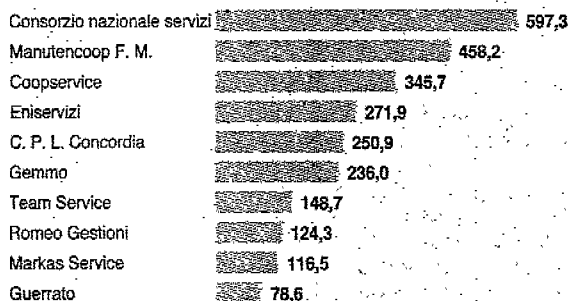


Facility: la nuova frontiera è l'estero

Il settore è cresciuto anche in questi anni di crisi perché rappresenta una opportunità specie in una pubblica amministrazione in debito di risorse. Non è più solo l'appalto di servizi di pulizie e mense ma attività molto più complesse e a valore aggiunto

Le imprese italiane del Facility Management

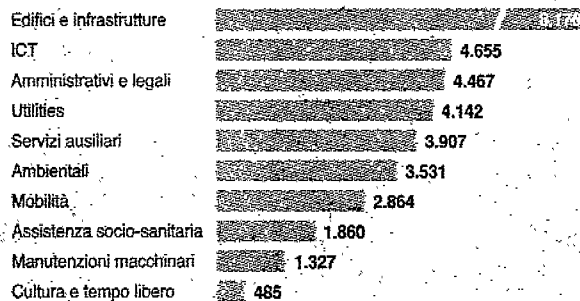
Fatturato 2009 in milioni di euro



Fonte: elaborazione CRESME

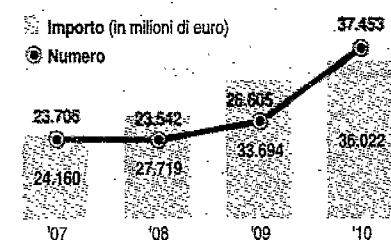
I settori del Facility Management

Per importo 2010, in milioni di euro



Fonte: elaborazione CRESME

Il mercato del Facility Management



Al Cns l'intera gestione integrata del turismo museale a Venezia

Il giro d'affari delle prime venti società si avvicina ormai ai 5 miliardi di euro

I NUMERI DEL SETTORE

I grafici in questa pagina sono stati estratti dall'ultimo rapporto Cresme sul Facility Management

CHRISTIAN BENNA

Torino

Più fai ingressi e più guadagni. Ai musei di Venezia funziona così: con l'affidamento dei servizi (accoglienza, informazione, biglietteria e promozione) a un'unica società esterna, il Consorzio Nazionale Servizi, Cns, per un contratto che lega i ricavi alle performance, in cui il fornitore non ha diritto a un compenso prefissato ma a una quota, il 52%, dei biglietti venduti. Una sorta di outsourcing a progetto, contro il dilagare delle esternalizzazioni a basso costo. Il risultato della collaborazione è stato presentato tra le *best practice* di valorizzazione dei patrimoni al quinto Forum della Pubblica Amministrazione: nel 2010 i visitatori sono aumentati del 7,6%, gli incassi in crescita del 15%

e una diminuzione dei consumi energetici del 24%. All'ateneo di Catania, Cofely Italia ha installato e gestisce 47 mila metri quadrati di pannelli solari, suddivisi in 10 impianti che garantiscono un risparmio sulla bolletta elettrica di 5 milioni di kwh l'anno. E Manutencoop, tra i leader del comparto, mentre torna ad accarezzare l'idea di quotarsi in Borsa, si prepara a sbarcare all'estero puntando le antenne sulla Germania.

Sono solo alcune tra le ultime iniziative del Facility Management, un mercato che fino a ieri assomigliava a una mera esternalizzazione dei servizi, quelli lontani dal core business, e che oggi punta a diventare una leva di competitività. Quanto il panorama sia cambiato lo si intuisce scorrendo il rapporto del Cresme sul settore. realizzato in

collaborazione con Cna Costruzioni e Confartigianato Anaepa.

Mentre la crisi colpisce l'economia italiana, e gli appalti di opere pubbliche tradizionali, come quelli della sola esecuzione, passano dai 15,6 miliardi di euro del 2007 agli 11,2 del 2010, gli appalti di facility management corrono a doppia cifra. Se nel 2007 sono stati messi in gara servizi per 24 miliardi di euro, l'anno scorso, con un percorso di continua crescita, si è saliti a 36 miliardi. Stando al report del Cresme negli anni della grande crisi il Fm crescerebbe del 50%, contro il crollo degli appalti pubblici, in flessione del 30%.

Il 72% dell'importo complessivo quadriennale riguarda servizi nella logica del monoservizio, il resto al multiservizio.



vizio. Ma è quest'ultimo segmento a crescere maggiormente, il 78% per numero di bandi e il 67% per volumi d'affari, testimoniando il cambiamento di pelle del settore, che oggi si esprime in una logica di gestione integrata. Spiega Lorenzo

Bellicini direttore tecnico del Cresme: «L'epoca del facility management visto quasi esclusivamente come pratica di affidamento a terzi di servizi labour intensive, come le pulizie, mense, vigilanza è finita. Questi servizi, ovviamente, esistono ancora oggi, ma vengono forniti in una logica di gestione integrata, spesso accompagnate da soluzioni di alto valore aggiunto, con l'espansione dei servizi energetici. Un'opportunità soprattutto per la pubblica amministrazione, che non può spendere perché ha sempre meno risorse ed è ingabbiata dal patto di stabilità». Fin qui tutto bene. Ma a sentire gli operatori, la recessione si è fatta sentire anche sul loro comparto.

Nel 2009 il bilancio complessivo delle prime venti società, stilato dal Cresme, è stato pari a 4,8 miliardi di euro, complessivamente in crescita di circa il 1,5% rispetto al 2008; e del 35% rispetto al 2004. Dice Claudio Levorato presidente del consiglio di gestione di Manutencoop Facility Management: «Per anni siamo cresciuti a tassi importanti, del 7-9%, ora anche noi dobbiamo tirare la cinghia. Perché se i volumi degli appalti non diminuiscono, a calare sono le marginalità e i valori dei lavori. La risposta alle difficoltà arriva dall'innovazione e della qualità. Ma anche dalla capacità di guardare altrove. Il nostro obiettivo è fare un'acquisizione all'estero, magari in Germania, per incominciare a presidiare i mercati di centro ed est Europa». Il mercato italiano ha subito profondi cambiamenti. Negli anni Novanta tante piccole e medie imprese hanno ceduto alla corte dei colossi francesi, come Cofely Italia (gruppo GdF Suez) e Siram (Veolia), mentre a tenere i gonfaloni dell'italianità ci sono soprattutto le coop. È il caso di Cns, che riunisce 230 imprese, e di Manutencoop, l'azienda fondata da Levorato, partita con 16 facchini e oggi un gigante con un giro d'affari di oltre un miliardo di euro capace di inglobare grazie a un'operazione di acquisizione una realtà come Pirelli Facility Management. «La scelta dell'estero oggi è una priorità - dice Levorato - il traguardo da raggiungere è realizzare la metà dei ricavi oltre confine». Uscire dall'Italia è una strada obbligata, già tracciata da Cns, che ha lanciato alla conquista di nuovi mercati (Balani e Medio Oriente) la sua controllata Harmonia Holding. Se i grandi si consolidano, anche i piccoli crescono.

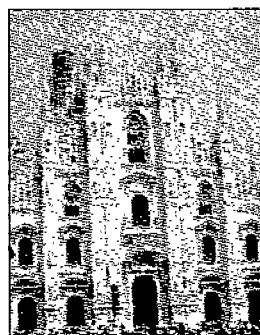
«La concentrazione delle gare di ap-

palto - spiega il direttore tecnico del Cresme Bellicini - ha dinamizzato anche le Pmi del settore che si stanno trasformando in medie imprese». E non è tutto. Dice Maria Antonietta Lisma, direttrice di Ifma l'associazione delle imprese di facility management: «Il caso di Venezia, anche se non ancora molto diffuso, spiega bene in che direzione si stiamo muovendo il Fm virtuoso, dove esternalizzazione sta per efficienza. La fondazione ha chiesto all'operatore, non solo il servizio, ma risultati: Cns incasserà un buon guadagno solo se farà un buon lavoro. Dal pubblico al privato il discorso non cambia. Ormai nelle grandi aziende la figura del facility manager è quella di un professionista o di un team di manager il cui obiettivo è migliorare il luogo di lavoro avvalendosi di società esterne».

Per Andrea Ciaramella, direttore del master in Real Estate di Sda Bocconi e Politecnico di Milano, ci sono ancora spazi di crescita: «C'è un segmento di mercato che non si è ancora manifestato: è quello che si rivolge alle medie aziende per le forniture di servizi a 360 gradi sulla gestione di un immobile. Si tratta di un terreno ancora vergine che, visto il tessuto produttivo italiano, sarà il protagonista dei prossimi anni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CASO



Il facility management sta acquisendo un rilievo sempre maggiore nelle strategie finanziarie degli enti locali alle prese con la stretta imposta dalla legge di stabilità. A Milano, per esempio, sarà lo stesso sindaco Giuliano Pisapia, nella nuova giunta comunale appena uscita dalle urne, ad esercitare direttamente e in prima persona la delega sul facility management