

CenTer - SCHEDA DOCUMENTO N° 5301

terotec

TIPO DI DOCUMENTO:

ATTI DI CONVEGNO

TITOLO:

Premi Best Practice Patrimoni Pubblici 2016

SOTTOTITOLO:

AUTORE:

Cognome, Nome / Ente / AA VV:

Patrimoni PA net (a cura di)

DATI EDIZIONE:

Anno di pubblicazione:

2016

Editore:

Patrimoni PA net

Luogo di edizione:

Roma

N° pagg.:

81

PAROLE CHIAVE:

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

ABSTRACT:

MB

Nell'ambito del "10° Forum Nazionale sui Patrimoni Immobiliari Urbani Territoriali Pubblici", promosso da Patrimoni PA net - il laboratorio TEROTEC & FPA - è stata assegnata la 10a edizione del "Premio Best Practice Patrimoni Pubblici". Il Premio ha inteso segnalare le esperienze più innovative promosse e sviluppate in partnership tra enti pubblici/di interesse pubblico 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 e gli operatori privati, 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/di interesse pubblico. Per il decennale del Premio, è stata inoltre creata una Sezione di "Premi Speciali" dedicata alla gestione e alla valorizzazione dei beni culturali. I "Premi Speciali": MiBACT e CONSIP spa - Sezione "Gestione e valorizzazione dei beni culturali" a livello nazionale; CONSORZIO VALORIZZAZIONE CULTURALE "LA VENARIA REALE" - Sezione "Gestione e valorizzazione dei beni culturali" a livello locale. I "Premi BPPP": ASL 2 ABRUZZO - Sezione "Gestione patrimoni immobiliari" - impresa partner: EXITone spa; CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE - Sezione "Gestione patrimoni territoriali" - impresa partner: AVR spa; POLITECNICO DI MILANO - Sezione "Valorizzazione patrimoni immobiliari" - imprese partner: ConsCoop sc, ENGIE spa; ARCIDIOCESI DI NAPOLI - Sezione "Valorizzazione patrimoni urbani" - impresa partner: Cooperativa soc. "La Paranza".



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



"10° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 26.05.2016



**PREMIO
BEST
PRACTICE
PATRIMONI PUBBLICI
2016**



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



"10° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 26.05.2016

30.05.2016

■ **"PREMI BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016"**
PATRIMONI PA net - TEROTEC - FPA

Nell'ambito del "10° Forum Nazionale sui Patrimoni Immobiliari Urbani Territoriali Pubblici" (Roma, 26.05.2016), promosso da **Patrimoni PA net** - il laboratorio **TEROTEC & FPA** - è stata assegnata la 10^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/di interesse pubblico 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/di interesse pubblico.

Per il **decennale del Premio**, è stata inoltre creata una Sezione di "**Premi Speciali**" dedicata alla gestione e alla valorizzazione dei **beni culturali**, un patrimonio di immenso valore e consistenza per il nostro Paese.



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



"10° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 26.05.2016

I "Premi Speciali" sono stati così assegnati:

- **MiBACT e CONSIP spa**
 - Sezione "Gestione e valorizzazione dei beni culturali" a livello nazionale
- **CONSORZIO VALORIZZAZIONE CULTURALE "LA VENARIA REALE"**
 - Sezione "Gestione e valorizzazione dei beni culturali" a livello locale
 - imprese partner: **Gruppo MANITAL, Copat sc (in rappresentanza ATI "La Corte Reale")**

I "Premi BPPP" sono stati così assegnati:

- **ASL 2 ABRUZZO**
 - Sezione "Gestione patrimoni immobiliari"
 - impresa partner: **EXITone spa**
- **CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE**
 - Sezione "Gestione patrimoni territoriali"
 - impresa partner: **AVR spa**
- **POLITECNICO DI MILANO**
 - Sezione "Valorizzazione patrimoni immobiliari"
 - imprese partner: **ConsCoop sc, ENGIE spa**
- **ARCIDIOCESI DI NAPOLI**
 - Sezione "Valorizzazione patrimoni urbani"
 - impresa partner: **Cooperativa soc. "La Paranza"**

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

- **COMUNE DI POMEZIA** - imprese partner: **Coopservice scpa, Real Plan srl**
 - **CLUB I BORGHİ PIÙ BELLI D'ITALIA** - impresa partner: **Borghi Servizi & Ambiente srl**
 - **FONDAZIONE SVILUPPO CA' GRANDA MILANO** - impresa partner: **Fondazione Sviluppo Ca' Granda**
-



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

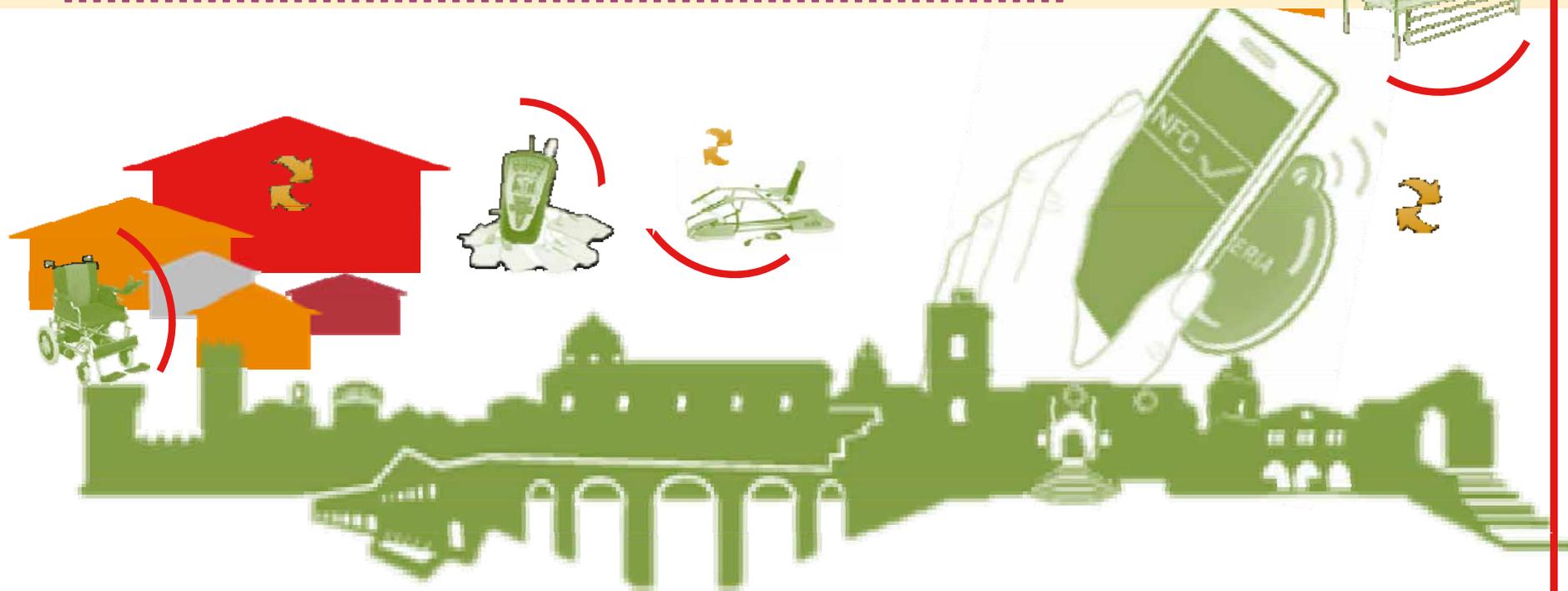


"10° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 26.05.2016

"PREMI" BEST PRACTICE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI 2016

SE TI MUOVI, TI TAGGO

**IL PROCESSO DI CENSIMENTO E CONOSCENZA
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E MOBILIARE
DELLA ASL2 ABRUZZO**



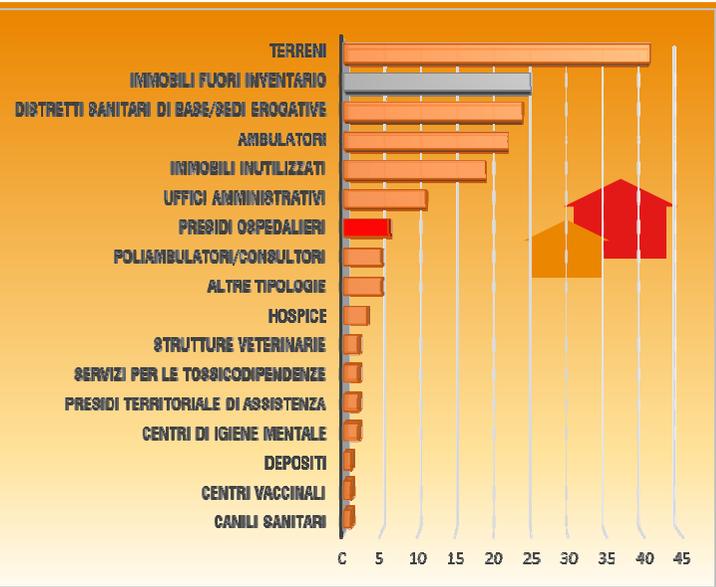


D.2.A - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E QUALI/QUANTITATIVE

'PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016'



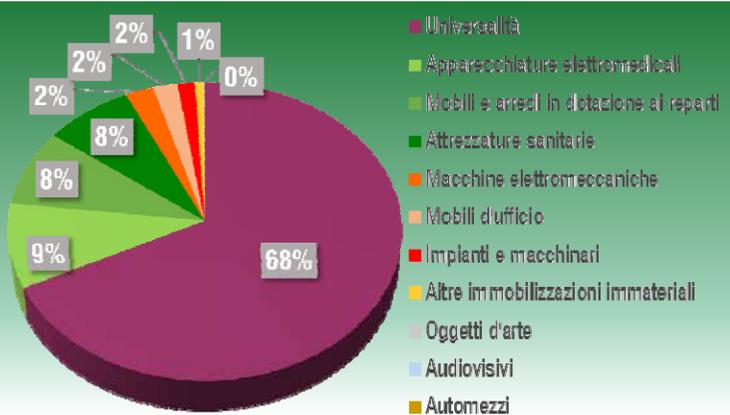
TERRITORIO DI COMPETENZA DELLA ASL2	2.588 km ²
COMUNI COINVOLTI	104
BACINO DI UTENZA DELLA ASL2	400.000 abitanti
IMMOBILI IN PROPRIETÀ	53
IMMOBILI IN USO (MA PROPRIETÀ DI TERZI)	38
IMMOBILI SU CUI È IN CORSO L'ACCERTAMENTO PROPRIETÀ	13
IMMOBILI DISMESSI, NON IN PROPRIETÀ MA ANCORA IN INVENTARIO	25
TERRENI IN PROPRIETÀ	41



Il 5 agosto 2015, l'ASL2 Abruzzo sceglie di affidare alla Società esterna Exitone S.p.A., il compito di aggiornare l'**INVENTARIO DEL PROPRIO PATRIMONIO**. Le ragioni dell'incarico derivano dal bisogno di ricostruire in tempi brevi le fila di un ampio basket di beni composto non soltanto da **IMMOBILI** (in parte appartenenti all'ASL, in parte locati da terzi, in parte ancora presenti nell'inventario seppure dismessi ed intestati ad altri soggetti) ma anche da beni **MOBILI DI ELEVATO VALORE**, quali apparecchiature elettromedicali ed informatiche a servizio dell'attività sanitaria, nonché numerosissimi beni di valore contenuto (<250€) ma tuttavia costituenti un'**UNIVERSALITÀ** decisamente incidente sui conti dell'Azienda.

MOBILI CENSITI AL 30/04/2016 con valore economico > 250€	26.000
MOBILI CENSITI AL 30/04/2016 con valore economico < 250€ (universalità)	53.800
TOTALE	79.800

CENSITI IL DOPPIO DEI BENI PREVISTI A BASE DI GARA



'PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016'

D.2.B – PROBLEMATICHE TECNICHE, FUNZIONALI, GESTIONALI DEL PATRIMONIO



D.2.C. – CRITERI E APPROCCI GESTIONALI ADOTTATI DALL'ENTE

All'avvio del servizio, l'ASL2 ha scelto di affrontare l'esigenza di ricostruire lo stato giuridico, urbanistico, contabile, amministrativo del proprio **PATRIMONIO IMMOBILIARE** a fronte degli accorpamenti avvenuti tra le ex USL sul territorio e dei trasferimenti, non sempre formalizzati a seguito **del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502** (riordino della disciplina in materia sanitaria) da Comuni a enti sanitari.



All'interno dei propri immobili, l'ASL2 possedeva inoltre più di 80.000 beni mobili, **catalogati in modo non univoco e recanti informazioni frammentarie** che non davano chiara evidenza di quali fossero gli effettivi consegnatari che avrebbero dovuto garantire la tutela e la cura dei beni stessi. A ciò si sommava l'esigenza di esercitare un maggiore controllo sugli spostamenti dei beni mobili, onde evitarne furti o smarrimenti.

Consapevole di tali esigenze l'ASL2 ha scelto di investire sulla **conoscenza e la ridefinizione del proprio patrimonio intraprendendo un percorso attuativo volto a creare le condizioni e le procedure necessarie per la CERTIFICABILITÀ DEL PROPRIO BILANCIO.**

OBIETTIVI ASL2

- INTRAPRENDERE IL PERCORSO ATTUATIVO DELLA CERTIFICABILITÀ - PAC - DETTATO DALLA DETERMINAZIONE N. DG.22/29 DEL 29/06/2015 DELLA REGIONE ABRUZZO**
- ADEGUARE LA GESTIONE CONTABILE ALLA NORMATIVA NAZIONALE:**
 - ✓ D.LGS. N.118 DEL 23/06/2011 - art.32
 - ✓ D.M. 01/03/2013 e ss.mm. - Definizione dei Percorsi Attuativi della Certificabilità'



- ✓ localizzazione
- ✓ stato conservativo
- ✓ numero
- ✓ valore
- ✓ classificazione

'PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016'

D.3.A. MOTIVAZIONI CHE HANNO PORTATO ALLA PARTNERSHIP CON UN OPERATORE PRIVATO E FORME DI PARTNERSHIP INSTAURATE

La necessità di ricostruire lo *status quo* del Patrimonio Aziendale e di individuare le procedure necessarie per gestire nei prossimi anni in modo autonomo l'**AGGIORNAMENTO DELL'INVENTARIO** ha indotto l'ASL2 alla ricerca di un **PARTNER PRIVATO** che garantisce:





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



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE



CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

La gestione integrata in Global Service delle reti stradali:
l'esperienza della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno



La gestione integrata in Global Service delle reti stradali: l'esperienza della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»

Caratteristiche tipologiche e quali-quantitative del patrimonio stradale oggetto del contratto

COSA

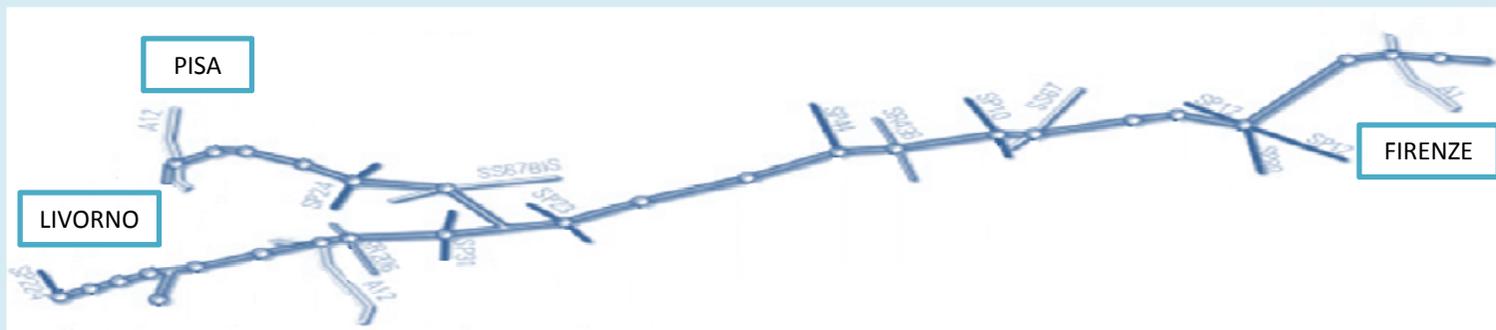
Strada di Grande Comunicazione che attraversa l'area centro-nord della Regione Toscana collegando direttamente le città e di Firenze, Pisa (e aeroporto) e Livorno (porto) e i rispettivi territori provinciali

QUANTO

Circa 100 km di strada a doppia carreggiata e doppia corsia per senso di marcia, oltre 30 svincoli e 500 opere d'arte tra ponti, viadotti e sovrappassi, cavalcavia, gallerie

COME

Senza pedaggio e senza barriere all'accesso, con un tasso medio di percorrenza pari a circa 50mila veicoli al giorno, con più frequenti violazioni del CdS (es. ciclisti e scooter)





«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»

Criteri e approcci gestionali adottati dall'Ente rispetto al patrimonio

Elevata domanda di traffico e conseguente necessità di offrire un servizio all'avanguardia



TECNOLOGIE MANUTENTIVE
E ITS

GESTIONE MOBILITÀ DI TIPO
AUTOSTRADALE

PRESIDIO
H24 365GG



Affidamento della gestione della FIPILI ad un unico **partner privato** in grado di sostenere simili investimenti

Problematiche tecniche, funzionali e gestionali del patrimonio

Alte velocità di percorrenza (limite 90 km/h).

Densità veicolare e numerosità di veicoli pesanti

Sinistri con forte probabilità di gravi danni

Numerosità delle variabili che influenzano il traffico

Presenza di numerose opere d'arte da gestire.

Caratteristiche/carenze costruttive (senza corsia di emergenza)

Modello viario «aperto» con 60 ingressi/uscite in centri urbani

Necessità quotidiana di regolare il conflitto tra il traffico e l'azione manutentiva che esige l'ininterrotta prosecuzione di attività risolutive di criticità/emergenze o di mantenimento della funzionalità di tutta l'infrastruttura



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»

Motivazioni della scelta del contratto di Global Service: una strada intrapresa nel 2003



2003



**Global Service
2003/2013**

I benefici riscontrati nella prima esperienza 2003-2013

Lo sviluppo di una **conoscenza** sia generale che puntuale **del patrimonio in oggetto** e del suo stato tecnico prestazionale

La conciliazione delle **esigenze quotidiane** di gestione di una strada (ad esempio la chiusura immediata di una buca) con quelle **a medio-lungo termine** (come la riqualificazione di un intero tratto stradale)

L'affidabilità della partnership con un soggetto privato sempre disponibile e aggiornato sulle tecniche e tecnologie manutentive.

Global Service 2013/2017-2021
I miglioramenti ricercati nella nuova esperienza (appalto in corso)

Introduzione e implementazione di tecnologie all'avanguardia per la gestione della FIPILI

Rafforzamento del presidio con l'apertura di un centro di esercizio dedicato ad Empoli

Maggiore capacità di pianificazione, previa approvazione della Committenza, da parte del partner privato



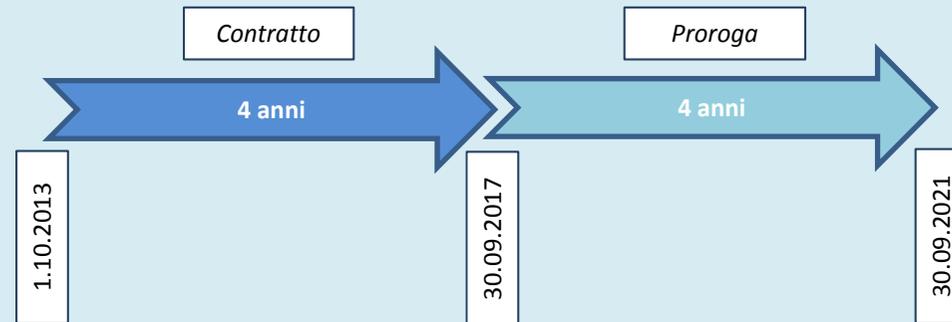
La gestione integrata in Global Service delle reti stradali: l'esperienza della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»

Il contratto di Global Service della S.G.C. FI-PI-LI

Publicazione del bando di gara: **14 febbraio 2013**
Scadenza del bando di gara ad offerta ec. più vantaggiosa: **24 maggio 2013**
Aggiudicazione definitiva: **25 settembre 2013**
Stipula del contratto: **3 febbraio 2014**
Inizio del contratto: **1 ottobre 2013**
Durata della fase di star up: **1 anno**



Ammontare complessivo nei 4 anni

€ 25.780.000,00

Canone € 17.200.000,00 €
(di cui Oneri Sic. € 400.000,00)



A misura
€ 8.580.000,00

Servizi di ingegneria
€ 120.000,00

Lavori Man. Ordinaria
€ 8.460.000,00
(di cui Oneri Sic. € 460.000,00)



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



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»

Il partner privato: Raggruppamento Temporaneo di Imprese con Capogruppo AVR S.p.A.



AVR S.p.A. è un'impresa che esegue opere e servizi nei settori stradale e ambientale in Lazio, Toscana, Lombardia, Calabria, Sardegna, Campania, Puglia e Polonia con oltre 20 sedi autonome a presidio delle attività.

L'azienda ha sviluppato nel 2015 un volume di affari di 100 milioni di euro e di 130 milioni di euro a livello consolidato, con una sua struttura costituita da un organico di 1.500 dipendenti tra impiegati e operai.

In ambito stradale AVR è gestore di 3.000 km di strade urbane ed extraurbane, con contratti di tipologia Global Service ed esegue manutenzione autostradali su circa 600 km di autostrada.

Avr è gestore dei patrimoni urbani dei **Comuni di Pisa, Cagliari, Bologna, Arese, Fara in Sabina, Lumezzane, Rignano F., Caserta** ed extraurbani delle **Province di Firenze, Reggio Calabria** e in **Polonia**.

In ambito ambientale, AVR esegue servizi di igiene urbana per 650.000 abitanti, serviti prevalentemente con modalità porta a porta. Si occupa di manutenzione e realizzazione di opere in verde. Avr ha inoltre realizzato un impianto di trattamento e recupero dei rifiuti da spazzamento stradale a Guidonia Montecelio (RM) ed esegue interventi di bonifica.



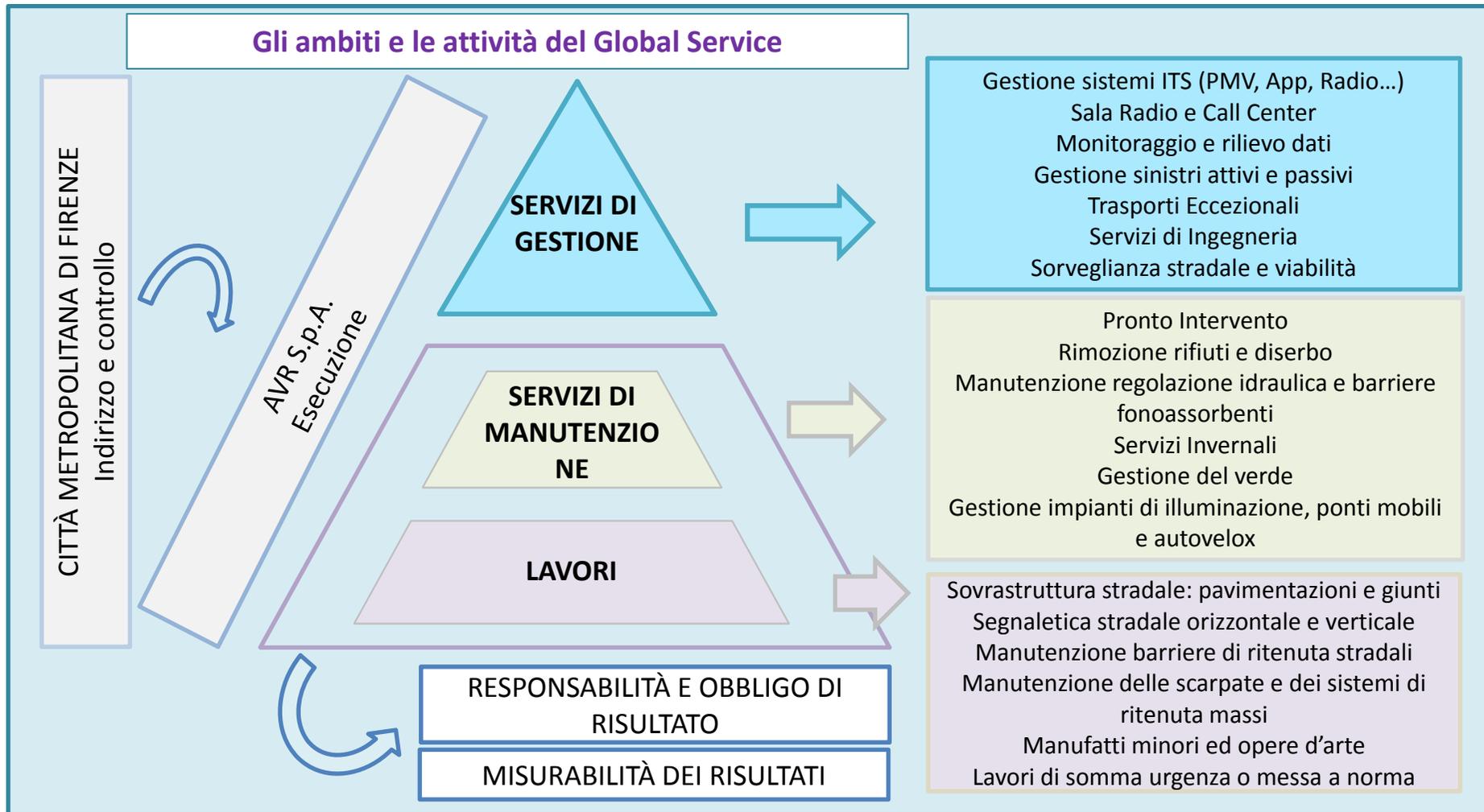
La gestione integrata in Global Service delle reti stradali: l'esperienza della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.



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



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»



La gestione integrata in Global Service delle reti stradali: l'esperienza della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»

I risultati conseguiti - 1

I RISULTATI ALLA BASE DELLA GESTIONE IN GLOBAL SERVICE

METTERE IN SICUREZZA

aumento degli standard di sicurezza e di efficienza grazie alla presenza h24 del gestore in loco

- 30% di code registrate tra primo e secondo anno

RISPARMIARE

Razionalizzazione delle risorse con contenimento delle uscite non programmate

interventi urgenti non programmati inferiori al 2%

PERPETUARE

Garanzia di continuità h24 di servizi primari (viabilità, call center, sorveglianza stradale, pronto intervento, gestione ponti mobili)

3 operatori in servizio H24 e oltre 50 operatori sempre reperibili

AGIRE

Attuazione di qualunque tipo di intervento manutentivo grazie alla disponibilità di mezzi e attrezzature all'avanguardia.

2.200 cantieri installati da inizio appalto

PIANIFICARE E PROGRAMMARE

Individuare costante delle priorità di intervento tramite analisi di rischio e ottimizzazione delle risorse a disposizione.

3.000 anomalie registrate e analizzate mensilmente per individuazione priorità

RIQUALIFICARE

Continuità nella realizzazione di piccoli interventi e progettazione esecutiva di interventi straordinari

Oltre 200 progetti di riqualificazione in attuazione



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



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»

I risultati conseguiti - 2

I RISULTATI GRAZIE ALL'INVESTIMENTO IN NUOVE TECNOLOGIE

INTRODUZIONE DI SISTEMI INFORMATIVI PER L'INFO-MOBILITÀ



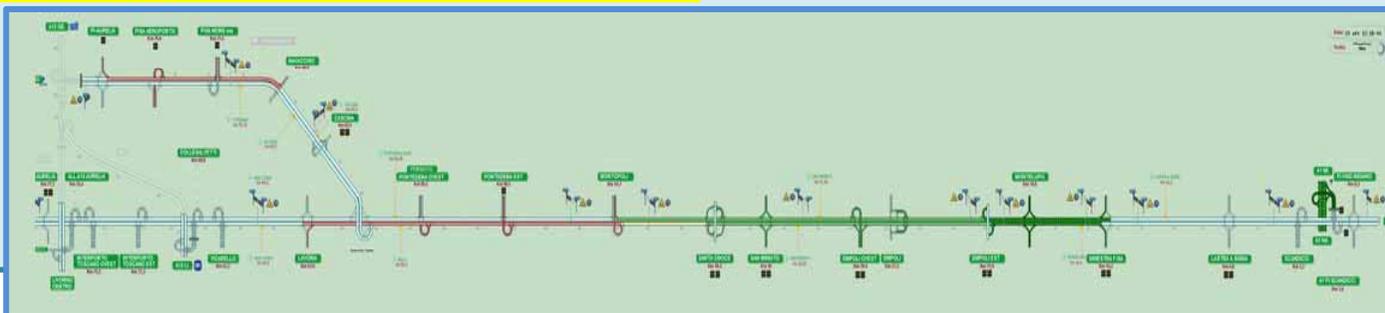
Realizzazione di una **sala radio** tra le più moderne d'Italia (di stampo autostradale) con Videowall composto da 18 Monitor con gestione remotizzata e grafo dinamico della rete con informazioni fornite dagli oltre 30 sistemi installati su strada (tempi di percorrenza, code, etc.) e con possibilità di monitorare contemporaneamente sino a 162 flussi video in parallelo.

Numero Verde
800.110.270

Call center con gestione diretta **oltre 10 linee telefoniche** e 2 linee dedicate con Numero Verde e linee preferenziali con Forze dell'Ordine e Protezione Civile.

Oltre 20.000 telefonate/anno degli utenti al Numero Verde attivo h24 365 giorni all'anno, gestite dalla Sala Radio e registrate sul sistema informativo

Oltre 40.000 telefonate/anno sulla linea preferenziale da parte di personale tecnico operante su strada, forze dell'ordine e altre autorità



La gestione integrata in Global Service delle reti stradali: l'esperienza della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno.



«PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016»

I RISULTATI GRAZIE ALL'INVESTIMENTO IN NUOVE TECNOLOGIE

LA TUTELA E LA SODDISFAZIONE DELL'UTENZA

Applicazione per Smartphone e Tablet sviluppata per piattaforma Android e iOS, dedicata ai pendolari che percorrono quotidianamente la SGC Fi-Pi-Li con informazioni sul traffico in tempo reale, visualizzazione eventi di traffico e webcam, accesso diretto al numero verde, invio segnalazioni, informazioni aggiornate h24 su aree di servizio e prezzi carburanti, autovelox, meteo lungo la tratta



LA CONOSCENZA DI ULTIMA GENERAZIONE DEL PATRIMONIO

La conoscenza specifica del patrimonio stradale, attraverso il servizio di rilievo dati e monitoraggio continuo e periodico condotto da tecnici specializzati con rilievi ad alto rendimento mediante videocar, aggiornamento e integrazione del catasto della strada

circa 10.500 elementi del solido stradale geo-referenziati, fotografati e caratterizzati dal punto di vista funzionale

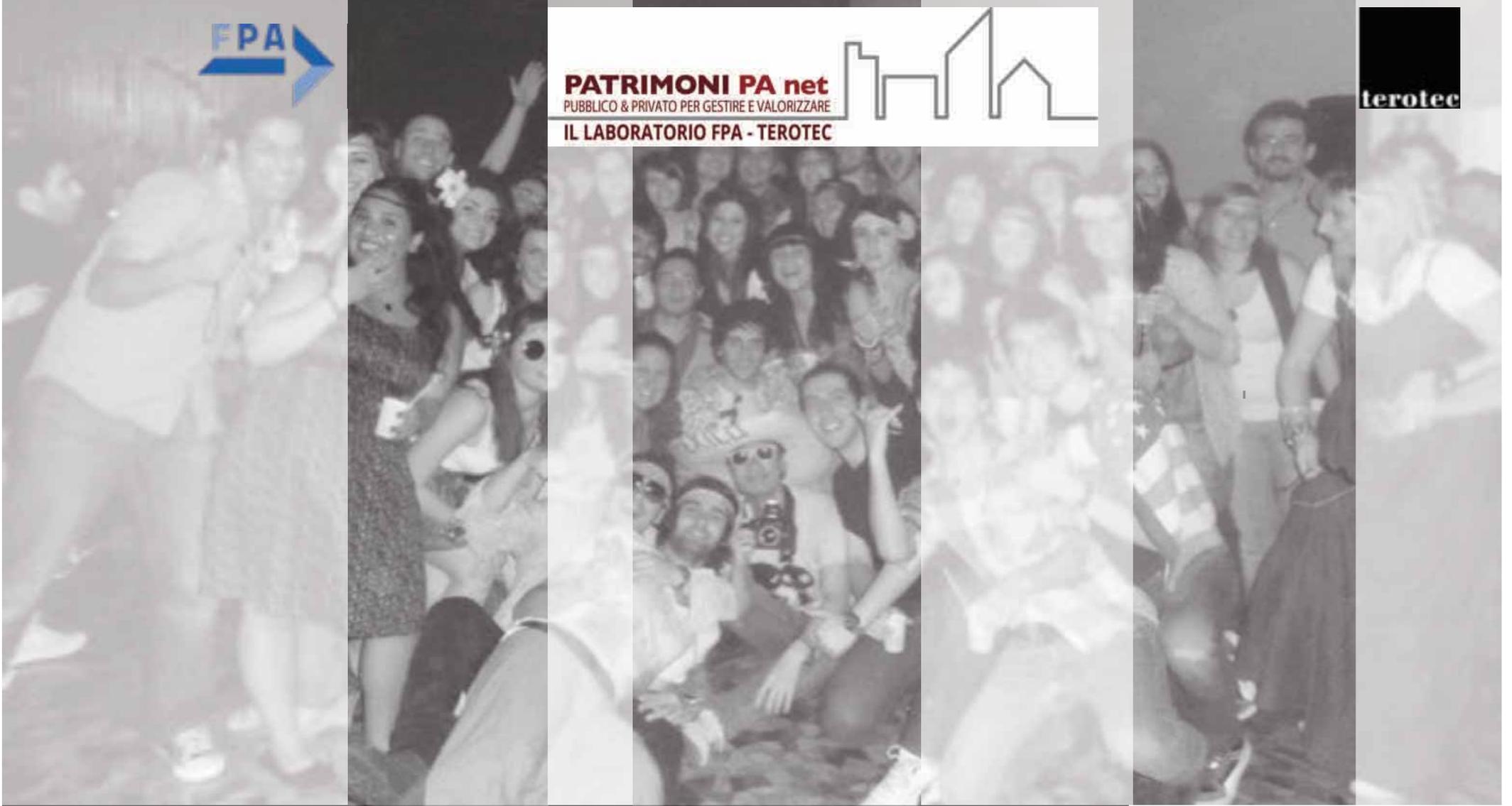




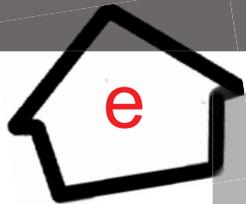
PATRIMONI PA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FPA - TEROTEC



terotec



processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare **Roma 26.5.2016**



**l'esperienza delle residenze
universitarie del politecnico di milano**

obiettivo internazionalizzazione

L'OSPITALITÀ

L'Operazione nasce nel **2007** all'interno del progetto di internazionalizzazione dell'Ateneo con l'obiettivo di **accrescere l'ospitalità** del Politecnico di Milano, passando dagli allora 1000 posti alloggio gestiti direttamente, o attraverso contratti di concessione di costruzione e gestione, a 1.600 ca **(+60%)** entro l'anno 2016 dismettendo le restanti locazioni in essere. L'operazione riguarda buona parte del "PolitecnicoRete", quindi le tre sedi di Milano, Lecco e Como.

Residenze ultimate

Ristrutturazione e gestione immobiliare



Restauro e gestione immobiliare



Ampliamento e gestione immobiliare

IL FINANZIAMENTO

Sfruttando il secondo e il terzo bando della L. 338/2000, tra il 2007 e il 2011 sono stati predisposti 9 progetti per **€ 90 Milioni** di valore di costo di costruzione, e sono state inoltrate al MIUR domande di cofinanziamento per ca. € 64 Milioni di Euro. Tutti i progetti sono stati ritenuti meritevoli di cofinanziamento e, ad oggi, sono tutti stati realizzati – o sono in corso di realizzazione – ad eccezione di due (uno da avviare e il secondo cui si è rinunciato). Circa 5 Milioni sono stati cofinanziati da Regione Lombardia mentre 7 Milioni dal Politecnico e altri finanziatori. Il Comune di Milano e la Fondazione e altri enti hanno apportato gli immobili e le aree.

Nuova costruzione e gestione immobiliare



da avviare



Residenze in corso

Ristrutturazione e gestione immobiliare



Nuova costruzione e gestione immobiliare



Nuova costruzione e gestione immobiliare



IL MODELLO

L'Operazione di **valorizzazione** riguarda il patrimonio esistente, dismesso e di nuova edificazione, ed è stata attuata mediante un **appalto misto** di progettazione, costruzione, allestimento e gestione, **di tipo modulare** (attuato per moduli o interventi analoghi sulla scorta del master plan complessivo), con alcune caratteristiche di **partenariato pubblico privato** (trasferimento di parte del rischio di mercato sull'operatore privato).

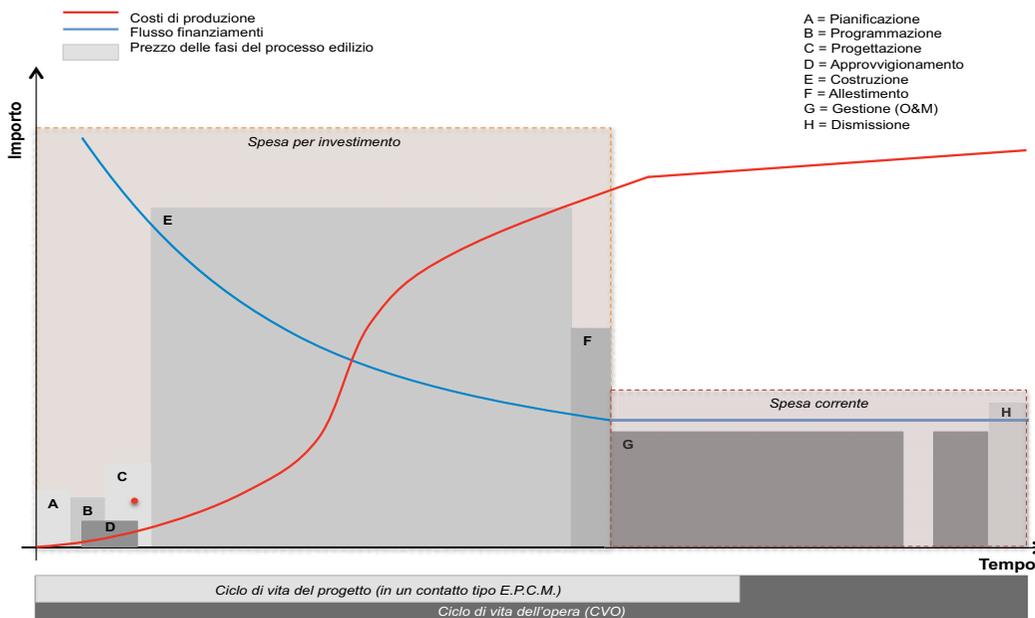
	Superficie	Posti alloggio	Progettazione e costruzione	Facility management tipo global service
Residenza A. Loos	5.800	200	€ 9.360.000,00	€ 2.600.000,00
Residenza Casa dello Studente L. Da Vinci	1.300	40	€ 4.875.000,00	€ 9.150.000,00
Residenza I. Newton	11.000	258	€ 8.300.000,00	€ 3.060.000,00
Residenza La Presnetazione	5.600	165	€ 8.310.000,00	€ 1.640.000,00
Sustainable Hub	1.200	0	€ 0,00	€ 0,00
Residenza A. Einstein	9.400	214	€ 10.618.000,00	€ 2.400.000,00
Residenza V. Pareto	10.700	232	€ 13.060.000,00	€ 2.720.000,00
Altri	-	-	€ 13.000.000	
Totale	45.100	1.402	€ 90.000.000	

obiettivo **sostenibilità nel tempo**



VALORIZZAZIONE SOSTENIBILE NEL TEMPO

- 1. RISULTATI NEGATIVI.** Il MOL delle uniche due residenze ai tempi gestite direttamente dal Politecnico in perdita minima annua di circa € 200.000.
- 2. FUTURO INCERTO.** Le previsioni macroeconomiche di medio periodo (previsione della domanda e dell'offerta di posti alloggio) fortemente incerte (offerta attorno a 1500 unità in forte crescita, a fronte di una domanda potenziale compresa tra 9.000 e 11.000 studenti fuori sede, con possibile contrazione).
- 3. CLIENTI NON SEMPRE SODDISFATTI.** I dati di customer satisfaction non entusiasmanti (3,9/6 contro un target di 4,5/6). L'operazione fu reingegnerizzata a maggio 2010 il focus non fu più la progettazione e la costruzione bensì la sostenibilità nel tempo delle residenze e, quindi, la soddisfazione degli ospiti, la qualità dei servizi erogati, il riempimento delle residenze.



IL MODELLO DI OPERAZIONE

Impossibilità di trasferire il rischio di mercato in capo all'operatore privato. Scelta di realizzare un appalto misto di progettazione esecutiva, costruzione, allestimento e gestione delle residenze secondo le previsioni dell'art. 31 della Direttiva Comunitaria 18/2004/CEE, l'Appaltatore aggiudicatario delle prime 2 residenze, (importo c.a. 25 M.E.) sarebbe potuto essere invitato dal Politecnico a successive procedure negoziate per l'affidamento delle altre 4 residenze (importo massimo c.a. 120 M.E.)

FINALITA' E CARATTERISTICHE DELL'APPALTO

1. Ridurre il contenzioso.

2. Valorizzare l'apporto dell'Appaltatore nella buona riuscita dell'operazione

3. Costruire un partnership duratura nel tempo.

L'OEV

Tale modello è stato attuato mediante una procedura ristretta e ricorrendo al criterio di aggiudicazione dell'OEV, in cui la qualità incideva l'80% del punteggio complessivo.

L'OEV è stata ponderata in modo da valorizzare, sin dalla fase di gara, il know how del concorrente, futuro Appaltatore. In tale logica è stata introdotta una soglia di sbarramento pari al 60% del punteggio non di prezzo (offerta tecnica).

la costruzione della partnership

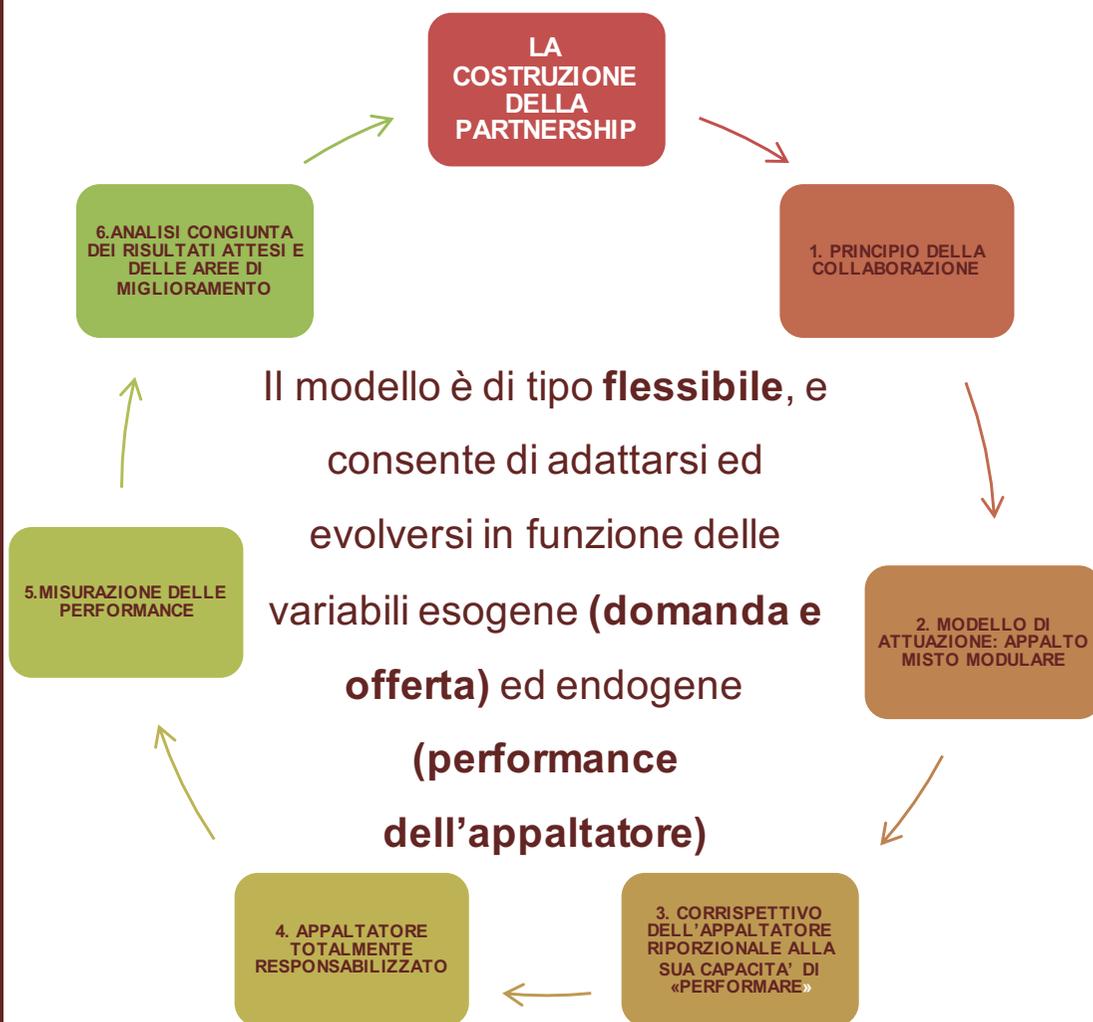
L'ESPERIENZA PASSATA

Riempimento soddisfacente (prossimo al 100%)
Costi inferiori ai ricavi
Soddisfazione degli utenti in linea con le attese

Riempimento non sempre soddisfacente
Costi superiori ai ricavi
Soddisfazione degli utenti non in linea rispetto le aspettative

Gestione esterna/interna, edificio recente

Gestione interna, edifici vetusti

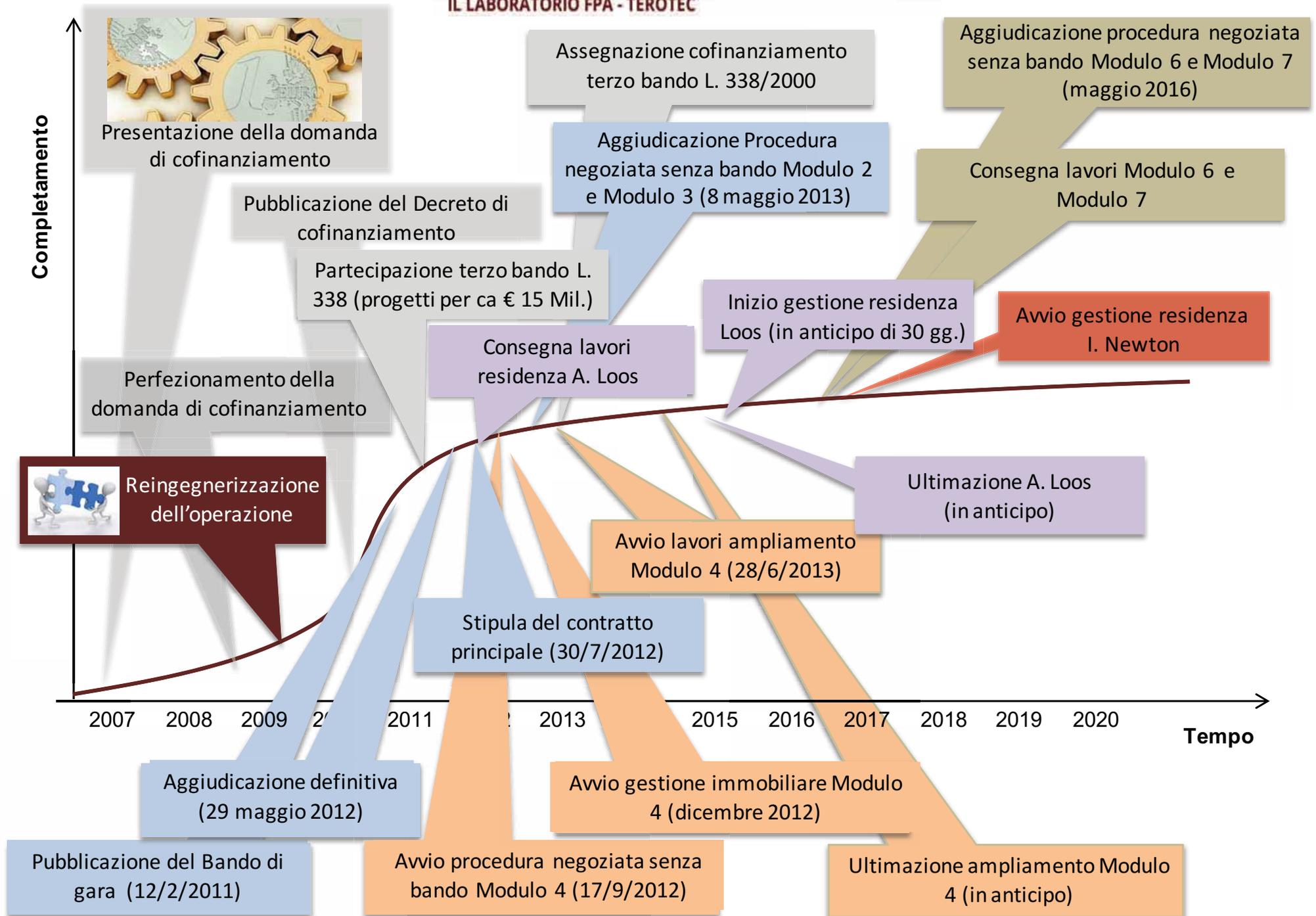


La costruzione della partnership

Il modello adottato si fonda sul principio della collaborazione e si pone come antitesi rispetto il modello classico che vede le parti contrapposte nell'esecuzione del contratto. Il modello trova attuazione attraverso un appalto misto "modulare" con caratteristiche di partenariato pubblico-privato, in cui il corrispettivo dell'Appaltatore è variabile in funzione della propria capacità di riuscire a performare: rispetto dei tempi e dei costi, capacità di gestire i rischi a suo carico, capacità di gestire i servizi immobiliari garantendo la qualità attesa dei servizi e la qualità percepita degli studenti, tasso di riempimento delle residenze. In tale logica l'Appaltatore è totalmente responsabilizzato attraverso la gestione integrata di tutti i servizi e per mezzo di un corrispettivo che varia, per l'appunto, in funzione delle proprie capacità di performare.

Le performance sono state rese disponibili mediante l'impiego di strumenti e tecniche di project e facility management (WBS, CPM, SLA, KPI), e l'esecuzione dei contratti è stata supportata dall'impiego del sistema informativo.

la **modularità** dell'operazione



Partner finanziatori per l'esecuzione dell'operazione



Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca



Regione
Lombardia



UNIVERLECCO

Milano



Comune
di Milano

Fondazione
La Presentazione



Partner per l'esecuzione dell'operazione (Appaltatore)



Partner scientifici



Dipartimento di architettura, ingegneria delle costruzioni e ambiente costruito
Department of architecture, built environment and construction engineering



metodo, tecniche e strumenti

MODELLO ORGANIZZATIVO ADOTTATO

• Per attuare l'operazione è stata costituita una task force dedicata che ha potuto operare con continuità sul progetto. Per la prima volta per il Politecnico è stata impiegata la funzione del project manager, a volte coincidente con il RUP, in altri casi in affiancamento a quest'ultimo.

APPROCCIO INTEGRATO PROGETTAZIONE-COSTRUZIONE-GESTIONE

• E' stato impiegato un sistema di anagrafiche unico per le fasi di progettazione, costruzione e gestione che ha consentito di approcciare alla progettazione e alla costruzione in funzione della successiva fase di gestione e, quindi, di prediligere tutte quelle soluzioni – anche in variante – che consentissero di ottimizzare i processi e i costi di gestione per la valorizzazione sostenibile nel tempo

MODULARITA'

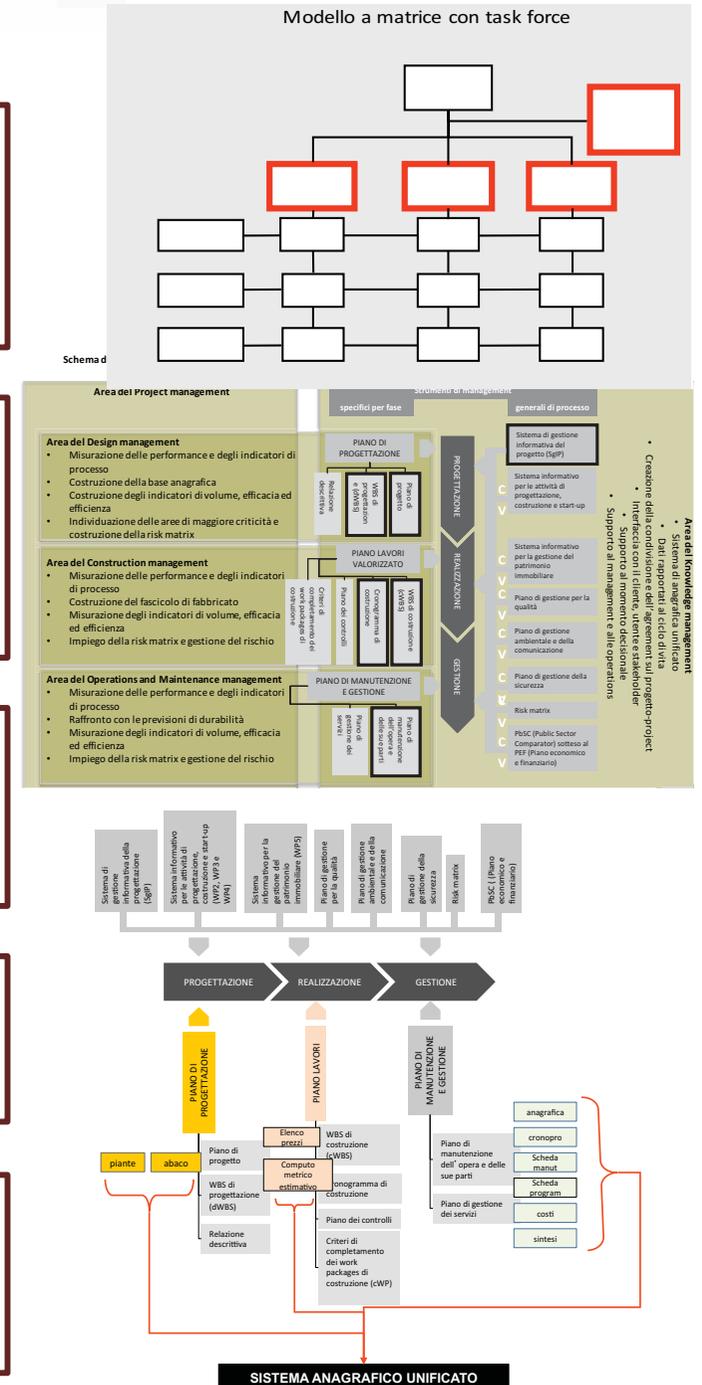
• La modularità ha consentito al Politecnico di poter modellare le fasi di attuazione dell'operazione in funzione delle capacità dell'Appaltatore di performare (variabili endogene) e dell'andamento della domanda e dell'offerta di posti alloggio (variabili esogene).

QUALITY CONTROL

• L'Appaltatore è stato chiamato ad applicare un approccio integrato di gestione per la qualità, condividendo i risultati del proprio sistema di controllo qualità con il Politecnico

STRUMENTI DI PROJECT MANAGEMENT

• Le attività di costruzione e start up prevedono l'impiego di strumenti tipici del project management (WBS, CPM, earned value, etc.) che, opportunamente impiegati, hanno consentito di raggiungere i traguardi, intermedi e finali, di progetto.





Le residenze sono gestite attraverso un contratto di facility management tipo global service, in cui tutti i servizi sono tra loro integrati.

Il Politecnico mantiene tutte le attività di pianificazione, monitoraggio e controllo. Particolare enfasi è stata data all'ispezione sulla progettazione, sulla costruzione e sulla gestione immobiliare. Il maggior controllo da parte del committente, ha garantito la qualità finale delle opere realizzate e, quindi, una riduzione delle problematiche legate alla gestione immobiliare. L'attività all'interno della task force, è stata capitalizzata in modo incrementale, accrescendone il know how specifico.

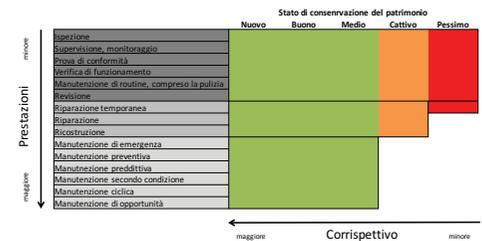
Il corrispettivo del servizio è proporzionato alla misurazione della "quantità" (eseguito/non eseguito) e della qualità o performance, quest'ultima misurata attraverso appositi KPI previsti dai documenti di gara e "testati" tra le parti durante la Mobilitazione del Contratto.

E' stata prevista una riduzione del corrispettivo dei servizi energetici volto a incentivare l'Appaltatore all'attuazione di interventi di efficientamento energetico.

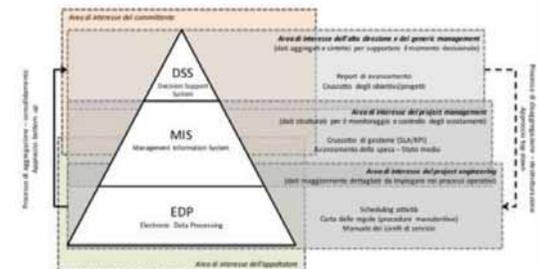
Al centro del progetto troviamo il sistema informativo gestito in termini di DSS dal Politecnico, mentre a livello di MIS e EDP è stato delegato all'Appaltatore.

L'Appaltatore è chiamato, con gradualità e progressivamente, alla gestione del patrimonio esistente: al crescere della conoscenza, e al diminuire del rischio, cresce il corrispettivo per i servizi erogati.

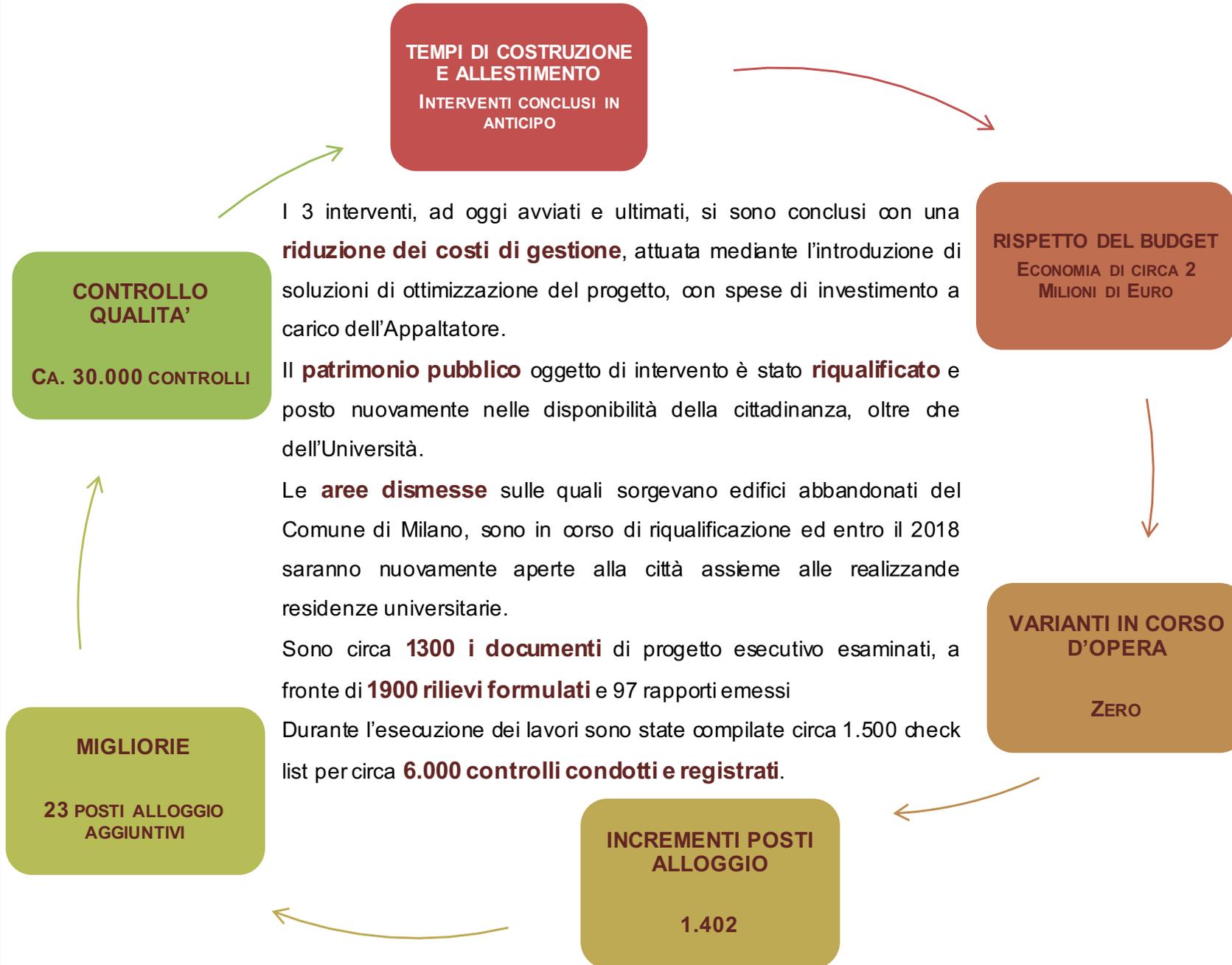
Prestazioni facenti parte del corrispettivo



Sistema informativo di progetto - gestione patrimoni immobiliari



i tempi, i costi e la qualità



Completamento degli interventi oggetto del master plan iniziale

I 7 interventi previsti nel master plan allegato al bando di gara del 2011 sono oggi stati tutti realizzati o sono in corso di realizzazione e gestione, ad eccezione di uno - di modesta entità economica - che si prevede di affidare entro l'autunno di quest'anno. Gli interventi residui previsti dal master plan potranno essere affidati entro il 2020.

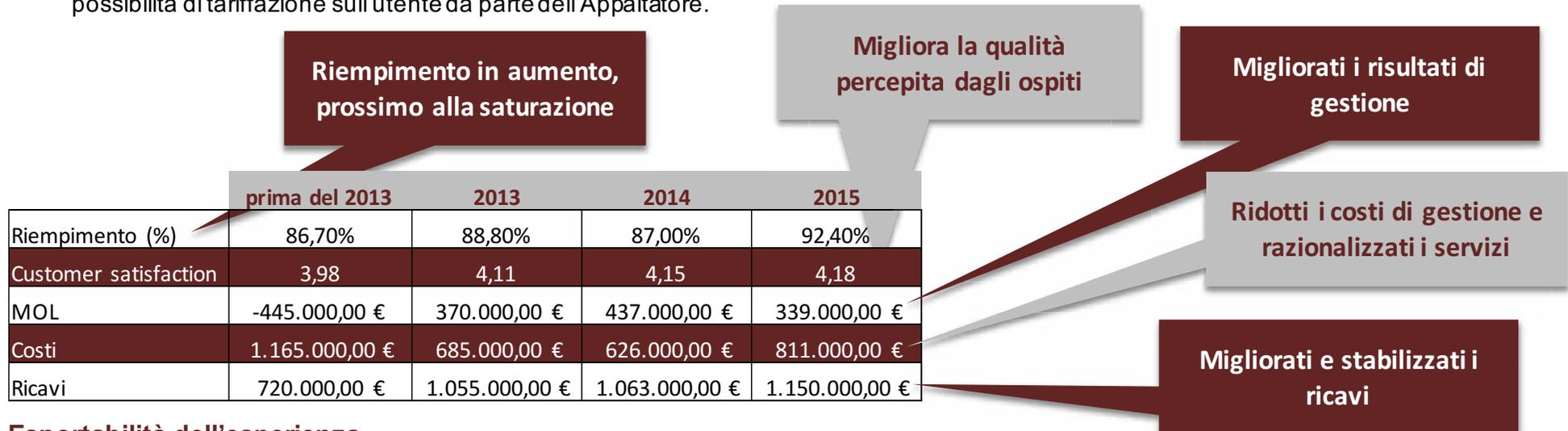
la valorizzazione



Risultati inerenti la gestione immobiliare

Relativamente alla gestione immobiliare, il modello di facility management tipo global service ha consentito:

1. Di innalzare la **qualità percepita dei servizi**, con una valutazione che in tre anni è passata da 3,98/6 a 4,18/6 **(+5%)**, pur in presenza di una riduzione dei servizi erogati (ridotta la frequenza di erogazione di alcuni servizi).
2. Di diminuire **i costi** sostenuti dal Politecnico **(-30%)**.
3. Di incrementare il **tasso di riempimento** di circa il **+7%**.
4. Di dare seguito a interventi di manutenzione programmata e riqualificazione del patrimonio esistente, grazie ai quali è stato inoltre possibile ridurre i consumi energetici.
5. Di avviare un nuovo modello tariffario "Ryan Air", con tariffe differenziate in funzione dei servizi richiesti dagli ospiti, e con una più ampia possibilità di tariffazione sull'utente da parte dell'Appaltatore.



Esportabilità dell'esperienza

Sulla scorta dell'esperienza maturata e del modello adottato per realizzare l'operazione, il Politecnico sta impostando **nuove operazioni di valorizzazione immobiliare di rilevante importanza e complessità**.

Il modello è inoltre stato condiviso e, opportunamente adattato, presso l'**Università degli Studi della Basilicata** e l'**Università degli Studi di Milano Bicocca** per la realizzazione di operazioni simili per complessità a quella presentata.

l'innovazione è un virus

un risultato duraturo

un risultato duraturo **nel tempo**



grazie per l'attenzione



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



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016"



VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO & SOCIALE:
LE CATAcombe DI SAN GENNARO A NAPOLI, DAL SOTTOSUOLO ALLA CITTÀ

CATA
COM
BEI
NAPOLI





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

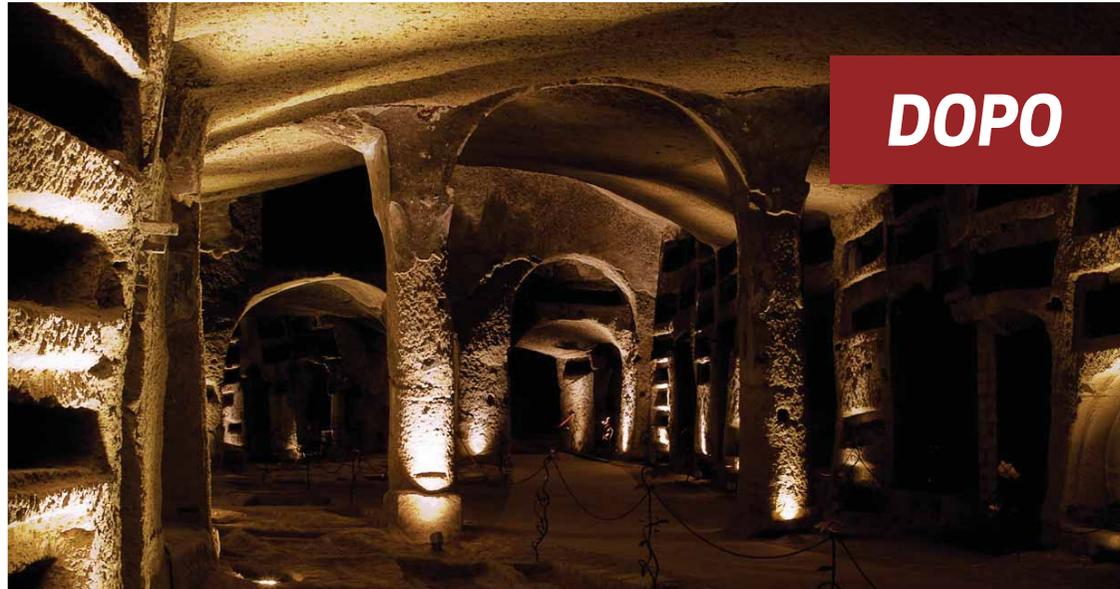


“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

PRIMA



DOPO



**CATA
COM
BEI
NA
POLI**



VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO & SOCIALE:
LE CATAcombe DI SAN GENNARO A NAPOLI, DAL SOTTOSUOLO ALLA CITTÀ

Ragioni della partnership tra Arcidiocesi di Napoli e Coop. La Paranza

- ▶ Sostenere il Rione Sanità, conosciuto poco per le sue potenzialità e per l'enorme patrimonio storico artistico e molto per le sue ferite
- ▶ Accelerare un processo virtuoso, teso all'uso ottimale delle risorse culturali del territorio in termini di tutela e valorizzazione
- ▶ Stimolare le iniziative imprenditoriali collegate direttamente o indirettamente ai beni del territorio





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



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016"

Un'esperienza che parte dal basso

LUGLIO 2009

La Pontificia Commissione di Archeologia Sacra affida le Catacombe di Napoli all'Arcidiocesi

NOVEMBRE 2009

Progettazione della nuova illuminazione alle Catacombe

LUGLIO 2009

L'Arcidiocesi di Napoli affida la gestione delle Catacombe alla cooperativa sociale "La Paranza" Onlus

FEBBRAIO 2010

Presentazione ufficiale del progetto alla città e ai turisti



GIUGNO 2009

Le "Catacombe di Napoli" diventano "Catacombe senza Barriere"

SETTEMBRE 2009

Presentazione del "Miglio Sacro"

21 DICEMBRE 2008

Riaperta, dopo 40 anni, la Basilica di San Gennaro *extra moenia*

AGOSTO 2009

Attivati gli info-point turistici

DA APRILE 2010

"Si è creato un fermento culturale che nessuno potrà fermare"
cit. Mimmo Jodice

CATA
COM
BE
DI
NA
POLI



VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO & SOCIALE:

LE CATAcombe DI SAN GENNARO A NAPOLI, DAL SOTTOSUOLO ALLA CITTÀ



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



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

I partner



COOPERATIVA LA PARANZA ONLUS

Gestisce le Catacombe di Napoli, crea lavoro attraverso la valorizzazione del patrimonio storico-artistico e culturale del Rione Sanità



ASSOCIAZIONE L'ALTRA NAPOLI ONLUS

Costituita da circa **250 manager** e professionisti che hanno messo a disposizione del progetto gratuitamente le loro competenze e le loro professionalità



PONTIFICIA COMMISSIONE DI ARCHEOLOGIA SACRA

È l'organo vaticano cui si affidano le catacombe cristiane del mondo. Garantisce la fruizione delle catacombe e la formazione delle risorse umane addette alla loro gestione e ulteriore valorizzazione

CON IL SOSTEGNO DI



FONDAZIONE CON IL SUD

È l'ente che ha permesso il rilancio delle Catacombe di San Gennaro (e di tutto il Rione Sanità) finanziando il progetto con un contributo di **€ 368.000**

CATA
COM
BEI
NA
POLI

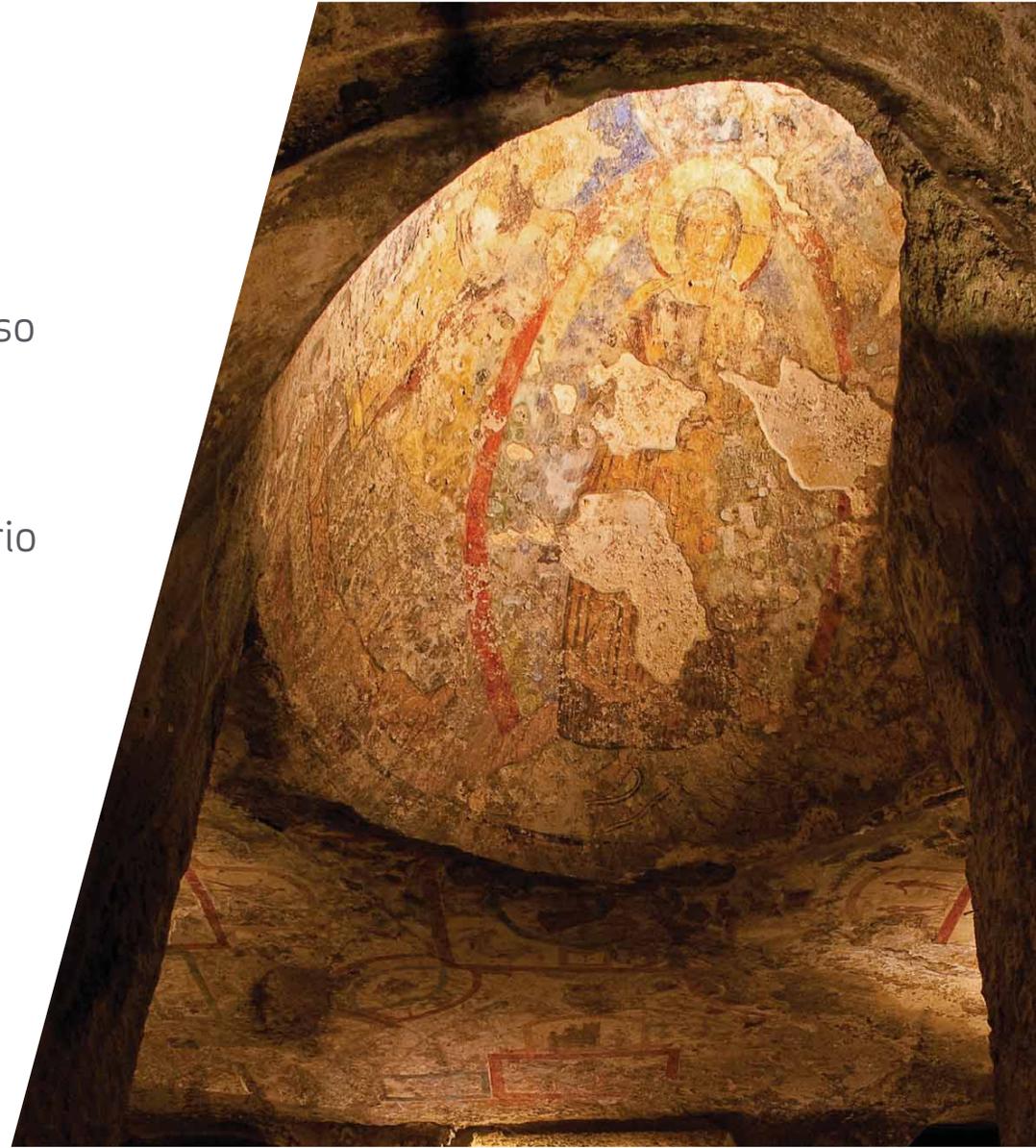


VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO & SOCIALE:

LE CATAcombe DI SAN GENNARO A NAPOLI, DAL SOTTOSUOLO ALLA CITTÀ

Obiettivi del progetto

- ▶ Restituire alla città di Napoli e ai turisti il complesso monumentale delle Catacombe di San Gennaro e la Basilica annessa
- ▶ Intervenire sull'isolamento urbanistico del territorio
- ▶ Migliorare la qualità di vita nel quartiere
- ▶ Far crescere l'occupazione materiale soprattutto dei giovani
- ▶ Valorizzare il capitale umano del territorio





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



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

Azioni

- Riaprire le Catacombe di San Gennaro e la Basilica di San Gennaro *extra moenia* chiusa da 40 anni
- Rendere fruibili le aree inaccessibili
- Realizzare il nuovo impianto di illuminazione con tecnologia LED
- Mettere “in rete” le Catacombe di San Gennaro con gli altri siti di interesse del quartiere attraverso un biglietto unico
- Formare i giovani del territorio per l’accompagnamento e l’accoglienza turistica
- Attivare due info-point turistici per l’assistenza ai visitatori
- Promuovere la fruizione turistica attraverso visite guidate quotidiane e prodotti culturali esclusivi
- Intercettare il flusso dei turisti in visita a Napoli attuando strategie di Marketing Mix
- Creazione del “Miglio Sacro” un itinerario turistico-religioso che, attraversando il Rione Sanità, mette in collegamento le catacombe di San Gennaro al Duomo di Napoli



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



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

Risultati ¹

- ✓ Riaperte e valorizzate le Catacombe di San Gennaro **10000 mq**
- ✓ Ripulita, liberata e riaperta la Basilica di San Gennaro *extra moenia*, chiusa per oltre 40 anni e utilizzata come deposito e magazzino dell'attiguo ospedale
- ✓ Abbattute le barriere architettoniche nel sito
- ✓ Migliorato lo stato di conservazione degli affreschi e dei mosaici, anche grazie al nuovo impianto di illuminazione LED
- ✓ Creato il flusso turistico nel Rione Sanità **70.000 visitatori** nel 2015



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



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

Risultati 2

- ✓ Generata occupazione diretta per **20 giovani** – indiretta per **80 giovani**
- ✓ Creato un modello di gestione dei beni culturali che parte dal basso e che coniuga: bene comune – giovani – fondi privati
- ✓ Replicato il modello di gestione delle Catacombe di San Gennaro per la riapertura e valorizzazione delle Catacombe di San Severo
- ✓ Raccolti **4 milioni di euro** (fondi privati) a favore delle iniziative sociali del Rione Sanità
- ✓ Raggiunta l'autosostenibilità
- ✓ Rafforzato il senso di appartenenza territoriale da parte degli abitanti del Rione



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



"10° FORUM NAZIONALE PATRIMONI IMMOBILIARI URBANI TERRITORIALI PUBBLICI"
ROMA, PALAZZO DEI CONGRESSI - 26.05.2016

"MENZIONI SPECIALI DEL PREMIO"



PATRIMONI PA net

PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE

IL LABORATORIO FPA - TEROTEC



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016"



MANAGEMENT AND MAINTENANCE

Gestione Manutentiva Integrata degli Edifici Pubblici del Comune di Pomezia



CITTÀ DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

GESTIONE MANUTENTIVA INTEGRATA DEGLI UFFICI COMUNALI PRESSO IL COMPLESSO "SELVA DEI PINI"



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016” PREMESSA

Nell’ambito del processo di **Razionalizzazione della Spesa Pubblica**, il Comune di Pomezia ha avviato azioni mirate all’ottimizzazione della **Gestione del proprio Patrimonio Immobiliare**.

Queste hanno portato nel 2015 l’Amministrazione Comunale a realizzare il **Progetto di Trasformazione e Riuso** dell’edificio principale del complesso “*Ex college Selva dei Pini*”, prima sede del Consorzio per l’Università, nell’attuale sede degli **Uffici Comunali**.

La realizzazione di questo progetto ha permesso, oltre al riutilizzo di un immobile ormai in disuso di proprietà del Comune, l’eliminazione dei **costi annui** per le locazioni delle vecchie sedi degli uffici, consentendo un **risparmio** per l’Amministrazione pari a € 500.000,00.

Questa operazione ha permesso anche l’**abbattimento dei Costi di gestione e manutenzione** annui del Consorzio per l’Università, portandoli da € 2.300.000,00 a € 700.000,00.

In quest’ottica il passo successivo intrapreso dall’Amministrazione è stato quello di intervenire per realizzare un’ottimizzazione dei **Processi Manutentivi** adottati sui propri edifici.

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 A.U.;
2. Settore IV – Finanze;
3. Settore VI – Lavori Pubblici ed Urbanistica;
4. Settore VII – Tutela ed Ambiente;
5. Società Romalea Multiservizi;
6. Consorzio per l'Università di Pomezia.

DESCRIZIONE CONTESTO
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 la azione 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.

ANALISI DELLE NECESSITÀ
• **Obblighi di legge:**
- La legge del 24/12/2007, prevede disposizioni dirette al contenimento ed alla razionalizzazione delle spese di funzionamento delle pubbliche amministrazioni;
- Car. 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 di locazione 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 ATTIVITÀ UTILI ALLO SPOSTAMENTO.

CITTÀ DI POMEZIA
PROVINCIA DI ROMA

SPACE PLANNING PER IL TRASFERIMENTO DEGLI UFFICI COMUNALI PRESSO IL COMPLESSO "SELVA DEI PINI" 02

ESIGENZE

- Conoscenza del Patrimonio Immobiliare e del suo stato di conservazione
- Ottimizzazione della spese
- Realizzare un **Controllo di Gestione** sia operativo che economico
- Razionalizzazione delle **Manutenzioni a Guasto**
- Avvio delle **Manutenzioni Programmate**

STRATEGIA OPERATIVA

L'Amministrazione decide di adottare una politica di **Facility Management**, ispirata alle moderne tecniche di gestione.

A TAL FINE IL **COMUNE DI POMEZIA** INDICE DUE GARE DI APPALTO PER LA **GESTIONE MANUTENTIVE**: PER LA PARTE EDILE E PER LA PARTE IMPIANTISTICA.

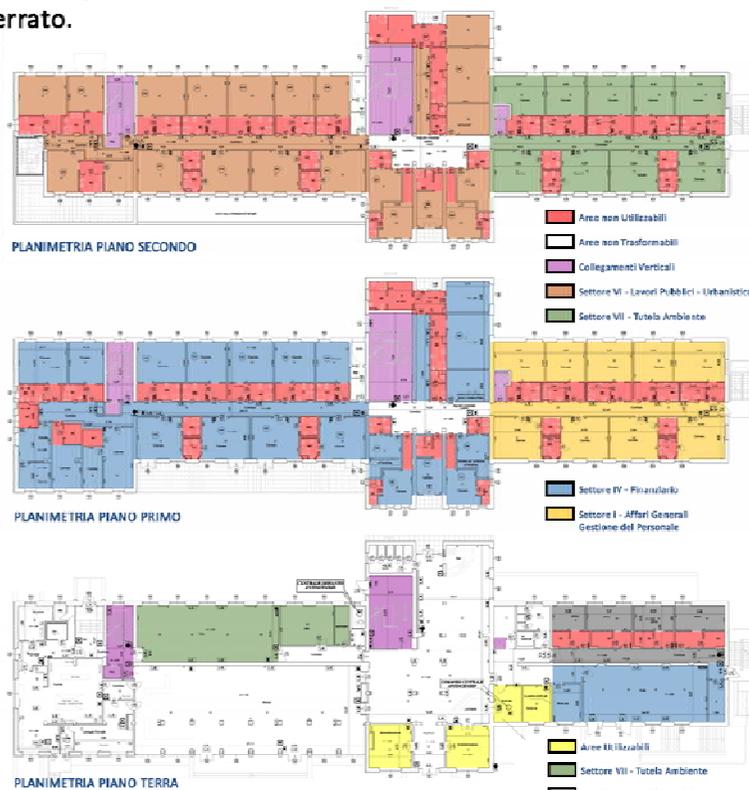




“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

GLI APPALTI SULLE MANUTENZIONI HANNO INTERESSATO GLI EDIFICI PUBBLICI E LE SCUOLE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE. RIPORTIAMO QUI L'ESPERIENZA SULL'EDIFICIO PRINCIPALE DI SELVA DEI PINI, ATTUALE SEDE DI ALCUNI UFFICI COMUNALI

L'immobile, situato all'interno dell'area dell'ex College Selva dei Pini al Km 31+400 della via Pontina, si articola in 4 piani fuori terra più un piano semi-interrato.



SUPERFICI TOTALE EDIFICIO PRINCIPALE	
AREA LORDA ESTERNA	6 575,31 mq
AREA LORDA INTERNA	6 092,20 mq
SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE	5 534,93 mq
SUPERFICIE NETTA UTILIZZABILE AD USO UFFICIO	
LOCALI	97
SUPERFICIE NETTA	2098,234 mq
PERCENTUALE SUPERFICIE	37,91% mq

PROCESSO DI GESTIONE DELLE MANUTENZIONI



CRITICITÀ

- Assenza di controllo nell'Esecuzione dei Lavori
- Assenza di classificazione degli interventi a canone / extra canone
- Assenza di controllo sul Workflow
- Carezza nel Controllo di Gestione: contabilità interventi solo a consuntivo
- Assenza della fase di preventivazione di spesa



CITTÀ DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

CONTESTO PATRIMONIALE QUO ANTE 03

GESTIONE MANUTENTIVA INTEGRATA DEGLI UFFICI COMUNALI PRESSO IL COMPLESSO "SELVA DEI PINI"



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

MOTIVAZIONI

- Le criticità riscontrate nel processo di manutenzione in uso.
- Le conseguenti necessità operative atte a rispondere in modo **adeguato alle normative vigenti**.
- La considerazione che la realizzazione di tale programma impone approfonditi studi sulle **metodologie gestionali**, **specifiche conoscenze informatiche** e **notevoli esperienze**, altrove già condotte.
- Il **carico di impegni** che già grava sulle strutture tecniche ed amministrative comunali.

L'Amministrazione ha ritenuto opportuno indire **due gare di appalto** per la ricerca di un **sogetto esterno particolarmente qualificato sul mercato di riferimento**



MODALITA'

- Bandi di gara**, mediante procedura aperta (ai sensi dell'art. 3, comma 37 e art. 55, comma 5, decreto legislativo n. 163 del 2006), per:
- Lavori di gestione, conduzione e manutenzione degli Impianti Termici, gestione e manutenzione degli Impianti di Climatizzazione dell'aria di proprietà o nella disponibilità del Comune di Pomezia;
 - Lavori di Manutenzione Ordinaria degli edifici pubblici e scolastici di competenza comunale di proprietà o nella disponibilità dell'amministrazione comunale destinati ad uso pubblico

PARTNERSHIP

L'azienda risultante aggiudicataria dei due appalti è stata la **COOPSERVICE S.p.A.**, azienda specializzata nel **Global Service**, dotata delle competenze specifiche per governare l'intero processo.
La gestione dei **Sistemi Informativi** verrà affidata alla **REALPLAN s.r.l.**, partner informatico di COOPSERVICE





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



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016” DIAGRAMMA TEMPORALE DELL’ESPERIENZA



IL **PROCESSO OPERATIVO** per l'esecuzione degli interventi di manutenzione, inizia prima dell'attivazione del Sistema Informativo per la gestione della Commessa. Questo per garantire fin da subito l'esecuzione dei lavori appaltati, senza attendere tutti gli step previsti per lo sviluppo e la personalizzazione del Sistema, che COOPSERVICE sta realizzando assieme al suo partner REALPLAN.



CITTÀ DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

DESCRIZIONE ESPERIENZA 05

GESTIONE MANUTENTIVA INTEGRATA DEGLI UFFICI COMUNALI PRESSO IL COMPLESSO “SELVA DEI PINI”



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



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”



Un'accentuata attitudine all'innovazione, congiunta ad una spiccata propensione a soddisfare in modo propositivo i bisogni dei Clienti, fanno del Gruppo CoopService uno dei principali player nazionali attivo nei servizi alle imprese e alle comunità.

In sintonia con l'evoluzione della domanda, il Gruppo CoopService si propone come referente unico per la gestione di tutte le attività no core che il Cliente decide di esternalizzare, fornendo i propri servizi in ottica di global service e assumendosi la piena responsabilità del risultato finale.

I servizi prestati dal Gruppo CoopService sono progettati a misura delle esigenze del Cliente e spaziano dalle pulizie civili e industriali alla sanificazione di ospedali e strutture sanitarie, dal lavaggio, noleggio e sterilizzazione di biancheria ospedaliera e strumentario chirurgico ai servizi di vigilanza, dai sistemi di sicurezza alla logistica, dalla raccolta di rifiuti speciali, al Facility management, alla somministrazione di lavoro.

Il Gruppo CoopService opera sull'intero territorio nazionale ed è presente anche all'estero dove, in partnership con altre cooperative, ha dato vita a una società per la fornitura di servizi di igiene e sanificazione in ambito civile, industriale e sanitario.

1. Pulizia civile e industriale
2. Pulizia e sanificazione di ospedali
3. Sterilizzazione e Lavanolo per Strutture Ospedaliere
4. Vigilanza e sicurezza
5. Movimentazione merci e logistica
6. Logistica sanitaria
7. Raccolta e smaltimento di rifiuti sanitari e speciali
8. Facility Management (Servizi Energia - Manutenzioni Edili e Impiantistiche)

Insieme al know how e alla professionalità del proprio personale, l'altra importante risorsa operativa che consente al Gruppo CoopService di farsi carico responsabilmente dei risultati conseguiti, è rappresentata dal Sistema Informativo Web based FMPortal.NET, progettato ad hoc per ottimizzare e ingegnerizzare i processi di erogazione dei servizi integrati forniti in global service.



Partner informatico di COOPSERVICE per l'ingegnerizzazione dei processi, lo sviluppo e la gestione del sistema FMPortal.NET

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.).



CITTÀ DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

DESCRIZIONE ESPERIENZA 06

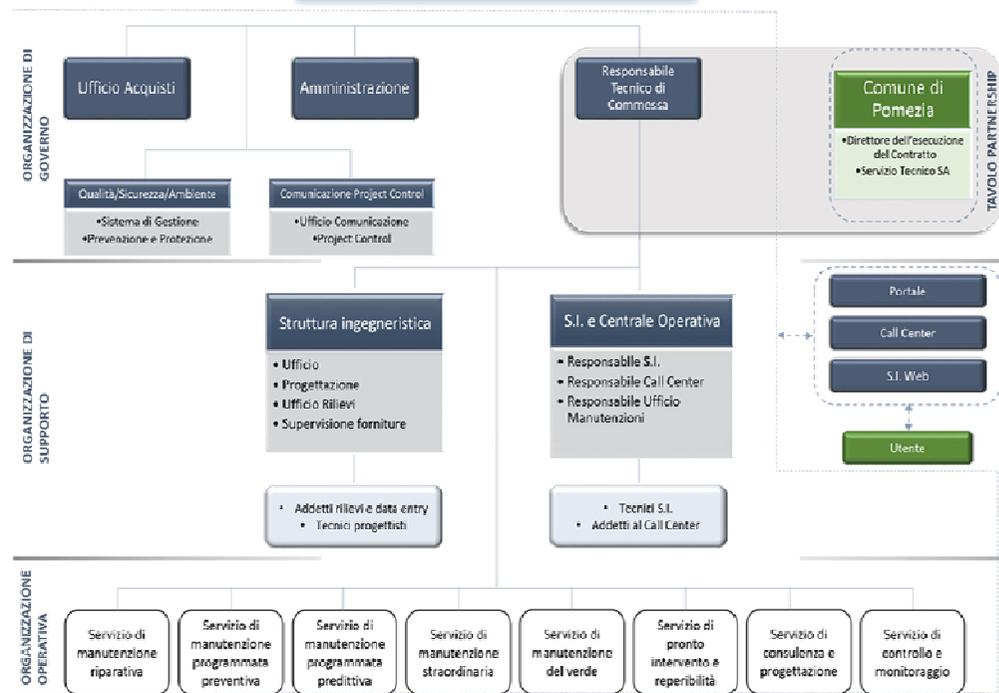
GESTIONE MANUTENTIVA INTEGRATA DEGLI UFFICI COMUNALI PRESSO IL COMPLESSO “SELVA DEI PINI”



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

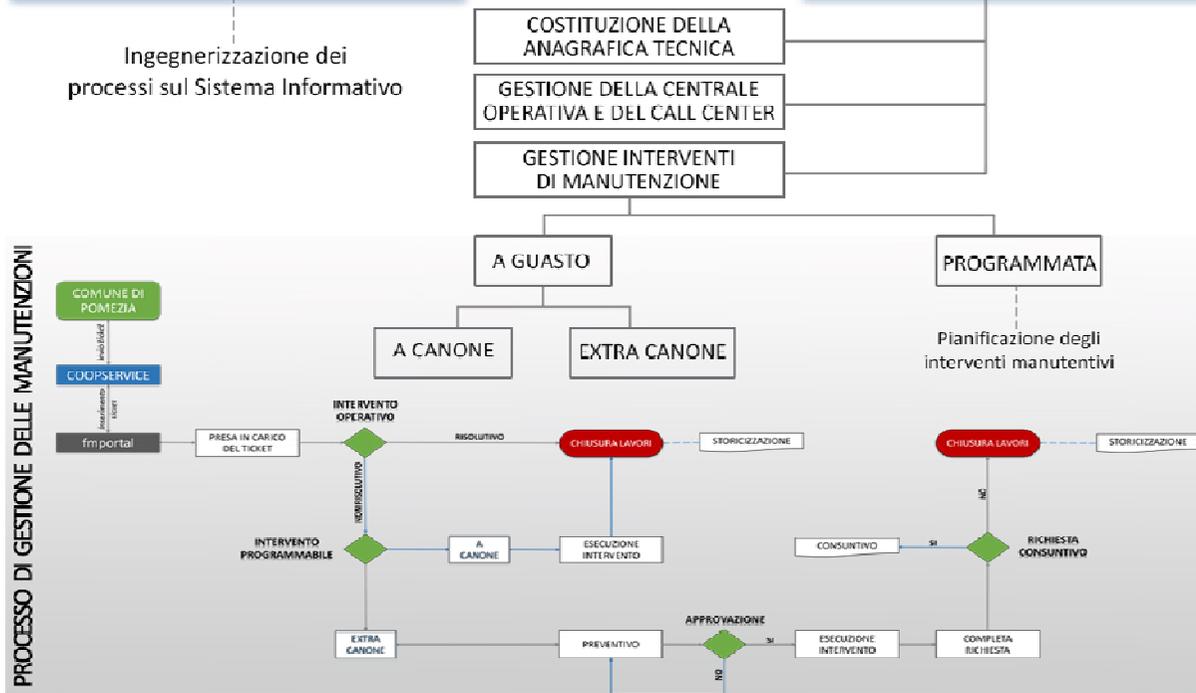
DEFINIZIONE DEL PROCESSO ORGANIZZATIVO

STRUTTURA ORGANIZZATIVA



INFORMATIZZAZIONE DEI SERVIZI

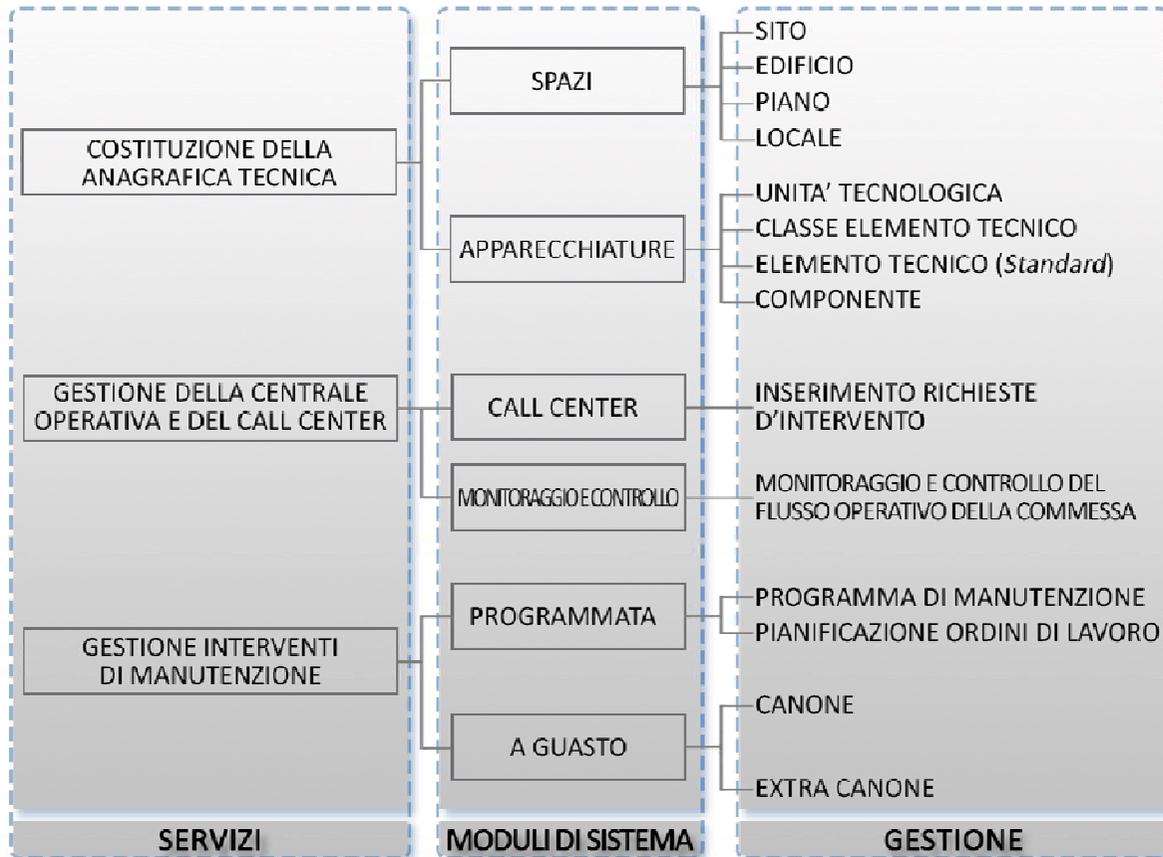
MANAGEMENT DEI SERVIZI



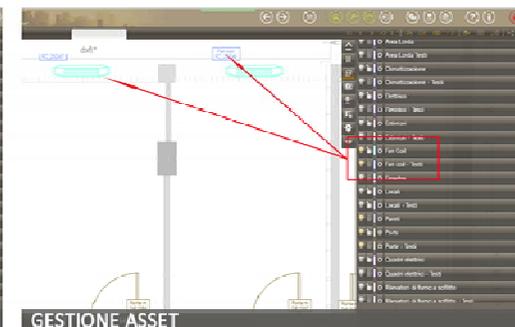


“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

Oltre all'ottimizzazione dei processi gestionali, il vero plus migliorativo del progetto si trova nell'utilizzo del Sistema Informativo FmPortal.net, una piattaforma integrata web-based, capace di gestire tutti gli aspetti dell'appalto.

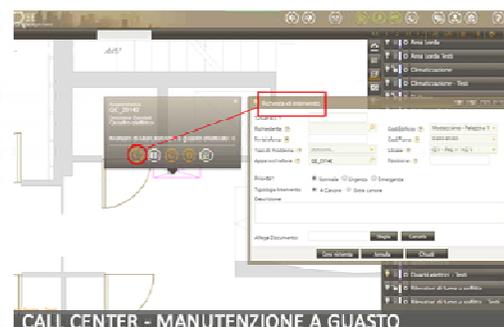


GESTIONE SPAZI



GESTIONE ASSET

La vera **innovazione** del software si trova nel **MODULO CAD** per la gestione delle planimetrie. Questo modulo consente una **completa intergrazione** fra il dato **alfanumerico** ed il dato **grafico**. Grazie alla tecnologia **SVG** qualsiasi **modifica** compiuta sul **database**, una variazione degli spazi o di un apparecchiatura, **aggiorna** in automatico i **disegni**. Ovviamente è anche possibile realizzare le **modifiche** sulle **planimetrie** per variare i dati sul **database**.



CALL CENTER - MANUTENZIONE A GUASTO



MANUTENZIONE PROGRAMMATA





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



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

Il Comune di Pomezia, attraverso i bandi, ha provveduto ad estendere su tutto il Suo Patrimonio, Scuole ed Uffici, il nuovo processo di gestione manutentiva.

RISULTATI

- CONOSCENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEL SUO STATO DI CONSERVAZIONE
- CONTENIMENTO DEI COSTI DI GESTIONE
- CONTROLLO DI GESTIONE SIA OPERATIVO CHE ECONOMICO
- SUPERVISIONE SUL WORKFLOW DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE
- DIMINUIZIONE DEI TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PER LE MANUTENZIONI A GUASTO
- CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI
- GESTIONE DELLA FASE DI PREVENTIVAZIONE DI SPESA, PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE EXTRA CANONE
- ESECUZIONE DELLE MANUTENZIONI PROGRAMMATE SUGLI IMPIANTI E SUGLI IMMOBILI
- AMMORTIZZATORI SOCIALI: I DIPENDENTI DELLA MUNICIPALIZZATA (POMEZIA SERVIZI), RIASSORBITI DALLA COOPSERVICE.
- IMPATTO SUI CITTADINI: INNALZAMENTO DEI LIVELLI DI QUALITA' E DI FRUIBILITA' DELLE STRUTTURE



CITTÀ DI POMEZIA

PROVINCIA DI ROMA

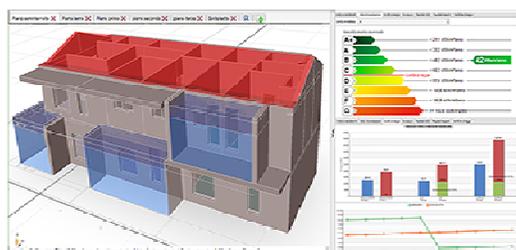
RISULTATI CONSEGUITI ED ATTESI 09

GESTIONE MANUTENTIVA INTEGRATA DEGLI UFFICI COMUNALI PRESSO IL COMPLESSO “SELVA DEI PINI”



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016” SVILUPPI PROGRAMMATI

Il prossimo passo che l'Amministrazione ha intenzione di intraprendere per migliorare la gestione del proprio patrimonio immobiliare è sul contenimento dei costi a livello energetico. Per questo è in programma la realizzazione di un progetto pilota di **Riqualificazione Energetica** sull'immobile di “Selva dei Pini”.





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



“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016”

«Progetto di valorizzazione beni dei Borghi»



Soggetto promotore dell'iniziativa: Club dei Borghi più belli d'Italia

Il **Club dei Borghi più Belli d'Italia** è stato costituito nel 2002 su impulso della Consulta del Turismo dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI) ai sensi dello Statuto ed è parte dell'Associazione stessa, con l'obiettivo di:

- **Valorizzare** il grande **patrimonio** di **Storia, Arte, Cultura, Ambiente e Tradizioni** presente nei piccoli centri italiani che sono, per la grande parte, emarginati dai flussi dei visitatori e dei turisti
- **Costituire** un **Club di Prodotto** che raccogliesse le giuste esigenze di quegli amministratori più accorti e più sensibili alla tutela e alla valorizzazione del Borgo e che intendessero partecipare con convinzione ad una struttura associativa così importante ed impegnativa
- **Garantire** attraverso la **tutela, il recupero e la valorizzazione, il mantenimento** di un **patrimonio** di monumenti e di memorie che altrimenti andrebbe irrimediabilmente perduto





Contesto Patrimoniale quo ante (1/2)

- I siti sotto indicati (che sono parte integrante del Progetto) sono tutti ubicati presso **Comuni** appartenenti al **Club dei borghi più Belli d’ Italia**, che rappresenta una realtà che già rende i 254 Borghi che vi appartengono una sorta di «soggetto unico»
- La **selezione** per entrare nel Club è particolarmente **elevata** ed i Comuni, una volta soci, devono **mantenere il «risultato» acquisito**
- I **criteri di ammissione** al Club sono:
 - **Dimensione:** < 2.000 abitanti nel Centro storico e max 15.000 nel Comune
 - **Patrimonio architettonico e/o naturale certificato** e con edifici storici prevalenti sul totale costruito
 - **Patrimonio di qualità**
 - **Qualità urbanistica:** accessibilità, compattezza e omogeneità del costruito, presenza di percorsi ed integrazione con ambiente naturale esterno
 - **Qualità architettonica:** armonia e omogeneità di costruzioni, materiali e colori; presenza di elementi decorativi simbolici

Nome del sito	Localizzazione	Tipologia	Epoca	Superficie	SUL	Distanza da:					
				Mq	Mq	Aeroporto	TAV	Autostrada	Porto	Golf	Siti Unesco
Palazzo Zirotti	Comune di Monte Isola (BS)	Dimora signorile su tre livelli	1700	1.400	800	88	19	19	-	7	58
Il Castello di Guiglia	Comune di Guiglia (MO)	Castello	1500	24.000	4.800	38	39	22	-	22	33
S. Maria di Levola	Comune di Montefiore Conca (RN)	Complesso Parrocchiale	1300	1.237	810	147	37	15	100	53	21
Villa Fiori	Comune di Bagni di Lucca (LU)	Complesso signorile	1800	17.000	1600	61	100	30	76	84	92
Palazzo Marcolini	Comune di Corinaldo (AN)	Palazzo gentilizio	1600	1.236	4000	193	20	19	52	64	113
Mulino	Comune di Montelupone (MC)	Mulino fortificato	1400	3.650	760	245	42	14	47	28	124
San Giacomo	Comune di Visso (MC)	Palazzo con Chiesa	1300	600	2000	200	128	98	128	115	71
Parco Termale Amerino	Comune di Acquasparta (TR)	Parco Termale	1900	47.100	900	141	113	38	122	70	70
Palazzo Duca di Sangro	Comune di Bugnara (AQ)	Palazzo nobiliare	1000	2.500	3400	185	79	13	80	81	125
Ex Convento Clarisse	Comune di Caramanico Terme (PE)	Complesso monumentale	1600	16.892	2500	49	49	21	52	58	178
Conventino	Comune di Sepino (CB)	Ex Convento	1800	4.200	2000	109	136	55	109	60	130
Ex Scuola E. Proto	Comune di Atrani (SA)	Edificio su tre livelli	1900	720	1250	64	25	27	23	80	36
Il Fiordo	Comune di Furore (SA)	Immobili proto industriali	1700	18.500	1200	57	34	30	54	75	31
Sant' Antonio	Comune di Guardia Perticara (PZ)	Convento	1600	1.340	1200	218	162	83	222	94	118
Convento di San Francesco	Comune di Pietrapertosa (PZ)	Ex convento su tre livelli	1400	1.363	1924	198	43	37	150	132	80
Palazzo Spinelli	Comune di Aieta (CS)	Maestoso palazzo nobiliare	1500	1.650	2600	141	168	42	220	-	195
Palazzo Crea	Comune di Stilo (RC)	Palazzo	1700	630	1700	99	99	60	-	-	-
Ex Ospedale Civico	Comune di Gangi (PA)	Edificio monumentale	1600	350	1100	117	55	124	119	-	72
Palazzo Stancanelli	Comune di Novara di Sicilia (ME)	Palazzo su due livelli	1700	360	1100	104	100	46	88	40	80





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



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016"

Contesto Patrimoniale quo ante (2/2)



▪ I **Comuni dei Borghi** sono spesso proprietari di **siti di alto pregio storico e culturale** che, non essendo opportunamente "utilizzati", non sono in grado di rappresentare quell' "Asset" del territorio che funga da attrattore turistico-culturale dello stesso



▪ Le particolari caratteristiche dei siti richiedono **costi di manutenzione notevoli** e grande attenzione per ristrutturazioni o riconversioni che non sempre i Comuni, per lo più di piccole dimensioni, sono in grado di sostenere per i forti vincoli al reperimento di risorse finanziarie



▪ Sono spesso **molto carenti le informazioni** relative allo stato di fatto e di diritto degli immobili, alla presenza delle condizioni amministrative (vincoli storico/artistici e ambientali) nonché ai necessari interventi di riqualificazione, all'analisi economico-finanziaria degli interventi



▪ **Limitate** sono anche le **possibilità di individuare strutture «locali»**, soprattutto se riferite ad un unico sito, per l'attività gestionale e la strategia di valorizzazione e commercializzazione





Descrizione esperienza (1/5)

- Il Progetto prevede la costruzione di un circuito turistico da svilupparsi all'interno di strutture storico - culturali presenti nei Comuni associati al **Club de "I Borghi più Belli d'Italia"**

Turismo innovativo



- Si intende creare **pacchetti turistici innovativi**, prevalentemente per turisti stranieri al di fuori dei tour tradizionali in Italia delle principali città d'arte (quali Roma, Firenze, Pisa, Venezia, ecc.), facendo conoscere un'Italia diversa rappresentata appunto dai Borghi.
- Si tratta di un **turismo di secondo livello**, rappresentato cioè da chi ha già visitato più volte il nostro paese e vuole conoscerne una realtà diversa ma altrettanto significativa.
- Verrà realizzata una offerta turistica di elevato livello, che preveda una **permanenza prolungata** rispetto ai dati medi nazionali, con soggiorni alberghieri **in strutture esclusive e caratteristiche** (castelli storici, palazzi d'epoca, ecc.) presenti **nei Borghi**, questi ultimi caratterizzati da peculiarità storico, culturali ed artistiche che ne rendono unico il fascino e la possibilità di trascorrere vacanze in ambienti del tutto al di fuori del consueto

Location



- Le **location** selezionate sono **antichi e bellissimi siti** inseriti nel circuito dei **Borghi più belli d'Italia** da recuperare e/o restaurare all'interno di Comuni, che hanno già manifestato la volontà/necessità di valorizzare il proprio territorio.
- L'appartenenza del Borgo al **Club de I Borghi più belli d'Italia** è **ulteriore garanzia** che il circuito che si andrà a realizzare opererà in un contesto di **aree già qualificate** e per le quali esiste già da anni un'attività di diffusione e promozione di questi luoghi (sito, eventi in Italia ed all'estero, pubblicazione e vendita di una Guida, rivista specializzata, accordi con tour operator, con operatori privati tipo Eataly, etc)

Strategia



- La strategia è quella di contenere l'apporto finanziario "interno" dei Comuni, concentrando presso un unico soggetto attuatore, il **Fondo Chiuso Immobiliare** (gestito da una **Società di Gestione del Risparmio** altamente qualificata), le possibilità di sviluppo dell'iniziativa e pertanto di valorizzazione degli edifici; la SGR a sua volta è quindi dotata di competenze tecniche (gestionali) e "finanziarie" per la realizzazione e sviluppo sia dei programmi di ristrutturazione delle strutture prescelte che della gestione operativa del "business", avvalendosi peraltro delle competenze tecnico-gestionali di un **Operatore Turistico** qualificato.





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



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016"

Descrizione esperienza (2/5)

Attività già svolte¹

1. **Verifica** degli **aspetti tecnici, amministrativi e legali** dell'iniziativa e definizione partnership con la Borghi Servizi & Ambiente (BSA)
2. **Ricevimento** delle **schede di candidatura** degli **immobili**
3. **Assistenza** alla **selezione delle candidature** ed alla valutazione dei beni
4. **Pre-Selezione** degli **immobili eleggibili** all'iniziativa su di un totale di oltre 100 candidature pervenute
5. **Presentazione** dei **risultati** a tutti i Borghi candidatisi presso la sala conferenze di ANCI (ottobre 2014)
6. **Ottenimento manifestazione d'interesse** da un importante operatore turistico italiano
7. **Deliberazioni** di Consigli Comunali e sottoscrizione delle Convenzioni tra il Club dei Borghi, BSA ed i singoli Borghi (dicembre 2014 – aprile 2015)
8. **Sottoscrizione accordo** con **OICE** (luglio 2015) e avvio **audit tecnici** di OICE sugli immobili preselezionati
9. **Presentazione** dei **risultati** degli audit tecnici presso la sala stampa di ANCI (dicembre 2015)

Attività in corso

1. **Proseguimento** delle **valutazioni e incontri** con potenziali altri **Gestori** nel settore turistico, **SGR** e **finanziatori istituzionali e privati**
2. **Sottoscrizione** accordi con Gestore, SGR e finanziatori
3. **Sviluppo progetti preliminari di ristrutturazione** degli immobili selezionati da parte dei tecnici OICE in affiancamento con quelli del Gestore Turistico

¹ Si considerano le attività avviate da Aprile/Maggio 2014 ad oggi





Descrizione esperienza (3/5)

Presentazione sintetica dei partner privati



Selezione Gestori

Società di Gestione di Risparmio (SGR)

Investitori Istituzionali/privati

- È la «**tecnostruttura**» del **Club dei Borghi** che ha il compito specifico di **fornire assistenza** per lo **sviluppo** di **iniziative** a beneficio dei Comuni appartenenti al Club stesso in campo infrastrutturale, di valorizzazione e di sviluppo, sempre nel rispetto delle esigenze ambientali, considerate ovviamente le caratteristiche dei Borghi stessi
- In tale ambito, è stato l'**ideatore** e lo **sviluppatore** del progetto in questione, in partenariato con il Club dei Borghi, ed hanno insieme sottoscritto le convenzioni con i Comuni partecipanti
- È in pratica l'**arranger** ed il **promoter** dell'iniziativa

- È l'**Associazione aderente a Confindustria** delle principali società italiane di ingegneria e progettazione.
- Attraverso un'apposita convenzione, primarie società di progettazione, associate ad OICE, hanno condotto degli **audit tecnici** sui **19 siti** per ora individuati per analizzarne consistenza, vincoli, aspetti amministrativi e per ipotizzare le ristrutturazioni coerenti col progetto.

- **Operatore turistico** ampiamente **qualificato** e già **fortemente presente** sul mercato, prevalentemente su quello estero (per poter promuovere al meglio l'iniziativa in tali mercati) e con profonda esperienza nel mercato del lusso

- Soggetto a cui compete, in via principale, l'**istituzione del Fondo** e la **definizione** del relativo **Regolamento di Gestione**, ma anche la gestione strategica ed esecutiva del progetto, in tutte le sue fasi, dall'avvio dell'operatività sino alla fase di gestione operativa
- L'intero processo sarà «**vigilato**» dagli **Organi del Fondo** (Assemblea dei Partecipanti, Comitato consultivo e Comitato di indirizzo), nel rispetto delle specifiche competenze

- Saranno individuati garantendo **elevati standard di trasparenza, vigilanza** e, attraverso adeguate regole di **governance**, la **definizione** di «**regole di convivenza**» tra Investitori privati e la Pubblica Amministrazione



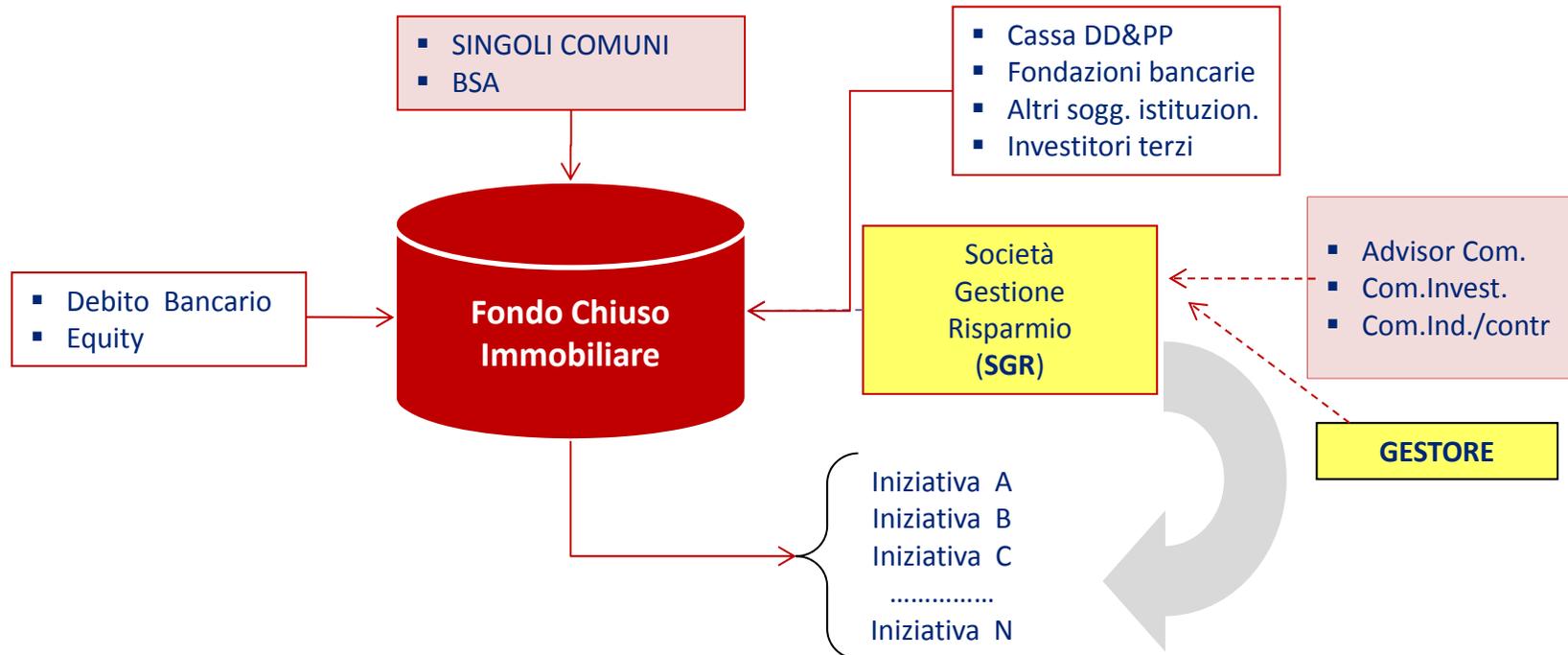
Partner attuali

Partner in fase di selezione/ definizione accordi





Descrizione esperienza (4/5)



Il **Fondo Chiuso** Immobiliare potrebbe essere strutturato come **FONDO A COMPARTI**, che consente un'autonomia per ogni singola iniziativa (per es. territoriale o in base ai patrimoni apportati da soggetti diversi), ma gestita da un'unica SGR



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



"PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2016"

Descrizione esperienza (5/5)

Il **progetto** consta di una serie di **Attività "strategiche"**:

- ① **Costituzione** ed utilizzo dello strumento del **Fondo Chiuso Immobiliare**
- ② **Conferimento** dei **beni** dei Comuni /Borghi nel Fondo
- ③ Preventiva **verifica tecnica** della **fattibilità** dei progetti sui singoli immobili da parte di **OICE** (progetti quindi «**cantierabili**»)
- ④ **Sottoscrizione quote** da parte di investitori istituzionali e privati
- ⑤ **Individuazione SGR**, che gestirà tutta la fase costitutiva e gestionale del Fondo
- ⑥ **Attività di ristrutturazione** degli **immobili** (zero costi per i Comuni) attraverso i fondi messi a disposizione dagli investitori privati
- ⑦ **Individuazione** finale del **Gestore Turistico**, che, a supporto delle SGR, avrà il compito di garantire i ritorni economici e finanziari del progetto: garanzia quindi di redditività per gli investitori





Risultati conseguiti ed attesi (1/2)



Caratteristiche salienti del Progetto (che ha come obiettivo la Valorizzazione dei beni):

- **Progetto integrato** tra più Comuni per la creazione di un **unico network**
- Non un progetto per singoli siti: tale strategia consente una **migliore offerta commerciale** e la realizzazione di fondamentali **economie gestionali di scala**
- **Progetto industriale** che trova fondamento nei **ritorni economici**
- «**Zero costi**» per il **Comune**, investimento a totale carico dei privati attraverso gli strumenti del **Partenariato Pubblico privato (Fondo Chiuso Immobiliare)**
- **Gestore Unico** in grado di realizzare le condizioni per il successo del progetto



Risultati conseguiti ed attesi (2/2)



Risultati conseguiti

- **Selezione beni**
- **Delibere di Consiglio Comunale** di adesione al Progetto da parte di circa 20 Borghi
- Manifestazione di interesse di un importante **Operatore Turistico (Gestore)** nazionale e scouting ulteriori gestori interessati alla iniziativa
- Conclusione degli **Audit tecnici** sui beni da parte delle aziende **OICE**



Risultati attesi

- La **gestione immobiliare** di siti tanto rilevanti risulterà **migliorata, esternalizzata e valorizzata** in tempi relativamente rapidi, anche in forza dell'affidamento della gestione ad un operatore competente e specializzato, quale la **Società di Gestione del Risparmio**, affiancata dal **Gestore Turistico**
- Da uno studio del **Ministero dello Sviluppo Economico** risulta che ogni 45.000 euro di spesa turistica determina altri 19.000 euro di spesa indotta e 26.000 euro indiretta sul territorio:
 - Un totale di spesa nel territorio di 90.000 euro
 - 1 ULA aggiuntiva (Unità di Lavoro Annuale Full Time)
- E' un **PROGETTO MODULARE**: il progetto è ampliabile, o replicabile, per altri Borghi (o Comuni con caratteristiche analoghe) che volessero successivamente aderire qualora abbiano beni compatibili con il Progetto stesso



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



**FONDAZIONE
SVILUPPO
CA' GRANDA**

Fondazione Sviluppo Ca' Granda

Un modello originale per la gestione di un patrimonio pubblico



L'Ospedale Policlinico di Milano è il **più grande proprietario terriero della Lombardia** e tra più importanti di Italia. E' il risultato di secoli di donazioni di feudi dal Papa, dal Duca e di poderi da nobili e borghesi. La funzione era di sostentamento alimentare dei malati ed economico dell'ospedale.

Consistenza:

- **85 milioni di mq di terreni con 100 cascine ubicati in 96 comuni di 9 prov.**
- 6% della Superficie Agricola utilizzata delle prov. di Milano e Lodi
- 850 mila mq di aree fabbricabili
- 2.000 unità immobiliari: 1.500 ad uso agricolo e 500 ad uso residenziale
- 1 abbazia; 3 parrocchie; 18 cappelle; 1 monumumento funebre
- Valore stimabile in € 550 milioni

La nuova Amministrazione nel 2012 cambia la direzione del patrimonio che avvia una due diligence che richiede due anni di lavoro. Ne emergono **forti criticità economiche, manutentive, organizzative**. E' la naturale **conseguenza della vecchia strategia** di concedere contratti di lunghissima durata per sgravarsi dalla responsabilità della manutenzione straordinaria assunta dai conduttori, limitando la propria gestione al rinnovo contratti e alla richiesta di trasformazione dei terreni agricoli.

Principali Criticità

- Basso canoni agrari: media di 380 €/ha vs media di mercato di 760 €/ha
- Inadempienze contratti agrari: mancate manutenzioni da € 20 milioni
- Pessimo stato abitazioni affittate: € 1 milione di lavori urgenti
- Amianto: 170.000 mq di coperture
- Assenza di documentazione immobiliare: no mappe, foto, descriz.
- Dati catastali: solo il 35% dei dati aggiornati ai dati del Catasto
- Aree fabbricabili: né censite né valutate



La nuova Amministrazione nel 2014 giunge alla conclusione della necessità di una riorganizzazione, già ipotizzata da una ispezione del MEF nel 2002: **separare l'attività immobiliare da quella sanitaria creando un ente di scopo**

PERCHE'

1. Patrimonio richiede competenze specializzate immobiliari non sanitarie
2. Patrimonio non può essere gestito con le regole regionali della sanità
3. Patrimonio impatta fortemente su bilancio sanitario

VANTAGGI

1. Organizzazione specializzata nella gestione immobiliare
2. Responsabilità dell'equilibrio di bilancio
3. Trasparenza dei risultati della gestione

L'Ospedale costituisce una **Fondazione** che diviene operativa nel 2015:

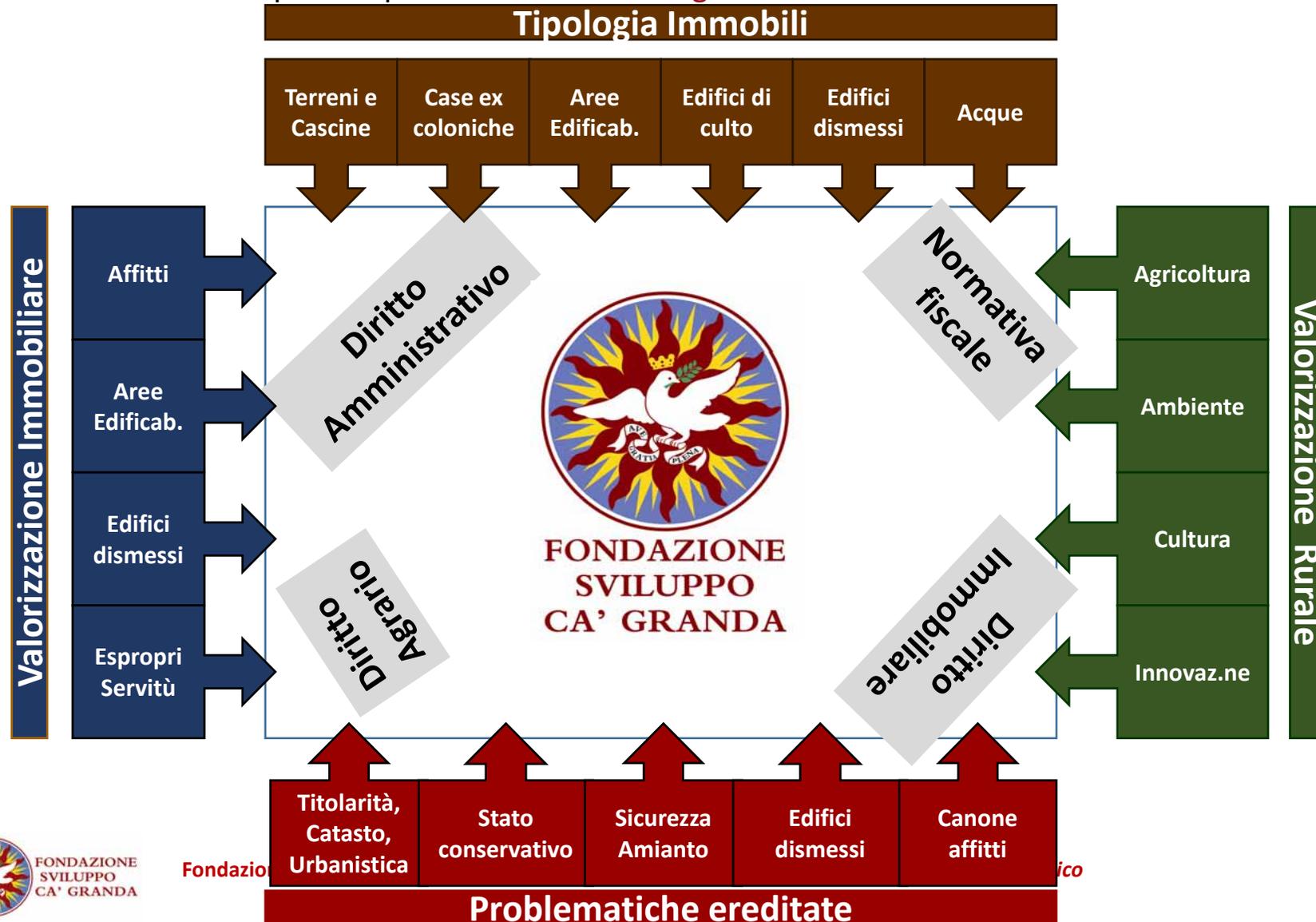
- cui conferisce l'usufrutto dei terreni (no possibilità vendita)
- ne vincola la destinazione dei proventi al finanziamento della sua ricerca
- mantiene la governance, perché il CdA è lo stesso svolto gratuitamente
- la Fondazione ha bilancio e responsabilità autonoma

L'attività della F. Sviluppo è **regolata dalla normativa pubblica**:

- Acquisti: in quanto organismo di diritto pubblico è soggetta al codice degli appalti
- Anticorruzione: in quanto ente privato in controllo pubblico è soggetta alla realtiva normativa
- Affitti: applica la normativa pubblica, per quanto non soggetta
- Personale: applica i principi di pubblicità, trasparenza, concorrenzialità e imparzialità, per quanto non soggetta ad alcun regime concorsuale



La Fondazione eredita la gestione di un patrimonio caratterizzato da problemi decennali la cui soluzione è resa ancora più complicata dalla loro **eterogeneità e dimensione**





La Strategia della F. Sviluppo è basata su tre pilastri

Valorizzazione immobiliare:

- allineamento canoni al mercato;
- ripristino dei fabbricati in buono stato e bonifica amianto;
- regolarizzazione catastale-edilizia;

Valorizzazione rurale:

- Filiera corta alimentare a marchio Ospedale
- Itinerari di promozione dei punti di interesse ambientali e storici
- *Smart agriculture*: selezione best practice e trasmissione della conoscenza

Trasparenza

- Comunicazione e pubblicazione di ciò che facciamo e di come lo facciamo



La Fondazione nel primo di attività ha conseguito i seguenti obiettivi

1. Valorizzazione immobiliare

- Rinnovati il 30% dei contratti **incrementando i canoni del 68%**, oltre a € 2 milioni del conduttore per manutenzioni e bonifica amianto delle cascine.
- Contestate ai conduttori le mancate manutenzioni per € 20 milioni
- Completata **l'analisi urbanistica** da cui sono emerse 70 aree per 850.000 mq fabbricabili, **singolarmente periziate** (€ 35 milioni) e analizzate da uno **studio strategico** per verificarne tempi e criticità di vendita.
- Completata la **regolarizzazione di fabbricati che comportavano costi IMU non dovuti**: beni venduti decenni fa ancora intestati all'ospedale oppure ruderi ancora classificati come fabbricati di valore.
- Completata **l'analisi e la descrizione dello stato manutentivo** delle abitazioni: sono emersi lavori urgenti su quelle affittate per € 1 milione, mentre quelle sfitte (50%) sono risultate quasi tutte fatiscenti.

2. Valorizzazione rurale

E' stata realizzata la **Filiera Corta Ca'Granda del riso e del latte**:

- Ospedale: somministrazione quotidiana degli alimenti **ai 900 degenti**
- **Temporary Shop**: 2.000 acquirenti (1 ogni 10 min.) con incasso destinato alla ricerca del Policlinico.

3. Trasparenza:

- adottato il **primo regolamento per l'assegnazione dei fondi rustici**, risultato rilevante perché la normativa impone alla P.A. la trattativa privata.
- adottato il Piano Anticorruzione e Trasparenza 2016-2018 che riporta dati su **immobili, organico, performance economica, obiettivi e criticità**.
- attivato sul sito il **geoportale** che permette l'accesso pubblico alla conoscenza di tutte le proprietà dell'ospedale.

L'operazione F. Sviluppo può rappresentare un **originale modello di gestione**:

1. Viene separata l'attività immobiliare da quella sanitaria
2. Si ottiene una struttura specializzata nel core business immobiliare
3. Non è ceduta la proprietà ma l'usufrutto: gestione, non vendita.
4. L'autonomia patrimoniale permette di dotarsi delle risorse necessarie
5. Lo strumento «Fondazione» permette di vincolare il risultato allo scopo
6. L'utile è destinato alla ricerca anziché alla spesa corrente dell'Ospedale
7. Il Fondatore mantiene la governance tramite lo stesso CdA
8. Il bilancio autonomo garantisce la massima trasparenza di gestione

Nel 2015, primo anno di attività, la Fondazione:

1. ha realizzato un **utile dopo le imposte pari al 21% dei ricavi**
2. ha **erogato all'ospedale € 700.000** che permetteranno di realizzare per i nuovi laboratori di ricerca