

# 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

