

CenTer - SCHEDA DOCUMENTO N° 5124

terotec

TIPO DI DOCUMENTO:

ATTI DI CONVEGNO

TITOLO:

Premi Best Practice Patrimoni Pubblici 2015

SOTTOTITOLO:

AUTORE:

Cognome, Nome / Ente / AA VV:

Patrimoni PA net (a cura di)

DATI EDIZIONE:

Anno di pubblicazione:

2015

Editore:

Patrimoni PA net

Luogo di edizione:

Roma

N° pagg.:

106

PAROLE CHIAVE:

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

ABSTRACT:

MB

Nell'ambito del "9° Forum Nazionale sui Patrimoni Immobiliari Urbani Territoriali Pubblici", promosso da Patrimoni PA net - il laboratorio Forum PA & Terotec - è stata assegnata la 9a 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. I "Premi" sono stati così assegnati: CONSIP - Sezione "Gestione patrimoni territoriali"; ATER ROMA - Sezione "Gestione patrimoni urbani"; PROVINCIA DI TREVISO - Sezione "Gestione patrimoni immobiliari", imprese partner: Cofely Italia spa, Sinergie spa; FONDAZIONE SVILUPPO IRCSS CÀ GRANDA MILANO - Sezione "Valorizzazione patrimoni immobiliari", impresa partner: Polaris Real Estate spa; IFEL ANCI - Associazione Nazionale Comuni Italiani - Sezione "Valorizzazione patrimoni territoriali".



© - Centro Documentazione Terotec - tutti i diritti riservati

Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari

Viale Giulio Cesare 14 00192 Roma tel. +39 063610695 +39 063230130 fax +39 063610756 terotec@terotec.it www.terotec.it



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



"9° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 28.05.2015



PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015



"9° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 28.05.2015

04.06.2015

■ **"PREMI BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"**
PATRIMONI PA net - FORUM PA - TEROTEC

Nell'ambito del **"9° Forum Nazionale sui Patrimoni Immobiliari Urbani Territoriali Pubblici"** (Roma, 28.05.2015), promosso da **Patrimoni PA net - il laboratorio Forum PA & Terotec** - è stata assegnata la 9^a 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.



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



"9° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 28.05.2015

I **"Premi"** sono stati così assegnati:

- **CONSIP**
 - Sezione **"Gestione patrimoni territoriali"**
- **ATER ROMA**
 - Sezione **"Gestione patrimoni urbani"**
- **PROVINCIA DI TREVISO**
 - Sezione **"Gestione patrimoni immobiliari"**
 - imprese partner: **Cofely Italia spa, Sinergie spa**
- **FONDAZIONE SVILUPPO IRCSS CÀ GRANDA MILANO**
 - Sezione **"Valorizzazione patrimoni immobiliari"**
 - impresa partner: **Polaris Real Estate spa**
- **IFEL ANCI - Associazione Nazionale Comuni Italiani**
 - Sezione **"Valorizzazione patrimoni territoriali"**.

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

- **ACER REGGIO EMILIA** - impresa partner **Siram spa**
 - **COMUNE DI CAGLIARI** - imprese partner **AVR spa, CNS sc**
 - **COMUNE DI POMEZIA** - impresa partner **Real Estate spa**
 - **COMUNE DI ROVERETO** - imprese partner **Trenta spa**
 - **COMUNE DI TREVISO.**
-



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



"9° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 28.05.2015

"PREMI" BEST PRACTICE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI 2015

L'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico

*L'esperienza della convenzione Consip
“Sistema Integrato Energia”*



Il portafoglio di offerta Consip in ambito Servizi «Energy»

La Convenzione «Servizio Integrato Energia» (SIE) rientra nel portafoglio di iniziative che Consip offre alle Pubbliche Amministrazioni Italiane per la valorizzazione e gestione dei patrimoni immobiliari, urbani e territoriali, permettendo di realizzare alti livelli di efficienza energetica

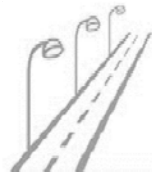
Convenzioni Energy - Area Servizi



Servizi agli

IMMOBILI

- Servizio Integrato Energia (SIE) ✓
- Multiservizio Integrato Energia Sanitario (MIES)



Servizi al

TERRITORIO

- Servizio Luce (SL)

SIE

- Servizio Energia
- Servizio Energetico Elettrico
- Servizio Tecnologico Climatizzazione Estiva
- Servizio Tecnologico Impianti Elettrici
- Servizio Energy Management
- Servizi di Governo



Servizio Energia
(massimale 856 mln/€)

Bando
revocato

SIE 1
(massimale 675 mln/€)

SIE 2
(massimale 672 mln/€)

SIE 3
(massimale 984 mln/€)

2000

2003

2006

2009

2012

Storyboard delle adesioni

L'iniziativa Servizio Integrato Energia giunta alla terza edizione è una Convenzione ex art. 26, L. 488/1999 (contratti quadro stipulati da Consip a seguito di una procedura di gara tradizionale o telematica). Lo strumento utilizzato mette a disposizione delle PP.AA. un insieme integrato di servizi che hanno come oggetto la gestione, manutenzione e l'efficientamento energetico degli impianti termici ed elettrici relativi agli immobili della P.A. I servizi sono individuati e progettati attraverso l'analisi delle esigenze della domanda pubblica.

Si riporta di seguito una sintesi dei dati di adesione delle precedenti edizioni e dei risultati raggiunti:

SIE- Precedenti Edizioni

Edizione	N° Contratti	Valore contratti (M€)	N° edifici gestiti
S.E.	486	772	4.830
1	324	803	5.800
2	298	1.367	7.200
3	In gestione		

Europe Energy Service Award 2014

*L'iniziativa Servizio Integrato Energia ha vinto il premio **European Energy Service Award (EESA) 2014**, nella categoria **Best***



European Energy Service Promoter (Miglior Promotore Europeo dei Servizi Energetici), presentando i risultati ottenuti in termini di efficienza energetica per le Pubbliche Amministrazioni aderenti

Grazie alle iniziative Consip «Servizio Integrato Energia» è stato possibile valorizzare tramite l'efficientamento della gestione energetica circa 18 mila edifici in uso alle Pubbliche Amministrazioni

Evoluzione della convenzione (1/2)

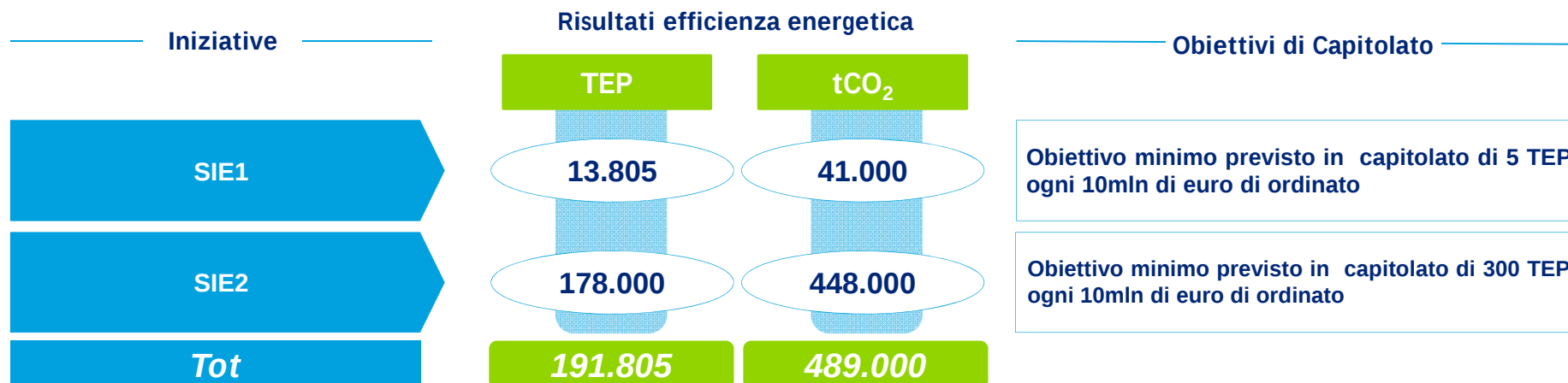
Servizio Energia	SIE1	SIE2	SIE3
OGGETTO DELL'APPALTO			
Servizio energia (DPR 412/93)	- Servizio energia (DPR 412/93) - Energy Management	- Servizio energia (DPR 412/93) - Energy Management <u>Servizio di Manutenzione di impianti di climatizzazione estiva</u> <u>Servizi di governo</u>	- Servizio energia (<u>D.Lgs 115/2008</u>) <u>Servizio energetico elettrico</u> - Energy Management - o <u>Sistema di misurazione e controllo</u> - Servizio di Manutenzione di impianti di climatizzazione estiva <u>ed elettrici</u> - Servizi di governo
EFFICIENZA ENERGETICA			
Non prevista	Impegno massimo offerto pari a 5 TEP/10 MLN€ di importo ordinato sul lotto	- Impegno massimo offerto pari a <u>300</u> TEP/10 MLN€ di importo ordinato sul lotto <u>Impegno sui contratti a 7 anni proporzionale al valore del singolo contratto</u>	<u>Impegno massimo offerto pari al 25% della base line energetica (fabbisogno/consumo) dell'edificio (Servizio Energia)</u> <u>Impegno massimo offerto pari al 20% del consumo storico elettrico dell'edificio (Servizio Energetico Elettrico)</u>

Evoluzione della convenzione (2/2)

Servizio Energia	SIE1	SIE2	SIE3
TIPOLOGIA DI CONTRATTO			
Contratto di servizio energia	Contratto di servizio energia con integrazione di strumenti di Energy Management	Contratto di servizio energia con integrazione di strumenti di Energy Management	<u>Contratto di rendimento energetico (EPC) con condivisione di risparmio energetico</u>
DURATA			
Durata contrattuale (anni): 5 Durata convenzione (mesi): 12+12	Durata contrattuale (anni): 5 Durata convenzione (mesi): 12+12	Durata contrattuale (anni): 5 e 7 Durata convenzione (mesi): 12+12	Durata contrattuale (anni): 6 Durata convenzione (mesi): <u>24</u> +12
CARATTERISTICHE DELLA GARA			
Criterio di aggiudicazione: • Prezzo più basso	Criterio di aggiudicazione: Offerta economicamente più vantaggiosa • PT: 30 (tabellare) • PE: 70	Criterio di aggiudicazione: Offerta economicamente più vantaggiosa • PT: <u>40</u> (tabellare + <u>discrezionale</u>) • PE: <u>60</u> (inserimento nuove voci)	Criterio di aggiudicazione: Offerta economicamente più vantaggiosa • PT: <u>30</u> (tabellare + <u>discrezionale con inserimento nuove voci</u>) • PE: <u>70</u> (inserimento nuove voci)

L'evoluzione di «Servizio Integrato Energia» negli anni si è concretizzata in: una maggior attenzione al risparmio energetico, una evoluzione dei servizi di gara ed in una evoluzione contrattuale

Risultati efficienza energetica precedenti edizioni



SIE 2 Interventi di efficienza energetica

1.022 interventi sull'IMPIANTO (Sistema di generazione)	▪ Sostituzione combustibile ▪ Caldaia a Condensazione ▪ Generatore di calore ▪ Cogenerazione ▪ Teleriscaldamento ▪ Gruppi Frigo ▪ Pompe di calore	16 interventi sull'INVOLUCRO	▪ Coibentazione pareti-copertura ▪ Serramenti ▪ Vetri dei serramenti ▪ Sistemi passivi
43 interventi con FONTI RINNOVABILI	▪ Pannelli fotovoltaico ▪ Pannelli solare termico ▪ Pompa calore geotermica	857 interventi sull'IMPIANTO (Sistemi di distribuzione, emissione e regolazione)	▪ Coibentazione rete ▪ Recuperatore calore ▪ Motori Inverter ▪ Fan Coil ▪ Telecontrollo ▪ Scambiatori a piastre ▪ Valvole miscelatrici ▪ Pompe circolazione ▪ Corpi scaldanti ▪ Valvole termostatiche

Grazie alle precedenti iniziative sono stati ridotti i consumi energetici delle PP.AA. per un totale di 191.805 tonnellate equivalenti di petrolio (TEP). Il beneficio ambientale conseguito è valutato in una riduzione delle emissioni dannose in atmosfera pari a 489.000 tonnellate di CO₂

Il nuovo Quadro Normativo energetico ed il ruolo di Consip

Il quadro normativo, di recente evoluzione, recepisce le indicazioni della Commissione Europea per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico nell'ambito della strategia per la lotta ai cambiamenti climatici. Le due principali norme di riferimento sono:

D.lgs. 115/2008

«Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE»

D.lgs. 102/2014

«Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE»

L'articolo 5 “Miglioramento della prestazione energetica degli immobili della Pubblica Amministrazione” e l'articolo 6 “Acquisti delle P.A. centrali” prevedono che a partire dal 2014 e fino al 2020 dovranno essere realizzati interventi sugli immobili della pubblica amministrazione centrale, inclusi gli immobili periferici, in grado di conseguire la riqualificazione energetica almeno pari al 3% annuo della superficie coperta utile climatizzata o che, in alternativa, comportino un risparmio energetico cumulato nel periodo 2014-2020 di almeno 0,04 Mtep.

Il settore pubblico deve svolgere un ruolo esemplare nell'attuazione delle politiche di risparmio energetico e CONSIP viene espressamente citata (art. 6, comma 8, D.lgs 102/2014) tra le Stazioni Appaltanti per la promozione e l'adozione di misure efficaci di Energy Management e Green Public Procurement (Criteri Ambientali Minimi)



ATER DEL COMUNE DI ROMA
Servizio Sistemi Informativi (SSI)



Il “riuso” tra le PA dei sistemi informativi per la gestione dei patrimoni immobiliari:
l’esperienza di Ater Comune di Roma

Il RIUSO verso la P.A.:

La procedura del “**Riuso**” prevista dal Codice per l’Amministrazione Digitale (D. l. 82 del 07/03/2005 – art. 69) consente ad una pubblica amministrazione di **riutilizzare gratuitamente programmi informatici, o parti di essi, sviluppati per conto e a spese di un’altra amministrazione, adattandoli alle proprie esigenze.**

La P.A. “riutilizzatrice” viene sollevata in maniera importante dagli oneri di spesa per l’acquisizione delle licenze d’uso e, ancor di più, dai **costi di gestione di una gara** e dai tempi spesso lunghissimi per arrivare alla scelta del prodotto.

Rimane a totale carico della P. A. tutto ciò che consegue al termine “*adattandoli alle proprie esigenze*”: *i costi legati all’implementazione delle personalizzazioni, assistenza e manutenzione del sistema.*

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

Ater Roma ha acquistato nel 2012 il codice sorgente della soluzione personalizzata REF Building da cui è nato REF2ATER, grazie al contributo di IdeaRE SpA.

Nasce di fatto una soluzione Open Source per la P.A.

Le caratteristiche sviluppate nel corso del **quinquennio** sul prodotto REF Building e in particolare le specifiche per **l'edilizia residenziale pubblica** guidate dal gruppo di progetto ATER, e la partnership consulenziale di settore, lo hanno reso una best practice per il “RIUSO” verso altre P.A.:

- ACER Bologna
- ATC Torino
- ROMA CAPITALE
- ARSIAL (Regione Lazio)

BENEFICI del RIUSO per ATER:

2014 - REF2ATER:

Vincitore del Premio SMAU E Government 2014 ROMA “I Campioni del Riuso”

Menzione Speciale Forum PA “PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2014”

SINERGIE:

Crescita professionale attraverso lo scambio di buone pratiche e di know how, con le Amministrazioni coinvolte.

Abbattimento dei costi:

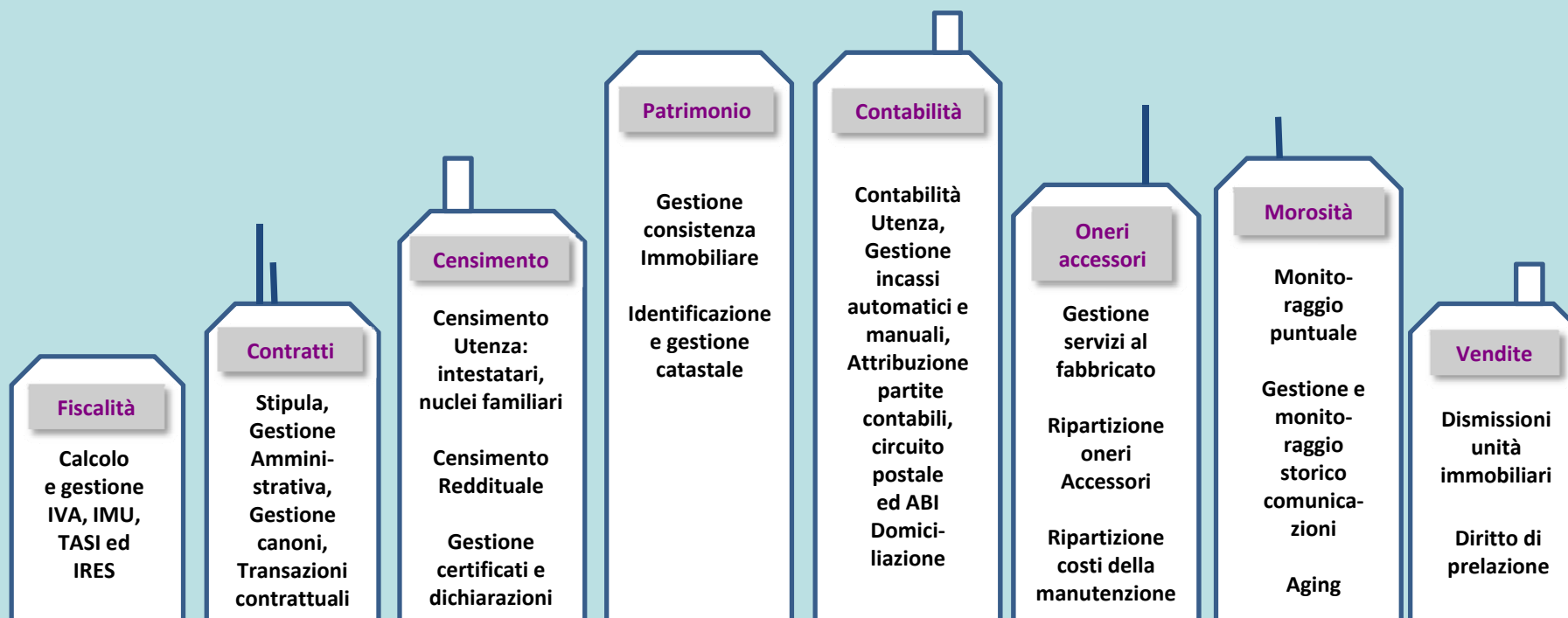
2015, ATC Torino - Disaster Recovery

in fase di valutazione,

ATC Torino - progetto comune per la georeferenziazione REF2ATER (eventualmente da allargare ad altre aziende)

Sono in fase di studio iniziative con Federcasa

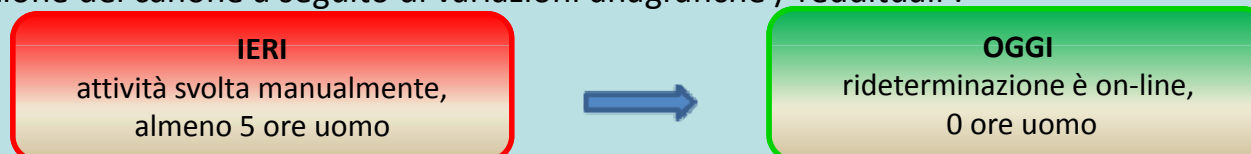
REF2ATER è il **Sistema di Gestione Integrata OPEN web-oriented del patrimonio immobiliare** di ATER Comune di Roma: **48000 Alloggi, 3150 Locali commerciali, 28000 Cantine, 19000 Posti Auto**



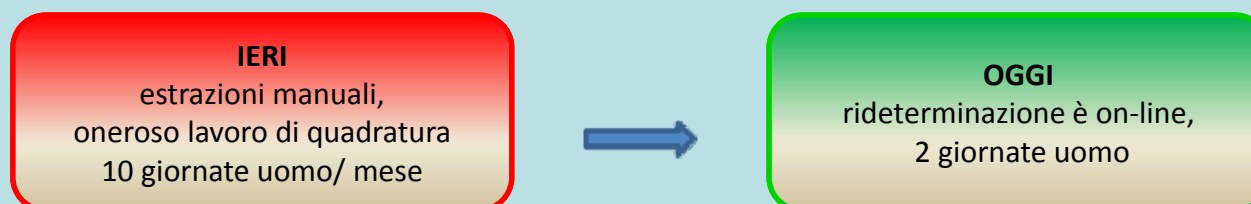
REF2ATER – Il “riuso” tra le PA dei sistemi informativi per la gestione dei patrimoni immobiliari: l'esperienza di Ater Comune di Roma

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

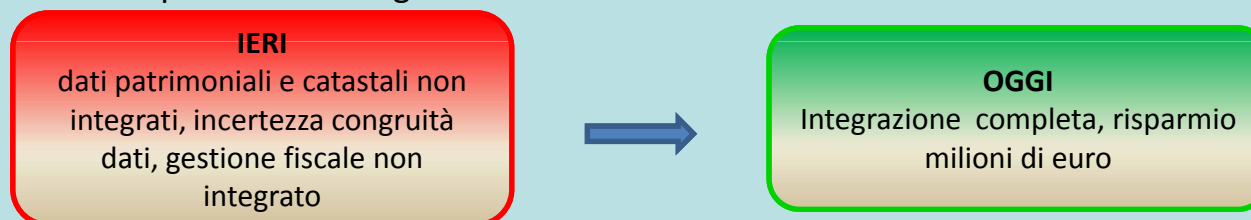
1. Rideterminazione del canone a seguito di variazioni anagrafiche / reddituali :



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



3. Anamnesi puntuale del patrimonio anagrafico e catastale:



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:

Per il **SOFTWARE**:

1. **Acquisizione del Framework di programmazione REF Building da IdeaRE SpA**
2. attività di assistenza correttiva e altre attività ordinarie (*SSI in house*)
3. attività di adeguamento tecnico e normativo (**Idea Real Estate SpA**)
4. attività di manutenzione straordinaria e manutenzione evolutiva (*SSI in house*)



Sviluppi su REF2ATER:

- **PROGETTO DI GEOREFERENZIAZIONE INTEGRATA IMMOBILIARE E CATASTALE**
- **Interfacce** con l'applicativo per la gestione delle pratiche amministrative ATER (*SSI in house*)
- **interfacce** con SAP per la gestione integrata dei processi manutentivi dell'Area Tecnica
- **interfacce** con sistema di Gestione Documentale
- **Portale Utente** per i Servizi al Cittadino (*SSI in house*)
- **OPEN DATA** (*SSI in house*)

Come sosteniamo e manteniamo nel tempo la soluzione implementata:

Per l'infrastruttura **gestita interamente “in house”**:

CLUSTER:

5 Macchine Server MS – SQL Server

VIRTUALIZZATE con VM WARE

BI Processore QUADCORE 64 GB



Dotazione Distribuzione per Sistema:

SAP = 8 GB RAM, 4 Virtual CPU

REF2ATER - SQL SERVER = 16 GB RAM, 4 Virtual CPU

WEB Server – SAP/REF2ATER = 8 GB RAM, 4 Virtual CPU

Proposte per un rafforzamento della politica del “RIUSO”:

ATER ROMA si è confrontata con le criticità proprie di una normativa che per certi aspetti sembra trascurare forme concrete di riconoscimento per i pionieri di una esperienza di successo.

#sipuofarese

Partecipazione diretta da parte del Ministero Sviluppo Economico: Open Community, Fondi di finanziamento

Agevolare le **forme di aggregazione fra le Aziende “virtuose”** (stazioni appaltanti), sostenere il processo di **sinergia con la terza parte**.

Portale del Riuso Agenzia Digitale:

costi elevati e non sempre sostenibili per poter iscrivere la soluzione sul portale.

Link CONSIP per le soluzioni in “RIUSO”

Tavolo Tecnico Nazionale: Aziende “virtuose”, TEROTEC, Ministero, ...

Facility & Energy Management per il patrimonio storico-architettonico: l'esperienza della Provincia di Treviso



CONTESTO DELL'ESPERIENZA

Nel 2005 la Provincia di Treviso ha acquisito il complesso dell'Ex Ospedale di S.Artemio per adibirlo a propria sede istituzionale, concentrando in un unico sito gli uffici fino ad allora sparsi in diversi immobili, parte di proprietà e parte in locazione, nella città di Treviso.

Il complesso è soggetto a vincolo monumentale ai sensi della vigente normativa sui beni culturali.

Dal 2009, a conclusione dei lavori di restauro, il complesso è stato adibito alla nuova funzione.

Consistenza del patrimonio e dell'utenza					
Edifici	Consistenza		Energia [GWh/anno]		Utenti
	m ²	m ³	termica	elettrica	
18	20.000	105.000	2,5	1,85	600



Panorama dell'Ospedale visto dall'aereo

STORIA: L'EVOLUZIONE DELLE FUNZIONI



Il complesso monumentale, un'architettura ospedaliera tipica del periodo a cavallo tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento, è stato dismesso dalla sua originaria funzione di ospedale psichiatrico a seguito della legge Basaglia (1978), ed adibito quindi a deposito da parte dell'azienda sanitaria locale.

A partire dal 2009, è stato adibito a sede dell'Amministrazione Provinciale di Treviso

Il progetto riguarda la gestione del complesso nella sua attuale funzione, secondo modalità adeguate al suo carattere monumentale e all'importanza istituzionale.

PARTNER PRIVATI



fa parte del gruppo AcegasApsAmga S.p.A.
-società del Gruppo HERA.

Sinergie opera prevalentemente nel Triveneto, nella gestione, conduzione e manutenzione di impianti termici, di condizionamento e pubblica illuminazione.

Ha un organico di circa 200 dipendenti e un valore della produzione di circa 70.000.000 euro/anno



fa parte del gruppo GDF-SUEZ.

Cofely è la società leader nei servizi di efficienza energetica del Gruppo GDF SUEZ, capace di offrire soluzioni tecniche, smart e green per un utilizzo ottimale delle risorse e dell'energia, nel rispetto dell'ambiente. In Italia è presente con 45 uffici in tutto il territorio e 2.200 collaboratori.

A seguito della gara a procedura ristretta, svolta dal febbraio al luglio 2011, il servizio è stato aggiudicato all'ATI **Sinergie S.p.a.** (capogruppo) – **Cofely Italia S.p.a.** (mandante) fino al 2016 con un ribasso del 14,65%, che ha determinato **un'economia di gestione di 840.000 € su base annua**, oltre ad eventuali ulteriori contenimenti di spesa che deriveranno dalla ripartizione delle economie da riduzione dei consumi energetici. Dal 15.10.2014 a seguito della proroga biennale, **lo sconto è stato incrementato di un ulteriore 6%** aumentando conseguentemente l'economia annua di gestione a **1.230.000,00 € (comprensivo di edifici scolastici)**

RETROFIT ENERGETICO E MODALITÀ DI GESTIONE

In concomitanza con il riutilizzo del complesso in qualità di sede istituzionale della Provincia, l'impiantistica è stata adeguata alle nuove funzioni, ed è stato realizzato un **primo intervento di Retrofit Energetico con l'utilizzo di fonti rinnovabili:**

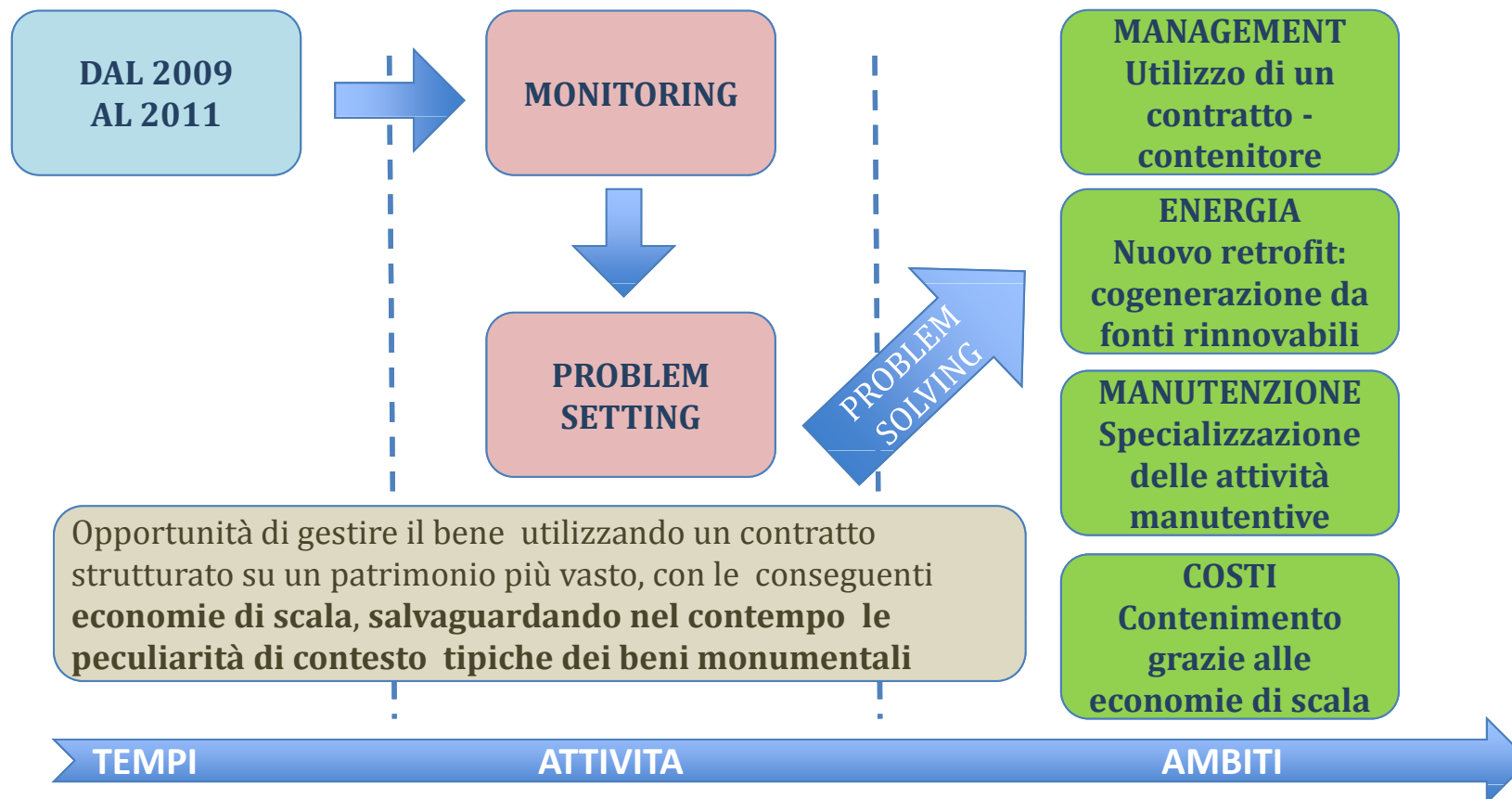
- **Centrale termica a biomassa - potenza 1,5 MW**
- **Impianto fotovoltaico - potenza 200 kWp**

La Provincia di Treviso disponeva di una buona esperienza nella gestione di contratti di Facility Management, per cui si è fin da subito ipotizzato di gestire il complesso attraverso una particolare specializzazione del contratto di Global Service in uso per il patrimonio scolastico gestito dall'Ente. Nel progetto del contratto di Global Service di 3° generazione affidato nel 2011 si è pertanto prevista una **specifico sezione dedicata alla gestione del complesso monumentale di S.Artemio.**

Costi di gestione del complesso monumentale

Energia per climatizzazione invernale	€ 170.000,00
Manutenzioni	€ 374.793,82
(*)Energia elettrica (non inclusa nel servizio di gestione e manutenzione - 1,34 GWh)	€ 295.000,00
Totale annuo	€ 839.793,82
Per un totale quinquennale (parte della base d'asta del servizio di gestione e manutenzione)	€ 4.198.969,10

PREPARAZIONE DEL PROGETTO D'APPALTO: IL GLOBAL SERVICE



CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE

PECULIARITA' DEL CONTESTO

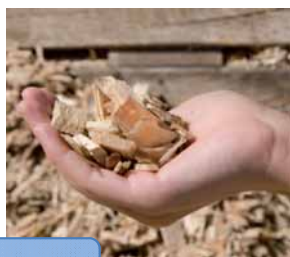
Il servizio di manutenzione del complesso monumentale di S. Artemio è stato articolato in modo da tener conto delle particolari fragilità dei beni monumentali, assicurando in particolare il presidio degli ambiti più critici



- Gestione tecnica-energetica-economica del complesso tramite sistema informativo Web based;
- Azionamento e monitoraggio domotico programmato degli impianti e delle strutture per assicurare la sicurezza, la fruibilità, il confort, la conservazione ambientale e l'economicità d'uso;
- Istituzione di servizi permanenti di televigilanza e reperibilità tramite presidio tecnologico in loco;
- Affidamento di services architettonici, impiantistici ed agronomici per particolari operazioni sugli habitat naturali ed edificati del complesso;
- Maggiore rilevanza e frequenza degli interventi manutentivi e gestionali a canone (l'assuntore interviene rapidamente ed efficacemente tramite procedure web based. A volte anche in autonomia gestionale)
- Affidamento di particolari servizi manutentivi (verde) a cooperative sociali di tipo B prevedendo l'inserimento lavorativo di persone svantaggiate.



LA GESTIONE DELL'ENERGIA



Il riutilizzo di alcuni spazi già adibiti a magazzino ha consentito la realizzazione di una centrale tecnologica nella quale progressivamente le fonti rinnovabili hanno sostituito le fonti tradizionali

2010

CLIMATIZZAZIONE

- BIOMASSA Legnosa (cippato) 1,74 GWh/anno
- GAS METANO 0,76 GWh/anno
- TOT: 2,5 GWh/anno**

ELETTRICITÀ

- Fornitura di rete
- TOT: 1,85 GWh/anno**

2013: EPC

COGENERAZIONE

- BIODIESEL (olio di COLZA) -**
- Termico: 0,80 GWh/anno(*)**
- Elettrico: 2,13 GWh/anno**

2011: Investimento Autonomo

2014

CLIMATIZZAZIONE

- BIOMASSA Legnosa (cippato) 0,69 GWh/anno
- GAS METANO* 0,39 GWh/anno
- TOT: 1,08 MWh/anno(*)**

ELETTRICITÀ

- FOTOVOLTAICO (200 kW) - 0,24 GWh/anno**
- Fornitura di rete - 1,36 GWh/anno
- TOT: 1,60 GWh/anno**

(*) STG. 14/15 → Performance Termica Destagionalizzata (NEP) = 25%

VERSO L'AUTOSUFFICIENZA ENERGETICA DEL COMPLESSO

	Energia Termica (GWh/anno)			Energia Elettrica (GWh/anno)		
	2010	2011	2014	2010	2011	2014
Fabbisogno	2,50		1,88	1,85	1,60	1,60
Convenzionali	0,76		0,39	1,85	1,36	-
Rinnovabili	1,74		1,49	-	0,24	2,37
Δ Fabbisogno %			-24,8%		-13,5%	-13,5%
% Rinnovabili	69,6%		79,2%		15,0%	148,1%
% Convenzionali	30,4%		20,7%		85,0%	-



La futura integrazione di tutte le fonti di produzione in una mini "smart grid" potrebbe consentire al complesso di essere alimentato esclusivamente con autoproduzione da fonti rinnovabili

LE PROSPETTIVE FUTURE

- Il **processo di riordino in atto negli Enti di area vasta (Province, Città metropolitane)** potrà determinare la necessità di riorganizzare gli spazi del complesso, che potranno essere occupati da Enti diversi, in funzione del nuovo assetto
- Il carattere **modulare** del servizio, che consente una contabilizzazione coerente con la modularità dello stesso complesso monumentale, permetterà di passare ai nuovi assetti di utilizzo degli immobili senza la necessità di ricorrere a rinegoziazioni contrattuali complesse ed onerose.

- Attualmente il complesso ospita già soggetti diversi dall'Amministrazione Provinciale:
 - *Ufficio Scolastico territoriale*
 - *Asilo nido*
 - *Associazione dei Comuni della Marca Trevigiana*
 - *Associazioni di volontariato*
- Inoltre il complesso ed il parco ospitano frequenti manifestazioni pubbliche (concerti, spettacoli, manifestazioni culturali e ricreative, etc.) il cui svolgimento in forma compatibile con le esigenze di salvaguardia monumentale comporta una costante integrazione con lo staff di gestione del contratto.





FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

Il processo di valorizzazione del patrimonio per la realizzazione di nuove strutture di interesse pubblico: l'esperienza della Fondazione IRCCS Ca' Granda Milano



“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

La Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico era **proprietaria di un ingente patrimonio immobiliare**, frutto di donazioni dal 1400 ad oggi, tra cui 1.400 unità immobiliari.

CONSISTENZA	⇒	44 immobili cielo terra: 3 immobili in maggioranza: 18 immobili in minoranza:	1.248 unità (90%) 31 unità (6%) 111 unità (4%)	←	CONCENTRAZIONE IN CIELO TERRA A MILANO																																										
LOCALIZZAZIONE	⇒	Milano : 98% mq Cinisello B.mo: 2% mq																																													
ANNO DI COSTRUZIONE	⇒	1870 - 1900 53% mq 1901 - 1940: 29% mq Dopo il 1940: 18% mq			←	IMMOBILI VETUSTI (no ascensori, no riscaldamento)																																									
DESTINAZIONE		<table><tr><th>Mq</th><th>%</th><th>Unità</th><th>%</th><th>Canone (€)</th><th>%</th></tr><tr><td>90.745</td><td>80%</td><td>986</td><td>71%</td><td>5.096.297</td><td>62%</td></tr><tr><td>9.861</td><td>9%</td><td>75</td><td>5%</td><td>878.54</td><td>11%</td></tr><tr><td>8.016</td><td>7%</td><td>94</td><td>7%</td><td>1.461.112</td><td>18%</td></tr><tr><td>603</td><td>1%</td><td>154</td><td>11%</td><td>133.961</td><td>2%</td></tr><tr><td>4.538</td><td>3%</td><td>81</td><td>6%</td><td>588.729</td><td>7%</td></tr><tr><td>113.808</td><td>100%</td><td>1.390</td><td>100%</td><td>8.158.647</td><td>100%</td></tr></table>			Mq	%	Unità	%	Canone (€)	%	90.745	80%	986	71%	5.096.297	62%	9.861	9%	75	5%	878.54	11%	8.016	7%	94	7%	1.461.112	18%	603	1%	154	11%	133.961	2%	4.538	3%	81	6%	588.729	7%	113.808	100%	1.390	100%	8.158.647	100%	
Mq	%				Unità	%	Canone (€)	%																																							
90.745	80%				986	71%	5.096.297	62%																																							
9.861	9%				75	5%	878.54	11%																																							
8.016	7%				94	7%	1.461.112	18%																																							
603	1%				154	11%	133.961	2%																																							
4.538	3%	81	6%	588.729	7%																																										
113.808	100%	1.390	100%	8.158.647	100%																																										
RESIDENZIALE:																																															
TERZIARIO:																																															
COMMERCIALE:																																															
POSTI AUTO:	⇒																																														
ALTRO:																																															
TOTALE:					←	PREVALENZA RESIDENZIALE CANONI BASSI PER CANALE CONCORDATO																																									
TASSO DI OCCUPAZIONE	⇒	91.861 mq (81%)	1.072 u.tà (74%)		←	ALTA OCCUPAZIONE																																									

“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

- **Dicembre 2004:** l'integrazione dell'Accordo di Programma tra Ministero Salute, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione IRCCS prevede la costruzione del **nuovo ospedale da € 236 milioni mediante autofinanziamento della Fondazione IRCCS**, salvo per € 36 milioni dal Min. Salute.
- **Giugno 2012:** il CdA della Fondazione IRCCS delibera di **valorizzare il patrimonio per ottenere la copertura finanziaria** necessaria alla costruzione del nuovo Ospedale.
- **Luglio 2012:** la Fondazione IRCCS avvia un **test di mercato** per selezionare **modelli che garantiscano:**
 - a) la copertura del **fabbisogno** in relazione ai SAL dell'Ospedale;
 - b) la tutela del valore del **patrimonio** (no “svendita”);
 - c) la tutela degli attuali **conduttori** (fragilità sociale)
- Il test ha l'obiettivo di verificare:
 - a) la **sostenibilità tecnico-economica** dei possibili modelli
 - b) il **gradimento delle banche** per l'eventuale finanziamento dei diversi modelli
- **Luglio-Settembre 2012:** hanno accettato l'invito a elaborare una strategia di valorizzazione **19 operatori :**
 - a) **SGR immobiliari** come IdeaFimit; BNP Paribas; Generali; Beni Stabili; Prelios; etc
 - b) **Società di investimento** come Goldman Sachs e Carlyle Group;
 - c) **Società di consulenza** come JLL; CBRE; REAG; C&W;
 - d) **Banche** come Intesa-San Paolo; BNL; BPM; UBI.
- **Ottobre 2012:** presentazione al CDA dei **risultati** del test di mercato
- **Gennaio 2013:** Cda delibera di bandire una **gara per la selezione di una SGR** per gestione di un **fondo**
- **Novembre 2013:** la Fondazione IRCCS **aggiudica la gara** a Polaris Sgr (bandita a Giugno 2013)

“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

Le conclusioni del **test** sono state che :

- il mercato non ritiene possibile una **valorizzazione degli immobili** “full value”, ma solo “as is”
- il mercato ritiene comunque il patrimonio **altamente liquidabile**
- Il mercato ha proposto 3 modelli: **vendita diretta (in blocco o frazionata); vendita mediante fondo**
- un modello alternativo è il **fondo di social housing**: vendita quote a FIA di CDP o Fondazioni Bancarie ; vendita parte minoritaria degli immobili apportati e parte maggioritaria in affitto sociale.
- Finlombarda, advisor finanziario della Fondazione IRCCS, ha prodotto una verifica della **sostenibilità finanziaria** dei diversi modelli e una **comparazione dei risultati finanziari** prodotti da ciascuno

	Vendita in blocco diretta	Vendita frazionata allo stato attuale		
		Vendita diretta	Fondo tradizionale	Fondo Social Housing
<i>Probabilità di successo</i>				
<i>Garanzia dei flussi</i>				
<i>Tutela del valore</i>				
<i>Tutela degli inquilini</i>				

“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

- Il bando di gara prevedeva che la SGR si impegnasse ad attuare il seguente progetto

Gli Obiettivi

COSTRUZIONE OSPEDALE

Coprire il fabbisogno finanziario di **€ 200mln in 8 anni**

TUTELA INQUILINATO

Garantire all'inquilinato con redditi bassi il mantenimento di un **affitto calmierato**

La Strategia

PROVVISTA FINANZIARIA

€ 105 mln: **immediata vendita quote** al FIA di CDP Investimenti SGR
€ 95 mln: **vendita immobili in 8 anni**

PROGETTO SOCIAL HOUSING

Ristrutturazione immobili
Locazione a **canoni calmierati** a famiglie **aventi i requisiti di reddito** richiesti
Realizzazione **Progetto Sociale** a supporto dell'inquilinato

I Punti di Attenzione

CONDIZIONI PER INVESTIMENTO FIA - CDP

Quota di portafoglio destinato a Social Housing: **>51%**
Rendimento obiettivo FIA: **3% oltre inflazione**
Canoni di locazione: **fortemente calmierati**

S.A.L. OSPEDALE

Allineamento S.A.L. : la vendita deve avvenire in base ai S.A.L. annuali

PIANO MOBILITA'

Immobili in vendita: proposta **mobilità in alloggio S.H.** a chi NON può acquistare
Ristrutturazione immobili S.H.: molti interventi necessitano la liberazione completa degli immobili e quindi una **mobilità temporanea** dell'inquilinato

“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

- La gara è stata aggiudicata a **Polaris Real Estate** che ha anche garantito, come richiesto dal bando, l’impegno vincolante di **Fondazione Cariplo a investire nel fondo € 17,5 milioni**.
- Il bando prevedeva un incarico a **due step**:
 - a) strutturazione del fondo
 - b) costituzione del fondo (solo dopo accettazione del progetto della Fondazione IRCCS)
- La **fase di strutturazione** durata 6 mesi ha richiesto a Polaris:
 - **Due diligence** tecnico-legale-amministrativa e regolarizzazione delle difformità
 - Studio **riqualificazione immobili** (22 ristrutturazioni radicali e 26 di man. straordinaria)
 - Studio **strategia di vendita** per coprire il fabbisogno residuo di € 95 milioni
 - Analisi dell’inquilinato e studio **progetto sociale** (canoni e servizi alla persona)
 - Analisi di fattibilità della **mobilità dell’inquilinato** da immobili da vendere o ristrutturare
 - Elaborazione di un **BP** a dimostrazione della fattibilità tecnico-economica del progetto

“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

SEGMENTAZIONE DEL PORTAFOGLIO: IMMOBILI DA VENDERE & DA LOCARE

Il progetto della SGR approvato prevede la segmentazione degli immobili in base a:

- (i) tipologia dei contratti di locazione in essere e dell'inquilinato presente;
- (ii) localizzazione degli immobili;
- (iii) tasso di sfritto;
- (iv) potenzialità intrinseche di valorizzazione e vendita.

**VENDITA
 SENZA LAVORI
 (64 u.i.)**

Immobili in **buone location**, destinati alla vendita **senza interventi di valorizzazione**, poiché: si trovano in condominii (minoranza o maggioranza); sono in buone condizioni; non vi è spazio per conseguire una reale creazione di valore incrementale.

**VENDITA CON
 LAVORI
 (403 u.i.)**

Immobili in **buone location**, e spesso con caratteristiche architettoniche di pregio, destinate alla vendita **post valorizzazione**, in un arco temporale di sette anni (2014-2021). La strategia di vendita prevederà anche il recupero dei sottotetti e consistenti lavori sulle parti comuni.

**LOCAZIONE A
 LUNGO
 TERMINE
 (923 u.i.)**

Immobili in **location sia centrali che semicentrali** che saranno tutti **oggetto di profonda ristrutturazione**.
 In alcuni casi verranno elaborati specifici progetti sia perché la dimensione del numero di unità **influenzerà l'intero quartiere**, sia perché si svilupperanno **residenze per infermieri e personale dell'ospedale**, nonché appartamenti per famiglie dei degenti.

“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

Il progetto sociale, presentato dalla SGR è stato elaborato con l’Advisor Fondazione Housing Sociale

PIANO DI MOBILITÀ

- Progetto sociale individuare per **persone fragili**
- Organizzazione di **comitati di accoglienza**
- Redazione del **manuale di quartiere**
- Descrizione della **storia del palazzo**
- Presentazione dei **vicini di casa**
- Piano di Comunicazione **aggiornamento sullo stato dei** lavori di ristrutturazione
- Predisposizione di **servizi per anziani** in piccole comunità

SERVIZI PER LA COMUNITÀ

- Definizione di **convenzioni** e gruppi d’acquisto (i.e. assicurazione sanitaria, microcredito, servizio legale, consulenze)
- Creazione di una **piattaforma on line**
- Progetto **cortili**
- Organizzazione di **attività negli spazi comuni**

IMPORTANZA DEL VICINATO

- Organizzazione di attività specifiche che coinvolgono il vicinato e gli altri abitanti:
- **Spazi dedicati** a categorie specifiche (i.e. anziani, mamma-bambino)
 - **Iniziative ecologiche**, attività nei giardini
 - **Iniziative musicali**
 - **Tornei sportivi**
 - **Installazioni artistiche**
 - **Feste**

“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

Sintesi finanziaria del Fondo

Durata del Fondo	20 anni														
Valore di apporto	Valore immobili apportati € 311,070mln Il valore determinato in considerazione della relazione di stima formulata dall’esperto indipendente.														
Struttura del capitale e classi di quote	<table><tr><td>Quote A - Policlinico</td><td>€ 206,070mln</td><td>(61%)</td></tr><tr><td>Quote B1 - FIA:</td><td>€ 110mln*</td><td>(33%)</td></tr><tr><td>Quote B2 - Fondazione Cariplo:</td><td>€ 17,5mln</td><td>(5%)</td></tr><tr><td>Ammontare del Fondo:</td><td>€ 333,570</td><td>(100%)</td></tr></table> <i>*€ 105mln per acquisto quote e € 5mln per cassa</i>			Quote A - Policlinico	€ 206,070mln	(61%)	Quote B1 - FIA:	€ 110mln*	(33%)	Quote B2 - Fondazione Cariplo:	€ 17,5mln	(5%)	Ammontare del Fondo:	€ 333,570	(100%)
Quote A - Policlinico	€ 206,070mln	(61%)													
Quote B1 - FIA:	€ 110mln*	(33%)													
Quote B2 - Fondazione Cariplo:	€ 17,5mln	(5%)													
Ammontare del Fondo:	€ 333,570	(100%)													
Investimento complessivo	<table><tr><td>Ristrutturazioni:</td><td>€ 69,93mln</td></tr><tr><td>Ripristino per rinnovo:</td><td>€ 26,567mln</td></tr><tr><td>Importo complessivo:</td><td>€ 96,497mln</td></tr></table>			Ristrutturazioni:	€ 69,93mln	Ripristino per rinnovo:	€ 26,567mln	Importo complessivo:	€ 96,497mln						
Ristrutturazioni:	€ 69,93mln														
Ripristino per rinnovo:	€ 26,567mln														
Importo complessivo:	€ 96,497mln														

65 immobili

3 quotisti

€ 333mln di patrimonio gestito

€ 100mln di investimenti sugli immobili

“Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2015”

Risultati conseguiti

- 1) La Fondazione IRCCS è riuscita in **28 mesi** a completare il **processo di valorizzazione**
- 2) L'operazione garantisce la **copertura dei costi del nuovo Ospedale** da € 236 milioni
- 3) E' stato completato l'apporto di **1.400 unità per oltre € 300 milioni**
- 4) Le quote sono state contestualmente vendute e la Fondazione ha **incassato € 105 milioni**
- 5) Vengono garantiti alla città **700 abitazioni a canone calmierato** in centro
- 6) In caso di vendita dell'immobile, per ogni **inquilino “fragile”** è previsto un **cambio alloggio**

Risultati attesi

- 1) **Miglioramento sociale:** progetto sociale prevede numerosi **servizi all'inquilinato**
- 2) **Riqualificazione edilizia-energetica-urbanistica:** ristrutturazione radicale di **46 cielo-terra**
- 3) **Crescita economica :** oltre **€ 340 milioni di investimenti** in 8 anni tra costruzione del nuovo ospedale e riqualificazione degli immobili del fondo.

Caso più unico che raro, la Fondazione IRCCS :
senza gravare sul debito pubblico si autofinanzierà la costruzione del nuovo ospedale,
generando un **impatto di investimenti** di elevata consistenza sulla città
che beneficerà anche di un **miglioramento sociale, urbanistico, edilizio e ambientale**

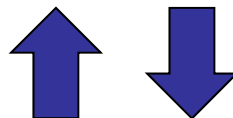
Modelli e strumenti di supporto per la valorizzazione del patrimonio dei Comuni: l'esperienza di IFEL Anci



IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

I Comuni italiani dispongono di un patrimonio immobiliare di notevole rilievo a cui non sempre corrisponde una adeguata capacità di gestione, utilizzazione e creazione di valore – anche economico – in ragione della dimensione dei Comuni stessi e della difficoltà di mettere in piedi operazioni complesse e che coinvolgano soggetti diversificati.

La forte pressione esercitata sui conti pubblici dalla dinamica del debito e dalla scarsità di risorse per investimenti ha messo al centro dell'azione delle pubbliche amministrazioni di tutti i livelli le operazioni straordinarie sul patrimonio.



L'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (**IFEL**) è una Fondazione istituita dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (**ANCI**) in attuazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22 novembre 2005 il cui scopo è affiancare la finanza dei Comuni nella direzione dell'autonomia effettiva di entrata e di spesa, della responsabilità nella gestione economico-finanziaria e della trasparenza verso i cittadini contribuenti.

Oltre a fornire assistenza ai Comuni nell'ambito delle tematiche della Finanza locale, la Fondazione monitora, supporta ed incoraggia processi di sviluppo locale individuando e promuovendo linee di attività da sviluppare a sostegno delle economie locali.

IL RUOLO DI IFEL 1/2

Nell'ambito dell'Area Sviluppo Urbano e Territoriale, Ifel si fa carico del compito di **creare e diffondere la cultura della corretta gestione del territorio** e dei patrimoni immobiliari di proprietà degli Enti locali, di incrementare il livello di conoscenza dei suddetti patrimoni immobiliari, e di supportare e facilitare la generazione di valore, anche economico, dagli stessi.

Per questo, IFEL ha sottoscritto un **protocollo di Intesa con** la sgr di Stato, **Invimit** spa, al fine di individuare e promuovere progetti di valorizzazione urbana da realizzare attraverso lo strumento del Fondo Immobiliare.

In tal senso, IFEL ha raccolto e selezionato presso le Amministrazioni Locali i progetti più maturi ed ha svolto un'**attività di raccordo** tra soggetti ed interessi pubblici e privati che hanno reso tali progetti realizzabili.

Nell'ambito della collaborazione con Invimit, inoltre, Ifel ha costruito un **Osservatorio Dinamico** che raccoglie circa 40 esperienze di valorizzazione patrimoniale negli EeLL, in questa sede, vengono presentati tre casi esemplari di valorizzazione avviati attraverso l'attività di affiancamento e coordinamento di Ifel.

IL RUOLO DI IFEL 2/2

ISTITUZIONALE

Ruolo di assistenza agli Enti Locali per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà, con particolare attenzione al processo di trasferimento dei beni ai sensi del Federalismo Demaniale e al percorso di promozione e costituzione di fondi immobiliari locali.

OPERATIVO

Accordo di collaborazione con **INVIMIT SGR** per l'attuazione del fondo “**i3-core**” (animazione del mercato e scouting di iniziative; assistenza mirata su iniziative specifiche; supporto al monitoraggio degli investimenti)

Supporto nel processo **del Federalismo Demaniale**

Supporto **tecnico e finanziario** ai Comuni per la **regolarizzazione degli immobili** e progetti di **efficienza energetica**

Supporto per le attività di **censimento, regolarizzazione e valorizzazione** del patrimonio (standard VOL e www.patrimoniopubblicoitalia.it)

Standardizzazione dei contratti di PPP (con ANCE e ABI)

GLI AMBITI DI COLLABORAZIONE CON INVIMIT

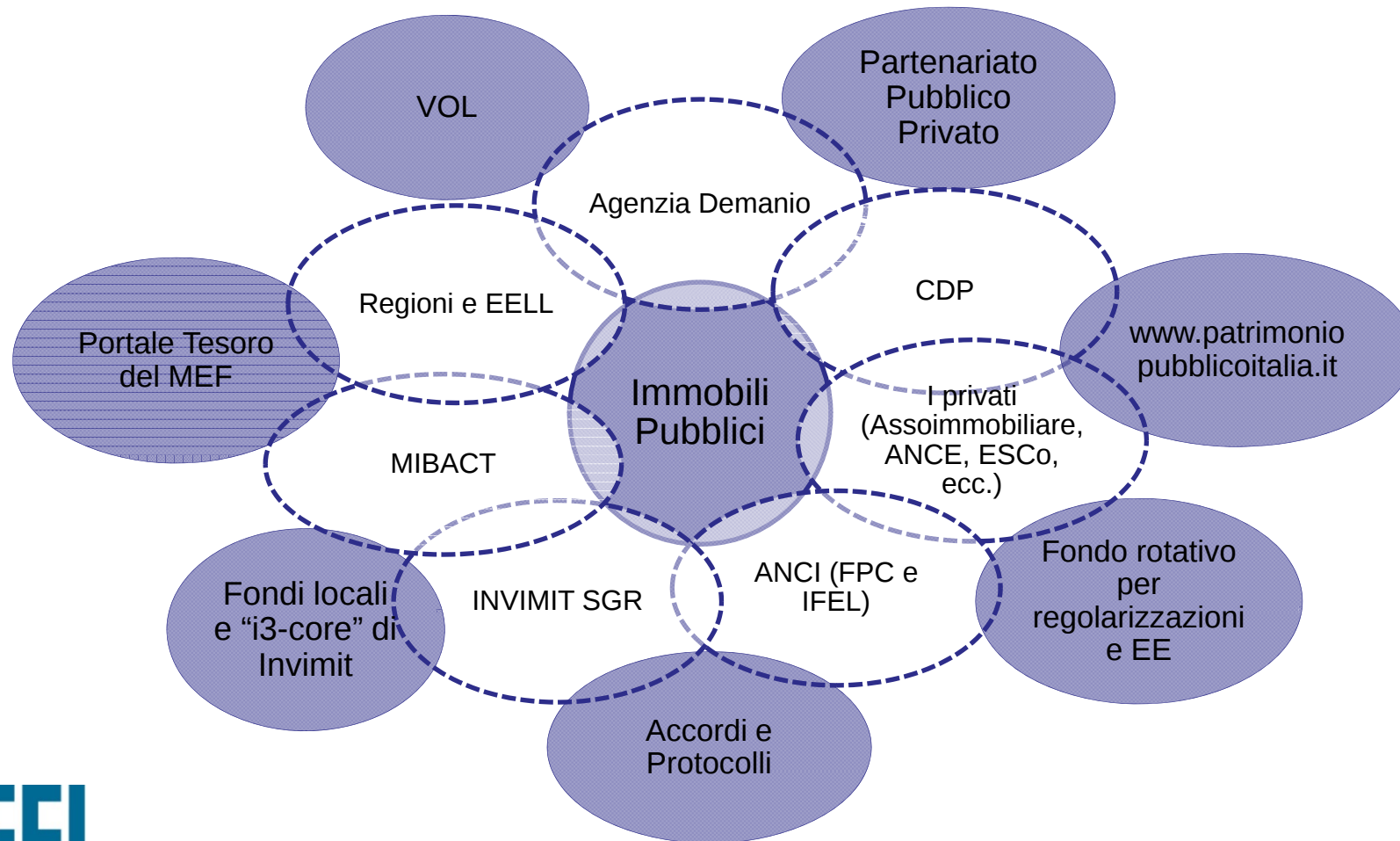
IFEL collabora con INVIMIT all'implementazione del Fondo i-3 Core, coinvolgendo gli Enti Locali in operazioni che siano in grado di attivare:

fondi d'investimento immobiliari, promossi o partecipati da Enti Locali, finalizzati alla **rigenerazione e/o nuova costruzione di edifici scolastici**;

fondi d'investimento immobiliari finalizzati all'**efficientamento energetico** del patrimonio immobiliare pubblico con il fine di accumulare conoscenza, diffondere buone pratiche e attivare **forme di partenariato pubblico privato** finanziabili con le risorse gestite da INVIMIT SGR;

fondi d'investimento immobiliari, promossi o partecipati da enti locali, e finalizzati alla **valorizzazione di beni propri dei Comuni** e, più in generale, **alla riqualificazione urbana**.

I SOGGETTI COINVOLTI E GLI STRUMENTI UTILIZZATI



I CASI

Comune di Grugliasco

Valore totale: € 28,3 milioni di cui:

☐ **patrimonio immobiliare in apporto:**

€500 mila per beni core in diritto di superficie; € 6,7 mln per altri beni (valore aree post variante, ante investimento)

☐ **investimenti stimati:**

€ 6,6 mln per beni core; € 14,5 mln per altri beni

Descrizione dell'iniziativa:

Razionalizzazione dell'attuale offerta scolastica, anche nell'ottica di una maggiore efficienza delle strutture e di un contenimento dei costi di gestione. Allo stesso tempo, valorizzazione e dismissione di 7 edifici non più strumentali ai fini istituzionali.

✓ **Beni Core:** razionalizzazione, anche per contenimento dei costi energetici, dell'attuale offerta scolastica. Apporto in diritto di superficie di 2 immobili per rigenerazione.

✓ **Altri Beni:** Interventi di demolizione, ricostruzione e/o ampliamento di 7 beni per commercializzazione post valorizzazione urbanistica.

Quota di investimento necessaria: € 21,1 mln (74,5% del totale)

Stato avanzamento:

- "manifestazione di interesse" sottoscritta
- prima identificazione del perimetro delle iniziative (ricavi da alienazione/locazione e costi di gestione)
- Realizzato studio di prefattibilità

Comune di Lecce

Valore totale: più di € 33,8 milioni di cui:

☐ **patrimonio immobiliare in apporto:**

Beni core: da definire rispetto a piena proprietà o diritto di superficie; € 17,3 mln per altri beni

☐ **investimenti stimati:**

€ 16,5 mln per beni core; da definire per altri beni

Descrizione dell'iniziativa:

Riqualificazione di porzioni della città tramite l'inserimento di funzioni da destinare per fini istituzionali (uffici pubblici, mercato e scuola) e valorizzazione e dismissione di beni non più strumentali.

✓ **Beni Core:** 4 immobili di cui:

- apporto di area per la realizzazione di uffici comunali (10.000 mq di SUL), investimenti per € 12 mln;
- apporto di area per la realizzazione di edilizia scolastica (15 classi) con servizi accessori (mensa e laboratorio), investimenti per € 1 mln;
- opere pubbliche per € 2 mln;
- area per la realizzazione di un mercato rionale, investimenti di € 1,5 mln

✓ **Altri Beni:** 9 immobili da valorizzare e commercializzare di cui:

- 1 fabbricato centro storico per turistico ricettivo (valore € 2,4 mln)
- 2 fabbricati centro storico per residenze (valore € 1,8 mln)
- 2 immobili non più strumentali da dismettere (valore 350 mila euro)
- 4 terreni edificabili con destinazioni residenziale, servizi e ricettivo (valore € 12,8 mln)

Stato avanzamento:

- "manifestazione di interesse" sottoscritta
- prima identificazione del perimetro delle iniziative



Provincia di Chieti

Valore totale: € 24,6 milioni * di cui:

☐ **patrimonio immobiliare in apporto:**

Diritto di superficie per beni in efficientamento: valore da reperire; € 15,8 mln per altri beni *

☐ **investimenti stimati:**

€ 4,5 mln per beni core*; € 8 mln per altri beni*

** dato parziale*

Descrizione dell'iniziativa:

Iniziativa volta all'efficientamento energetico del patrimonio strumentale della Provincia di Chieti con apporto di altri beni da valorizzare e dismettere.

✓ **Beni Core: 43 beni** con diagnosi energetica (di cui 17 analizzati) con un costo per approvvigionamento annuale pari a € 1,3 mln

✓ **Altri Beni: 21 beni** da valorizzare e immettere sul mercato tramite locazione e/o alienazione con la possibilità di insediare differenti destinazioni d'uso. Si tratta di edifici non utilizzati e di beni disponibili derivanti da programmi di razionalizzazione.

Quota di investimento necessaria: € 12,5 mln * (51% del totale)

Stato avanzamento:

- "manifestazione di interesse" sottoscritta
- coerenza urbanistica per la maggior parte dei beni in dismissione

I RISULTATI

Il lavoro presentato risulta tuttora in corso di svolgimento e rappresenta solo una parte dei percorsi di valorizzazione che IFEL ha attivato attraverso il suo ruolo di advisor e mediatore per i Comuni. I risultati sono, dunque, ancora parziali ed in larga parte attesi.

Tuttavia, quello che si evince dall'analisi svolta ci consente di estrapolare dei capisaldi che corrispondono anche agli obiettivi che IFEL si è data a monte del processo.

Liberare risorse economiche che i Comuni possano spendere in altri ambiti

Incoraggiare l'attuarsi di un'azione di sistema, volta a diffondere indirizzi metodologici condivisi e a divulgare le migliori pratiche sul territorio, creando un modello che sia trasferibile ai Comuni più indietro nel processo di valorizzazione e, al limite, mutuabile dagli altri Enti

Offrire una flessibile struttura per organizzare le operazioni dei Comuni attraverso un modello ottimale di attività centralizzate (di informazione, comunicazione e definizione di standard ed indirizzi metodologici) e attività sul territorio dando priorità agli aspetti istituzionali di partnership con i principali soggetti che a livello nazionale hanno ruoli nel processo (Agenzia del Demanio, Cassa Depositi e Prestiti, Invimit)



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



"9° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 28.05.2015

"MENZIONI SPECIALI DEL PREMIO"

PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015

IL PROGETTO EUROPEO FRESH

Strumenti per la riqualificazione energetica del
patrimonio di edilizia residenziale sociale esistente





EDIFICIO RESIDENZIALE PUBBLICO

- Superficie utile: 1140 m²
- Unità abitative: 13
- Anno di costruzione: 1981
- Tipologia: prefabbricato
- Proprietario: Comune di Reggio Emilia
- Gestore: ACER Reggio Emilia con contratto di concessione



OBIETTIVI DEL BANDO

- Sostituzione del generatore termico
- Contabilizzazione dei consumi
- Risparmio energetico certificato del 35%
- Risparmio economico per gli inquilini almeno il 7%

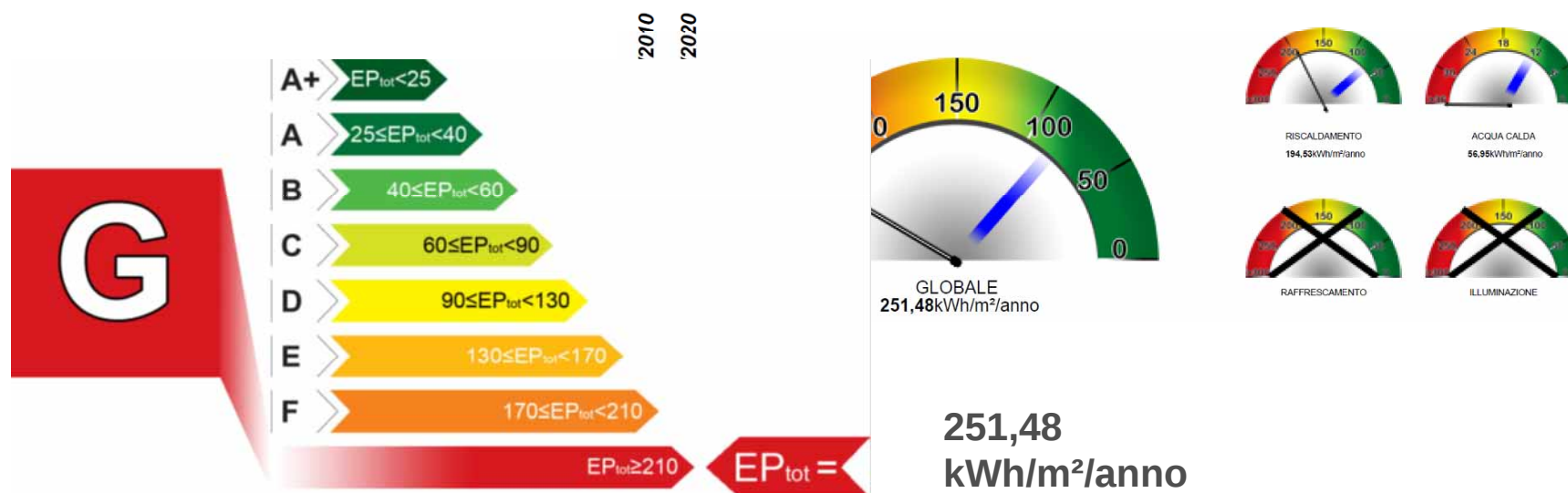
PROBLEMATICHE DELL'EDIFICIO

- Elevati costi di gestione (spese energetiche)
- Scarso comfort abitativo



ATTESTATO DI
**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



OBIETTIVI

- Intervento di efficienza energetica con garanzia di risultato
- Uso di una parte di risparmio energetico per finanziare l'intervento

MODALITÀ

- Ricerca di un partner industriale con capacità ingegneristica e gestionale
- Realizzazione di strumenti di garanzia del risultato

PROCESSI

- Progetto di fattibilità
- Emissione di un bando per la sostituzione del generatore termico, la contabilizzazione dei consumi con un risparmio energetico certificato del 35% minimo e un risparmio economico per gli inquilini di circa il 7%

PROCEDURE

- ACER, su delega del proprietario degli immobili (Comune di Reggio Emilia) e su mandato degli inquilini, ha predisposto il piano di fattibilità tecnica ed economica e ha esperito la procedura di gara
- Procedura di aggiudicazione prescelta: dialogo competitivo ai sensi dell'art. 58 d.lgs 163/06
- Tipo di appalto: concessione di servizi (contratto di servizio Energia PLUS D.Lgs. 115/2008; Directive 2006/32/EC)



BANDO DI GARA

- Oggetto del contratto: completo rinnovamento degli impianti tecnologici nonché attuazione di un'efficiente azione di risparmio energetico al fine di ottenere sufficienti risparmi di consumi che consentano di ripagare l'intervento stesso e il costo del servizio energetico erogato negli anni (manutenzione degli impianti, gestione e conduzione degli impianti, monitoraggio dei consumi etc.), comprensivo della fornitura di combustibile per l'impianto di riscaldamento invernale.
- Obiettivo dell'intervento: conseguimento di un risparmio annuale di energia pari al 35% rispetto ai consumi degli anni precedenti

Consumi pre-Intervento		Consumi post-Intervento	
100%	Consumi energetici prima della realizzazione del progetto	7%	Risparmio per l'inquilino
		28%	Risparmio riconosciuto alla ESCo per la realizzazione lavori
		65%	Consumi energetici post-intervento



PARTNERSHIP

- Enea, l' Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, partecipa con l'Unità Tecnica Efficienza Energetica Edilizia Residenziale e Terziario
- Il Gruppo Siram è un'azienda italiana leader nella gestione dei servizi energetici e tecnologici. In qualità di ESCO (Energy Service Company), certificata secondo la norma UNI CEI 11352, Siram sviluppa e realizza soluzioni tecnologicamente avanzate finalizzate all'efficienza energetica, alla riduzione dei consumi e delle emissioni inquinanti, condividendo costi e benefici degli interventi con i propri clienti

LA SOLUZIONE PROPOSTA DA SIRAM

- Intervento sulla centrale termica con installazione di generatore di acqua calda alimentato a pellet (biomassa vegetale interamente rinnovabile)
- Installazione di satelliti per la produzione di acqua calda sanitaria e contabilizzatori di energia in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare

Siram
by  VEOLIA





I RAPPORTI CONTRATTUALI

- L'investimento è sostenuto dalla ESCo che si aggiudica la gara
- Il contratto è stipulato tra ACER ed ESCo, dura 12 anni ed è prolungabile fino ad un massimo di 15 anni per la realizzazione degli interventi e la gestione successiva degli impianti
- La ESCo tramite fideiussione garantisce il risultato minimo del 35% di risparmio, di cui il 28% viene utilizzato per ripagare l'investimento e la parte rimanente viene assicurata per almeno il 7% agli inquilini. Nel caso di maggior risparmio viene suddiviso tra ESCo ed inquilini
- La ESCo fattura ad ACER i costi di gestione del servizio, la quota di rientro dell'investimento e la fornitura dell'energia. ACER a sua volta provvede a recuperare tali costi dagli inquilini



RISULTATI POST INTERVENTO

I consumi rilevati in relazione ai dati storici delle spese condominiali:

- stagione 2006-2007: 122.000 kWh
 - stagione 2007-2008: 130.000 kWh
 - stagione 2008-2009: 144.000 kWh
 - stagione 2009-2010: 136.000 kWh
- con un valore medio pari a 132.000kWh
ottenuti bruciando circa 14.000 m3 di gas metano

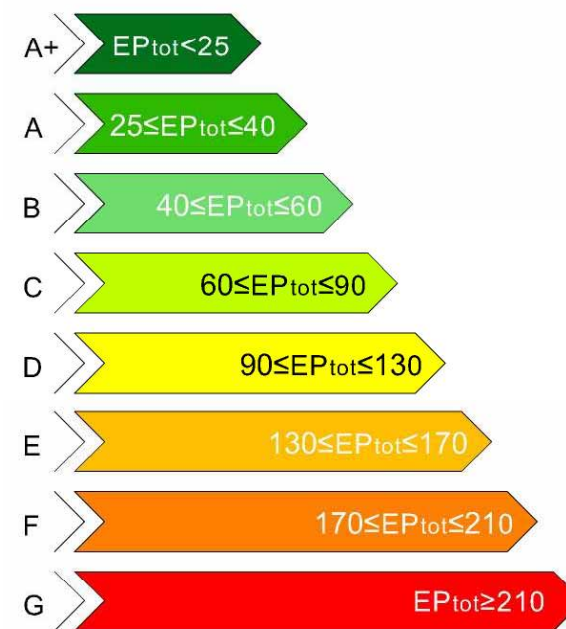
Dalla lettura dei contabilizzatori,
nella stagione di riscaldamento

15/10/2012 - 15/04/2013

l'edificio ha consumato 69.000kWh

15/10/2013 - 15/04/2014

l'edificio ha consumato 68.836 kWh



EP tot = 71Kwh/mq/anno



RISULTATI POST INTERVENTO

La colonna 4 comprende la quota di ammortamento di € 352 per alloggio/anno per 12 anni. Gli inquilini hanno ottenuto notevoli risparmi sui consumi termici per il riscaldamento ed elettrici

		Bilancio 2012 riscaldamento	fino al 15/4/2013	diff	diff%
1		1.164,97	1.128,06	- 36,91	-3%
2		1.171,16	325,04	- 846,12	-72%
3		662,62	605,81	- 56,81	-9%
4		662,62	948,03	285,41	43%
5		1.162,58	772,90	- 389,68	-34%
6		1.166,93	857,97	- 308,96	-26%
7		1.166,93	1.210,47	43,54	4%
8		662,62	614,24	- 48,38	-7%
9		662,62	279,77	- 382,85	-58%
10		1.166,93	1.000,36	- 166,57	-14%
11		1.166,93	469,89	- 697,04	-60%
12		1.171,16	548,19	- 622,97	-53%
13		662,68	331,90	- 330,78	-50%
		12.650,75	9.092,64	- 3.558,11	-28%

costo solo dei kWh

6.790,00

-

5.860,75

-46%



Grazie per l'attenzione

Marco Corradi

Presidente Acer Reggio Emilia

Coordinatore delle Acer dell'Emilia Romagna

Membro del Board of Directors of

Housing Europe

E-mail: marco.corradi@acer.re.it

www.powerhouseeurope.eu

<http://ec.europa.eu/energy/intelligent/projects/en/projects/fresh>

<http://www.acer.re.it/Default.aspx?tabid=61>



www.housingeurope.eu

www.acer.re.it



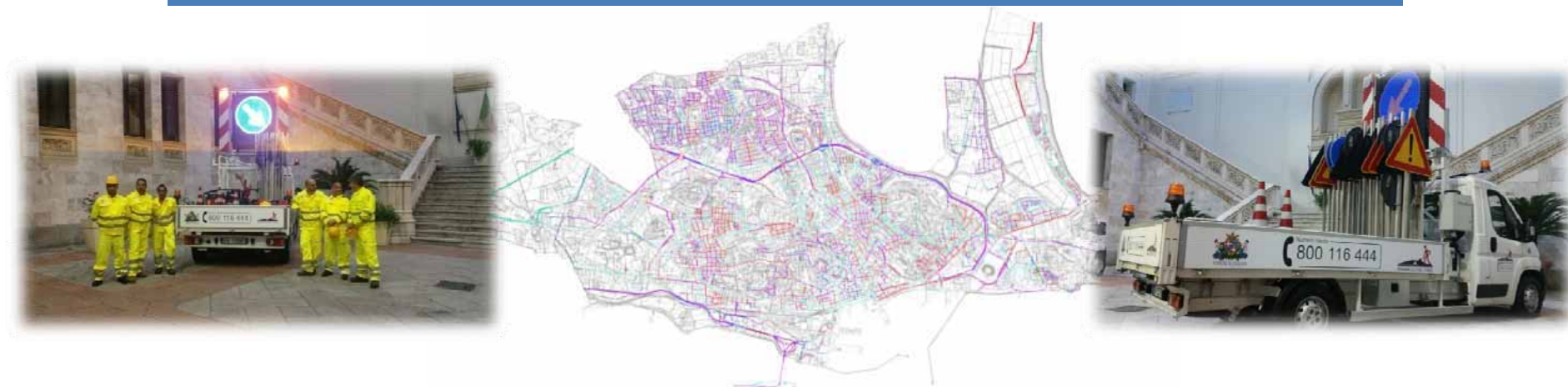
Azienda Casa Emilia Romagna di Reggio Emilia



LE “PRACTICE” DEGLI ENTI PUBBLICI



GESTIONE E MANUTENZIONE INTEGRALE DELLA RETE VIARIA COMUNALE



Contesto di riferimento

Localizzazione: rete stradale del Comune di Cagliari

Tipologia:

- ✓ rete viaria e pedonale
- ✓ segnaletica,
- ✓ barriere di sicurezza

Inadeguato stato di conservazione:

Insufficiente sicurezza

Eccesso di barriere
architettoniche

Consistenza: 600 km di rete

- ≈ 10 % in centro storico
- ≈ 15 % a doppia carreggiata
- ≈ 5% con piste ciclabili

Stato di utilizzo della rete viaria:

Traffico in ingresso > 180.000 veic./giorno
Traffico in uscita ≈ 140.000 veic./giorno

Forti criticità sulla viabilità portante

Problematiche tecniche, gestionali e funzionali



Carenza di coordinamento e di pianificazione;
Frammentazione delle risorse e delle responsabilità;
Elevato impegno delle risorse umane dell'Amministrazione
Alti costi di gestione e manutenzione della rete

Prima

Numerosi e distinti contratti di manutenzione

- ✓ Ruolo passivo dell'Appaltatore;
- ✓ Interventi di «riparazione a guasto» e in emergenza;
- ✓ Difficoltà di pronto intervento in orari notturni e festivi;
- ✓ Attivazione di numerosi appalti;
- ✓ Discontinuità dei servizi durante l'avanzamento dell'iter amministrativo;
- ✓ Carenza di monitoraggio e controllo sulla qualità delle attività svolte;
- ✓ Maggiori costi non programmabili;
- ✓ Difficoltà nel garantire la sicurezza per gli utenti;
- ✓ Difficoltà nella gestione dei rapporti con gli utenti.

Oggi

Contratto unico di gestione e manutenzione della rete viaria

- ✓ Ruolo attivo dell'Appaltatore nella programmazione e attuazione dell'intero contratto;
- ✓ Pianificazione e programmazione coordinata delle attività e delle risorse;
- ✓ Responsabilità e rispetto dei livelli di servizio prestabiliti in capo al gestore;
- ✓ Conoscenza del patrimonio (sistema informativo);
- ✓ Razionalizzazione delle risorse e contenimento dei costi;
- ✓ Miglioramento del decoro delle strade e percezione di una effettiva qualità da parte dell'utenza

Esterualizzazione della gestione del patrimonio



Il partner privato



Nato nel 1977 il Consorzio Nazionale Servizi grazie alla rete di imprese associate (208) ha progressivamente sviluppato competenze e procedure operative per la fornitura di un sistema gestionale integrato che comprende e amplia la gamma di servizi secondo la formula del Facility Management e Global Service. CNS è leader del settore capace di affiancare il cliente dalle operazioni di pianificazione fino all'implementazione dei servizi ed al controllo dei risultati. I settori di Intervento: Facility Management, Global Service, Pulizie civili, industriali ed ospedaliere, Ristorazione, Ambiente ed Ecologia, Servizi di igiene urbana, Manutenzioni edili ed impiantistiche, Manutenzioni del verde, Logistica / Movimentazione merci, Servizi turistico-museali, Gestione calore, Energia, Reception e portierato, Gestione commesse



Società Cooperativa indicata da CNS per l'esecuzione del contratto, **Coop Costruzioni** è leader nel settore delle costruzioni di immobili e nella realizzazione e manutenzione di infrastrutture stradali. Fondata nel 1934, ha sede a Bologna e dispone di un organico di 443 dipendenti. Opera per conto di Amministrazioni Pubbliche (Regioni, Province e Comuni) e aziende private.



AVR S.p.A. opera nel **settore stradale**, dove realizza ed esegue opere e servizi per la gestione, la manutenzione e la costruzione di strade ed autostrade, e nel **settore ambientale** dove svolge servizi di igiene urbana, impianti di selezione e trattamento rifiuti, bonifica e pronto intervento ambientale, verde e arredo urbano, ingegneria naturalistica. AVR opera per conto di società concessionarie quali Autostrade per l'Italia S.p.A. e SAT, con Amministrazioni Pubbliche quali Provincia e Comune di Firenze, Comune di Pisa e Pisano, Provincia e Comune di Reggio Calabria, oltre 30 Comuni in Lombardia, Lazio e Calabria, con Anas S.p.A. e GDDKiA. AVR opera in Lazio, Toscana, Lombardia, Calabria e in Polonia, dove dispone di sedi operative ed organizzazioni autonome in grado di eseguire in modo tempestivo e professionale l'attività d'impresa.

Nel 2014 il valore della produzione a livello consolidato è pari ad euro 80 milioni, con un organico di oltre 700 dipendenti tra dirigenti, impiegati e operai.



Finalità e obiettivi

Miglioramento degli standard qualitativi del patrimonio

Incremento dei livelli di sicurezza

Incremento del decoro e del valore del patrimonio

Miglioramento della programmazione degli interventi

Razionalizzazione dei tempi di intervento e delle risorse

Riduzione dei disagi per gli utenti

Incremento della conoscenza del patrimonio

Maggiore conoscenza dello stato dell'infrastruttura

Maggiore comunicazione e informazione ai cittadini



Caratteristiche principali del servizio

SERVIZI DI GOVERNO E MANUTENTIVI	PRONTO INTERVENTO	MANUTENZIONE ORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RIPRISTINO MANOMISSIONI
A CANONE	A MISURA			



Risultati attesi

Miglioramento dello stato manutentivo

INTANGIBILI

Minori disagi per gli utenti

Percezione maggiore del valore
del patrimonio

Soddisfazione degli utenti

TANGIBILI

Maggiori livelli di sicurezza

Miglioramento del decoro e
dell'accessibilità

Riduzione dei sinistri

Miglioramento della gestione della rete

INTANGIBILI

Maggiore coinvolgimento degli
utenti

Miglioramento dell'immagine
dell'Amministrazione

Migliore gestione di tutti gli appalti

TANGIBILI

Riduzione dei tempi di intervento

Pronto intervento
anche in caso di sinistri

Supporto alla viabilità in caso di
eventi eccezionali

Risultati raggiunti nei primi sei mesi

Sistema Informativo

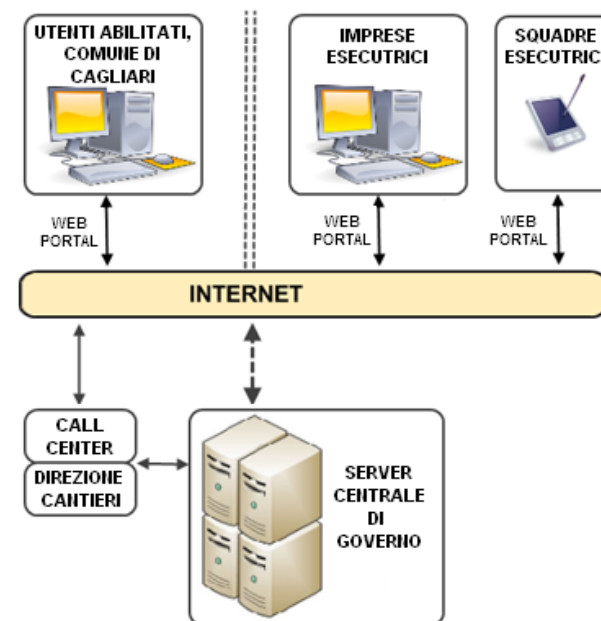
CARATTERISTICHE E VANTAGGI

- ✓ gestione di tutte le attività dell'appalto;
- ✓ condivisione di attività e obiettivi con l'Amministrazione;
- ✓ controllo continuo, operativo ed economico, dell'appalto;
- ✓ aggiornamento continuo ed in tempo reale dei dati.

Numero verde attivo H24 365 gg/anno

CARATTERISTICHE E VANTAGGI

- ✓ accessibile a tutti gli utenti;
- ✓ tempo di risposta inferiore a 30 secondi;
- ✓ potenziamento in caso di condizioni meteo avverse;
- ✓ svolto da operatori locali.

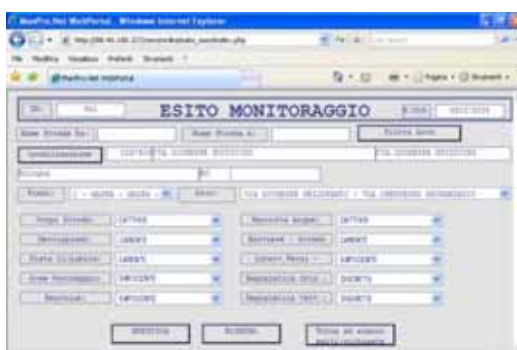
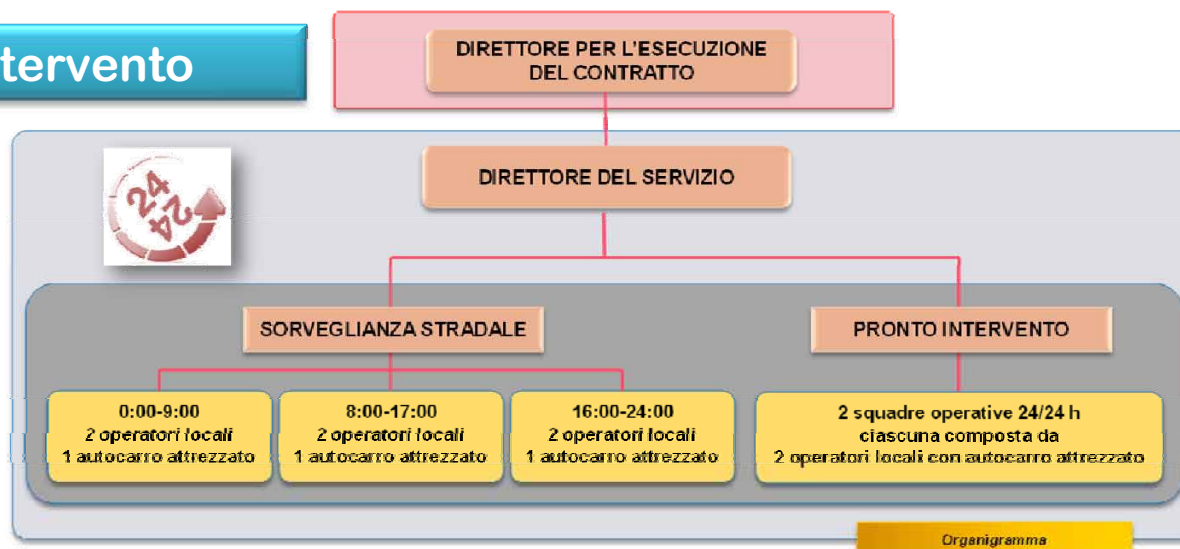


Risultati raggiunti nei primi sei mesi

Sorveglianza e Pronto Intervento

CARATTERISTICHE E VANTAGGI

- ✓ perlustrazione di 180 km/giorno;
- ✓ presidio costante della rete;
- ✓ supporto alla viabilità in caso di sinistri;
- ✓ arrivo della squadra entro 45 minuti;



Monitoraggio

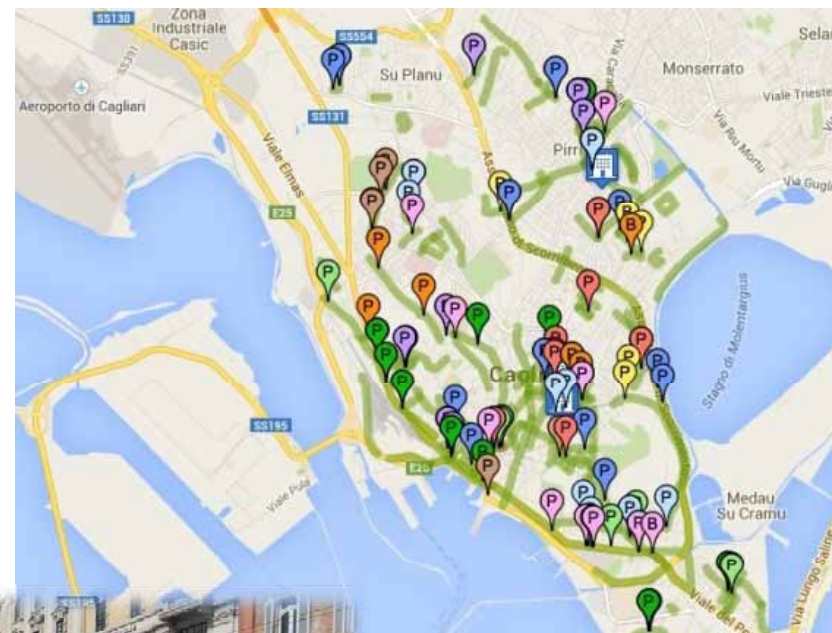
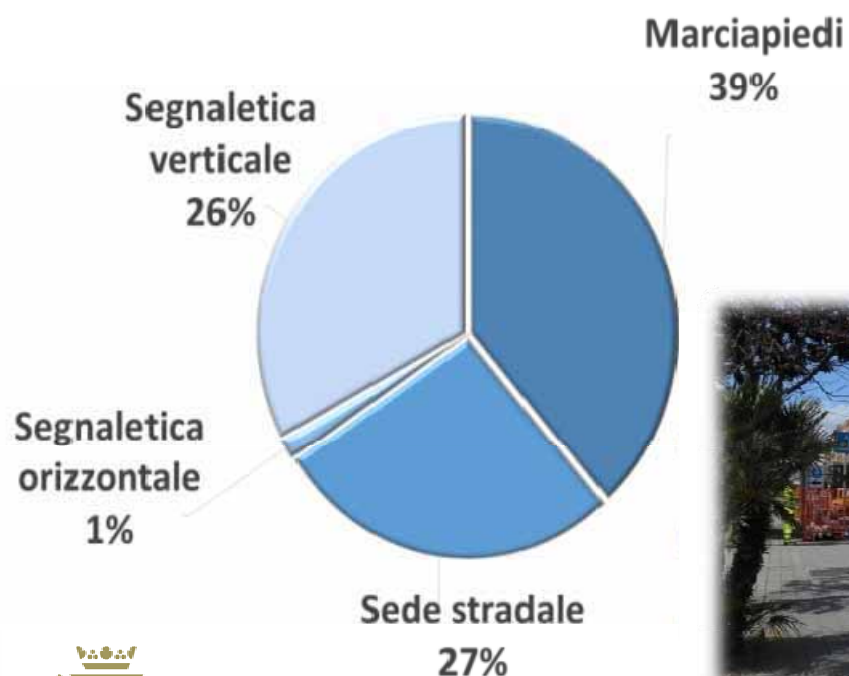
CARATTERISTICHE E VANTAGGI

- ✓ rilevazione dello stato di funzionalità, sicurezza e conservazione del patrimonio;
- ✓ aggiornamento dei dati del censimento anagrafico;
- ✓ Individuazione delle situazioni di potenziale pericolo e attivazione del pronto intervento

Risultati raggiunti nei primi sei mesi

Manutenzione straordinaria

**ESEGUITI 327
INTERVENTI DI MANUTENZIONE
STRAORDINARIA**





LE “PRACTICE” DEGLI ENTI PUBBLICI





"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"



Trasferimento di alcuni Settori degli Uffici Pubblici del Comune di Pomezia



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE CONTESTO

SCENARIO DI RIFERIMENTO

Attualmente alcuni **Settori degli Uffici Pubblici** del Comune di Pomezia sono ubicati in stabili concessi in locazione all'Amministrazione da parte di soggetti privati:

1. **Settore I** – Affari Generali e Gestione R.U.;
2. **Settore IV** – Finanziario;
3. **Settore VI** – Lavori Pubblici ed Urbanistica;
4. **Settore VII** – Tutela ed Ambiente;
5. **Società Pomezia Multiservizi**;
6. **Consorzio per l'Università di Pomezia**.

Agli inizi degli anni 2000 il Comune di Pomezia acquisisce la **Struttura del Selva dei Pini** per creare un Consorzio per l'Università di Pomezia che doveva essere, con la condivisione del progetto con l'Università La Sapienza e le aziende del territorio, un centro di formazione universitario per gli studenti di Pomezia. Questo progetto ambizioso fallisce dopo pochi anni, ed il Consorzio viene messo in liquidazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



ANALISI DELLE NECESSITA'

• Obblighi di legge:

- La legge del 24/12/2007, prevede disposizioni dirette al contenimento ed alla razionalizzazione delle spese di funzionamento delle pubbliche amministrazioni;
- L'art. 3 del D.L. n. 95 del 06/07/2012 trasformato in legge n°135 del 07/08/2012 regola le norme per la razionalizzazione del patrimonio pubblico e la riduzione dei costi delle locazioni passive.

• Contenimento costi:

- Costi totali annui per le locazioni degli Uffici € 500.000;
- Costi di gestione e manutenzione annui del Consorzio per l'Università € 2.300.000.

IL COMUNE DI POMEZIA STABILISCE IL TRASFERIMENTO DEI SETTORI DEGLI UFFICI PUBBLICI IN LOCAZIONE ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO PRINCIPALE DEL COMPLESSO SELVA DEI PINI.

SI RENDE NECESSARIO UN PROGETTO DI **SPACE PLANNING** PER SVILUPPARE TUTTE LE ATTIVITA' UTILI ALLO SPOSTAMENTO.



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE CONTESTO

CONSISTENZA UFFICI ATTUALI

	SETTORE I	SETTORE IV	SETTORE IV - TRIBUTI	SETTORE VI	SETTORE VII	POMEZIA SERVIZI	CONSORZIO
AREA LORDA ESTERNA	298,03 mq	338,67 mq	294,61 mq	889,86 mq	414,3 mq	0,00 mq	188,85 mq
AREA LORDA INTERNA	275,47 mq	297,70 mq	254,50 mq	823,28 mq	388,15 mq	0,00 mq	164,87 mq
SUPERFICE NETTA CALPESTABILE	262,53 mq	273,98 mq	246,96 mq	759,31 mq	369,31 mq	0,00 mq	173,69 mq
SUPERFICI UTILIZZATA							
LOCALI	9	11	9	29	13	0	6
SUPERFICE NETTA	198,12 mq	194,58 mq	255,58 mq	541,60 mq	297,07 mq	0,00 mq	130,52 mq
SUPERFICI UTILIZZATA AD USO UFFICI							
LOCALI	6	11	6	25	8	0	5
SUPERFICE NETTA UFFICI	143,18 mq	194,58 mq	172,83 mq	424,34 mq	208,45 mq	0,00 mq	101,03 mq
NUMERO PERSONALE IMPIEGATO	11	19	16	31	16	4	4
Rapporto mq/addetto lordo	27,09 mq	17,82 mq	18,41 mq	28,71 mq	25,89 mq	0,00 mq	47,21 mq
Rapporto mq/addetto netto	13,02 mq	10,24 mq	10,80 mq	13,69 mq	13,03 mq	0,00 mq	25,26 mq
Numero Asset stimati	155	190	55	450	220	70	100

I Settori si trovano dislocati in 7 siti all'interno della Città di Pomezia.

Gli immobili sono stati adattati nel tempo ad uso ufficio.

CRITICITA'

- > Mancanza di Conoscenza dei Patrimoni Immobiliari e Mobiliari del Comune
- > Assenza di *know how* specifico da parte del Comune
- > Fattibilità Tecnico - Economica
- > Tempistica di realizzazione

CONSISTENZA EDIFICIO PRINCIPALE SELVA DEI PINI



SUPERFICI TOTALE EDIFICIO PRINCIPALE	
AREA LORDA ESTERNA	6 575,31 mq
AREA LORDA INTERNA	6 092,20 mq
SUPERFICE NETTA CALPESTABILE	5 534,93 mq
SUPERFICE NETTA NON UTILIZZABILE AD USO UFFICIO	
LOCALI	120
SUPERFICE NETTA	717,20 mq
PERCENTUALE SUPERFICE	12,96% mq

SUPERFICE NETTA UTILIZZABILE AD USO UFFICIO	
LOCALI	97
SUPERFICE NETTA	2098,234 mq
PERCENTUALE SUPERFICE	37,91% mq

SUPERFICE NETTA NON TRASFORMABILE	
LOCALI	
SUPERFICE NETTA	2 719,50 mq
PERCENTUALE SUPERFICE	49,13% mq

L'immobile si articola in 4 piani fuori terra più un piano semi-interrato.

La destinazione d'uso attuale è Albergo. Lo stabile si presenta in buono stato di conservazione.



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE ESPERIENZA

PARTNERSHIP

MOTIVAZIONI:

Le **criticità riscontrate** e le conseguenti necessità operative atte a rispondere in modo adeguato alle norme ed ai criteri progettuali, hanno portato il **Comune di Pomezia** ad instaurare una partnership con **REALPLAN**, un'azienda Multiservices dotata delle competenze specifiche per governare l'intero processo.

MODALITA':

Affidamento diretto

ITER TEMPORALE:

Il progetto partito a gennaio 2015 si concluderà presumibilmente ad agosto 2015, al termine della attività di trasloco.

DEFINIZIONE DEL PROCESSO

Alla luce delle esigenze del Comune di Pomezia, **REALPLAN** ha pianificato le linee guida del progetto



STEP OPERATIVI





"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE ESPERIENZA

PARTNER PRIVATO

RealPlan FM è una Società Multiservices in grado di offrire supporto Consulenziale e Tecnico nella gestione dei numerosi Servizi all'immobile, attraverso la fornitura di pacchetti «Chiavi in mano» volti al «miglioramento continuo» e al «contenimento dei Costi del Real Estate»: obiettivo che deve e può essere sostenuto da un metodo strutturato e condiviso che ne riconosca oggettivamente la misurabilità dei risultati.

Il Nostro core Business è la Consulenza, di alto profilo, sui processi di ingegnerizzazione dei flussi Gestionali, di Contratto e/o di Conduzione, finalizzata ad assicurare la gestione ottimale con professionalità e competenze **basate su esperienza, metodo e tecnologie avanzate**.

Un portafoglio Aziendale di esperienze che spaziano dalla Pubblica Amministrazione (Province, Comuni ed Enti Locali, Sanità, Università, ecc.), alle medie e grandi Aziende (Telecomunicazioni, Trasporti pubblici, Global Service, ecc.).

Tutto questo è possibile attraverso un Sistema di Servizi Integrati che comprende:



RealPlan FM, grazie anche al Network di Aziende Certificate e Qualificate sul mercato Nazionale, con le quali collaboriamo, ha potuto creare una Soluzione «chiavi in mano» su i Servizi all'Immobile, che comprendono:

Progettazione Architettonica e Impiantistica (con contenuti volti al risparmio dei Costi Manutentivi ed Energetici).

Realizzazione e Direzione Lavori

Centrale di Governo sui Servizi erogati

Due Diligence (Rilievi e censimenti complessi. Documentale. Impiantistica. Fiscali. Legale. Societarie. Altro. Su acquisti e Vendite).

Sistemi Informativi (con il supporto di Consulenti altamente qualificati in materia di Real Estate in grado di Ingegnere i processi operativi del Cliente).

Manutenzioni Edili ed Impiantistiche



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE ESPERIENZA

ANALISI STRATEGICA FASE 1

ANAGRAFICA AZIENDALE

L'attività di **Due Diligence** è stata volta a raccogliere la documentazione riferita allo stato di fatto del Comune di Pomezia, nella fattispecie:

SEDI DEGLI UFFICI DA TRASFERIRE
EDIFICIO PRINCIPALE DI SELVA DEI PINI
ORGANIGRAMMA DEL PERSONALE

VERIFICA ESIGENZE COMMITTENZA

Incontri preliminari con i Responsabili del Comune di Pomezia per definire:

- **STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE**
(Uffici da trasferire secondo gli step e loro mansioni)
- **TEMPISTICHE**
(Tempistiche del Comune per le attività di pulizia, ristrutturazione, ecc. prima del trasloco)
- **PREVISIONE DI SVILUPPO**
(Eventuale personale aggiuntivo, necessità di spazio dei vari uffici)
- **INTERAZIONI UFFICI**
- **ATTIVITA' DI APERTURA AL PUBBLICO**
(Quali uffici hanno l'apertura al pubblico, affluenza prevista)

STRUTTURA DIPARTIMENTI

Ricostruita attraverso le **interviste** realizzate con i Dirigenti ed i Dipendenti di ogni Settore.

UFFICI DA TRASFERIRE

Planimetrie
Censimento Arredi da traslocare
Dotazione mobilio per dipendente
Elenco del personale
Distribuzione del personale
Superfici assegnate
Logistica attuale
Divisione e Centri di Costo

EDIFICIO SELVA DEI PINI

Verifica documenti per la regolarità:
Tecnica-Urbanistica-Impiantistica
Planimetrie
Rilievo di massima
Censimento Impiantistico:
Impianto Elettrico
Impianto Idrico Sanitario
Impianto Antincendio
Censimento Arredi da mantenere
Analisi delle Superfici

PERSONALE

Nome e Cognome
Mansioni
Qualifica
Ufficio di appartenenza
Dirigente di riferimento
Interazioni con altro personale

ANALISI SPAZI ATTUALI

Sopralluoghi conoscitivi effettuati sugli immobili che ospitano i Settori da trasferire, e sull'Immobile di Selva dei Pini che dovrà ospitare gli Uffici Pubblici.



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE ESPERIENZA

PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE FASE 2

RAPPRESENTAZIONE STATO DI FATTO

Realizzata grazie ad un'accurata indagine sui siti attuali che ospitano i **SETTORI DA TRASFERIRE** e sull'edificio principale di **SELVA DEI PINI**.

Il **Rilievo Architettonico** e quello **Impiantistico** hanno consentito:

- > una più accurata definizione degli spazi;
- > l'ottimizzazione dell'uso delle superfici;
- > la limitazione degli interventi di modifica architettonica;
- > la conoscenza della posizione dei terminali d'impianto esistenti;
- > la massimizzazione impianti disponibili, limitando le integrazioni al minimo.

Tutto questo ha permesso di realizzare un notevole contenimento delle spese di adeguamento del fabbricato alla nuova destinazione d'uso.

INDIVIDUAZIONE CRITICITA'

STRUTTURA

L'immobile di Selva dei Pini necessita di evidenti attività di adeguamento degli spazi interni e del comfort, per la nuova destinazione d'uso stabilita ma, vista la mancanza dei fondi necessari per le attività di ristrutturazione e/o adeguamento degli spazi interni, **il progetto di Space Planning è sviluppato utilizzando lo stato attuale degli spazi interni.**

- > **Comfort:** Ripulitura ambienti e eliminazione infiltrazioni (tinteggiatura, rimozione, muffe, ecc.);
- > **Opere di ristrutturazione interna:**
 - Ottimizzazione degli spazi, oggi ad uso SERVIZI (wc)
 - Predisposizione dei SERVIZI in aree definite
 - Razionalizzazione degli spazi utilizzabili in ragione delle necessità dei Settori interessati al trasloco.
 - Abbattimento barriere architettoniche.
 - Predisposizione delle Vie d'esodo (Piani antincendio)
 - Rimozione eternit.
 - Ridefinizione delle destinazioni d'uso di taluni spazi

IMPIANTI

Necessità di effettuare le Verifiche di funzionamento (Collaudi Formali e/o Funzionali), in ragione del nuovo uso dell'immobile, su tutti gli **IMPIANTI TECNOLOGICI**.

Infatti se alcuni impianti, o i relativi terminali, dovessero essere inadatti alla nuova destinazione d'uso o risultare in una condizione di degrado tanto da impedire il corretto funzionamento si dovrebbe necessariamente procedere prima al loro adeguamento.

ADEGUAMENTI NORMATIVI

Gli adeguamenti normativi riguardano il cambio di destinazione d'uso dall'attuale "**Alberghiera**" alla nuova "**Uffici Pubblici**":

- a) Edilizia e Catasto
- b) Antincendio
- c) Sicurezza sul Lavoro;
- d) Impianti;
- e) Verifiche strutturali per il Nuovo Uso;
- f) Razionalizzazione Patrimonio;

TRASFERIMENTO

- > Gestione del **MOBILIO E ATTREZZATURA** ad oggi presente presso Selva dei Pini.
- > Tempistiche di Trasloco che coincidano con i tempi di rilascio degli uffici Comunali in Pomezia.
- > Definizione dell'eventuale mobilio in giacenza presso Selva dei Pini e relativa collocazione fisica (Piani di smaltimento).

La problematica principale emersa è sulla gestione del trasferimento della **documentazione** presente nei vari uffici e negli **ARCHIVI**. Il Comune di Pomezia ha avviato le attività di **dematerializzazione** della documentazione cartacea:

- > Catalogazione della documentazione;
- > Tempistiche di dematerializzazione della documentazione cartacea;
- > Individuazione puntuale delle documentazione da trasferire negli archivi presso Selva dei Pini;
- > Individuazione di eventuali aree di pertinenza dell'immobile Selva dei Pini (padiglioni, fabbricati, magazzini, altro).



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE ESPERIENZA

PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE FASE 2

DISTRIBUZIONE PERSONALE

Sono state riassunte le esigenze espresse dai Dirigenti dei Settori e l'attuale organigramma dell'ufficio. Si è elaborato uno schema di aggregazione degli impiegati al fine di stimare il numero dei locali da occupare nella nuova sistemazione presso l'Edificio Principale del complesso di Selva dei Pini.

SETTORE I - AFFARI GENERALI - GESTIONE RISORSE UMANE

ESIGENZE

- > Stanza Dirigente comunicante direttamente con l'ufficio del Funzionario;
- > Posizionare il Settore in uno spazio più defilato rispetto agli altri Uffici;
- > Attività di ricezione al pubblico limitata ai dipendenti Comunali

STRUTTURA DEL SETTORE

DIPARTIMENTO	DIVISIONE	UFFICIO	STANZA	PERSONALE	RELAZIONI
	Dirigente			CARLA	
	Funzionario			ANNA	Con

GESTIONE RISORSE UMANE	Gestione amministrativa	Determine e Delibere		LUCIA	
		Protocollo	Archivio		
			Usciere	PIETRO	
	Formazione del personale	Attualmente Dirigente e Funzionario			Con
	Rapporti con l'organismo di valutazione - Performance			ANNA	Con
	Relazioni sindacali				
	Contabilità e trattamento economico e recupero somme			LOREDANA	Con
	Previdenza e pensioni			ALESSIA	Con
	Ufficio Presenze			ANTONELLA	Con
				MAURO	Con
				ALBA	Con

PERSONALE	STANZE
CARLA	1
ANNA	1
LUCIA	
TOMMASO	1
ANNA	
ANTONELLA	1
LOREDANA	
ALESSIA	1
MAURO	
ALBA	1
TOTALE UFFICI	6
TOTALE PERSONALE	10

SCHEMA DI AGGREGAZIONE DEL PERSONALE

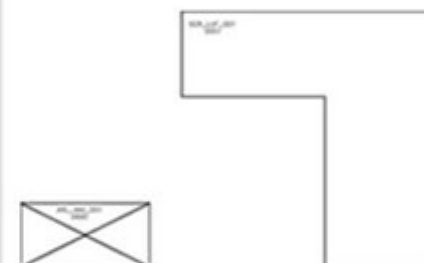
ARCHIVIO	1
SALA RIUNIONE	1
TOTALE STANZE	8
PIETRO	Usciere

LIBRO DEI CESPITI DA TRASFERIRE

Il Rilievo del Mobilio presente nelle attuali sedi dei Settori degli uffici Pubblici si è svolto in tre fasi:

- 1) Rilievo e codifica degli standard del mobilio e delle apparecchiature suddivise per stanze e per Settori;
- 2) Etichettatura asset (tot. 1560 fra mobili ed apparecchiature) e realizzazione Libro Cespiti. Nella fase di etichettatura è stato rilevato anche il personale presente all'interno dei vari Uffici con la relativa mansione.
- 3) Trasposizione asset rilevati in formato digitale tramite la realizzazione di "Blocchi Autocad" con le misure originali, in modo da poterli riposizionare all'interno delle planimetrie dell'edificio di Selva dei Pini.

NUMERO	CODICE STANDARD	TIPOLOGIA	ASSET	MATERIALE	lu.	la.	h/sp.	FOTO
0633	ARL_4AV_002	Armadio 4 Ante Verticali		Legno	45	2 moduli da 90	80	A008
0634	ARL_4AV_002	Armadio 4 Ante Verticali		Legno	45	2 moduli da 90	80	A008
0635	SCR_LUF_001	Scrivania ad L ufficio		Legno	60/80	100/180	71	A002
0636	SCR_LUF_001	Scrivania ad L ufficio		Legno	60/80	100/180	71	A002
0637	SCR_LUF_001	Scrivania ad L ufficio		Legno	60/80	100/180	71	A002



Il libro cespiti, realizzato sotto forma di Database Informatico, consentirà il coordinamento e la gestione del Moving in maniera più agevole, in quanto sarà possibile tracciare ogni mobilio o apparecchiatura lungo tutto il processo. Grazie al numero univoco assegnato al singolo asset, unito al codice della stanza di "partenza" e a quella di "destinazione".



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE ESPERIENZA

SPACE PLANNING FASE 3

VERIFICA /CONTEGGIO SUPERFICI

SPAZIO RICHIESTO			EDIFICIO PRINCIPALE SELVA DEI PINI			
SETTORE	DIPENDENTI	STANZE	PIANO	STANZE	SUPERFICE NETTA UTILIZZABILE (mq)	SUPERFICE LORDA (mq)
SETTORE I - AFFARI GENERALI - GESTIONE RISORSE UMANE	11	8	PIANO SEMI-INTERRATO	6	127,38	1.652,23
SETTORE IV - FINANZIARIO	35	22	PIANO TERRA	14	380,09	1.553,82
SETTORE VI - LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA	31	17	PIANO PRIMO	33	723,12	1.451,60
SETTORE VII - TUTELA E AMBIENTE	17	12	PIANO SECONDO	29	646,57	1.376,99
SOC. POMEZIA MULTISERVIZI/SOCIETA' SOCIO-SANITARIA	7	6	PIANO TERZO	15	221,07	540,67
CONSORZIO PER L'UNIVERSITA' DI POMEZIA	4	4	TOTALE	97	2.098,23	6.575,31
GIUNTA	8	6				
TOTALE	113	75				

COMPARAZIONI SUPERFICI

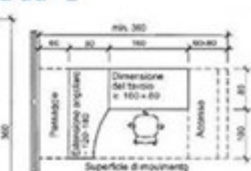
STATO ATTUALE - MEDIA RAPPORTO MQ/ADDETTO			SELVA DEI PINI - RAPPORTO MQ/ADDETTO		
Rapporto mq/addetto lordo	23,59	mq		58,19	mq
Rapporto mq/addetto netto	12,16	mq		18,57	mq
NORMATIVA					
Rapporto mq/addetto lordo	20,00 - 25,00	mq			
Rapporto mq/addetto netto	8,00	mq			

DEFINIZIONE STANDARD OCCUPAZIONALI

Postazione A: Scrivania sempilce



Postazione B: Scrivania ad "L"



STANZE	PERSONALE
7,00 - 14,00 mq	1
15,00 - 21,00 mq	2
22,00 - 28,00 mq	3
> 29,00 mq	4

LAYOUT PRELIMINARI/DI MASSIMA

A valle delle analisi effettuate sono stati elaborati i layout preliminari, con la collocazione dei Settori degli Uffici Pubblici all'interno dell'immobile di Selva dei Pini.

PIANO - SETTORI	STANZE
PIANO PRIMO - STANZE UTILIZZABILI	33
SPAZIO RICHIESTO	
SETTORE I - AFFARI GENERALI - GESTIONE RISORSE UMANE	8
SETTORE IV - FINANZIARIO	22
TOTALE	30
STANZE LIBERE RESTANTI	3



Esempio dati di progetto per il primo piano

- Area non Utilizzabili
- Area non Trasformabili
- Collegamenti Verticali
- Settore IV - Finanziario
- Settore I - Affari Generali Gestione del Personale



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015"

DESCRIZIONE ESPERIENZA

SPACE PLANNING FASE 3

PROGETTO DEFINITIVO

Le linee guida seguite nella progettazione, fermo restando il rispetto di tutte le normative previste, sono state:

- rispettare le direttive fornite dai Dirigenti dei Settori;
- fornire al personale la stessa dotazione di asset che aveva nella precedente collocazione;
- uniformare il mobilio presente nelle singole stanze;
- utilizzare al meglio le superfici a disposizione nel nuovo edificio;
- limitare al minimo le modifiche architettoniche.

Su ogni piano, oltre allo spazio previsto per i singoli uffici, è stato possibile collocare una **sala Riunioni**, un **ufficio per l'Assessore** vicino alla stanza del Dirigente, e **quattro archivi** (nel blocco centrale) da circa 30 mq, in aggiunta a quelli previsti al piano seminterato. Le sole modifiche proposte (evidenziate in rosso in planimetria), hanno riguardato lo standard minimo di **servizi igienici** su ogni piano e l'**integrazione impiantistica** (impianto elettrico, telefonico e di rete).



ESTRATTO PLANIMETRICO

LIBRO DEI CESPITI

Il libro cespiti contiene indicazioni degli asset utilizzati e di quelli in esubero (circa il 25% del totale). Il problema è dovuto alla presenza nelle attuali sedi degli Uffici Pubblici, di stanze in disuso e di mobili collocati nei corridoi.

PIANO DI MOVING

Gestito attraverso:

- INCONTRI CON REFERENTI
- MODALITA' E LOGISTICA TRASLOCO
- CRONOPROGRAMMA

PLUS MIGLIORATIVI

ASPETTI ECONOMICI:

- > Messa a reddito di un immobile di proprietà del Comune;
- > Eliminazione dei Costi annui per le locazioni pari a € 500.000;
- > Abbattimento dei Costi di gestione e manutenzione annui del Consorzio per l'Università da € 2.300.000 a € 700.000, completamente assorbiti nel 2016, a fine trasferimento.

ASPETTI TECNICI:

- > Razionalizzazione della disposizione degli Uffici e del Personale;
- > Massimizzazione degli spazi in relazione all'uso;
- > Ottimizzazione della fruibilità dei servizi verso i cittadini;
- > Conoscenza del patrimonio mobiliare ed immobiliare.

SVILUPPI FUTURI:

- > Riqualificazione ed efficientamento in chiave energetica dell'immobile (strutturale ed impiantistica);
- > Razionalizzazione degli spazi non utilizzati, al fine di accogliere ulteriori Settori nell'immobile;
- > Trasferibilità del modello applicato in altri contesti patrimoniali pubblici, in ambiti e condizioni socio-economiche analoghe.



VGP – Valorizzazione e Gestione dinamica del Patrimonio del Comune di Rovereto

*Comune di Rovereto
Provincia di Trento*



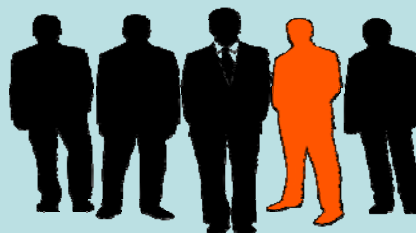
VGP - Valorizzazione e gestione dinamica del patrimonio immobiliare del Comune di Rovereto.



Contesto patrimoniale: il patrimonio immobiliare comunale era precedentemente censito in una serie di database statici in disponibilità ai vari Servizi che li utilizzavano in ragione delle proprie funzioni ed esigenze.

La conoscenza del patrimonio immobiliare interessa:

- L'Amministrazione comunale
- Gli uffici comunali
- Il mondo imprenditoriale
- I cittadini e le associazioni



Problematiche

La presenza di diversi database statici che, pur avendo tutti ad oggetto il patrimonio immobiliare comunale, non erano tuttavia in grado di “dialogare” tra di loro, non consentiva l'attivazione di strategie patrimoniali né una gestione dinamica con l'inevitabile difficoltà a reperire dati e informazioni coerenti in tempi rapidi.

Soluzione

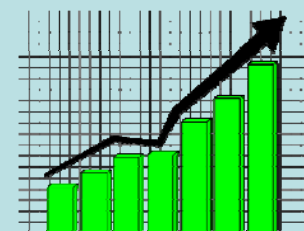
Creare una piattaforma che “contenga” tutte le informazioni in un unico “spazio” quale strumento dinamico per la valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio comunale.



Finalità e destinatari

Messa a disposizione di informazioni dinamiche aventi natura giuridica, amministrativa, tecnica, finanziaria secondo criteri di attualità e accessibilità per:

- Valorizzazione strategica
soggetti interessati: Amministratori e Servizi Comunali
- Razionalizzazione e ottimizzazione
soggetti interessati: Amministratori e Servizi Comunali
- Attuazione e individuazione di azioni per il piano di miglioramento
soggetti interessati: Amministratori e Servizi Comunali
- Partecipazione e promozione da parte del privato di progettualità
soggetti interessati: mondo imprenditoriale, cittadini e associazioni



Descrizione esperienza

- Il progetto nasce in stretta collaborazione tra il Servizio Patrimonio e Affari Generali – Ufficio Gestione Patrimonio e il Servizio Informatica del Comune di Rovereto.
- La valorizzazione del patrimonio immobiliare e mobiliare comunale ha un' importante valenza strategica. E' quindi necessario disporre di un applicativo efficiente e flessibile, di una organizzata e strutturata banca dati.



- La necessità di avere uno strumento gestionale “su misura” ha fatto propendere per la costruzione dello stesso “in casa”, escludendo quindi di ricorrere al mercato. La collaborazione con il privato, in particolare con Trenta Spa in fatto di utenze, ha riguardato invece essenzialmente le modalità di dialogo tra i vari archivi, di importazione di flussi di dati.



Impresa Partner

Trenta Spa è una società che fa parte del gruppo Dolomiti Energia Spa, un gruppo dalle forti radici nel passato e attivo nei principali ambiti di business di prodotti energetici direttamente e attraverso società controllate e partecipate.

Il gruppo è Multiutility leader in trentino che con oltre 1300 addetti, opera in oltre 200 Comuni della Provincia nel settore dei servizi pubblici, dell'energia idroelettrica, del gas, del teleriscaldamento, della gestione del ciclo idrico integrato.

Trenta nasce il 1° gennaio 2003 e si occupa di:

gestione integrata degli immobili

gestione commerciale dei rapporti con la clientela relativamente ai servizi di:

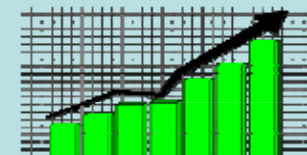
- gas naturale
- energia elettrica
- teleriscaldamento
- igiene ambientale
- acqua
- fognature

Trenta ha circa 140 dipendenti e un portafoglio di clienti di oltre 700.000 unità.



VGP - Valorizzazione e gestione dinamica del patrimonio immobiliare del Comune di Rovereto.

Descrizione esperienza



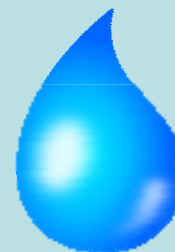
Lo strumento ha essenzialmente finalità di:

- Gestione completa di dati giuridici, amministrativi, tecnici e finanziari che mette in rete i diversi database attualmente esistenti in maniera dinamica specie per i dati soggetti a variare nel tempo (es. utenze);
- Gestionale dei vari profili immobiliari, in particolare quelli contrattuali relativi a:
 - utenze
 - locazioni/concessioni
 - servizi diversi (sorveglianza, pulizie, assicurazione);
- Valorizzazione patrimoniale: l'estrazione e l'elaborazione di dati di fabbricati e terreni relativi a localizzazione, destinazione urbanistica, valori immobiliari e costi gestionali è supporto essenziale per la programmazione strategica e per promuovere innovative operazioni immobiliari.
- Servizio di alert generale per le diverse scadenze.



Gestione Utenze

- Ad ogni singolo immobile vengono “agganciate” le relative utenze. Mensilmente la società che gestisce la fornitura di acqua luce e gas, Trenta Spa, trasmette un flusso elettronico contenente i consumi di utenza di riferimento. Di conseguenza viene costantemente aggiornata la spesa relativa all'immobile in questione.
- Il sistema effettua un controllo su ciascuna fattura rispetto al costo medio dei mesi precedenti, **segnalando con allarmi di diversa “gravità” eventuali anomalie**. Ciò consente di essere tempestivamente al corrente rispetto a consumi fuori norma con conseguente immediata verifica degli impianti e valutazione rispetto all'opportunità di intervenire con manutenzioni mirate.



Gestione Contratti

Gli immobili comunali non destinati ad essere sede istituzionale (compresa quella scolastica e sportiva) vengono generalmente dati in concessione o locati, in particolare alle numerose associazioni presenti sul territorio.

Il gestionale consente di “agganciare” all'anagrafica immobiliare la scheda relativa al contratto. Tale scheda contiene tutte le informazioni rispetto alla concessione/locazione ma agisce anche in maniera dinamica consentendo di generare le annualità, effettuare la relativa bollettazione, calcolare automaticamente l'adeguamento Istat se e dove previsto dal contratto, il tutto dialogando con il programma di contabilità che poi accerterà le relative entrate. La scheda inoltre contiene il pdf del contratto protocollato e registrato in modo che lo stesso sia consultabile liberamente.

Vengono segnalati tutti i contratti con scadenza imminente così come tutte le parti immobiliari attualmente non concesse/locate. In tal modo ogni eventuale richiesta di disponibilità di spazi è immediatamente valutabile.

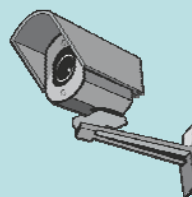


Gestione Servizi

Ogni immobile ha una scheda nella quale sono riportati i contratti di servizio inerenti lo stesso. Di ciascuno è evidenziata, oltre naturalmente alla tipologia di servizio, la parte contraente, il costo annuo, la durata dell'affidamento, particolari caratteristiche ecc.

Si fa riferimento, solo per citarne alcuni, a contratti come:

- Pulizie
- Sorveglianza
- Assicurazione
- Manutenzioni periodiche (ascensori, estintori, ecc.)



Anche in questo caso il gestionale, oltre ad essere di supporto quale scadenziario, è in grado di quantificare la spesa annua relativa all'immobile.





Manutenzioni

Tramite un codice univoco, è stato creato un collegamento con il programma di contabilità.

Ogni singola fattura relativa a manutenzioni di immobili, nel momento in cui viene liquidata, viene automaticamente importata nella scheda nell'immobile.

In tempo reale si ha quindi la situazione rispetto alla tipologia di manutenzioni intervenute e al costo sostenuto per le stesse.

Conto del Patrimonio



Annualmente, in occasione della chiusura dell'inventario, quale documento contabile che rappresenta l'insieme dei beni del comune, viene importato automaticamente il valore di ciascun immobile comprensivo degli ammortamenti.

Si può quindi avere rispetto ad ogni bene, oltre che al valore commerciale, il valore da bilancio.



Descrizione esperienza – Risultati

- Possibilità di avere a disposizione dati patrimoniali aggiornati e “dinamici” e di gestire le attività connesse ad un immobile tramite un unico strumento.
- Elaborazione strategica del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e di progettualità di partenariato pubblico/privato;
- Costante monitoraggio delle spese correnti, con conseguente possibilità di pianificare interventi per la riduzione delle stesse in coerenza al piano di miglioramento;
- Effettuazione di operazioni di razionalizzazione degli spazi, utilizzo trasparente degli stessi, con accessibilità diretta da parte del cittadino, in una parola arrivare alla piena VALORIZZAZIONE del patrimonio immobiliare del Comune.

Risultati economici

- Operazioni di partenariato pubblico/privato (circa € 30.000.000,00)
- risparmio canoni di locazione (circa € 40.000,00);
- risparmio spese condominiali (circa € 50.000,00);
- risparmio per riduzione dei costi di alcuni servizi funzionali agli immobili quali pulizie, sorveglianza, ecc. (circa € 200.000,00);
- risparmio per riduzione dei consumi delle utenze (circa € 350.000,00).





“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015”



VALORIZZAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO COMUNALE





“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015”



CONTESTO PATRIMONIALE

Via Terraglio 1/a:

Locali ricavati sotto le strutture del
cavalcavia ferroviario (205 mq)

Descrizione: Piano terreno costituito da un vano,
due accessi, servizio igienico

Piano primo costituito da un vano,
disbrigo

Non accatastato, privo di impianti

Pessimo stato, in abbandono da anni

Porzione di fabbricato in proprietà
del Demanio dello Stato





“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015”



CONTESTO PATRIMONIALE

Piazzale Duca D'Aosta:

Locali ricavati sotto le strutture del cavalcavia ferroviario già adibiti a deposito e uffici dell'azienda di trasporto locale (310 mq)

Descrizione: Piano terreno costituito da due vani principali, vani accessori

Piano primo è costituito da tre vani e terrazza

Non accatastato, impianti non a norma

Pessimo stato in abbandono da anni





“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015”



MOTIVAZIONI PARTNERSHIP

Interesse a promuovere il riuso del patrimonio edilizio comunale esistente non utilizzato e bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche per la sua messa a norma e per il quale il Comune non ha possibilità di farvi fronte

Promuovere e sostenere progetti, a vantaggio dei cittadini, tesi a sviluppare socialità e cultura, coinvolgendo associazioni riconosciute e non (movimenti, gruppi, federazioni) purché senza scopo di lucro



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015”



FORME DI PARTNERSHIP

Concessione del bene patrimoniale comunale ad associazioni di interesse collettivo, individuate a mezzo di gara pubblica, quale strumento attuativo di obiettivi e servizi comunali

Il bene patrimoniale, assegnato in uso gratuito per durata predeterminata, viene valorizzato

- **direttamente** a seguito della realizzazione degli interventi di adeguamento edilizio e/o impiantistico effettuati a cura e a spese dell'assegnatario senza alcun esborso a carico del bilancio comunale
- **indirettamente** quale ausilio strumentale per la cura e lo sviluppo degli interessi pubblici della comunità amministrata perseguiti tramite l'azione sussidiaria (sussidiarietà orizzontale) delle associazioni

VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Proposta progettuale volta a promuovere, rendere possibile e sviluppare in modo alternativo o cumulativo uno o più dei seguenti ambiti:

- interazione tra creatività, formazione e produzione culturale in tutte le sue forme
- azioni di sostegno alla persona con servizi di promozione sociale (attività culturali e ludico-ricreative)
- ascolto e informazioni per problematiche di disagio giovanile
- orientamento scolastico e supporto didattico per attività contro la dispersione scolastica
- sale di lettura-studio
- promozione di forme di volontariato rivolte in particolare ai giovani stranieri
- orientamento-base lavorativo
- laboratori artistici d'arte ed artigianali

VALUTAZIONE PROGETTUALE

Proposta progettuale valutata secondo i seguenti parametri:

- qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità dell'Amministrazione
- qualità del progetto di adeguamento edilizio e /o impiantistico
- sostenibilità e fattibilità del piano finanziario relativo al progetto
- esperienza dei proponenti e qualità del partenariato
- risultati attesi e impatto sulla città



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015”



ITER

- Individuazione patrimonio immobiliare comunale da valorizzare
- Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione della direttiva con i criteri per l'utilizzo e la concessione d'uso degli immobili
- Determinazione dirigenziale di approvazione dell'avviso: pubblicazione
- Aggiudicazione immobili alle Associazioni
- Sottoscrizione contratti di concessione demaniale per **una durata commisurata alla valutazione della consistenza dei progetti** di intervento (19 e 20 anni)
- Avvio lavori e attività da parte dei concessionari: **aule studio, sala conferenze, spazi espositivi e polivalenti, punti di ristoro, punto di ascolto e orientamento giovani, formazione continua, assistenza allo studio**



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015”



PARTNER

Immobile Via Terraglio 1/a
MarcaLab, in collaborazione con:

- Italia Nostra Treviso
- Legambiente Treviso
- A.D.L. COBAS Treviso
- Fare Treviso
- Educatori Africani-Italiani Senza Frontiere
- Federazione Italiana delle Leghe Culturali del Burkina Faso
- Fuoriclasse – “scuola di italiano per il mondo”
- Associazione dei Cittadini Guineani Treviso e Provincia
- Razzismo Stop Treviso
- Il Corpo dell’Artista
- La Pulperia



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2015”



PARTNER

Immobile Piazzale Duca D'Aosta

Rete degli Studenti Medi, in collaborazione con:

- **Cittadinanza Attiva**
- **Libera**
- **A.N.P.I.**
- **Unione degli Universitari**
- **Auser**

