

LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE: DA PROBLEMA A RISORSA PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Nell'ambito dell'Ente Locale molto spesso la manutenzione del patrimonio immobiliare viene svolta utilizzando più manutentori specializzati nei diversi settori.

Solo in rari casi si assiste ad una manutenzione del patrimonio effettuata in forma diretta, impiegando così completamente proprio personale.

Nel caso in cui, come si accennava sopra, ci si affidi a personale esterno, vengono posti in essere più contratti di durata pressoché annuale, comportando una mole di lavoro non indifferente per gli uffici che sono così costretti ogni anno a ripetere tutte le procedure di affidamento; in questo modo, infatti, devono essere redatti più capitolati speciali di appalto, più bandi di gara, più determinazioni di affidamento, più contratti, ecc.; da tutto ciò deriva che devono essere gestiti più fornitori anche con conseguenti perdite di tempo.

Per snellire l'attività amministrativa mantenendo comunque alto il risultato, ci si deve avvicinare a nuove forme gestionali quali ad esempio il global service o forme simili.

Un progetto di global service per un Ente pubblico ed in particolare per un Ente Locale, rappresenta un percorso progettuale ed operativo lungo e difficile che comporta alla fine un profondo cambiamento nella gestione del patrimonio immobiliare, in quanto si deve affidare la gestione di tutti i servizi all'immobile ad un appaltatore esterno con un contratto di risultato.

L'Ente dovrebbe infatti prendere spunto dall'osservazione dei propri bisogni per giungere a definire il modello ottimale di funzionamento del global service (numero e tipologia dei servizi coinvolti nell'appalto, tipo di gara, determinazione dei livelli di servizio, quantificazione della base d'asta, ecc.).

Spesso tale forma gestionale viene confusa con un semplice accorpamento di servizi mediante il quale ottenere dei risparmi consistenti sulla base di economie di scala e di esperienze più o meno definite. A seguito di ciò gli Enti tendono a determinare una base d'asta molto bassa: tale esigenza di risparmio di risorse economiche però si scontra con gli elevati standard di servizio richiesti dalla obbligazione di risultato.

Da quanto sopra si evince che per attivare un global service nel vero senso della parola e per evitare di incorrere in uno dei citati rischi è necessario avere costituito uno "storico" delle manutenzioni, sia a livello di tipologia che a livello di spese.

Particolare attenzione deve essere posta alla redazione della documentazione di gara al fine di evitare di trovarsi ad operare con imprese che non sono all'altezza dei compiti richiesti.

Dato che il global service costituisce una forma gestionale complessa è opportuno avvicinarsi allo stesso attuando dei passaggi intermedi. Tali step si potrebbero differenziare in base alla dimensione dell'ente, in quanto mentre in enti di grandi dimensioni la sperimentazione di forme alternative di gestione del patrimonio immobiliare potrebbe riguardare solo una parte o tipologia di immobili (scuole o appartamenti o uffici pubblici ecc.), negli enti di piccole dimensioni si potrebbero impiegare tali forme per tutti gli immobili ma con contratti di breve durata (ad es. uno o due anni). Tali contratti potrebbero essere paragonati ad "abiti su misura" e pertanto devono essere studiati singolarmente per le diverse realtà.

La scelta del global service può trasformare la manutenzione e la gestione del patrimonio immobiliare da problema a risorsa per la pubblica amministrazione in quanto viene snellita notevolmente la mole di lavoro di coordinamento tra ditte diverse a carico dei propri uffici tecnici e si passa da una manutenzione a chiamata ad una manutenzione preventiva.

Al fine di supportare gli enti nella scelta e nell'avvio della procedura di gara, dopo aver acquisito ampia esperienza nel settore, si è disponibili per qualsiasi necessità contattando l'indirizzo

alberto.ponti@consulentilocali.it

Ponti Dott. Alberto