



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Dinamiche e tendenze del settore pubblico area Real Estate: il ruolo strategico di Consip

Rimini, 4 marzo 2005



1. La Convenzione Consip "Global Service"

2. Facility Management: strategia di intervento Consip

3. Il Mercato Elettronico

4. I servizi sul Mercato Elettronico

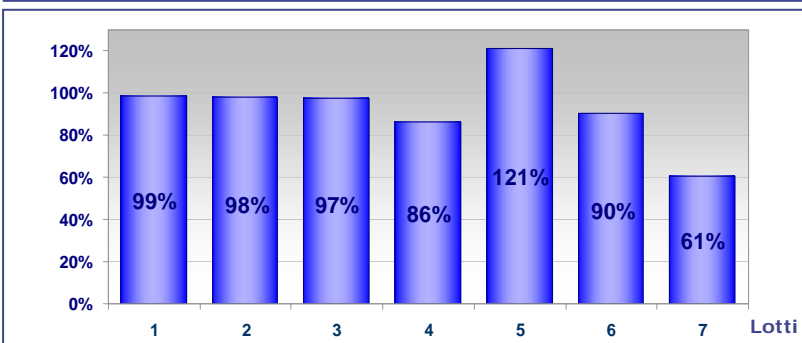
LA CONVENZIONE "GS UFFICI"

Nel marzo 2002 Consip ha attivato la convenzione "Global Service Uffici", su 7 lotti di aggiudicazione, avente ad oggetto la fornitura, ampiamente personalizzabile a seguito di sopralluogo del fornitore, di **18 servizi tecnici** e **7 gestionali**.

I RISULTATI DELLA CONVENZIONE

L'analisi dell'andamento della Convenzione Global Service Uffici ha evidenziato quanto segue:

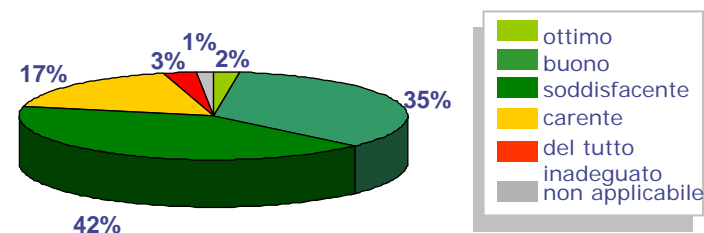
% Evazione dei massimali⁽¹⁾



Quasi tutti i massimali sono esauriti nell'arco temporale di durata della Convenzione.

Soddisfazione complessiva per il servizio⁽²⁾

Complessivamente, come valuta il livello di servizio fornito dall'assuntore?



Circa l'80% dei punti ordinanti è complessivamente soddisfatto del livello di servizio offerto dal fornitore.

Tale risultato assume maggior significato considerando che - alla data di effettuazione dell'indagine (settembre 2003) - **molte P.A. avevano da poco tempo ordinato i servizi** e stavano ancora **nella fase di assestamento dovuta al cambio del fornitore.**

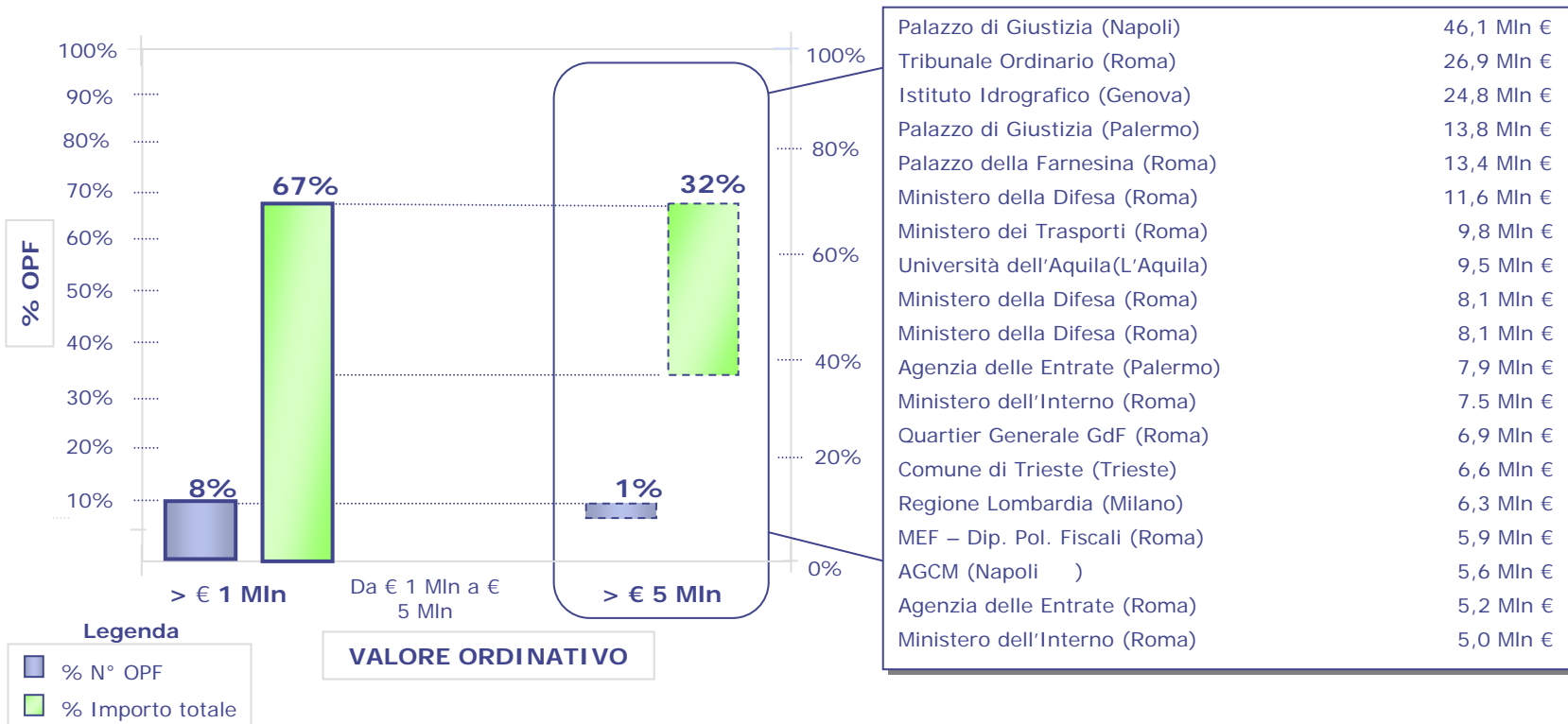
(1) Fonte: Elaborazioni Consip su dati di monitoraggio - Marzo 2004

(2) Fonte: Elaborazione Gruppo Real Estate - Consip - Settembre 2003 - Campione di indagine: 480 ordinativi

Analisi della Convenzione

ANALISI DELLA DOMANDA: CLASSIFICAZIONE DEGLI ORDINATIVI > €1.000.000

Dall'analisi dei dati di GS uffici, si evidenzia come gli **ordinativi con importo quadriennale > 1.000.000 €** rappresentano **un valore pari al 67% dell'importo totale**.



Sul **totale di 1.770 ordini**, sono solo **138** (pari al 8%) gli ordinativi **superiori ad 1 milione di Euro**

In particolare, su un **totale di 1.770 ordini**, 19 sono superiori a 5 milioni di Euro e rappresentano il **32% del massimale**.

CRITICITA' E SOLUZIONI GS UFFICI 1

Da un'analisi critica della convenzione GS uffici 1, si evidenziano le seguenti **criticità** e possibili **soluzioni**:

PRINCIPALI CRITICITÀ RILEVATE

- Scarsa individuazione del patrimonio gestibile.
- Possibilità di effettuare lavori (manutenzione straordinaria).
- Pochi lotti e massimali troppo elevati.
- Eccessiva possibilità di scelta del committente nella configurazione del GS, fino ad arrivare al monoservizio.
- Elevata dispersione delle richieste di intervento sul territorio, anche a valere su amministrazioni di piccole dimensioni.
- Non elevata linearità dei rapporti di subappalto verso le Pubbliche Amministrazioni.
- Amministrazioni medio-piccole non strutturate per gestire i servizi integrati.
- Difficoltà per le PMI di intraprendere rapporti di subappalto ⁽¹⁾
- Difficoltà oggettive delle PMI causate dall'erosione del loro mercato di riferimento.

SOLUZIONI

- Attività di manutenzione limitate alla piccola manutenzione programmata dei soli impianti tecnologici.
- Più lotti e massimali più bassi.
- Individuazione di un set minimo servizi attivabili, al fine di evitare l'adesione di P.A. non strutturate per gestire i servizi integrati.
- Ottimizzazione dei quantitativi minimi ordinabili (vs amministrazioni con immobili di grandi dimensioni più facilmente individuabili).
- Chiara regolamentazione delle modalità di subappalto, al fine di sviluppare di azioni di "garantismo" verso il tessuto economico locale (PMI).

1.L a Convenzione Consip "Global Service"

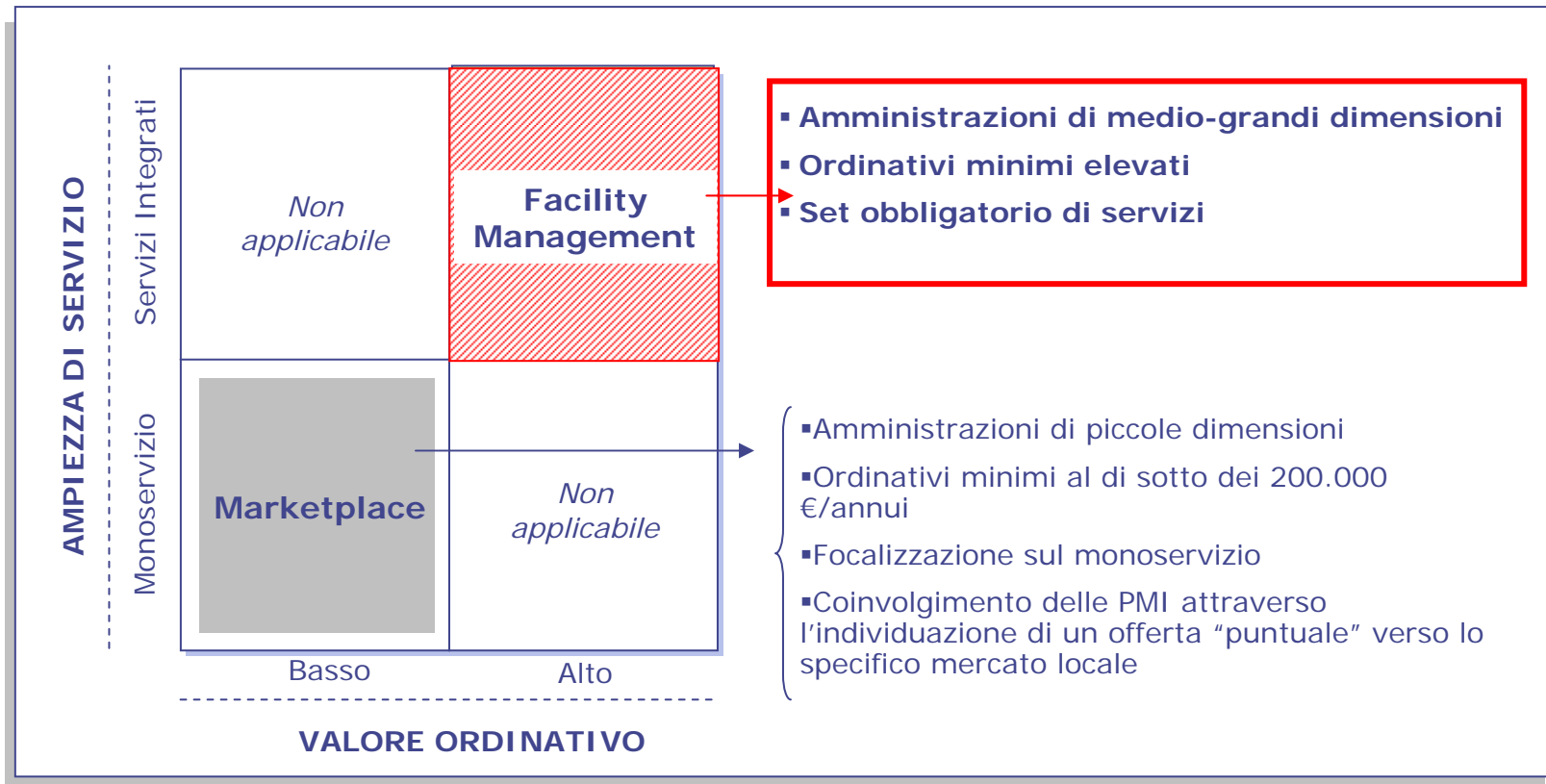
2.Facility Management: strategia di intervento Consip

3.II Mercato Elettronico

4. I servizi sul Mercato Elettronico

STRATEGIA DI INTERVENTO

La **strategia di intervento** sui servizi **di Facility Management** prevede un **portafoglio di iniziative differenziate** per tipologia di esigenza della domanda e per caratteristiche del mercato di fornitura.



1. L a Convenzione Consip "Global Service"

2. Facility Management: strategia di intervento Consip

3. II Mercato Elettronico

4. I servizi sul Mercato Elettronico

PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE...

Il Mercato Elettronico si pone come uno **strumento di acquisto** che può **integrare i processi decisionali attuali**

➤ Strumento utilizzabile **esclusivamente** per acquisti di importo inferiore a ca **200.000 € (soglia comunitaria)**

➤ Le Pubbliche Amministrazioni **non sono obbligate** ad acquistare attraverso il Mercato Elettronico, che è **uno degli strumenti a disposizione** delle PA.

➤ Risponde alle **esigenze locali** e soddisfa **domande specifiche**, quindi non definisce un unico riferimento di prezzo.

➤ Lo strumento consente all'Amministrazione di **valutare la qualità e il valore economico del servizio** (prodotti/attrezzature utilizzate, presenza del titolare nell'erogazione del servizio, etc.)

➤ Consente di **confrontare diverse offerte** in base alle quali l'Amministrazione può scegliere il contraente rispondente alle **proprie esigenze**

...PER LE IMPRESE

Il Mercato Elettronico rappresenta uno **strumento innovativo di comunicazione e di vendita**

- Consente di attivare un nuovo strumento di vendita **completamente gratuito**
- Rappresenta un **nuovo canale di vendita potenziale e/o consolidamento del rapporto di riferimento con la PA cliente** nell'ambito della Pubblica Amministrazione
- I Bandi di Abilitazione vengono aggiornati **ogni 6 mesi** e quindi **non hanno una scadenza**

L'iniziativa "Servizi di Igiene Ambientale"

1. L a Convenzione
Consip "Global
Service"

2. Facility
Management:
strategia di
intervento
Consip

3. Il Mercato
Elettronico

4. I servizi sul
Mercato
Elettronico

L'OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Alla fine di novembre 2004 è stato pubblicato sul sito www.acquistinretepa.it il Bando di Abilitazione dell'iniziativa "Servizi di Igiene Ambientale".

Oggetto dell'iniziativa sono i **Servizi di Pulizia e Disinfestazione**.

L'iniziativa è stata sviluppata in **stretta collaborazione** con le principali **Associazioni di Categoria (Confartigianato, CNA, Confcommercio, Confindustria, Assoimmobiliare, ecc.)**

I SERVIZI A CATALOGO

L'"albero merceologico" è stato suddiviso in tre categorie:



L'iniziativa "Servizi di Manutenzione degli Impianti Elettrici"

L'OGGETTO DELL'INIZIATIVA

E' attualmente in corso la fase di studio dell'iniziativa che ha come obiettivo l'**inserimento sul Mercato Elettronico della P.A.** della categoria merceologica relativa ai "**Servizi di Manutenzione degli Impianti Elettrici**".

L'analisi è condotta dal gruppo di lavoro Real Estate di Consip, in **stretta collaborazione** con **ASSISTAL**.

Per l'iniziativa si prevede la **pubblicazione del bando** entro **maggio/giugno del 2005**.

1.L a Convenzione Consip "Global Service"

2.Facility Management: strategia di intervento Consip

3.II Mercato Elettronico

4. I servizi sul Mercato Elettronico

I SERVIZI A CATALOGO

Una prima versione dell'albero merceologico" prevede due principali categorie di servizio:



Per ognuna delle categorie di servizio è al momento ipotizzata la possibilità di effettuare acquisti relativamente alle diverse tipologie e componenti dell'impianto:



L'OGGETTO DELL'INIZIATIVA

E' attualmente in corso la fase di studio dell'iniziativa che ha come obiettivo l'**inserimento sul Mercato Elettronico della P.A.** della categoria merceologica relativa ai "**Servizi di Manutenzione degli Impianti Elevatori**".

L'analisi è condotta dal gruppo di lavoro Real Estate di Consip, in **stretta collaborazione** con **ASSISTAL**.

Per l'iniziativa si prevede la **pubblicazione del bando** entro **giugno/luglio del 2005**.

I SERVIZI A CATALOGO

Una prima versione dell'albero merceologico" prevede due principali categorie di servizio:



Per ognuna delle categorie è al momento ipotizzata la possibilità di acquistare il servizio relativamente alle diverse tipologie d'impianto:

