



# Un modello di “*governance*” applicato al patrimonio immobiliare della P.A. nell’ambito delle Convenzioni CONSIP

Roberto Di Napoli, *Direttore Operativo*, Romeo Gestioni

# Presentazione della Consip S.p.A.



**Consip - Concessionaria Servizi Informativi Pubblici S.p.A.** gestisce servizi e progetti a valore aggiunto, quali consulenze, servizi tecnologici e di project management sia per il Ministero dell'Economia e Finanza che le altre strutture pubbliche come amministrazioni centrali e locali, sanità e università.

La sua attività si svolge in due aree principali:

- consulenza tecnica e progettuale per la gestione e lo sviluppo dei servizi informatici del Ministero dell'Economia e delle Finanze
- realizzazione per conto del Ministero di un programma di razionalizzazione della spesa pubblica per beni e servizi che utilizzi le tecnologie informatiche per il loro acquisto.



Milano, 10 e 11 novembre 2010



# Come nascono le Convenzioni CONSIP



- Le Convenzioni sono accordi-quadro, sulla base dei quali le imprese fornitrici-aggiudicatrici di gare indette da Consip su singole categorie merceologiche – s’impegnano ad accettare (alle condizioni e ai prezzi stabiliti in gara) ordinativi di fornitura da parte delle Pubbliche Amministrazioni, fino al limite massimo previsto (il cosiddetto massimale).
- L’articolo 24 della Legge 488/90 dispone di attivare un processo di razionalizzazione delle spese di manutenzione e dei servizi relativi agli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni.
- La CONSIP S.p.A. bandisce una gara secondo la disciplina vigente, scegliendo quale procedura d’aggiudicazione, il Pubblico Incanto
- Possono utilizzare le Convenzioni tutte le Pubbliche Amministrazioni definite dall’articolo 1 del D.Lgs 165/2001 (come modificato dall’articolo 1 della legge 145/2002 richiamato dall’articolo 58 della Legge 388/2000).
- Le convenzioni attivate da Consip riguardano una spesa standard, cioè l’acquisto di quei beni e servizi che vengono largamente utilizzati da tutte le amministrazioni.

# Gli attori

- **Consip:** che in rappresentanza del Ministero dell'Economia e delle Finanze, esperisce una gara europea per ottenere le migliori condizioni contrattuali
- **Assuntore:** ovvero l'impresa singola (o RTI o Consorzio) aggiudicataria di uno o più lotti in cui è suddiviso il territorio geografico, che sottoscrive la Convenzione con Consip e si obbliga a prestare i servizi di Facility Management in favore delle Amministrazioni Contraenti
- **Amministrazione Contraente:** ovvero la singola Amministrazione che utilizza la Convenzione, relativa a ciascun lotto, nel periodo della sua validità e efficacia, richiedendo i servizi mediante l'emissione di Ordinativi Principali di Fornitura e/o di Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura
  - Il **Supervisore**: il responsabile per l'Amministrazione Contraente dei rapporti con l'Assuntore per ogni immobile o gruppo di immobili oggetto di ciascun Ordinativo Principale di Fornitura e pertanto interfaccia unica e rappresentante dell'Amministrazione nei confronti dell'Assuntore.



# Le Convenzioni CONSIP gestite da ROMEO GESTIONI S.p.A.

## - I servizi erogabili negli Uffici -

- **Servizi di consulenza gestionale**

- Gestione del Call Center
- Costituzione e Gestione Anagrafica Tecnica
- Progettazione e Gestione Sistema Informativo
- Preventivazione e gestione ordini di Intervento

- **Servizi di Manutenzione Impianti**

- Impianti Elettrici
- Impianti Idrico Sanitari
- Impianti di Riscaldamento
- Impianti di Raffrescamento
- Impianti Elevatori
- Impianti Antincendio
- Impianti di Sicurezza e Controllo Accessi
- Manutenzione Reti
- Reperibilità

- **Servizi di Pulizia e Igiene Ambientale**

- Pulizia
- Disinfestazione
- Raccolta e Smaltimento Rifiuti
- Giardinaggio

- **Altri Servizi**

- Reception
- Facchinaggio Interno
- Facchinaggio Esterno

# Le Convenzioni CONSIP gestite da ROMEO GESTIONI S.p.A.

## - I servizi erogabili nella Sanità -

- **Servizi di gestione e controllo**
  - Call Center
  - Costituzione e Gestione Anagrafica Tecnica
  - Progettazione e Gestione Sistema Informativo
  - Programmazione delle attività
  - Gestione degli Ordini di Intervento
  - Redazione dei Piani Preliminari di Dettaglio
- **Sistema Integrato di Servizi per la Gestione e Conduzione degli Impianti Tecnologici:**
  - Impianti di Climatizzazione (raffrescamento e riscaldamento)
  - Impianti Elettrici
  - Impianti Idrico Sanitari
  - Impianti di Trasporto verticale e orizzontale
  - Impianti Antincendio
  - Impianti di Sicurezza
  - Reperibilità e Presidio Tecnologico

# Il Patrimonio Immobiliare

- **Dislocazione geografica**
  - Convenzione CONSIP Uffici
    - Lotto 8: 1 ^ Municipio del Comune di Roma
    - Lotto 10: Campania - Basilicata
    - Lotto 11: Puglia - Molise
  - Convenzione CONSIP Sanità
    - Lotto 7: Campania - Molise
    - Lotto 8: Puglia – Basilicata - Calabria
    - Lotto 10: Lazio – Sardegna
- **Variabilità della dimensione del patrimonio immobiliare della P.A.**  
*(500 mq a 50.000 mq)*
- **Numero degli immobili**  
*(da un immobile a centinaia di immobili)*
- **L'ubicazione degli immobili sul territorio**  
*(territorio municipale, comuni di piccole dimensioni, comuni di grandi dimensioni, territorio provinciale, territorio regionale)*

# I numeri del patrimonio gestito

| CONVENZIONE GLOBAL SERVICE |          |                     |                 |                                 |                     |
|----------------------------|----------|---------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------|
| Lotto                      | Regione  | Superficie Immobili | Numero Immobili | Numero revisioni PDI consegnate | Numero RPF ricevute |
|                            |          | <i>mq.</i>          | <i>nr.</i>      | <i>nr.</i>                      | <i>nr.</i>          |
| 4                          | Lazio    | 1.338.215           | 294             | 517                             | 125                 |
|                            | Sardegna | 571.885             | 628             | 377                             | 156                 |
| 6                          | Puglia   | 1.173.425           | 361             | 505                             | 168                 |
|                            | Campania | 2.741.304           | 883             | 633                             | 205                 |
|                            | Molise   | 98.788              | 59              | 113                             | 37                  |
| TOTALI                     |          | 5.923.617           | 2.225           | 2.145                           | 691                 |

| CONVENZIONE FACILITY MANAGEMENT UFFICI |                        |                     |                 |                                 |                     |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------|
| Lotto                                  | Regione                | Superficie Immobili | Numero Immobili | Numero revisioni PDI consegnate | Numero RPF ricevute |
|                                        |                        | <i>mq.</i>          | <i>nr.</i>      | <i>nr.</i>                      | <i>nr.</i>          |
| 8                                      | 1^ Circoscrizione Roma | 1.023.365           | 152             | 261                             | 30                  |
| 10                                     | Campania               | 1.554.322           | 527             | 366                             | 42                  |
|                                        | Basilicata             | 193.112             | 42              | 102                             | 13                  |
| 11                                     | Puglia                 | 1.324.447           | 941             | 508                             | 94                  |
|                                        | Molise                 | 159.587             | 99              | 79                              | 27                  |
| TOTALI                                 |                        | 4.254.833           | 1.761           | 1.316                           | 206                 |

# Il Patrimonio Immobiliare: *Alcuni esempi*

|                                                                                                                                                                     | Lotto | Amministrazione                                   | Sup.<br>(mq) | Immobili<br>(nr.) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>Patrimonio immobiliare costituito da un numero limitato di immobili (max 5)</b>                                                                                  |       |                                                   |              |                   |
| P.A. con patrimonio immobiliare di grandi dimensioni (> 50.000 mq.)                                                                                                 | 8     | MINISTERO ECONOMIA E FINANZE ROMA                 | 111.911      | 2                 |
|                                                                                                                                                                     | 8     | MINISTERO ISTRUZIONE                              | 69.350       | 3                 |
|                                                                                                                                                                     | 11    | UTG - PREFETTURA DI BARI                          | 51.218       | 1                 |
| P.A. con patrimonio immobiliare di medie dimensioni (5.000 - 50.000 mq.)                                                                                            | 8     | AGENZIA CENTRALE DEL TERRITORIO                   | 12.904       | 2                 |
|                                                                                                                                                                     | 11    | UTG - PREFETTURA DI BARI                          | 35.000       | 1                 |
| P.A. con patrimonio immobiliare di piccole dimensioni (< 5.000 mq.)                                                                                                 | 8     | MINISTERO DELL'INTERNO - CENTRO ELABORAZIONE DATI | 740          | 1                 |
|                                                                                                                                                                     | 10    | DIPARTIMENTO GIUSTIZIA MINORILE PER LA CAMPANIA   | 949          | 2                 |
|                                                                                                                                                                     | 10    | INPDAP POTENZA                                    | 2.114        | 1                 |
|                                                                                                                                                                     | 11    | INPDAP DI CAMPOBASSO                              | 546          | 1                 |
| <b>Patrimonio immobiliare costituito da molti immobili (oltre 5) dislocati in un'area ristretta (territorio municipale, comuni di piccole dimensioni)</b>           |       |                                                   |              |                   |
| P.A. con patrimonio immobiliare di grandi dimensioni (> 50.000 mq.)                                                                                                 | 8     | MINISTERO DELL'INTERNO ROMA                       | 181.173      | 22                |
|                                                                                                                                                                     | 8     | STATO MAGGIORE ESERCITO                           | 157.408      | 54                |
|                                                                                                                                                                     | 10    | PALAZZO DI GIUSTIZIA - NAPOLI                     | 460.678      | 17                |
|                                                                                                                                                                     | 10    | ASL NAPOLI 1                                      | 345.466      | 118               |
|                                                                                                                                                                     | 10    | UNIVERSITA' DEGLI STUDI DELLA BASILICATA          | 88.899       | 7                 |
|                                                                                                                                                                     | 11    | UNIVERSITA' DEL SALENTO                           | 129.606      | 31                |
|                                                                                                                                                                     | 11    | COMUNE DI BARI - DIREZIONE CONTRATTI ED APPALTI   | 72.974       | 56                |
| P.A. con patrimonio immobiliare di medie dimensioni (5.000 - 50.000 mq.)                                                                                            | 8     | AGEA                                              | 28.302       | 6                 |
| P.A. con patrimonio immobiliare di piccole dimensioni (< 5.000 mq.)                                                                                                 | 10    | A.DI.S.U. - ATENEUM "FEDERICO II"                 | 13.234       | 8                 |
|                                                                                                                                                                     | 10    | AGENZIA DELLE DOGANE CAMPANIA                     | 15.561       | 13                |
|                                                                                                                                                                     | 11    | INPS - CAMPOBASSO                                 | 16.812       | 8                 |
|                                                                                                                                                                     | 11    | DIREZIONE ARSENALE MILITARE MARITTIMO             | 4.614        | 46                |
| <b>Patrimonio immobiliare costituito da molti immobili (oltre 5) dislocati in un'area ampia (comuni di grandi dimensioni, territorio provinciale e/o regionale)</b> |       |                                                   |              |                   |
| P.A. con patrimonio immobiliare di grandi dimensioni (> 50.000 mq.)                                                                                                 | 8     | SENATO DELLA REPUBBLICA                           | 92.480       | 14                |
|                                                                                                                                                                     | 10    | I.N.P.S. - SEZIONE REGIONALE CAMPANIA             | 121.285      | 27                |
|                                                                                                                                                                     | 10    | ASL SA/3 VALLO DELLA LUCANIA                      | 110.893      | 6                 |
|                                                                                                                                                                     | 11    | REGIONE PUGLIA                                    | 172.919      | 106               |
| P.A. con patrimonio immobiliare di grandi dimensioni (5.000 - 50.000 mq.)                                                                                           | 10    | COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA                   | 11.404       | 19                |
|                                                                                                                                                                     | 10    | INAIL NAPOLI                                      | 44.402       | 18                |
|                                                                                                                                                                     | 10    | INPS DIREZIONE REGIONALE BASILICATA               | 19.476       | 9                 |
|                                                                                                                                                                     | 11    | EQUITALIA ETR -SPA                                | 6.809        | 15                |
| P.A. con patrimonio immobiliare di piccole dimensioni (< 5.000 mq.)                                                                                                 | 10    | COMUNE DI BATTIPAGLIA                             | 22.480       | 20                |
|                                                                                                                                                                     | 11    | PROVINCIA DI ISERNIA                              | 14.711       | 15                |

# L'attivazione dei servizi

L'attivazione dei servizi segue un iter molto rapido, in particolare:

- Registrazione sul sito delle Convenzioni
  - Emissione della Richiesta Preliminare di Fornitura da parte della P.A.
  - Valutazione del Piano Dettagliato degli Interventi (PDI) consegnato dall'Assuntore entro 40 90 gg dalla Richiesta Preliminare
  - Emissione Ordinativo Principale di Fornitura (OPF), da parte della P.A., entro 60 gg. dalla consegna PDI
  - Formalizzazione del Verbale di Consegna entro 30 gg. dall'OPF
  - Avvio dei servizi

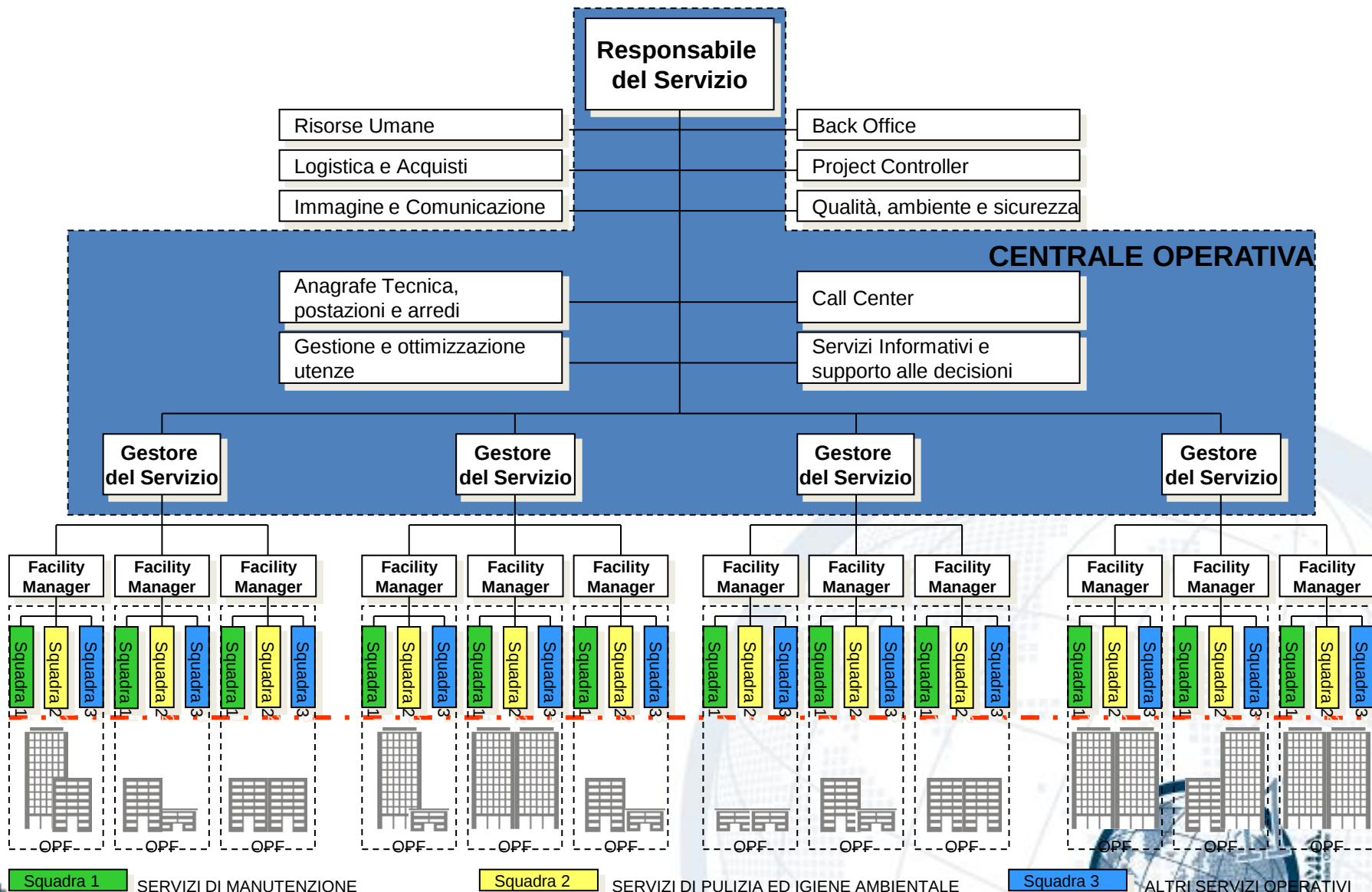


# Il modello gestionale

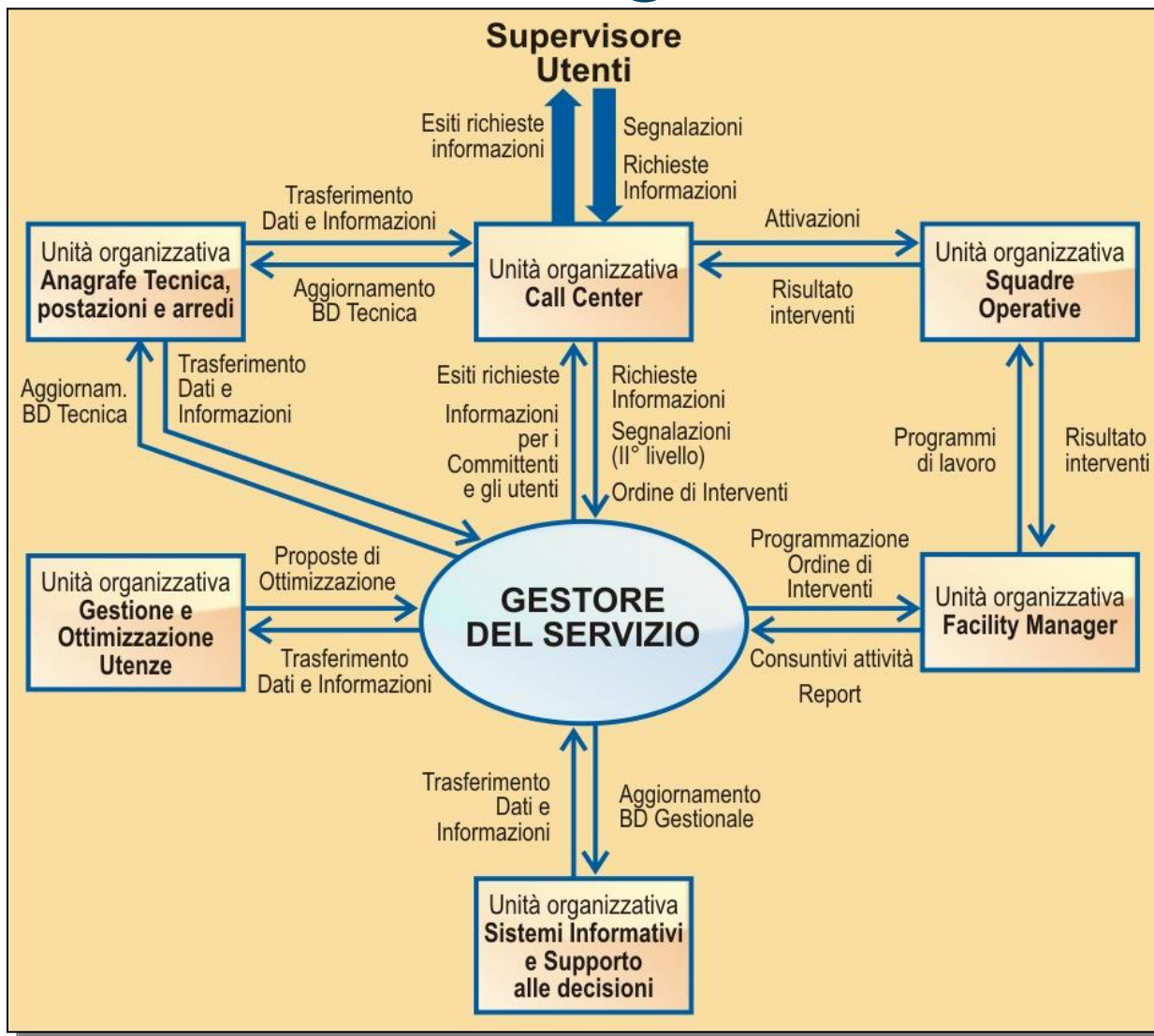


# Il modello gestionale

Servizi Operativi  
Servizi di Governo  
Governance



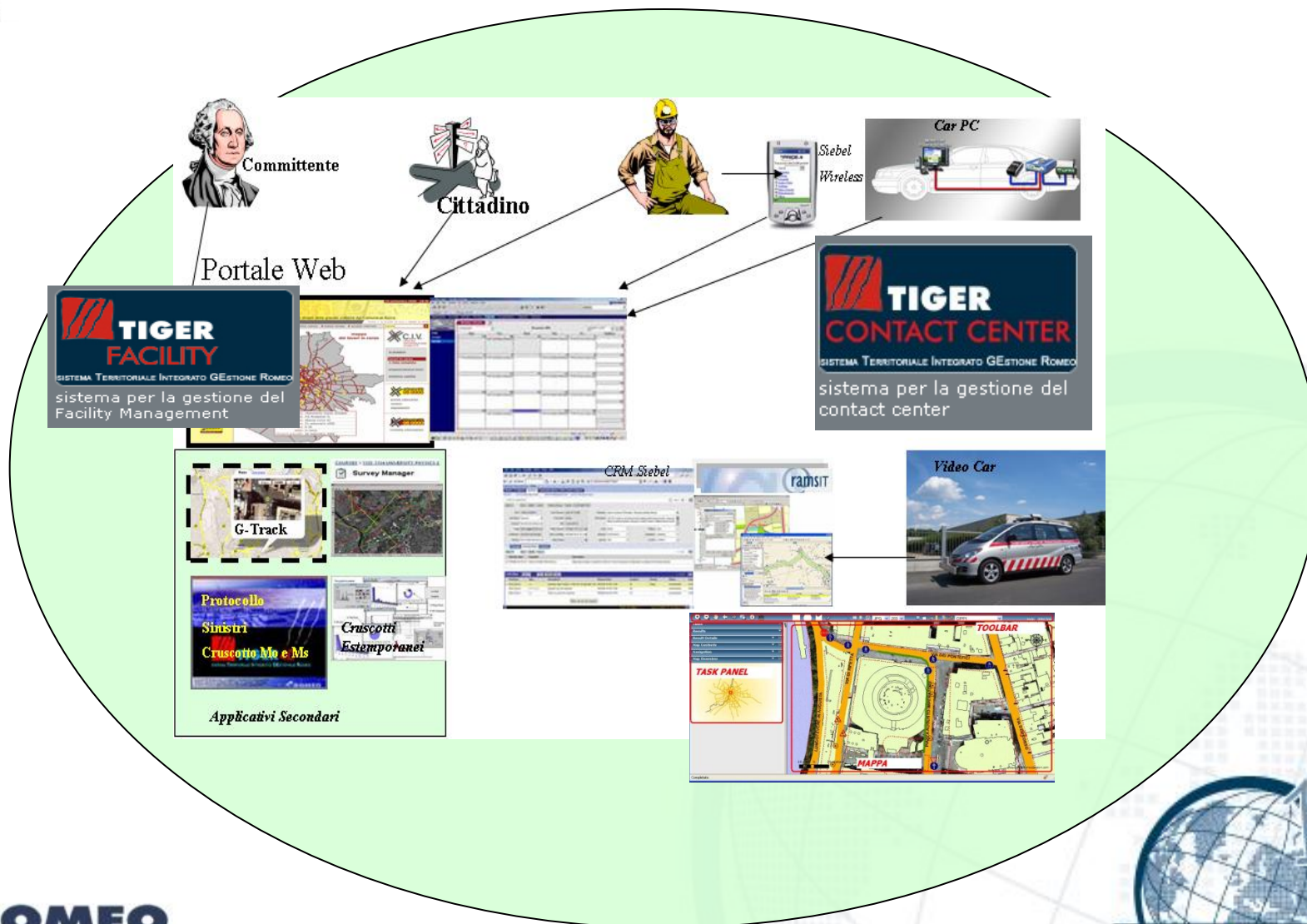
# Il modello gestionale





# Il modello gestionale

## *La Centrale di Governo*



# ... La Centrale di Governo



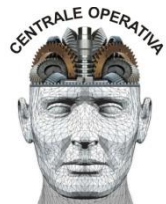
## *Cosa fa:*

- gestisce in maniera integrata tutti gli aspetti del patrimonio
- progettazione integrata delle attività di manutenzione ordinaria
- direzione, supervisione e coordinamento centralizzato delle attività extra-canone
- pronto intervento e monitoraggio continuo degli immobili
- valorizzazione e recupero del patrimonio immobiliare

## *I vantaggi:*

- Organizzazione flessibile e replicabile
- Risorse umane esperte e qualificate
- Applicazione di un Project Management standard
- Dimensionamento concreto attività
- Flussi comunicazioni consolidati
- Sistema predittivo delle scadenze
- Sistema di controllo integrato Qualità, Ambiente e Sicurezza
- Metodologie consolidate di recruiting e formazione

**Ma come si può tendere all'integrazione senza che resti un  
CONCETTO ASTRATTO?**

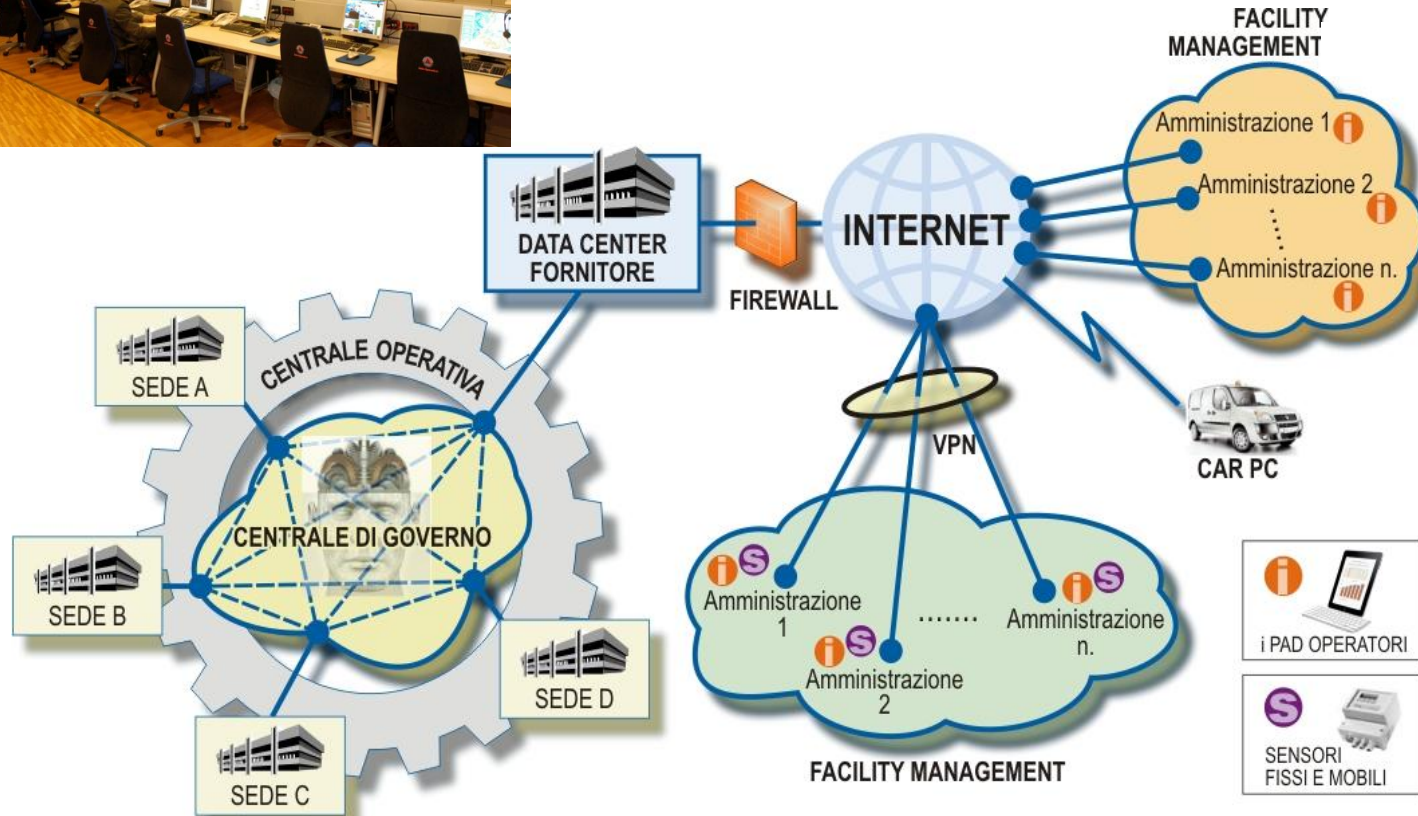


# ... La Centrale di Governo

Attraverso la:

- Fidelizzazione del fornitore che deve essere considerato vero partner in quanto l'erogazione della prestazione e dei servizi dovrà nascere dalla sinergia del "**braccio e della mente**" e non dalla semplice esternalizzazione di un servizio tramite un contratto;
- Predisposizione di un sistema anagrafica e di codifica dell'immobile e/o dell'unità di gestione a supporto non soltanto dell'amministrazione ma soprattutto a supporto di colui che eroga i servizi;
- Predisposizione di procedure uniformate da condividere con i partners;
- Realizzazione di attività e/o sistemi di supporto in grado di migliorare l'interazione tra i vari partners ed uniformare il loro modus operandi (formazione, informazione adozioni di nuove tecnologie etc.);
- Realizzazione di un sistema di controllo attraverso indicatori che agiscono sul rapporto contrattuale con il partner attraverso una metodologia **bonus/malus** che varia l'importo contrattuale rispetto alle performance misurate;
- Qualificazione delle risorse interne in modo da facilitare la comunicazione con i loro interlocutori;
- Reale integrazione fisica con il decentramento della centrale laddove le condizioni economiche, di gestione e territoriali lo consentano.

# Modello della Centrale di Governo



Milano, 10 e 11 novembre 2010





# Modello della Centrale di Governo

- Gestisce le attività di prevendita, Back-office e Call Center.
- Gestisce le attività di gestione, esecuzione e programmazione delle attività.
- Gestisce l'anagrafica tecnica, le componenti architetture ed impiantistiche, gli spazi e le utenze garantendo l'associazione tra i dati alfanumerici a quelli planimetrici.
- Gestisce tutto il Sistema di Supporto alle Decisioni, e di ottimizzazione dei servizi e delle utenze.
- E' il modulo di Business Intelligence che garantisce il controllo gestionale ed operativo della attività secondo gli indicatori di prestazione capitolari e quelli interni (OLA) definiti dal Fornitore.
- Gestisce tutto il Sistema di Monitoraggio e Controllo nonché la localizzazione dei mezzi mobili.
- Rappresenta la componente mobile, utilizzata nell'ambito delle attività di campo, in particolare per palmari, Tablet-PC, i-Pad.
- Rappresenta l'interfaccia di accesso al Sistema Informativo attraverso il web e consente l'accesso alle informazioni da parte delle Amministrazioni Contraenti e del personale CONSIP
- E' lo strato di integrazione tra tutte le componenti del Sistema; gestisce il bus di comunicazione tra le componenti interne del Sistema (Enterprise Facility Services BUS) e quello per l'integrazione dei sistemi di terze parti quali l'automazione AutoCAD per la gestione dell'anagrafe tecnica e le interfacce di esportazione verso altri sistemi di office automation o CAFM/ERP

# Obiettivi a Regime

La piena **collaborazione** di tutti i soggetti coinvolti nel processo intorno ad un unico layer di informazioni, stabilendo un'interoperabilità degli strumenti, che garantiscono il risultato e la soddisfazione degli attori stessi e degli obiettivi che si intendono raggiungere

**Standardizzazione** dei Processi, **Flessibilità**, **Modularità**, **Integrazione e Innovazione** per un sistema informativo che **garantisca**:

**Il pieno controllo** della Commessa, attraverso strumenti di reporting sofisticati, indicatori in generale, KPI.

## Obiettivo

Un Sistema Informativo Integrato, innovativo e completo per la gestione delle convenzioni.  
Il completo monitoraggio delle attività di campo, con il controllo del territorio, supportato da tecnologie innovative, processi standard di erogazione delle attività e sistemi di supporto alle decisioni, consentiranno di ottenere il pieno controllo dei servizi erogati.

# Alcuni dei risultati ottenuti

| Servizi                                   | Convenzione<br>Global<br>Service | %<br>su totale | Convenzione<br>Facility<br>Management | %<br>su totale |
|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|
|                                           | nr.                              | %              | nr.                                   | %              |
| DISINFESTAZIONE                           | 701                              | 1,5%           | 415                                   | 1,1%           |
| FACCHINAGGIO ESTERNO/TRASLOCHI            | 1.539                            | 3,3%           | 1.002                                 | 2,7%           |
| FACCHINAGGIO INTERNO                      | 3.669                            | 7,8%           | 2.614                                 | 7,0%           |
| GIARDINAGGIO                              | 219                              | 0,5%           | 113                                   | 0,3%           |
| IMPIANTO DI ANTINCENDIO                   | 1.192                            | 2,5%           | 1.328                                 | 3,5%           |
| IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO                | 3.624                            | 7,7%           | 2.341                                 | 6,2%           |
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO                 | 2.940                            | 6,3%           | 2.230                                 | 5,9%           |
| IMPIANTO DI SICUREZZA E CONTROLLO ACCESSI | 688                              | 1,5%           | 431                                   | 1,1%           |
| IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO                  | 1.672                            | 3,6%           | 5.384                                 | 14,3%          |
| IMPIANTO ELETTRICO                        | 7.521                            | 16,0%          | 7.636                                 | 20,3%          |
| IMPIANTO IDRICO/SANITARIO                 | 5.876                            | 12,5%          | 3.983                                 | 10,6%          |
| PULIZIE & IGIENE AMBIENTALE               | 3.736                            | 8,0%           | 7.406                                 | 19,7%          |
| RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI   | 5.817                            | 12,4%          | 2.131                                 | 5,7%           |
| RECEPTION                                 | 38                               | 0,1%           | 127                                   | 0,3%           |
| RETI                                      | 437                              | 0,9%           | 224                                   | 0,6%           |
| SERVIZI COLLEGATI ALL'ANAGRAFICA TECNICA  | 158                              | 0,3%           | 188                                   | 0,5%           |
| SERVIZI DI VARIA NATURA                   | 172                              | 0,4%           | 20                                    | 0,1%           |
| STRUTTURE EDILI                           | 6.872                            | 14,7%          | -                                     | -              |
| <b>Totali</b>                             | <b>46.871</b>                    | <b>100,0%</b>  | <b>37.573</b>                         | <b>100,0%</b>  |

| TERMINI DI CONSEGNA PDI (GG)                                  |                          |               |            |                       |               |            |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|------------|-----------------------|---------------|------------|
| Dimensione Immobili<br>Modalita' Facility<br>Management Light | Amministrazioni storiche |               |            | Amministrazioni nuove |               |            |
|                                                               | Termine C.T.             | Offerta Romeo | %Riduzione | Termine C.T.          | Offerta Romeo | %Riduzione |
|                                                               |                          |               |            |                       |               |            |
| Fino a 5.000 mq                                               | 40                       | 15            | 62,5%      | 40                    | 28            | 30,0%      |
| Tra 5.001 mq e 30.000 mq                                      | 60                       | 20            | 66,7%      | 60                    | 42            | 30,0%      |
| Oltre 30.001 mq                                               | 90                       | 30            | 66,7%      | 90                    | 63            | 30,0%      |

| TERMINI DI CONSEGNA PDI (GG)                            |                          |               |            |                       |               |            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|------------|-----------------------|---------------|------------|
| Dimensione Immobili<br>Modalita' Facility<br>Management | Amministrazioni storiche |               |            | Amministrazioni nuove |               |            |
|                                                         | Termine C.T.             | Offerta Romeo | %Riduzione | Termine C.T.          | Offerta Romeo | %Riduzione |
|                                                         |                          |               |            |                       |               |            |
| Fino a 5.000 mq                                         | 40                       | 25            | 37,5%      | 40                    | 30            | 25,0%      |
| Tra 5.001 mq e 30.000 mq                                | 60                       | 30            | 50,0%      | 60                    | 50            | 16,7%      |
| Oltre 30.001 mq                                         | 90                       | 50            | 44,4%      | 90                    | 70            | 22,2%      |



# CONSIP & ROMEO GESTIONI

*"Spendere meglio per spendere meno e dare più servizi"*

## Grazie per l'attenzione

Roberto Di Napoli

*Direttore Operativo Facility*

**Romeo Gestioni**

Corso Vittorio Emanuele 22

70122 Bari – Italia

Mobile: +39 335 7588414

E-mail: [bari@grupporomeo.com](mailto:bari@grupporomeo.com)



Milano, 10 e 11 novembre 2010

