

Il facility manager entra in banca

ANALISI

Uno studio dell'Abi rileva le prime voci di costo negli istituti di credito

Francesco Nariello

■ Ottimizzare la spesa per i servizi più costosi, a partire da pulizie, impianti elettrici e climatizzazione. Sfruttare le economie di scala garantite dagli operatori global service. Conoscere i costi unitari "di riferimento" di servizi, utenze e locazioni per orientare le scelte sulla gestione degli immobili. Sono alcune delle indicazioni che emergono dal report sul «Facility management nel settore bancario» realizzato da **Abi** - e presentato oggi a Roma, insieme al **Cresme** - con l'obiettivo di fornire un benchmark di settore per la conduzione e la manutenzione degli spazi nei quali si svolgono le attività core degli istituti di credito.

«Nella situazione di crisi attuale - afferma Gianfranco Torriero, direttore centrale **Abi** - è sempre più forte, anche in ambito bancario, l'attenzione sul fronte dei costi, connessi direttamente o indirettamente alla gestione dei servizi a immobili, spazi e persone. Per questo occorrono, ed è questo l'obiettivo del progetto appena partito, strumenti efficaci per condividere il patrimonio di informazioni sul facility management».

Dall'analisi emerge che l'acquisto di servizi in modalità global service può portare - grazie alle economie di scala generate dall'integrazione delle attività e dalla "contrattualizzazione" di superfici più ampie - a una riduzione complessiva di circa il 12% delle spese di gestione in termini di costi unitari (euro/mq). E i risparmi si concentrano nelle strutture di "sportello", soprattutto sulla manutenzione generale e di sicurezza.

Il campione della ricerca **Abi** è

composto da 40 banche, per 11.843 unità immobiliari e 9,4 milioni di metri quadri (il 73% destinati a sportello). La spesa per il facility management, per il gruppo di banche coinvolte, ammonta a circa 230 milioni di euro e il 54% riguarda contratti global service (facenti riferimento a 36 tipologie di servizio differenti). I costi delle utenze rilevati, invece, ammontano a circa 110 milioni, mentre quelli di locazione a 74 milioni.

Per quanto riguarda il peso dei diversi servizi sulla spesa complessiva (escluse utenze e locazioni) la maggiore incidenza è imputabile alle pulizie, il cui costo tocca il 51% del totale, con una rilevanza maggiore per le filiali rispetto alle sedi centrali (dove le superfici sono maggiori). A seguire si piazzano i costi di gestione degli impianti di climatizzazione (15%), di quelli elettrici (11%) e dei servizi edili (6%).

Le principali variabili di costo per la gestione degli immobili - e quindi le scelte sul fronte del facility management - dipendono, in ogni caso, dalla tipologia di attività svolte in ciascuna banca. «L'ottica è ottimizzare la spesa in modo oculato in base alle attività core - dice Torriero - che definiscono le esigenze e le caratteristiche degli spazi, dei servizi e dei profili di consumo. Il tipo di gestione, ad esempio, varia in base alla dimensione media di sportello, a sua volta legata alla strategia della banca».

Il report **Abi** offre anche uno spaccato sull'utilizzo degli immobili da parte degli istituti di credito. Secondo i dati raccolti, la superficie media per le sedi centrali è di 7.558 metri quadri (circa 38 a dipendente), mentre si attesta sui 387 metri quadri per gli sportelli (31 a dipendente) e sugli 802 per i magazzini. Il 41% degli spazi è in locazione, con un costo unitario medio annuo che varia dai 284 euro al mq per le sedi centrali ai 159 euro al mq per le filiali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le spese

Costo medio unitario totale di servizi, utenze e locazioni (in euro al mq) negli immobili degli istituti di credito

SEDE CENTRALE

	SERVIZI	
	MONO	GLOBAL
Manutenzione	16,98	16,47
Sicurezza	4,19	5,58
Pulizia	14,29	19,44
Utenze	37,05	37,05
Locazioni	284,46	284,46
Totale	356,97	363,00

SPORTELLI

	SERVIZI	
	MONO	GLOBAL
Manutenzione	23,01	14,73
Sicurezza	15,09	6,21
Pulizia	20,52	21,04
Utenze	38,43	38,43
Locazioni	158,91	158,91
Totale	255,96	239,32

Fonte: Ossif - Abi

