

**PATRIMONI PA net**  
PUBBLICO & PRIVATO PER GESTIRE E VALORIZZARE



**“PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2017”**



## MANAGEMENT AND MAINTENANCE

*Gestione Manutentiva Integrata degli Uffici Pubblici del Comune di Pomezia*



**CITTA' DI POMEZIA**  
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

GESTIONE MANUTENTIVA INTEGRATA DEGLI UFFICI PUBBLICI DEL COMUNE DI POMEZIA



**PREMESSA**

Consistenza:

Territorio del Comune di Pomezia	107,34 Km <sup>2</sup>
Edifici di proprieta' gestiti dal Comune	83
Superficie lorda complessiva gestita	120.000 mq
Abitanti	63.000



- Nel **2014** L'Amministrazione del Comune di Pomezia inizia il processo di ottimizzazione di gestione del proprio patrimonio immobiliare in un'ottica di **Razionalizzazione della Spesa Pubblica**.
- Nel **2015** avviene il **trasferimento degli uffici comunali**, prima dislocati sul territorio in diversi immobili in locazione, nel complesso di proprieta' " Selva dei Pini". Il progetto di Space Planning permette subito all'Amministrazione di risparmiare **€ 500.000** all'anno.
- Nel **2016** vengono indette due **gare di appalto per la Gestione delle Manutenzioni** sugli immobili comunali attraverso un operatore economico esterno.

**ESIGENZE**

- Conoscenza del **Patrimonio Immobiliare** e del suo stato di conservazione
- Ottimizzazione della spesa
- Realizzare un **Controllo di Gestione** sia operativo che economico
- Razionalizzazione delle **Manutenzioni Ordinarie e Straordinarie**
- Avvio delle **Manutenzioni Programmate**
- Controllo della **spesa energetica**

**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 MANUTENTIVA**: PER LA PARTE EDILE E PER LA PARTE IMPIANTISTICA.

**I NUOVI APPALTI CONSENTONO AL COMUNE DI AVERE UN CONTROLLO DI GESTIONE DEI COSTI MANUTENTIVI E UNA RAZIONALIZZAZIONE DELLA SPESA PUBBLICA**

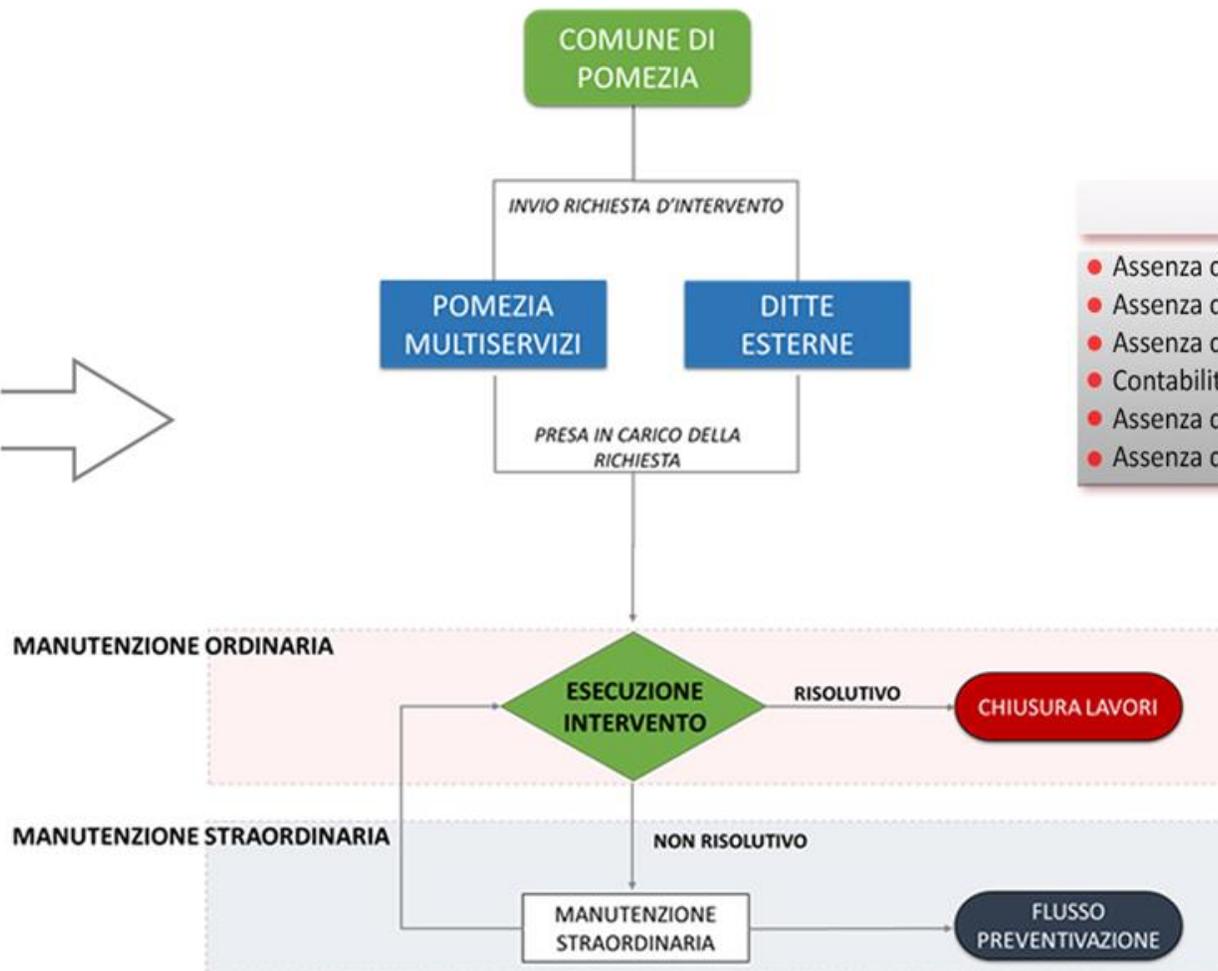
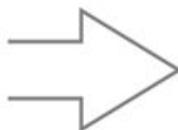




# “PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2017”

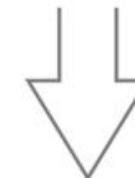


ANALISI DEL  
PROCESSO DI  
GESTIONE DELLE  
MANUTENZIONI  
NEL TRIENNIO  
ANTECEDENTE  
AGLI APPALTI  
DEL 2016



## CRITICITÀ

- Assenza di controllo nell'Esecuzione dei Lavori
- Assenza di classificazione degli interventi a canone / extra canone
- Assenza di controllo sul Workflow
- Contabilità interventi solo a consuntivo
- Assenza della fase di preventivazione di spesa
- Assenza di controllo della spesa energetica



**CARENZA NEL CONTROLLO  
DI GESTIONE DELLA  
SPESA PUBBLICA**

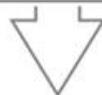




## MOTIVAZIONI

- 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.
- Rispetto delle normative vigenti in materia di **efficientamento energetico**.

L'Amministrazione ha ritenuto opportuno indire due gare di appalto per la ricerca di un soggetto 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





# “PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2017”



## DIAGRAMMA TEMPORALE DELL'ESPERIENZA





## “PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2017”



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.

Beyond Global Service  
**REALPLAN**

Partner informatico di COOPSERVICE per l'ingegnerizzazione dei processi, lo sviluppo e la gestione del sistema FM Portal.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.).

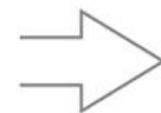




DAL 2016 LA MODALITÀ DI GESTIONE DELLE MANUTENZIONI SUL PATRIMONIO CONSENTE AL COMUNE DI POMEZIA DI AVERE **UNA CONTABILITÀ MANUTENTIVA IN ORDINE**

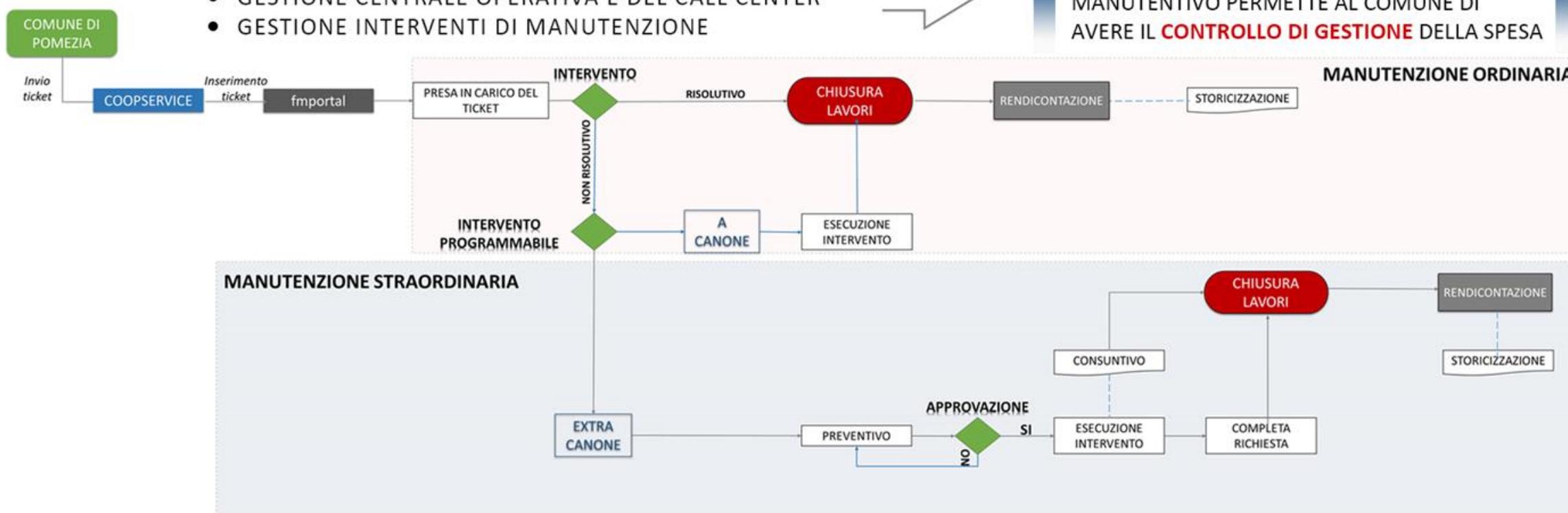
**NUOVA ORGANIZZAZIONE DEL PROCESSO DI FACILITY MANAGEMENT**

- CREAZIONE DELL'ANAGRAFICA TECNICA
- GESTIONE CENTRALE OPERATIVA E DEL CALL CENTER
- GESTIONE INTERVENTI DI MANUTENZIONE



LA NUOVA GESTIONE DEL PROCESSO MANUTENTIVO PERMETTE AL COMUNE DI AVERE IL **CONTROLLO DI GESTIONE** DELLA SPESA

PROCESSO GESTIONE MANUTENZIONE



INFORMATIZZAZIONE DEI SERVIZI





**SERVIZI DI GESTIONE ADOTTATI DAL COMUNE DI POMEZIA E RELATIVI COSTI**





## PROGETTO

## ESIGENZE

## RISULTATI SU BASE TRIENNALE

### 2015 SPACE PLANNING

Trasferimento uffici comunali presso il “Complesso Selva dei Pini”

- Spending Review
- Valorizzazione Immobili Comunali
- Ottimizzazione dei Costi Comunali
- Limitare al minimo gli interventi architettonici
- Ottimizzare tempistiche trasloco per mantenere la fruibilità dei servizi verso i cittadini

### 2016 MANAGEMENT AND MAINTENANCE

Gestione Manutentiva Integrata degli Edifici Pubblici - Edilizia Scolastica e Residenziale Pubblica

- Conoscenza patrimonio immobiliare
- Ottimizzare Costi Comunali
- Controllo gestione sia operativo che economico delle Manutenzioni a Guasto e Programmate

- Accorpamento della maggior parte degli edifici comunali in un **UNICO COMPLESSO** per favorire la fruibilità dei cittadini
- **Eliminazione costi di locazione** delle vecchie sedi comunali con un **RISPARMIO DI € 1.500.000**
- **Abbattimento Costi di MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA** da € 8.950.650 A € 4.799.920 con un **RISPARMIO COMPLESSIVO DI € 4.150.730**
- Supervisione dell'Amministrazione sul work flow
- Diminuzione tempi di esecuzione degli interventi di Manutenzione a Guasto
- Razionalizzazione delle Manutenzioni a Guasto
- Avvio delle Manutenzioni Programmate
- **RISPARMIO DI € 555.000** su base triennale sui
- **CONSUMI ENERGETICI PARI AL 28%**





## “PREMIO BEST PRACTICE PATRIMONI PUBBLICI 2017”



Il **RISPARMIO** ottenuto dall'Amministrazione Comunale attraverso l'adozione di una politica orientata al **Controllo di Gestione** e al **contenimento degli sprechi energetici** ha permesso di **INVESTIRE A FAVORE DEL CITTADINO**

