Facility Management convention

Sostenibilità ambientale e comportamenti “virtuosi” nella gestione dei rifiuti. Il caso Poste Italiane.

Amedeo Urbano De Marco, Responsabile di Commessa,
CNS – Consorzio Nazionale Servizi

cns consorzio nazionale servizi

Milano 4 e 5 novembre 2009

IFMA International Facility Management Association Italian Chapter - Member of the EuroFM Network

Poste Italiane:
un progetto di risparmio e tutela ambientale

Argomenti dell'intervento:

- Contesto di riferimento del caso di studio
- Principali caratteristiche contratto
- Illustrazione organizzazione e gestione attività
- Risultati conseguiti

Contesto di riferimento del caso di studio

Punto di partenza: inquadramento e presentazione generale del contratto di Global Service relativo alla gestione del complesso immobiliare Roma EUR di Poste Italiane

Obiettivo: evidenziare come un mero onere contrattuale (quello della raccolta differenziata), può rappresentare un'opportunità sia per il Committente che per il fornitore di servizi.

Strumenti:

- piena condivisione sulle procedure da adottare
- cliente fortemente impegnato nel raggiungimento dell'obiettivo

Contesto di riferimento del caso di studio

Vedremo come i vantaggi possono essere di tipo:

- *Economico*: risparmio sulla TA.RI.; minori oneri di smaltimento.
- *Ambientali*: consapevolezza di contribuire fattivamente alla salvaguardia dell'ambiente e al contenimento dei consumi energetici.
- *Comportamentali:* i clienti interni (dipendenti), motivati ed incentivati dalle campagne di informazione e sensibilizzazione promosse, si abituano a comportamenti virtuosi in materia di raccolta differenziata (replicando l'attività in ambito familiare; smaltendo le pile esauste negli appositi contenitori presenti sul posto di lavoro).

Contesto di riferimento del caso di studio

Con l'entrata in vigore del D.lgs 22/97 (decreto Ronchi) il Comune di Roma, nel 2003, è tra le prime grandi città a sostituire la TARSU (tassa sui rifiuti solidi urbani) in TA.RI. (tariffa rifiuti)

Viene redatto un regolamento comunale per disciplinare la materia individuando tra l'altro:

- delle categorie omogenee di utenze [musei, biblioteche (cat. 2); **uffici (cat. 10)**]
- delle tipologie di rifiuti prevalenti assimilati per ogni categoria

Contesto di riferimento del caso di studio

Viene stabilito che la TA.RI. sarà composta da una:

- **parte fissa** legata ai costi sostenuti per l'erogazione del servizio (pulizia e lavaggio strade, attività d'igiene ambientale, etc.)

- **parte variabile** legata alla quantità dei rifiuti prodotti, raccolti e smaltiti (raccolta differenziata ed avvio al recupero, etc.)

Contesto di riferimento del caso di studio

Viene deliberata la possibilità di beneficiare di una riduzione, nella misura massima del 30% della parte variabile della TA.RI., in ragione delle quantità di rifiuti assimilati (carta, cartone) effettivamente avviati al recupero [restano esclusi i rifiuti riciclabili conferiti al servizio pubblico]

Vengono stabiliti gli adempimenti da fare, ogni anno, per poter beneficiare dell'agevolazione, ovvero:

Contesto di riferimento del caso di studio

- Compilazione, entro una data predefinita, del modulo di richiesta riduzione (a firma del legale rappresentante dell'utenza iscritta)
- Dichiarazione della ditta che ha effettuato l'avvio a recupero per l'anno di riferimento con l'indicazione dei codici CER dei rifiuti e relative quantità
- Copia del contratto tra ditta incaricata e committente
- Iscrizione in copia autenticata o conforme all'Albo Smaltitori della ditta incaricata

Principali caratteristiche del contratto

- ATI aggiudicataria:
  - CNS (mandataria);
  - SIRAM, Prima Vera, Marco Polo (mandanti).

Durata contratto: 4 anni (con possibilità di rinnovo per massimo 3 anni)

Inizio contratto: 01 dicembre 2007

Principali caratteristiche del contratto

- Importo contratto per prestazioni a forfait:
  € 17.286.761,30

- Oltre le somme a disposizione di Poste di:

  – € 2.520.000,00 per manutenzioni straordinarie;
  – € 1.920.000,00 per prestazioni di layout management

Principali caratteristiche del contratto

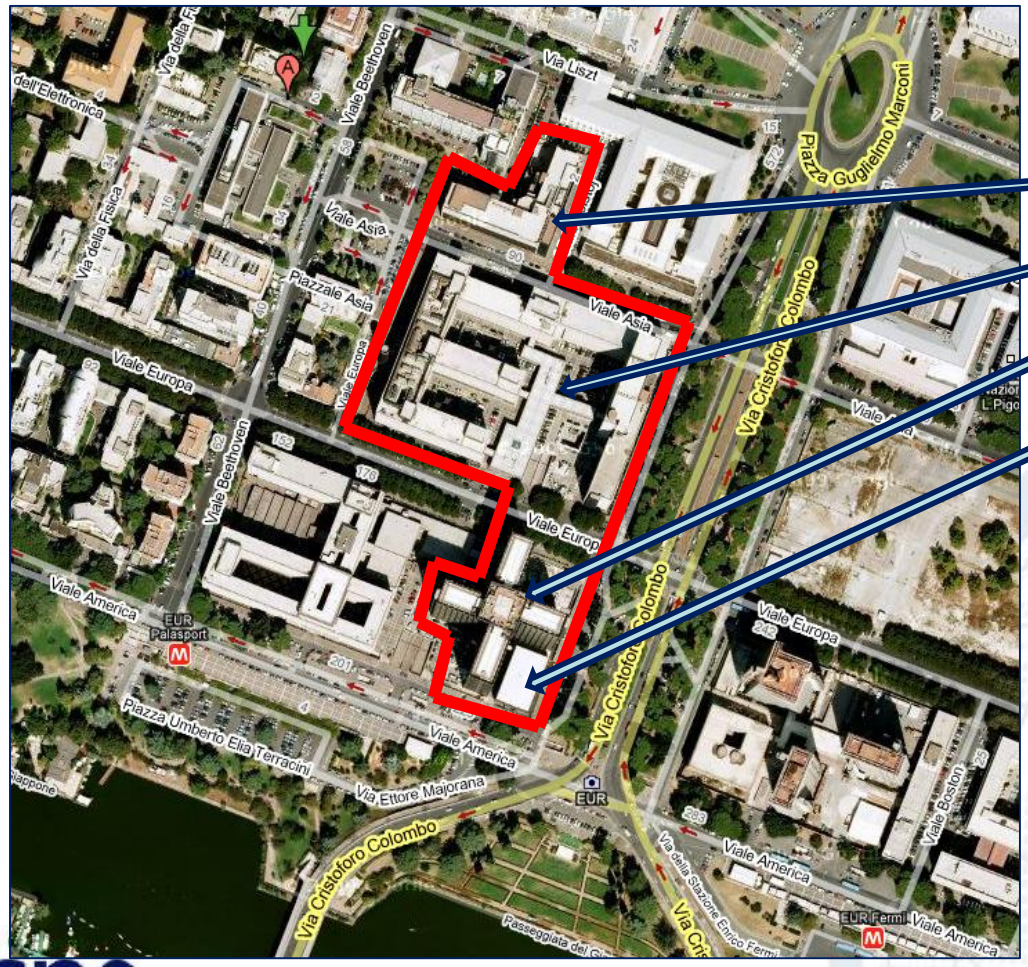
Oggetto del contratto:
Servizio di GLOBAL SERVICE del complesso immobiliare Roma EUR di Poste Italiane S.p.A.

- **Servizi di governo**: centrale operativa, presidio, sistema informativo, gestione e coordinamento attività affidate a terzi, piani migliorativi, gestione fabbricato, anagrafe immobiliare, gestione documentale, monitoraggio immobili ed impianti, gestione spazi, ottimizzazione consumi
- **Servizi di conduzione e manutenzione delle opere edili ed impiantistiche**: opere edili, impianti di climatizzazione, impianti e presidi antincendio, impianti elettrici, impianti idrico-sanitari, impianti elevatori, impianti di tutela aziendale, cancelli a scomparsa, portoni a libro, barriere, impianti elettroarchivi mobili, archivi a carrelli, ponteggi sospesi motorizzati, Servizio Energia
- **Servizi di Edificio**: move management, pulizia ed igiene ambientale, gestione dei rifiuti, gestione del verde
- **Manutenzione straordinaria**
- **Layout management**

Illustrazione organizzazione e gestione attività

- Alcuni numeri:
  - ü 8.000 è il numero dei clienti interni;
  - ü 140.000 mq (pari ad un cubatura di 500.000 mc) di superficie lorda fuori terra oltre 90.000 mq di superficie lorda su tre piani interrati;
  - ü 24.700.000 Kcal/h (pari a 28.652 Kw) la potenzialità complessiva delle due centrali termiche (4 caldaie ad acqua calda e 3 caldaie a vapore a bassa pressione);
  - ü 16.100.000 frig/h (pari a 18.630 Kw) la potenzialità degli 8 gruppi frigoriferi;
  - ü 7 cabine elettriche di trasformazione MT/BT;
  - ü 17 G.E. (gruppi elettrogeni) e 45 gruppi statici di continuità;
  - ü 87 tra ascensori, montacarichi, scale mobili, tappeti mobili e montascale;
  - ü 150 circa il numero degli addetti alla erogazione dei servizi

Illustrazione organizzazione e gestione attività



Il complesso è costituito da quattro edifici:

- Palazzina L
- Lotto Nord
- Edificio Torre
- Cubo

I quattro edifici sorgono su un'unica fondazione che, sviluppandosi su tre piani interrati, collega gli edifici con tappeti mobili e lunghi corridoi

Illustrazione organizzazione e gestione attività

Suddivisione superfici complesso:

Edificio	Superfici [mq]	%
Lotto Nord	135.927,00	59%
Torre	70.921,00	30%
Palazzina L	23.540,00	10%
Cubo	1.553,00	1%
Totale	*231.941,00*	100%

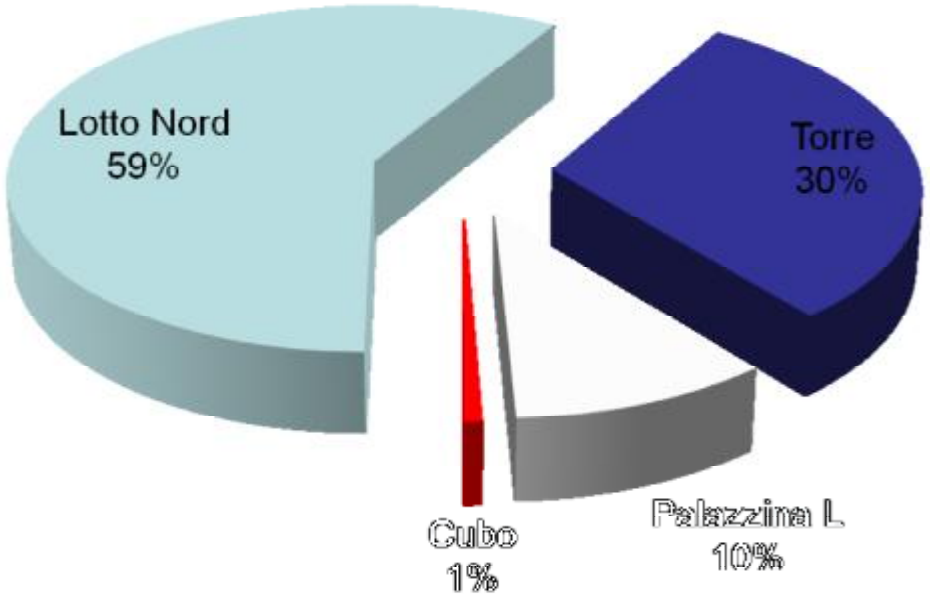


Illustrazione organizzazione e gestione attività

Suddivisione per tipologia di ambiente

Tipologia ambienti	Superfici [mq]	
Uffici	78.047	3
bagni	5.628	2
Atri, scale, corridoi, corpi di collegamento	36.504	1
aiuole, cortili, terrazzi	23.608	1
piani interrati	88.154	3
Totale	*231.941*	1(

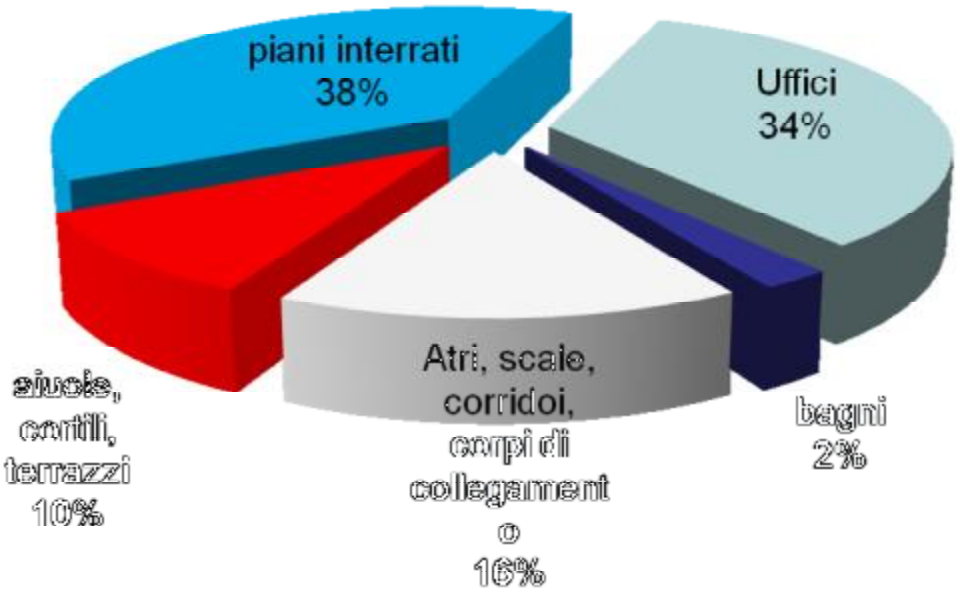
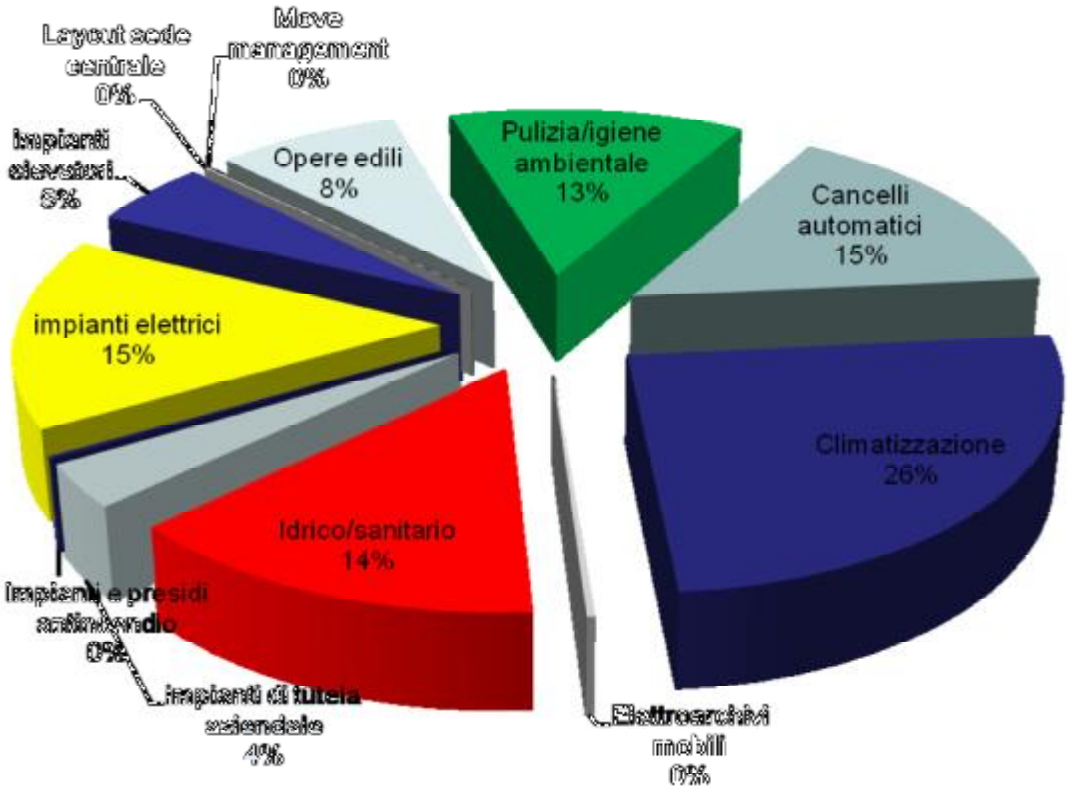


Illustrazione organizzazione e gestione attività

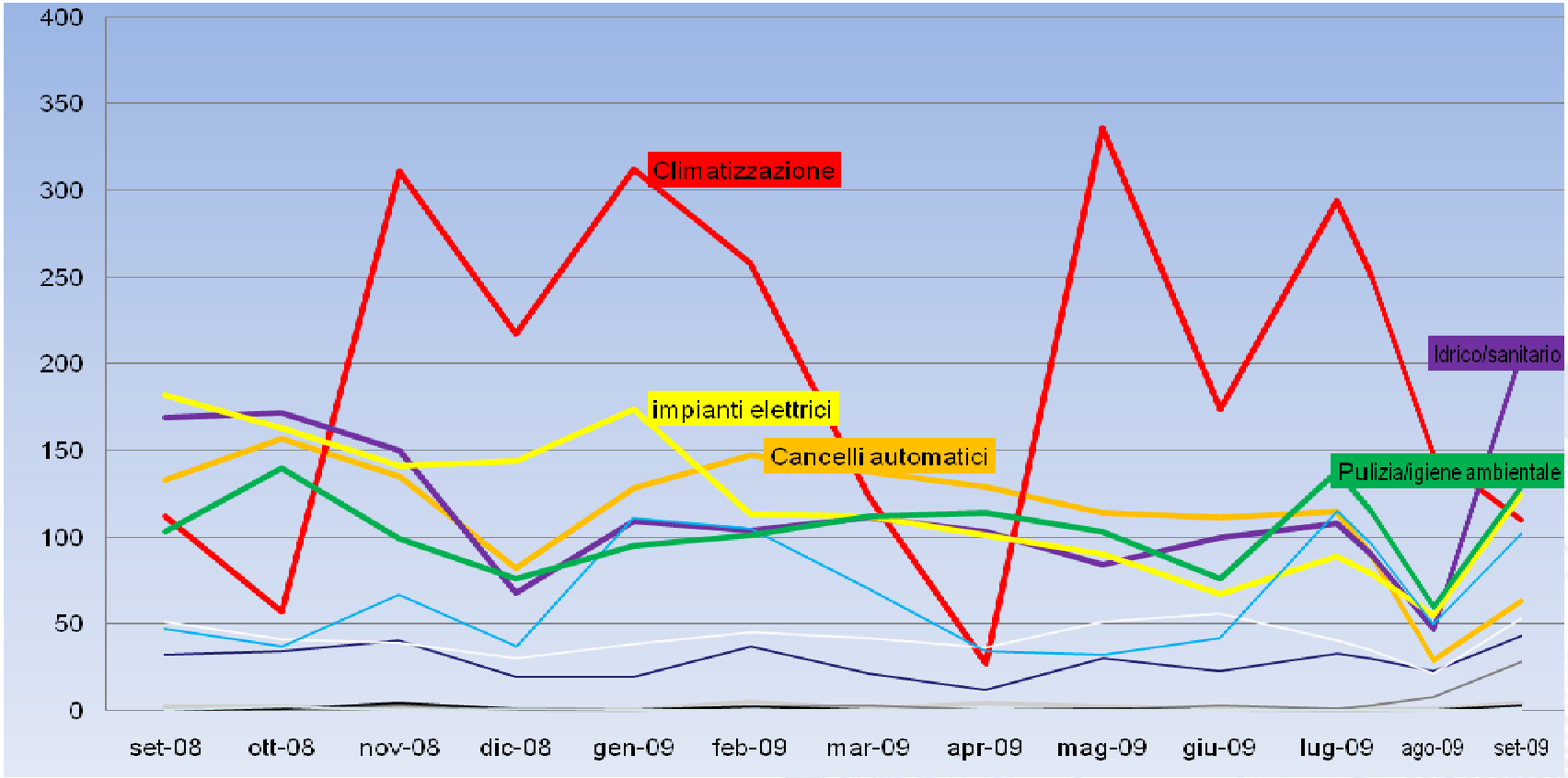
In un anno il numero dei ticket gestiti, attraverso le segnalazioni arrivate al call center (mail, telefono) hanno una ripartizione percentuale per le varie categorie di servizi così ripartite (per un totale di circa 10.000 richieste intervento l'anno)



periodo di riferimento:

settembre 08-agosto 09

Illustrazione organizzazione e gestione attività



L'80% delle richieste intervento di un anno è formato dalle categorie evidenziate

Illustrazione organizzazione e gestione attività

Per lo svolgimento del servizio di raccolta differenziata sono stati individuati - in zone di transito/sensibili – dei punti di raccolta e conferimento attrezzati con due diverse tipologie di contenitori (a partire da marzo 2008).

Illustrazione organizzazione e gestione attività

- Sono stati posizionati oltre 500 contenitori ai vari piani di ognuno dei quattro edifici.
- Ogni punto di raccolta è formato da 3/4 contenitori per la raccolta di: carta, plastica, toner.
- Quotidianamente vengono svuotati ed inviati alle isole ecologiche per poi essere smaltiti.

Illustrazione organizzazione e gestione attività

Negli atri/aree comuni sono stati collocati oltre 30 contenitori per la raccolta multimateriale (eliminando i contenitori monoscomparto) di:

- Carta
- Plastica
- Pile
- Rifiuti indifferenziati (assimilabili agli urbani)

Illustrazione organizzazione e gestione attività

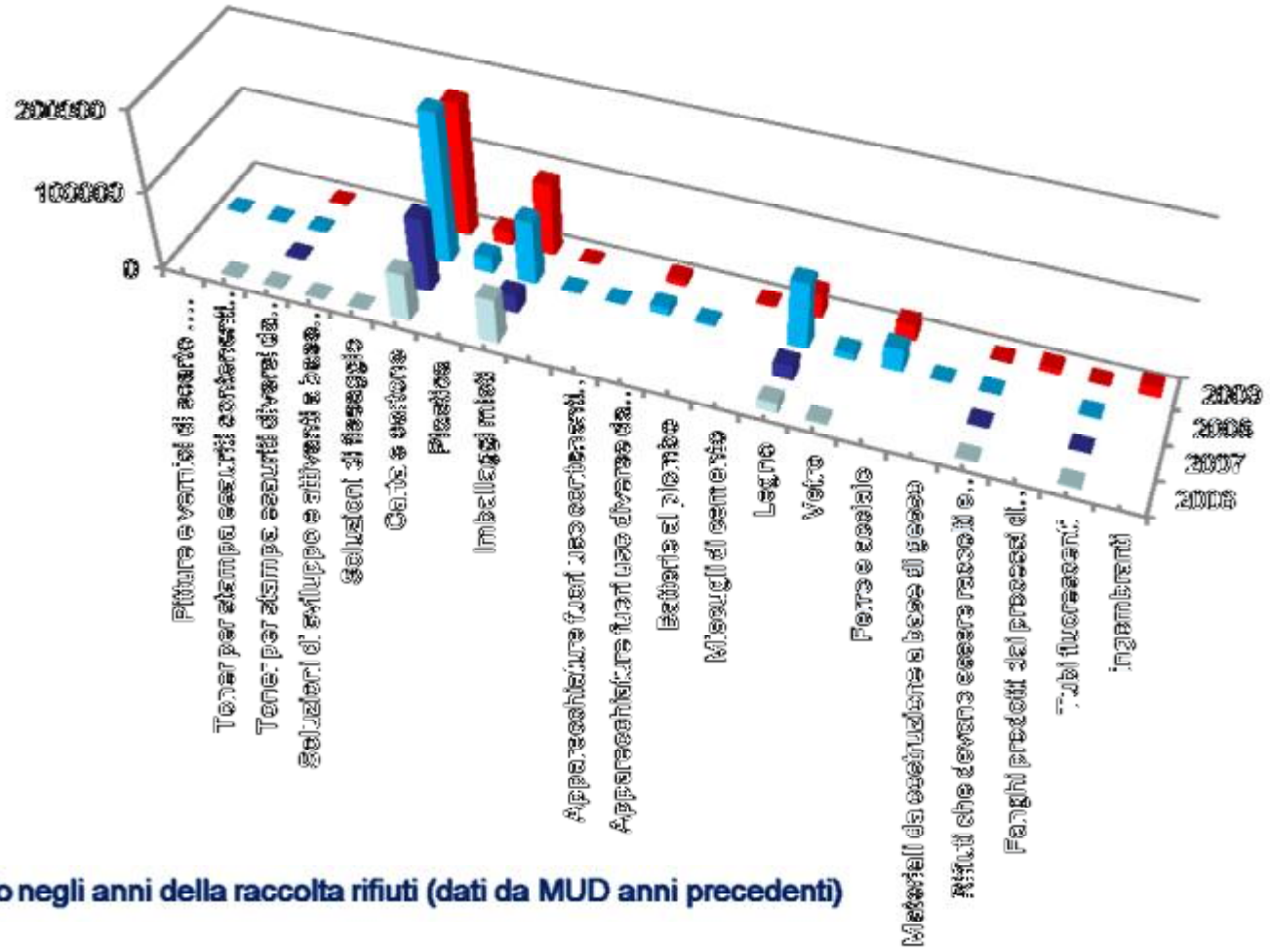
- Dai contenitori i rifiuti vengono stoccati negli appositi scarrabili (carta, plastica) delle isole ecologiche.
- Da queste vengono portati alle discariche per poi essere inviati al recupero.
- Le altre tipologie di rifiuti (toner, neon, pile) vengono stoccate in punto di raccolta e periodicamente inviati a discarica.

Illustrazione organizzazione e gestione attività

Gli indifferenziati (assimilabili agli urbani) vengono raccolti durante lo svolgimento del servizio di pulizia e portati in un punto di raccolta.

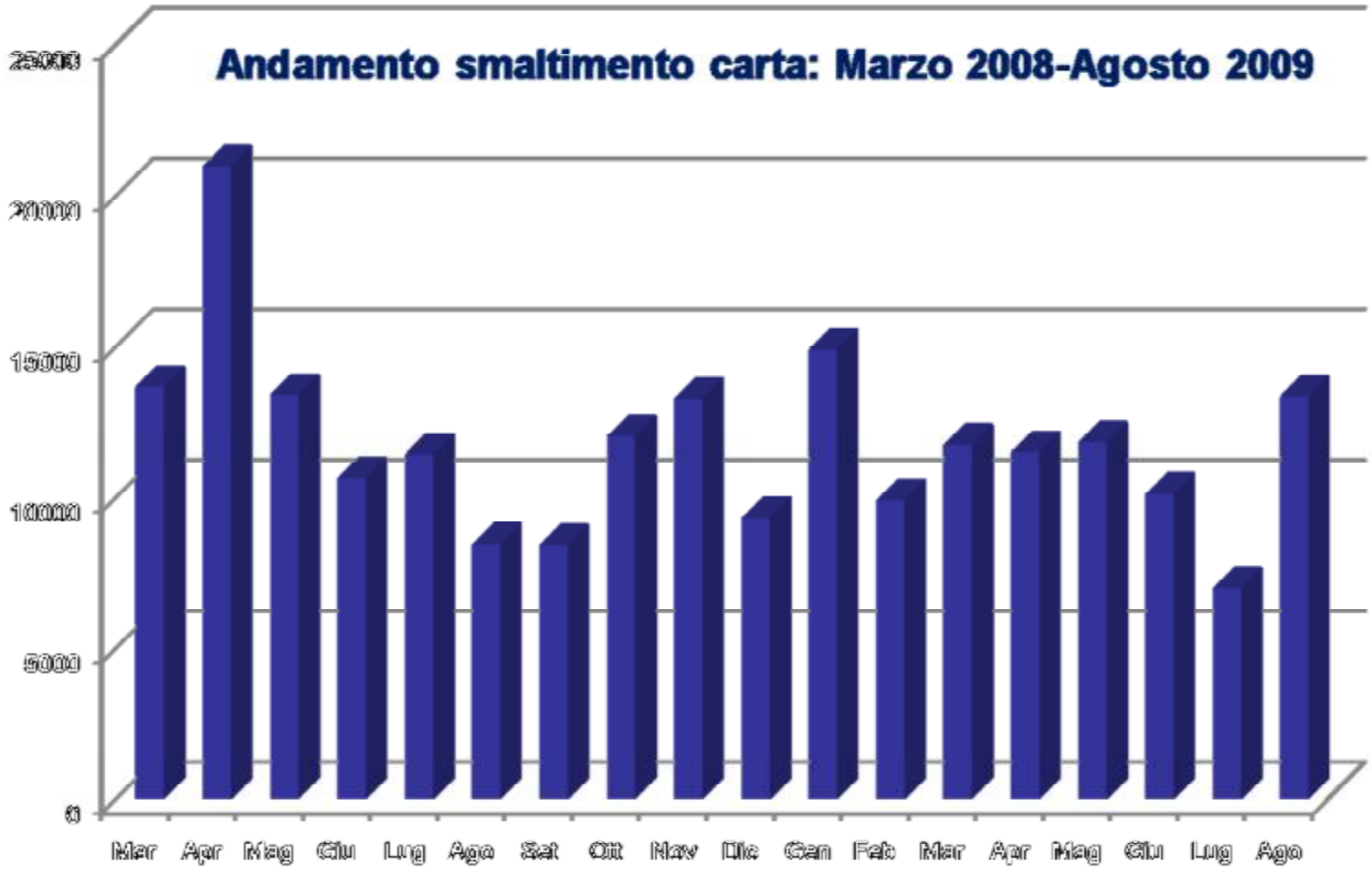
L'AMA, azienda municipalizzata per la raccolta dei rifiuti, provvede al ritiro e smaltimento.

Risultati conseguiti



Andamento negli anni della raccolta rifiuti (dati da MUD anni precedenti)

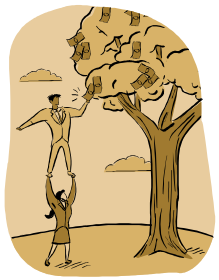
Risultati conseguiti



Risultati conseguiti

Risultati dopo 1 anno:

- **- 15%** della TA.RI;
- ampio coinvolgimento dei clienti interni Poste Italiane;
- ottime possibilità di estendere il progetto sul territorio.



cns consorzio nazionale servizi

Milano 4 e 5 novembre 2009

Facility Management convention

Risultati conseguiti

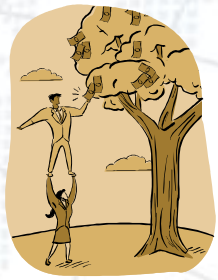
Il risultato ottenuto da parte di Poste Italiane , dopo il primo anno di raccolta differenziata, è stata una riduzione della TA.RI. pari a circa il **15%** dell'importo rispetto a quanto pagato nell'anno precedente.

Con il risparmio conseguito, è stato più che ripagato il canone annuo per il servizio di gestione, raccolta e smaltimento rifiuti.

Risultati conseguiti

Sulla base dei risultati raggiunti – dopo un anno di raccolta differenziata – Poste ha ripetuto la campagna informativa, verso i clienti interni, divulgando una serie di informazioni e dati per sensibilizzare tutti gli utenti sull'importanza dell'attività svolta:

- Alberi salvati
- risparmio d'acqua – a parità di quantità di carta prodotta – per la produzione di carta riciclata
- Risparmio energetico



Grazie per l’attenzione

Amedeo Urbano De Marco
Responsabile di Commessa,
CNS – Consorzio Nazionale Servizi
Piazza Benito Juarez n. 10
00144 Roma
E.mail: a.demarco@cnsroma.it
Mobile: 3355812891