Ministero
dell'Economia
e delle Finanze

Facility Management nella Pubblica Amministrazione

La convenzione Consip di Facility Management per uffici

Genova, 6 luglio 2010

Arch. Marco Gasparri
Resp. Direzione Acquisti P.A. –
Area Real Estate & Altri Servizi

consip

Indice

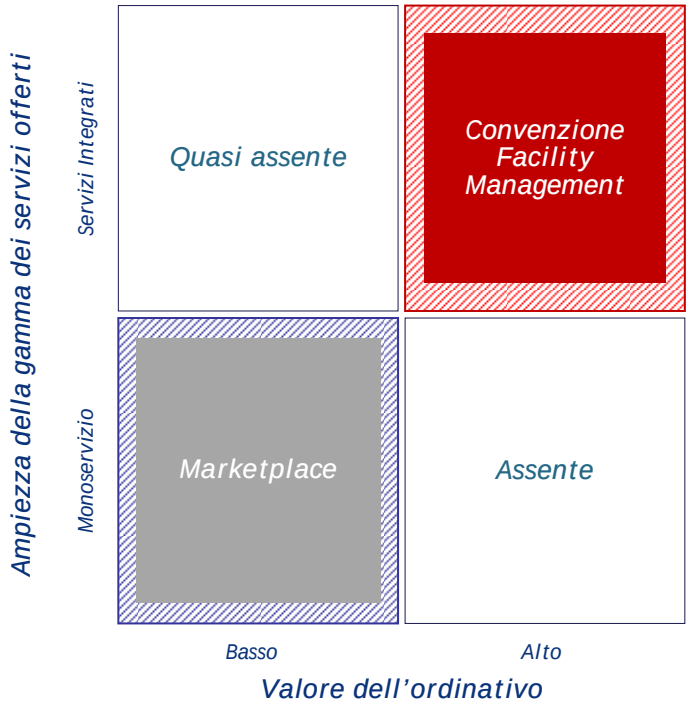
- La strategia di Consip per il Facility Management
- L'oggetto dell'iniziativa
- L'evoluzione dell'iniziativa
- L'andamento delle Convenzioni
- I servizi delle Convenzioni
- I nuovi servizi di governo
- L'articolazione in lotti

La Convenzione di FM

La strategia di Consip per il Facility Management

Le **strategie di Facility Management** si differenziano secondo l'**ampiezza della gamma dei servizi offerti** ed il **valore dell'ordinativo** che le P.A. intendono adottare.

La matrice delle iniziative di Facility Management



- Amministrazioni con immobili ad alta funzionalità, di medio-grandi dimensioni e di medio-alto livello di dotazione/complessità impiantistica
- Ordinativi minimi elevati
- Set obbligatorio di servizi

- Amministrazioni con immobili a bassa funzionalità, di piccole dimensioni e con basso livello di dotazione/complessità impiantistica
- Ordinativi minimi al di sotto dei 250.000 €/anno
- Focalizzazione sul monoservizio
- Coinvolgimento delle PMI attraverso l'individuazione di un offerta "puntuale" verso lo specifico mercato locale

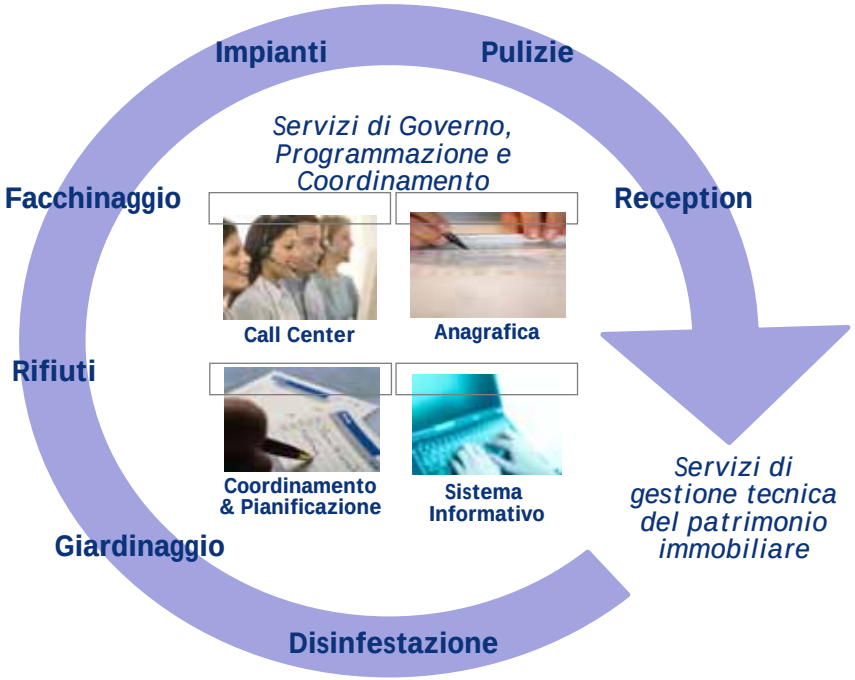
La **strategia di intervento** sui servizi di Facility Management prevede **iniziative differenziate per tipologia della domanda e per caratteristiche dell'offerta**

La Convenzione di FM

L'oggetto dell'iniziativa

La **Convenzione Facility Management Uffici** ha per oggetto la fornitura dei servizi agli immobili, in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni, adibiti prevalentemente ad uso ufficio.

Il modello della convenzione



- La Convenzione è indirizzata prevalentemente alle Amministrazioni caratterizzate da **patrimoni immobiliari complessi e di grandi dimensioni**.
- L'obiettivo principale della Convenzione è quello di **soddisfare in modo personalizzato** la fornitura e la gestione complessiva dei servizi di supporto agli immobili con la logica della "**gestione integrata**".

L'Amministrazione seleziona e stipula un **contratto con un unico fornitore** che è responsabile sia delle attività di governo sia di quelle di carattere operativo

La Convenzione di FM

L'evoluzione dell'iniziativa

Le convenzioni Consip di Facility Management hanno avuto il ruolo guida di **traghettare la domanda di servizi agli immobili della P.A. verso una <u>piena integrazione dei servizi</u>**.

L'evoluzione dell'iniziativa

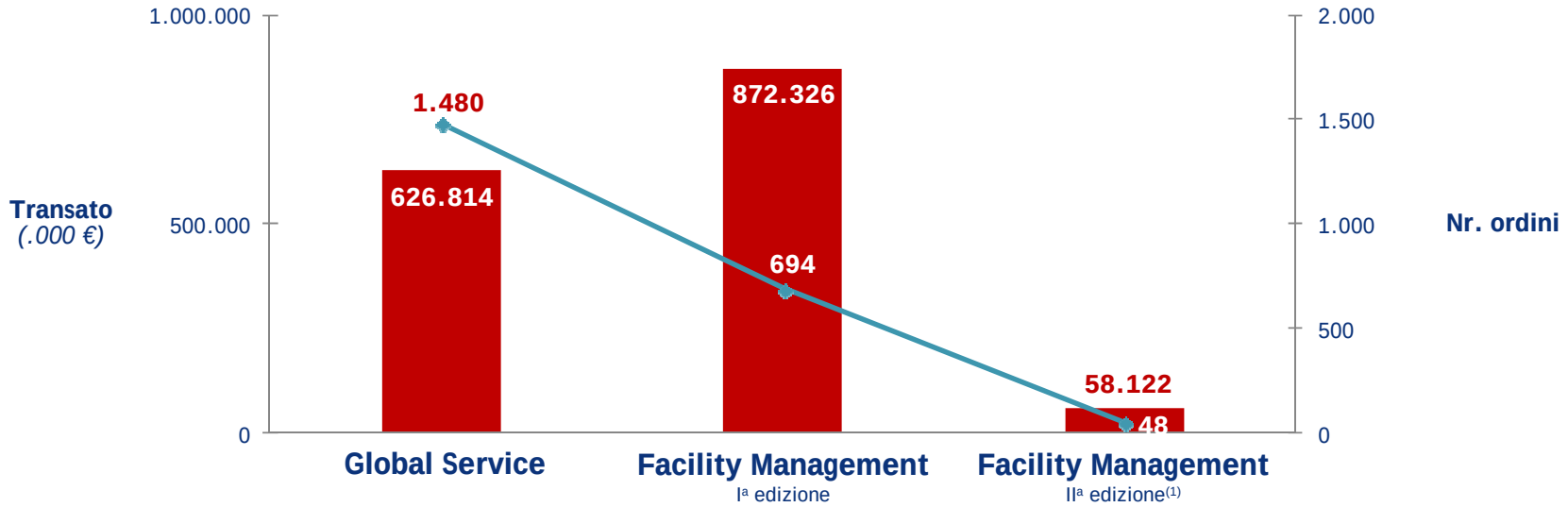
La **esperienza consolidata da Consip** nella gestione di iniziative di acquisto di Facility Management le permette di **acquistare servizi che soddisfano i fabbisogni diversificati delle P.A.**

(1) Si fa riferimento all'andamento di Global Service e Facility Management – Ia edizione.

La Convenzione di FM

L'andamento delle Convenzioni

Ad oggi, le Convenzioni Consip di Facility Management hanno stipulato circa **2.220 contratti** per un **transato complessivo di oltre 1,5 Mld €**.



	Global Service	Facility Management Iª edizione	Facility Management IIª edizione(1)
N° lotti	*7 lotti*	*12 lotti*	*12 lotti*
Valore massimale	*723 Mln €*	*720 Mln €*	*520 Mln €*
N° fornitori	*3*	*5*	*5*
Durata Convenzione	*24 mesi*	*18 mesi*	*12 mesi*

Il successo delle precedenti iniziative induce **Consip** a proseguire nel suo **ruolo guida delle PP.AA. nel mercato del Facility Management**

(1) La Convenzione Facility Management – IIª edizione è ancora in corso e i dati sull'andamento sono aggiornati al 18 giugno 2010.

La Convenzione di FM

I servizi delle Convenzioni

La Convenzioni di Facility Management prevedono oltre ai tradizionali servizi di manutenzione programmata, pulizia ed igiene ambientale, anche degli **innovativi servizi di governo**.

SERVIZI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA

- Impianto Elettrico
- Impianti Raffreddamento
- Impianti Riscaldamento
- Impianti Idrico-Sanitari
- Impianti Elevatori
- Impianti Antincendio
- Impianti di sicurezza e controllo accessi
- Reti

SERVIZI DI PULIZIA ED IGIENE AMBIENTALE

- Pulizia
- Disinfestazione
- Raccolta e smaltimento rifiuti speciali
- Giardinaggio

ALTRI SERVIZI

- Reception
- Facchinaggio interno
- Facchinaggio esterno/traslochi

SERVIZI DI GOVERNO

- Progettazione e gestione del Sistema Informativo per il governo dei servizi
- Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica
- Gestione del Call Center
- Preventivazione attività e gestione ordini di intervento
- Pianificazione e programmazione delle attività
- Gestione e coordinamento di servizi già in essere

Nuovi Servizi

- **Supporto alle decisioni**
- **Layout Management**
- **Sistema di monitoraggio e controllo**

I **nuovi servizi di governo** previsti nella nuova iniziativa adottano tecniche di **space management** per ottimizzare e razionalizzare la gestione degli spazi.

La Convenzione di FM

I nuovi servizi di governo

Lo **Space Management** si manifesta nelle attività svolte dal fornitore finalizzate alla **razionalizzazione ed ottimizzazione nella gestione degli spazi**.

Nuovi servizi di governo	
Supporto alle decisioni	**Raccolta ed elaborazione di tutte le informazioni**, da parte del fornitore, necessarie alla individuazione e definizione delle aree di intervento nella gestione degli immobili dell'Amministrazione.
Layout Management	Verifica e **riprogettazione del layout dell'edificio** al fine di predisporre tutte le misure necessarie ad un razionale utilizzo degli spazi e ridurre le inefficienze nell'uso degli immobili.
Sistema di monitoraggio e controllo	Predisposizione di un nuovo **modello di controllo** che, integrato con il Sistema informativo, assicura il **continuo monitoraggio delle prestazioni**, nell'ottica di un continuo miglioramento della qualità del servizio offerto.

Space Management

Rilievo	Analisi	Strategia
Costituzione e gestione dell'**Anagrafica Architettonica** e dell'**Anagrafica delle Postazioni di lavoro**.	Elaborazione di **indici e misure**(*) per definire le aree di intervento.	Definizione delle **aree di intervento** nella gestione degli immobili.

L'attività di space management è propedeutica alla **riprogettazione del layout dell'edificio** (layout management) e al **monitoraggio delle prestazioni**.

(*) Indice Occupazionale = Area utilizzabile / Area affittabile
Indice di Efficienza = Area utilizzabile / Postazioni di lavoro

La Convenzione di FM

L'articolazione in lotti

La Convezione di Facility Management – IIª edizione si articola secondo **12 lotti territoriali**, aggiudicati a **5 fornitori** per un **massimale di 520 Mln €**.

1 *Fornitore: Manital*
Massimale: 39.500.000 €

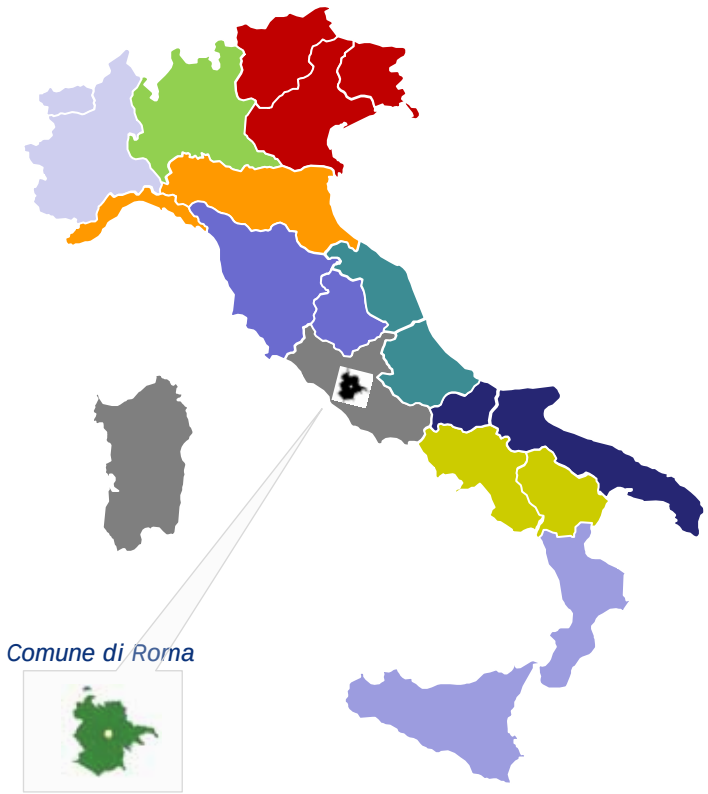
4 *Fornitore: Siram / CNS*
Massimale: 40.000.000 €

5 *Fornitore: Elyo Italia*
Massimale: 42.500.000 €

7 *Fornitore: Siram / CNS*
Massimale: 28.000.000 €

8 *Fornitore: Romeo*
Massimale: 45.000.000 €

9 *Fornitore: Manital*
Massimale: 74.000.000 €



2 *Fornitore: Siram / CNS*
Massimale: 43.000.000 €

3 *Fornitore: Marco Polo*
Massimale: 47.000.000 €

6 *Fornitore: Elyo Italia*
Massimale: 35.500.000 €

10 *Fornitore: Romeo*
Massimale: 52.000.000 €

11 *Fornitore: Romeo*
Massimale: 31.500.000 €

12 *Fornitore: Manital*
Massimale: 42.000.000 €