

A Marco Polo la gestione e la manutenzione dei servizi tecnologici del Senato

Intervista a Monica Mariani, responsabile dell'Area Commerciale Amministrazione

La Società si è aggiudicata la gara di affidamento in associazione temporanea d'impresa con Black Box Network Services srl. Il suo ruolo nel dinamico mercato del facility management italiano

Dopo essersi aggiudicata gare importanti, tra le quali quella per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione della nuova sede dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (*vedi Aceanews Magazine dello scorso maggio*), Marco Polo ha colto un altro successo: la manutenzione e la gestione degli impianti tecnologici del Senato.

Su questa nuova tappa raggiunta dalla Società nel suo percorso di crescita e sviluppo intervistiamo Monica Mariani del ramo Ama di Marco Polo, dirigente responsabile dell'Area Commerciale Amministrazione.

Ingegnere, approfittiamo della sua disponibilità per parlare del mercato italiano del facility management, che ci sembra in grande fermento, ma prima la invitiamo a dirci qualcosa su quest'ultima affermazione di Marco Polo.

Nel dicembre dell'anno passato il Senato della Repubblica ha indetto una gara a licitazione privata per l'affidamento delle attività di manutenzione e gestione degli impianti elettrici, telefonici, di segnalazione e di cablaggio dei palazzi senatoriali. In realtà, oltre alle attività e di ma-

nutenzione, l'appalto comprendeva anche la posa in opera della fibra ottica.

Qual è la durata dell'affidamento e quale il suo valore economico?

Durerà per tre anni, per un importo a base di gara di 2.870.000 euro.

Alla gara Marco Polo ha partecipato da sola?

No, la Società ha partecipato alla preselezione in Associazione Temporanea d'Impresa (Ati) con la Black Network Services Srl, come mandataria. Poi, superata questa fase, ha preso parte alla gara vera e propria.

Quando prenderà il via il nuovo incarico affidato a Marco Polo?

L'intera attività partirà il prossimo primo ottobre, anche se un inizio parziale già c'è stato. Il 27 luglio il Senato, quando ha comunicato all'Ati l'aggiudicazione dell'appalto, ha chiesto di anticipare al primo di agosto l'inizio dei lavori di posa in opera della fibra ottica. L'Ati, ovviamente, ha risposto positivamente e alla data indicata sono cominciate le operazioni di sistemazione della fibra ottica.



Archiviato la gara del Senato, torniamo al primo tema che abbiamo citato, vale a dire ai fermenti del facility management italiano.

La forte dinamicità di tale mercato manifestatasi negli ultimi anni è prodotta, a mio avviso, dal moltiplicarsi di iniziative sul fronte delle offerta e su quello della domanda. In particolare, per quanto riguarda l'offerta, la sua estrema parcellizzazione ha spinto gli operatori a costituire raggruppamenti per far fronte alle richieste della domanda. Questa tendenza è da considerare preludio ad una prima fase di concentrazione, in vario modo attuata, che, passando anche attraverso la costituzione di consorzi ed alleanze di imprese in grado di fornire servizi integrati, presumibilmente sfocerà in una seconda fase, quella delle acquisizioni e delle fusioni, al fine di poter rispondere alle esigenze della domanda.

Se abbiamo capito bene, in questo periodo gli operatori sono fortemente impegnati in un complessa fase di sviluppo per far fronte alle nuove esigenze prospettate dal mercato. È così?

Lo sviluppo dei service provider, come ho rappresentato poc'anzi, procede senz'ombra di dubbio con l'articolarsi della domanda. Richieste di servizi integrati e di valore economico cospicuo sono ovviamente il volano di questo processo di concentrazione. Il trend della domanda prevede una forte contrazione della gestione interna ed un notevole incremento dei servizi integrati. Per quanto attiene alle caratteristiche della domanda, si nota come i grandi committenti non formulino più capitolati prestazionali, ma richiedano al fornitore la responsabilità sui

risultati raggiunti, sia in termini di disponibilità degli impianti sia di livello di soddisfazione del Cliente Interno.

Quella che ci delinea è una evoluzione davvero interessante...

Evoluzione permessa anche dalla norma UNI 10685, che consente ai proprietari di immobili di affidare ad un'impresa il compito di mantenere sempre in buono stato gli immobili, anziché intervenire solo quando necessario con singoli contratti di manutenzione, per rispondere alle emergenze. Tale contesto normativo rende la domanda di servizi di facility management sempre più complessa ed articolata spingendo così l'offerta ad articolarsi a sua volta.

Nel quadro descritto, come si inserisce Marco Polo?

Com'è noto Marco Polo, joint-venture tra le Società Acea, Ama ed Eur Spa, opera nel settore della gestione dei servizi di edificio (residenziale, ad uso ufficio e tecnico) e della progettazione e realizzazione di apparati, reti e sistemi per la supervisione ed il telecontrollo di reti tecnologiche ed



impianti industriali. Fin dalla sua costituzione si è posta due obiettivi: il primo è l'ampliamento del mercato interno potenziando i contratti di servizio con i propri Soci ed acquisendo nuove attività dalle Società del Gruppo Acea, di Ama ed Eur. In quest'ottica, il primo luglio è stato stipulato il contratto di servizio con Acea Distribuzione.

Che cosa prevede questo contratto di servizio?

Il passaggio dell'Unità Opere Civili di Acea Distribuzione in Marco Polo con l'esecuzione, da parte di Marco Polo, di opere civili, impianti ed altri interventi manutentivi ritenuti necessari alla funzionalità delle strutture societarie ed al miglioramento degli ambienti di lavoro negli immobili di cui dispone Acea Distribuzione.

Il secondo obiettivo?

È altrettanto impegnativo: porsi, cioè, sul mercato non captive orientando la propria offerta prevalentemente verso quei segmenti che maggiormente condizionano il mercato stesso, quali servizi di global service in sedi direzionali pubbliche e private. E, come abbiamo visto, la Società ha partecipato con successo a diverse gare di grande rilevanza.

A questo proposito, è opportuno tornare alla gara per la nuova sede dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulca-

nologia (Ingv). So che se ne è parlato già su Aceanews Magazine, ma mi sembra una gara particolarmente importante sulla quale vale la pena spendere altre due parole. Marco Polo se l'è aggiudicata, come mandante, in Ati con il Consorzio Cooperative Costruzioni, nel ruolo di impresa mandataria Capogruppo. Il 13 dicembre del 2005 è stata firmata la Convenzione tra l'Ati e l'Ingv e quella data è anche l'inizio della concessione che durerà ben 22 anni.

Due mesi dopo, il 10 febbraio dell'anno in corso, è stata costituita, come disposto dall'articolo 37 quinquies della Legge 109/94, la Società di Progetto - Gea Srl, che è subentrata nel rapporto di concessione all'Ati aggiudicataria. La Società di Progetto ha affidato a Marco Polo la gestione funzionale ed economica del complesso immobiliare della sede dell'Ingv, che comprende la gestione dei contratti di fornitura delle utenze ed il servizio di global service sugli immobili stessi.

Il capitale sociale, come stabilito nel bando, è di 950.000 euro, di cui al momento Marco Polo detiene il 10 per cento. Terminati i lavori di realizzazione dell'immobile e con l'inizio della gestione, Marco Polo rileverà l'intero capitale sociale. Lo scorso 2 maggio è stato consegnato il cantiere e i lavori di realizzazione termineranno entro 17 mesi da quella consegna.



Pagina 10:
Palazzo Madama,
sede del Senato
Pagina 11:
Monica Mariani,
del ramo Ama
di Marco Polo,
e l'Istituto Nazionale
di Geofisica e
Vulcanologia
A fianco:
la sede della Società
Marco Polo