



La prima *Piattaforma Industriale* di Facility Management Integrato.

Hard, Soft, Energy & Logistics

Connessa al territorio, governata con metodo, misurata come un industrial asset.

● IL MERCATO ITALIANO DEI SERVIZI ALLE IMPRESE

Un settore *essenziale*, ma ancora *frammentato*.

Fonti: Assocontact, Polimi FM Observatory 2024

€42B

Spesa annua in Facility Management & Servizi integrati

Un comparto essenziale per la business continuity industriale, per le infrastrutture pubbliche e retail in Italia.

+4,3%

CAGR 2020–2027 atteso
sul comparto Facility

>18K

Aziende attive sul mercato italiano
Le Top 10 detengono il <25% della quota

DOMANDA

Aziende che chiedono meno fornitori e più accountability.

Grandi clienti, retail, sanità e PA spingono verso capitolati full-service con KPI di uptime, Sicurezza e Sostenibilità misurati.

OFFERTA

Un ecosistema polverizzato, spesso sotto-capitalizzato.

Migliaia di PMI specializzate, eccellenti nel know how ma senza governance integrata o capacità di investimento su digitale e ESG.

DIFFERENZIAZIONE

Un brand italiano su scala nazionale, con approccio industriale e metodo.

Un player che combini prossimità, governance e innovazione.

● LA NOSTRA RISPOSTA

Costruire la prima *Piattaforma italiana* di servizi integrati, per dimensione e metodo.

01

Aggregare eccellenze locali in una piattaforma scalabile

Un percorso Buy & Build che unisce PMI italiane con forte riconoscibilità, preservandone il know-how e raggruppandole sotto un'unica governance distribuita.

02

Industrializzare operation e monitoraggio dei servizi

Processi comuni, procurement centralizzato, dashboard di performance: Il nostro metodo per la gestione degli asset.

03

Digitalizzare la filiera

Ticketing, cantieri, persone in un unico ambiente: tracciabilità end-to-end per ogni intervento.

04

Mettere le persone al centro e fare della Sostenibilità una pratica operativa

Formazione, sicurezza, inclusione, decarbonizzazione: KPI inseriti nei contratti e nei piani industriali delle legal entity.

Essere la *soluzione strategica e operativa* per i nostri clienti, per far funzionare impianti, building e processi.
Ogni giorno, in tutta Italia.

VISION

Essere il partner italiano di riferimento per servizi integrati, sostenibili e innovativi.

PROMESSA

Un team dedicato, un responsabile per cliente, un'unica piattaforma.

METODO

Impatto e valore distribuiti sul territorio: investimento su persone, sicurezza e tecnologia.

02

CAPITOLO 02 · BUY & BUILD

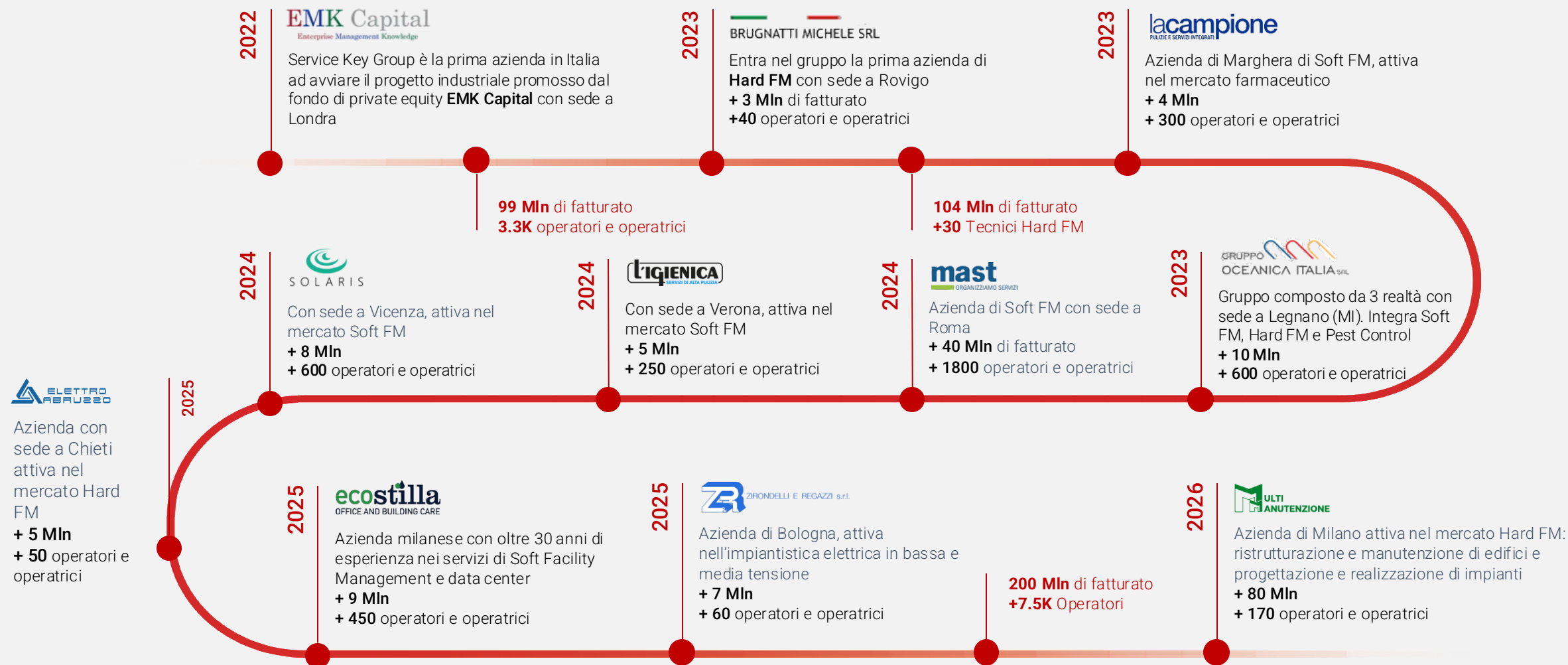
La Strategia *di aggregazione.*

Moltiplicare valore, costruire insieme: un metodo industriale per unire PMI in un'unica Piattaforma.

● IL NOSTRO PERCORSO

Buy & Build Journey

Ogni acquisizione somma competenze, impatto sul territorio e capacità operativa.



● LA PIATTAFORMA, OGGI

Buy & Build: il nostro *Gruppo Industriale.*

260Mln Ricavi di gruppo 2025.

3

Hub direzionali

5

Business Unit

20

Regioni servite

10

Aziende acquisite

7.540

Persone

10.000+

Siti in gestione



● I QUATTRO PILASTRI

Costruiamo valore, *Insieme*.

01

Fare

Gestione diretta dei servizi come modello industriale. Presidiare processi, garantire continuità, intervenire tempestivamente.

- Comitato Operativo mensile sui KPI
- Procurement & pricing centralizzato
- SmartKey come garanzia operativa

02

Costruire

Strategia che integra valore, persone e territori. PMI italiane con storia, know-how e competenze diverse che creano sinergie.

- Due diligence industriale
- Integrazione in 3 step: day-1, 100giorni, 24 mesi
- Valorizzazione di territori e persone

03

Innovare

Sostenibilità e innovazione: le basi del nostro modello. Roadmap definita, KPI contrattualizzati, benefici condivisi.

- Piano di decarbonizzazione NetZero
- PowerBI di gruppo: analisi predittiva su interventi ricorrenti
- Carbon Footprint certificata: ISO 14064-1, divisione Smart&Green

04

Insieme

7.540 persone, certificazioni D&I e Parità di Genere, supporto psicologico e focus sulla sicurezza. Il benessere di chi lavora per i vostri spazi è la nostra priorità.

- Welfare&Wellbeing: UnoBravo, Babel, Supporto alla genitorialità
- Formazione interna: ASKademy
- Ascolto continuo: Town Hall, Colazione col CEO, Innovation Hub

03

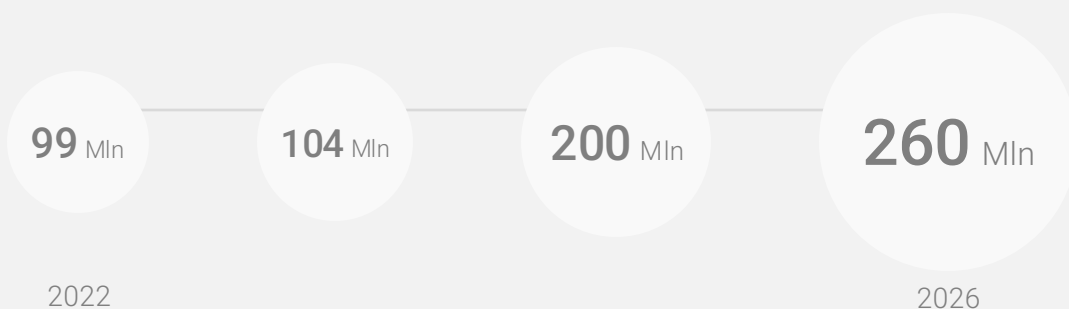
CAPITOLO 03 · STRATEGIA ORGANIZZATIVA

Un Gruppo, **cinque territori.**

Radici locali, governance distribuita: ogni Business Unit è una legal entity autonoma, vicina al cliente e interconnessa alla Piattaforma.

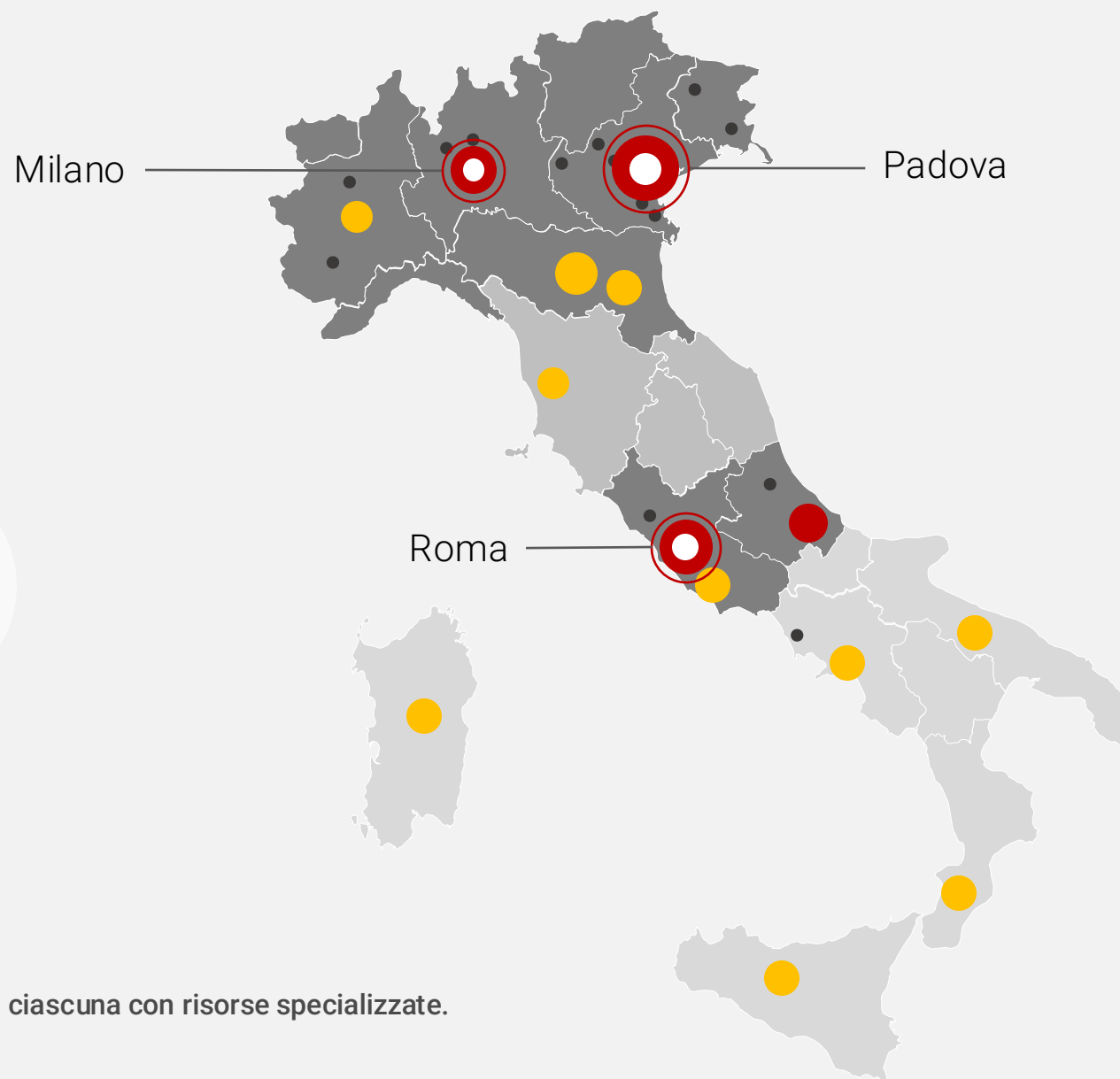
● VERSO LA LEADERSHIP DI MERCATO

La *Prima Piattaforma Industriale* di Facility Management Integrato



Capillarità, presidi territoriali e gestione distribuita.

Cinque Business Unit: Nord Est, Nord Ovest, Centro nord, Centro e Sud, ciascuna con risorse specializzate.



● IL MODELLO IN CINQUE PASSI

Dal contratto alla *dashboard*, in un unico flusso.



Ogni cliente ha un Key Account dedicato.

Un solo interlocutore, responsabilità chiare su delivery e dati , back-office e supporto.

04

CAPITOLO 04 · SERVICE LINES

Le nostre *service lines.*

Un'unica offerta integrata, definita sulle esigenze del cliente.

● MIX DEI RICAVI PER LINEA

Tre *service lines*, un'unica promessa.

Il cliente sceglie tra un perimetro integrato o un singolo servizio con la medesima competenza specializzata.

Soft · 52%

Hard · 42%

Logistics &
Energy · 6%**SOFT SERVICES**

€135M · +6280 operatori e operatrici

Pulizie civili e industriali, sanificazioni, igiene ambientale e aeraulica, reception, portierato, pest control, giardinaggio, facchinaggio.

HARD SERVICES

€109M · +665 tecnici

Manutenzione impianti elettrici, meccanici, antincendio, HVAC, interventi edili, opere cantierabili, quadri e fault-finding.

ENERGY & LOGISTICS

€15M · +200 specialisti

Efficientamento energetico, punti di fornitura, logistica interna, handling magazzini e trasporti dedicati.

23%

Clienti con più di una service line attiva

24/7

Centrale operativa a copertura nazionale

0

Subappalti non tracciati

● SERVICE LINE · SOFT FACILITY MANAGEMENT

Pulizia, igiene e presidio per le *persone* e gli *spazi*

+6.280

Operatori e operatrici certificati e formati

7.350

Siti civili & industriali serviti

< 2h

Tempo medio risposta emergenze

**Pulizie civili e industriali**

Uffici, headquarter, stabilimenti, centri logistici e ambienti sanitari.

**Sanificazione impianti idrici e aeraulici**

Protocolli HACCP/UNI, certificazione ospedaliera, cleanroom GMP per settore farmaceutico.

**Reception e portierato**

Accoglienza, desk aziendale, presidio notturno e gestione accessi.

**Pest control e disinfestazioni**

Monitoraggio, prevenzione, IPM, lotta biologica. Conformità alla UNI EN 16636:2015.

**Facchinaggio & movimentazione**

Traslochi aziendali, handling materiali, facchinaggio tecnico specializzato.

**Giardinaggio e aree verdi**

Manutenzione estensiva/intensiva, decespugliamento, potature in quota.

SETTORI

Sanità & Healthcare

Industriale

Retail e GDO

Automotive

Food & Beverage

Hotellerie e Hospitality

Edifici pubblici e residenziali



● SERVICE LINE · HARD FACILITY MANAGEMENT

Impianti e manutenzioni monitorati e *certificati*.

Tecnici specializzati e patentati, mezzi attrezzati e magazzini su tutto il territorio.

+665

Tecnici specializzati e patentati

+2.260

Siti con manutenzione programmata

65

Mezzi attrezzati e magazzini locali



Impianti elettrici

Progettazione e manutenzione di impianti MT/BT, quadri, illuminazione, UPS, gruppi elettrogeni.



Meccanico e HVAC

Climatizzazione, centrali termiche, VRF, chiller, trattamento aria, pompe di calore.



Antincendio e sicurezza

Estintori, idranti, rilevazione, EVAC, revisione UNI 11224, DM 37/08.



Idrraulico e sanitario

Reti di distribuzione, sollevamento, depurazione, impianti igienico-sanitari.



Opere edili

Ristrutturazioni, ampliamenti edilizi, tinteggiature, pavimentazioni, serramenti, tramezzature, restyling punti vendita.



Quadri e automazione

Realizzazione quadri BT, cabine, PLC, telecontrollo, supervisione BMS.

CERTIFICAZIONI

PES/PAV/PEI

OS 6 cl. III-bis

OS 7 cl. III-bis

OS 19 cl. II

OS 24 cl. II

OS 28 cl. V

OG 30 cl. VII

F-gas

DM 37/08

OG 1 cl. VIII

OG 3 cl. IV-bis

OG 10 cl. III

OG 11 cl. V

OG 12 cl. II

● SERVICE LINE · ENERGY & LOGISTICS MANAGEMENT

Gestione energetica e *flussi ottimizzati.*

+200

Tecnici specializzati

-17%

Consumo medio energetico post-intervento

7

Magazzini clienti gestiti in outsourcing

**Diagnosi & efficientamento**

Audit energetico, progettazione interventi, Certificati Bianchi (TEE).

**Gestione impianti ESCo**

Contratti EPC, telegestione, manutenzione evolutiva centrali termiche e climatizzazione..

**Monitoraggio 24/7**

Dashboard consumi, allarmi, ottimizzazione set-point, reportistica ESG.

**Logistica interna**

In-house logistics, handling materiali, gestione scorte e spedizioni.

**Magazzini outsourcing**

Full-in/full-out: ricevimento, stoccaggio, picking, spedizione, inventari.

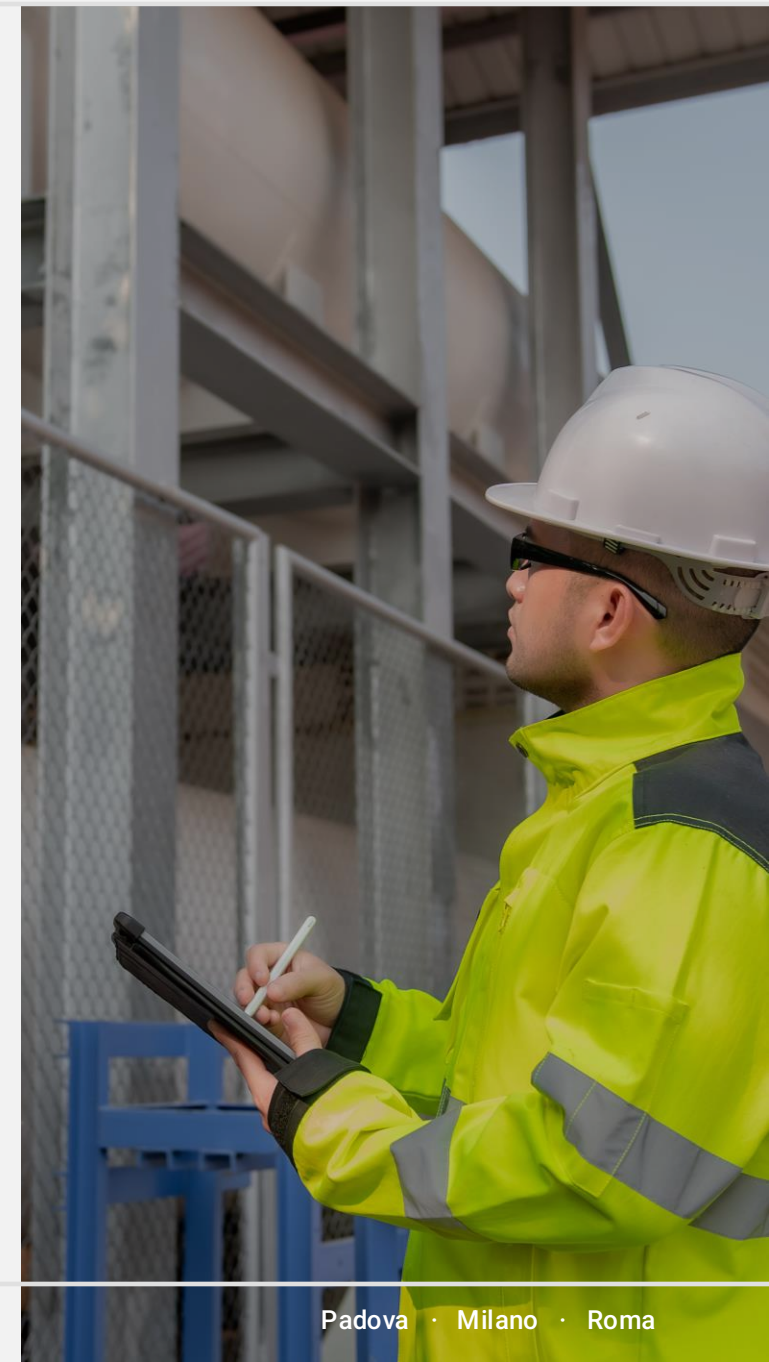
**Trasporti dedicati**

Navette programmate, ADR, shuttle tecnici inter-sito.

STANDARD

Diagnosi UNI/CEI 16247

Certificati Bianchi (TEE)



RENTACS

Rentacs è il servizio specializzato dedicato alla prevenzione e gestione delle contaminazioni microbiologiche in ambienti, impianti e superfici. Attraverso soluzioni avanzate per acqua, aria e igiene probiotica, contribuisce a garantire spazi più salubri e conformi agli standard normativi.

100%

Eliminazione di batteri

0

Residui chimici dopo la bonifica

Brevetto

Metodo proprietario di disinfezione

Accredia

Laboratori accreditati per le analisi



Divisione specializzata

Una divisione del Gruppo dedicata esclusivamente alla prevenzione microbiologica su acqua, aria, freddo e superfici, con staff tecnico costantemente aggiornato.



Metodi e prodotti brevettati

Brevetti proprietari per la disinfezione idrica e ambientale: eliminano batteri e biofilm in profondità, senza residui chimici e con risultati duraturi.



Conformità legislativa

Protocolli conformi ai parametri legislativi vigenti e analisi presso laboratori accreditati ACCREDIA, a tutela di persone e ambiente.

AMBITI DI INTERVENTO



Acqua

QUALITÀ DELL'ACQUA



Aria

QUALITÀ DELL'ARIA INDOOR



Freddo

IMPIANTI DI RAFFREDDAMENTO



Superfici

SISTEMA PROBIOTICO

RENTACS

FOCUS · LEGIONELLA

Valutazione, prevenzione ed eliminazione del rischio di contaminazione batterica negli impianti idrici.

ACS – Acqua calda Sanitaria

Caldaiie, pompe di calore, sistemi di accumulo

Impianti industriali

Torri di raffreddamento ed evaporative,
condensatori, impianti HVAC

Punti d'uso

Trattamento dell'acqua potabile erogata
attraverso filtri Aquafree



Valutazione del rischio

Sopralluogo tecnico-impiantistico e DVR legionellosi con metodo F.M.E.A. e hotspot predittivi, con campionamenti di acqua, aria e superfici in laboratorio ACCREDIA.



Bonifica brevettata

Brevetto Rentacs su impianti idrici, serbatoi, ACS e bollitori: trattamento termico 65–85°C, rimozione del 100% di batteri e biofilm, senza residui chimici.



Gestione globale & monitoraggio

Interventi periodici su dosaggio, temperature e flussaggi con monitoraggi continui e bonifiche mirate in caso di positività batterica.

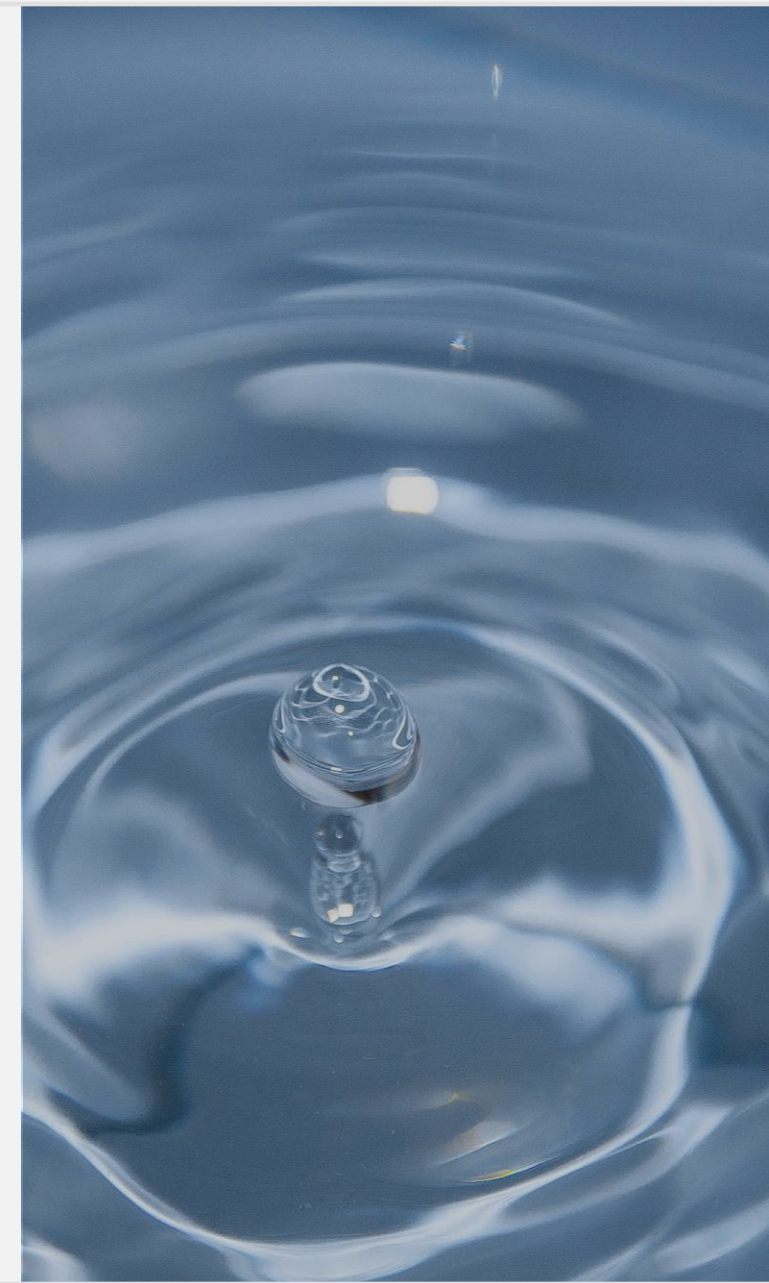
STANDARD

Brevetto

Lab ACCREDIA

DVR · F.M.E.A.

Filtri Aquafree



● SOFT FACILITY MANAGEMENT

Paraxitia

PEST MANAGEMENT

Paraxitia è il servizio specializzato dedicato alla prevenzione, al monitoraggio e al contenimento degli infestanti. Attraverso tecnologie smart, reportistica digitale e interventi mirati, garantisce una gestione tracciabile e conforme agli standard igienico-sanitari.

UNI EN 16636

Software Analytics

Accesso in real-time



Controllo predittivo del rischio

Analisi del rischio con soglie e hotspot: si interviene prima che il problema si manifesti.



Software Analytics & Trend Analysis

Identificazione e classificazione automatizzata degli infestanti, con analisi dell'andamento di consumo esche e conta infestanti.



Competenze tecniche e specifiche

Conoscenza biologica ed etologica delle specie: trattamenti mirati eseguiti da personale altamente qualificato.

AMBITI DI INTERVENTO



Health Care

Ospedali e cliniche



Food e Retail

DGO e industria alimentare



Hospitality

Hotellerie, ristoranti e strutture recettive



Building

Uffici, edifici residenziali e pubblica amministrazione

05

CAPITOLO 05 · DIFFERENZiatori

Cosa ci rende *ciò che siamo.*

Tre differenziatori che trasformano la vicinanza al cliente in un vantaggio industriale misurabile.

VENRA

● PERCHÉ CI SCELGONO

Un metodo *industriale* con know-how locale.

01

Vicini al cliente *presenti dove serve*

Squadre operative a meno di 60 km dal 92% dei siti gestiti. Key Account unico, decisione locale, governance nazionale.

- 5 hub operativi · 20 regioni presidiate
- Tempo medio risposta < 2h
- Key Account Manager dedicato

02

Piattaforma *tecnologica proprietaria*

Con SmartKey ogni intervento viene tracciato, ed è visibile al cliente in tempo reale.

- 280K ticket/anno gestiti end-to-end
- API aperte per integrazione cliente
- Audit disponibile

03

Governance e ESG *come pratica continua*

Comitati etici, KPI di sicurezza e sostenibilità nei contratti. Reportistica per appalti pubblici e rating finanziari.

- Certificazioni ISO 9001 / 14001 / 45001
- EcoVadis
- Piano di decarbonizzazione 2030 - NetZero

● PIATTAFORMA PROPRIETARIA

Un solo *ambiente* per governare migliaia di *interventi* all'anno.

SmartKey è l'ERP operativo di Service Key Group: ticketing, pianificazione, operatori e cantieri.

Dashboard cliente

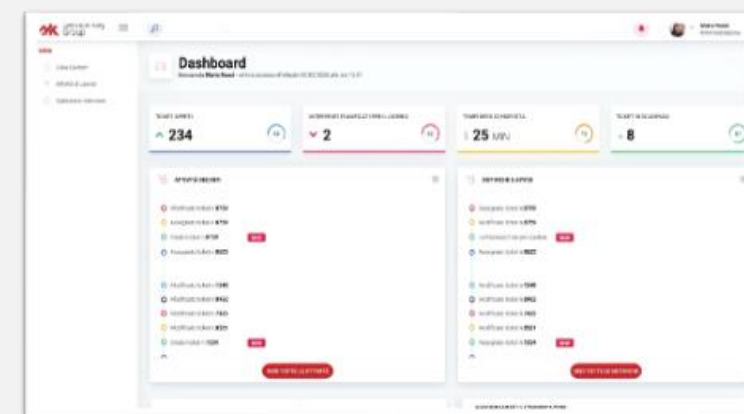
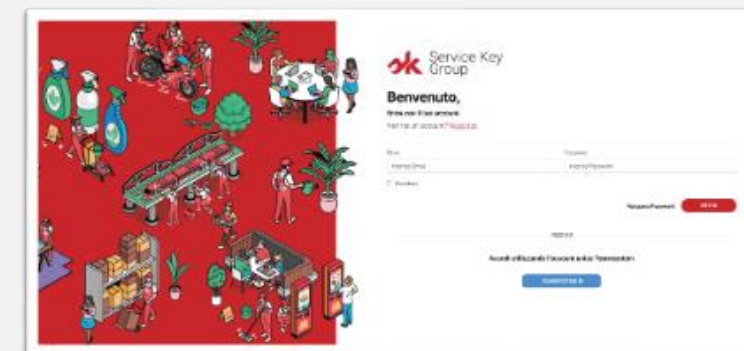
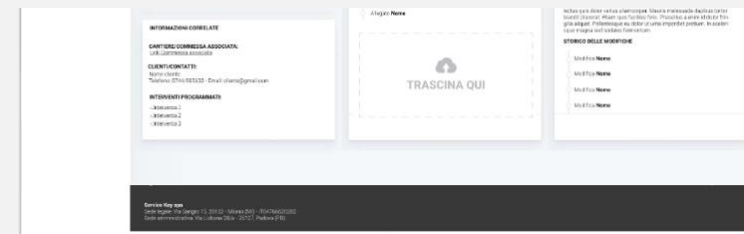
KPI in tempo reale, stato ticket, SLA, scadenze e calendario interventi programmati. Un accesso, massima condivisione.

Tracciamento attività

Dettaglio del ticket con anagrafica, cantiere, allegati e storico modifiche : ogni azione è tracciata.

Operatori sul campo

App mobile: check-in fotografico, liste attività, chiusura ticket, caricamento materiali e geolocalizzazione.



06

CAPITOLO 06 · SETTORI

I settori dove facciamo la *differenza.*

Ambiti di eccellenza che si distinguono per know-how e qualità operativa, raccontati dalle nostre success stories.

● I SETTORI CHE CONOSCIAMO

Quattro ambiti dove *facciamo la differenza.*

Farmaceutico & sanità

Problema: capitolati GMP, audit FDA/AIFA.

Soluzione: cleanroom, sanificazioni validate, squadre dedicate, chimica certificate e reportistica audit-ready.

18%

DEL PORTAFOGLIO · 01

GMP

HACCP

ISO 14644

Retail & GDO

Problema: centinaia di siti, aperture 7/7.

Soluzione: centrale 24/7, squadre mobili, pest control, minuta manutenzione, refresh punto vendita in-hour.

24%

DEL PORTAFOGLIO · 02

HACCP

Multisito

24/7

Industria & logistica

Problema: interruzioni costose, sicurezza, procedure rigorose di sito.

Soluzione: squadre fisse on-site, PES/PAV/PEI, gestione turnisti, contratti full-risk su impianti critici.

33%

DEL PORTAFOGLIO · 03

Normativa Seveso

F-gas

DM 37/08

Settore pubblico & terziario

Problema: gare complesse, SLA rigidi, obbligo reportistica ESG e tracciabilità amministrativa.

Soluzione: esperienza consolidata su MePA e Consip, PA centrali, sanità pubblica e grandi uffici direzionali.

25%

DEL PORTAFOGLIO · 04

MePA

Consip

CAM

07

CAPITOLO 07 · PERSONE & ESG

Persone, sostenibilità e sicurezza.

Operatori, tecnici, metodo.

Il benessere di chi lavora per i vostri spazi è la nostra prima metrica di qualità.

● LE NOSTRE PERSONE

Un *Gruppo* integrato.

7.540

Persone del Gruppo:
operatori, tecnici e staff ·
2025.

La nostra consapevolezza: ogni persona ha un impatto sull'ambiente dei clienti. Il suo benessere e la sua formazione sono la prima metrica di qualità del nostro servizio.

84%

Tempo
indeterminato

61%

Donne

42.000

Ore formazione

81

Nazionalità

87%

Engagement

Salute: Assistenza sanitaria integrativa

Formazione: ASKADEMY

Inclusione: Piano strategico pubblico

Ambiente: Green protocol per il cleaning

Welfare: Benefit e convenzioni · supporto familiare

Legalità: Codice etico, comitati di presidio

**Fare,
Costruire,
Innovare,
Insieme.**

● SOSTENIBILITÀ COME PRATICA OPERATIVA

Sostenibilità come *impegno volontario*.

Ogni contratto racchiude l'impegno del Gruppo nella sostenibilità: consumi, emissioni, sicurezza, formazione e inclusione.



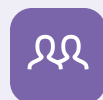
Environment Ambiente

-27%

Emissioni CO₂ Scope 1+2 dal 2021

- Mobilità aziendale elettrica
- Piano di riduzione emissioni Scope 1 · 2 · 3
- Monitoraggio di consumi e rifiuti
- SBTi: la prima azienda italiana di Facility Management a sottoscrivere il NetZero formale

TARGET NETZERO VALIDATI



Social Persone

42.000

Ore di formazione erogate in un anno

- Accademia interna di formazione
- Parità di genere UNI/PdR 125 · ISO 30415
- Welfare aziendale e fondo sanitario
- Partnership con cooperative sociali locali

PARITÀ DI GENERE CERTIFICATA



Governance Governance

5

Bilanci di Sostenibilità pubblicati

- Comitati Etici di Governance
- Modello 231 e Codice Etico
- Whistleblowing & compliance officer
- Audit trimestrali e monitoraggio di Gruppo

COMPLIANCE AUDITATA

● SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO

Sicurezza come presupposto del business.

0

Incidenti mortali dalla fondazione del Gruppo.

Stabilimenti, ospedali, magazzini, reti retail e uffici: ogni cantiere ha rischi specifici, presidiati da un unico sistema QHSE con un responsabile per Business Unit e auditor indipendenti.

ISO 45001 Luoghi di lavoro sicuri, per tutti e tutte.

126

Safety Walks
Anno 2025

330

Near Miss
Anno 2025

100%

Siti con DVR aggiornato
Riunione annuale RSPP

27.000

Ore formazione
Erogate nel 2025

Trend in miglioramento

Indice di frequenza infortuni ridotta del -39,1% rispetto al 2024, nonostante un perimetro di risorse in costante aumento.

• CERTIFICAZIONI E QUALIFICHE

Un Sistema di standard *certificati*

ISO 9001:2015 QUALITÀ Sistema di gestione qualità, processi e miglioramento continuo.	ISO 14001:2015 AMBIENTE Sistema di gestione ambientale.	ISO 45001:2023 SALUTE & SICUREZZA Sistema di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro.	ISO 30415:2021 DIVERSITÀ & INCLUSIONE Sistema di gestione per le risorse umane. Diversità e inclusione.	ISO 27001:2022 INFORMATION SECURITY Sicurezza delle informazioni, cyber security e protezione della privacy.	ISO 50001:2018 ENERGIA Sistema di gestione dell'energia.
UNI/PdR 125:2022 PARITÀ DI GENERE Sistema di gestione per la parità di genere.	SOA OPERE PUBBLICHE Attestazione di qualificazione all'esecuzione di lavori pubblici e rilasciati ai sensi del DPR 207/2010	SA8000:2014 RESPONSABILITÀ SOCIALE Sistema di gestione della responsabilità sociale d'impresa.	EcoVadis MEDAGLIA D'ARGENTO Valutazione della sostenibilità aziendale: ambiente, etica, pratiche lavorative e diritti umani, acquisti sostenibili.	Ecolabel EU AMBIENTE Marchio di qualità ecologica dei Servizi di pulizia degli ambienti interni.	AGCM Rating Legalità LEGALITÀ E TRASPARENZA Massimo riconoscimento per elevati standard di legalità per la promozione di principi etici e obiettivi di legalità e trasparenza.
ISO 14064-1:2019 EMISSIONI GHG Gas ad effetto serra – parte 1. Quantificazione e rendicontazione delle emissioni di gas ad effetto serra e della loro rimozione.	ISO 14067:2018 IMPRONTA DI CARBONIO Gas ad effetto serra. Impronta climatica dei prodotti (carbon footprint dei prodotti).	ISO 13549:2003 SERVIZI DI PULIZIA Requisiti di base e raccomandazione per i sistemi di misurazione della qualità.	UNI EN 16636:2015 PEST MANAGEMENT Servizi di gestione e controllo delle infestazioni.	ISO 37001:2016 ANTI-CORRUZIONE Sistema di gestione per la prevenzione della corruzione.	Certificazione F-Gas GAS FLUORURATI A EFFETTO SERRA Abilitazione per la gestione in sicurezza dei gas fluorurati ad effetto serra.

• LA PIATTAFORMA INDUSTRIALE DI FACILITY MANAGEMENT

La soluzione, quando serve.

INTEGRATED SERVICES · BUILT ON TRUST · DELIVERED ON DATA

HEADQUARTER

Service Key Group

Via Lisbona 28/a, 35127 Padova (PD)

SEDE LEGALE

Milano

Via Sangro 15, 20132 Milano (MI)

SITO WEB

www.servicekeygroup.com

SmartKey® · documento riservato