



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

COSA SUCCEDE AL FACILITY MANAGEMENT?

Lorenzo Sperati
Capo Servizio Immobili



Convegno

IL FACILITY MANAGEMENT IN ITALIA

Innovazione e nuove frontiere del mercato pubblico e privato

Roma, 19 giugno 2024

ABI – Scuderie di Palazzo Altieri, Via Santo Stefano del Cacco, 1

➤ Agenda della presentazione

Cosa succede al Facility Management

- 1 Premessa
- 2 I fattori *disruptive*
- 3 Gli impatti
- 4 Linee d'azione per governare il cambiamento
- 5 Conclusioni



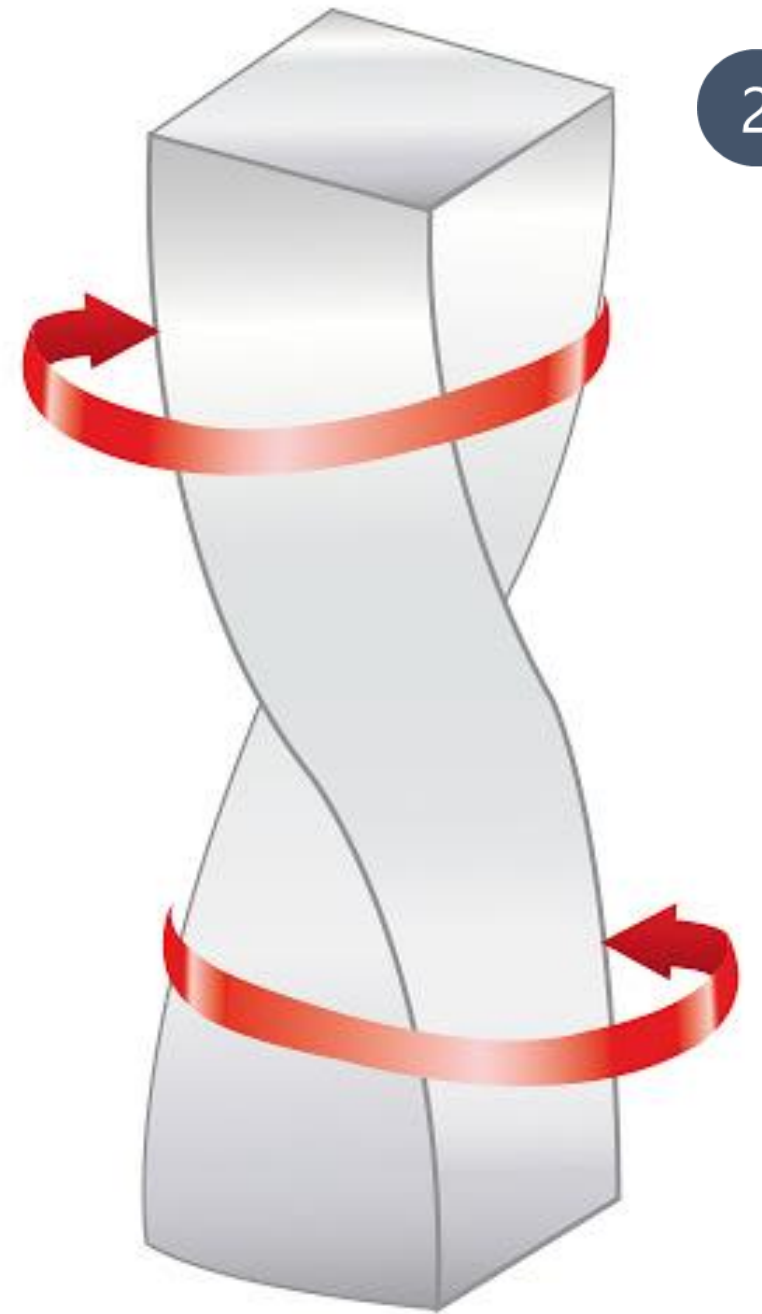
➤ Premessa

- Il campo d'azione del Facility Management sta dilatando i propri «confini» ...
- Si trasforma l'oggetto su cui il FM agisce ma anche i «soggetti» sono interessati dal cambiamento
- ... Cresce la **complessità**, si pongono **nuove sfide** Occorre **comprendere tali fenomeni** ed elaborare una **strategia adeguata** ...
- In estrema sintesi, **siamo chiamati a rispondere a tre diverse sollecitazioni** che stanno scuotendo le nostre organizzazioni ...



Fattori *disruptive*

- Smart Working:
«working everywhere anywhere».
- Climate Change e Net Zero:
gestire la transizione ecologica
- Transizione digitale:
Automazione, AI, IoT, BIM ...

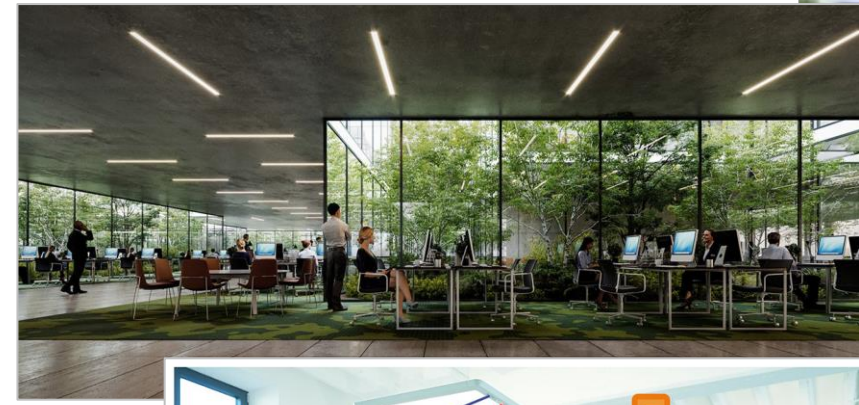


➤ Gli impatti .. le conseguenze

L'applicazione estesa dello SMART WORKING pone nuove sfide ma offre anche l'opportunità di ripensare e riorganizzare gli ambienti di lavoro in chiave innovativa, per rendere l'ufficio più **attraattivo** e più **coerente** con le strategie aziendali



Activity-Based Working



ORGANIZZARE IL MONDO DEL LAVORO IBRIDO - GESTIRE STRATEGICAMENTE GLI SPAZI



➤ Gli impatti .. le conseguenze

Climate Change e Towards Net Zero

	Actuals			Target		Score
	2015 actual emissions, Gt CO2 eqv.	2019 actual emissions, Gt CO2 eqv.	Annual rate of change observed (2015-19), %	Target 2025 emissions, Gt CO2 eqv.	Target annual rate of change, %	How does rate of change compare to target?
Global	43.3	44.1	0.4%	35.8	-1.9%	Emissions increased, widening gap to target
Agriculture	6.4	6.5	0.4%	6.1	-0.5%	Emissions increased, widening gap to target
Buildings	2.7	2.8	0.9%	1.9	-3.4%	Emissions increased, widening gap to target
Cement	2.6	2.6	0%	2.5	-0.3%	Emissions increased, widening gap to target
Forestry	6.1	5.6	-0.8%	4.2	-9.2%	Emissions reduced, but only at a fraction of target rate
Oil & Gas	3.9	4.2	0.8%	4.2	0%	Emissions increased, widening gap to target
Power	12.3	13.0	1.4%	9.8	-2.2%	Emissions increased, widening gap to target
Road Transport	5.9	6.1	1.1%	4.7	-2.3%	Emissions increased, widening gap to target
Steel	3.5	3.4	-0.9%	3.2	-0.8%	Emissions reduced at more than target rate

Progress scorecard

2. Non-CO2 emissions are converted into carbon dioxide equivalents according to their 100-year global warming potential (GWP100)
 3. Emissions rounded to nearest 5 MtCO2 eqv.
 4. Source: McKinsey Emissions Inventories Tracker, McKinsey 1.5C scenario analysis



40% delle emissioni globali di CO2 provengono da edifici e ambiente costruito.

80% dei consumi energetici di un edificio deriva dalle attività operative

75% della forza lavoro globale lavora in strutture come: uffici, ospedali, scuole, magazzini, università, negozi, fabbriche...

35% del volume totale dei rifiuti a livello globale proviene dagli edifici

Fonte: Frost & Sullivan (*) Fonte: sito IFMA.

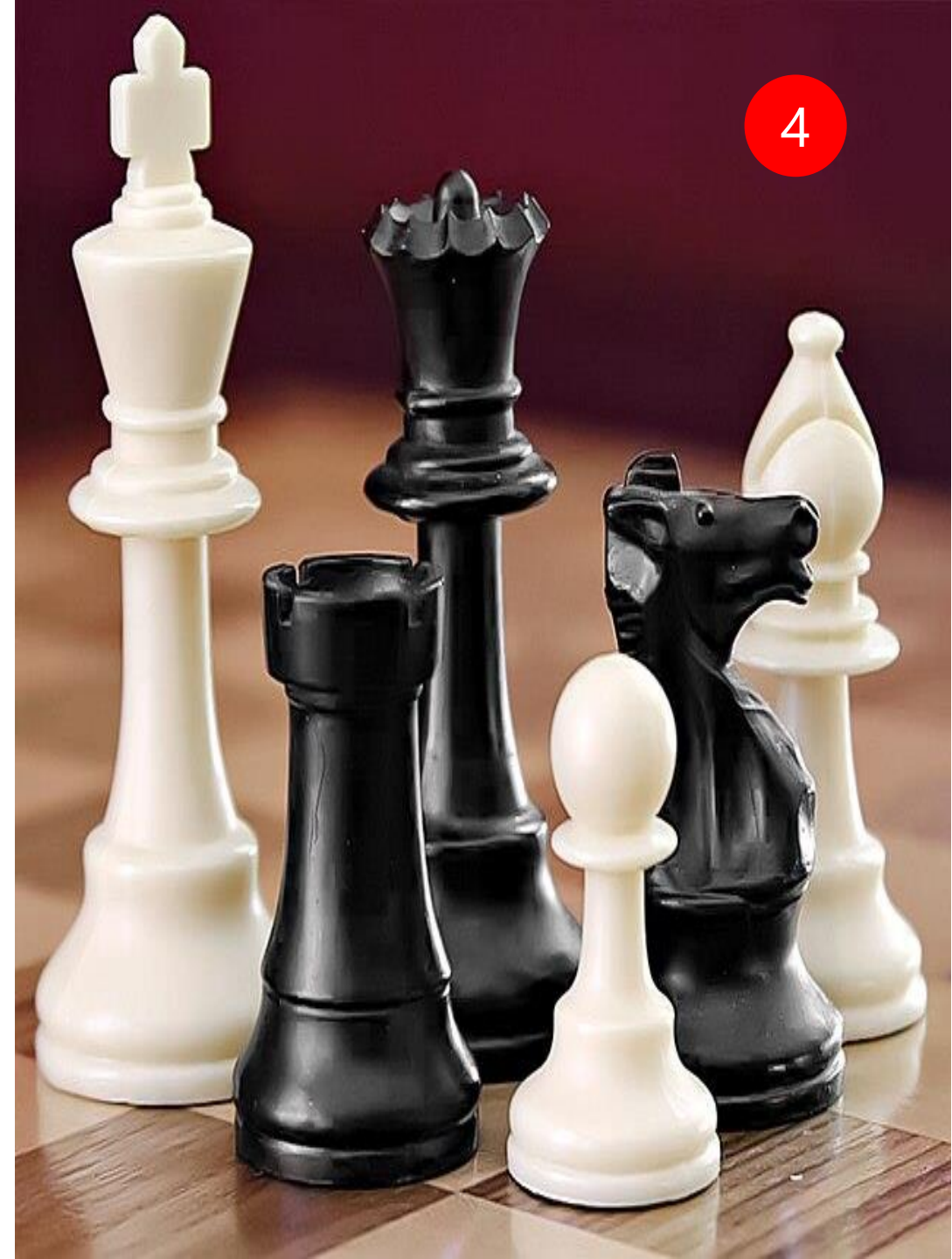
➤ Gli impatti .. le conseguenze

- **Risk Management:** si modifica il profilo dei RISCHI OPERATIVI.
- **Organizzazione:** cresce la VALENZA STRATEGICA del FM all'interno della organizzazione aziendale.
- **Risorse umane:** si determina una tensione sul fronte delle RISORSE PROFESSIONALI per la forte domanda di NUOVE COMPETENZE (sintesi tra «saperi» tradizionalmente distinti).



➤ Linee d'azione per governare il cambiamento

- **Recepimento normative europee:** CSRD, Artificial Intelligence ACT, NIS 2, direttiva UE «Case green» ...
- **Pianificazione strategica e Budget:** occorrono INVESTIMENTI e un'attenta PIANIFICAZIONE STRATEGICA in grado di fronteggiare rapidi mutamenti del contesto
- **Networking:** sviluppare info-sharing e condivisione delle best practice tra tutti i soggetti della filiera del FM per contribuire al miglioramento della qualità dei servizi e del livello di gradimento di utenti e clienti.



➤ Conclusioni *disruptive*

... La tecnologia è indispensabile per acquisire efficienza. Ma è essenziale che sia impiegata per migliorare la qualità dei servizi e assicurare rispondenza tra i prodotti offerti e le esigenze di famiglie e imprese ...

... Rafforzare la capacità di azione comune, mobilitare le risorse necessarie per divenire parte attiva delle transizioni tecnologica, climatica ed energetica ...

Fabio Panetta



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Considerazioni finali del Governatore

Relazione annuale
Roma, 31 maggio 2024

CENTOTTESIMO ESERCIZIO

anno 2023

esercizio

CXXX

Grazie per l'attenzione



lorenzo.sperati@bancaditalia.it

+39 0647922611

+39 3666822631