

GESTIONI INTEGRATE / In arrivo milioni di pellegrini a Roma: pochi mesi per garantire al massimo accoglienza, logistica, igiene, sorveglianza, salute, assistenza eco-energetica

Il Giubileo straordinario? Più facile con il Facility Management

Alfredo **Romeo**, presidente di Ifma: "Un manifesto di servizi e il nostro know-how per valorizzare nel mondo un'Italia bella ed efficiente"

Alfredo **Romeo** è il neo presidente di Ifma-Italia, l'Associazione internazionale del Facility Management che raccoglie oltre 24 mila membri in 94 Paesi che gestiscono e acquistano beni e servizi per oltre 100 miliardi di dollari. In occasione delle elezioni, **Romeo**, che guida il Gruppo omonimo *player* internazionale nell'industria dei servizi e Facility Management (che gestisce con piani integrati oltre 250 mila immobili, per una platea di un milione e mezzo di cittadini-utenti) ha presentato un "manifesto" per l'industria dei servizi, lanciando un "Piano Marshall" per il Paese, una strategia industriale fondata sulla creazione ed erogazione di servizi integrati per le comunità complesse. Un discorso suggestivo, ma che va spiegato. "A partire - illustra **Romeo** - proprio dal significato politico e sociale del Facility Management. La capacità di un Paese di offrire servizi diffusi e di qualità è ciò che fa la differenza tra una società avanzata e una arretrata. Non c'è migliore parametro di qualità della vita che quello della qualità e multiformalità dei servizi offerti". Il Facility - e dunque il Facility Management - è lo strumento principe per garantire, a chi chiede servizi, il modo migliore per ottenerli e di conseguenza redistribuirli. "Si tratta di economia reale - prosegue **Romeo** -. Manutenzione, pulizia, efficientamento energetico, impianti di riscaldamento, gestione degli spazi verdi e delle strade, logistica, sicurezza privata e soprattutto valorizzazione dei beni pubblici e privati. Una gamma infinita di bisogni a cui dare una risposta in termini di peculiarità, qualità, efficienza. Nulla a che vedere con la finanza immobiliare e con le attività di Fondi ed Sgr, che invece di valorizzare il risparmio dei cittadini moltiplicano i costi erogando servizi in proprio senza qualità

né innovazione".

Il presidente di Ifma-Italia esemplifica ciò che intende per Facility Management, lanciando "non una provocazione, ma una vera e ragionevole proposta: che il Giubileo straordinario annunciato da Papa Francesco, vada gestito secondo gli insegnamenti, l'esperienza e la cultura del Facility Management". C'è una questione di base per ragionare i questi termini: i tempi stretti e le urgenze organizzative. "Sia nella chiave della più efficace gestione diretta di tale complesso evento - spiega **Romeo** -, sia in direzione della migliore capitalizzazione (in termini di sviluppo e immagine) per l'intero Paese, le opportunità offerte da una simile straordinaria occasione, impongono di fatto il miglior ricorso agli strumenti del Facility Management. Il precedente Giubileo, sottolinea infatti il presidente di Ifma-Italia, è stato preparato in più di cinque anni. Qui invece, ci sarà meno di un anno a disposizione per accogliere e gestire la pressione demografica di milioni di pellegrini, e svilupparne ogni potenzialità in termini turistici e di miglior valorizzazione del sistema Paese. Questo - insiste **Romeo** - non solo in relazione all'immediata contingenza temporale, ma anche nella prospettiva di medio termine, per organizzare la sicurezza delle strade e i loro flussi; per garantire pulizia, sorveglianza e videosorveglianza; per programmare adeguata assistenza tecnica alla rete di pronto intervento sanitario; per organizzare i rifornimenti di acqua e ristoro lungo i percorsi obbligati di riti e processioni; per assicurare la logistica dei transennamenti e dei servizi di Wc nei settori strategici e cruciali della città; per monitorare e gestire in chiave di risparmio energetico le illuminazioni notturne; per garantire la migliore accoglienza



za turistica; per estendere gli effetti dell'evento all'intera realtà del Paese. Insomma per tutto ciò che riguarda la funzionalità al meglio di un evento religioso imponente che pone Roma e l'Italia al centro della attenzione mondiale, e per la raccolta di tutte le potenzialità economiche e di sviluppo territoriale da esso indotte. "Non è un caso - dichiara **Romeo** - che Ifma intende sedersi al tavolo organizzativo di questo evento, per mettere a disposizione del Vaticano, di Roma e del Paese tutto il proprio know-how internazionale in termini di gestione integrata di queste complessità".

In questa direzione, il ruolo di Ifma-Italia "è strategico e innovativo". L'Associazione infatti può mettere intorno allo stesso tavolo aziende che domandano servizi di Facility, come Coca Cola, Siemens, Enel, Ansaldo, 3M, Montepaschi, Walt Disney, Morgan & Stanley; e aziende che offrono servizi, come Cofely, Cns, Gse, Gemmo, Manuntencop, Guerrato. Questo è un valore aggiunto che va evidenziato e sviluppato.

Ifma-Italia "vuole diventare una sorta di Università del Facility, mettendo a disposizione di tutti i suoi associati un impressionante *know-how* di conoscenze, anche internazionali, per allargare gli orizzonti del settore e moltiplicarne le funzioni, divulgando una nuova cultura dei servizi, creando nuovi modelli, elaborando benchmarking integrati - afferma il presidente -, introducendo percorsi di formazione per Facility Manager che superino il concetto di real estate e del singolo bene o patrimonio da assistere, ragionando invece in termini di valorizzazioni e di crescita per le comunità".

Per fare questo, "bisogna imparare a offrire soluzioni e modelli che siano risposte strutturali per creare lavoro e sviluppo e che siano anche soluzioni per i bisogni dei cittadini-utenti che sono il

cuore vero del mercato immobiliare in tutte le sue declinazioni".

Romeo offre una visione del tutto nuova del concetto di servizi e di soddisfacimento dei bisogni. "Bisogna guardare ai bisogni delle aziende - dice **Romeo** - e delle persone e bisogna anche creare nuovi bisogni. E già così - pensando per esempio solo all'arrivo del nuovo catasto, o alle necessità di risparmio energetico, o alla riorganizzazione e riqualificazione di grandi patrimoni immobiliari pubblici e privati - ci sono centinaia di idee da mettere in campo e innovazioni da fare. Basterebbe guardare agli oltre 22 milioni di immobili che hanno più di 30 anni e al milione e 250 mila condomini bisognosi di riqualificazione, per capire quanto c'è da fare in Italia".

Allargando lo sguardo "un Facility pianificato, programmato e strutturato per portare nuovi standard di servizi al cittadino, con forti risparmi economici e maggiore qualità finale, è un'impresa possibile e di eccezionale valenza politica e sociale. Sulla traccia dell'articolo 24 della legge Sblocca Italia -, che prevede facilitazioni o esenzioni fiscali e tributarie per i progetti di riqualificazione urbana in partnership pubblico-privata - ci sono opportunità per avviare il Piano Marshall per i servizi". Facile immaginare il volano economico che si può attivare impegnando migliaia di imprese per riqualificare le centinaia di frazioni urbane o territoriali in cui il Paese può essere suddiviso in progetto organico, che guardi al futuro, al bene dei cittadini. "Servono però norme più moderne - dice **Romeo** - una politica visionaria ma volitiva e determinata, e i professionisti del Facility e delle gestioni integrate, perché la Pa è impreparata. Tuttavia, questo è un mercato in crescita media dell'1,8% annuo e nel breve-medio periodo necessiterà di oltre cinquemila Facility Manager".



Papa Francesco ha annunciato il Giubileo straordinario