

PRESENTAZIONE "LIBRO VERDE PATRIMONI PA *net*"
ANALISI, PROPOSTE E SCENARI PER IL MERCATO
DEI SERVIZI DI GESTIONE PER I PATRIMONI PUBBLICI
Regolamentazione - Qualificazione - Strumentazioni

PATRIMONIPA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROtec



terotec



IL FOCUS SU UN NUOVO MERCATO

I SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT URBANO

La strumentazione di indirizzo
e supporto tecnico operativo

PRESENTAZIONE "LIBRO VERDE PATRIMONI PA *net*"
ANALISI, PROPOSTE E SCENARI PER IL MERCATO
DEI SERVIZI DI GESTIONE PER I PATRIMONI PUBBLICI
Regolamentazione - Qualificazione - Strumentazioni

PATRIMONIPA net
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE
IL LABORATORIO FORUM PA - TEROtec



terotec



IL CONTESTO DI RIFERIMENTO







VERSO IL FACILITY MANAGENT URBANO

In questa visione globale ed in una prospettiva sociale oltre che tecnica, la gestione e la manutenzione immobiliare tende ad acquisire la nuova dimensione ed accezione di **"FACILITY MANAGEMENT URBANO"**, integrando ed ampliando così la propria dimensione e portata.

Alla luce di questo significativo passaggio di scala, è possibile affermare che in Italia oggi è in atto una **svolta radicale e per certi aspetti storica** nel campo dei servizi integrati per le città.

Si è in presenza, infatti, di un **nuovo contesto di riferimento** caratterizzato da significativi e dinamici scenari di **innovazione legislativa, tecnico-normativa, culturale-operativa e, soprattutto, di mercato.**



L'ESIGENZA DI REGOLE E NORME PER IL NUOVO MERCATO

Dall'esame dell'attuale mercato, si evidenzia come alla domanda di gestione dei patrimoni urbani, caratterizzata da un livello di **eterogeneità** non presenti negli altri campi di applicazione del Facility Management, si sia data risposta con **azioni disorganiche** e spesso con scarsi livelli di progettualità.

Rispetto a questo nuovo scenario **tutti gli operatori** del settore segnalano da tempo l'esigenza di **strumenti tecnici-normativi condivisi** (oggi del tutto assenti) in grado di favorire un approccio uniforme, consapevole e razionale alle complessità e alle problematiche che caratterizzano i sempre più diffusi ed estesi processi di esternalizzazione con appalti di alla scala urbana.



LE STRUMENTAZIONI

L'obiettivo è lo studio e la proposta di strumentazioni di indirizzo e supporto tecnico operativo, come:

- **Linee guida di processo**
- **Norme volontarie UNI**
- **Capitolati-tipo prestazionali**
- **Resari-tipo**
- **Osservatori e banche dati per il benchmarking**
- ...



LINEE GUIDA PER IL FACILITY MANAGEMENT URBANO

Linee guida per:

- fornire indispensabili contributi e supporti per un corretto sviluppo di questa nuova e imponente filiera di mercato
- la **governance** dei complessi processi sottesi alla programmazione, alla progettazione, al finanziamento, all'organizzazione, all'erogazione e controllo dei servizi stessi
- committenze pubbliche, imprese private (settore servizi e costruzioni), università, enti di ricerca, professionisti (architetti, ingegneri, geometri)
- il miglioramento della qualità urbana agevolando le attività di verifica sulla corretta gestione delle attività nelle diverse fasi del ciclo di gestione
- avere un **quadro di riferimento** per lo sviluppo degli strumenti.



I SOGGETTI COINVOLTI:

- 1. enti territoriali di riferimento:**
le amministrazioni locali a cui compete la determinazione dei fabbisogni e delle risposte da offrire
- 2. utenti finali:**
persone singole o organizzate e soggetti economici beneficiari dei servizi
- 3. enti committenti:**
enti che garantiscono i servizi (spesso settori/uffici appartenenti all'ente territoriale)
- 4. fornitori di servizi (service provider):**
organizzazioni responsabili della fornitura di uno o più servizi



CONTENUTI DELLE LINEE GUIDA

Destinatari: committenze pubbliche & imprese private
Oggetto: processi di gestione dei servizi di FMU

- Introduzione
- Scopo e campo di applicazione
- Il quadro delle norme sugli appalti pubblici per i servizi urbani
- Il quadro delle norme volontarie settoriali UNI
- Termini e definizioni
- Classificazione dei servizi di Facility Management Urbano
- Classificazione dei beni urbani oggetto di applicazione dei servizi
- Criteri di programmazione, finanziamento e controllo dei servizi (processi di governo delle committenze pubbliche)
- Criteri di progettazione, organizzazione ed erogazione dei servizi (processi di governo delle imprese)
- Competenze e profili tecnico-professionali-manageriali degli operatori
- Sistemi informativi di supporto.



GLI AMBITI URBANI

Gli **ambiti urbani** concernono la 'vista' di quello che nel territorio ha rilevanza ai fini della fruizione dell'urbano.

L'ambito urbano costituisce il contesto in cui vengono definite le scelte strategiche da parte degli enti territoriali di riferimento in risposta ai bisogni e le attese dagli utenti finali.

Per l'attuazione delle scelte strategiche gli enti territoriali individuano gli enti committenti dei servizi che si occuperanno della definizione degli obiettivi tattici, in accordo con l'ente di riferimento, e che svolgeranno le funzioni di committente nei riguardi delle imprese attuatrici che, a loro volta, avranno il compito di svolgere le funzioni operative necessarie per il raggiungimento degli obiettivi posti.



CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI: OBIETTIVI

La determinazione di un sistema comune di classificazione si rende necessario per:

- **supportare le stazioni appaltanti** nell'individuare i servizi necessari e le relative caratteristiche;
- **supportare le imprese** nell'individuare i servizi da offrire.

Obiettivi che un sistema standardizzato di classificazione dei servizi può contribuire a raggiungere sono:

- chiarezza e uniformità nella definizione dei servizi;
- una puntuale allocazione dei costi;
- rendere misurabili e confrontabili i livelli di *performance*;
- disporre di dati di confronto anche attraverso l'elaborazione di dati di benchmark.



Quadro integrato dei servizi urbani

OPPORTUNITA' **PER GLI ENTI**

MONITORARE IL
TERRITORIO
SELEZIONARE
PRIORITA'

DEFINIRE
MODALITA' DI
ESTERNALIZZAZIONE
DEFINIRE
PARTECIPAZIONI
CON ALTRI ENTI

DEFINIRE I
REQUISITI
CONTROLLARE I
RISULTATI

MIGLIORARE
QUALITA'
EFFICACIA
EFFICIENZA
SICUREZZA
AMBIENTE



Quadro integrato dei servizi urbani

OPPORTUNITA' **PER LE IMPRESE**

SELEZIONARE
AMBITO DI
POSIZIONAMENTO

DEFINIRE
TECNOLOGIE E
INNOVAZIONI

PROGETTARE
SERVIZI
INTEGRATI

MIGLIORARE
QUALITA' E
EFFICIENZA

PRESENTAZIONE "LIBRO VERDE PATRIMONI PA *net*"
ANALISI, PROPOSTE E SCENARI PER IL MERCATO
DEI SERVIZI DI GESTIONE PER I PATRIMONI PUBBLICI
Regolamentazione - Qualificazione - Strumentazioni

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



terotec

