

Prof. Arch. Silvano Curcio

## ❑ I SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

# L'INNOVAZIONE DEL COMPARTO IMMOBILIARE

## Il patrimonio immobiliare come risorsa "attiva"

Il processo di trasformazione del patrimonio immobiliare



## L'INNOVAZIONE DEL COMPARTO IMMOBILIARE

Il nuovo corso fino ad oggi

Gli aspetti chiave caratterizzanti/condizionanti la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare:

### GESTIONE

- Riduzione delle spese di gestione (da esigenza ad obbligo)
- Focalizzazione sul core business per competere
- Esternalizzazione e razionalizzazione dei sistemi di gestione
- Integrazione dei servizi di gestione
- Innovazione delle forme contrattuali per la gestione (Global Service, ...)
- Centralizzazione degli acquisti di servizi pubblici (soggetti aggregatori)
- ...

### VALORIZZAZIONE

- Cartolarizzazione dei beni immobiliari
- Costituzione di fondi immobiliari
- Spin-off e quotazioni di società immobiliari
- Nascita e/o potenziamento di nuovi modelli di società in campo immobiliare
- ...

## COME GESTIRE I PATRIMONI

La risposta alle nuove esigenze del cliente/committente



## IL FACILITY MANAGEMENT

### Le definizioni

**La definizione di FM della norma europea UNI EN 15221-1:2007:**

❑ "Gestione integrata dei servizi e dei processi rivolti agli edifici, agli spazi e alle persone, non rientranti nel core business di un'organizzazione, ma necessari per il suo funzionamento"

**La definizione di FM della norma italiana UNI 11447:2012:**

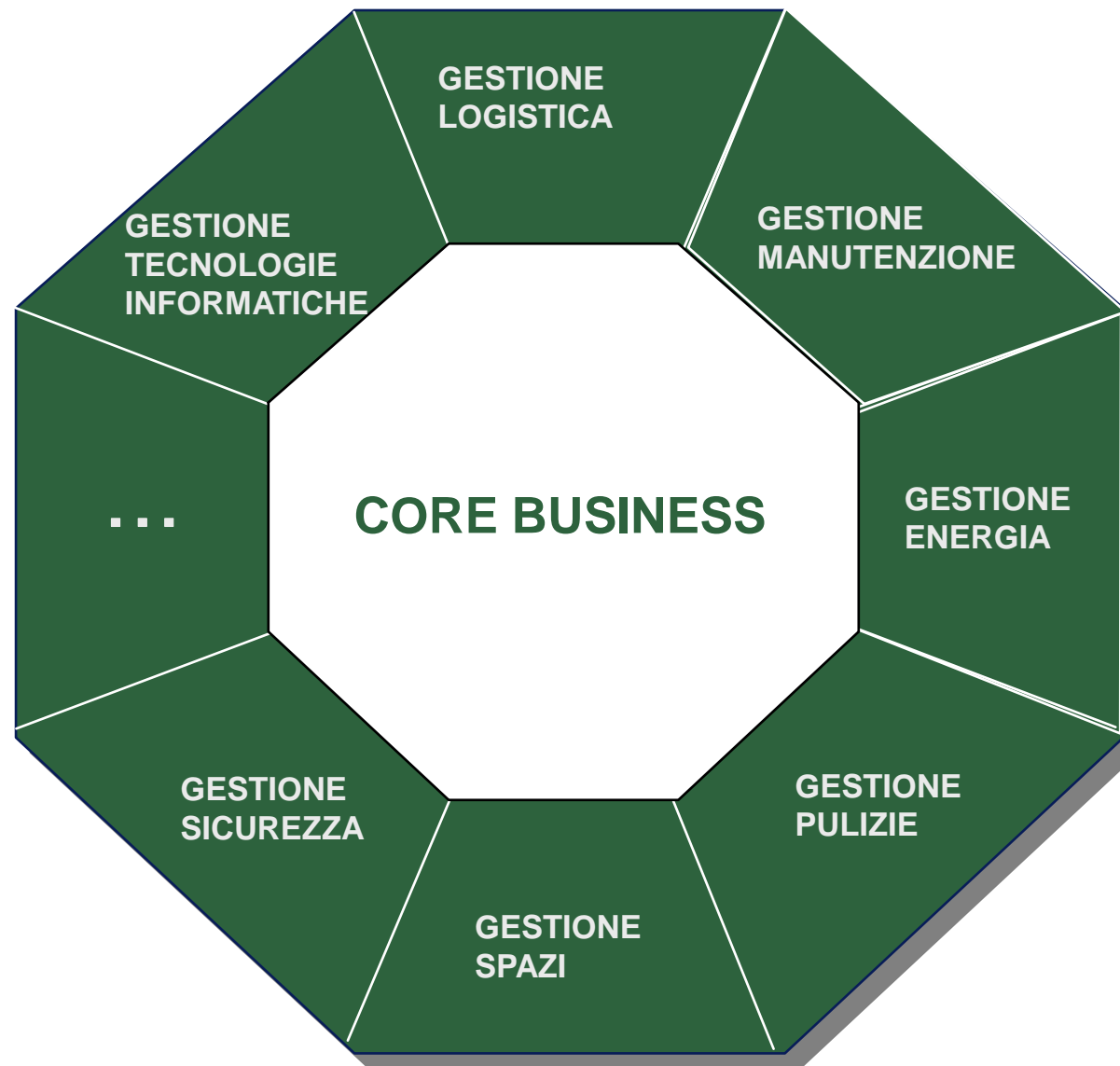
❑ "Gestione integrata dei servizi di supporto per il funzionamento, la fruizione e la valorizzazione dei beni immobiliari e urbani"

**I servizi "portanti" della filiera del FM:**

- ✓ servizi di manutenzione (Maintenance Management)
- ✓ servizi di gestione e riqualificazione energetica (Energy Management)
- ✓ servizi di pulizia e igiene ambientale (Cleaning Management)
- ✓ servizi di gestione degli spazi (Space Management)
- ✓ servizi di conoscenza anagrafica (Knowledge Management)
- ✓ servizi di logistica (Logistics Management)

# IL FACILITY MANAGEMENT

Core business e servizi no-core



# IL FACILITY MANAGEMENT

## La classificazione dei servizi

### CLASSIFICAZIONE PER CAMPO DI APPLICAZIONE



### CLASSIFICAZIONE PER FUNZIONI

#### SERVIZI FM "HARD"

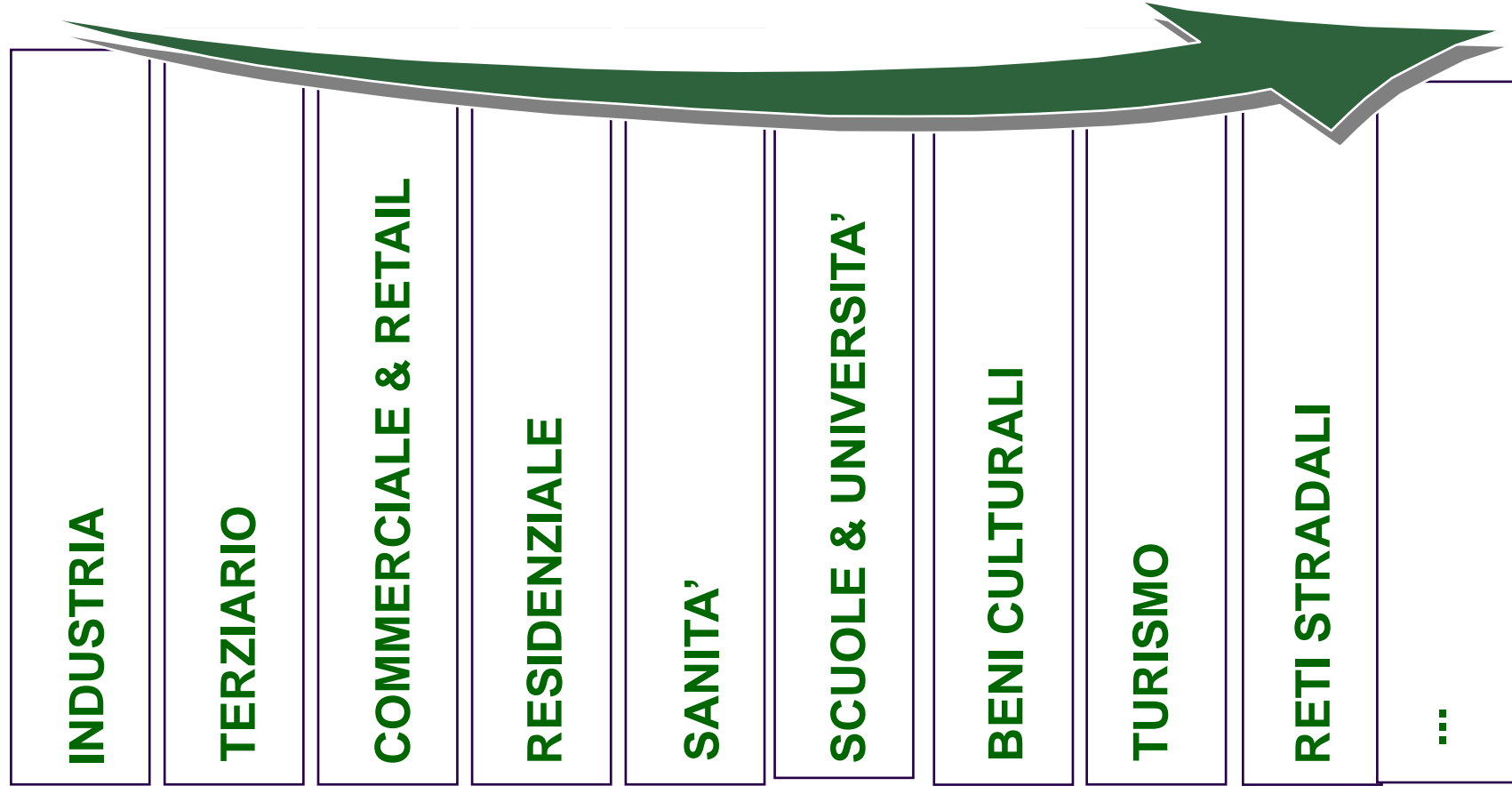
- Maintenance Management**
  - manutenzione edilizia
  - manutenzione impiantistica
  - manutenzione attrezzature
  - manutenzione arredi
  - manutenzione verde
- Energy Management**
  - audit energetico
  - energy saving
  - retrofit energetico
- Space Management**
- Knowledge Management**
- .....

#### SERVIZI FM "SOFT"

- Cleaning Management**
  - pulizia & igiene ambientale
  - sanificazione, disinfestazione, .....
  - gestione rifiuti
- Security Management**
- Logistics Management**
- .....

# IL MERCATO DEI SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

Un comparto trasversale e intersettoriale



# IL MERCATO DEI SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

## Il "Facility Management boom"

www.osservatoriofm.it  
Ricerca "Il mercato del FM in Italia negli anni 2000"  
CNA Costruzioni, Anaepa-Confartigianato, CRESME

### "FACILITY MANAGEMENT BOOM"

Nel **comparto pubblico**, a partire dagli ultimi anni, mentre la crisi colpisce pesantemente l'economia italiana e gli **appalti di lavori pubblici tradizionali** passano da **15,6 miliardi** di euro a **11,2**, gli appalti di servizi di Facility Management vivono un'ascesa senza pari in controtendenza.

**Un vero e proprio "boom"** se si pensa che fino a pochi anni fa venivano messi in gara servizi per **24 miliardi di euro** e che oggi, con un percorso di crescita continua e impetuosa, si è saliti a ben **36 miliardi di euro.**

Negli anni della grande crisi, mentre i lavori pubblici crollano di oltre il 30%, **questo nuovo mercato cresce del 50%**, rappresentando di fatto uno dei più significativi tra i nuovi mercati nella nostra economia nazionale e, al contempo, uno dei più rilevanti tra i mercati dello stesso comparto nell'economia europea, con una potenziale domanda finora in gran parte sommersa o inevasa stimata in **oltre 140 miliardi di euro/anno (comparto pubblico + comparto privato).**

## **IL MERCATO DEI SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT**

### **I "fattori di crescita" della filiera**

5 fattori fondamentali per una crescita "sostenibile" del mercato:

- Innalzamento del know how tecnico-operativo-gestionale degli operatori fronte clienti/committenti e imprese**
- Messa a punto e diffusione di specifiche "infrastrutture" metodologico-scientifiche, conoscitive, formative, legislative e normative**
- Sviluppo non solo dimensionale ma anche qualitativo del mercato**
- Selezione/competizione qualitativa del fronte delle imprese di servizi**
- Studio/diffusione delle "best practices" di partnership tra clienti/committenti & imprese**