



*Ministero dell'Economia e delle Finanze*

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

Rimini, 4 marzo 2005



# La Convenzione Consip "Global Service Uffici"

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"

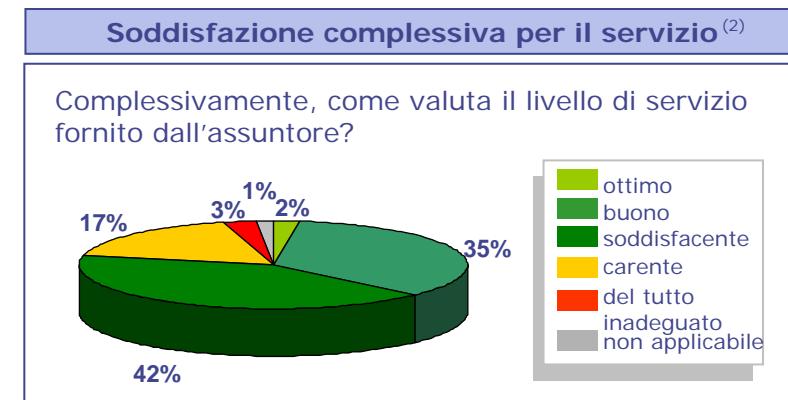
Nel marzo 2002 Consip ha attivato la convenzione "Global Service Uffici", su 7 lotti di aggiudicazione, avente ad oggetto la fornitura, ampiamente personalizzabile a seguito di sopralluogo del fornitore, di **18 servizi tecnici e 7 gestionali**.

## I RISULTATI DELLA CONVENZIONE

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



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



*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**.

# Analisi della Convenzione

1. La Convenzione  
Consip "Global Service"

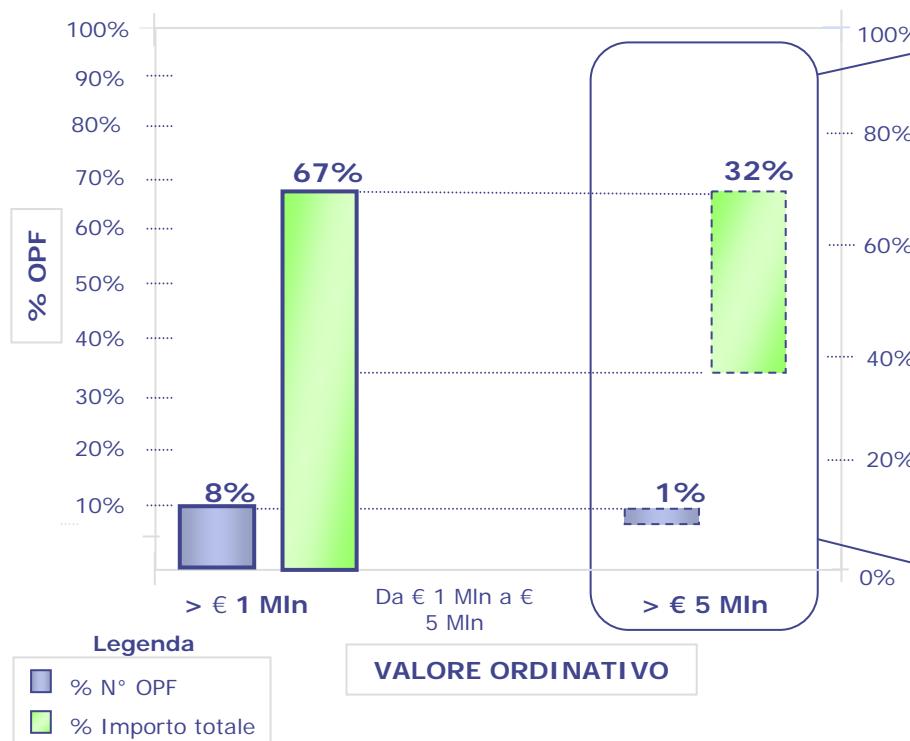
2. Facility Management:  
strategia di intervento  
Consip

3. Il Mercato Elettronico

4. I servizi sul Mercato Elettronico

## 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**

Palazzo di Giustizia (Napoli)	46,1 Mln €
Tribunale Ordinario (Roma)	26,9 Mln €
Istituto Idrografico (Genova)	24,8 Mln €
Palazzo di Giustizia (Palermo)	13,8 Mln €
Palazzo della Farnesina (Roma)	13,4 Mln €
Ministero della Difesa (Roma)	11,6 Mln €
Ministero dei Trasporti (Roma)	9,8 Mln €
Università dell'Aquila (L'Aquila)	9,5 Mln €
Ministero della Difesa (Roma)	8,1 Mln €
Ministero della Difesa (Roma)	8,1 Mln €
Agenzia delle Entrate (Palermo)	7,9 Mln €
Ministero dell'Interno (Roma)	7,5 Mln €
Quartier Generale GdF (Roma)	6,9 Mln €
Comune di Trieste (Trieste)	6,6 Mln €
Regione Lombardia (Milano)	6,3 Mln €
MEF – Dip. Pol. Fiscali (Roma)	5,9 Mln €
AGCM (Napoli )	5,6 Mln €
Agenzia delle Entrate (Roma)	5,2 Mln €
Ministero dell'Interno (Roma)	5,0 Mln €

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

# Analisi della Convenzione: conclusioni

## CRITICITA' E SOLUZIONI GS UFFICI 1

1.La Convenzione  
Consip "Global  
Service"

2.Facility  
Management:  
strategia di  
intervento  
Consip

3.Il Mercato  
Elettronico

4. I servizi sul  
Mercato  
Elettronico

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<sup>(1)</sup> 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<sup>(1)</sup>
- 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 (✓ 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).

# Il Facility Management

1.La Convenzione  
Consip "Global  
Service"

2.Facility  
Management:  
strategia di  
intervento  
Consip

3.Il 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.



# Il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione

## PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE...

1. La Convenzione Consip "Global Service"

2. Facility Management: strategia di intervento Consip

3. Il Mercato Elettronico

4. I servizi sul Mercato Elettronico

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**

# Il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione

## ...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 referenza con la PA cliente** nell'ambito della Pubblica Amministrazione
- I Bandi di Abilitazione vengono aggiornati **ogni 6 mesi** e quindi **non hanno una scadenza**

1.La Convenzione  
Consip "Global Service"

2.Facility Management:  
strategia di intervento  
Consip

3.Il Mercato  
Elettronico

4. I servizi sul  
Mercato  
Elettronico

# L'iniziativa "Servizi di Igiene Ambientale"

1. La 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](http://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:

### SERVIZI DI IGIENE AMBIENTALE

PACCHETTI  
DI SERVIZI DI PULIZIA

SERVIZI DI PULIZIA  
SPOT

SERVIZI DI  
DISINFESTAZIONE  
SPOT

# L'iniziativa "Servizi di Manutenzione degli Impianti Elettrici"

1. La 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

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**.

## 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:

IMPIANTO DI ALIMENTAZIONE PRINCIPALE

IMPIANTO DI CONSEGNA IN MT/BT

IMPIANTO DI ALIMENTAZIONE AUSTRALIA

IMPIANTO DI PROTEZIONE

# L'iniziativa "Servizi di Manutenzione degli Impianti Elevatori"

1. La 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

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:

ASCENSORI

MONTACARICHI

SCALE E TAPPETI MOBILI

IMPIANTI PER DISABILI