

CenTer - SCHEDA DOCUMENTO N° 4949

terotec

TIPO DI DOCUMENTO:

ATTI DI CONVEGNO

TITOLO:

Premi Best Practice Patrimoni Pubblici 2014

SOTTOTITOLO:

AUTORE:

Cognome, Nome / Ente / AA VV:

Patrimoni PA net (a cura di)

DATI EDIZIONE:

Anno di pubblicazione:

2014

Editore:

Patrimoni PA net

Luogo di edizione:

Roma

N° pagg.:

93

PAROLE CHIAVE:

gestione, valorizzazione, patrimoni immobiliari urbani territoriali pubblici, esperienze & best practice

ABSTRACT:

MB

Nell'ambito dell'8° Forum Nazionale sui Patrimoni Immobiliari Urbani Territoriali Pubblici, promosso da Patrimoni PA net - il laboratorio Forum PA & Terotec - è stata assegnata l'8a edizione del "Premio Best Practice Patrimoni Pubblici". Il Premio ha inteso segnalare le esperienze più innovative promosse e sviluppate in partnership tra Enti Pubblici ed Imprese private per la gestione e la valorizzazione dei patrimoni immobiliari, urbani e territoriali pubblici. L'obiettivo di fondo del Premio è favorire la promozione e la diffusione di una nuova cultura/prassi manageriale settoriale tra gli operatori pubblici (PA centrali e locali ed Enti di Interesse Pubblico) e gli operatori privati (società di servizi di Property, Facility & Energy Management, di Global Service, di costruzioni, di finanza e gestione immobiliare, ecc.), al fine di stimolare lo studio, la sperimentazione e l'adozione di nuovi e più adeguati processi di "governance" dei patrimoni intesi come "risorse strategiche" degli Enti Pubblici. Sono stati inoltre conferiti come riconoscimenti speciali il "Premio dei Premi" (tra tutte le "Best Practice" già vincitrici delle passate edizioni) ed il "Premio Start-Up" (tra quelle esperienze che - pur ancora in fase di sperimentazione sul campo - appaiono già fortemente e correttamente orientate secondo logiche di innovazione e qualità dei processi).



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



"8° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 29.05.2014



PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



"8° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 29.05.2014

30.05.2014

■ **"PREMI BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014"**
PATRIMONI PA net - FORUM PA - TEROTEC

Nell'ambito dell'"8° Forum Nazionale sui Patrimoni Immobiliari Urbani Territoriali Pubblici" (Roma, 29.05.2014), promosso da **Patrimoni PA net** - il laboratorio **Forum PA & Terotec** - è stata assegnata l'8ª edizione del "**Premio Best Practice Patrimoni Pubblici**".

Il Premio ha inteso segnalare le **esperienze più innovative** promosse e sviluppate **in partnership tra Enti Pubblici ed Imprese private** per la **gestione** e la **valorizzazione** dei **patrimoni immobiliari, urbani e territoriali pubblici**.

L'obiettivo di fondo del Premio è favorire la promozione e la diffusione di una **nuova cultura/prassi manageriale settoriale** tra gli **operatori pubblici** (PA centrali e locali ed Enti di Interesse Pubblico) e gli **operatori privati** (società di servizi di Property, Facility & Energy Management, di Global Service, di costruzioni, di finanza e gestione immobiliare, ecc.), al fine di stimolare lo studio, la sperimentazione e l'adozione di **nuovi e più adeguati processi di "governance" dei patrimoni** intesi come "**risorse strategiche**" degli Enti Pubblici.

Sono stati inoltre conferiti come riconoscimenti speciali il "**Premio dei Premi**" (tra tutte le "Best Practice" già vincitrici delle passate edizioni) ed il "**Premio Start-Up**" (tra quelle esperienze che - pur ancora in fase di sperimentazione sul campo - appaiono già fortemente e correttamente orientate secondo logiche di innovazione e qualità dei processi).



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



"8° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 29.05.2014

I "Premi" sono stati così assegnati:

- **SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DI ERCOLANO, POMPEI E STABIA**
 - Sezione "Start-Up Valorizzazione patrimoni pubblici" (per la tutela e la valorizzazione del sito archeologico di Ercolano)
 - soggetto partner: **Packard Humanities Institute**

- **UNIVERSITÀ DI ROMA 3**
 - Sezione "Start-Up Gestione patrimoni pubblici"
 - imprese partner: **CNS Consorzio Nazionale Servizi, Coop. 29 Giugno, Kineo**

- **ROMA CAPITALE Dip. Patrimonio - Conservatoria Patrimonio Immobiliare**
 - Sezione "Premio dei Premi"
 - impresa partner: **TAE**

- **AZIENDA USL 3 DI PISTOIA**
 - Sezione "Gestione patrimoni immobiliari"
 - imprese partner: **EFM, Gesat, Sat**

- **PROVINCIA DI PESARO E URBINO**
 - Sezione "Gestione patrimoni urbani"
 - imprese partner: **CPL Concordia, Gambini**

- **PISAMO - COMUNE DI PISA**
 - Sezione "Gestione patrimoni territoriali"
 - impresa partner: **AVR Group spa**

- **CASSA DEPOSITI E PRESTITI**
 - Sezione "Valorizzazione patrimoni immobiliari"
 - soggetti partner: **ANCI - Fondazione Patrimonio Comune, Agenzia del Demanio, Groma**

- **COMUNE DI FELTRE**
 - Sezione "Valorizzazione patrimoni urbani"
 - impresa partner: **Unisky IUAV.**

Sono state inoltre assegnate le seguenti "Menzioni speciali" del Premio:

- **ATER ROMA** - impresa partner **Idea Real Estate**
 - **COMUNE DI GRUMES** - impresa partner **Sviluppo Turistico Grumes**
 - **COMUNE DI ROVERETO** - imprese partner **Tosca Costruzioni, DR Servizi.**
-



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



"8° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 29.05.2014

"PREMI" BEST PRACTICE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI 2014



OSPEDALE SAN JACOPO

Il Governo dei Servizi di Facility Management





"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014"

La **Regione Toscana** ha in atto una **riorganizzazione della rete ospedaliera** finalizzata a offrire servizi sanitari di qualità con strutture più **funzionali** e **integrate** con la rete dei servizi sul territorio

IERI



**Dismissione
Ospedale del Ceppo
e riqualificazione
(MUSEO PER LA CITTÀ)**

- Localizzato nel cerchio più antico del centro cittadino
- Ospedale a padiglioni (dist. max 1.000 m)
- Superficie 63.000 mq - 8 fabbricati (dal 1266 al 2007)

- Modello organizzativo verticale e per funzioni (bassa integrazione)
- Servizi gestiti in outsourcing tramite gare ESTAV

STRUTTURA

MODELLO ORGANIZZATIVO

**Realizzazione
Ospedale
San Jacopo**



OGGI

- Situato in prossimità degli snodi autostradali e ferroviari (facilità di **accesso**)
- Ospedale **monoblocco** (dist. max 100 m) con palazzina servizi
- Alto contenuto **tecnologico**
- Separazione dei **percorsi**
- **Sostenibilità** (impianto fotovoltaico, co-generazione, riuso acqua piovana, isolamento termico ed acustico)
- Modello assistenziale per **intensità di cure** (organizzazione per processi, aree funzionali omogenee, case-manager, tutor, ...)
- **Gestione integrata** dei Servizi in concessione (unico interlocutore)



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



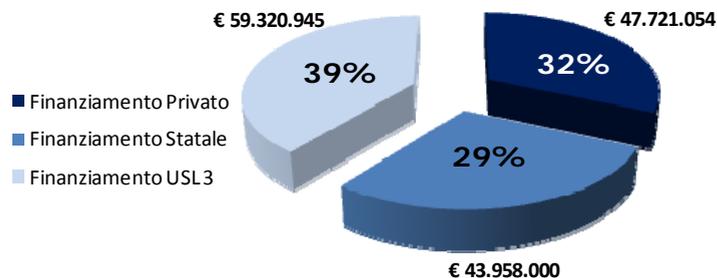
"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014"

Un **Nuovo Ospedale** pensato e costruito per la salute dei cittadini fortemente **integrato nella rete** dei servizi sanitari del territorio, ad **alto contenuto tecnologico e assistenziale**.

**PRINCIPI
ISPIRATORI**

- **Umanizzazione** - Centralità della persona
- **Urbanità** - Integrazione con il territorio e la città
- **Socialità** - Appartenenza e solidarietà
- **Efficacia, efficienza e benessere** percepito
- **Interattività** - Completezza e continuità assistenziale
- **Appropriatezza** delle cure e delle risorse
- **Affidabilità** e Sicurezza
- **Innovazione** diagnostico-terapeutica, tecnologica

DATI ECONOMICI



- Investimento : **€ 151.000.000**
- Importo Gestione: **€ 253.189.700**

DATI TECNICI

400 Posti letto	20 Posti Osservazione Breve Intensiva (O.B.I.)
12 Sale operatorie	26 Posti Dialisi
5 Sale travaglio	3 Sale parto
Inizio lavori - Maggio 2010	Fine lavori - Settembre 2012
Fine collaudi - Marzo 2013	Inizio attività - Luglio 2013

L'Ospedale **San Jacopo** nasce da un **unico appalto** per **4 Ospedali Toscani** facendo ricorso al **Project Financing**, strumento **innovativo** di **finanziamento Pubblico – Privato**.



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014"

Il Project Financing ha consentito, pur in presenza di **scarsità di risorse pubbliche**, di **realizzare 4 strutture ospedaliere**, garantendo **efficienza** e **efficacia** nella costruzione e gestione dell'opera e **ripartendo i rischi** tra i vari stakeholder.

S.I.O.R.

Associazione costituita dalle 4 USL

- A.USL 1
- A.USL 2
- A.USL 3
- A.USL 4

Coordinamento strategico fasi progettuali e operative

- Demand Management
- Verifica e controllo di gestione
- Rapporto con le istituzioni
- Valorizzazione Immobili

Cittadino

Servizi di qualità costruiti sulle specifiche esigenze



La durata concessione: **24 anni e 9 mesi**
 Progettazione, Costruzione e Collaudo: **4 anni e 9 mesi**
 Gestione: **20 anni**



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014"

Grazie al Project Financing si **progetta** e si **costruisce** nell'**ottica** della **futura gestione, ripartendo** efficacemente i **rischi** e le **competenze** tra i diversi attori, ottimizzando la gestione dei servizi già in fase di progettazione



Creazione di Valore per i diversi stakeholder coinvolti

CITTADINO	PAZIENTE	AZIENDA SANITARIA	CONCESSIONARIO	BANCHE	FORNITORI
<i>TRASPARENZA INVESTIMENTI E COSTI</i>	<i>QUALITÀ SERVIZI RESI</i>	<i>DISPONIBILITÀ STRUTTURA, CONTROLLO, CERTEZZA DELLA SPESA</i>	<i>CONTROLLO, ESIGIBILITÀ CREDITI</i>	<i>TRASPARENZA PRESTAZIONI EROGATE</i>	<i>ESIGIBILITÀ CREDITI</i>



PARTENARIATO PUBBLICO - PRIVATO

PUBBLICO



S.I.O.R.

L'Azienda USL 3 di Pistoia (parte del S.I.O.R.) è la Pubblica Amministrazione che **coordina e dirige il nuovo Ospedale San Jacopo**

Associazione composta dalle 4 Aziende Sanitarie che coordina le fasi progettuali e operative dei 4 nuovi Ospedali Toscani (**Pistoia, Prato, Lucca, Apuane**)

PRIVATO



SA.T. è la società cui è stata affidata la Progettazione e Costruzione dei Nuovi Ospedali Toscani e la successiva gestione dei servizi in concessione. È partecipata da **Astaldi S.p.a., Pizzarotti & C. e Techint & Construction S.p.a.**



è la società cui SA.T. ha commissionato la gestione dei servizi non sanitari e commerciali dei nuovi ospedali toscani e partecipata da **Astaldi spa, Pizzarotti & C e Techint & Construction S.p.a.**



è la società di ingegneria gestionale, informatica, impiantistica e civile. Opera in 4 specifici ambiti: **Project Services, Property Services, Facility Services, Sustainability.** eFM ha 2 sedi in Italia e 3 sedi all'estero.

Il Concessionario SA.T. ha affidato la **gestione dei Servizi non sanitari e commerciali** alla società **GE.SAT** e il **Sistema di Governo** a **eFM**.



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014"

INNOVATIVO SISTEMA DI GOVERNO a presidio del modello di gestione fondato su **EFFICACIA, FUNZIONALITÀ, COMFORT E SICUREZZA**. Elemento strategico di **interfaccia** tra **Gestore (GE.SAT)** e **Azienda Sanitaria (A.USL 3)** per **coordinare i servizi**.



A.USL 3

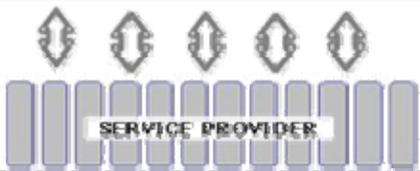


- *Centrale Operativa*
- *Sistema Informativo*

- ➔ Da contratto Cost Based a Performance Based
- ➔ Trasparenza dei processi di gestione
- ➔ Monitoraggio dell'andamento dei servizi
- ➔ Incremento della qualità erogata e percepita dagli utenti
- ➔ Efficienza dei flussi informativi (real time)
- ➔ Ottimizzazione dei tempi di risposta



GE.SAT

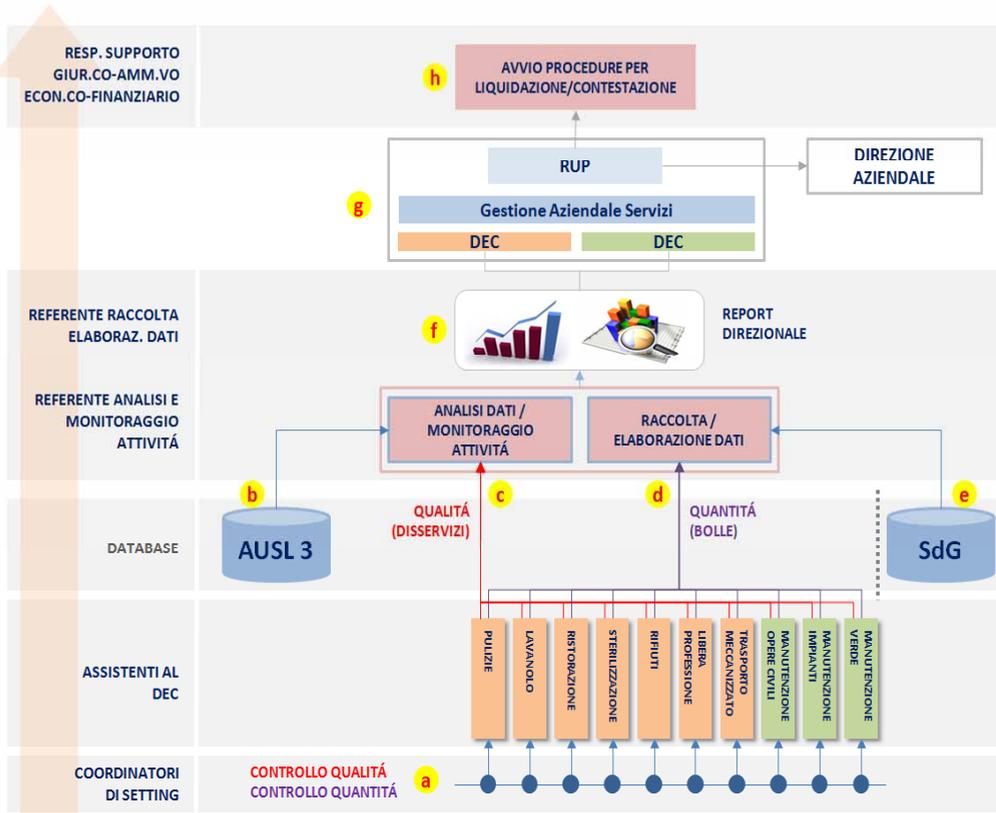


- Manutenzione Impianti
- Servizio di Pulizia
- Servizio di Ristorazione
- Servizio Sterilizzazione Ferri
- Servizio Lavanolo
- Servizio Trasporto Pesante
- Servizio Trasporto Leggero
- Servizio di Smaltimento Rifiuti



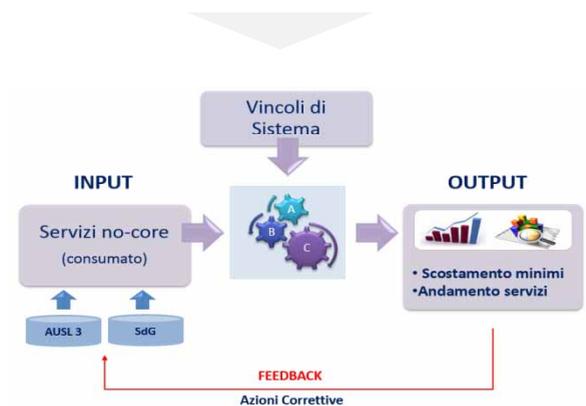
"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014"

Organizzazione per la gestione dei rapporti tra Azienda USL 3 e Concessionario in un **Manuale di Gestione del Contratto** di Concessione.



Sistema di Governo per **controllo QUALITÀ** e **QUANTITÀ** servizi erogati, attraverso la disponibilità dei dati integrati per il confronto con quelli provenienti dall'Azienda USL3 di Pistoia e dai reparti in cui i servizi vengono erogati.

Report Direzionali





Risultati Tangibili

RISULTATO

- INNALZAMENTO LIVELLI DI QUALITÀ →
- DEFINIZIONE PROCEDURE OGGETTIVE →
- RAZIONALIZZAZIONE DEI COSTI →
- REPLICABILITÀ IN ALTRI CONTESTI PATRIMONIALI →
- CERTEZZA DELLA SPESA E DEI TEMPI →
- PIÙ DI 1,2 MILIONI DI TRANSAZIONI TRACCIATE E GESTITE IN 10 MESI →
 - 6.000 interventi manutentivi
 - 1.300 richieste per interventi di igiene ambientale
 - 8.500 consegne per oltre 175.000 pasti
 - 55.000 cicli di sterilizzazione ferri chirurgici per 138.000 kit lavorati
 - 850.000 articoli di lavanolo consegnati
 - 300 tonnellate di rifiuti smaltiti

LEVA

- PERFORMANCE BASED CONTRACT
- MANUALE DI GESTIONE
- UNICO SISTEMA DI GOVERNO
- MODELLO STANDARD DI GESTIONE
- MODELLO DI PROJECT FINANCING
- SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI



Risultati Intangibili

- **Partnership** tra **pubblico** e **privato**
- Sperimentazione e messa in opera di un **processo edilizio integrato** e **realizzato** ai fini della **gestione** su 4 ospedali contemporaneamente
- Efficace **ripartizione dei rischi** e delle **competenze** tra i diversi attori coinvolti:
 - Istituti Finanziari → Erogazione Credito
 - Costruttore → Costruzione dell'opera
 - Gestore → Coinvolgimento dalla fase progettuale (riduzione inefficienze fase di gestione)
 - Amministrazione → Supervisione, governo e controllo
- Rispetto dei **tempi** e delle **dotazioni progettuali** in relazione alle esigenze del cliente finale e degli utilizzatori (benefici per gli utenti, per gli operatori, per il personale sanitario...)



Sviluppi Futuri

- **Informatizzazione** di tutti i **flussi di lavoro** con:
 - dematerializzazione delle bolle cartacee di attestazione della corretta erogazione dei servizi
 - ottimizzazione degli step di validazione della corretta erogazione dei servizi non sanitari in Concessione mediante l'utilizzo della **carta operatore e tablet**
- **Misurazione della Performance e Sistema di Controllo Aziendale**
 - specifiche check list per il monitoraggio di LQA e KPI associato al sistema applicazione penali
 - analitica individuazione dei disservizi e del relativo grado di incidenza sui livelli di standard minimi
 - valutazione degli obiettivi di qualità richiesti dall'Azienda Sanitaria

Tale sistema, strutturato, oggettivo e strettamente legato al sistema di controllo aziendale, permetterà di **standardizzare i controlli e guidare gli operatori coinvolti** nell'esecuzione degli stessi.

PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014

La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

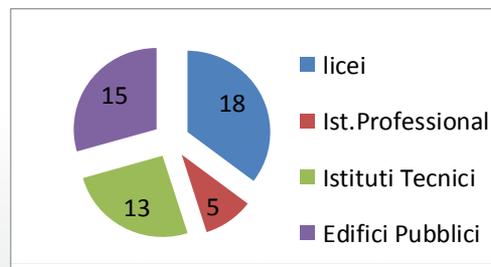
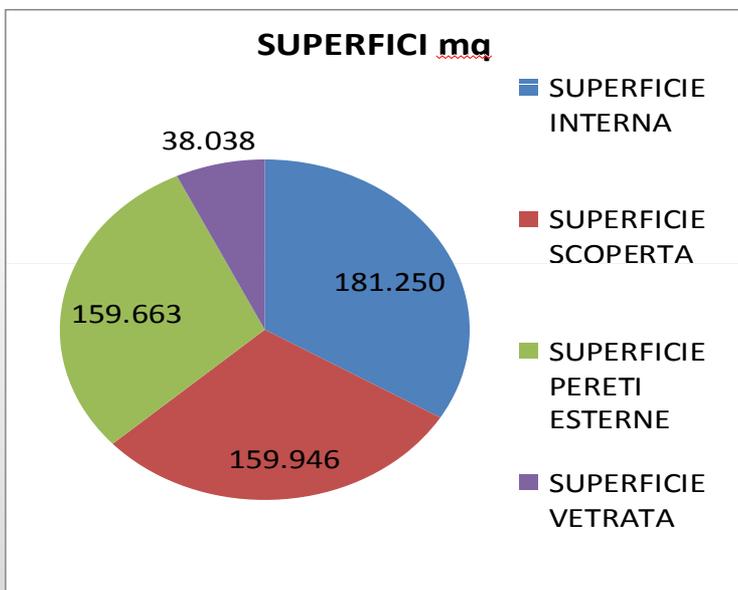


**Amministrazione
Provinciale
di Pesaro e Urbino**



La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

PATRIMONIO GESTITO

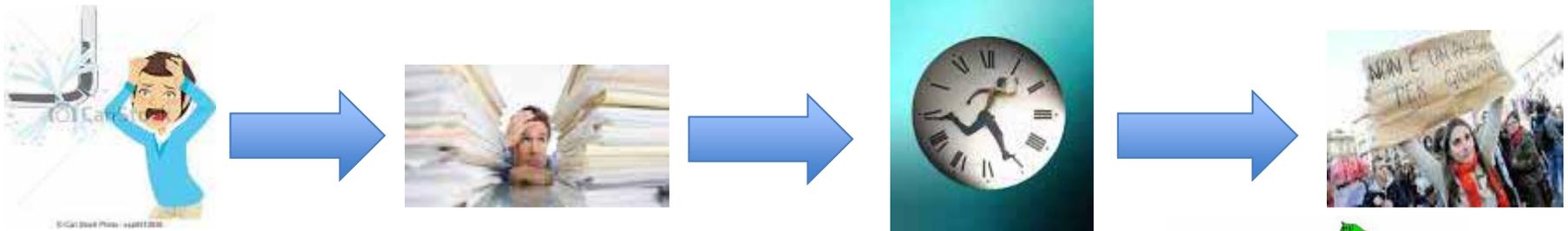




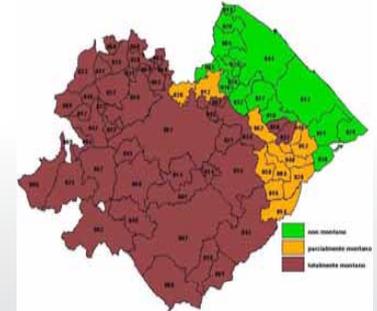
La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

RINCORRERE L'EMERGENZA...

- GUASTO E RISOLUZIONE: MALCONTENTO E MEGLIORI COSTI



- 51 EDIFICI SCOLASTICI DISLOCATI IN 9 COMUNI



- LIVELLI INADEGUATI DI SICUREZZA



- LIVELLI IRRAZIONALI DI CONSUMI ENERGETICI





La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

ESTERNALIZZAZIONE... SCELTA CONSAPEVOLE

NEL 2002 SI E' DECISO DI ESTERNALIZZARE IL SERVIZIO CON LO SCOPO DI CREARE UNA PARTNERSHIP PUBBLICO/PRIVATO CHE PERMETTESSE :



PERSONALE PUBBLICO IMPIEGATO: 3 UNITA'
PERSONALE PRIVATO IMPIEGATO: 25 UNITA'



La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

Il partner CPL CONCORDIA

E' un gruppo cooperativo fondato nel 1899 che opera in Italia e all'estero con 1600 dipendenti, 70 società e 17 sedi.

La sua missione è quella di creare lavoro vero, per garantire una migliore qualità della vita, nel rispetto delle persone, dell'ambiente e della società

GAS

- Reti
- Distribuzione
- Stoccaggio GPL
- Odorizzazione
- Protezione catodica
- Cabine e gruppi riduzione
- Telecontrollo cabine e consumi
- Telecontrollo reti
- Fatturazione
- Servizi di contact center
- Contatori gas
- Software gas
- GNL

FOTOVOLTAICO

- Impianti fotovoltaici
- Telecontrollo impianti

ENERGIA

- Energy Management
- Facility Management
- Gestione Calore
- Building Automation
- Pubblica illuminazione
- Teleriscaldamento
- Pronto intervento elettrico
- Smart city
- Convenzioni CONSIP
- Telecontrollo consumi energetici

COGENERAZIONE

- Cogenerazione a metano
- Trigenerazione
- Service post vendita
- Moduli di cogenerazione
- Assorbitori a bromuro di litio

BIOGAS E BIOMASSE

- Cogenerazione da biogas
- Trattamento rifiuti
- Service post vendita
- Moduli di cogenerazione

ACQUA

- Costruzione reti
- Gestione reti
- Pronto intervento acqua
- Telecontrollo impianti idrici
- Software acqua

OIL&GAS SERVICE

- Manutenzione macchine rotanti
- Costruzione impianti



La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

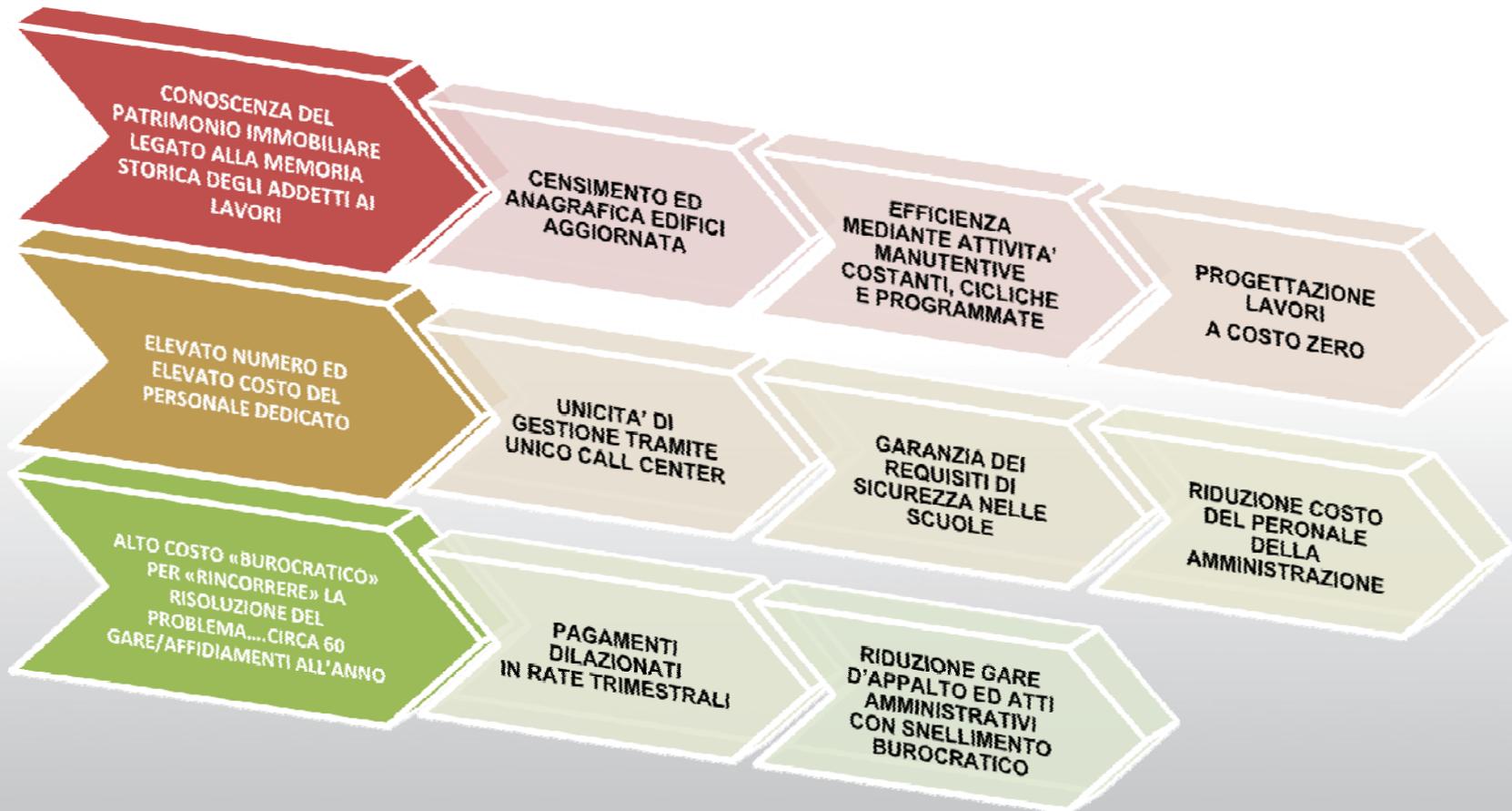
GESTIONE PROGRAMMATA DELLE ATTIVITA'





La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

VANTAGGI PRODOTTI DALL'INNOVAZIONE



La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

RISULTATI PIU' SIGNIFICATIVI CONSEGUITI - 1



INNOVAZIONI DI PROCESSO

- Anagrafica completamente informatizzata e digitalizzata
- Telecontrollo in tutte utenze per ottimizzazione impianto di riscaldamento
- Diminuzione dei lavori a misura per riparazioni nel corso degli anni



INNOVAZIONE ENERGETICA

- Metanizzazione di tutte le utenze
- Autosufficienza energetica degli uffici della provincia con installazione di un impianto fotovoltaico da 20 kWp
- Rifacimento con isolamento termico di 18 tetti



INNOVAZIONE TECNOLOGICA

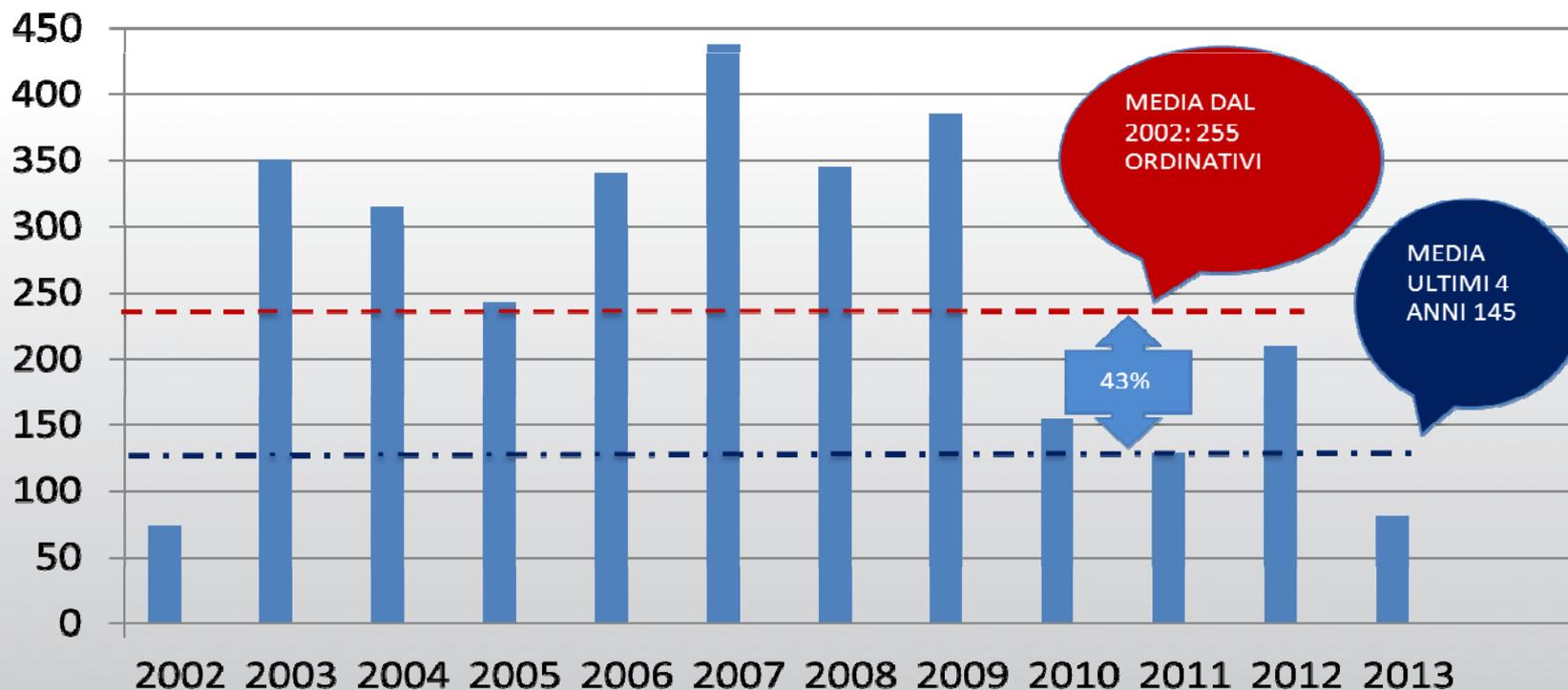
- Eliminazione dell'amianto da tutte le scuole con 57 interventi mirati
- Adeguamento sismico di 3 edifici ed ottenimento di 15 Certificato Prevenzioni Incendi (CPI)
- Teleriscaldamento presso il campus scolastico di Pesaro (3.300 utenti complessivi per 4 scuole) e di Fano (1.800 utenti complessivi per 3 scuole)



La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

RISULTATI PIU' SIGNIFICATIVI CONSEGUITI - 2

Un nuovo processo di Maintenance Management: dalla manutenzione "a guasto" subita alla manutenzione "programmata" consapevole

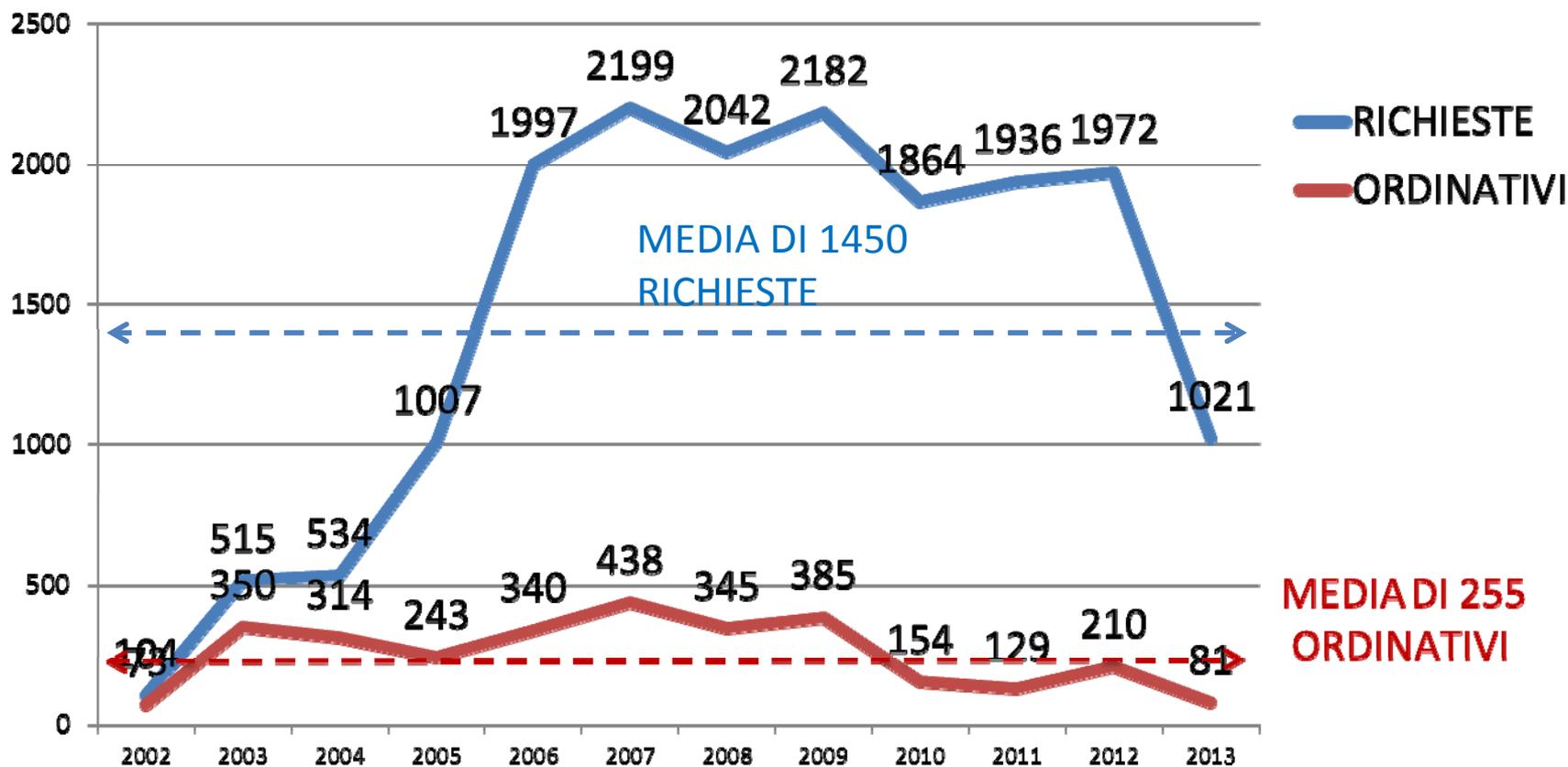




La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

RISULTATI PIU' SIGNIFICATIVI CONSEGUITI - 3

Il miglioramento del livello di efficienza degli interventi manutentivi



La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

RISULTATI PIU' SIGNIFICATIVI CONSEGUITI - 4

Lo sviluppo di un processo organico di Energy Management: l'esempio del sistema di teleriscaldamento del Campus di Pesaro

Il Campus è costituito da una vasta area in cui sorgono tre istituti superiori che ospitano oltre 4000 ragazzi, circa il 70% degli studenti della Provincia di Pesaro e Urbino. L'intervento ha riguardato:

- la centralizzazione dell'impianto di riscaldamento
- la realizzazione di una nuova centrale termica nei locali precedentemente dedicati
- la riqualificazione di due sottostazioni
- il loro collegamento mediante una nuova rete di teleriscaldamento
- l'adduzione della nuova tubazione di metano
- l'installazione di una nuova cabina di riduzione.

La potenzialità totale installata è di 6 Megawatt, distribuiti su 3 caldaie, alle quali sono stati associati 3 bruciatori modulanti completi di controllo attivo della combustione.



La gestione integrata del patrimonio immobiliare scolastico: un'esperienza pluridecennale

RISULTATI PIU' SIGNIFICATIVI CONSEGUITI - 5

1 - ADEGUAMENTO/INNALZAMENTO DEI LIVELLI DI SICUREZZA E DI QUALITÀ DEGLI EDIFICI

2 - CONOSCENZA PECULIARE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

3 - PROCESSO DI INFORMATIZZAZIONE DELLA GESTIONE DEGLI EDIFICI SCOLASTICI ED EXTRA SCOLASTICI A LIVELLO DI SINGOLO IMMOBILE ED A LIVELLO TERRITORIALE PROVINCIALE

4 - MODELLO DI GESTIONE SPERIMENTATO SUL CAMPO CON SUCCESSO, TRASFERIBILE IN ALTRE REALTÀ E CONTESTI IMMOBILIARI ED URBANI





«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»



L'integrazione dei servizi di gestione e di igiene della rete stradale di Pisa: un processo avanzato di partnership pubblico-privato





«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

Global Service per la Gestione, Amministrazione, Igiene e Manutenzione della rete stradale comunale e relative pertinenze del Comune di Pisa

Caratteristiche del patrimonio stradale oggetto del contratto

Cosa: Strade, piazze, marciapiedi e aree pedonali, caditoie, segnaletica, barriere, semafori, illuminazione

Quanto: 600 km di strade, 47 incroci con semafori, 15.000 cartelli, 30.000 caditoie, 10 impianti di sollevamento acque meteoriche

Come il patrimonio è utilizzato dagli utenti

Specificità: eterogeneità

86.000 residenti

60.000 pendolari, studenti e turisti

Nelle tipologie di strade e pertinenze

Nelle tipologie di utenza

90.000 accessi di autovetture in città ogni giorno

Criticità organizzative ed economiche

Influenza sui flussi di traffico

Proliferazione di sinistri





«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

Complessità della rete stradale pisana

Necessità di

**CONTINUITÀ
RAZIONALIZZAZIONE
EFFICIENZA**

**Gara Off. Ec.
più Vantagg.**

Affidamento della gestione e dell'igiene delle strade ad un unico **partner privato**

Prima

- Carenza di coordinamento e di pianificazione
- Frammentazione delle risorse e delle responsabilità;
- Interventi di «riparazione a guasto» e in emergenza;
- Carenza di monitoraggio e controllo sull'efficacia e sulla qualità delle attività svolte;
- Limitata e disorganica conoscenza del patrimonio e del suo valore attuale e futuro;
- Maggiori costi e uscite non programmabili;
- Difficoltà nel garantire la sicurezza per gli utenti;
- Mancanza di strumenti per la rilevazione della soddisfazione degli utenti.

Oggi

- **Pianificazione e programmazione** coordinata delle attività e delle risorse;
- **Divisione delle competenze:** funzioni di controllo e indirizzo in capo all'Amministrazione e funzioni gestionali e operative in capo al gestore;
- **Responsabilità** e rispetto dei **livelli di servizio** prestabiliti in capo al gestore;
- **Centralizzazione** di tutte le attività di servizio e manutentive presso un unico referente;
- **Conoscenza del patrimonio**, anche grazie a complessi strumenti di raccolta e analisi dati;
- **Standard qualitativi, di sicurezza, fruibilità e decoro elevati;**
- **Razionalizzazione delle risorse e contenimento dei costi;**
- Miglioramento del **decoro** delle strade con conseguente miglioramento in termini di **immagine** dell'Amministrazione, favorendo la percezione di una effettiva qualità da parte dell'utenza

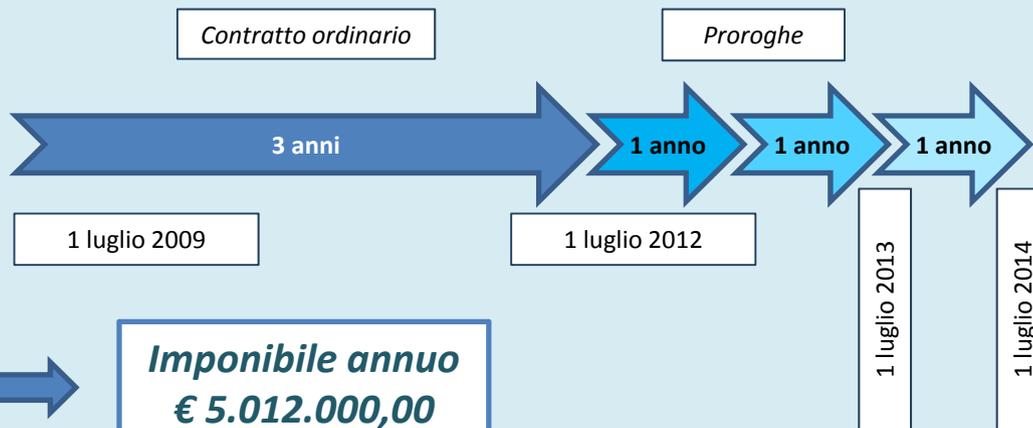
**GLOBAL
SERVICE**



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

Il contratto di Global Service

Pubblicazione del bando di gara ad offerta ec. più vantaggiosa: **24 dicembre 2008**
 Aggiudicazione definitiva: **30 giugno 2009**
 Stipula del contratto: **26 agosto 2009**
 Inizio del contratto: **1 luglio 2009**
 Proroghe: **1 luglio 2012 – 30 giugno 2013, 1 luglio 2013-30 giugno 2014, 1 luglio 2014-30 giugno 2015**



Ammontare complessivo
€ 30.342.000,00

Imponibile annuo
€ 5.012.000,00

Extracanone:
€ 1.098.000,00

Canone:
€ 3.914.000,00

Oneri sicurezza:
€ 45.000,00

Prestazione principale
IGIENE URBANA

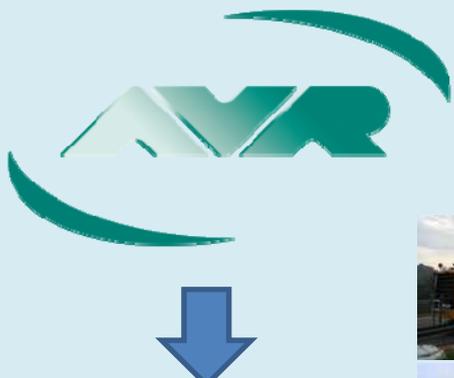
Prestazione secondaria
MANUTENZIONE STRADE

Ribasso d'asta
9,99 % interventi a canone
19,99% interventi extracanone



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

Il partner privato: AVR S.p.A.



STRADE

Opere e servizi per la gestione, la manutenzione e la costruzione di strade e autostrade

Global Service gestione e manutenzione SGC Fi-Pi-Li
Global Service strade provinciali Prov. Firenze
Global Service strade provinciali Prov. Reggio C.
Global Service comuni di Pisa, Arese (Mi), Rignano F. (Rm)
Global Service A1, A4 e S17 in Polonia
Lavori e servizi per Autostrade per l'Italia e ANAS

AMBIENTE



Igiene urbana, bonifiche e pronto intervento ambientale, opere in verde, impianti di trattamento rifiuti

Servizi di igiene urbana per oltre 20 Comuni per un totale di 400.000 abitanti serviti
Interventi ambientali e bonifiche in contesti urbani e lungo strade e autostrade
Aree a verde, arredo urbano e ingegneria naturalistica
Impianti di trattamento, selezione e stoccaggio rifiuti



L'integrazione dei servizi di gestione e di igiene della rete stradale di Pisa: un processo avanzato di partnership pubblico-privato



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

Attività e caratteristiche del Global Service di gestione, igiene e manutenzione delle strade di Pisa



Attività di governo
Sistema informativo
Call Center e Sala Controllo h 24
Gestione dei sinistri e delle manomissioni
Monitoraggio e rilievo dati
Comunicazione



Servizi di igiene urbana
Servizi e lavori di manutenzione stradale
Servizio di pronto intervento
Servizio di sorveglianza
Gestione semaforica
Servizi invernali

Interventi mirati =
tempestività ed efficacia

Programmazione = continuità nel ripristino dei necessari livelli di servizio e funzionalità delle strade

Gestione informatizzata delle attività con **Sistema Informativo** = conoscenza del patrimonio

Generazione di una **banca dati** multifunzione = ottenimento di dati certi in tempo reale

Gestione delle segnalazioni con **Call center dedicato**

Gestione **sinistri stradali** = maggiore rapidità e verifica di fondatezza

Incremento dei progetti e delle proposte di **migliorie** finalizzate a:

- **aggiornare, adeguare e valorizzare** il patrimonio;
- **ridurre i costi** di gestione, mantenendo inalterata la qualità di servizi e lavori;
- **aumentare la qualità** del patrimonio a parità di spesa.

L'integrazione dei servizi di gestione e di igiene della rete stradale di Pisa: un processo avanzato di partnership pubblico-privato



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

Un'esperienza speciale: l'igiene in un appalto di gestione stradale



GLOBAL SERVICE



INDIRIZZO E CONTROLLO

RESPONSABILITÀ E OBBLIGO DI RISULTATO

Interventi e servizi per mantenere le strade sicure e fruibili

GESTIONE STRADALE

+

=

IGIENE URBANA

Servizio pubblico essenziale

Rimozione di ogni tipologia di rifiuto dalla sede stradale

I livelli di sicurezza vengono abbinati a quelli di decoro senza dispersione di competenze, risorse e responsabilità

Città sicura e pulita



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

I risultati conseguiti - 1

RISULTATI TANGIBILI

RISULTATI INTANGIBILI

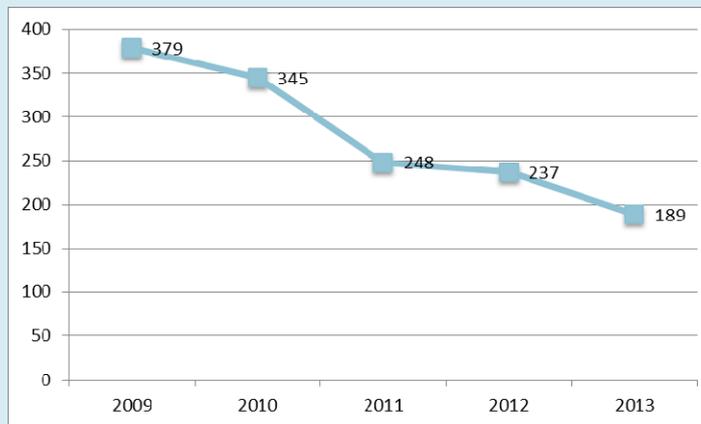
MIGLIORAMENTO COSTANTE DELLO STATO MANUTENTIVO E DEL DECORO DEL PATRIMONIO STRADALE

UTENTI SODDISFATTI

Migliora l'immagine dell'Amministrazione

STRADE PIU' SICURE

DIMINUZIONE DEI SINISTRI



L'integrazione dei servizi di gestione e di igiene della rete stradale di Pisa: un processo avanzato di partnership pubblico-privato



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

I risultati conseguiti - 2

RISULTATI TANGIBILI

RISULTATI INTANGIBILI

PROGRAMMAZIONE

**OLTRE 6.000
INTERVENTI IN UN
ANNO**

**RIDUZIONE DEI
TEMPI DI
INTERVENTO**

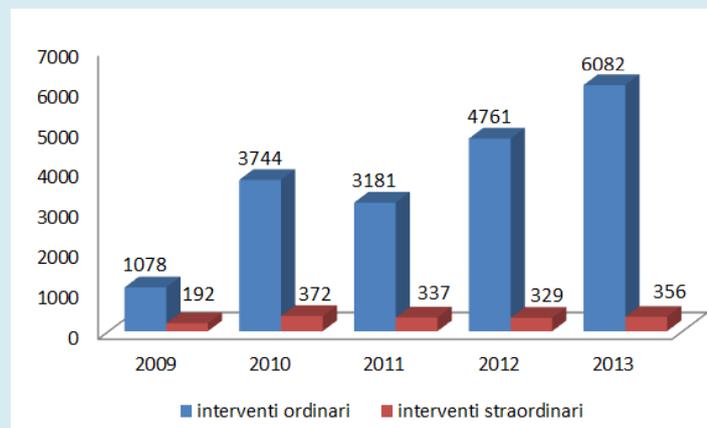
**MINORI
DISAGI PER
L'UTENZA**

**PERCEZIONE DI
MAGGIOR VALORE
DEL PATRIMONIO**

*Aumento interventi
ordinari a canone
e diminuzione
interventi
straordinari
extracanone*

**Nessun maggior costo
per l'Amministrazione**

Risparmio economico





«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

I risultati conseguiti - 3

RISULTATI TANGIBILI

RISULTATI INTANGIBILI

SISTEMA INFORMATIVO E TECNOLOGIE DIGITALI

OTTENIMENTO DI UNA BASE DI DATI IN TEMPO REALE E STORICO

CONOSCENZA DEL PATRIMONIO

CONSAPEVOLEZZA DEL VALORE DEL PATRIMONIO

Trasferibilità in altre esperienze

Trasparenza dell'Amm. verso i cittadini

COINVOLGIMENTO DEI CITTADINI

PIANIFICAZIONE, CONTROLLO E RENDICONTAZIONE

PORTALE E APP PER LE SEGNALAZIONI

L'organizzazione del Global Service risponde

Gli utenti diventano protagonisti attivi

L'integrazione dei servizi di gestione e di igiene della rete stradale di Pisa: un processo avanzato di partnership pubblico-privato



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»

I risultati conseguiti - 4

RISULTATI TANGIBILI

RISULTATI INTANGIBILI

CONTRATTO PLURIENNALE BASATO SULL'UTILIZZO DELLA CAPACITÀ IMPRENDITORIALE DEL GESTORE NELL'EROGAZIONE DEI SERVIZI E NEL RAGGIUNGIMENTO DEI RISULTATI

RICADUTE OCCUPAZIONALI

**Operatori assunti al
31/12/2013
71 + 7
Impiegati tecnici**

**Inserimento
nell'organico di
operatori
diversamente
abili**

**+ 50% contratti
a termine
trasformati a
tempo
indeterminato**

**CREAZIONE DI NUOVE
OPPORTUNITÀ DI
PARTNERSHIP PUBBLICO-
PRIVATO**

**CREAZIONE DI «BUONE
PRATICHE» COME ESEMPIO
PER ALTRE
AMMINISTRAZIONI**





«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014»



COMUNE DI PISA

GRAZIE PER L'ATTENZIONE



L'integrazione dei servizi di gestione e di igiene della rete stradale di Pisa: un processo avanzato di partnership pubblico-privato

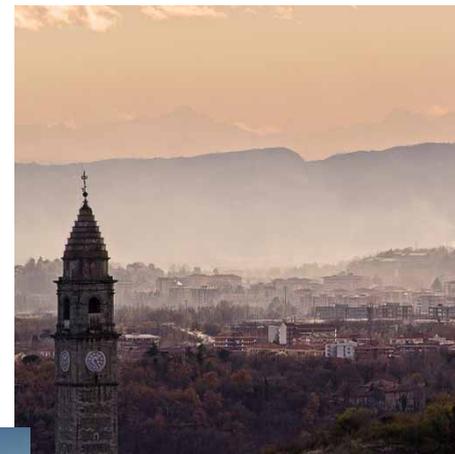
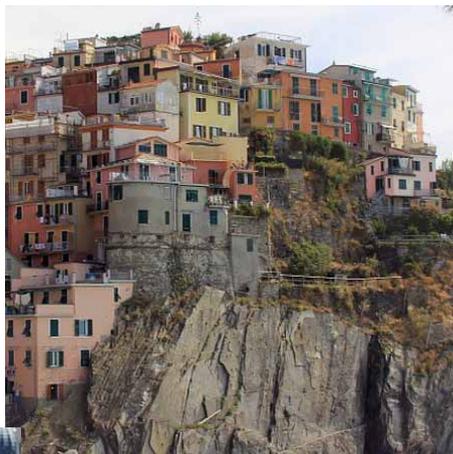


“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”



V.O.L. – VALORIZZAZIONE ON-LINE

*Il processo innovativo di censimento e valorizzazione
del Patrimonio Immobiliare pubblico*



IL CONTESTO DELL'ESPERIENZA – 1/2

A. SCENARIO DI RIFERIMENTO

Il **patrimonio** di proprietà degli **Enti Pubblici** (EE. territoriali e/o AA.PP. censite nell'elenco ISTAT – art. 1, c. 3 L. 196/2009), ha come caratteristiche di base l'eterogeneità tipologica (uffici, strutture sanitarie, ecc.) e ampia distribuzione sul territorio.

A tale situazione si deve aggiungere, da parte dell'Ente, anche la scarsa conoscenza:

- della consistenza del proprio Patrimonio;
- della rispondenza fra lo stato di fatto e quello documentale;
- della relativa titolarità degli stessi Enti sul proprio patrimonio



In questo contesto, lo Stato Italiano, nei termini di razionalizzazione della spesa pubblica (Art. 58 del D.L. 112/2008 – Art. 2, c. 222 L. 191/2009 - D.L. 85/2010) e per ultimo con il DL 66/2014 ha fornito direttive normative volte a valorizzare e razionalizzare i patrimoni di proprietà degli Enti.

La Circ. MEF 09/07/2010: "**Valorizzazione immobili pubblici - Linee guida generali per la costruzione di un fascicolo immobiliare**" ha dettato le basi e le linee guida per rispondere ai requisiti di qualità.

B. ANALISI DELLE NECESSITÀ

- | | |
|--|--|
| 1. Reperimento e raccolta della documentazione necessaria per conoscere e valutare l'immobile; | 6. Raccolta ed archiviazione delle informazioni e dei documenti attraverso una modalità di fascicolazione digitalizzata di facile utilizzo e gratuita |
| 2. Analisi dell'immobile mirata alla sua conoscenza e ad evidenziare le eventuali difformità | 7. Omogeneità dei dati e delle informazioni omologati agli standard del mercato immobiliare |
| 3. Censimento e verifica di congruità mediante l'analisi documentale e lo stato di fatto | 8. Definizione di standard operativi e procedurali |
| 4. Regolarizzazione e allineamento documentale, se necessario | 9. Formazione del personale |
| 5. Anagrafica standardizzata e univoca per il censimento immobiliare | 10. Garanzia sull'attendibilità dei dati e validazione della documentazione raccolta |

C. ANALISI DELLE CRITICITÀ

Gli Enti, senza un form unico, non usano parametri standard, leggibili e condivisi sulla stessa base di lettura.

È NECESSARIO CREARE UN PROCESSO DI ANALISI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, FINALIZZATO A REPERIRE RISORSE FINANZIARIE DA DESTINARE ALLA CRESCITA E SVILUPPO DEL TERRITORIO E/O ALLA RIDUZIONE DELL'INDEBITAMENTO DEGLI ENTI.

L'assenza di:

- ✓ un sistema informatico unico e condiviso;
- ✓ procedure e criteri di lettura standard;
- ✓ individuazione dei documenti essenziali alla valorizzazione;
- ✓ catalogazione organica e sistemica di documenti;
- ✓ controllo e validazione delle informazioni



- Documento non condiviso
- Difficile lettura e comprensione
- Scarsa applicazione pratica agli standard di valutazione del mercato immobiliare
- Allungamento dei tempi
- Bassa qualità dei dati e loro difficile condivisione senza una post elaborazione
- Assenza di report in tempo reale dalla cabina di regia

IL CONTESTO DELL'ESPERIENZA – 2/2

D. AZIONE INTRAPRESA

Le criticità rilevate e le conseguenti necessità operative atte a rispondere in modo adeguato alle norme e criteri di mercato, hanno portato **CDP** a farsi promotrice di un processo univoco.

NASCE VOL, ossia un Processo sistemizzato di analisi immobiliare, censimento, ricerca documentale e creazione del fascicolo virtuale di un immobile, eseguito secondo standard e procedure dettati dalla check list di riferimento

L'applicativo **VOL**, ha come presupposto la creazione *ex ante* di un *database* e l'effettuazione di un censimento puntuale e coerente, che consenta il collegamento necessario tra l'immobile e l'insieme di informazione e documenti ad esso pertinenti.

È NECESSARIO CREARE PRIMA UN
“**ALBERO IMMOBILIARE**”
(CONTENITORE) CHE LA POSSA RACCOGLIERE.

In particolare, tutto il processo si deve basare su una procedura di codifica standardizzata che permetta di “esplodere” il patrimonio immobiliare nelle singole «componenti fondamentali» cui saranno attribuiti i livelli gerarchici di censimento, secondo CRITERI...



RICONOSCIBILI – LEGIBILI – INTUITIVI – OMOGENEI



DIVULGAZIONE E SUPPORTO AGLI ENTI PUBBLICI

DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO

- Redazione guida operativa e relativi allegati
- Vademecum in attuazione dell'art. 58 DL n. 112/2008
- Compendio normativo aggiornato
- News letter



ACCESSIBILITÀ

Utilizzo gratuito della V.O.L.



DIVULGAZIONE

- Roadshow sul territorio per la promozione e formazione VOL
- Pubblicità su emittenti radiofoniche e workshop didattici nell'ambito dei principali eventi legati al mondo immobiliare e degli Enti locali (*EIRE, Assemblea annuale ANCI, Forum PA, Urban Promo, ABI Forum PA, etc...*)
- Portale dedicato al supporto ed assistenza via web
- DVD con filmato divulgativo



FORMAZIONE

- Corsi E-Learnig attraverso la piattaforma "Abitanti On-Line" per la formazione di professionisti accreditati VOL (creazione di un "albo" professionale cui gli Enti possono attingere per eventuali incarichi)
- Webinar interattivi di formazione degli Enti all'uso dello strumento



CONDIVISIONE

Condivisione dei contenuti della piattaforma con altri partner istituzionali coinvolti nel processo di valorizzazione del patrimonio pubblico:

- AGENZIA DEL DEMANIO;
- ANCI;
- FONDAZIONE PATRIMONIO COMUNE



DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

L'intero processo si sviluppa attraverso l'applicativo denominato GRETA che gestisce l'utenza e raccoglie la compilazione della VOL.

I flussi operativi sono articolati secondo lo schema procedurale riportato a lato

- 
1. Reperimento della documentazione attinente l'immobile da censire;
 2. Costituzione dell'anagrafica immobiliare, attraverso l'apposita sezione "Gestione Immobili";
 3. Creazione *step-by-step* dei livelli con il supporto della "Guida on-line" e del "Vademecum" scaricabili dall'applicativo GRETA;
 4. Inserimento della documentazione rilevata nell'apposito fascicolo;
 5. Soddisfamento della "Metrica Probatoria" (intelligenza artificiale di cui è dotato il sistema per l'abbattimento dell'errore umano e la validazione corretta dei documenti);
 6. "Analisi documentale" ed eventuale implementazione/allineamento a valle del processo di Due Diligence, validazione per l'avvio dei processi di verifica da parte di CDP Spa;
 7. Assistenza di CDP via web agli Enti Pubblici accreditati per l'eventuale aggiornamento informativo e documentale.

LA VOL SI CONCLUDE POSITIVAMENTE!

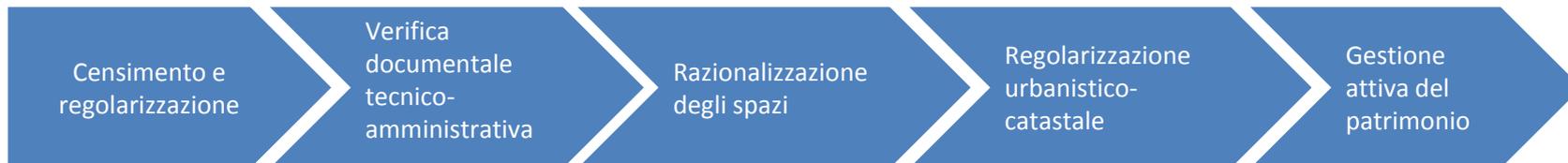
FINALITÀ DEL SERVIZIO

Analisi degli immobili, presupposto indispensabile per procedere all'individuazione della destinazione/utilizzo finale del bene
(Definizione della tipologia di analisi necessaria, valutazione dello stato attuale degli immobili anche in funzione della loro possibile migliore futura destinazione)

Razionalizzazione degli spazi e efficientamento gestione degli immobili
(liberazione degli immobili sottoutilizzati, accorpamento di sedi, redistribuzione degli spazi basata su misure standard di occupazione, razionalizzazione degli interventi, ecc..)

Valorizzazione immobiliare/messa a reddito/dismissione
(supporto all'Ente per l'eventuale svolgimento di procedure competitive atte a selezionare soggetti privati interessati a formulare proposte di valorizzazione immobiliare, con maggiore trasparenza e certezza dei dati per gli investitori, riducendo il "rischio" da parte di quest'ultimi sull'operazione)

CATENA DEL VALORE



Il risultato genera un vero e proprio

«PASSAPORTO IMMOBILIARE»

ovvero un fascicolo digitalizzato con tutti i documenti necessari per accertare lo stato documentale dell'immobile dell'Ente. Quest'ultimo, quindi, potrà presentarsi al mercato immobiliare, in modo più efficace riuscendo a valorizzare il proprio patrimonio.



Cassa depositi e prestiti



Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli EE. LL.



Codice ISTAT	091
Codice Ente	E540
Codice Catastale	H501
Codice VOL	H223_001
Provincia	Roma
Comune	Roma
Indirizzo principale	
Piazzale San Giovanni, 2,4	
Destinazione prevalente	
Ufficio pubblico (compresi i centri direzionali pubblici)	
Destinazione di fatto	
Uffici	

SCHEMA AFFIDAMENTO DEI SERVIZI

SCHEMA AFFIDAMENTO

CONSISTENZA PATRIMONIO

Dimensione: ~ 8.100 comuni italiani + EE.PP. di cui Elenco ISTAT Art. 1, L. 196/09
Tipologia: varia natura e destinazione
Localizzazione: territorio nazionale

TIPOLOGIA SERVIZI AFFIDATI

Fornitura licenza in uso sistema applicativo Dossier del fabbricato (GRETA): VOL
Valorizzazione On-Line

PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Affidamento diretto a titolo oneroso

SOGGETTO AFFIDATARIO

GROMA SRL

SOGGETTI COINVOLTI

SOGGETTO PROMOTORE

CDP – Cassa Depositi e Prestiti Spa

CONDIVISIONE CON ALTRI ENTI

AGENZIA DEL DEMANIO, FPC, ANCI

SVILUPPO APPLICAZIONE

GROMA SRL

ASSISTENZA INFORMATICA

OPERAZIONI DI ANALISI DOCUMENTALE E CENSIMENTO

Operatori accreditati di appartenenza dell'Ente

Professionisti incaricati e qualificati

UTENTI FINALI

Regioni, Province, Comuni (anche attraverso protocollo d'intesa con ANCI/FPC) ed altri **Enti Pubblici**

ITER TEMPORALE

OTTOBRE 2012

INIZIO OPERAZIONI
SVILUPPO SOFTWARE

15/03/2014

ATTIVAZIONE
OPERATIVA
VOL

IN ITINERE

FORMAZIONE,
PROMOZIONE,
SVILUPPO E SUPPORTO

...

COMPLETAMENTO
OPERAZIONI

PRESENTAZIONE PARTNER PRIVATO



È una società di servizi nata alla fine degli anni '80 per gestire il patrimonio immobiliare del suo Socio Unico, la Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti.

Negli anni ha sviluppato una specifica competenza nell'ambito della gestione integrata dei servizi immobiliari, formando ed incrementando un'organizzazione dotata di strumenti informativi innovativi per la gestione efficiente e remunerativa di patrimoni immobiliari di rilevante valore economico di importanti Enti privati sull'intero territorio nazionale.

MISSION

GROMA integra l'attività di gestione strategica di **PATRIMONI IMMOBILIARI** con quella di erogazione di un'ampia gamma di servizi integrati e specialistici ad essi legati, oltre alla loro promozione e sviluppo.

SERVIZI

GESTIONE INTEGRATA DEI PATRIMONI IMMOBILIARI
Asset, Building, Facility, Property management e Agency



TOOL INFORMATICO PERSONALIZZABILE "GRETA"

GRETA è una piattaforma informatica “on web” creata per la gestione degli immobili che consente di organizzare i dati in strutture ad albero e renderle disponibili per la consultazione agli utenti, il tutto con una gestione della sicurezza avanzata e granulare.



FASCICOLO DEL FABBRICATO

È una delle applicazioni di GRETA che consente di **raccogliere e classificare** in modo ordinato e coerente tutti i dati, documenti ed informazioni di carattere quali/quantitativo afferenti ad un patrimonio immobiliare.



Il processo **V.O.L.** è una personalizzazione del **FASCICOLO DEL FABBRICATO**

REQUISITI

Sistema e Certificato di Qualità – “*Integrated Management of Real Estate*” secondo la norma ISO 9001:2008.

STRUTTURA E NETWORK

La struttura è composta da 30 dipendenti nella sede operativa di Roma, 13 in altre sedi e da 32 “**Building Manager**”, liberi professionisti dislocati nelle città dove sono ubicati gli immobili in gestione: **una rete capillare di professionisti sparsi sul territorio nazionale.**

RISULTATI GIÀ CONSEGUITI (AGG. 13/05/2014)

RISULTATI GIÀ CONSEGUITI

IMMOBILI
"BOLLO" VOL

N. 18
complessi edilizi

ENTI CON ESITO
"VOL"
CONCLUSIVO

N. 8

ENTI
PARTECIPANTI

N. 130

ENTI OPERANTI

N. 130

IMMOBILI IN
VENDITA

N. 15

ENTI CON
IMMOBILI IN
VENDITA

N. 8



- Livorno:**
 - Complesso "Palazzina del Presidente"
- Milano:**
 - Unità immobiliare in via Jan;
 - Unità immobiliare in Porta Ticinese;
 - Complesso in Via San Gottardo;
 - Complesso in Via Fetonte;
 - Pall. "A" e "B" in Via Cerano d'Intelvi
- Savogna d'Isonzo:**
 - Complesso del Palazzo del Municipio;
 - N. 2 complessi ad uso Scuola elementare;
 - Complesso "Casa Butkovic";
 - Complesso ad uso Asilo;
- Piacenza:**
 - Complesso "Palazzo ex Olivetti"
- Chieti:**
 - Complesso di P.zza Monsignor Venturi;
 - Complesso di Via Arniense
- Ancona:**
 - Complesso "Caserma Fazio"
- Provincia Bologna:**
 - Complesso "ex Bastardini"
- Forlì:**
 - Complesso "Ex Hotel Universal"
- Provincia Alessandria:**
 - Complesso di Fabrica Curone – Colonia Caldirola

SUPERFICI CENSITE

SUPERF. LORDA

Mq 30.920,42

SUPERF.
COMMERCIALE

Mq 6.773,12

SUPERF.
FONDIARIA

Mq 13.272

SUPERF.
COPERTA
EDIFICATA

Mq 15.388,36

RISULTATI IN CORSO DI CONSEGUIMENTO

ESTENSIONE DEL PROCESSO E DELLE STRUMENTAZIONI PER LA CONOSCENZA DEL PATRIMONIO PUBBLICO IN ALTRE INIZIATIVE DI VALORIZZAZIONE A LIVELLO NAZIONALE E LOCALE

Dalla conclusione con successo del processo V.O.L., l'Ente ha la possibilità di promuovere il patrimonio ponendolo sul mercato, attraverso dei processi di pubblicizzazione e promozione sul territorio, in funzione della specifica vocazione e tipologia.

In particolare:




Utilizzo della VOL per censire quella parte di patrimonio immobiliare di proprietà degli Enti contraddistinto da una forte componente storica ed artistica, localizzata in tessuti territoriali "tipici" (mete turistiche e culturali affermate o potenziali).

L'obiettivo di lungo termine è la creazione di un network di strutture turistico-ricettive e/o culturali, accomunate da un *brand* unico e riconoscibile. In quest'ottica il portafoglio di "ValorePaese – Dimore" include immobili con le medesime caratteristiche di pregio e di valore storico-artistico, puntualmente individuate tramite l'utilizzo della procedura VOL.




La "bollinatura" V.O.L., consente l'accesso degli immobili degli Enti al Portale/vetrina bilingue aperto ad un bacino d'utenza nazionale ed internazionale. Il catalogo immobiliare virtuale, in corso di strutturazione, sarà consultabile in modalità remota per i beni: 1. posti in vendita, 2. oggetto di permuta, 3. suscettibili di sviluppo e valorizzazione.




Il completamento della procedura V.O.L., è lo strumento per la potenziale candidatura degli immobili di proprietà degli Enti locali al Fondo Immobiliare gestito da "CDP Investimenti SGR spa, allorché detti immobili abbiano i requisiti previsti dalle regole di investimento adottate dal **Fondo Investimenti per la Valorizzazione**. Il Fondo ad oggi ha già investito un importo complessivo di circa 500 mln di euro acquistando immobili di proprietà degli Enti Territoriali e dello Stato.




La conclusione con successo della procedura VOL, è utilizzata anche per gli immobili che ricadono nel Federalismo Demaniale.

Infatti, i beni che dal Demanio passano ai singoli Comuni, devono avere come pre-requisito quello di aver soddisfatto le condizioni dettate dalla VOL; quindi il rispetto di quei parametri di qualità, correttezza di dati e attendibilità delle informazioni che sono alla base del processo di Valorizzazione On-Line.



CITTÀ DI FELTRE

Energy Web Feltre

Conoscenza condivisa e collaborativa dello stato energetico urbano per il contenimento dei consumi

Caratteristiche del patrimonio edilizio Comune di Feltre

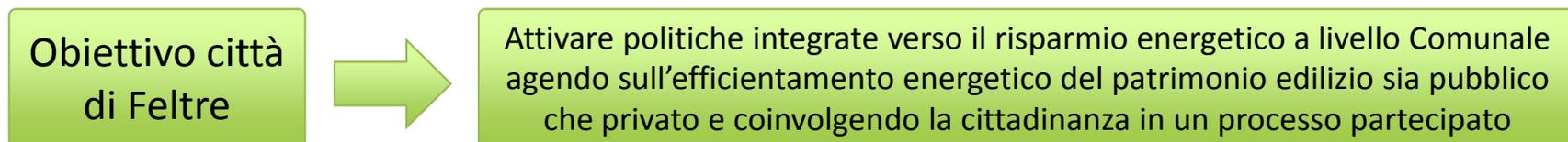
- 5200 edifici all'interno del territorio comunale
- Tessuto urbano eterogeneo (edifici storici, edilizia metà '900, nuova edificazione)
- Eterogeneità delle fonti di riscaldamento (56% gas, 6% gasolio, 7% legna, ...)
- Assenza di una visione complessiva dello stato energetico dell'intero patrimonio urbano sia privato che pubblico (attualmente esistono solamente $\cong 20$ certificazioni energetiche);
- Un patrimonio edilizio (sia pubblico che privato) energivoro, che necessita di processi di retrofitting e politiche di incentivazione di risparmio energetico.



Feltre come caso studio che rispecchia la situazione di moltissimi comuni Italiani



Criteri e approcci gestionali - problematiche



Data la particolarità del contesto, condizione essenziale è **CONOSCERE** lo stato energetico, fisico e sociale del patrimonio urbano e di mettere questo sapere a disposizione delle politiche pubbliche, e della cittadinanza creando consapevolezza ed innesco di atteggiamenti virtuosi:



Genesi e forma del partenariato

Il territorio e la **Città di Feltre**, grazie al ruolo della **Fondazione per L'Università e l'Alta Cultura in Provincia di Belluno**, è da molti anni laboratorio didattico e di ricerca delle attività dello Spin-off dell'Università Iuav di Venezia **Unisky s.r.l.**

Esempi di laboratori didattici a Feltre sull'uso di Nuove Tecnologie per l'analisi urbana



La necessità di promuovere analisi e ricerche sulla città ha promosso la genesi del partenariato che affida a UniSky e Iuav lo sviluppo della ricerca.



Coinvolgimento di expertise esterna



I
-
U
-
A
-
V



Energy Web Feltre

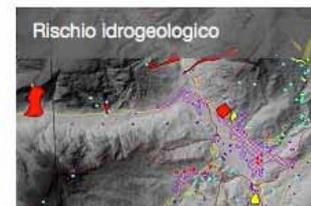
Il partner privato: Unisky Srl



Unisky Srl nasce nel 2009 su iniziativa di un gruppo di docenti e ricercatori dell'Università Iuav di Venezia.

Unisky è oggi certificata come **Start-Up Innovativa** e offre **soluzioni ad alto contenuto tecnologico** per la conoscenza e l'approccio alle problematiche legate alla città e al territorio

www.unisky.it



Fasi di sviluppo dell’iniziativa

Fasi temporali dello sviluppo del progetto

gennaio 2011



Inizio attività della prima fase progettuale

giugno 2012



Conclusione attività e primi risultati

agosto 2012



**Inizio seconda fase progettuale all’interno del progetto
Interreg IV Italia - Austria**

Fasi dei primi risultati

maggio 2013



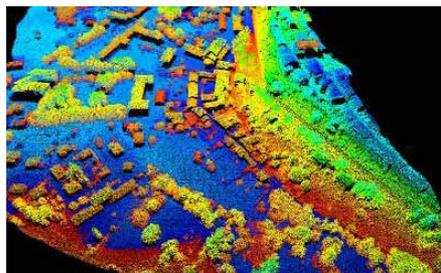
**Sono attivi i laboratori di cittadinanza sui temi ambiente
ed energia**

maggio 2014



Approvazione PAES

Energy Web Feltre – metodologia: Il City Model



rilievo LiDAR



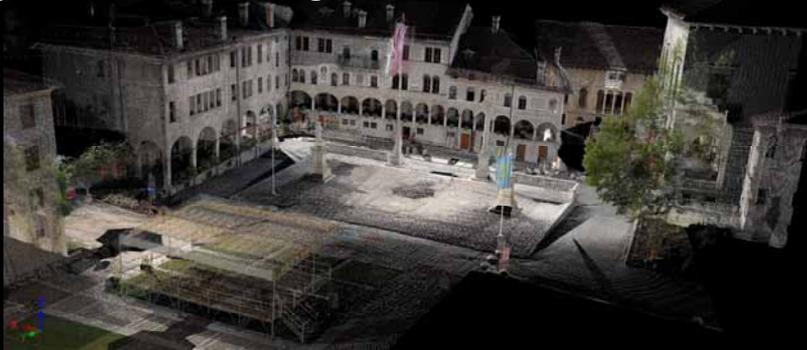
ortofotografie ad alta
risoluzione



rilievo laserscanner
terrestre



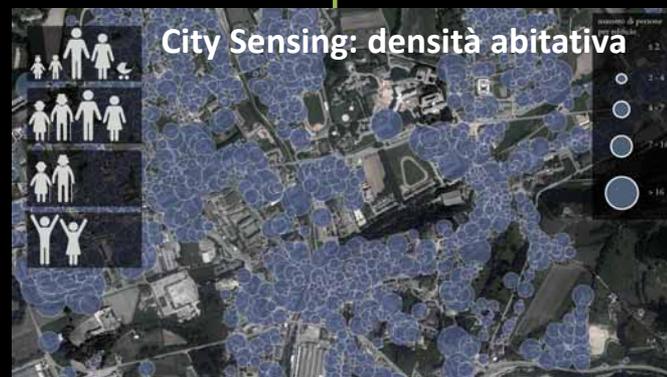
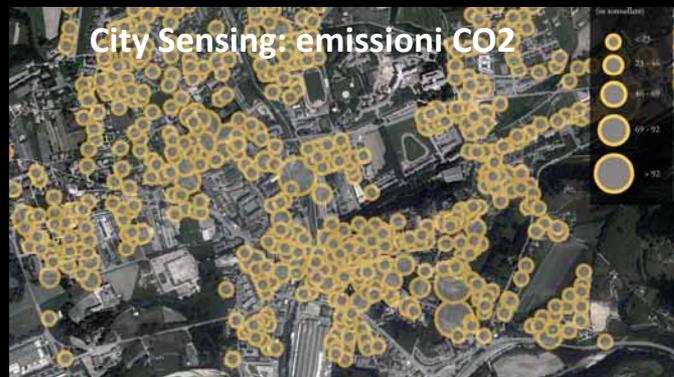
City Model: Modello digitale 3d



City Model: Sezione urbana
del modello digitale 3d

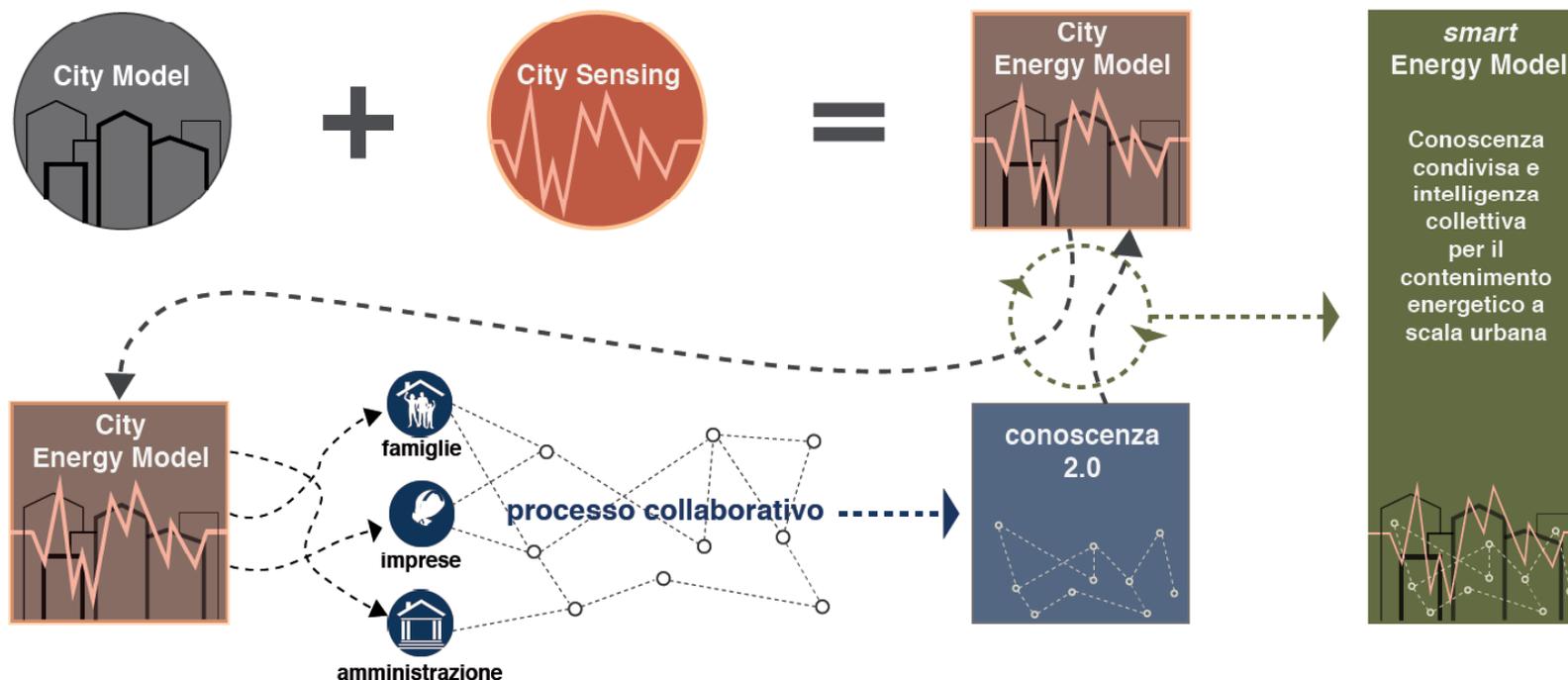


Energy Web Feltre – metodologia: Il City Sensing



Struttura di Energy Web Feltre

Il **City Model** viene integrato con il **City Sensing** ottenendo un dato dei consumi reali di ogni singolo edificio urbano (**City Energy Model**). Una conoscenza condivisa via web con gli attori del sistema città **Amministrazione, Famiglie, Imprese**, generando **conoscenza condivisa e collaborativa** che supporta **politiche di risparmio energetico** e promuove **comportamenti virtuosi tra i cittadini**.



Energy Web Feltre – firma energetica urbana



consumi



comportamenti



dispersioni



Firma Energetica Urbana

City Energy Model

Firma Energetica Urban Index

regola il peso dei parametri:

Consumi:

Dispersioni:

Persone:

Emissioni:

Emissioni CO₂

Potenzialità fotovoltaica

City Sensing

City Model



Immagini ©2014 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, European Space Imaging



Risultati conseguiti e attesi - 1

Prodotti:

City Model e City Sensing della città

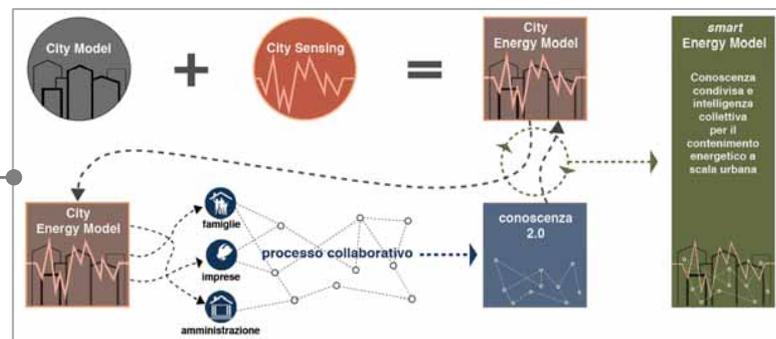
City Energy Model: “Firma Energetica Urbana” di Feltre

Piattaforma web condivisa sullo stato energetico urbano

Strumentazioni per analisi di base utilizzabili dal Comune per poter programmare ed orientare consapevolmente piani di intervento mirato



Modello di approccio alla conoscenza del patrimonio immobiliare in chiave energetica che è possibile trasferire in altri contesti territoriali



Risultati conseguiti e attesi - 2

Risultati conseguiti:

PAES fortemente incentrato sulle problematiche energetiche reali

Community locale attiva sulle problematiche urbane

Coinvolgimento attivo delle utenze in un processo integrato di conoscenza *Energy Management Oriented*

Orientamento delle risorse finanziarie in funzione delle priorità desunte

Implementazione di un sistema di teleriscladamento in un distretto urbano di prevalenti edifici pubblici

Altri Esiti attesi

Propagarsi di processi decisionali e di buone pratiche orientate alla riduzione dei consumi





PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



"8° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 29.05.2014

"MENZIONI SPECIALI DEL PREMIO"



ATER DEL COMUNE DI ROMA
Servizio Organizzazione e Sistemi (SOeS)



Il “Riuso” della soluzione informatica web per la gestione del patrimonio immobiliare per l’edilizia residenziale pubblica

Il percorso verso REF2ATER – piattaforma informatica web-oriented per la Gestione Integrata del patrimonio immobiliare di ATER Comune di Roma:

- **48000 alloggi ERP**
- **5000 locali commerciali**

Perché era necessario ed impellente innovare?

Gli applicativi precedenti erano molteplici e con linguaggi di programmazione diversificati e ormai desueti, con conseguenti difficoltà nel reperimento di figure professionali in grado di effettuare attività di manutenzione e/o implementazione, sia all'interno dell'Azienda che nel mondo delle società di servizi, in aggiunta costi d'infrastruttura sempre più elevati. Inoltre alcune famiglie di dati erano gestiti solo sul “cartaceo”.

Il Dirigente del SOeS guida l'innovazione verso un nuovo applicativo, fissandone i criteri:

- ***web based con architettura modulare fortemente integrata***
- ***fruibilità verso ulteriori implementazioni***
- ***utilizzo linguaggi in ambienti tecnologicamente all'avanguardia e commercialmente disponibili***
- ***potenzialità di interfacciamento con i più moderni e sviluppati applicativi (anno 2008)***

II PROGETTO: sintesi per fasi del progetto di implementazione del sistema di gestione patrimoniale **REF Building** dal 2008 al 31/12/2012

2008 – procedura negoziata con aggiudicazione all’offerta economicamente più vantaggiosa ad ALTRAN. Il progetto è affidato a **Idea Real Estate Srl** (società del gruppo), l’applicativo scelto è **REF Building**

FASE 1 - 2009/2010

Censimento Patrimonio e Nuclei Familiari assegnatari

- l’estrema eterogeneità delle fonti originarie non integrate e non solo di tipo informatico (sistemi legacy del SOES e del Servizio Patrimonio, o riferimenti e registri cartacei dell’ufficio conservatoria);
- volume e diversità dei dati: dimensionali, reddituali, catastali, di ubicazione, ecc.

FASE 2 – 2010/2011

Contabilità utenza

L’entrata in esercizio di processi e funzionalità relativi alla contabilità utenza ha subito un importante slittamento non previsto, a motivo delle molte personalizzazioni che si è reso necessario implementare sul sistema standard, data la specificità di ATER Roma.

Con la conclusione della FASE 2 si definisce l’implementazione del nucleo centrale (baseline) del sistema informatico di gestione del patrimonio aziendale.

FASE 3 – 2012/2013

Utilizzo esteso del sistema integrato e implementazione dei processi e funzioni di criticità secondaria rispetto a quelle costituenti la baseline:

- condomini
- alloggi non ERP
- applicazione leggi regionali specifiche

FASE 4 - 2014

Miglioramento continuo dell’informatizzazione dei processi ATER e delle prestazioni del sistema.

Si intraprendono le attività di integrazione con gli altri sistemi aziendali: SAP Finanziario e controllo di gestione, SAP ciclo passivo, Sistema di business intelligence (Qlikview), protocollo informatico (E-document), Data Forensis gestione fascicoli del Servizio Avvocatura, ...

FASE 5 - 2015 – Servizi al Cittadino

Al termine del 2012 il sistema di gestione patrimoniale REF2ATER ha raggiunto un esteso grado di copertura dei processi aziendali e di utilizzo da parte dei servizi “core” aziendali.



Idea Real Estate SpA



Mission: offrire soluzioni informatiche per la gestione integrata di tutti i processi collegati al Real Estate

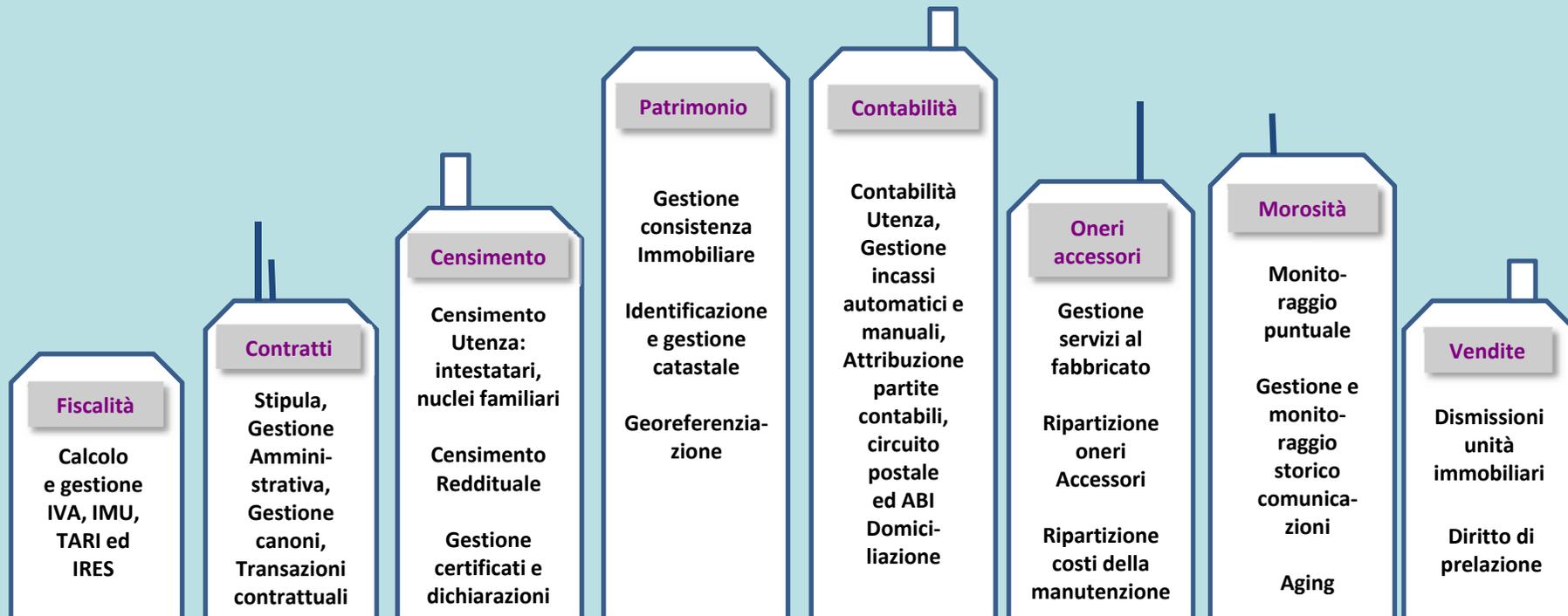
Servizi: Consulenza strategica e operativa, Progettazione e sviluppo di applicazioni personalizzate (progetti verticali), Gestione della sicurezza dei dati, Help Desk e supporto operativo

Referenze:

Enti Pubblici e P.A. - Agenzia del Demanio, Aler Milano, Consorzio G1 (SCIP2), Demanio Servizi, ENASCO, Itea S.p.A., Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ULSS n. 8 di Asolo

ALTRI – Centostazioni, Compagnia Fondiaria Nazionale, Edipower, Fintecna Immobiliare, Immobilgest, Siram, Sovigest, BNL Fondo Pensioni, Capitalia, Credito Emiliano, FIMIT SGR, First Atlantic RE

REF2ATER è il Sistema di Gestione Integrata web-oriented del patrimonio immobiliare di ATER Comune di Roma aziendale:



Il **risparmio di risorse** (tempo uomo, costi, ecc.), solo alcuni esempi:

1. Rideterminazione del canone a seguito di variazioni anagrafiche / reddituali :

IERI
attività svolta manualmente,
almeno 5 ore uomo



OGGI
rideterminazione è on-line,
0 ore uomo

2. Automatizzazione dei flussi contabili tra sistema gestionale e sistema contabile:

IERI
estrazioni manuali,
oneroso lavoro di quadratura
10 giornate uomo/ mese



OGGI
rideterminazione è on-line,
2 giornate uomo

3. Anamnesi puntuale del patrimonio anagrafico e catastale:

IERI
dati patrimoniali e catastali non
integrati, incertezza congruità
dati, gestione fiscale non
integrato



OGGI
Integrazione completa, risparmio
milioni di euro

Alcuni miglioramenti per **efficacia e qualità**:

Integrazione tra tutte le aree operative dell'azienda: unificazione delle procedure di lavoro e la drastica riduzione degli iter aziendali come quello della dismissione dell'immobile o dell'attivazione dell'iter legale

Eliminazione dei fermi di produzione: la procedura mensile di bollettazione richiedeva la sospensione delle operazioni aziendali a sistema per un'intera settimana



Automazione dei processi: eliminazione della necessità di registrare le stesse informazioni su diversi sistemi e potenziamento del monitoraggio e controllo della congruenza delle informazioni registrate

Minimizzazione dei tempi di verifica delle informazioni: il processo di gestione dei dati anagrafici e reddituali del censimento utenza tramite il Portale WEB dei Caf ha portato ad una pressoché immediata applicazione dei nuovi canoni

Come sosteniamo e manteniamo nel tempo la soluzione implementata

1. attività di assistenza correttiva e altre attività ordinarie (*SOeS in house*)
2. attività di adeguamento tecnico e normativo (**IdeaRE**)
3. attività di manutenzione straordinaria e manutenzione evolutiva (*SOeS in house*)
4. *gestione infrastrutturale e rete anche sulle sedi periferiche (SOeS in house)*



Sviluppo interfacce con altri applicativi aziendali:

ATTUALI:

- **sistema bollettazione** (*SOeS in house*)
- **SAP (Moduli FI-CO-MM)**, gestione finanziaria-contabile , controllo di gestione e ciclo passivo
- **Portale WEB** per la registrazione delle dichiarazioni di censimento gestite dai CAF (**IdeaRE**)
- **applicativo di raffronto dati censuari e reddituali** nuclei familiari assegnatari con Anagrafe Roma Capitale e Agenzia delle Entrate (*SOeS in house*)
- sistema di **Business Intelligence** aziendale (**Qlikview**)

FUTURE:

- sistema di Gestione Documentale
- Portale Utenza per i Servizi al Cittadino (*SOeS in house*)

Il RIUSO verso la P.A.: da REF Building a REF2ATER

Le caratteristiche sviluppate nel corso del quadriennio sul prodotto REF Building di ATER e in particolare le specifiche per l’edilizia residenziale pubblica, risultante dall’attività del SOeS ATER, e la partnership consulenziale di settore, lo hanno reso un appetibile elemento di scambio nella best practice del “RIUSO” di cui al protocollo d’intesa sottoscritta con altri enti gestori alla fine del 2012:

- ACER Bologna
- ATC Torino
- ITEA Trento

IdeaRE SpA ha acconsentito all’iniziativa cedendo nel 2012 le licenze proprietarie e il codice sorgente della soluzione REF Building, nasce l’Open Source REF2ATER.

2014 - REF2ATER - Vincitore del Premio SMAU EGovernment 2014 ROMA “I Campioni del Riuso”



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”



COMUNE DI GRUMES (Trento)

“Il recupero e la valorizzazione
turistica del patrimonio
dismesso in un Comune di
piccole dimensioni”



Abitanti: **440**
Superficie: **10 km²**





“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

CONTESTO PATRIMONIALE QUO ANTE (1)

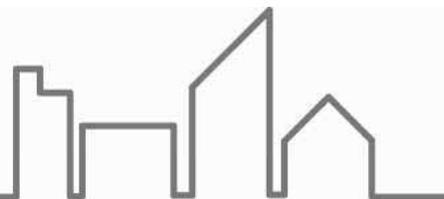
DENOMINAZIONE ATTUALE	LOCALIZZ.	MQ/KM	STATUS	VALORE PATRIM.	UTILIZZO	COSTI
RIFUGIO POTZMAUER	Loc. Potzmauer	80 mq	Ex malga / ricovero forestale inutilizzato	€ 30.000 circa	Diroccato	€ 0,00
CASEL DEI MASI	Masi di Grumes	100 mq	Ex caseificio turnario	€ 0,00	Diroccato	€ 0,00
OSTELLO DI GRUMES	Grumes	200 mq	Ex caserma carabinieri	€ 50.000	Abbandonata	€ 2.000/anno
SENTIERO DEI VECCHI MESTIERI	Grumes – Rio dei Molini	2 km	Opifici dismessi diroccati	€ 40.000	Abbandono	€ 0,00
PARCO BOTANICO	Grumes – Loc. Palù	0,60 kmq (parco e sentiero)	Pascolo collettivo dismesso e inselvatichito	€ 25.000	Abbandonato	€ 0,00
PARCO DELLE FESTE	Grumes – Loc. Pian da L’Ost Grant	0,15 kmq (prato e bosco)	Prato e bosco	€ 3.000	Abbandonato	€ 500 /anno



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

CONTESTO PATRIMONIALE QUO ANTE (2)

Criteri e approcci "gestionali" adottati dall'Ente rispetto al patrimonio:

Situazione quo ante: gestione minimale ai fini della salvaguardia della responsabilità civile verso terzi.

Problematiche tecniche, funzionali, gestionali del patrimonio:

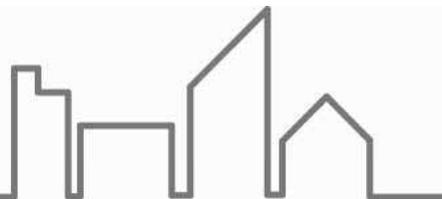
Situazione quo ante: assenza di visione strategica di utilizzo, contesto di pluridecennale abbandono per azzeramento attività del comparto agricolo e pastorale del passato e delle relative destinazioni d'uso.



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

DESCRIZIONE ESPERIENZA (1)

MOTIVAZIONI CHE HANNO PORTATO ALLA PARTNERSHIP CON OPERATORE PRIVATO:

- Migrazione > abbandono della montagna > dismissione patrimonio collettivo > perdita di visione > assenza di investimenti
- Consistente piano di investimenti per recupero patrimonio collettivo ai fini della riqualificazione economica del contesto da comparto agricolo dismesso a turistico
- Separazione gestione istituzionale/amministrativa da gestione d'impresa del patrimonio collettivo recuperato
- Affitto patrimonio a terzi per specifica, autonoma e separata gestione economica dell'attività turistica da quella istituzionale.

FORME DI PARTNERSHIP INSTAURATE:

- creazione di società mista
- affidamento in concessione delle strutture pubbliche recuperate e ristrutturate con coinvolgimento di operatori terzi o gestione diretta

“ITER” TEMPORALE:

data di attivazione operativa dell'esperienza: **01.09.2008**

data di eventuale conclusione: **31.12.2026**

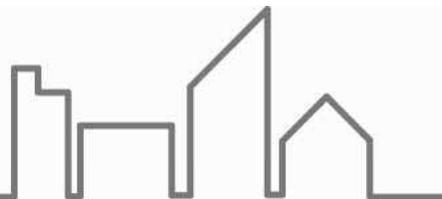
durata contrattuale dell'affidamento: **anni 27** (differenziata a seconda dei beni)



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

DESCRIZIONE ESPERIENZA (2)

BREVE PRESENTAZIONE DEL PARTNER PRIVATO

STG - SVILUPPO TURISTICO GRUMES SRL

Società mista pubblico-privata, nata per gestire e promuovere i progetti e le strutture realizzate, collaborare con le imprese nella gestione della **ricettività** e dei **servizi al turista** e perseguire lo **sviluppo del territorio**.

Capitale sociale sottoscritto da 132 soci, così rappresentati:

Comune di Grumes (51% del capitale sociale)

privati cittadini di Grumes

operatori economici

associazioni

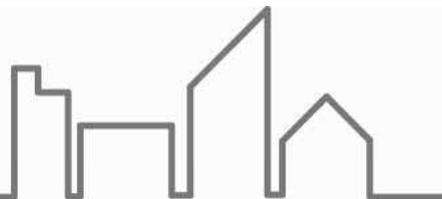
enti pubblici e istituzioni anche extracomunali



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

DESCRIZIONE ESPERIENZA (3)

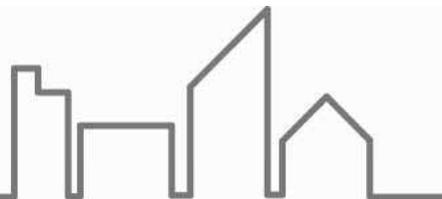
PROCESSI/MODELLI/STRUMENTI/SERVIZI DI GESTIONE O VALORIZZAZIONE:

FINALITÀ:

- riorganizzazione territoriale per la gestione delle strutture e dalle iniziative di investimento economico che l'ente pubblico, la popolazione locale e gli imprenditori organizzano con l'obiettivo della riqualificazione del territorio;
- organizzazione dell'offerta turistica del territorio, in sinergia con i soggetti pubblici e privati del settore, con l'obiettivo della corretta gestione dei beni e del patrimonio pubblico destinato all'implementazione dell'economia locale.



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

DESCRIZIONE ESPERIENZA (4)

**ASPETTI TECNICI/
ORGANIZZATIVI/PROGETTUALI**

RIFUGIO POTZMAUER

gestione affidata dalla STG a terzi tramite bando pubblico



EL CASEL DEI MASI

gestione affidata dalla STG a terzi tramite bando pubblico



OSTELLO DI GRUMES

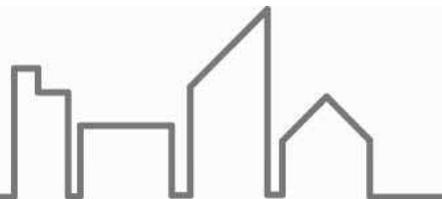
gestione diretta della STG con l'assunzione di personale locale



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

DESCRIZIONE ESPERIENZA (5)

**ASPETTI TECNICI/
ORGANIZZATIVI/PROGETTUALI**

SENTIERO DEI VECCHI MESTIERI

gestione diretta della STG con il coinvolgimento di operatori privati per guide e attività supplementari

PARCO BOTANICO

libero accesso, manutenzione affidata a progetti per la salvaguardia occupazionale

PARCO DELLE FESTE

gestione diretta della STG, con affitti temporanei per privati e associazioni



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

DESCRIZIONE ESPERIENZA (6)

RISULTATI CONSEGUITI E/O ATTESI

innalzamento dei livelli di qualità e di valore dei beni: valore iniziale dei beni pari a € 148.000 - valore attuale dei beni pari a € 4.420.000

RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO IN CHIAVE ENERGETICO-

AMBIENTALE DEI BENI: utilizzo di risorse energetiche rinnovabili (legna disponibile in loco, pannelli solari e fotovoltaici al Rifugio Potzmauer; pannelli solari al Casel dei Masi; teleriscaldamento comunale a biomassa all’Ostello)

RAZIONALIZZAZIONE DEI COSTI E DELLE PROCEDURE DI GESTIONE DEI BENI:

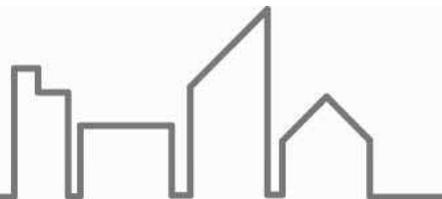
gestione e manutenzione ordinaria dei beni a carico della STG, gestione straordinaria in capo all’ente pubblico.



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROTEC



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

DESCRIZIONE ESPERIENZA (7)

IMPATTO SUI CITTADINI UTENTI FINALI DEI BENI: creazione di posti di lavoro (circa 20) e di attività indotte con ricadute sulle attività economiche locali, stimolo all’investimento privato in ambito turistico, manutenzione diffusa del territorio, crescita dell’autostima collettiva, fruizione dei beni riattivati (sentieri e strutture)

POTENZIALE TRASFERIBILITÀ IN ALTRI CONTESTI PATRIMONIALI: il progetto, per tipologia di interventi a recupero dei patrimoni dismessi e modalità individuate per la gestione, è agilmente replicabile in contesti e condizioni socio-economiche analoghe.

SVILUPPI GIÀ PROGRAMMATI O IN CORSO DI DEFINIZIONE: apertura a luglio 2014 del nuovo Info Point: punto promozione del territorio e vendita di produzioni locali. Gestione diretta della STG con l’assunzione di personale locale e compartecipazione di produttori privati.



Comune di Grumes (TN): “Il recupero e la valorizzazione turistica del patrimonio pubblico dismesso in un Comune di piccole dimensioni



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”



Valorizzazione e riqualificazione di un'area destinata a verde pubblico ed identificata catastalmente dalla p.f. 1832/2 c.c. Rovereto

*Comune di Rovereto
Provincia di Trento*



Valorizzazione e riqualificazione di un'area destinata a verde pubblico ed identificata catastalmente dalla p.f. 1832/2 c.c. Rovereto



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

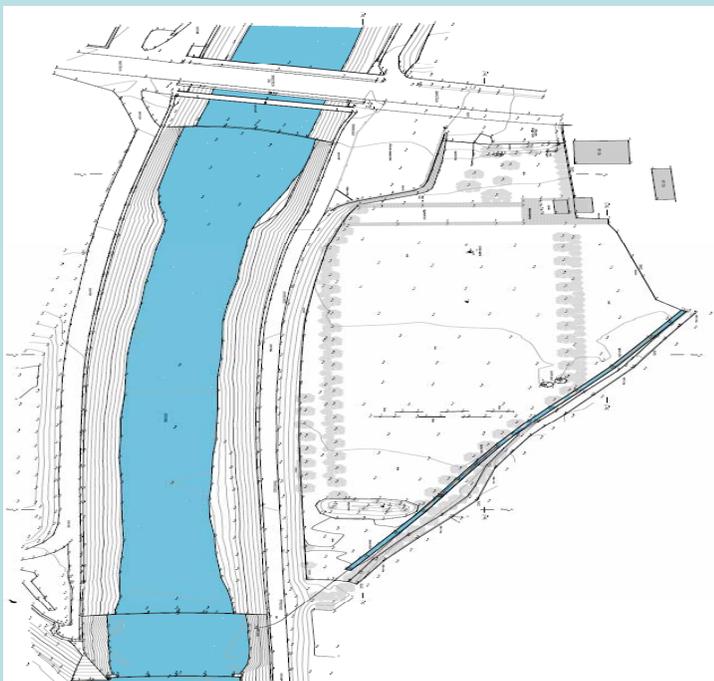
Contesto patrimoniale: area destinata a verde pubblico ed identificata catastalmente dalla p.f. 1832/2 c.c. Rovereto, in prossimità della foce del torrente Leno.

Caratteristiche: area di circa 7563 mq. ubicata in prossimità di un tracciato ciclabile di significativa importanza. L'area risulta ad oggi inutilizzata. La sua localizzazione è assolutamente strategica per finalità ludico-ricreative - sportive a servizio della cittadinanza.

In particolare è prevista la realizzazione di un bacino artificiale per la pesca sportiva, mentre viene lasciata libertà nell'ambito delle altre funzioni ludico sportive da realizzare sull'area purchè sia garantita la qualità architettonica realizzativa e di destinazione.



Valorizzazione e riqualificazione di un'area destinata a verde pubblico ed identificata catastalmente dalla p.f. 1832/2 c.c. Rovereto



Riqualificazione urbana e valorizzazione del patrimonio:

Al fine di dare corso alle previsioni del Piano regolatore generale sull'area, l'Amministrazione comunale dovrebbe realizzare delle strutture di pubblico godimento da destinare a funzioni collettive (verde pubblico e spazi affini) con impegno di significative risorse economiche, difficilmente disponibili data l'attuale congiuntura economica.

Da qui il perfezionamento di un'operazione immobiliare di partenariato pubblico-privato.

L'asta pubblica ha ad oggetto la costituzione del diritto di superficie per la durata di 25 anni per l'approntamento di un bacino artificiale per la pesca sportiva e l'insediamento di attività ludico-sportive. L'importo a base d'asta è di € 57.334,43.-, Iva ai sensi di legge esclusa.





Descrizione esperienza

- La localizzazione dell'area è assolutamente strategica per finalità ludico-ricreative e di interesse collettivo. Il compendio risulta, infatti, ubicato in prossimità di un tracciato ciclabile di significativa importanza ed inoltre si trova nella zona immediatamente periferica al centro di Rovereto.
- L'Amministrazione comunale nel suo programma politico-amministrativo ha posto tra gli obiettivi la valorizzazione e riqualificazione dell'area di cui sopra, per renderla fruibile alla collettività. In attuazione di tale volontà politica e a seguito di ponderata riflessione e programmazione strategica, l'obiettivo e il percorso amministrativo-urbanistico per il suo raggiungimento è stato delineato nei suoi elementi essenziali nei documenti di programmazione economico-finanziaria e in particolare nella relazione previsionale e programmatica del bilancio di previsione - triennale 2013-2015, approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 7 di data 21 marzo 2013.
- Le aree destinate a verde pubblico sono riservate per giardini e parchi di pubblico godimento, a funzioni ricreative e ludiche, a zone per impianti sportivi di quartiere. E' consentita l'edificazione di fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, di infrastrutture sportive, di servizi e attrezzature di servizio, equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza.





Descrizione esperienza

Lo strumento che si è ritenuto opportuno utilizzare per raggiungere l'obiettivo consiste in un'operazione immobiliare di partenariato pubblico-privato:

- strumento funzionale primariamente al coinvolgimento e alla partecipazione di intelligenze, risorse ed energie private nella riqualificazione di un ambito strategico del tessuto cittadino che non è di interesse del solo Comune, in quanto proprietario dell'area ma dell'intera cittadinanza;
- funzionale all'utilizzo ottimale delle risorse patrimoniali del Comune per conseguire l'obiettivo con la loro miglior valorizzazione anche finanziaria.

L'istituto giuridico individuato e prescelto per attuare tale operazione è un'asta immobiliare avente ad oggetto il **diritto di superficie della durata di 25 anni** da costituirsi sull'area, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi della legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23.





Descrizione esperienza

- l'istituto classico dell'asta pubblica è modernamente e dinamicamente inteso: valorizzazione massima del patrimonio immobiliare del Comune (offerta in aumento rispetto al valore posto a base d'asta) a fronte dell'individuazione del contraente aggiudicatario mediante la previsione di criteri di valutazione dell'offerta che premiano la qualità architettonica, urbanistica e sociale del progetto di riqualificazione del comparto
- il fattore economico, data anche l'attuale congiuntura economica, viene considerato in termini di massima economicità dell'operazione

L'elemento caratterizzante e innovativo è costituito dal fatto che il corrispettivo che l'offerente presenta in sede di asta pubblica è rappresentato, oltre che da quello per la costituzione del diritto di superficie, in aumento rispetto alla base d'asta, dall'importo complessivo per la realizzazione dei manufatti e dei beni che alla scadenza del termine del diritto di superficie rimarranno di proprietà comunale.





Descrizione esperienza

La visione strategica e programmatica mira a dare al comparto nuovo significato di centro ludico – sportivo a servizio della cittadinanza e polo di eccellenza e qualità rispetto agli immobili e alle destinazioni che ivi devono trovare collocazione.

Pertanto sono richieste alle ditte concorrenti le indicazioni/modalità con cui le stesse intendono rendere partecipe la città delle trasformazioni in addivenire, sia durante la fase progettuale, sia nel corso dei lavori.

L'aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi della legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23, fa sì che possa venire premiato il progetto che presenti le migliori caratteristiche tecniche, gestionali e funzionali, graduato in ragione dei seguenti elementi di giudizio valutativo:

- proposta progettuale;
- piano delle attività;
- cronoprogramma dei lavori;
- progetto di comunicazione alla città;
- eventuali migliorie dell'offerta.





• Iter procedimentale

- con deliberazione della Giunta comunale n. 294 di data 23 dicembre 2013 è stato approvato il bando di asta pubblica e i relativi atti;
- pubblicazione del bando in data 20 gennaio 2014;
- Procedura di gara in corso.

Imprese concorrenti

Tosca Costruzioni srl, con sede a Dolcè (VR)

DZ Servizi & C. SNC, con sede a Comano Terme, Fraz. Vigo Lomaso (TN)

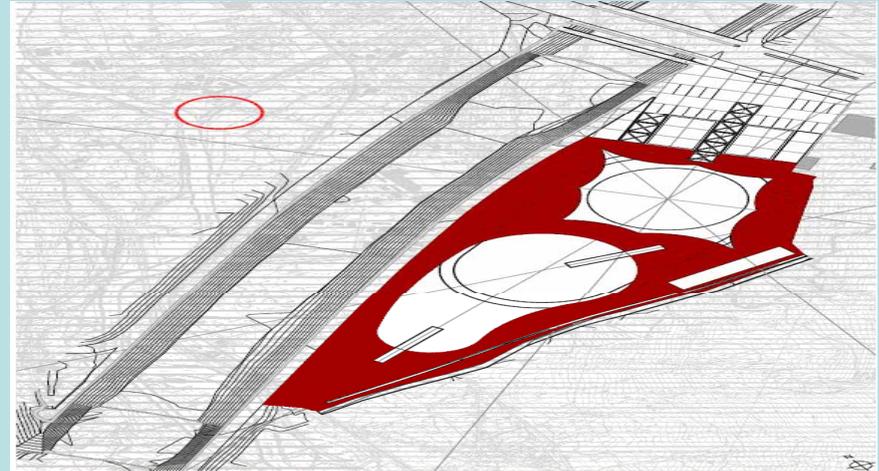


I progetti dei concorrenti

Entrambi i progetti delle ditte concorrenti presentano una riqualificazione dell'area che prevede, oltre alla realizzazione del bacino artificiale per la pesca sportiva, il completamento degli spazi verdi con altri “impianti sportivi” (campi per beach volley, bocce, parete artificiale per arrampicata, monorotaia sospesa).

Entrambi i progetti prevedono inoltre la realizzazione di un punto di ristoro con spazi a disposizione della collettività (come aule didattiche, officina per biciclette..).

valore economico-finanziario dell'operazione: € 500.000,00 – 600.000,00.



Descrizione esperienza – gestione “pubblica” del progetto

L'esecuzione dell'operazione di riqualificazione avverrà in stretta sinergia e “condivisione” tra Comune e partner privato per tutte le fasi di progettazione e esecuzione delle opere private ad interesse pubblico: progettazione puntuale, rispetto tempistiche, controllo di qualità, sicurezza e garanzia per i lavoratori e i professionisti coinvolti.



Le imprese hanno presentato in sede di offerta un piano economico-finanziario dell'operazione immobiliare asseverato nelle forme di legge.

L'impresa aggiudicataria sottoscriverà un contratto preliminare, che pone particolari e significativi vincoli per quanto concerne la progettazione e la realizzazione delle opere private ad interesse pubblico mediante una specifica fideiussione.

