mercato .</p>
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>L'analisi della redditività della proprietà si basa principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sulla documentazione fornita dal Cliente; • Sulle analisi di mercato condotte da Gabetti Agency, Patrigest e dall'Ufficio Studi di Gabetti.
<i>Limite</i>	<p>La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.</p>

Analisi di mercato e di prodotto	
<i>Attività</i>	Analisi di mercato e di prodotto
<i>Descrizione</i>	<p>Lo scopo del servizio è quello di supportare il cliente nell'individuazione di un prodotto immobiliare turistico-ricettivo, che consenta di rispondere alle attuali richieste del mercato, al fine di massimizzare la redditività dell'operazione immobiliare.</p> <p>Tale analisi si baserà sullo studio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - della domanda; - dell'offerta; - dei nuovi trend; - di nuovi format ricettivi. <p>Analizzati tali aspetti si procederà a convogliare le esigenze della domanda e le indicazioni dei nuovi trend su format ancora non presenti nel contesto analizzato o nuovi format che possano condurre al successo dell'operazione immobiliare.</p>
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>L'analisi della redditività della proprietà si basa principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sulla documentazione fornita dal Cliente; • Sulle analisi di mercato condotte da Gabetti Agency, Patrigest e dall'Ufficio Studi di Gabetti.
<i>Limite</i>	<p>La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.</p>

Analisi urbanistiche finalizzate a interventi di riqualificazione	
<i>Attività</i>	Studio di fattibilità tecnico-urbanistico
<i>Descrizione</i>	<p>Lo scopo del servizio è fornire un insieme di attività ed analisi idonee a fornire una fotografia delle potenzialità di sviluppo, analisi degli strumenti urbanistici in vigore e i relativi metodi di attuazione e costi di realizzazione quindi dare gli strumenti necessari per valutare la convenienza economica e di risultato delle operazioni analizzate.</p> <p>Inoltre indagano le effettive possibilità di utilizzo del cliente/utilizzatore/investire in base alle singole esigenze</p> <p>Verifica le effettive potenzialità intrinseche dell'immobile, volumetria residua non edificata oppure la necessità di una variazione allo strumento urbanistico.</p> <p>Oltre a verificare le effettive potenzialità edificatorie, ampliamenti in genere per utilizzare residui poteri edificatori, fattibilità per cambi di destinazione d'uso parziali o totali, etc.</p>
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>Il servizio si articola nelle seguenti fasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analisi delle effettive necessità del Committente; • Analisi dello stato di fatto • verifica degli standard urbanistici e normative vigenti sul sito d'intervento; • incrocio fra necessità del Committente e possibilità edificatorie derivanti dalle verifiche degli standard urbanistici e normative vigenti; • Confronto con tecnici delle PP.AA. • individuazione del successivo percorso in tempi e metodi; • calcolo dei Soft/Hard cost
<i>Limite</i>	<p>La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.</p> <p>Bolli, diritti ed eventuali sanzioni, spese di copisteria sono da considerarsi a parte e non quantificabili in fase di affidamento dell'incarico e saranno comunicati appena disponibili.</p>

B Consulenze mirate alla rimodulazione dell'assetto operativo ed immobiliare dell'albergo.

Ricerca o Dismissione dell'Immobile o dell'Azienda alberghiera	
<i>Attività</i>	Mandato commerciale
<i>Descrizione</i>	<p>Nei casi in cui un albergatore/investitore desideri espandere la propria attività sul territorio nazionale attraverso l'acquisizione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alberghi (immobile+gestione) - Aziende alberghiere, - immobili alberghieri da affittare a terzi; <p>viene proposto un mandato esplorativo di ricerca mirato alle indicazioni fornite (dimensione, classificazione, tipologia, località, caratteristiche, ... dell'immobile); ove tra le proposte selezionate ne emergessero una o più, si procederà a formalizzare verso il cedente una proposta di acquisto (vincolante o meno).</p> <p>Gabetti agency assisterà l'acquirente in tutte le fasi successive (due diligence, preliminare, rogito) fino al completamento dell'acquisizione.</p> <p>Se invece, al contrario, intenda dismettere per cambio generazionale o scelta imprenditoriale o per difficoltà economiche, l'attività viene svolta attraverso un mandato in esclusiva che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definizione con la proprietà dei limiti del mandato (prezzo minimo, richiesto, condizioni, ..); - predisposizione di un teaser che includa le informazioni tecniche di base (tipologia, superfici complessive, etc.) e l'inquadramento di zona (location, servizi di zona, mezzi di trasporto presenti etc.); - predisposizione di un Info Memo che conterrà i dati puntuali dell'operazione di dismissione, consistenti in: descrizione dell'area; localizzazione; inquadramento urbanistico e catastale; destinazioni d'uso ammissibili e mix funzionale; modalità di consultazione della documentazione; modalità di svolgimento dei sopralluoghi; modalità di vendita; - organizzazione e gestione delle visite tecniche e dei sopralluoghi all'Immobile; - presentazione dell'opportunità di investimento ai sensi del mandato mediante incontri one to one, ad un record di Potenziali Acquirenti (i "Potenziali Acquirenti") - promozione sul mercato mediante specifici marketing tools che prevedano anche la pubblicizzazione su idonei siti Internet sia in modalità riservata che esplicita e che saranno identificati di comune accordo ed indicati in un marketing plan specifico; - segnalazione di ogni Potenziale Acquirente che abbia manifestato interesse per l'opportunità di investimento. <p>Ove tra le proposte selezionate ne emergessero una o più di interesse, si procederà a formalizzare una proposta di acquisto (vincolante o meno).</p> <p>Gabetti agency assisterà l'acquirente in tutte le fasi successive (due diligence, preliminare, rogito) fino al completamento dell'acquisizione.</p>
<i>Informazioni supplementari</i>	La percentuale della commissione viene riconosciuta solo in caso di successo ed è modulata in funzione dei servizi connessi all'attività stessa ed alle sue caratteristiche.
<i>Limite</i>	La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.

C Consulenze mirate al sostegno economico e finanziario dell'attività alberghiera

Valutazioni di Immobili o di Azienda	
<i>Attività</i>	<i>Valutazione immobiliare</i>
<i>Descrizione</i>	<p>Lo scopo del servizio è quello di stabilire, attraverso un'approfondita analisi, il valore di mercato di un immobile a destinazione d'uso turistico-ricettiva o di un immobile che presenti caratteristiche tali da consentirne la conversione in uso turistico-ricettivo.</p> <p>La valutazione viene avviata partendo dall'analisi dell'immobile e del contesto ove esso è inserito. In particolare viene analizzata la macro-location, la microlocation e gli andamenti socio-economici del territorio. In secondo luogo viene analizzato l'immobile ponendo particolare attenzione al room mix e alla dotazione di servizi accessori (SPA, Palestre, Ristoranti, sale conferenze ecc.), oltre all'analisi delle caratteristiche architettoniche, dotazioni impiantistiche e stato manutentivo. Tale analisi consente di esprimere un preliminare giudizio sulla "qualità" della struttura ricettiva. Parallelamente, viene sviluppata un'analisi sul mercato alberghiero di riferimento al fine di determinarne i driver principali (ADR, Tasso di occupazione, RevPar). Tale analisi è basata sullo studio del trend della domanda e offerta alberghiera (stagionalità, numero di camere, arrivi e presenze, provenienza etc.), sull'individuazione dei principali competitor e sull'analisi delle performance del competitive set individuato. Infine dall'analisi dello stato occupazionale e della situazione contrattuale è possibile procedere con l'elaborazione di una delle seguenti valutazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valutazione di un hotel gestito attraverso un contratto di locazione/affitto di ramo d'azienda - Valutazione di un hotel gestito con un contratto di management - Valutazione di un hotel in Vacant Possession (libero da vincoli contrattuali nel quale proprietario e gestore coincidono) <p>Tutte le valutazioni elaborate da Patrigest sono elaborate secondo gli standard RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI).</p>
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>La valutazione immobiliare della proprietà si basa principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sulla documentazione fornita dal Cliente (Bilanci di esercizio, Planimetrie, Tariffario, Eventuali Capex svolte sull'immobile ecc.); • Sul sopralluogo in campo; • Sulle analisi di mercato condotte da Patrigest.
<i>Limite</i>	<p>La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.</p>

Selezione di prodotti finanziari adeguati al singolo business e/o esigenza	
<i>Attività</i>	<i>Consulenza finanziaria</i>
<i>Descrizione</i>	<p>Lo scopo del servizio è quello di supportare l'albergatore/investitore nell'individuazione dei migliori servizi finanziari disponibili sul mercato attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'individuazione dei fabbisogni del Cliente; - la traduzione delle esigenze finanziarie nella forma di finanziamento più adeguata; - la divulgazione di informazioni di carattere commerciale coerenti in materia di trasparenza delle operazioni; <p>Grazie agli accordi sottoscritti con i maggiori istituti di credito, l'albergatore/investitore viene supportato nell'ottenimento di servizi finanziari finalizzati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - acquisto, costruzione, ristrutturazione, sostituzione, consolidamento, surrogazione a privati; - Mutui Ipotecari, finanziamenti Chirografari, Operazioni finanziarie bullet, leasing immobiliari per il segmento imprese.
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>Il servizio di consulenza può essere erogato anche a distanza mediante Virtual Room dedicate.</p>
<i>Limite</i>	<p>La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.</p>

D Servizi Tecnici ed adempimenti amministrativi

Soluzioni per l'efficientamento energetico	
<i>Attività</i>	Assistenza tecnica
<i>Descrizione</i>	Grazie all'EcoBonus, è possibile cedere l'intero importo dell'incentivo fiscale maturato, pari ad una quota delle spese sostenute per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza degli edifici. Proprietari e gestori dell'albergo vengono assistiti nella programmazione di opere di efficientamento energetico e messa in sicurezza degli edifici garantendo il reperimento delle risorse finanziarie grazie alla cessione del credito d'imposta maturato con l'EcoBonus o il SismaBonus
<i>Informazioni supplementari</i>	L'ottenimento dei Bonus è subordinato alla verifica della classe energetica dell'edificio ed al successivo progetto di intervento (vedi: Servizi inerenti l'ambito energetico).
<i>Limite</i>	La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.

Servizi inerenti l'ambito energetico	
<i>Attività</i>	Audit energetici
<i>Descrizione</i>	Lo scopo del servizio è analizzare/simulare il comportamento energetico dell'edificio mediante un'analisi documentale e fisica e con l'ausilio di strumenti di calcolo adeguati al fine di individuare i possibili interventi di riqualificazione energetica con analisi economica degli interventi e ritorni dell'investimento.
<i>Informazioni supplementari</i>	Il servizio di audit energetico si articola nelle seguenti fasi: <ul style="list-style-type: none"> • analisi documentale • sopralluogo con rilievo dei dati anche mediante l'utilizzo di adeguata strumentazione (endoscopi, termoflussimetri, termocamere). • elaborazione dei dati mediante software appositi • validazione del modello energetico dell'edificio • individuazione dei possibili interventi di riqualificazione energetica, simulazione e verifica dei risparmi ottenibili a seguito degli interventi • individuazione del tempo di ritorno dell'investimento relativo a ogni intervento • Su richiesta del cliente, l'audit energetico può includere anche la redazione dell'APE. <p>Su richiesta del cliente, può essere svolta una consulenza alla progettazione che permetta ai progettisti incaricati di individuare le migliori soluzioni per realizzare opere con il minor impatto energetico possibile.</p> <p>Il servizio di consulenza alla progettazione si articola nelle seguenti fasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi e assistenza in fase progettuale • assistenza in fase di realizzazione dell'opera (sopralluoghi in cantiere durante le principali fasi della realizzazione) • assistenza in fase di collaudo finale dell'opera • redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) <p>Durante le attività sono previsti incontri con gli operatori coinvolti nello sviluppo immobiliare (proprietà, progettisti, costruttori, impiantisti).</p>
<i>Limite</i>	La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate. Bolli, diritti ed eventuali sanzioni, spese di copisteria sono da considerarsi a parte e non quantificabili in fase di affidamento dell'incarico e saranno comunicati appena disponibili.

Servizi inerenti la prevenzione incendi	
<i>Attività</i>	Audit ed eventuale Regolarizzazione Prevenzione Incendi (VVF)
<i>Descrizione</i>	A seguito di un audit di prevenzione incendi e dell'evidenziazione delle eventuali criticità in ambito prevenzione incendi, è necessario regolarizzarle con le modalità e tempistiche più opportune. Il servizio ha proprio lo scopo di regolarizzare le situazioni non conformi e/o predisporre tutte le pratiche e progetti necessari per il normale iter volto all'ottenimento dell'autorizzazione antincendio secondo la legislazione in vigore.
<i>Informazioni supplementari</i>	Il servizio si articola sostanzialmente nelle seguenti fasi: <ul style="list-style-type: none"> • recupero di tutta la documentazione presente (soprattutto nel caso in cui sia già presente un pratica in itinere o scaduta); • predisposizione di tutta la documentazione progettuale necessaria per l'ottenimento del parere preventivo dai VV.F. • monitorare i lavori di realizzazione/adequamento verificandone il rispetto di quanto previsto da progetto e capitolato; • presentazione degli elaborati a fine opere al comando dei VV.F. (se previsto dalla legislazione in vigore)
<i>Limite</i>	La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate. Bolli, diritti ed eventuali sanzioni, spese di copisteria sono da considerarsi a parte e non quantificabili in fase di affidamento dell'incarico e saranno comunicati appena disponibili.

Adempimenti amministrativi in ambito immobiliare	
<i>Attività</i>	Gestione documentale, Regolarizzazione in ambito Edilizio, Catastale ed Urbanistico
<i>Descrizione</i>	Lo scopo del servizio è quello di reperire, presso gli uffici/archivi e dagli Enti competenti, la documentazione risultata essere mancante a seguito di analisi al fine di ricostruire l'archivio documentale completo di ogni immobile e regolarizzarne la conformità con gli enti preposti. Rappresenta la base sulla quale si fonda un'analisi di due diligence ossia la conoscenza ed eventuale gestione dei documenti dell'immobile. Grazie allo staff IT di Abaco è possibile creare data room virtuali con una gestione degli accessi protetta e personalizzata, un continuo aggiornamento del corredo documentale con opportuna gestione degli scadenziari. A questo sistema si aggiunge la capacità di Abaco di recuperare sull'intero territorio nazionale eventuali documenti mancanti attraverso accesso agli atti degli uffici pubblici (conservatorie, archivi notarili, catasti, comuni, ecc.).
<i>Informazioni supplementari</i>	Il servizio si articola nelle seguenti fasi: <ul style="list-style-type: none"> • analisi della documentazione presente ed individuazione delle carenze • richiesta di accesso agli atti presso gli uffici pubblici competenti; • monitoraggio e recupero della documentazione presso gli uffici/archivi degli Enti competenti • archiviazione presso la data room e contestuale consegna della documentazione reperita al cliente
<i>Limite</i>	La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate. Bolli, diritti ed eventuali sanzioni, spese di copisteria sono da considerarsi a parte e non quantificabili in fase di affidamento dell'incarico e saranno comunicati appena disponibili.

Project Management	
<i>Attività</i>	Project Management (Fase di Progettazione - Esecuzione – Collaudo)
<i>Descrizione</i>	Il Project Management costituisce una tecnica per la gestione sistemica di un'attività complessa, unica e di durata determinata, rivolta al raggiungimento di un obiettivo chiaro e predefinito mediante un processo continuo di pianificazione e controllo di risorse differenziate, con vincoli interdipendenti di costi-tempi-qualità anche a garanzia del processo di erogazione del credito da parte di Istituti bancari. La <u>stima</u> di un progetto - il <u>monitoraggio</u> dell'esecuzione - il <u>collaudo</u> , sono le tre fasi cruciali da cui dipende il successo del progetto stesso.
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>Fase di Progettazione</p> <ul style="list-style-type: none"> • identificazione delle attività elementari (task) necessarie a produrre un progetto completo; • rappresentazione e la scomposizione dei task in un diagramma di Gantt, mettendo in evidenza le interrelazioni tra i diversi elementi del progetto in una scala temporale; • calcolo dei tempi di realizzazione di ciascun task; • determinare il percorso critico in base alle dipendenze esistenti dentro la WBS; • calcolare il tempo totale sommando i tempi di tutti i task che si trovano all'interno del percorso critico; • determinare e verificare il costo totale del progetto. <p>Fase di Monitoraggio Esecuzione</p> <ul style="list-style-type: none"> • identificazione delle attività elementari (task) necessari alla realizzazione di un progetto; • rappresentazione e la scomposizione dei task in un diagramma di Gantt, mettendo in evidenza le interrelazioni tra i vari elementi in una scala temporale; • definizione della quantità di lavoro necessaria a completare ciascun task, determinando la tipologia di risorse (umane e non) necessarie alla realizzazione; • calcolo dei tempi di realizzazione di ciascun task in base al numero di risorse a loro assegnate; • determinare i costi del personale per la realizzazione di ciascun task; • determinazione del percorso critico in base alle dipendenze esistenti dentro la WBS; • calcolo il tempo totale sommando i tempi di tutti i task che si trovano all'interno del percorso critico; • determinare il costo totale sommando i costi (personale + materiali + servizi) di tutti i task. <p>Fase di Collaudo</p> <ul style="list-style-type: none"> • identificazione delle attività elementari (task) necessari alla gestione di un progetto; • rappresentazione e la scomposizione dei task in un diagramma di Gantt, mettendo in evidenza le interrelazioni tra i vari elementi in una scala temporale; • definizione della tipologia di risorse (umane e non) necessarie alla gestione/realizzazione; • calcolo dei tempi di gestione di ciascun task in base al numero di risorse a loro assegnate; - determinazio del percorso critico in base alle dipendenze esistenti dentro la WBS; • calcolo del tempo totale sommando i tempi di tutti i task che si trovano all'interno del percorso critico;
<i>Limite</i>	<p>La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.</p> <p>Bolli, diritti ed eventuali sanzioni, spese di copisteria sono da considerarsi a parte e non quantificabili in fase di affidamento dell'incarico e saranno comunicati appena disponibili.</p>
<i>Grado di complessità dell'intervento</i>	<p>LOCALIZZAZIONE: Edificio in centro storico oppure distante più di 100 km da Milano o Roma</p> <p>OCCUPANCY: Intervento con occupancy media stanze oltre il 30% nel periodo cantiere</p> <p>SOPRINTENDENZA: Presenza di interventi che dovessero implicare pratiche con le soprintendenze</p> <p>COMPLESSITA' PROGETTUALE: Presenza lavori su impianti con incidenza >30% del totale di gara o interventi strutturali</p> <p>PRESENZA AMIANTO/FAV: Presenza temi ambientali con incidenza lavori di almeno 15.000 €</p> <p>AGGIORNAMENTO CPI: Necessità di presentare/aggiornare progetto/pratica antincendio</p> <p>CERTIFICAZIONE LEED o similari: Assistenza all'ottenimento della certificazione</p>

Servizi inerenti la sostenibilità ambientale	
<i>Attività</i>	Audit energetici propedeutici ai protocolli di certificazione per Green Buildings
<i>Descrizione</i>	Lo scopo del servizio è analizzare/simulare il comportamento energetico dell'edificio mediante un'analisi documentale e fisica e con l'ausilio di strumenti di calcolo adeguati al fine di individuare i possibili interventi di riqualificazione energetica con analisi economica degli interventi e ritorni dell'investimento e successiva certificazione energetica.
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>Il servizio di audit energetico si articola nelle seguenti fasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi documentale • sopralluogo con rilievo dei dati anche mediante l'utilizzo di adeguata strumentazione (endoscopi, termoflussimetri, termocamere). • elaborazione dei dati mediante software appositi • validazione del modello energetico dell'edificio • individuazione dei possibili interventi di riqualificazione energetica, simulazione e verifica dei risparmi ottenibili a seguito degli interventi • individuazione del tempo di ritorno dell'investimento relativo a ogni intervento • Su richiesta del cliente, l'audit energetico può includere anche la redazione dell'APE. <p>Su richiesta del cliente, può essere svolta una consulenza alla progettazione che permetta ai progettisti incaricati di individuare le migliori soluzioni per realizzare opere con il minor impatto energetico possibile.</p> <p>Il servizio di consulenza alla progettazione si articola nelle seguenti fasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi e assistenza in fase progettuale • assistenza in fase di realizzazione dell'opera (sopralluoghi in cantiere durante le principali fasi della realizzazione) • assistenza in fase di collaudo finale dell'opera • redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) <p>Durante le attività sono previsti incontri con gli operatori coinvolti nello sviluppo immobiliare (proprietà, progettisti, costruttori, impiantisti)</p>
<i>Limite</i>	<p>La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.</p> <p>Bolli, diritti ed eventuali sanzioni, spese di copisteria sono da considerarsi a parte e non quantificabili in fase di affidamento dell'incarico e saranno comunicati appena disponibili.</p>

Salute e Sanificazione services (COVID-19)	
<i>Attività</i>	<p>Servizi di consulenza e sanificazione in relazione all'emergenza sanitaria COVID-19: in seguito dell'emanazione da parte del World health Organization del documento relativo alle azioni consigliate nel settore ricettivo –alberghiero denominato “Operational considerations for COVID-19 management in the accommodation sector” e al Protocollo “accoglienza sicura” redatto dalle associazioni di categoria Federalberghi, Associazione italiana confidunstria alberghi e assohotel sono stati individuati di accorgimenti al fine di mitigare il rischio di contagio da COVID-19 all'interno delle strutture turistico ricettive con l'obbiettivo di tutelare la salute degli ospiti e dei dipendenti.</p>
<i>Descrizione</i>	<p>Lo scopo dei servizi in ambiti salute e sanificazione è di fornire al cliente indicazioni chiare e semplici che permettano un rientro tutelato e sereno. Regole di comportamento individuale chiare e semplici, spazi fisici garantiti dalle più adeguate metodologie di sanificazione in funzione delle specifiche caratteristiche, dispositivi per garantire la limitazione del contagio non invasivi e rispettosi della privacy e la definizione di layout e percorsi adeguati ed efficienti per la tipologia di attività. I servizi principali erogabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consulenza strategica per la ripresa delle attività • Sanificazione degli ambienti e loro monitoraggio • Fornitura e dotazione presidi per la ripresa delle attività • Procedure e gestione del controllo accessi di persone in sicurezza (covid19) • Progettazione lay-out specifici per la fase di ripresa
<i>Informazioni supplementari</i>	<p>Il servizio si articola nelle seguenti fasi:</p> <p>CONSULENZA STRATEGICA PER LA RIPRESA DELLE ATTIVITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analisi delle esigenze dell'azienda: risorse umane, organizzazione, spazi e tipologia immobile, livello tecnologico, competenze e team di lavoro. • Definizione di protocolli e procedure per la sanificazione degli ambienti e il loro monitoraggio • Progettazione della pianificazione ingresso risorse con definizione nuovo lay-out periodo emergenza per un'efficiente gestione dei flussi in ingresso e permanenza • Definizione delle procedure di accesso in sicurezza sanitaria COVID-19 negli spazi dedicati e/o negli spazi comuni anche attraverso interlocuzione con altri soggetti di persone e veicoli (distribuzione DPI, screening termografico, ritiro e controllo manleve, autocertificazioni e documenti) • Procedure e supporto per la gestione dei materiali (rifiuti) potenzialmente contaminati (DPI usati) <p>SANIFICAZIONE DEGLI AMBIENTI E LORO MONITORAGGIO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spazi interni • Spazi esterni • Impianti Ascensori (es. pulsantiere, cabine, etc) • Sistemi di climatizzazione • Sanificazione dei canali aeraulici e delle UTA ed eventuale sostituzione filtri all'occorrenza • Bonifica e sanificazione microbiologica dei fan-coil e dei mobili in essi contenuti • Disinfezione dell'acqua: (piscine, SPA, etc) • Impianti lavanderia, etc. • Indagini post intervento mediante campionamento sulle superfici e analisi di laboratorio per la determinazione della carica batterica • Apposizione di targhetta adesiva riportante la data dell'intervento <p>FORNITURA E DOTAZIONE PRESIDII PER LA RIPRESA DELLE ATTIVITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fornitura e installazione di emettitori di prodotti sanificanti per mani, del tipo a sfioramento, da installarsi nelle aree individuate; • Fornitura di termometri del tipo ad infrarossi, ed eventuale implementazione di procedure di accesso che prevedano la verifica della temperatura corporea delle persone che si troveranno ad accedere all'edificio



	<p>PROCEDURE E GESTIONE DEL CONTROLLO ACCESSI DI PERSONE IN SICUREZZA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riprogettazione spazi per accessi contingentati con monitoraggio della temperatura (Termometro a raggi infrarossi, Termocamera, Display) <p>PROGETTAZIONE LAY-OUT SPECIFICI PER LA FASE DI RIPRESA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verifica desk del layout degli spazi e della tipologia di arredi e/o dispositivi in uso diviso per : <ul style="list-style-type: none"> ○ spazi operativi ○ aree comuni ○ percorsi di accesso differenziati (ospiti, collaboratori/addetti, fornitori, etc) ○ camere ospiti • Definizione del layout di sicurezza del numero di addetti/ospiti massimo in virtù delle nuove disposizioni • Definizione dei percorsi dedicati • Regole di comportamento individuale: redazione e comunicazione <p>ACCOGLIENZA E GESTIONE OSPITI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistemi automatizzati di registrazione ed autorizzazione all'accesso(selfcheck-in,chiavi elettroniche,etc) • Sistemi di virtual concierge o sistemi similari di servizio informativo all'ospite in modo tale da ridurre al minimo le occasioni di contatto con la reception
<p><i>Limite</i></p>	<p>La presente descrizione sintetica non sostituisce il contenuto dell'offerta formale che sarà sottoposta al cliente e costituirà il documento ufficiale in fase di ingaggio contenente la specifica descrizione del servizio i limiti e condizioni oltre all'importo per le attività concordate.</p>