



Al Sindaco, All'Assessore al Patrimonio  
Al Direttore/Segretario Generale, Al Ragioniere Capo  
Al Responsabile del Patrimonio

## GLI INVENTARI DEL PATRIMONIO PER FACILITY MANAGEMENT E GLOBAL SERVICE

In Italia, così come da diverso tempo anche negli altri paesi dell'UE, lo sviluppo del mercato dei servizi di Facility management per i patrimoni immobiliari e urbani appare sempre più orientato in un'ottica di esternalizzazione da parte delle Autonomie locali.

In questo nuovo scenario di riferimento, emerge nella sua rilevante dimensione e peculiarità la specifica filiera di mercato relazionata al Global Service (GS), vale a dire al sistema innovativo di appalto integrato di servizi manutentivi e gestionali affidabili a terzi sulla base di contratti di prestazioni, con relativo trasferimento agli stessi di piena e diretta "responsabilità" sui risultati.

In presenza di un trend di mercato che già comporta e comporterà un'adozione sempre più massiccia nel settore immobiliare e urbano di contratti e servizi gestionali e manutentivi integrati di Global Service basati sul trasferimento a terzi di responsabilità diretta sui "risultati", si riscontrano tuttavia una non ancora adeguatamente consolidata cultura e prassi di gestione dei processi di esternalizzazione da parte delle Autonomie locali e - parallelamente - un non ancora diffusamente sviluppato e certificato Know How da parte delle imprese operanti o che intendono operare nel settore.

In un contesto nazionale, fortemente caratterizzato da un ancora rilevante gap tecnico - culturale nell'ambito della gestione dei servizi di Facility Management per i patrimoni immobiliari e urbani, spesso le Autonomie locali intravedono nel Global Service lo strumento apportatore di un "liberatorio" trasferimento a terzi di funzioni e responsabilità sempre più complesse ed incombenti, nonché di una "automatica" e sensibile riduzione dei costi dei servizi di gestione così esternalizzati.

Lo stesso Global Service però va inquadrato, e conseguentemente approcciato, non tanto come mero strumento di ingegneria tecnico - contrattuale, **ma come vero e proprio "processo" gestionale da programmare, gestire e controllare con consapevolezza, competenza e coscienza dei potenziali vantaggi, così come dei potenziali rischi sottesi: al riguardo, si consideri che, di fatto, il Global Service è la forma più estrema di esternalizzazione dei servizi di Facility Management.**

**Per dei corretti appalti inerenti il global service le autonomie locali dovranno avere la piena conoscenza del patrimonio ed in particolare la definizione dello stato di conoscenza quali - quantitativa del patrimonio immobiliare è un aspetto fondamentale ai fini di una corretta impostazione preliminare del Global Service e della successiva elaborazione della richiesta di offerta: il committente, prima di formulare la richiesta di offerta, è tenuto a valutare l'idoneità delle informazioni in suo possesso relativamente alla definizione dello stato fisico, manutentivo e prestazionale di ogni singolo edificio al momento della redazione del "documento di indirizzo preliminare".**

**Lega Servizi Patrimoniali al fine di permettere un corretto approccio al Facility e Global Service ha redatto un proprio progetto sugli inventari composto dai seguenti Moduli: 1) Organizzazione del servizio del patrimonio e stesura dei manuali relativi; 2) Inventariazione del patrimonio con rilevazione, classificazione e valorizzazione economica; 3) Valorizzazione dei cespiti ai fini assicurativi e/o di vendita; 4) Costituzione delle banche dati patrimoniali; 5) Analisi per il raccordo tra le risultanze inventariali e i dati finanziari e/o economici in possesso dell'Ente; 6) Condivisione delle informazioni sui cespiti utili all'impianto della Contabilità Economica; 7) Modalità operative sull'aggiornamento annuale degli inventari e analisi dei formati di esportazione dati; 8) L'assistenza tecnica al servizio patrimonio; 9) L'esternalizzazione dell'aggiornamento annuale; 10) Elaborazione del piano di alienazione secondo i dettami normativi.**

Per assistenza e consulenza o per informazioni, si prega di contattare il nostro ufficio operativo

**Lega Servizi Patrimoniali tel. 051 524834 e-mail: [info@autonomielocali.it](mailto:info@autonomielocali.it)**  
o inviare via fax il coupon allegato al n. 051 5283224.

Ente		Prov.	
Ufficio	Fax	Tel.	E-mail
Signor		Qualifica	
sono interessato a ricevere maggiori informazioni relativamente a: _____			