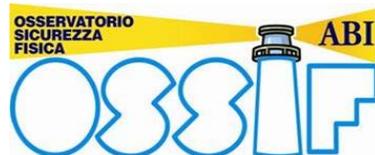




Le informazioni contenute in questo documento sono di proprietà del Gruppo eFM e del destinatario. Tali informazioni sono strettamente legate ai commenti orali che le hanno accompagnate, e possono essere utilizzate solo dalle persone che hanno assistito alla presentazione. Copiare, pubblicare o distribuire il materiale contenuto in questo documento è proibito e può essere illegale.



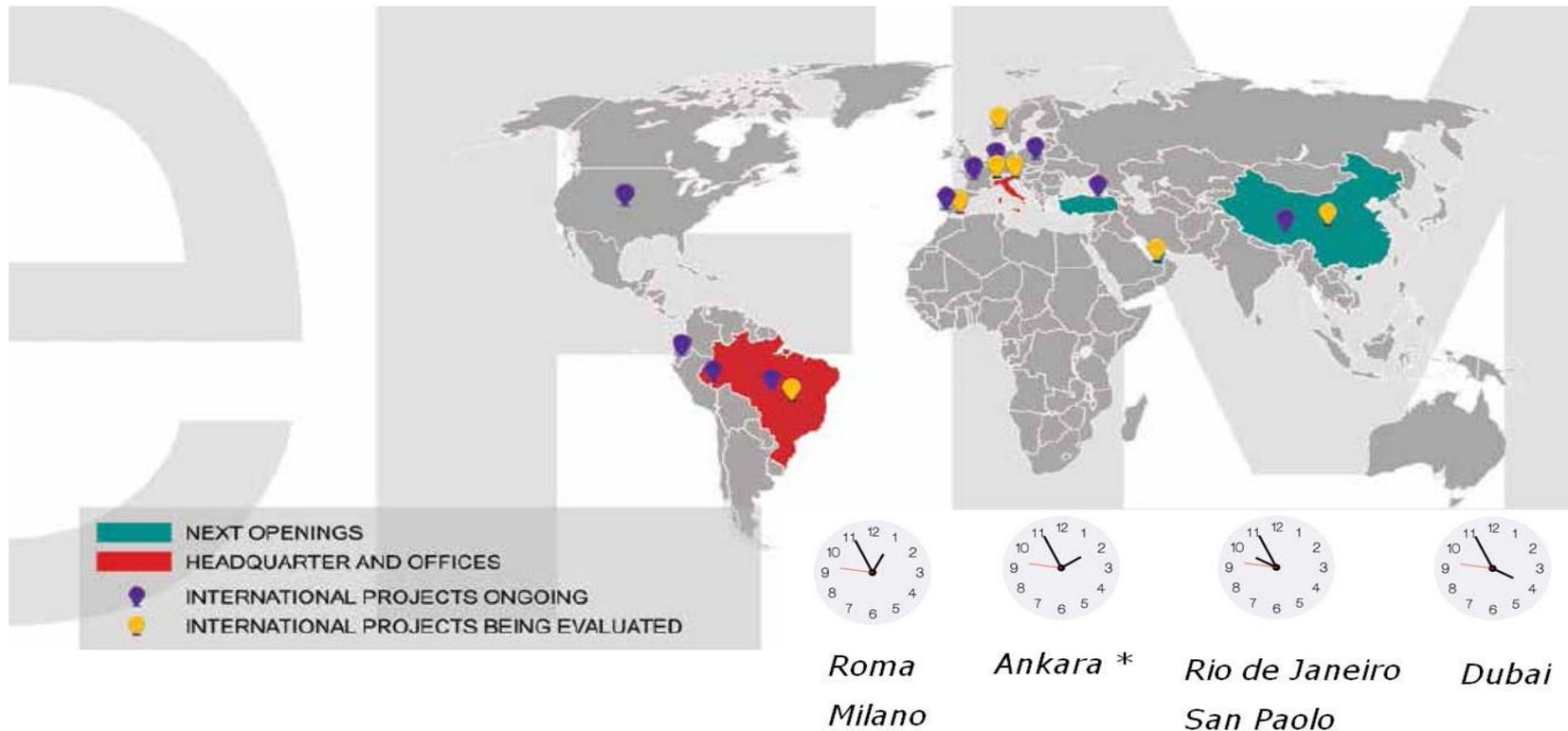
# IL FACILITY MANAGEMENT IN ITALIA IL MERCATO PUBBLICO, IL MERCATO PRIVATO

Roma, 9 dicembre 2013

ABI - Palazzo Altieri (Sala della Clemenza)

**Daniele DI FAUSTO, General Manager eFM**

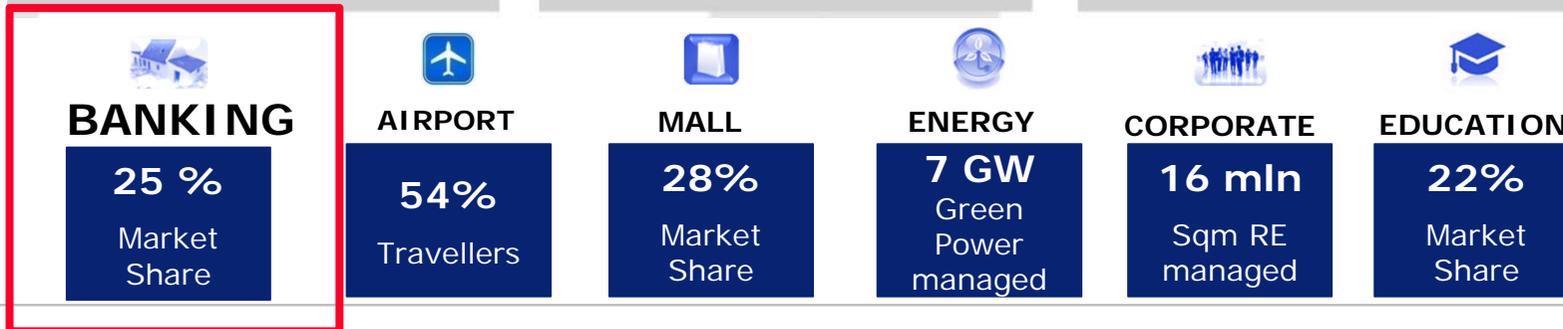
- **Crescita media del 25% ogni anno**
- **Crescita Fatturato 2013 (+50% solo in Italia)**
- **3 Sedi estere aperte in un anno ed una in apertura**
- **Premiata come azienda PMI piu' innovativa ed eccellente**
- **34 anni eta media, 65% donne, "senza gerarchie a lavoro"**





## I nostri servizi

eFM offre la progettazione e la governance dei servizi per efficientare e rendere sostenibile il ciclo di vita dell'Immobilare integrando diversi attori che ruotano intorno al Patrimonio Immobiliare:



**Negli ultimi 10 anni il mercato del Facility Management è stato caratterizzato da politiche di riduzione della spesa** che si sono concentrate prevalentemente su:

- una significativa **contrazione dei prezzi unitari** dei Servizi di Facility
- una **minore durata dei contratti** (generalmente 1 anno)



**PEGGIORAMENTO**

**Qualità erogata**

*(riduzione delle specifiche tecniche e delle attività effettivamente erogate)*

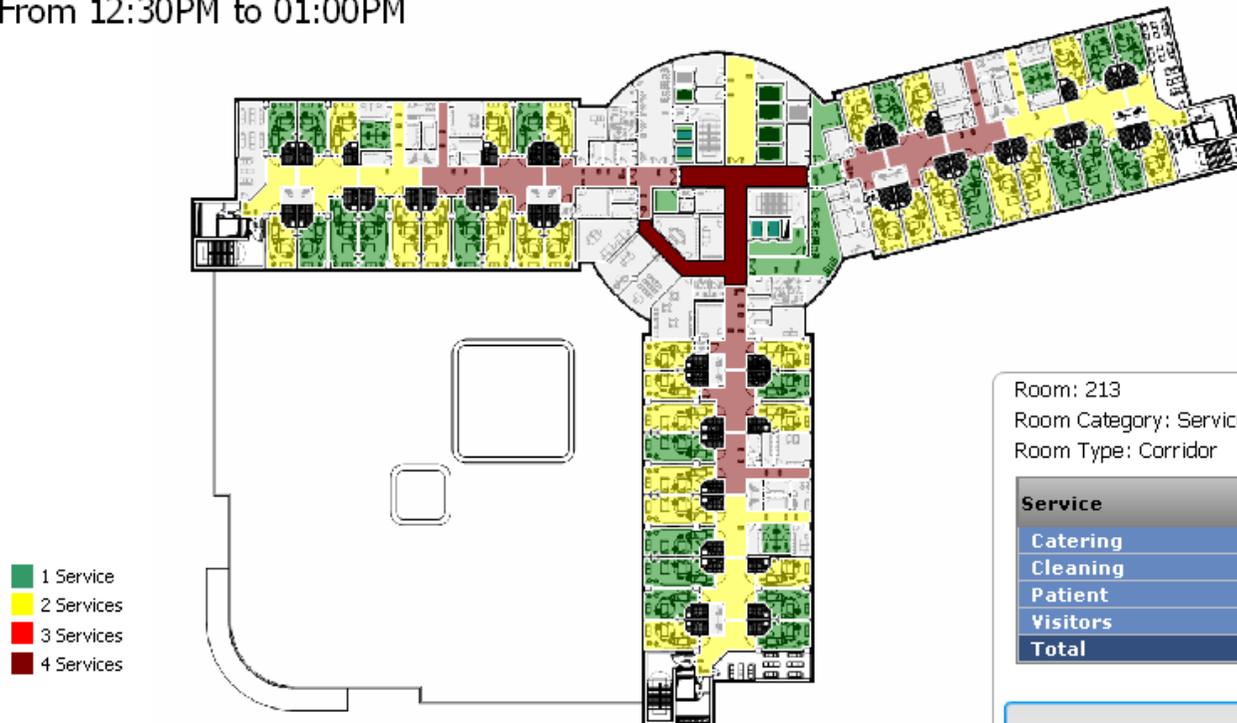
**Stato Conservativo e della  
Conformità Normativa del  
Patrimonio Immobiliare delle  
Banche**

- **LA PROGETTAZIONE DEI SERVIZI: non è standardizzata** tra i diversi clienti e comunque difficilmente tiene conto:
  1. dei **profili di uso degli utilizzatori** durante le varie fasce orarie della settimana e di possibili ottimizzazioni derivanti dalla effettiva **integrazione di diversi fornitori**
  2. delle caratteristiche edili ed impiantistiche dell'edificio e **della possibilità di variazione dell'importo dei servizi in funzione dell'adeguamento dello stato conservativo dell'immobile**
  3. di **meccanismi di incentivazione di interventi di riqualificazione/efficienza energetica** che possano permettere la suddivisione dei risparmi tra clienti e fornitori (contratti più lunghi del break even point degli investimenti) e punteggi tecnici maggiori in gare successive per performance contrattuali positive

*Esempio di ottimizzazione dell'integrazione tra progettazione dei servizi e progettazione architettonica*

### Service's Interferences Analysis

From 12:30PM to 01:00PM



- 1 Service
- 2 Services
- 3 Services
- 4 Services

Room: 213  
 Room Category: Service  
 Room Type: Corridor

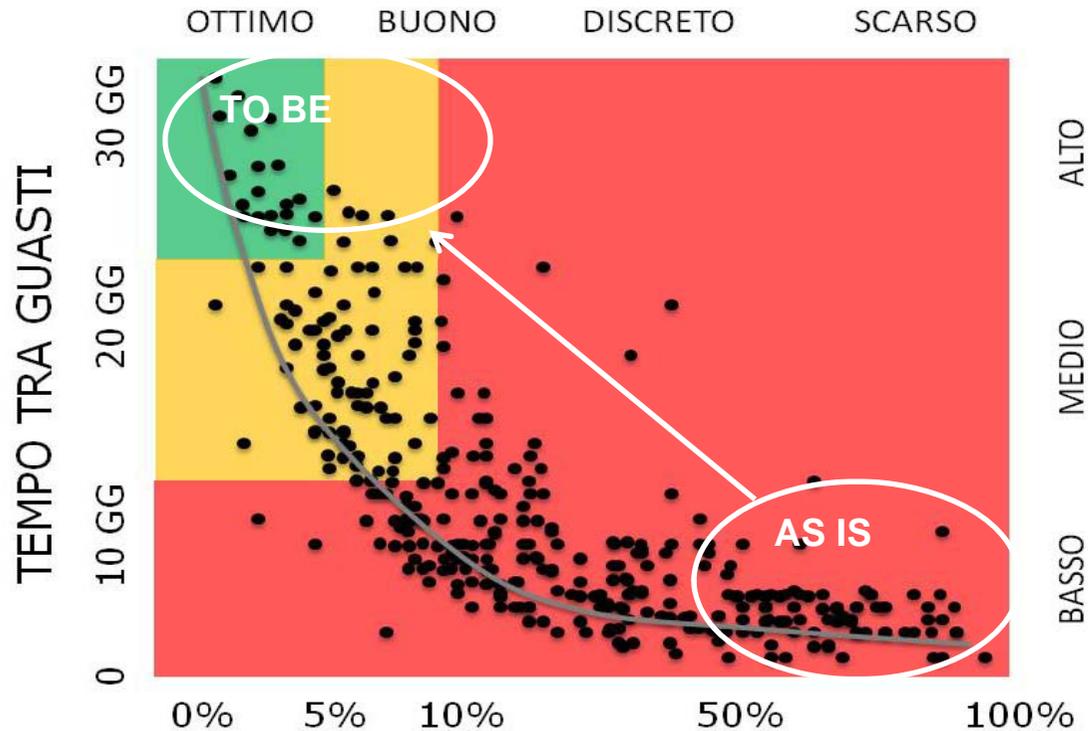
Service	Number of Pass Through
Catering	12
Cleaning	6
Patient	18
Visitors	3
<b>Total</b>	<b>39</b>

Service's Interferences

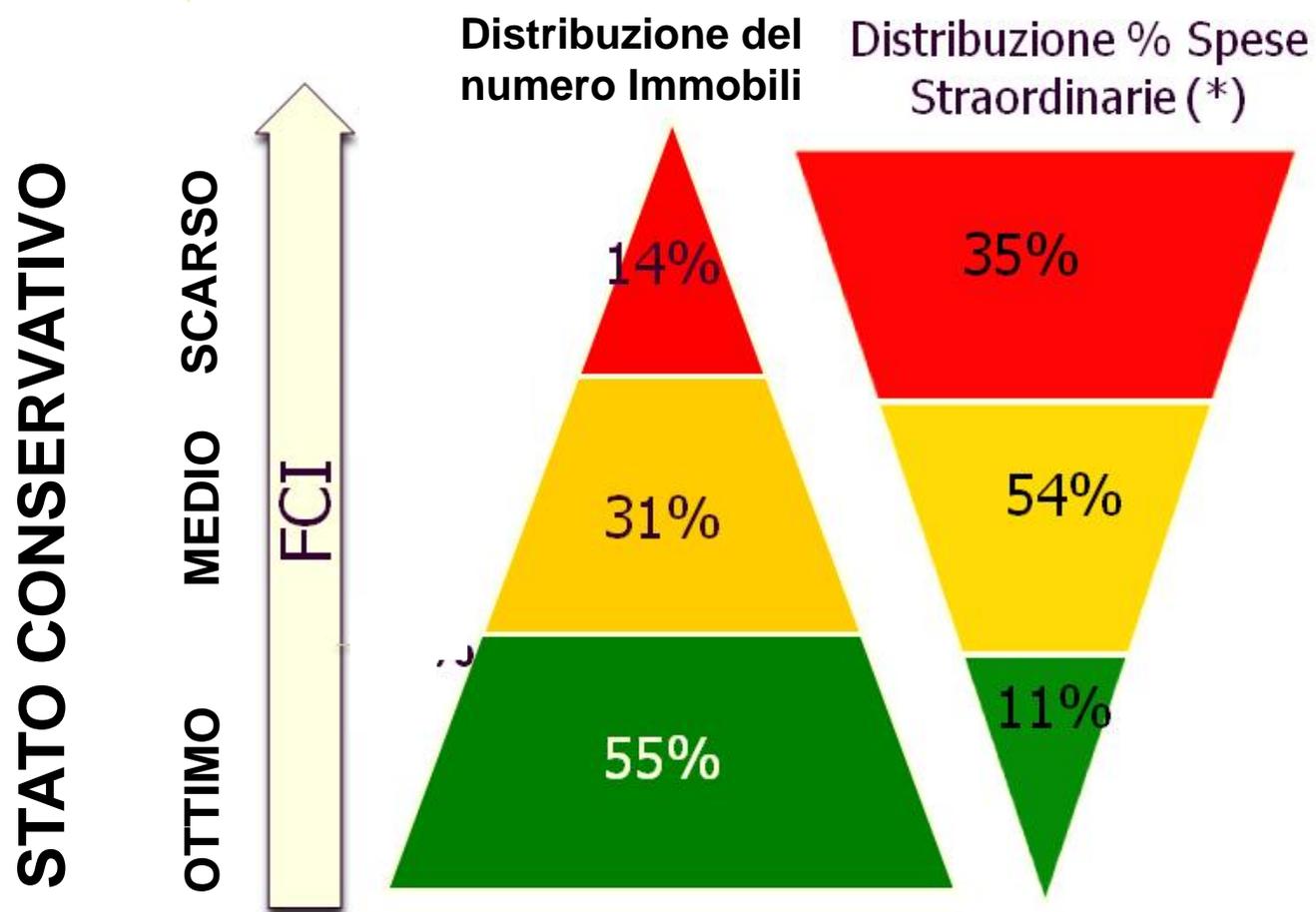
Pass Through

Come evidenziato esiste una stretta correlazione tra lo stato conservativo degli immobili ed il tempo di intervallo tra guasti.

### ANALISI GUASTI – STATO IMPIANTI



**Un Facility Condition Index (FCI) alto comporta un tempo tra guasti più basso con conseguente aumento del numero di interventi straordinari**

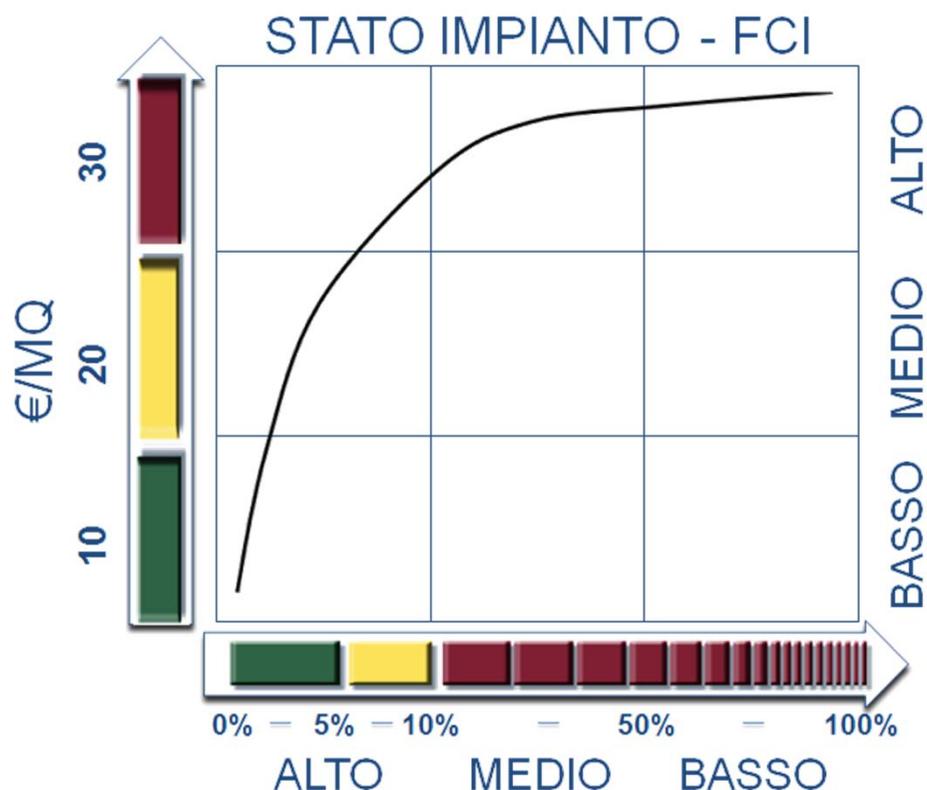


**Opportunità di introdurre contratti che spingono verso la riqualificazione del patrimonio e permettono la riduzione del canone al committente**

## 1. CONTRATTI DI CONCESSIONE DI SERVIZI

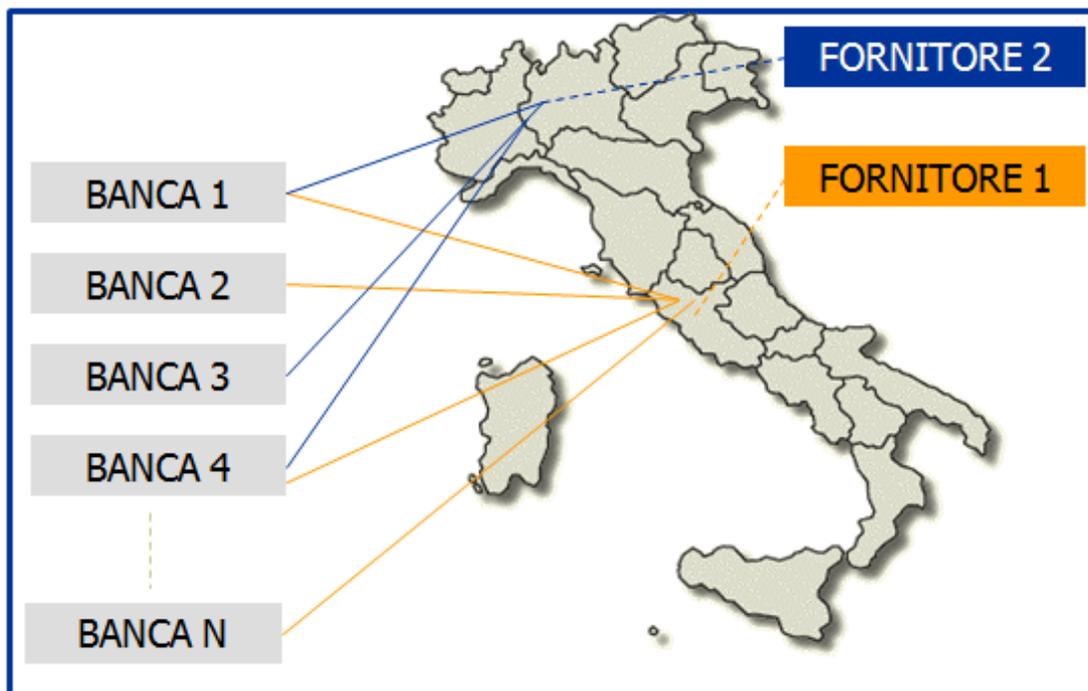
**Definizione di Contratti che disciplinino la modalità di acquisto di medio/lungo termine (5 anni) e che mirano a correlare lo stato conservativo degli immobili e degli impianti con i costi di manutenzione.**

**Durante il contratto più lo stato del patrimonio immobiliare migliora più i costi del contratto si abbassano**



## 2. PREDISPOSIZIONE GARE CONDIVISE SU STESSO LOTTO GEOGRAFICO

Un ulteriore leva per l'ottimizzazione della spesa è rappresentata dall'organizzazione e predisposizione di Gare Condivise tra più banche che presentano Filiali in uno stesso lotto geografico.



**OTTIMIZZAZIONE LOGISTICA E DEI CARICHI DI LAVORO**



## ***ITALY***

### ***ROME***

*Via Giorgione, 59  
00147 Roma  
Tel. + 39 06 540 00 64*

### ***MILAN***

*Via Andrea Doria, 3  
20124 Milano  
Tel. +39 02 76390291*

## ***BRASIL***

### ***RIO DE JANEIRO***

*Av. Rio Branco, 45  
CEP 20090-003 Centro  
Rio de Janeiro  
Tel. +55 (21) 2516 2400*

### ***SÃO PAULO***

*Rua Padre João  
Manuel, 450  
CEP 01411-000  
Cerqueira César  
São Paulo – SP*

## ***UNITED ARAB EMIRATES***

### ***DUBAI***

*Middle-East Operations  
Dubai Internet City,  
Building 4  
Tel. +971 50 911 6028*



**difausto.daniele@efmnet.com**

**www.efmnet.com**