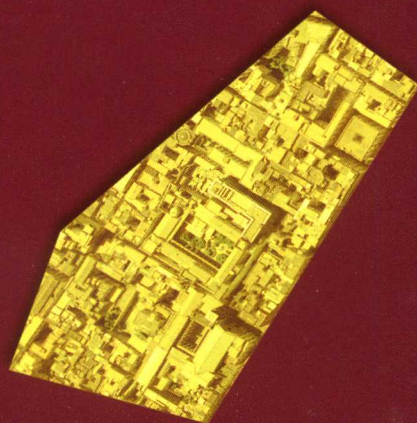


modello
insulae

Creighton

CREIGHTON



IL MODELLO INSULAE

(Integrazione Nuovo Sviluppo Urbano
Logistico Ambientale e per l'Energia)

UN NUOVO TEMPO

Dai Patrimoni al Territorio, ecco il tempo di una nuova sfida per Romeo Gestioni e per il mercato dei servizi.

L'esperienza nella creazione e gestione di servizi integrati maturata nel Property Management, nel Facility Management e nell'Asset Management dei grandi patrimoni immobiliari pubblici e privati viene applicata alla valorizzazione integrata del territorio ed alla gestione della qualità e della vivibilità ambientale urbana.



PENSARE FUTURO

Crisi economica, casse degli Enti locali prosciugate, ricerca di nuovi equilibri nell'erogazione dei servizi per i Patti di Stabilità e necessarie strategie finanziarie del Governo in termini di ridotte rimesse agli Enti locali, impongono percorsi innovativi per il recupero e la migliore finalizzazione dell'uso delle ormai sempre più limitate risorse disponibili e per l'erogazione efficiente dei servizi pubblici.

La sola gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, quale risorsa strategica per il soggetto pubblico per affrontare i problemi del proprio assetto funzionale e finanziario, pur se fondamentale e ineludibile, è insufficiente a promuovere la riqualificazione e lo sviluppo territoriale urbano.

E' arrivato il tempo di integrare e implementare le più qualificate competenze di servizio e puntare con decisione alla gestione e valorizzazione integrata del territorio nel suo complesso, con nuovi strumenti operativi. E anche attraverso una progressiva evoluzione legislativa innovativa, in modo da garantire, secondo criteri di autosostenibilità economica dei servizi pubblici a livello microlocale urbano, una maggiore qualità, economicità ed efficienza degli stessi ed un più efficace e finalizzato sviluppo di tutte le opportunità di sviluppo socio-economico espresse da ogni singola area urbana.

E' il tempo del FACILITY URBANO.

INTEGRAZIONE GESTIONALE E SERVIZI DI QUALITÀ

Su questo fronte, Romeo Gestioni, da anni all'avanguardia nella proposizione di modelli gestionali, ha elaborato un Prototipo sperimentale di bonifica del territorio urbano e di integrazione dei servizi per offrire un doppio vantaggio ai cittadini-utenti (che vengono coinvolti partecipativamente con sondaggi d'opinione sulle priorità gestionali dell'area) e ai Comuni che affidano, per ambiti territoriali più delimitati e controllati, "pezzi" di città in gestione integrata, conservando ovviamente il controllo strategico e l'indirizzo della gestione stessa.

E' il MODELLO INSULAE, un nuovo modo di pensare la città, il suo sviluppo, la sua capacità di produrre reddito e valore.

Un'idea e un prototipo brevettati da Romeo Gestioni, ed elaborato per la prima volta su un'area della città di Napoli denominata Borgo Antica Dogana. L'idea di partenza è che si possano individuare delle "INSULAE" cittadine caratterizzate da una certa omogeneità o da una identificazione naturale nella percezione dei cittadini/utenti.

Percezione che si traduca anche e soprattutto in un senso di appartenenza a quel particolare territorio.

L'ipotesi di base è che quel territorio così individuato sia una Risorsa e non un Costo per la comunità e che la corretta gestione integrata delle potenzialità lì concentrate, possa garantire non soltanto la bonifica strutturale ed estetica dell'area dove si interviene, ma che alla crescita di valore si affianchi attraverso un più controllato e finalizzato uso a livello locale di parte del gettito tributario prodotto nell'area una Autosufficienza Economica della stessa anche a fronte della erogazione dei servizi basilari come per esempio la raccolta differenziata dell'immondizia, la gestione del verde, la sicurezza, l'illuminazione, i parcheggi, la manutenzione delle strade e quant'altro legato al Territorio.





GLI ERRORI DA NON RIPETERE

In genere gli interventi di riqualificazione territoriale presentano alcuni limiti concettuali ben precisi. In generale, infatti, hanno in comune lo scopo di miglioramento dell'arredo urbano privilegiando l'aspetto "estetico" su altri campi di intervento come quello dello sviluppo territoriale.

Le stesse esperienze delle zone a traffico limitato, dove è stato privilegiato l'aspetto del miglioramento della vivibilità scoraggiando il traffico automobilistico privato, non affrontano il vero obiettivo degli interventi di riqualificazione che è quello di suscitare lo sviluppo delle attività economiche e commerciali.

Un altro aspetto negativo che caratterizza gli interventi di riqualificazione urbana è la completa **sottovalutazione del mantenimento della qualità dei risultati**; la mancanza di piani di gestione e manutenzione determina un rapido degrado che vanifica anche gli sforzi finanziari sostenuti.

Anche alla luce di queste esperienze, il progetto "Insula Borgo Antica Dogana" è un'esperienza fortemente innovativa dove sono indissolubili le tre componenti fondamentali: la riqualificazione, la valorizzazione delle attività, la gestione unitaria dell'area soprattutto nella fase successiva del mantenimento degli standard ambientali conseguiti.

I CARATTERI GENERALI E LE LINEE GUIDA DEL NUOVO MODELLO OPERATIVO

Obiettivo strategico del nuovo modello è quello di rilanciare la vivibilità di parti del contesto urbano valorizzandone al massimo tutte le opportunità di sviluppo; a tali fini occorre prevedere l'attuazione, a fianco di interventi di riqualificazione del territorio (di manutenzione, viabilità, arredo urbano, verde e quant'altro), l'impostazione nelle aree oggetto di intervento di una diversa modalità di gestione dei servizi pubblici a rilievo locale, autonoma nell'area sia dal punto di vista tecnico operativo che finanziario.

Ciò avvalendosi, nel rispetto del necessario equilibrio connesso alle più ampie esigenze di funzionamento e gestione generale della città, di quota parte delle risorse finanziarie prodotte a livello locale in termini di gettito tributario e di tutte le altre risorse (anche private) derivabili dalla promozione delle opportunità del territorio e dalla implementazione di ulteriori servizi qualitativi di area (anche a pagamento) che ne valorizzino la peculiarità.

Conseguentemente il nuovo modello operativo da implementare richiede oltre che lo sviluppo di piani integrati di intervento per la riqualificazione del contesto urbano anche l'implementazione di una idonea strumentazione giuridico-amministrativa, finanziaria e tecnica per la gestione dei servizi dell'area interessata che possano garantire sia la necessaria autonomia funzionale dell'area nel governo del proprio sviluppo, sia il più adeguato livello partecipativo del "Pubblico" e del "privato locale" al controllo ed alle scelte operative che ne derivano.

Per giungere a tal fine è indispensabile:

- individuare, a scala comunale, aree che presentino una "certa" omogeneità (e che siano di non eccessive dimensioni) in cui attivare il nuovo modello gestionale
- definire un programma di miglioramento ambientale, non solo attraverso l'arredo urbano, ma attraverso un diverso modo di erogare e gestire in forma integrata i servizi al territorio, finalizzato alla valorizzazione delle attività economiche esistenti e al loro ulteriore sviluppo a partire da:
 1. un adeguato livello di efficienza ed efficacia nella fornitura dei servizi pubblici
 2. il miglioramento dell'attrattività delle aree
 3. una maggiore consapevolezza ambientale e sociale dei soggetti pubblici e privati, anche attraverso nuove forme di collaborazione e confronto
 4. il miglioramento della gestione degli spazi pubblici, degli spazi aperti condominiali e delle aree verdi
 5. la diffusione di nuovi servizi tecnologici
 6. la gestione ottimale dei servizi innovativi a carattere energetico
- assicurare il mantenimento degli standard ambientali conseguiti con la gestione unitaria e partecipata degli interventi di gestione e manutenzione
- prevedere nuove forme di collaborazione tra intervento pubblico e privato per un più efficace uso delle risorse generate dal territorio interessato, sia sotto forma di gettito tributario che di altre risorse economiche generabili nell'area, per il migliore sviluppo nel tempo del modello di valorizzazione integrata del territorio suesposto e della sua autosostenibilità
- definire le forme e gli strumenti più adatti per la concessione della gestione integrata nelle forme giuridicamente possibili, ovvero il sistema di vincoli e regole, nonché di costi e benefici, per lo sviluppo dinamico della gestione a livello locale.

In un tale nuovo contesto assumono rilevanza sostanziale, in sede di individuazione dei possibili ambiti di intervento:

- la verifica dei procedimenti attuativi dei progetti-Insula alla luce delle normative urbanistiche ed edilizie vigenti.
- la definizione del profilo dell'area, rilevando le consistenze edilizie, le attività economiche esistenti, la consistenza della popolazione diretta ed immigrata durante gli orari di funzionamento degli uffici, lo stato delle strade e della pubblica illuminazione, il sistema di raccolta dei rifiuti urbani e di spazzamento, lo stato della cartellonistica pubblicitaria, il livello di sicurezza.



- la predisposizione del bilancio economico dell'area e del relativo bilancio sociale, quali parametri continuativi di misurazione e di controllo nell'attuazione dei potenziali e degli standard di sviluppo della stessa.
- la costruzione di forme di partecipazione dei soggetti dell'insula per consentire un controllo sulla spesa pubblica e per esercitare alcuni indirizzi sull'uso della stessa a partire dalla sistematica e concreta misurazione della stessa sulla falsariga dei modelli di customer satisfaction.

NODI NORMATIVI E MICRODECENTRAMENTO AMMINISTRATIVO

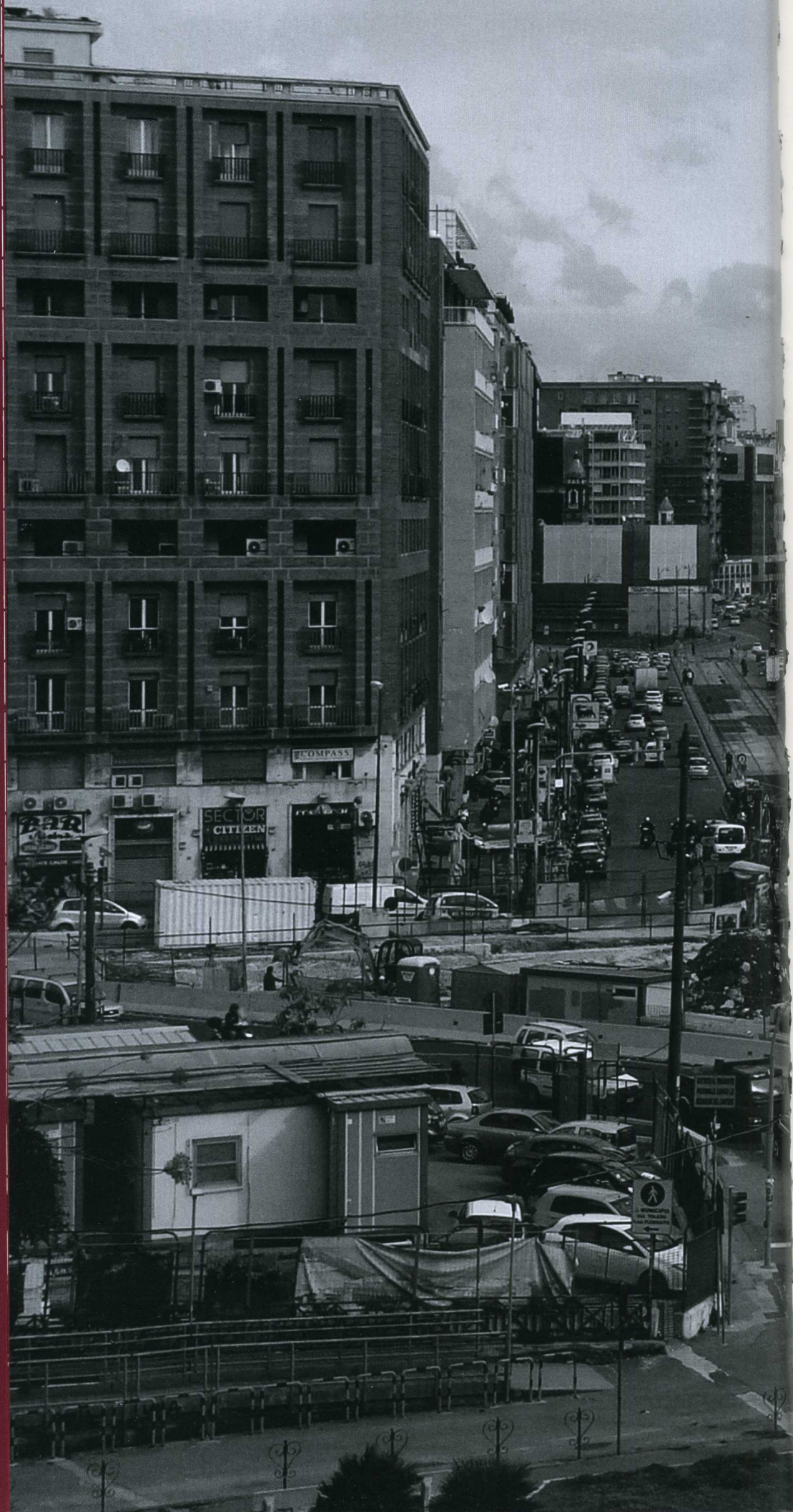
Il nuovo modello gestionale deve anche risolvere la crisi dei rapporti democratici e sociali nel senso di superare la frattura nei rapporti tra i soggetti, il territorio e l'uso delle risorse pubbliche. Si deve ricostruire un rapporto unitario tra i soggetti, in quanto generatori di risorse pubbliche e private, il territorio, quale sede di agevolazione della produzione di risorse e di stimolo alla loro crescita, e l'utilizzo delle risorse pubbliche, in quanto strumenti di erogazione di servizi.

Dunque deve essere concepito un nuovo strumento operativo, trovando formule originali di collaborazione tra i diversi attori pubblici e privati, che di fatto rappresenta un innovativo aspetto del decentramento amministrativo.

I possibili modelli che potranno essere adottati a seconda delle varie peculiarità territoriali sono:

- agenzia territoriale a composizione mista che possa diventare anche soggetto unico di spesa
- soggetto pubblico unico che opera in relazione con i soggetti associati nelle forme più efficaci
- soggetto privato, individuato con le opportune modalità, che opera in convenzione con l'amministrazione pubblica.

L'accordo di programma potrebbe essere, in tutti i casi, la forma per programmare e attuare gli interventi di gestione.



IL BORGO ANTICA DOGANA DI NAPOLI

Entrando nel dettaglio del Prototipo INSULA - Borgo Antica Dogana di Napoli, si tratta, nello specifico, di partire dalla risistemazione funzionale, armonica e urbanisticamente moderna di un segmento della città nel pieno centro storico.

Il piano di risanamento è stato elaborato su un principio di Democrazia Partecipata - grazie a un sondaggio realizzato dall'ISPO del professor Renato Mannheimer.

Il modello razionalizza e valorizza le risorse dell'intero quartiere: dagli esercizi commerciali, ai parcheggi alle aree verdi attrezzate, passando per le concessioni pubblicitarie e di cartellonistica, ai varchi di passo carrabile, alle stazioni di internet-point.

L'Insula diventa così una sorta di "condominio urbano" che migliora la qualità della vita e del lavoro di chi vi gravita, e crea i presupposti di una bonifica del territorio costante, non solo regolato e verificato quotidianamente dai contribuenti che insistono su quella parte di città, ma che ha una propria, autonoma, sostenibilità economica.

Il potenziale della risistemazione urbana, aggiunto a quello della VALORIZZAZIONE degli strumenti economici presenti sul territorio, è enorme.

Si tratta infatti - nello specifico del prototipo napoletano - non solo di allargare l'area della città già in via di riorganizzazione (per intenderci il complesso piazza Municipio-Metropolitana-"ramblas" in direzione della Stazione Marittima), ma di creare un nuovo fronte di accoglienza per i napoletani e per i milioni di turisti che arriveranno al terminal crocieristico.

Panchine e fontane, giardini e verde, parcheggi, luci nei vicoli fin qui bui, calpestio delle strade finalmente agevole e sicuro; videosorveglianza e armonizzazione delle indicazioni di servizio e commerciali; servizi puntuali e monitoraggio per la raccolta differenziata della spazzatura; una atmosfera che concili gli obiettivi economici con quelli estetici e funzionali; sfruttamento dei potenziali spazi pubblicitari non solo attraverso la cartellonistica tradizionale, ma anche attraverso l'utilizzo "a schermo" delle pareti cieche dei palazzi...ecco il percorso che ci si prefigge, attraverso un processo qui di seguito descritto.



IL PROTOTIPO IN SINTESI

- “Borgo Antica Dogana”, 45mila metri quadrati urbanisticamente omogenei in una zona strategica della città
- Circa 2.500 persone “residenziali” (per abitazione e/o attività)
- Flusso quotidiano di attraversamento e/o utilizzo oltre 10mila persone al giorno
- Valore immobiliare attuale dell’area, stimato per difetto in base ai dati OMI dell’Agenzia del Territorio, 388 milioni di Euro
- Valore stimato per difetto in base agli stessi parametri dopo la bonifica urbana, 577 milioni di Euro con un incremento, sulla carta, del mero valore immobiliare di circa il 48%
- Montante tributi e tasse gravanti sull’INSULA a fronte di scadenti servizi erogati sul territorio, 3 milioni di Euro circa
- Avvio del progetto sperimentale di VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO CON SERVIZI INTEGRATI AFFIDATI A GESTORE in collaborazione con CABINA DI REGIA del Comune
- Quota parte dei tributi resta sull’INSULA e - attraverso la gestione - con quelle risorse vengono erogati i servizi:



dei rifiuti, manutenzione strade e verde, illuminazione, videosorveglianza...

- Risultato-qualità: maggiore efficienza nei servizi e verifica da parte dei cittadini/utenti dell'operato del gestore che diventa interlocutore "a breve distanza" del cittadino stesso
- Risultato-economicità: L'INSULA è economicamente autonoma e sostanzialmente non permette sprechi di risorse
- Nuova e più dinamica fruizione dell'area urbana, coinvolgimento partecipativo dei cittadini/utenti in una città "accogliente" lungo tutto il fronte del porto
- Allargamento della città vivibile e collegamento con i progetti in via di attuazione nell'area di piazza Municipio. Maggiore integrazione del fronte del porto con il centro storico di Napoli
- Un prototipo di amministrazione territoriale che può essere replicato in altre aree e/o quartieri e in altre città con ripercussioni positive sull'efficienza amministrativa e sulla qualità del rapporto tra cittadino/utente e Comune.

LA CRESCITA DEL VALORE

Sempre in rapporto al prototipo napoletano, è possibile proporre una prima valutazione sintetica del complessivo patrimonio immobiliare dell'Insula sulla base della misurazione delle superfici commerciali di ogni edificio, distinte per tipologia, moltiplicate per il valore più basso di una forchetta elaborata dall'OMI (l'Osservatorio del mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia per il territorio).

In base a questi calcoli, tenendo presente che la superficie dell'Insula risulta pari a oltre 37 mila mq. di cui più di 20 mila mq. di sedime degli edifici la cui superficie complessiva supera i 117 mila mq., si arriva a un valore commerciale complessivo degli immobili nell'ordine dei 388.000.000 di Euro.

Rapportando detto valore alla superficie totale si ottiene un valore medio per mq. di superficie pari a 3.300 Euro.

La somma delle rendite catastali ammonta invece a 2.259.000 di Euro. A questo punto è possibile ipotizzare la valorizzazione che sarebbe ottenibile per l'Insula attraverso l'implementazione del programma di rigenerazione. E che con approssimazione accettabile potrebbe essere costituita dai valori attuali della fascia alta dei valori immobiliari che ricadono nella stessa Zona.

Tale scelta è da ritenersi conservativa.

Occorre tenere conto, infatti, della concreta situazione attuale dell'Insula, un comparto che presenta enormi potenzialità di valorizzazione che oggi non possono esser colte per una serie di condizioni negative che potrebbero però essere rimosse.

Limitando comunque in questa sede il calcolo del beneficio economico interno generato dalla rigenerazione dell'Insula e adottando nel calcolo i valori unitari forniti dall'OMI dell'Agenzia del Territorio, il valore obiettivo patrimoniale dell'Insula risulta fissato in 576.900.000 di Euro.

Un incremento assoluto, quindi, di ben 188.700.000 di Euro che si verrebbe a generare grazie alla crescita dei valori unitari medi per mq. di superficie che passerebbero dagli attuali 3.300 Euro medi per mq. ai 4.900 Euro per mq. medi a valorizzazione compiuta, con un aumento percentuale del 48%.



IL MODELLO OPERATIVO GESTIONALE SPERIMENTALE

Il progetto di valorizzazione di un'Insula fonda i suoi presupposti di sviluppo nel tempo, a valle di un eventuale intervento di riqualificazione urbana come quello previsto a Napoli, sull'ipotesi di prototipare e sperimentare con l'Amministrazione comunale un modello gestionale a regime della stessa, che orienti al massimo l'uso delle risorse economiche prodotte dall'area per l'erogazione di servizi tesi al mantenimento ed allo sviluppo della qualità urbana.

Sono a tali fine in linea di principio da considerare quali risorse da mettere a disposizione del "Gestore dello spazio urbano" (Agenzia per la Qualità ed il Paesaggio Urbano), inteso come l'entità operativa di scopo che, per conto del Comune, si ipotizza possa essere deputata allo sviluppo permanente di tale ruolo, mediando e/o gestendo in via diretta i "servizi urbani" inerenti l'area e il rapporto costante di servizio e di promozione di sviluppo con tutti i soggetti frequentatori della stessa (proprietari, lavoratori, titolari degli uffici pubblici e privati, commercianti, frequentatori degli spazi commerciali dell'area, turisti, etc.):

1. quota parte dei tributi specifici locali (COSAP, TARSU, IMU, canoni acqua, affissioni, etc.);



2. introiti incrementali derivabili a vario titolo per pubblicità nell'area (sia a valere su nuovi supporti di tipo fisso - valutabili a regime in 200.000/300.000 Euro annui - che connessi ad eventi generabili nell'area);
3. eventuali contributi dei terzi proprietari per servizi specifici attivati;
4. eventuali imposte di scopo.



UNA CITTÀ MODERNA DIVENTA VOLANO ECONOMICO

L'ipotesi sperimentale è che, attraverso la riqualificazione e la gestione integrata e manageriale delle opportunità di sviluppo dell'area e dei servizi urbani alla stessa rivolti, viste le dimensioni economiche delle suddette entrate (stimate sommariamente solo per tributi nell'ordine dei 3.000.000 di Euro annui), sia possibile ed economicamente sostenibile (a costo zero per la collettività e/o con la produzione di margini da dedicare ad un ulteriore incremento qualitativo dei servizi) finanziare e gestire interventi di valorizzazione integrata di aree della città, senza intaccare le risorse comunali destinate ai servizi ed alle funzioni più generali e non esclusivamente riconducibili ad una particolare area territoriale.

Le analisi economiche e imprenditoriali del prototipo lasciano ampio spazio a una serie di considerazioni sugli effetti dell'applicazione del modello:

- Un impressionante volano economico legato a sviluppi di più settori imprenditoriali sul territorio che hanno il vantaggio di essere permanenti nel tempo a differenza delle opere infrastrutturali classiche che hanno incidenza per tempi a breve o massimo a medio termine.
- La riduzione praticamente a "zero" della distanza tra cittadino e amministrazione comunale, per il semplice dato che l'interlocutore del cittadino utente diventa unico rispetto alle cento emergenze di una gestione urbanistica.
- Conseguente ed evidente ammodernamento della macchina comunale che dovrà pian piano rimodellarsi nelle



sue organizzazioni strutturali, dovendo operare non più per funzioni verticali, ma per progetti orizzontali, con una necessaria modernizzazione dei sistemi, del know-how, della stessa mentalità ed efficienza del personale in linea con le stringenti esigenze di modernizzazione della burocrazia.

La struttura di promozione e servizio potrebbe pensarsi finanziabile in prima istanza attraverso il doppio canale di un contributo del Comune pari ad una percentuale tra il 5 ed il 10 % del complesso dei tributi raccolti nell'Isola e dagli introiti derivanti dalla pubblicità vendibile nell'area.

Successivamente la struttura potrà ulteriormente alimentarsi attraverso la gestione diretta dei servizi a valore aggiunto promossi e venduti verso i terzi.

Alla struttura, laddove possano via via promuoversi erogazioni più efficienti dei servizi già prodotti dal Comune che insistono sull'area (pulizia spazi comuni, manutenzioni strade, arredi urbani, verde, impianti pubblici, etc.), potrebbero in fase successiva essere progressivamente delegate anche eventuali funzioni di gestione diretta di tali servizi, assegnandole le relative risorse a valere sulle corrispondenti quote di spesa già sostenute dal Comune.

La struttura opererà per la promozione dello sviluppo di tutte le possibili attività "gestionali e di manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi pubblici", proponendo strumenti operativi e procedurali di stimolo ed agevolazione per la loro attuazione da sottoporre alla approvazione dell'Amministrazione comunale.



ROMEO GESTIONI

Fondata alla fine degli anni Ottanta, Romeo Gestioni S.p.A. è leader europeo nel mercato della gestione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari e urbani e ha sviluppato, prima in Italia, un modello industriale innovativo ed integrato di servizi per committenti pubblici e privati, in grado di accompagnare l'evoluzione della società e la modernizzazione del mercato.

Le attività di Romeo Gestioni possono essere ricondotte a quattro aree principali che sempre più si vanno fondendo e integrando tra di loro.

Property & Facility Management

gestione integrata dei servizi di amministrazione, di conduzione, di manutenzione e di regolarizzazione ed adeguamento tecnico e funzionale di portafogli immobiliari resi in termini esclusivi ed unitari anche attraverso il riconoscimento e l'esercizio dei diritti e dei doveri che si vengono a stabilire tra proprietà ed utilizzatori.

Advisoring & Asset Management

gestione integrata dei servizi di consulenza strategica e di assistenza tecnica per la definizione e l'attuazione di programmi di riqualificazione, di valorizzazione e di acquisto/vendita di patrimoni immobiliari e urbani.

Gestione integrata delle risorse e del territorio

gestione integrata dei servizi necessari alla pianificazione tecnica e politica e al governo di risorse e processi complessi e del territorio attraverso il raccordo e la sintesi dei vari ambiti operativi e grazie alla introduzione e applicazione di strumenti di conoscenza per l'analisi, la rappresentazione e la gestione delle risorse.

Ingegneria e project management

gestione integrata dei servizi di carattere professionale orientati alla definizione e alla realizzazione di piani ordinari e straordinari di manutenzione e valorizzazione patrimoniale anche attraverso il ripensamento delle destinazioni d'uso, la regolarizzazione urbanistica, tecnica e catastale degli immobili, la analisi di fattibilità e gli studi di impatto ambientale e comprendenti anche la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e la direzione lavori.

GRUPPO ROMEO

- Romeo Alberghi
- Romeo Gestioni
- Romeo Immobiliare
- Romeo Legal

Il Sistema Romeo

centrale di governo

valorizzazione e riqualificazione

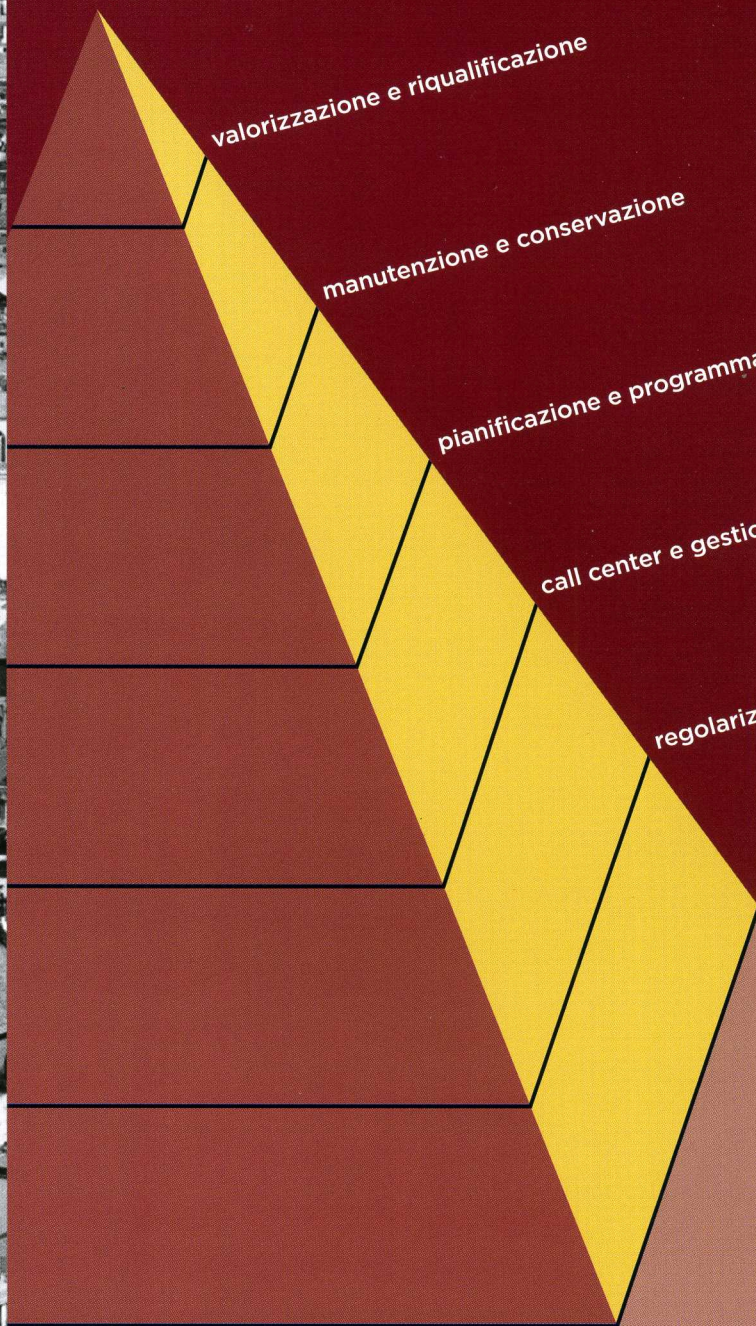
manutenzione e conservazione

pianificazione e programmazione

call center e gestione contenzioso

regolarizzazione e monitoraggio

censimento e banca dati



Gestire un asset complesso (un patrimonio immobiliare, un sistema di relazioni, un portafoglio finanziario, un territorio) significa far interagire le molte competenze di quanti possono far esprimere il valore del bene: chi pianifica lo sviluppo, chi affronta l'aspetto giuridico, chi quello economico, chi ancora la tutela di interessi generali, chi la dimensione tecnica.

In Europa però pochi sono capaci di tenere tutto insieme, di fare regia intelligente accrescendo il valore per la proprietà e ricavandone un profitto.

È un mestiere difficile ma è il nostro mestiere. E abbiamo dimostrato di saperlo fare meglio di chiunque altro perché se cambia costantemente il contesto in cui Romeo Gestioni lavora non cambia affatto il suo ambizioso progetto: integrare i mezzi, le conoscenze e le abilità necessarie a gestire tutti i possibili problemi ed a valorizzare tutte le possibili opportunità che nascono dal possesso o dall'utilizzo di un asset.

Con Romeo Gestioni è nato il Sistema Romeo: un sistema di competenze, di risorse e di capacità operative in grado di fornire soluzioni integrate che colleghino in maniera razionale le attese e gli interessi degli utilizzatori dei beni alle legittime aspettative di reddito, di valorizzazione o di controllo dei costi dei proprietari.

Le città, oggi, non puntano più sull'allargamento dei confini: la loro crescita si fonda sulla qualità dei servizi (giardini, trasporti, parcheggi, infrastrutture sportive), dei servizi di rete (telematiche e stradali), e dei servizi sociali e ambientali. Oggi più che mai, il governo della città è il governo dei servizi.

Le strade, gli immobili, le scuole, i fabbisogni sociali, la pianificazione di lungo periodo, sono tessere di uno stesso mosaico: incrociare risorse e competenze per intervenire singolarmente su ognuna di quelle tessere, accresce le economie di scala, migliora efficienza ed efficacia dei servizi e favorisce lo sviluppo economico e sociale.

Per questo, Romeo Gestioni ha progettato e realizzato un modello di gestione integrata degli asset pubblici e privati, passando dalla semplice esecuzione di un servizio, alla costruzione di una centrale di governo dell'intero processo di gestione e di valorizzazione di un patrimonio e di un insieme di beni e di servizi.

Da qui nasce la progettazione e la realizzazione di sistemi che permettono alle amministrazioni pubbliche di gestire al meglio la qualità della vita dei cittadini. L'innovazione di processo e l'innovazione tecnologica sono la chiave del nuovo sviluppo.

LE SFIDE

→ A partire dal 1997, una nuova area di consulenza strategica e di gestione operativa per piani di privatizzazione su larga scala di grandi portafogli immobiliari.

Dalla prima sfida (la dismissione di beni immobiliari di proprietà degli Enti pubblici previdenziali per un valore complessivo di oltre 1.550 milioni di Euro) a quella attuale della più grande operazione di dismissioni di un unico Patrimonio mai provata in Europa: la vendita in poco più di dieci mesi di circa tremila alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli, per un importo di oltre 100 milioni di Euro.

Un'impresa di altissimo valore strategico e dal fortissimo impatto sociale che Romeo Gestioni affronta con la consapevolezza e la responsabilità che le derivano da oltre 20 anni di gestione del Patrimonio Immobiliare di Napoli.

→ Importante negli anni il contributo di Romeo Gestioni nel programma a vasto raggio per l'analisi ed il censimento di tutti i beni immobiliari pubblici demaniali. Una ricognizione capillare destinata ad approfondire il loro stato attuale (giuridico, amministrativo e conservativo) in vista della loro valorizzazione.

A seguito di procedura competitiva Romeo Gestioni si è aggiudicata la gestione del servizio integrato di rilievo e censimento per i beni di proprietà del Demanio localizzati in Lombardia e in Trentino Alto-Adige (Lotto 2) ed in Campania, Abruzzo e Molise (Lotto 7).

Il servizio ha integrato le attività di analisi e censimento sui singoli beni con la progettazione, lo sviluppo e l'alimentazione dei sistemi informativi e dei software applicativi per l'acquisizione e la gestione dei dati.

→ Quanto al fronte del Facility Management, dal febbraio 2008 è stata inoltre attivata la Convenzione CONSIP Sanità, che ha ad oggetto la fornitura di un sistema integrato di servizi per la gestione, conduzione, controllo ed esecuzione di tutte le attività necessarie a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici degli immobili adibiti prevalentemente ad uso sanitario. Su questo fronte la Romeo Gestioni ha erogato servizi esemplari per i lotti Campania, Basilicata, Puglia, Calabria, Molise, Lazio e Sardegna.

PRINCIPALI CLIENTI

- agenzia del demanio
- agenzia del territorio
- agenzia regionale sanitaria della campania
- arma dei carabinieri
- autorità garante per la protezione dei dati personali
- autorità per la vigilanza sui lavori pubblici
- autorità per le garanzie nelle comunicazioni
- avvocatura dello stato
- bnl fondimmobiliari
- cnr (consiglio nazionale delle ricerche)
- comune di bari
- comune di firenze
- comune di milano
- comune di napoli
- comune di roma
- comune di venezia
- consiglio di stato
- consip (concessionaria sistemi informativi pubblici)
- consorzio g6 advisor
- corte dei conti
- croce rossa italiana
- enea (ente nazionale energia e ambiente)
- ente nazionale del turismo
- guardia di finanza
- iacp di bari, latina, lecce, roma
- inail
- inarcassa
- inea (istituto nazionale economia agraria)
- inpdai
- inpdap
- inps
- ipsema (istituto previdenza per il settore marittimo)
- ispesl (istituto superiore prevenzione e sicurezza del lavoro)
- istat
- isvap
- ministero del lavoro e delle politiche sociali
- ministero dell'economia e delle finanze
- ministero dell'interno
- ministero della difesa
- ministero della giustizia
- ministero della istruzione, dell'università e della ricerca
- ministero della salute
- ministero delle attività produttive
- ministero delle comunicazioni
- ministero delle infrastrutture e dei trasporti
- ministero delle politiche agricole e forestali
- ministero per i beni e le attività culturali
- presidenza del consiglio dei ministri
- regione autonoma della sardegna
- regione campania
- regione lombardia
- regione sicilia
- scip (società per la cartolarizzazione degli immobili pubblici)
- unicredito italiano
- università di bari
- Il università di napoli

