AGESI
Associazione Imprese di
Facility Management ed Energia

FACILITY MANAGEMENT:
LA GESTIONE INTEGRATA DEI PATRIMONI PUBBLICI

Innovazioni, esperienze & best practice

Il contesto di mercato nazionale

Vincenzo Albonico

Genova, 6 luglio 2010

Aderente a
CONFINDUSTRIA SERVIZI
INNOVATIVI E TECNOLOGICI

LO SVILUPPO DEL SETTORE DEI SERVIZI IN ITALIA ED I RELATIVI DRIVERS

➢ **Anni '30**	Nascono le prime Società di Servizi che operano anche per Enti Pubblici
➢ **Anni '60 / Inizi anni'80**	Strutturazione dell'offerta Servizi e significativa esternalizzazione del settore pubblico su attività "mono-servizio"
➢ **Anni '80**	Settore privato inizia attività di outsourcing sui servizi "no core": Informatica, Farmaceutica, Automobilistica,Chimica,Meccanica; Continua lo sviluppo della terziarizzazione dei Servizi da parte delle Pubbliche Amministrazioni
➢ **Inizi Anni '90**	Sviluppo della "terziarizzazione "dei Servizi nel settore pubblico in particolare Settore Sanità;
➢ **Seconda metà Anni '90**	Inizio aggregazione Servizi Settore Sanità; Le Società generate da Outsourcing operano fondamentalmente su un mercato captive

LO SVILUPPO DEL SETTORE DEI SERVIZI IN ITALIA ED I RELATIVI DRIVERS

- **Seconda metà Anni '90**

  Concentrazioni Societarie con forte tendenza verso la integrazione dei Servizi; Interventi di nuovi Gruppi Multinazionali ; Le Società acquisiscono "flessibilità" e "consapevolezza che per poter operare come "integratori di Servizi" è indispensabile una costante attività di formazione, progettazione, project management, ottimizzazione dei **processi;Inizio sviluppo attività di Global Service e FM**

- **Inizio Anni '2000**

  La necessità della Pubblica Amministrazione di:
  - Ulteriore razionalizzazione della spesa;
  - Miglioramento della propria organizzazione;
  - Riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare;
  - Miglioramento della qualità dei servizi per gli utilizzatori;

LO SVILUPPO DEL SETTORE DEI SERVIZI IN ITALIA ED I RELATIVI DRIVERS

- La conseguente aumentata dimensione delle Società di Servizi e le relative aumentate Capacità Finanziarie;

- La accresciuta capacità delle Società di Servizi di proporre Servizi Integrati inclusi gli interventi di riqualificazione delle Strutture e Servizi Diversificati

- **Consentono uno sviluppo significativo del Global Service**

- **Il Facility Management, nella accezione anglosassone, non trova un altrettanto importante sviluppo e rimane limitato fondamentalmente alla esecuzione di contratti di Gruppi Multinazionali per le unità operative in Italia.**

IL MERCATO DEL FACILITY MANAGEMENT

DATI MERCATO FACILITY MANAGEMENT 2008				
PAESE	**MERCATO POTENZIALE GLOBALE F.M. (Mil. €)**	**MERCATO ATTUALE (Mil. €)**	**FATTURATO PRIME 20 AZIENDE (Mil. €)**	**DIPENDENTI PRIME 20 AZIENDE (Mil. €)**
GERMANIA	61.000	39.700	20.297	248.872
INGHILTERRA	61.000	27.000	25.000	384.193
OLANDA	42.800	32.775	9.505	113.435
FRANCIA	65.300	24.800	13.576	112.909
SPAGNA	44.000	11.100	5.181	170.404
ITALIA	42.800	26.400	2.300	50.640
TOTALE	**316.900**	**161.775**	**75.859**	**1.080.453**

Fonte IFMA 2009

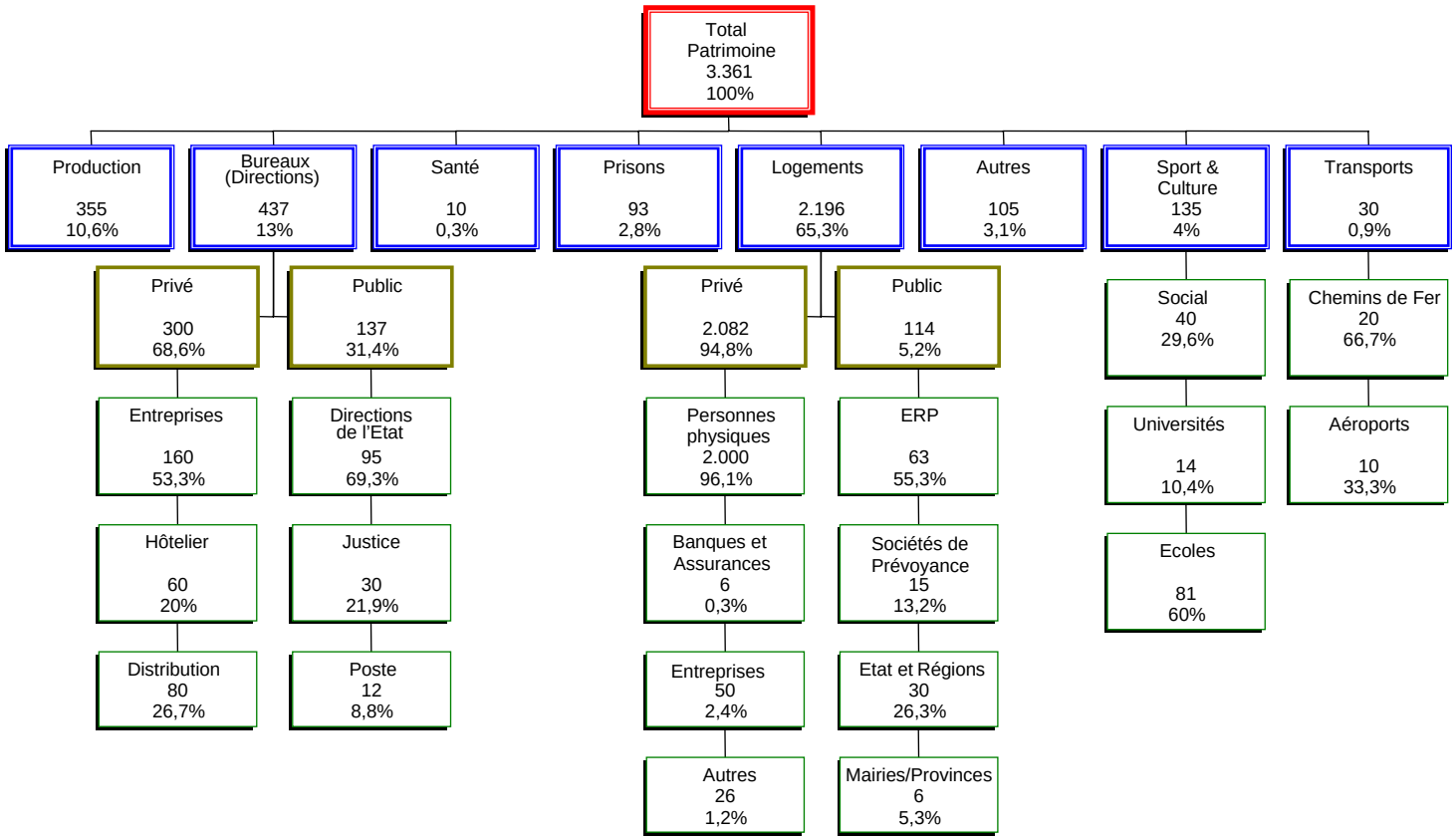
AGESI
Associazione Imprese di Facility Management ed Energia

Aderente a
CONFINDUSTRIA SERVIZI INNOVATIVI E TECNOLOGICI

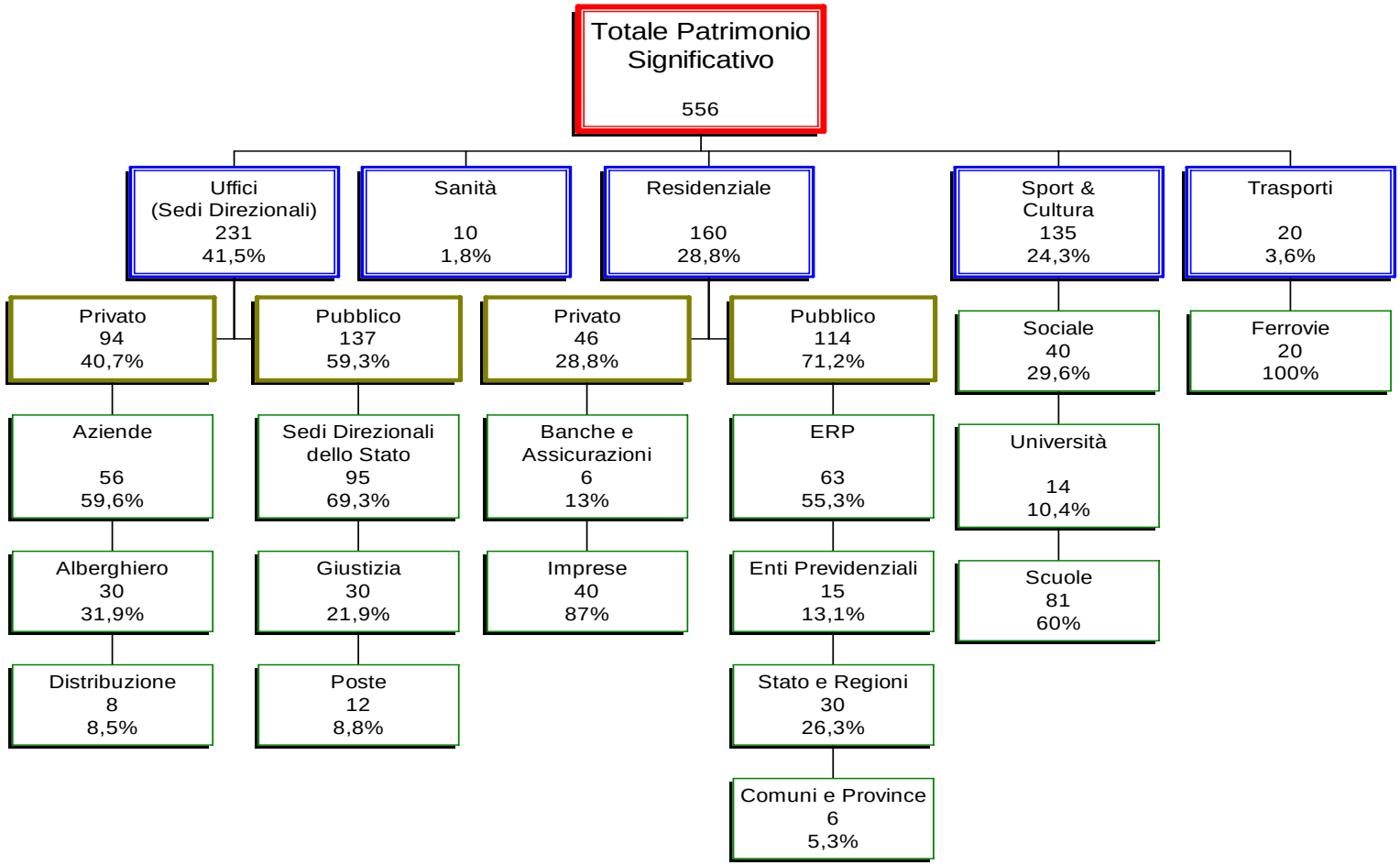
ALCUNI DATI
SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

Patrimonio Immobiliare Italiano (Mil. Mq)			
PATRIMONIO TOTALE			3.361
PATRIMONIO SIGNIFICATIVO AI FINI DEL GLOBAL SERV.			556
UFFICI	***Privato***	94	231
	Pubblico	137	
SCUOLE			81
UNIVERSITA'			14
SPORT / MUSEI			40
RESIDENZALE	***Privato***	46	160
	Pubblico	114	
TRASPORTI (Aeroporti/Stazioni)			20
SANITA'			10
TOTALE PUBBLICO			**556**

UNA IPOTESI DI STRUTTURAZIONE DEI DATI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



UNA IPOTESI DI STRUTTURAZIONE DEI DATI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



LO STATO DI FATTO DEL MERCATO E DEL LIVELLO DI CONSERVAZIONE DEL NOSTRO PATRIMONIO PUBBLICO

VIAGGIANDO PER L'EUROPA ALLARGATA CI PONIAMO SPESSO QUESTE DOMANDE:

- COME MAI GLI UFFICI PUBBLICI SONO PIU' EFFICIENTI ED ORDINATI E VIVIBILI?
- COME MAI IL PATRIMONIO PUBBLICO IN GENERE – ANCHE ESTERNAMENTE – OLTRE A ESSERE STATO "RECUPERATO" APPARE IN CONDIZIONI MANUTENTIVE ADEGUATE?
- COME MAI LE METROPOLITANE SONO PIU' PULITE?
- COME MAI I CANTIERI IN GIRO PER LE CITTA' IN GENERE SONO PIU' ORDINATI?

LA RISPOSTA :

SEMPLICE, SIAMO SU "PARALLELI" PIU' BASSI DEGLI ALTRI PAESI!

E R R A T O :

PERCHE' IL CONFRONTO E' PERDENTE IN ALCUNI CASI
ANCHE SU PAESI INSISTENTI
SUI MEDESIMI PARALLELI !

LO STATO DI FATTO DEL MERCATO E DEL LIVELLO DI CONSERVAZIONE DEL NOSTRO PATRIMONIO PUBBLICO

POSIZIONE DEGLI UTILIZZATORI FINALI

NECESSITA' DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA SIA DELLE STRUTTURE CHE DEGLI IMPIANTI PER MIGLIORARE FUNZIONALITA', SICUREZZA, EFFICIENZA ENERGETICA;

DOMANDA ELEVATA ED ORIENTATA ALLA ESTERNALIZZAZIONE IN QUANTO RIESCE AD OTTENERE SERVIZI A COSTI PIU' COMPETITIVI ED EFFICIENTI;

DIFFICOLTA' NEL REPERIMENTO DELLE RISORSE ECONOMICHE NECESSARIE PER EFFETTUARE LE PROGETTAZIONI ED I CONSEGUENTI INTERVENTI NECESSARI

AGESI
Associazione Imprese di Facility Management ed Energia

Aderente a
CONFINDUSTRIA SERVIZI INNOVATIVI E TECNOLOGICI

LO STATO DI FATTO DEL MERCATO E DEL LIVELLO DI CONSERVAZIONE DEL NOSTRO PATRIMONIO PUBBLICO

GLOBAL SERVICE

SERVIZI BASE STRUTTURA
a)MO/MS opere civili ed infissi
b)MO/MS opere impiantistiche (Mecc./Elettriche/Comunicazioni)
c)Trasporti (Verticali/Orizzontali)
d)Utility services (energia/acqua)
e)Interventi riqualificazione

SERVIZI FUNZIONALI
a)Reception
b)Catering
c)Pulizie
d)Lavanderia
e)Gestione Rifiuti
f)……
g)……..

SERVIZI AUSILIARI
a)Corrieri
b)Comunicaizone
c)Informatici
d)Logistica
e)Mobilità esterna
f)……..
g)……..

SPESE CONTO CAPIT.
MSa) /b)- e)

LO STATO DI FATTO DEL MERCATO
GLI INVESTIMENTI NECESSARI

AUDIT ENERGETICO
FONDAZIONE CARIPOLO – www. fondazionecariplo.it
www.webgis.fondazionecariplo.it

Comuni interessati	n.	**650**
➢Edifici	n.	2.390
➢Superficie lorda	mq	3.032.392
➢Volume lordo	mc	13.448.745
Base dati interventi		
➢Edifici	n.	697
➢Superficie edifici	Mq	1.087.691
➢**Costo stimato**	€	**109.930.596**
➢Ritorno investimento in anni	(media)	**17**

LO STATO DI FATTO DEL MERCATO
GLI INVESTIMENTI NECESSARI

PIANO NAZIONALE DI INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DAL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO (fonte ENEA 26/02/2009)

PARCO EDILIZIO PRESO IN ESAME

- SCUOLE — N° 43.000
- UFFICI — N° 13.580
- CAMPIONE DI RIFERIMENTO (UNITA') — N° 15.000 (35%)

(su base indicatori di consumo energetico)

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE € 8,2 Miliardi

CONSUMI ATTUALI/BOLLETTA ENERGETICA (Campione di Riferimento)

TERMICI	MWh/a	15	Mil.
ELETTRICI	MWh/a	6	Mil.
COSTO TOTALE	€/anno	1,8	Miliardi

RISPARMIO/ANNUO (atteso dopo interventi) **23%**

LO STATO DI FATTO DEL SETTORE

- **STRUTTURE TECNICHE PUBBLICHE RESPONSABILI**
  - CONVINTE DELLA INDISPENSABILITA' DI DETERMINATI INTERVENTI DI CARATTERE STRAORDINARIO CON INVESTIMENTI IN CONTO CAPITALE;
  - SENSIBILMENTE MIGLIORATE ED IN GRADO DI PIANIFICARE GLI INTERVENTI , GESTIRE RAPPORTI CON I FORNITORI, MISURARE I LIVELLI DI QUALITA' DEI SERVIZI;
- **LINEE GUIDA E CONTRATTI QUADRO PER LA TERZIARIZZAZZIONE DEI SERVIZI**
  - LATO PROCUREMENT: CONSIP/ CENTRALI ACQUISTI REGIONALI/CONSORZI DI ACQUISTO INTERCOMUNALI;
- **ISTITUZIONI TECNICHE CENTRALI**
  - STRUTTURALMENTE E TECNICAMENTE IN GRADO DI FORNIRE INDIRIZZI CORRETTI SUI VARI SETTORI DI ATTIVITA' IN PARTICOLARE SUL FRONTE ENERGETICO (ENEA,FIRE,CTI,AEEG, GSE ECC.) MA NON ADEGUATAMENTE VALORIZZATE ;

LO STATO DI FATTO DEL SETTORE

LIVELLO DI SODDISFAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI UTILIZZATORI FINALI (INDICI DI QUALITA' PERCEPITA)

I PREMI "BEST PRACTICE" – C.CA 20 - RICONOSCIUTI ALLE AMMINISTRAZIONI E SOCIETA' CHE HANNO EFFETTUATO I RELATIVI SERVIZI NELL'AMBITO DELLE EDIZIONI DAL 2006 AL 2010 DEL "FORUM PA"

⇩

SONO UNA RIPROVA DELLA VALIDITA' DEL "GLOBAL SERVICE" PURCHE' EFFETTUATO IN UN RAPPORTO DI MASSIMA PROFESSIONALITA' E RISPETTO DEI RUOLI, OBIETTIVI CHIARI ED CONTROLLATI ,COMPETENZE ECCELLENTI.

LO STATO DI FATTO DEL SETTORE

- **L'OFFERTA**

➢ **IMPORTANTI SOCIETA'**

- **IN GRADO DI PROPORRE** UNA GESTIONE EFFICACE DEI "SERVIZI INTEGRATI" PER L'EDIFICIO E PER LE INFRASTRUTTURE;

- **NON IN GRADO DI SODDISFARE** SEMPRE AUTONOMAMENTE GLI INVESTIMENTI NECESSARI PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PER EFFETTO – IN BUONA PARTE – DEI RITARDI DI PAGAMENTO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE;

LO STATO DI FATTO DEL SETTORE

NORMATIVA TECNICA SETTORE	• ADEGUATA ANCHE SE SEMPLIFICABILE E MIGLIORABILE;
LEGISLAZIONE SETTORE	• DAL PUNTO DI VISTA DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE INADEGUATA PER IL SETTORE DEI SERVIZI;
DISPONIBILITA' FINANZIARIE PER INTERVENTI IN CONTO CAPITALE	• RIDOTTISSIME ED INSUFFICIENTI PER LE REALI NECESSITA';

LO STATO DI FATTO DEL SETTORE E LE AZIONI DA ATTIVARE

I PRESUPPOSTI E LE CONSEGUENTI AZIONI PER UN ADEGUATO E MIGLIORATO SISTEMA DI CONSERVAZIONE ED ESERCIZIO DEL PATRIMONIO PUBBLICO VISTO ANCHE IN UNA DIMENSIONE SOCIALE

a) ACQUISIRE A TUTTI I LIVELLI MAGGIORE "COSCIENZA" E "CONOSCENZA" SULLE MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DEI **NOSTRI** BENI PUBBLICI;

b) ADEGUATA CONOSCENZA DEI BENI (CONSISTENZA PATRIMONIALE E DI STATO DI MANUTENZIONE ED UTILIZZAZIONE), PROGETTAZIONE E PIANIFICAZIONE CON PRIORITA' ASSOLUTA SUI SEGUENTI ASPETI:

1) SICUREZZA
2) AMBIENTE-QUALITA'- COMFORT
3) ECONOMIA DI GESTIONE (UTILITIES)

LO STATO DI FATTO DEL SETTORE E LE AZIONI DA ATTIVARE

I PRESUPPOSTI E LE CONSEGUENTI AZIONI PER UN ADEGUATO E MIGLIORATO SISTEMA DI CONSERVAZIONE ED ESERCIZIO DEL PATRIMONIO PUBBLICO VISTO ANCHE IN UNA DIMENSIONE SOCIALE

c) SUL FRONTE DELLA LEGISLAZIONE TECNICO/AMMINISTRATIVA
   1) E' ASSOLUTAMENTE NECESSARIO PERVENIRE AD UNA SPECIFICA LEGISLAZIONE SUI SERVIZI QUANTO MENO ATTRAVERSO UN REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL "TUA";

d) MOLTE GARE DI RIQUALIFICAZIONE-SERVIZIO PER CENTINAIA DI MILIONI DI € SONO GIACENTI PRESSO LE COMMISSIONI GIUDICATRICI PER CAVILLI PROCEDURALI E FORMALI RIGUARDANTI LA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;

e) E' NECESSARIO PROCEDERE AD UNA SEMPLIFICAZIONE LEGISLATIVA (AGESI SI E' IMPEGNATA AD EFFETTUARE UN LAVORO PROPOSITIVO "TESTO UNICO" IN TAL SENSO PER L'AREA EFFICIENZA ENERGETICA E COGENERAZIONE);

LO STATO DI FATTO DEL SETTORE E LE AZIONI DA ATTIVARE

I PRESUPPOSTI E LE CONSEGUENTI AZIONI PER UN ADEGUATO E MIGLIORATO SISTEMA DI CONSERVAZIONE ED ESERCIZIO DEL PATRIMONIO PUBBLICO VISTO ANCHE IN UNA DIMENSIONE SOCIALE

f) E' NECESSARIO RIEQUILIBRARE NELLE PROCEDURE DI GARA IL RAPPORTO VALORE TECNICO/VALORE ECONOMICO DELLE OFFERTE;

g) PRODURRE UNO SFORZO MIRATO AD INDIVIDUARE COSTI DEI SERVIZI QUANTO PIU' COERENTI CON LE PRESTAZIONI RICHIESTE, CONSIDERANDO CHE I FORNITORI DOVRANNO, PAGARE I DIPENDENTI, I PROPRI FORNITORI E PUR PAGARE LE TASSE ED AVERE UN CORRETTO UTILE DI IMPRESA ;

h) CORRISPETTIVI MISURABILI IN MODO COERENTE CON IL SERVIZIO RICHIESTO:
E' DIFFICILE COMPRENDERE QUALE POSSA ESSERE LA "RATIO TECNICA"NEL RICHIEDERE IN UNA OFFERTA PER IL "SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRCI"UN CORRISPETTIVO IN €/MQ DI SUPERFICIE NEL CASO DI UN OSPEDALE!

LO STATO DI FATTO DEL SETTORE E LE AZIONI DA ATTIVARE

I PRESUPPOSTI E LE CONSEGUENTI AZIONI PER UN ADEGUATO E MIGLIORATO SISTEMA DI CONSERVAZIONE ED ESERCIZIO DEL PATRIMONIO PUBBLICO VISTO ANCHE IN UNA DIMENSIONE SOCIALE

i) LE CONDIZIONI DI FATTURAZIONE E DI PAGAMENTO DI BASE DEVONO ESSERE CORRETTE ED ADEGUATE PER I SERVIZI PRESTATI CHE :
1) SONO LABOUR INTENSIVE
2) RICHIEDONO SPESSO INVESTIMENTI IN CONTO CAPITALE PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE IMPORTANTI;

j) SISTEMI INCENTIVANTI
1) BISOGNA PRENDERE ATTO DEL FATTO CHE NON SI PUO' PIU' PENSARE DI ANDARE AVANTI CON IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI;
2) RAZIONALIZZARE ED ARRIVARE A RIDURRE ALCUNI INCENTIVI SPROPORZIONATI A FAVORE DI UNA SEMPLIFICAZIONE LEGISLATIVA E AD UNA REALE LIBERALIZZAZIONE IN ALCUNI SETTORI;
3) IL SETTORE SCOLASTICO - AI SENSI DELLA CIRCOLARE N°82/E/III-7-56901. DEL 7 Aprile '99- E' CONSIDERATO "UTENZA DOMESTICA" E QUINDI OVE DALLA AGENZIA DELLE ENTRATE VENISSE RICONSIDERATA L'ERRATA INTERPRETAZIONE DEL SERVIZIO ENERGIA NELLA RISOLUZIONE N.94 DEL10/05/97..CHE IN PRATICA CONSENTE L'APPLICAZIONEDELL'IVA AGEVOLATA AL 10% AL SOLO SERVIZIO ENERGIA ALIMENTATO DA "FER", SI POTREBBE AVERE IVA AGEVOLATA SUI CONTRATT I DI SERVIZIO ENERGIA E QUINDI RISORSE PER ULTERORI INVESTIMENTI!

L'IMPORTANZA DI FARE SISTEMA

Il ruolo e le Responsabilità delle Associazioni di Categoria e degli Operatori come soggetti propositivi per le Istituzioni e base indispensabile per scelte strategiche e politiche corrette

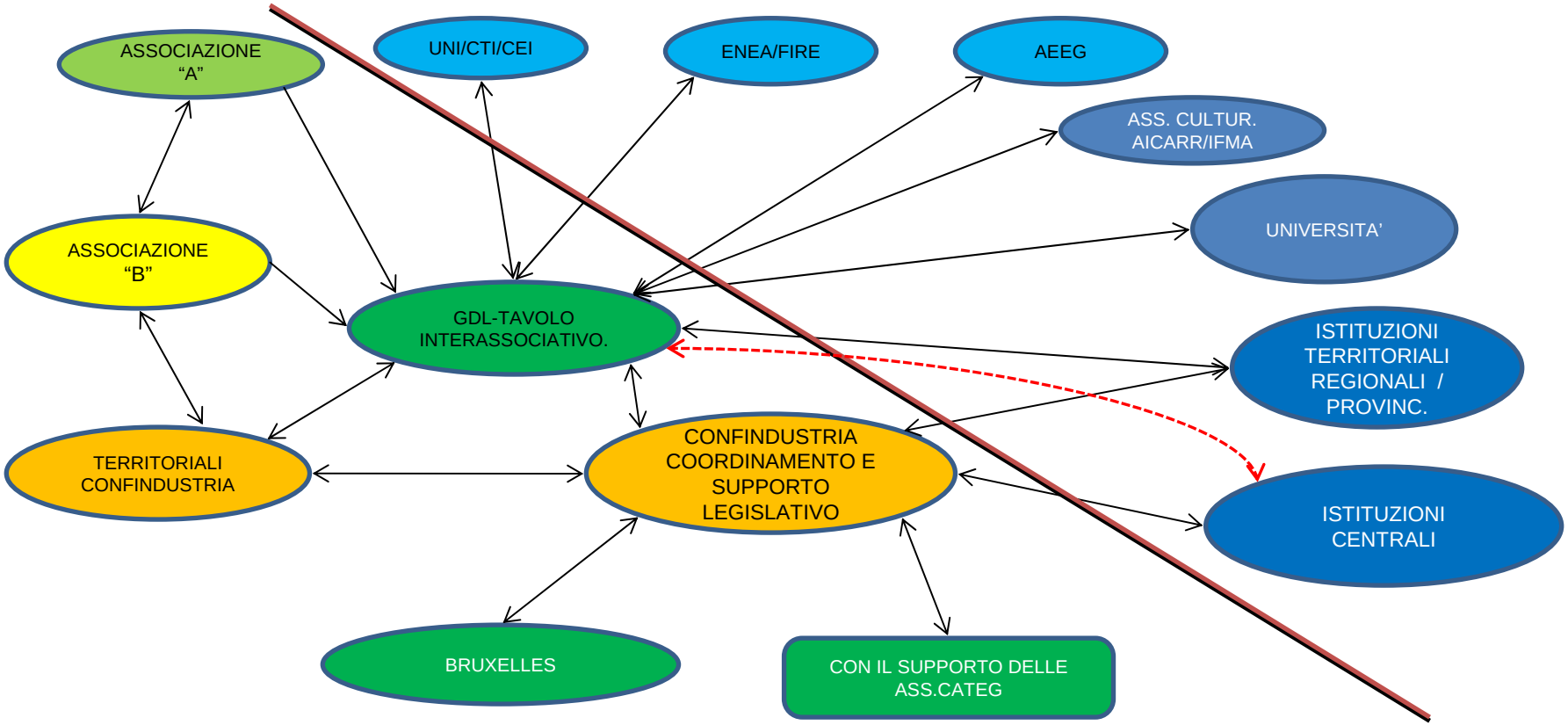
Un **ruolo importantissimo** in tal senso dovranno svolgerlo le diverse **Associazioni di Categoria** che rappresentano gli operatori (siano essi Professionisti o Società) che intervengono in tutte le fasi di questi processi di cambiamento complessi e che dovranno dimostrare che :

- **"Fare Sistema"** è fondamentale per poter fissare obiettivi ambiziosi con la ragionevole certezza di poterli poi raggiungere.
- E' indispensabile che i precitati soggetti si pongano e siano nei confronti degli Enti Normativi/Agenzie/Autorità e delle Istituzioni in genere come "**Soggetti credibili per le "ISTITUZIONI"** e non già difensori e/o propugnatori di iniziative unidirezionali e nel solo interesse dei propri Associati.

AGESI
Associazione Imprese di Facility Management ed Energia

Aderente a
CONFINDUSTRIA SERVIZI INNOVATIVI E TECNOLOGICI

SISTEMA RAPPORTI ASSOCIAZIONI / ISTITUZIONI – LO SCHEMA OPERATIVO IDEALE DELLA "RETE": GDL SU TAVOLI INTERASSOCIATIVI PER SETTORE / PROGETTO



\+ IDEE

\+ CONCRETEZZA

\+ SISTEMA

\+ ETICA

\- SPRECHI

\+ SVILUPPO

AGESI
Associazione Imprese di Facility Management ed Energia

Aderente a
CONFINDUSTRIA SERVIZI INNOVATIVI E TECNOLOGICI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE !

WWW.AGESI.IT