



# **IL CASO JOB & JOY**

**LA GESTIONE OPERATIVA  
IN UN'AZIENDA DI  
CONTRACT**

**Christian Rozzi**



- **Panoramica su azienda e settore**
- L'Ufficio preventivazione ed il rapporto con il cliente
- L'ufficio acquisti ed il rapporto con i fornitori
- L'Ufficio tecnico e la gestione del cantiere



# CHI SIAMO

**La Job & Joy nasce nel 2004 dall'idea di un gruppo di professionisti che avevano maturato esperienze in più di 15 anni di attività lavorativa nella realizzazione di agenzie bancarie - assicurative e di locali pubblici o di interesse pubblico.**



# **I SERVIZI OFFERTI**

- **Progettazione (architett. ed impiant.)**
- **Formulazione computi**
- **Pratiche edilizie**
- **Selezione, gestione e coord. imprese**
- **Chiusura contabilità fornitori**
- **Collaudi finali**



# **LA MISSION**

**Essere "l'unico referente" del cliente in tutte le fasi relative all'allestimento dell'ambiente affidato**



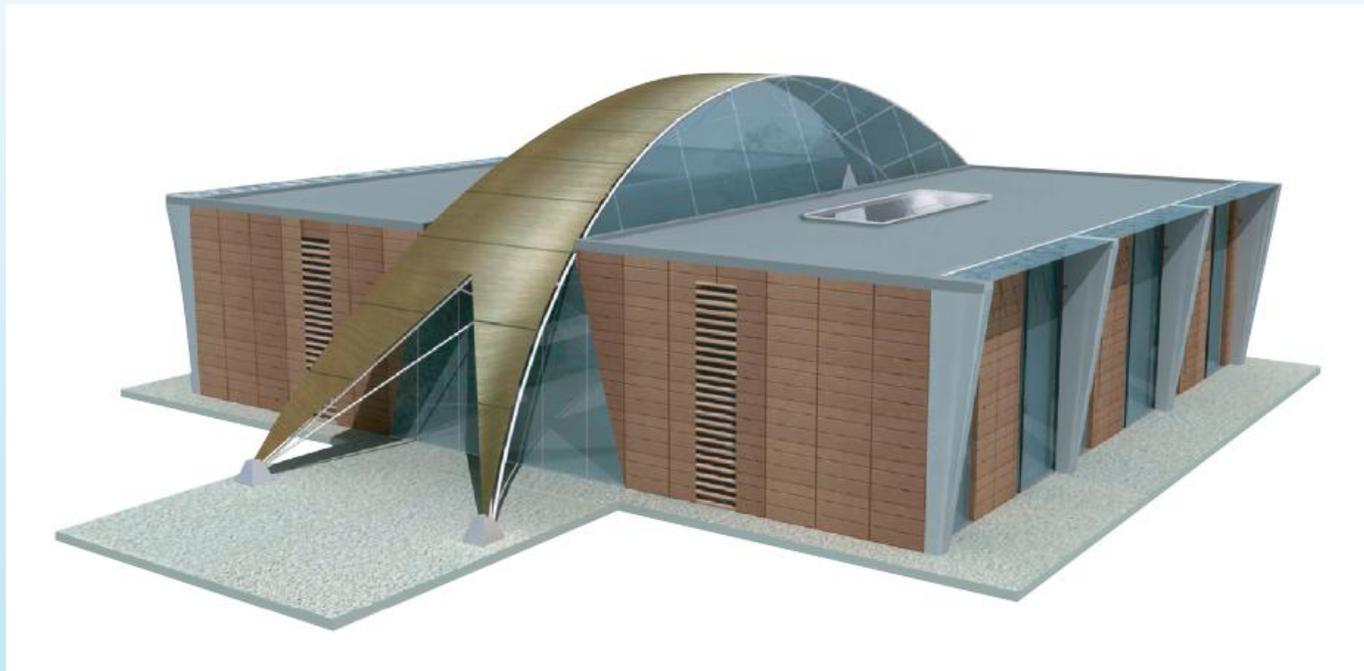
# DOVE SIAMO





**IL SOGNO:**

*LA NUOVA SEDE*





# I SETTORI

- **Banche ed assicurazioni (60%)**
- **Centri sportivi (10%)**
- **Alberghi – Ristoranti (10%)**
- **Negozi (10%)**
- **Civili abitazioni (10%)**



# I NOSTRI CLIENTI





# QUALCHE REALIZZAZIONE





# QUALCHE REALIZZAZIONE





# QUALCHE REALIZZAZIONE





# I CONCORRENTI

- **Aziende "pure" di contract**
- **Imprese edili**
- **Imprese di impianti (elettrici e cdz)**
- **Aziende di arredamento**

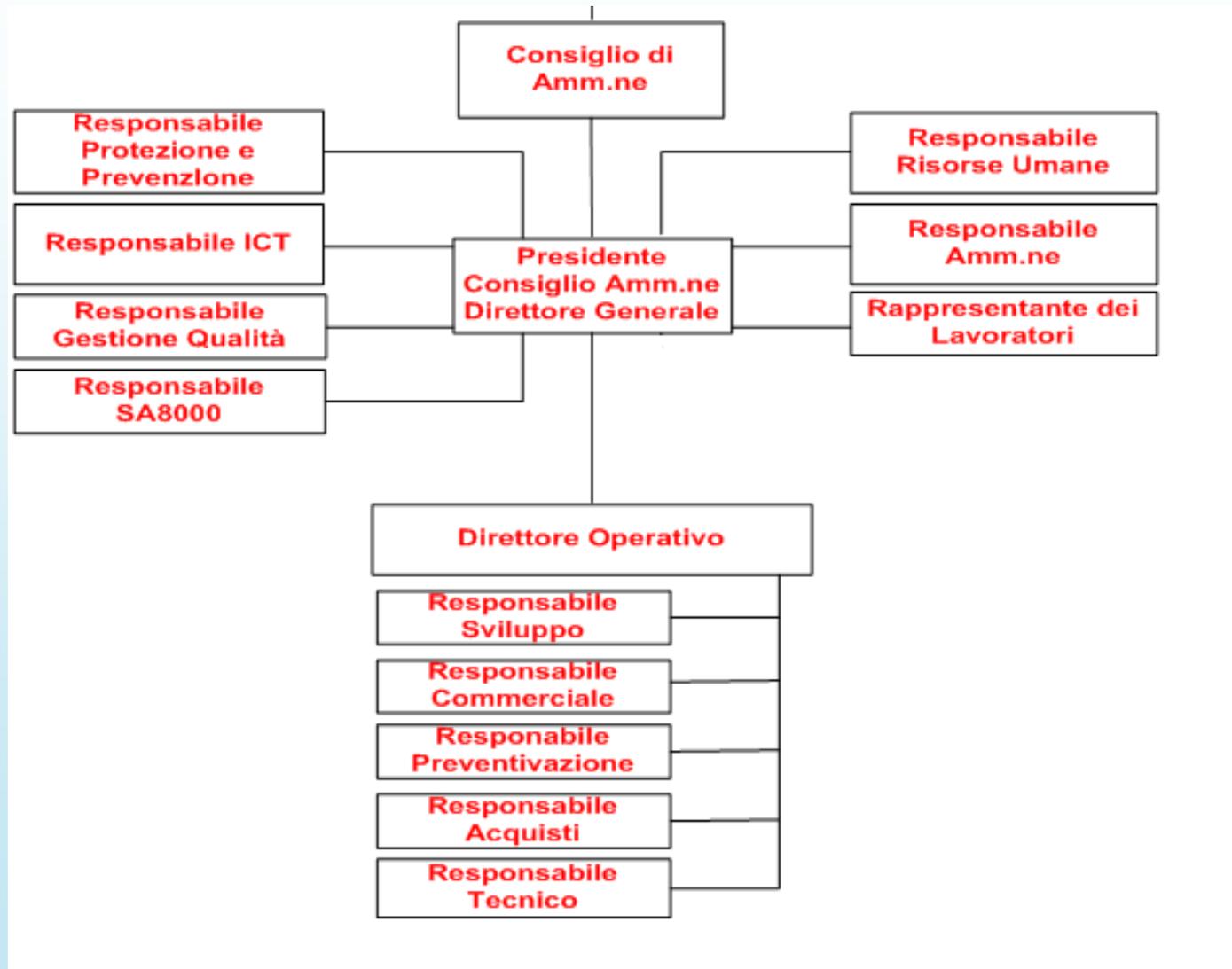


# QUALCHE NUMERO

	2008	2007	2006
<b>V. Produzione</b>	<b>1.765.000</b>	<b>1.783.000</b>	<b>986.000</b>
<b>Fornitori utilizzati</b>	<b>70</b>	<b>106</b>	<b>50</b>



# LA STRUTTURA





- Panoramica su azienda e settore
- **L'Ufficio preventivazione ed il rapporto con il cliente**
- L'Ufficio acquisti ed il rapporto con i fornitori
- L'Ufficio tecnico e la gestione del cantiere



# L'UFFICIO PREVENTIVI

- **Analizza la richiesta del cliente**
- Richiede offerte ai fornitori
- Crea la scheda preventivazione
- Formula il preventivo



# LA RICHIESTA DEL CLIENTE

- **Esplicita (già presente progetto - lay out – computo metrico)**
- **Da costruire insieme**



# **ESPLICITA**

**L'ufficio Preventivi verifica:**

- **Opere**
- **Quantità**



# **DA COSTRUIRE**

**Uff. Preventivi ed Uff. Tecnico cercano di comprendere e successivamente trasformare in PROGETTO, C.METRICO e RENDERING le "Esigenze del cliente"**



# QUALCHE RENDERING





# QUALCHE RENDERING





# QUALCHE RENDERING





# QUALCHE RENDERING





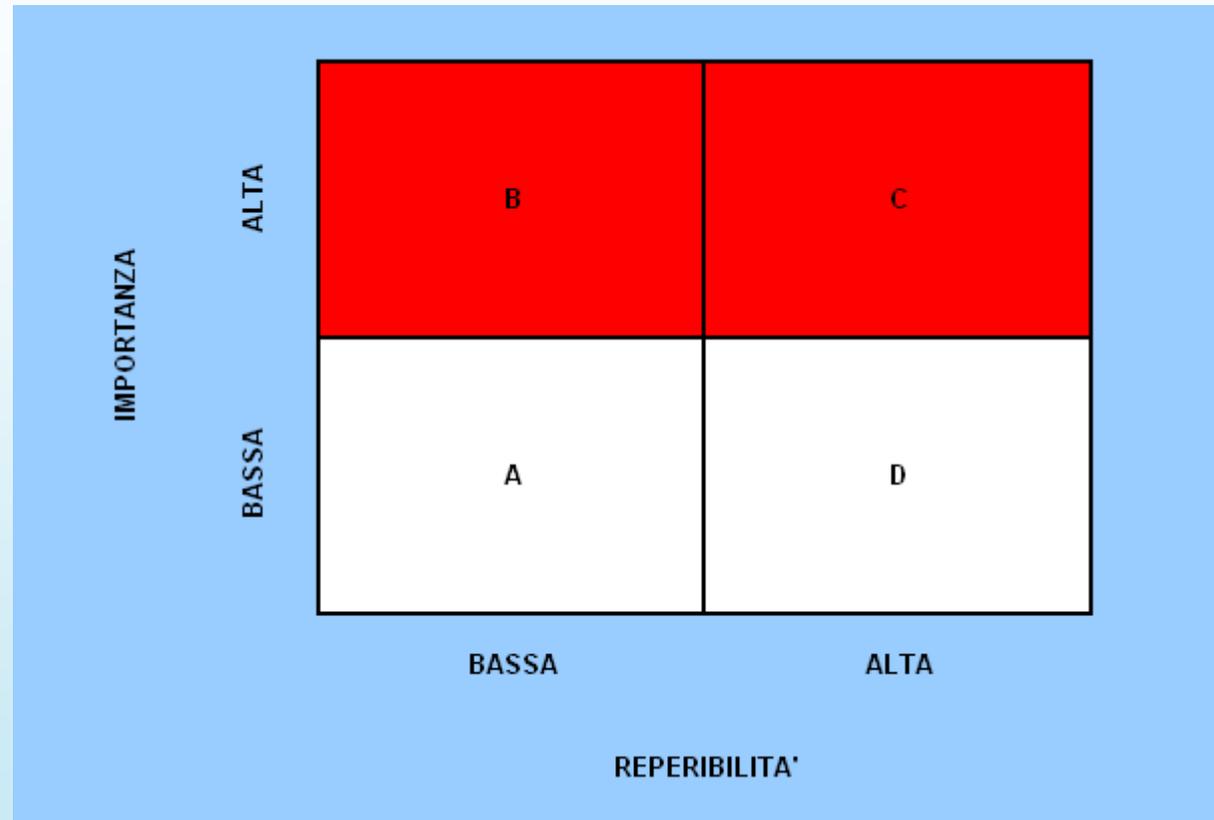
# L'UFFICIO PREVENTIVI

- Analizza la richiesta del cliente
- **Richiede offerte ai fornitori/partners**
- Crea la scheda preventivazione
- Formula il preventivo



# RICHIESTE DI OFFERTA

**ACQUISTI**

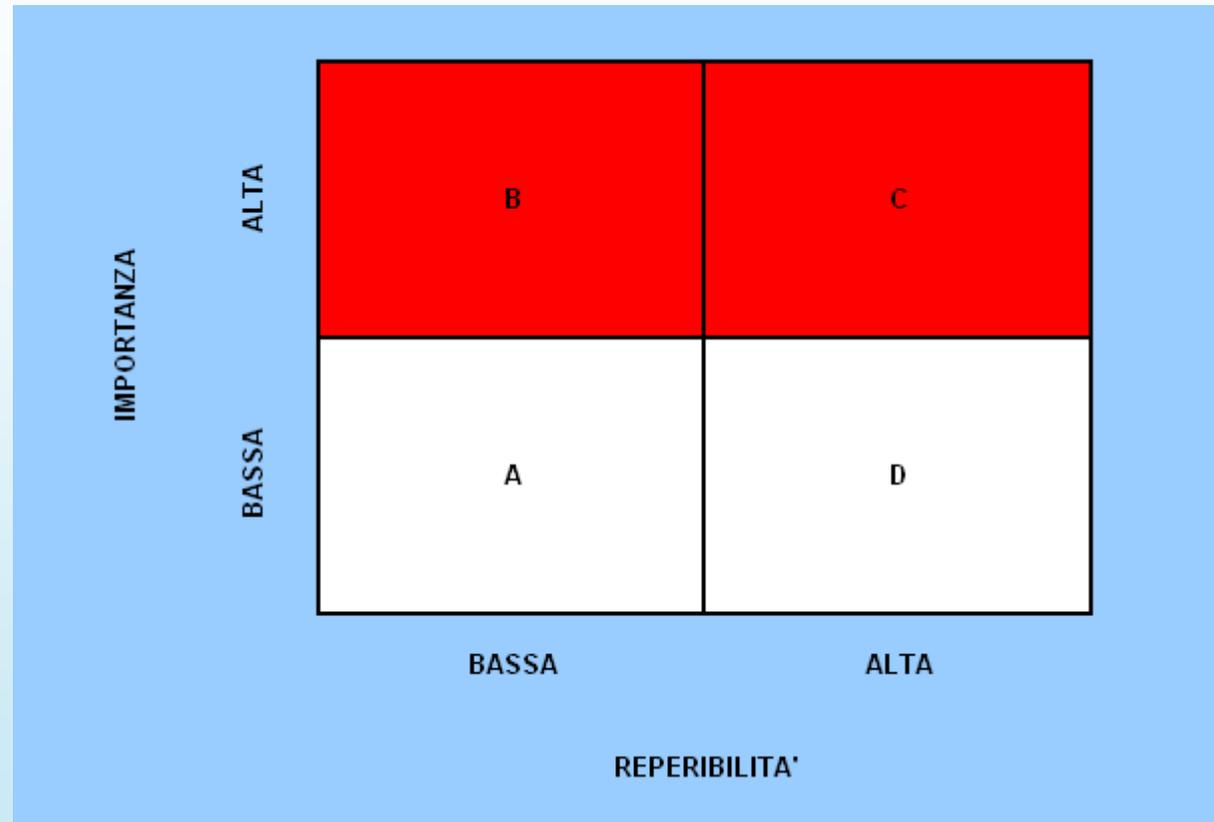


**Gli acquisti di JJ rientrano quasi tutti in B e C**



# RICHIESTE DI OFFERTA

**ACQUISTI**



Perché la JJ è un'azienda di **SERVIZI** che però fornisce al cliente anche un **PRODOTTO** interamente realizzato dai fornitori



# **RICHIESTE DI OFFERTA**

**L'Ufficio Preventivi individua una lista di fornitore (presi dall'ALBO AZIENDALE) in base a criteri GEOGRAFICI e REALIZZATIVI, composta da almeno 4 Aziende per ogni categoria di opera**



# **RICHIESTE DI OFFERTA**

**Vengono girate ai vari fornitori le richieste di quotazione della parte di computo metrico di loro competenza, chiedendo però se sono possibili modifiche per ottenere "economie"**



# **RICHIESTE DI OFFERTA**

- **Albo fornitori**
- **Valutazione fornitori**



# ALBO FORNITORI

***Il parco fornitori è molto selezionato***

**E' un albo QUALIFICATO (Iso 9001 –  
SA8000)**



# **ALBO FORNITORI**

**Per entrare nell'albo:**

- **bisogna compilare la SIF**
- **avere determinati requisiti di FATTURATO/DIMENSIONI**



# **ALBO FORNITORI**

**La SIF contiene:**

- **Dati anagrafici**
- **Info generali (Dip/Fatt/Stab)**
- **Info tecniche di prodotto**
- **Raggio d'azione**
- **Certificazioni**



# **ALBO FORNITORI**

- **All'interno dell'Albo i fornitori sono divisi in 5 CLASSI**
- **Una volta entrati si è in "PROVA" per 3 COMMESSE**



# VALUTAZIONE FORNITORI

**Alla fine di ogni cantiere viene  
ANALIZZATO l'operato del FORNITORE e  
VALUTATO**

**L'analisi viene effettuata dall' Ufficio  
Acquisti e dall'Ufficio Tecnico**

***Si cercano relazioni di lungo termine***



# VALUTAZIONE FORNITORI

## CRITERI

- **RAPIDITA'**

*Tempo trascorso tra richiesta d'offerta ed il suo arrivo*

- **PUNTUALITA'**

*Rispetto date di consegna*

- **FLESSIBILITA'**

*Capacità di adattarsi a modifiche in corso d'opera*

- **AFFIDABILITA'**

*Continuità delle prestazioni e qualità di esecuzione*



# L'UFFICIO PREVENTIVI

- Analizza la richiesta del cliente
- Richiede offerte ai fornitori
- **Crea la scheda preventivazione**
- Formula il preventivo



# **LA SCHEDA PREVENTIVAZIONE**

**Le OFFERTE, mano a mano che rientrano,  
vengono caricate nel gestionale,  
attraverso la creazione della SCHEDA  
PREVENTIVAZIONE**



# SCHEDA PREVENTIVAZIONE

Job &amp; Joy

real estate



Report stampato il 16-04-2010 alle ore 16:42:33 dall'utente 14 :

ISTITUTO: \_\_\_\_\_ Ag: \_\_\_\_\_

Pag.

SCHEDA DI COMMESSA NR. **2/BA** DEL **26-06-2007 00:00:00** COMMESSA: **BA2007.000031**  
 SCADENZA: **26-06-2007** DIMENSIONI (Mq): \_\_\_\_\_

1

Codice	VOCI D'OPERA Descrizione	PREVENTIVI IN ARRIVO	1^ TRATT.	% 1-2	2^ TRATT.	% 1-4	FORNITORE	VENDITA	
<b>ONERI PER LA SICUREZZA</b>									
BA12.03.001	Oneri per la sicurezza	350,00	350,00	0,00	350,00	0,00	NS. STIMA	1,1114	388,98
<b>TOT.:</b>		<b>350,00</b>			<b>350,00</b>	<b>0,00</b>		<b>1,111</b>	<b>388,98</b>
<b>ONERI VARI</b>									
BA15.03.000	Pulizie finali	819,00	819,00	0,00	819,00	0,00		1,1114	910,22
BA12.03.002	Assistenze scarico + Piante	1.212,40	1.212,40	0,00	1.212,40	0,00	NS. STIMA	1,1114	1.347,43
<b>TOT.:</b>		<b>2.031,40</b>			<b>2.031,40</b>	<b>0,00</b>		<b>1,111</b>	<b>2.257,65</b>
<b>IMP. CDZ + IDRICO</b>									
BA08.03.001	Impianto cdz e IS	350,00	350,00	0,00	350,00	0,00	NS. STIMA	1,1114	388,98
<b>TOT.:</b>		<b>350,00</b>			<b>350,00</b>	<b>0,00</b>		<b>1,111</b>	<b>388,98</b>
<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>									
BA07.03.001	Impianto elettrico	350,00	350,00	0,00	350,00	0,00	NS. STIMA	1,1114	388,98
<b>TOT.:</b>		<b>350,00</b>			<b>350,00</b>	<b>0,00</b>		<b>1,111</b>	<b>388,98</b>
<b>IMPIANTO ALLARME E TVCC</b>									
BA09.03.000	Impianto TVCC e allarme	350,00	350,00	0,00	350,00	0,00	NS. STIMA	1,1114	388,98
<b>TOT.:</b>		<b>350,00</b>			<b>350,00</b>	<b>0,00</b>		<b>1,111</b>	<b>388,98</b>
<b>INCASSO ANTIRADIA</b>									



# SCHEDA PREVENTIVAZIONE



Report stampato il \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ dall'utente 14 :

ISTITUTO: _____	Ag: _____
SCHEDA DI COMMESSA NR. <b>2/BA</b> DEL <b>26-06-2007 00:00:00</b> COMMESSA: <b>BA2007.000031</b> SCADENZA: <b>26-06-2007</b> DIMENSIONI (Mq): _____	

<b>Pag.</b>
<b>3</b>

**TOTALE ACQUISTI: -19.908,21 -20.413,81 2,54 -20.413,81 2,54**

VENDITA:					
1° TRATTATIVA:	0,00	%			
2° TRATTATIVA:	0,00	%			
VENDITA FINALE:					
ONERI PER LA SICUREZZA:					
<b>TOTALE VENDITA:</b>					

DIMENSIONI:	227,00	MQ			
VENDITA / MQ:			€ / MQ		
FINALE / MQ:			€ / MQ		
TOTALE / MQ:			€ / MQ		
RICARICA:			0,89979		

OBIETTIVO D. O. X. UFF. ACQUISTI
% -->
OBIETTIVO D. O. X. C. COMMESSA

DESCRIZIONE RICARICHE	%	ASSOLUTO
MARGINE JOB & JOY		
CAPO COMMESSA		
ONERI COMMERCIALI		
ASSICURAZIONE + FIDEJUSSIO NE ASS.		
PULIZIE FINALI		
ONERI PER 494/96 IN CANTIERE		
TRATTATIVA		
ONERI PROFESSIONALI		
ASSISTENZE MURARIE		
COORD. LEGGE 494/96		
PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA		
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA		
VERIFICA RICARICHE:		

DITTA VINCITRICE:	
ALTRE DITTE PARTECIPANTI:	
NOTE:	- Allarmi e TVCC contattata di Comidonia. Da fargli aggiornare il prezzo per la logica. - La lucidatura del pavimento potrebbe essere effettuata da un'impresa di pulizie? per ora è stata inserita all'interno delle opere edili.



# LA SCHEDA PREVENTIVAZIONE

## *Continua interazione*

**Negli anni l'azienda si è creata un proprio listino, ciononostante viene sempre richiesto ai fornitori di quotare i computi. I dati interni servono da riferimento e per la gestione della trattativa.**



# L'UFFICIO PREVENTIVI

- Analizza la richiesta del cliente
- Richiede offerte ai fornitori
- Crea la scheda preventivazione
- **Formula il preventivo**



# **IL PREVENTIVO FINALE**

**Caricata la SCHEDA PREVENTIVAZIONE  
ed ottenuto il COSTO TOTALE, la  
Direzione Operativa definisce la  
RICARICA e viene quindi individuato il  
PREZZO dell'offerta**



# **IL PREVENTIVO FINALE**

**MODALITA' di presentazione OFFERTA:**

- **Cartacea**
- **Asta on Line**



# **CARTACEA**

**Il COMPUTO quotato viene consegnato/spedito al committente.  
(Quasi sicuramente saranno stati invitati altri CONCORRENTI e la TRATTATIVA continuerà con chi ha formulato le OFFERTE più interessanti/competitive)**



# **ASTA ON LINE**

**Viene fissata una data in cui tutti gli INVITATI alla GARA si collegano ad una piattaforma on line, dove, dato un PREZZO di PARTENZA, inizia un "GIOCO" al ribasso per aggiudicarsi la commessa.**



- Panoramica su azienda e settore
- L'Ufficio preventivazione ed il rapporto con il cliente
- **L'Ufficio acquisti ed il rapporto con i fornitori**
- L'Ufficio tecnico e la gestione del cantiere



# UFFICIO ACQUISTI

- **Apertura Scheda Gestione Acquisti**
- Definizione obiettivi
- I contratti con i fornitori



# SCHEDA GESTIONE ACQUISTI

Report stampato il 11/10/2007 alle ore 11:16:17 dell'utente 14 :

ISTITUTO: \_\_\_\_\_ Ag: \_\_\_\_\_

SCHEDA ACQUISTI NR. : T.BA DEL 17-10-2007 COMMESSA: BA2007.000043  
 SCADENZA: 18-10-2007 DIMENSIONI (Mq): PT: 146 mq

Pag. 1

Riga	Codice	VOCI D'OPERA Descrizione	VENDITA	OB. ACQUISTO PREVENTIVAZIONE	OB. ACQUISTO D.O.	FORNITORE	ACQUISTO Ord. Importo	DELTA ACQ I PREV %	DELTA ACQ I D.O. %	DELTA ACQ I D.O. ASS.	
<b>OPERE EDILI</b>											
1001	BA01.03.002	Demolizioni e rimozioni	2.371,84	2.349,37	2.275,98		107,00 2.348,40	0,00	0,03	3,08 70,42	
1002	BA01.03.004	Consolidamento solera	811,82	809,00	588,88		107,00 805,00	0,00	0,00	3,00 18,15	
1003	BA01.02.006	Murature in forati	1.140,79	1.121,00	1.007,58		107,00 1.131,50	0,00	0,00	3,00 22,85	
1004	BA01.03.006	Intonaci	2.200,86	2.177,40	2.112,08		107,00 2.177,40	0,00	0,00	3,08 65,22	
1005	BA01.03.007	Massetti	244,81	242,00	234,74		107,00 242,00	0,00	0,00	3,08 7,26	
1006	BA01.03.003	Poca bianche	2.800,70	2.578,00	2.500,00		107,00 2.417,00	-0,25	-101,00	-3,28 -83,00	
1007	BA01.02.003	Poca lago	161,82	150,00	144,00		107,00 149,46	-0,25	-0,64	2,73 2,05	
1008	BA01.02.004	Poca pavimento 30x30	485,17	480,00	485,00		107,00 600,00	25,00	120,00	28,87 134,40	
1009	BA01.03.005	Poca zoccolino gris	234,80	233,00	229,04		107,00 234,00	-5,46	-8,00	-0,48 -1,84	
1010	BA01.03.005	Poca pav. e nu. bagni	1.821,27	1.804,00	1.525,88		107,00 1.806,00	5,74	92,00	9,01 140,12	
1011	BA01.03.008	Soglie	406,43	400,16	476,48		107,00 400,68	0,08	0,41	3,18 16,11	
1012	BA01.03.012	Struttura in cemento armato	478,48	474,38	480,16		107,00 348,00	-28,64	-126,38	-24,37 -112,16	
1013	BA01.03.010	Contretechi	363,88	380,00	348,20		107,00 580,00	83,88	210,00	86,88 240,80	
1014	BA01.03.009	Accianati e muraria	2.104,28	2.081,00	2.019,20		107,00 982,58	-52,61	-1029,38	-51,28 -1020,82	
<b>TOTALE CATEGORIA:</b>			<b>15.113,91</b>	<b>14.952,86</b>	<b>14.504,27</b>		<b>14.000,00</b>	<b>-0,37</b>	<b>-952,86</b>	<b>-3,48</b>	<b>-584,27</b>
<b>FINITURE EDILI</b>											
1101	BA05.03.001	Cartongesso	837,00	831,28	515,04		106,00 800,00	-5,89	-31,28	-2,98 -15,24	
1102	BA06.03.001	Concrecorfidi	3.838,94	3.597,20	3.489,28		106,00 3.800,00	0,08	2,80	3,17 110,72	
1103	BA06.03.002	Pannelli mdf	606,28	600,00	480,00		106,00	-100,00	-800,00	-100,00 -480,00	
1104	BA04.03.002	Preparazione pareti e tintegg.	1.111,14	1.089,20	1.088,32		106,00 1.100,00	0,08	0,70	3,18 33,89	
<b>TOTALE CATEGORIA:</b>			<b>6.793,46</b>	<b>6.727,78</b>	<b>6.562,64</b>		<b>5.200,00</b>	<b>-0,21</b>	<b>-627,78</b>	<b>-6,91</b>	<b>-355,95</b>



# UFFICIO ACQUISTI

- Apertura Scheda Gestione Acquisti
- **Definizione obiettivi**
- I contratti con i fornitori



# DEFINIZIONE OBIETTIVI

Report stampato il 08-04-2010 alle ore 11:43:48 dell'utente 14 :

ISTITUTO: **BANCA MONTE DEI PASCHI SIENA SpA** Ag: **MPS (BT) MANOPPELLO (PE)**

SCHEDA ACQUISTI NR.: **T/BA** DEL **17-10-2007** COMMESSA: **BA2007.000043**  
 SCADENZA: **18-10-2007** DIMENSIONI (Mq): **PT: 146 mq**

Pag. 3

Riga	Codice	VOCI D'OPERA Descrizione	VENDITA	OB. ACQUISTO PREVENTIVAZIONE	OB. ACQUISTO D. O.	FORNITORE	ACQUISTO		DELTA ACQ /PREV %	DELTA ACQ /D. O. %	DELTA ACQ /D. O. ASS.	
							Ord.	Importo				
9111	BA07.03.002	Lavori agg.vie varianti IMP. ELETTRICO	790,00	771,68	748,64		60114		-100,0	-771,68	-100,0	-748,64
9112	BA07.03.002						33114	3.433,00	*****	3.433,00	*****	3.433,00
9113	BA08.05.003	Lavori agg.vie varianti IMP. IS-COZ	302,00	259,70	251,91		60114		-100,0	-259,70	-100,0	-251,91
9114	BA08.02.002						14114	700,00	*****	700,00	*****	700,00
9115	BA16.03.000	Pulizie finali	400,00	386,74	383,87		60114		-100,0	-386,74	-100,0	-383,87
9118	BA15.03.000						33114	250,00	*****	250,00	*****	250,00
9117	BA12.05.010	Sistemazione aiuola	753,00	773,25	751,92			751,92	-5,00	-33,28	0,00	0,00
<b>TOTALE CATEGORIA:</b>			<b>3.567,49</b>	<b>3.485,55</b>	<b>3.181,58</b>			<b>14.258,50</b>	<b>50,84</b>	<b>4.792,95</b>	<b>55,29</b>	<b>5.076,92</b>

TOTALE	MARGINE ASS.	MARGINE %	VENDITA / MQ	VENDITA	OB. ACQ. PREV.	OB. ACQ. D.O.	ACQUISTO	DELTA ACQ /PREV	DELTA ACQ /D. O. %
--------	--------------	-----------	--------------	---------	----------------	---------------	----------	-----------------	-----------------------

MARGINE JOB & JOY DA UPV: % →	RICARICA:	OBIETTIVO D.O. X UFF. ACQUISTI	%	DIMENSIONI:	MQ
		OBIETTIVO D.O. X C.COMMESSA		ACQUISTO / MQ:	€/MQ

NOTE:	
-------	--



# UFFICIO ACQUISTI

- Apertura Scheda Gestione Acquisti
- Definizione obiettivi
- **I contratti con i fornitori**



# **I CONTRATTI**

**Con ogni fornitore viene firmato un contratto che definisce MODALITA' di realizzazione, TEMPI, COMPENSI economici.**



- Panoramica su azienda e settore
- L'Ufficio preventivazione ed il rapporto con il cliente
- L'Ufficio acquisti ed il rapporto con i fornitori
- **L'Ufficio tecnico e la gestione del cantiere**



# UFFICIO TECNICO

- **Il capo commessa**
- La gestione del cantiere
- Il Gantt
- I collaudi finali
- La chiusura della commessa



# **IL CAPO COMMESSA**

**E' il TECNICO nominato dalla Job & Joy  
che si occupa della PIANIFICAZIONE e  
GESTIONE delle attività di cantiere**



# UFFICIO TECNICO

- Il capo commessa
- **La gestione del cantiere**
- Il Gantt
- I collaudi finali
- La chiusura della commessa



# **LA GESTIONE DEL CANTIERE**

**COORDINARE le squadre, far  
RISPETTARE I TEMPI e le PROCEDURE DI  
SICUREZZA, verificare la necessità' di  
MODIFICHE IN CORSO D'OPERA,  
chiudere la CONTABILITA' e  
supervisionare i COLLAUDI FINALI**



# UFFICIO TECNICO

- Il capo commessa
- La gestione del cantiere
- **Il Gantt**
- I collaudi finali
- La chiusura della commessa



# IL GANNT

**E' un DIAGRAMMA dove nell'asse orizzontale troviamo l'ARCO TEMPORALE totale del cantiere (IN GIORNI) e nell'asse verticale ci sono tutte le singole ATTIVITA' da realizzare**



Nome attività	Durata	Inizio	Fine	01 ott 07							08 ott 07					15 ott 07			
				D30	L01	M02	M03	G04	V05	S06	D07	L08	M09	M10	G11	V12	S13	D14	L15
<b>MPS - ORVIETO (TR)</b>	61 g	lun 17/09/07	gio 06/12/07																
<input type="checkbox"/> <b>CANTIERIZZAZIONE</b>	1 g	<b>lun 01/10/07</b>	<b>lun 01/10/07</b>																
Impianto elettrico provvisorio di cantiere	1 g	lun 01/10/07	lun 01/10/07																
Delimitazioni area cantiere	1 g	lun 01/10/07	lun 01/10/07																
<input type="checkbox"/> <b>RIMOZIONI E DEMOLIZIONI</b>	5 g	<b>mer 03/10/07</b>	<b>mar 09/10/07</b>																
Formazione di tracce murarie di assistenza agli impianti	5 g	mer 03/10/07	mar 09/10/07																
<input type="checkbox"/> <b>OPERE EDILI</b>	55 g	<b>mar 18/09/07</b>	<b>ven 30/11/07</b>																
Costruzioni tamponature esterne	2 g	gio 04/10/07	ven 05/10/07																
Esecuzione rinforzi nelle spessore del solaio	9 g	mar 18/09/07	ven 28/09/07																
Costruzioni tramezzature in muratura	3 g	lun 24/09/07	mer 26/09/07																
Costruzione rampa disabili e porzione marciapiede	5 g	lun 24/09/07	ven 28/09/07																
Esecuzione massetto autolivellante	2 g	gio 18/10/07	ven 19/10/07																
Costruzione pareti in c.gesso	5 g	lun 05/11/07	ven 09/11/07																
Posa in opera struttura controsoffitto	5 g	lun 22/10/07	ven 26/10/07																
Intonacatura pareti in muratura	2 g	mar 16/10/07	mer 17/10/07																
Posa in opera pavimento locale banca	4 g	lun 29/10/07	gio 01/11/07																
Posa in opera pavimenti e rivestimenti bagni	4 g	lun 29/10/07	gio 01/11/07																
Stuccatura e rasatura c.gesso	3 g	mer 07/11/07	sab 10/11/07																



# UFFICIO TECNICO

- Il capo commessa
- La gestione del cantiere
- Il Gantt
- **I collaudi finali**
- La chiusura della commessa



# I COLLAUDI FINALI

- **Pre-Collaudo Job & Joy**
- **Collaudo da parte del cliente**



# UFFICIO TECNICO

- Il capo commessa
- La gestione del cantiere
- Il Gantt
- I collaudi finali
- **La chiusura della commessa**



# LA CHIUSURA DELLA COMMESSA

- **Opere non eseguite**
- **Opere in variante**



# **OPERE NON ESEGUITE**

**Vengono tolte e quindi scalate dall'IMPORTO TOTALE del contratto tutte le OPERE NON ESEGUITE (ma non viene fatta una "conta" delle misure)**



# **OPERE IN VARIANTE**

**Vengono inserite e quindi aggiunte all'IMPORTO TOTALE del contratto tutte le OPERE AGGIUNTIVE non previste (ma non viene fatta una "conta" delle misure)**



# **JOB & JOY**

**Ringrazia per la cortese attenzione**

**[c.rozzi@jjgroup.it](mailto:c.rozzi@jjgroup.it)**