

Report di analisi

Il Facility Management nel Settore Bancario

Sintesi dei principali risultati

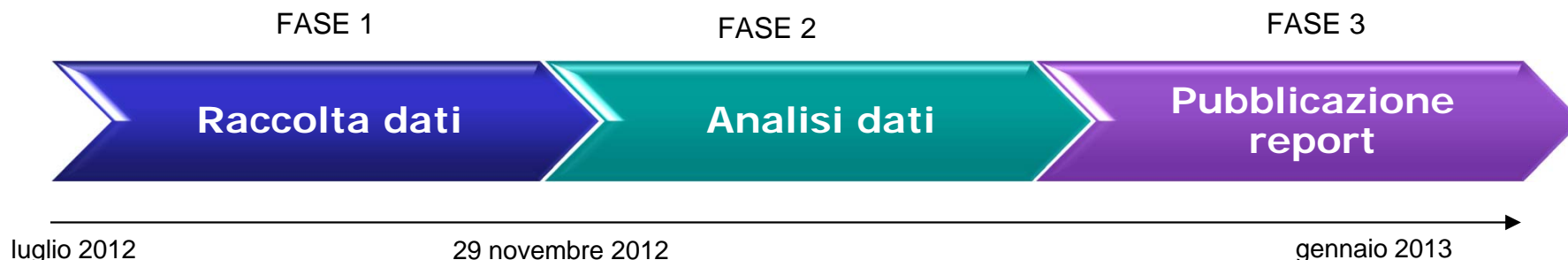
Il Report di analisi nella versione completa è riservato ai soli aderenti al Competence Center ABI sul Facility Manangement

Introduzione

- ❑ L'obiettivo dell'Analisi, promossa dall'ABI, è quello di fornire un **referimento/benchmark di Settore** sul **Costo Totale di Utilizzo (TCO)** degli spazi nei quali si svolgono le attività core delle Banche.
- ❑ L'utilizzo degli spazi per svolgere le attività aziendali comporta costi per **manutenzione, pulizia, utilities e locazioni**.
- ❑ Le **tipologie di attività** da svolgere definiscono le **esigenze** e le caratteristiche degli spazi, dei servizi e dei profili di consumo. Di conseguenza determinano le **principali variabili di costo di gestione degli immobili**.
- ❑ L'Analisi di Settore, mettendo a confronto **realtà con esigenze** di fatto **omogenee**, fornisce un **primo utile strumento** per orientare tutte le **valutazioni** in merito alla **spesa**
- ❑ La rappresentatività delle **51 banche** partecipanti all'indagine è pari al:
 - 41,5% per totale attivo
 - 46,5% per ASA (Altre Spese Amministrative)
 - 42,5 per numero di sportelli.

Metodologia di Analisi

Il processo di Analisi si è articolato in tre fasi.



Raccolta dati 2011



Le banche hanno registrato tutte le informazioni inerenti l'analisi in una infrastruttura tecnologica appositamente creata. Tali informazioni sono state organizzate nelle seguenti categorie:

- ❑ ***Consistenze immobiliari***
- ❑ ***Costi esterni + % incidenza Global Service (GS)***
- ❑ ***Costi interni***
- ❑ ***Costi logistici***
- ❑ ***Facility Condition Index (FCI).***

Metodologia di Analisi

Raccolta dati

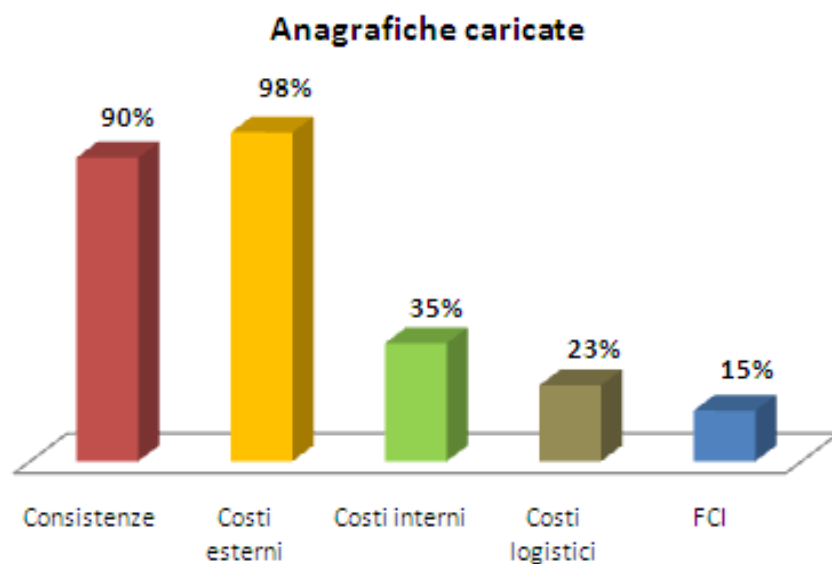
Raccolta dati

Analisi e
condivisione
e esiti

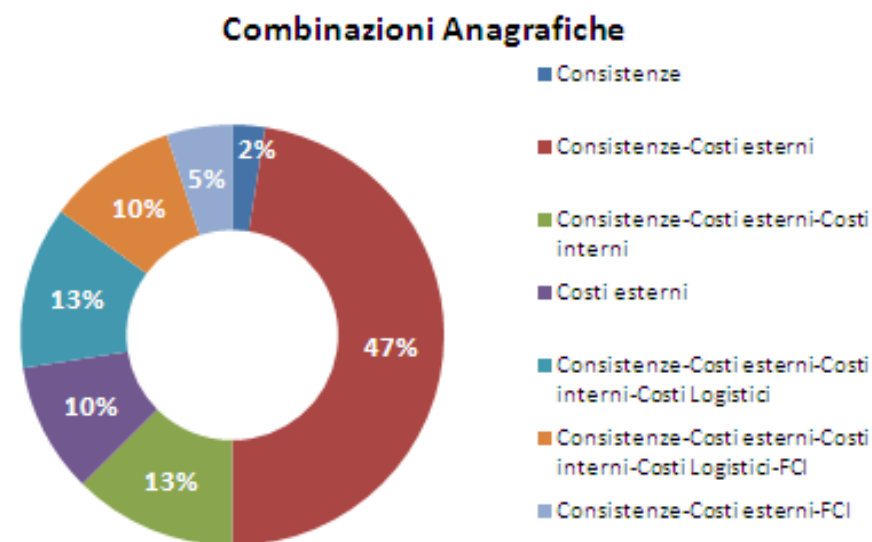
Pubblicazione
report

51 banche hanno partecipato alla rilevazione statistica

% compilazione di ciascuna categoria di dati



% completezza di caricamento dati



Metodologia di Analisi

Raccolta dati

Raccolta
dati

Analisi e
condivisione
e esiti

Pubblicazione
report

Servizi	Codice associato	Servizi	Codice associato
1 - Impianti Elettrici	M1	20 - TVCC	S20
2 - Impianti Idrico Sanitari	M2	21 - Allarme Intrusione	S21
3 - Impianti Riscaldamento	M3	22 - Bussole	S22
4 - Impianti Raffrescamento	M4	24 - Mezzi forti	S24
5 - Elevatori	M5	25 - Fornitura Energia Elettrica	U25
6 - Antincendio	M6	26 - Fornitura Acqua	U26
7 - Rete Dati, Fonia e Acustica	M7	27 - Fornitura Gasolio	U27
8 - Edile	E08	28 - Fornitura Gas	U28
9 - Arredi	E09	29 - Vigilanza	S29
10 - Pulizie	P10	99-Impianto insegne luminose	M10
11 - Fornitura materiale igienico	P11	99-Impianto di illuminazione	M11
12 - Disinfestazione	P12	99-Raccolta macero, carta	P15
13 - Raccolta e Smaltimento Rifiuti Speciali	P13	99- Raccolta e smaltimento carta	P15
14 - Giardinaggio	P14	99-Multifunzione scanner	AS18
15 - Reception	AS15	99-Auto aziendale	AS19
16 - Facchinaggio interno	AS16	99-ATM	S30
17 - Facchinaggio Esterno/Traslochi	AS17	99-Fornitura Teleriscaldamento	U29
19 - Videosorveglianza	S19	99- Fornitura calore da condominio	U30

Metodologia di Analisi

Analisi dati



I dati sono stati analizzati nell'ambito del GdL ABI sul Facility Management al fine di verificare eventuali incongruenze per le opportune correzioni.

Elaborazione e pubblicazione Report



L'elaborazione è stata effettuata secondo i seguenti principi metodologici:

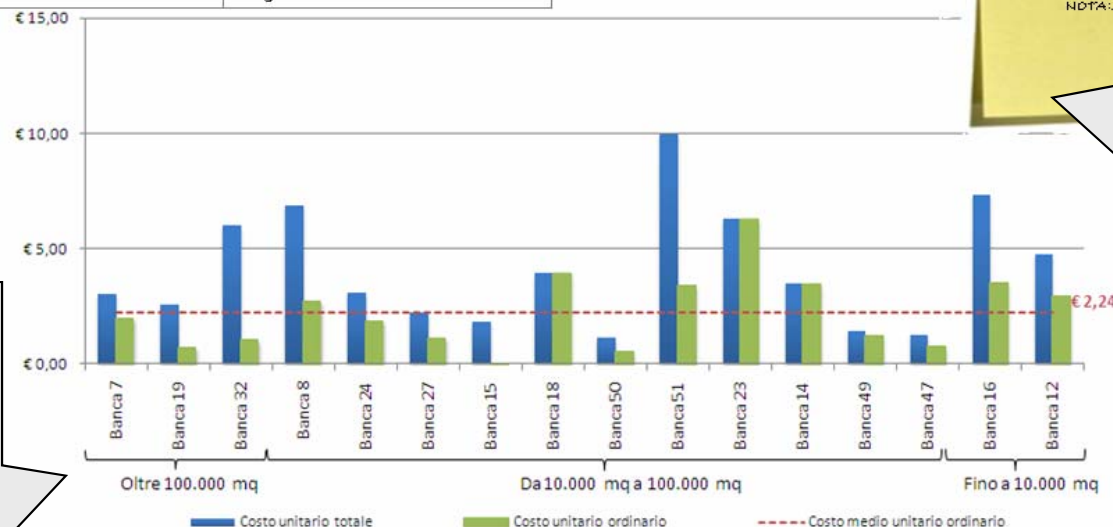
- 1) **medie** calcolate su tutti i valori caricati per ogni ambito di analisi (non sono esclusi arbitrariamente valori estremi della distribuzione);
- 2) calcolo ed esposizione dei **quantili** per la distribuzione dei valori caricati per ogni ambito di analisi; la lettura della media associata ai quantili consente di individuare i **valori mediani** ed **estremi**;
- 3) analisi differenziate per destinazione d'uso degli immobili;
- 4) **costi esterni** analizzati separatamente per i contratti **monoservizio** e per i contratti **multiservizio/GS**;
- 5) **Costo Totale di Utilizzo (TCO)** calcolato, ad oggi, considerando i **costi unitari** di **utenze** e di **locazione**.

Guida alla lettura dei grafici

Si riporta un esempio di analisi disponibile per tutti i servizi classificati. Ogni banca può confrontare i propri costi con il campione (Benchmark).

Intestazione:
Indicazione ambito di analisi
Destinazione uso

Servizio	Manutenzione Impianto Elettrico
Destinazione d'uso	Sedi Centrali- Sportelli- Magazzino



Note:

Vengono segnalati:
- indicazione del solo costo ordinario/straordinario
- % di risposte inferiore al 10%
- valori "da segnalare" es. differenze imputabili a specifiche poco standardizzate
- valori "da segnalare" come valori anomali

Fasce mq:

La classificazione in fasce è effettuata in relazione al valore della SUPERFICIE SERVITA, per il servizio in oggetto

% Risposte	Costo totale annuo €	Costo ordinario annuo €	Costo unitario medio totale €/Mq _{annuo}	Costo unitario medio ordinario €/Mq _{annuo}
42%	€ 5.361.835,00	€ 2.829.866,00	€ 4,07	€ 2,24

Quantile	Costo unitario medio ordinario €/Mq
0,1	0,66
0,25	0,99
0,5	1,95
0,75	3,43
0,9	3,74

% Risposte:

Rapporto percentuale fra le banche del campione e quelle che hanno fornito dati per la sezione di informazioni oggetto della rappresentazione

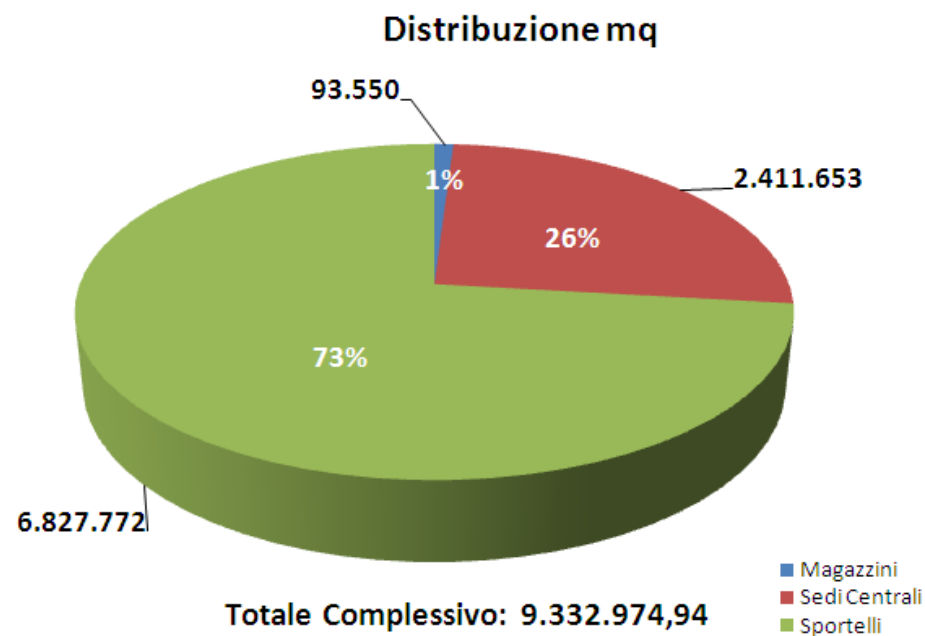
Quantili:

Es. 3,43 valore corrispondente al quantile 0,75, significa che il 75% dei valori della distribuzione è inferiore a 3,43.

CONSISTENZE – Superfici e numero immobili

(2011; 36 banche rispondenti)

- La superficie complessiva (NRA è pari a circa 9.333.000 mq, per il 73% a destinazione d'uso sportelli.
- Il numero totale di edifici è pari a 11.843, per il 98% a destinazione d'uso sportelli.



CONSISTENZE – Superfici e numero immobili

(2011; 36 banche rispondenti)

- Le CONSISTENZE MEDIE di riferimento sono:

Sedi Centrali	mq 7.558
----------------------	-----------------

Sportelli	mq 387
------------------	---------------

Magazzini	mq 802
------------------	---------------

- Le SUPERFICI MEDIE per dipendente sono:

Sedi Centrali	mq 38,12
----------------------	-----------------

Sportelli	mq 31,19
------------------	-----------------

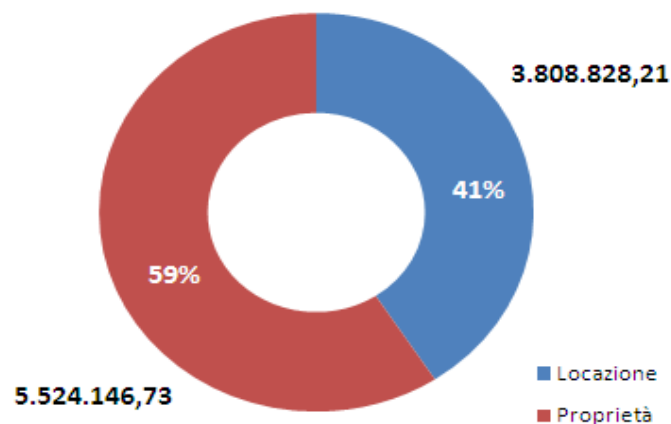
Tali valori sono sempre calcolati sulla NRA.

CONSISTENZE – Locazione

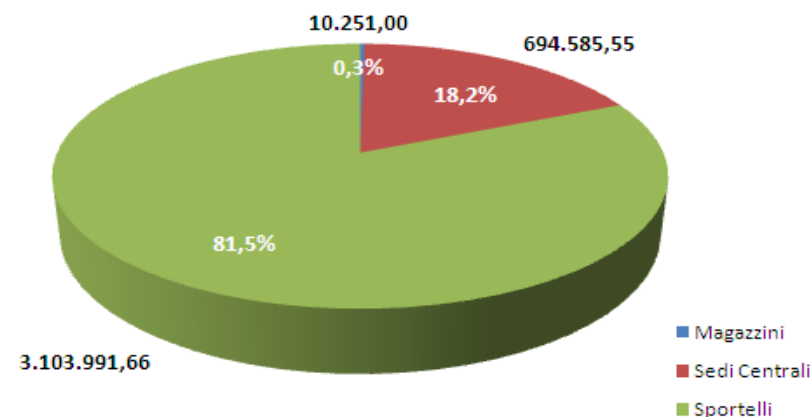
(2011; 35 banche rispondenti)

Il **41%** della superficie utilizzata è in locazione.

Mq di proprietà e di locazione



Distribuzione mq locati per destinazione d'uso



I costi unitari medi annui per locazione ammontano a:

284,46 €/mq anno

Sedi Centrali

158,91 €/mq anno

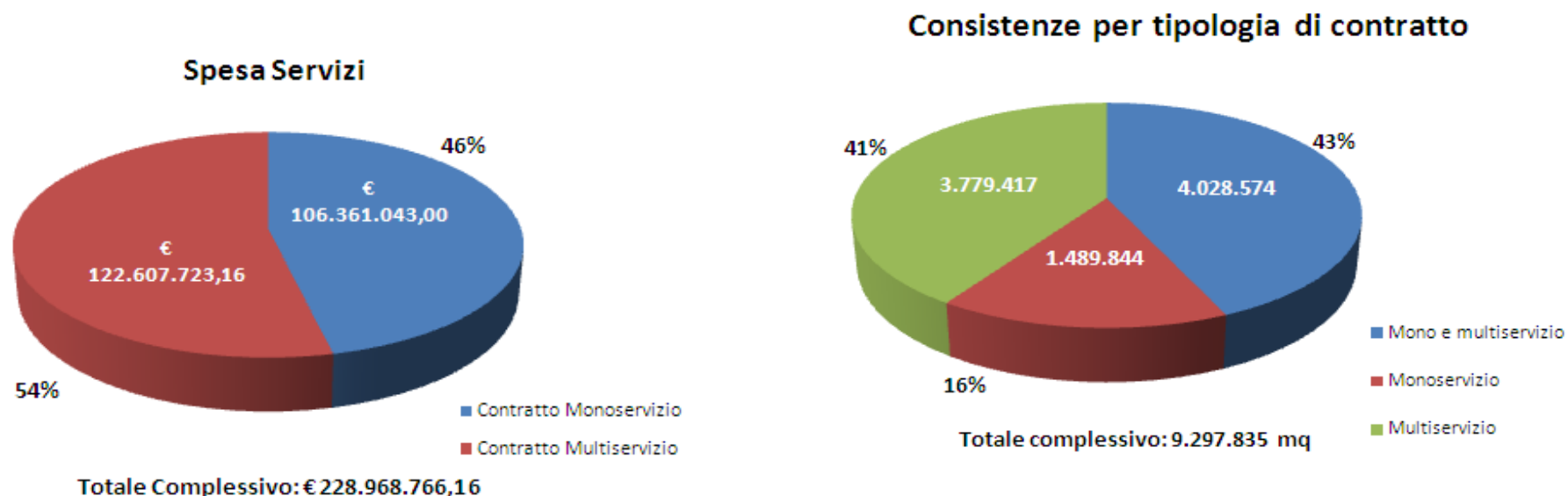
Sportelli

62,92 €/mq anno

Magazzini

TOTAL SPENDING – Valori complessivi rilevati

- La spesa complessiva per **Servizi** è pari a circa **230 milioni di euro**. Il **54%** della spesa per Servizi è relativa a contratti Multiservizio/GS (2011; 38 banche rispondenti).



- La spesa complessiva per **Utenze** è pari a circa **110 milioni di euro** (2011; 18 banche rispondenti).
- La spesa complessiva per **Locazione** è pari a circa **74 milioni di euro** (2011; 12 banche rispondenti).

TOTAL SPENDING – Valori unitari

(2011)

I valori unitari per singolo servizio sono riportati ed analizzati nella Sezione 2. Costi Esterni del Report completo

SEDI CENTRALI				
Superficie media (mq)	7.558			
Servizi	MONOSERVIZIO		GLOBAL SERVICE	
	Costo medio unitario totale (€/mq)	Costo medio unitario ordinario (€/mq)	Costo medio unitario totale (€/mq)	Costo medio unitario ordinario (€/mq)
Totale servizi	€ 35,46	€ 32,46	€ 41,49	€ 32,23
Manutenzione generale	€ 16,98	€ 14,64	€ 16,47	€ 11,14
Manutenzione sicurezza	€ 4,19	€ 3,92	€ 5,58	€ 3,95
Pulizia	€ 14,29	€ 13,90	€ 19,44	€ 17,14
Utenze	€ 37,05		€ 37,05	
Locazioni	€ 284,46		€ 284,46	
TCO	€ 356,97	€ 353,97	€ 363,00	€ 353,74

SPORTELLI				
Superficie media (mq)	387			
Servizi	MONOSERVIZIO		GLOBAL SERVICE	
	Costo medio unitario totale (€/mq)	Costo medio unitario ordinario (€/mq)	Costo medio unitario totale (€/mq)	Costo medio unitario ordinario (€/mq)
Totale servizi	€ 58,62	€ 52,04	€ 41,98	€ 33,17
Manutenzione generale	€ 23,01	€ 17,65	€ 14,73	€ 9,47
Manutenzione sicurezza	€ 15,09	€ 14,29	€ 6,21	€ 4,69
Pulizia	€ 20,52	€ 20,10	€ 21,04	€ 19,01
Utenze	€ 38,43		€ 38,43	
Locazioni	€ 158,91		€ 158,91	
TCO	€ 255,96	€ 249,38	€ 239,32	€ 230,51

Costi esterni – Contratti Multiservizio/GS

(2011; 25 banche corrispondenti)

Quadro di sintesi dei costi totali e ordinari annui

		MULTISERVIZIO/GS					
		SEDI CENTRALI			SPORTELLI		
Servizi	% risposte valide	Costo totale annuo (€)	Costo ordinario annuo (€)	Variazione %	Costo totale annuo (€)	Costo ordinario annuo (€)	Variazione %
Impianto Elettrico	54%	€ 7.848.690,68	€ 6.240.654,27	20%	€ 10.699.785,36	€ 7.932.726,06	26%
Impianto Idrico Sanitario	54%	€ 1.278.631,31	€ 980.885,17	23%	€ 2.027.717,12	€ 1.482.345,64	27%
Impianto Climatizzazione	57%	€ 9.355.293,12	€ 7.279.789,79	22%	€ 17.595.273,18	€ 12.970.374,92	26%
Elevatori	45%	€ 697.813,28	€ 475.010,71	32%	€ 1.445.951,21	€ 1.327.321,04	8%
Impianto Antincendio	47%	€ 366.413,08	€ 319.038,82	13%	€ 886.268,25	€ 879.806,75	1%
Rete dati e Fonia	8%	€ 77.484,77	€ 47.954,73	38%	€ 497.802,81	€ 268.468,67	46%
Edile	12%	€ 3.104.134,30	€ 1.616.709,22	48%	€ 3.866.763,78	€ 1.522.221,54	61%
Arredi	7%	€ 535.256,55	€ 425.285,55	21%	€ 798.870,98	€ 534.387,06	33%
Pulizie	52%	€ 11.352.372,03	€ 11.122.564,93	2%	€ 37.131.539,00	€ 36.888.986,01	1%
Fornitura materiale ig. sanitario	49%	€ 82.983,49	€ 82.365,99	1%	€ 417.953,03	€ 417.506,53	0%
Raccolta rifiuti speciali	44%	€ 402.967,92	€ 402.967,92	0%	€ 974.477,31	€ 974.477,31	0%
Giardinaggio	42%	€ 71.092,07	€ 51.678,74	27%	€ 271.094,03	€ 269.204,68	1%
Facchinaggio interno	8%	€ 1.222.229,94	€ 412.009,80	66%	€ 529.356,95	€ 295.930,20	44%
Facchinaggio esterno	5%	€ 48.282,63	€ 28.347,00	41%	€ 172.892,61	€ 91.626,26	47%
Videosorveglianza	47%	€ 102.919,67	€ 101.017,17	2%	€ 1.233.485,68	€ 1.156.864,25	6%
Impianti TVCC	47%	€ 141.197,04	€ 133.294,54	6%	€ 468.627,77	€ 377.006,34	20%
Impianto Antintrusione	47%	€ 251.325,86	€ 247.725,86	1%	€ 2.354.394,92	€ 2.345.394,92	0%
Bussole	42%	€ 112.727,51	€ 104.327,51	7%	€ 1.424.439,07	€ 1.403.439,07	1%
		€ 37.051.815,25	€ 30.071.627,72	18,8%	€ 82.796.693,06	€ 71.138.087,25	14,1%

Costi esterni – Contratti Monoservizio

(2011; 19 banche rispondenti)

Quadro di sintesi dei costi unitari medi annui

		MONOSERVIZIO					
		COSTO UNITARIO MEDIO TOTALE (€/mq)			COSTO UNITARIO MEDIO ORDINARIO (€/mq)		
Servizi	% risposte	Sedi Centrali	Sportelli	Variazione %	Sedi Centrali	Sportelli	Variazione %
Impianto Elettrico	41%	€ 3,43	€ 4,20	18%	€ 2,27	€ 2,31	2%
Impianto Idrico Sanitario	32%	€ 1,04	€ 1,13	8%	€ 1,03	€ 0,78	-32%
Impianto Climatizzazione	36%	€ 2,77	€ 4,64	40%	€ 2,21	€ 2,95	25%
Elevatori	39%	€ 1,13	€ 1,64	31%	€ 1,02	€ 1,35	24%
Impianto Antincendio	42%	€ 0,42	€ 0,62	32%	€ 0,33	€ 0,38	13%
Rete dati e Fonia	39%	€ 5,48	€ 7,74	29%	€ 5,97	€ 8,86	33%
Edile	32%	€ 2,71	€ 3,04	11%	€ 1,81	€ 1,02	-77%
Arredi	31%	€ 1,22	€ 0,96	-27%	€ 1,00	€ 0,62	-61%
Pulizie	39%	€ 13,39	€ 19,13	30%	€ 13,08	€ 18,72	30%
Fornitura materiale ig. sanitario	20%	€ 0,56	€ 0,79	29%	€ 0,56	€ 0,79	29%
Disinfestazione	20%	€ 0,27	€ 0,53	49%	€ 0,25	€ 0,51	51%
Raccolta rifiuti speciali	29%	€ 0,34	€ 0,60	43%	€ 0,26	€ 0,59	56%
Giardinaggio	31%	€ 1,17	€ 1,60	27%	€ 1,40	€ 1,35	-4%
Raccolta macero carta	5%	€ 0,17	€ 0,21	19%	€ 0,17	€ 0,21	19%
Reception	14%	€ 8,40	€ 34,72	76%	€ 8,40	€ 34,72	76%
Facchinaggio interno	12%	€ 7,18	€ 0,61	-1077% !	€ 11,36	€ 0,74	-1435% !
Facchinaggio esterno	14%	€ 5,39	€ 2,03	-166% !	€ 10,29	€ 1,71	-502% !
Videosorveglianza	17%	€ 1,27	€ 7,51	83%	€ 0,94	€ 6,55	86%
Impianti TVCC	26%	€ 0,32	€ 2,35	86%	€ 0,33	€ 2,67	88%
Impianto Antintrusione	32%	€ 0,77	€ 3,16	76%	€ 0,71	€ 3,39	79%
Bussole	33%	€ 1,83	€ 2,07	12%	€ 1,94	€ 1,68	-15%
Mezzi Forti	28%	€ 0,33	€ 1,63	80%	€ 0,14	€ 1,63	91%
Vigilanza	36%	€ 4,69	€ 15,48	70%	€ 4,60	€ 15,38	70%

Costi esterni – Contratti Multiservizio/GS

(2011; 25 banche rispondenti)

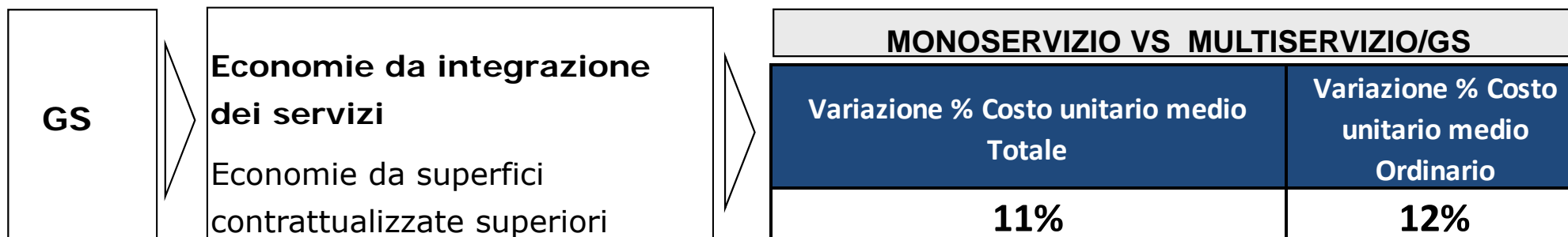
Quadro di sintesi dei costi unitari medi annui

		MULTISERVIZIO/GS					
		COSTO UNITARIO MEDIO TOTALE (€/mq)			COSTO UNITARIO MEDIO ORDINARIO (€/mq)		
Servizi	% risposte valide	Sedi Centrali	Sportelli	Variazione %	Sedi Centrali	Sportelli	Variazione %
Impianto Elettrico	54%	€ 5,27	€ 4,02	-31%	€ 3,83	€ 2,71	-41%
Impianto Idrico Sanitario	54%	€ 0,99	€ 0,89	-11%	€ 0,66	€ 0,58	-14%
Impianto Climatizzazione	57%	€ 5,74	€ 5,44	-6%	€ 3,97	€ 3,65	-9%
Elevatori	45%	€ 0,68	€ 0,64	-6%	€ 0,52	€ 0,50	-4%
Impianto Antincendio	47%	€ 0,57	€ 0,66	14%	€ 0,48	€ 0,60	20%
Rete dati e Fonia	8%	€ 0,82	€ 0,63	-30%	€ 0,19	€ 0,31	39%
Edile	12%	€ 2,40	€ 2,45	2%	€ 1,49	€ 1,12	-33%
Arredi	7%	€ 0,70	€ 0,54	-30%	€ 0,51	€ 0,40	-28%
Pulizie	52%	€ 14,27	€ 16,66	14%	€ 12,21	€ 15,31	20%
Fornitura materiale ig. sanitario	49%	€ 0,55	€ 1,31	58%	€ 0,31	€ 0,63	51%
Raccolta rifiuti speciali	44%	€ 4,62	€ 3,07	-50%	€ 4,62	€ 3,07	-50%
Giardinaggio	42%	€ 0,10	€ 0,08	-25%	€ 0,12	€ 0,12	0%
Facchinaggio interno	8%	€ 1,40	€ 0,97	-44%	€ 0,89	€ 1,12	21%
Facchinaggio esterno	5%	€ 4,76	€ 4,43	-7%	€ 6,44	€ 6,40	-1%
Videosorveglianza	47%	€ 0,09	€ 0,46	80%	€ 0,08	€ 0,32	75%
Impianti TVCC	47%	€ 1,49	€ 1,70	12%	€ 1,03	€ 1,21	15%
Impianto Antintrusione	47%	€ 0,89	€ 1,07	17%	€ 0,69	€ 0,91	24%
Bussole	42%	€ 3,11	€ 2,98	-4%	€ 2,15	€ 2,25	4%

CONFRONTO MONOSERVIZIO – MULTISERVIZIO/GLOBAL SERVICE (GS)

- Il confronto fra i costi unitari dei servizi evidenzia che l'**acquisto** in modalità **Multiservizio/GS** può comportare una **riduzione** della **spesa** valutabile intorno al **12%** per l'ordinario.

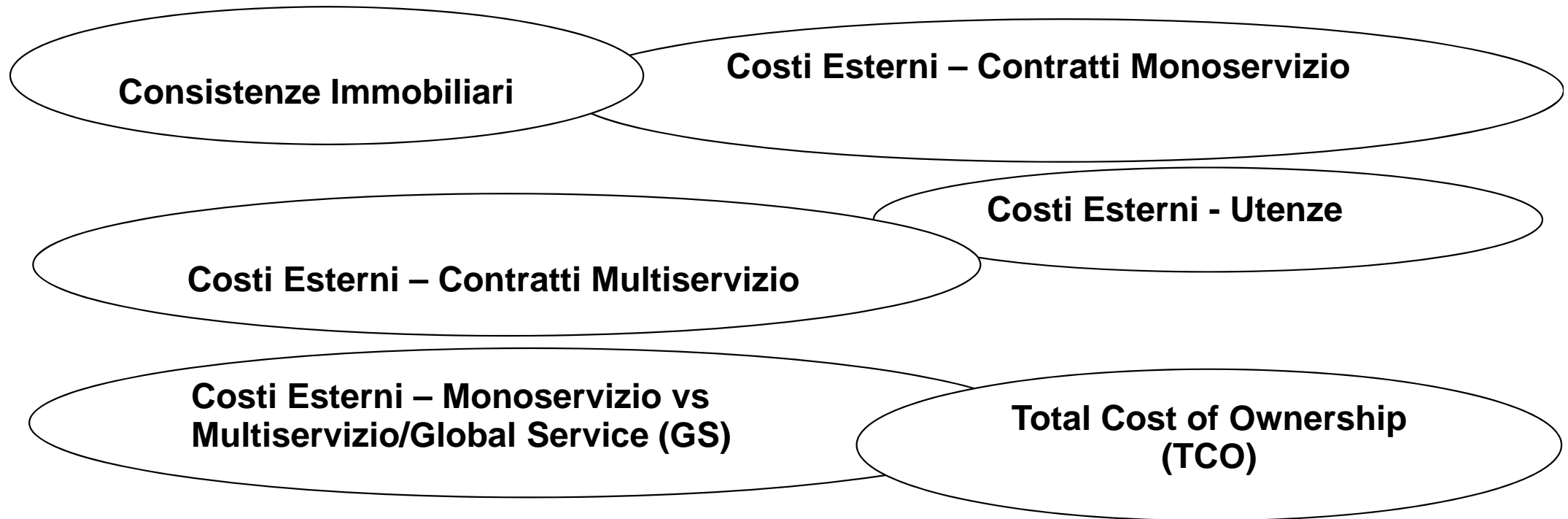
Tale differenza si può giustificare con riferimento a:



- Il valore è calcolato come media pesata sul gruppo di servizi indicato in tabella.

Servizio	Pi	Servizio	Pi
Impianto Elettrico	0,11	Pulizie	0,51
Impianto Idrico Sanitario	0,02	Fornitura mat. Igienico sanitario	0,01
Impianto Climatizzazione	0,15	Giardinaggio	0,01
Impianto Elevatori	0,02	Videosorveglianza	0,02
Impianto Antincendio	0,01	TVCC	0,01
Impianto Rete dati	0,02	Antintrusione	0,02
Edile	0,06	Bussole	0,03

I contenuti del Report di analisi ABI sul FM in Banca



Il Data Base FM consente alle banche di poter confrontare i propri costi di struttura con i costi del settore.

I contenuti del Report completo

Le Consistenze immobiliari

- ✓ Consistenze/Superfici e numero di immobili
- ✓ Mq netti (NRA) complessivi e per tipologia di immobile (Sedi Centrali, Sportelli e Magazzini)
- ✓ Numero di immobili complessivi e per tipologia di immobile
- ✓ Superfici medie per dipendente per Sedi Centrali e Sportelli
- ✓ Dati consistenze e superfici medie per dipendente per tipologia di immobile
- ✓ Consistenze-Locazione per Sedi Centrali, Sportelli e Magazzini
- ✓ Costo unitario di locazione per Sedi Centrali e Sportelli

I contenuti del Report completo

Costi Esterni – Monoservizio vs Multiservizio/GS

- ✓ Ripartizione spesa complessiva dei servizi
- ✓ Confronto costi unitari dei servizi per Monoservizio e Multiservizio/GS

Costi Esterni – Utenze

- ✓ Costo totale annuo, costo ordinario annuo, costo unitario medio totale, costo unitario medio ordinario e distribuzione quantili sul costo unitario medio ordinario per banca, distinti per Sedi Centrali, Sportelli e mq complessivi ed inerenti le utenze:
 - Fornitura Energia Elettrica
 - Fornitura Idrica
 - Fornitura Gasolio
 - Fornitura Gas
 - Fornitura Teleriscaldamento

Total cost of ownership (TCO)

- ✓ Total cost of ownership distinto per tipologia di contratto e per tipologia di immobile
- ✓ Tabella riepilogativa dei servizi considerati

I contenuti del Report completo

I Costi Esterni – Contratti Monoservizio – Multiservizio – Global Service

- ✓ Costi unitari medi annui per servizi e per tipologia di immobili
- ✓ Costi totali e ordinari annui per servizi e per tipologia di immobili
- ✓ Costo totale annuo, costo ordinario annuo, costo unitario medio totale, costo unitario medio ordinario e distribuzione quantili sul costo unitario medio ordinario per banca, distinti per Sedi Centrali, Sportelli e mq complessivi ed inerenti i servizi:
 - Manutenzione Impianti (Impianto Elettrico, Impianto Idrico Sanitario, Impianto Climatizzazione, Elevatori, Antincendio, Rete Dati e Fonia)
 - Edili e Arredi (Edile, Arredi)
 - Pulizie e Igiene Ambientale (Pulizie, Fornitura materiale igienico sanitario, Disinfestazione, Raccolta rifiuti speciali, Giardinaggio, Raccolta macero carta)
 - Reception e Facchinaggio (Reception, Facchinaggio interno, Facchinaggio esterno)
 - Sicurezza e controllo accessi (Videosorveglianza, Impianti TVCC, Impianti antintrusione, Bussole, Mezzi forti, Vigilanza)