



Alla ricerca della flessibilità. Un caso innovativo.

Gianluca Benelli, Area Manager Divisione FM, Elyo Italia

Indice

- Il contesto
- Le esigenze
- Le soluzioni - Progetto Panciatici
- Definizione del costo a MQ/Postazione
- Servizi opzionali/Vincoli contrattuali
- Sviluppi futuri

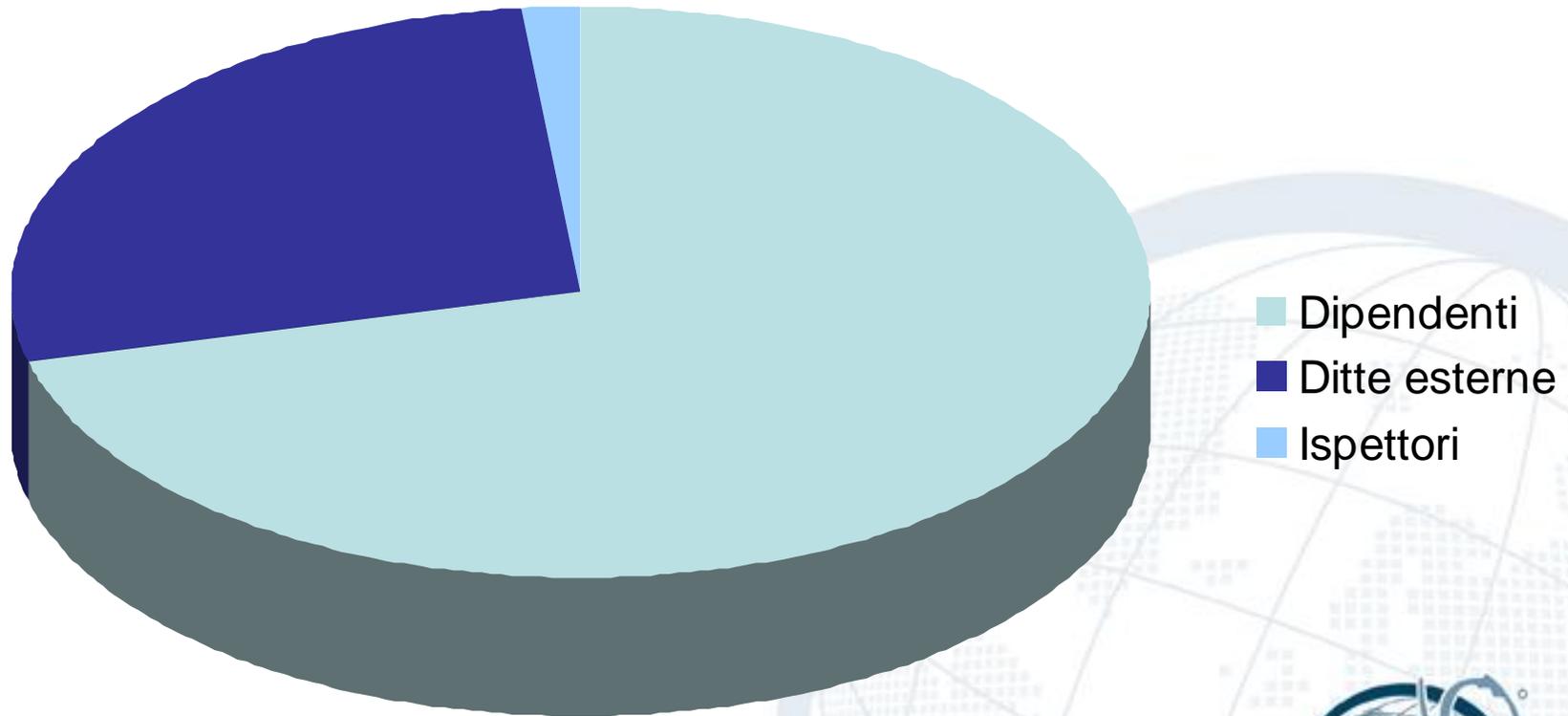
Il contesto

L'evoluzione del cliente sul mercato e nella tipologia di servizi erogati ai propri clienti ha determinato sempre più la ricerca di nuove postazioni di lavoro e la ricerca di nuove strategie per ottimizzare gli spazi presenti all'interno del complesso.

Il contesto

Suddivisione demografica

Popolazione



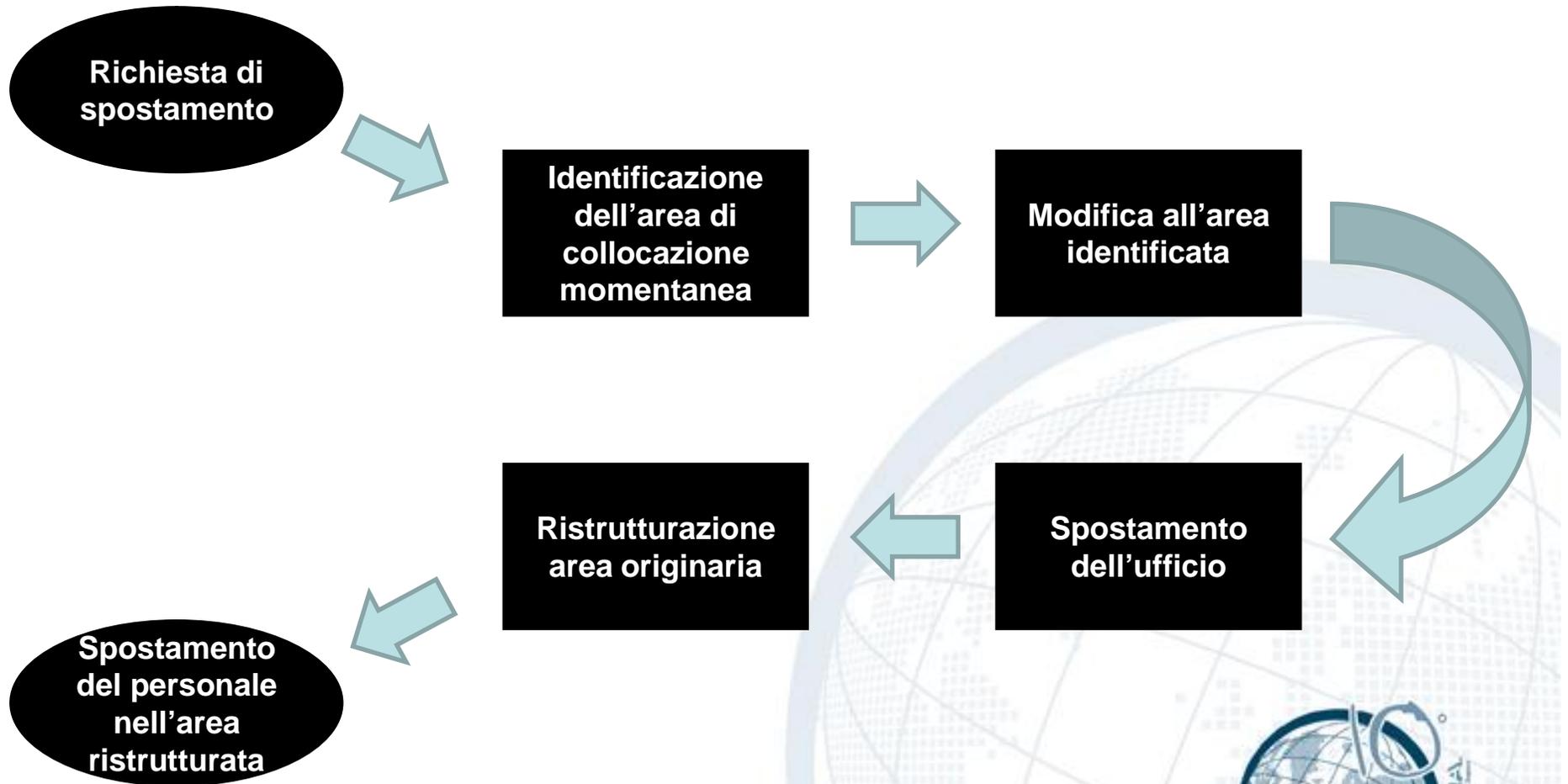
Le esigenze

Criticità relative agli spostamenti all'interno del sito

- Popolazione in aumento
- Incremento delle ristrutturazioni degli uffici
- Modifiche organizzative
- Processo costruzione di nuovi edifici all'interno dell'insediamento
- Adattamento e modifiche layout anche per spostamenti temporanei

Le esigenze

Flusso degli spostamenti



Le soluzioni

Progetto “Panciatichi”: Definizione

- Definizione della strategia geografica e gestionale:
 - Gestire direttamente o indirettamente?
 - Quali sono le caratteristiche dell’area necessaria?
- Individuazione delle aree disponibili
- Selezione delle aree di business da “spostare”
- Selezione del partner

Servizi erogati dal partner Elyo

Servizi al Building:

- Impianti elettrici (AT, MT, BT)
- Impianti climatizzazione
- Terzo responsabile
- Impianti idraulici
- Impianto teleriscaldamento
- Allarmi e sistema antiintrusione
- Impianti antincendio
- Impianti di sollevamento
- Impianto controllo accessi
- Edile
- Civile
- Carroponti
- Portoni sbarre e cancelli
- Conduzione e manutenzione depuratore



Servizi erogati dal partner Elyo

Servizi allo spazio:

- Pulizia
- Gestione e manutenzione aree verdi
- Smaltimento rifiuti (intermediario)
- Sanificazioni, disinfestazioni
- Facchinaggio

Servizi di Management:

- Gestione spazi (Archibus)
- Gestione Maximo (CAFM)
- Pianificazione delle attività
- Controllo
- Call Center
- Aggiornamento planimetrie

Altro:

- Conduzione impianto di cogenerazione
- Salute, sicurezza e ambiente
- Gestione MUD



Le problematiche

- Suddivisione delle aree:
 - suddivisione in Unità
 - definizione degli spazi ad uso ufficio
 - definizione degli spazi ad uso riunione
- Individuazione di soluzioni tecnologiche atte ad allestire le aree ufficio.
- Definizione dei servizi offerti.

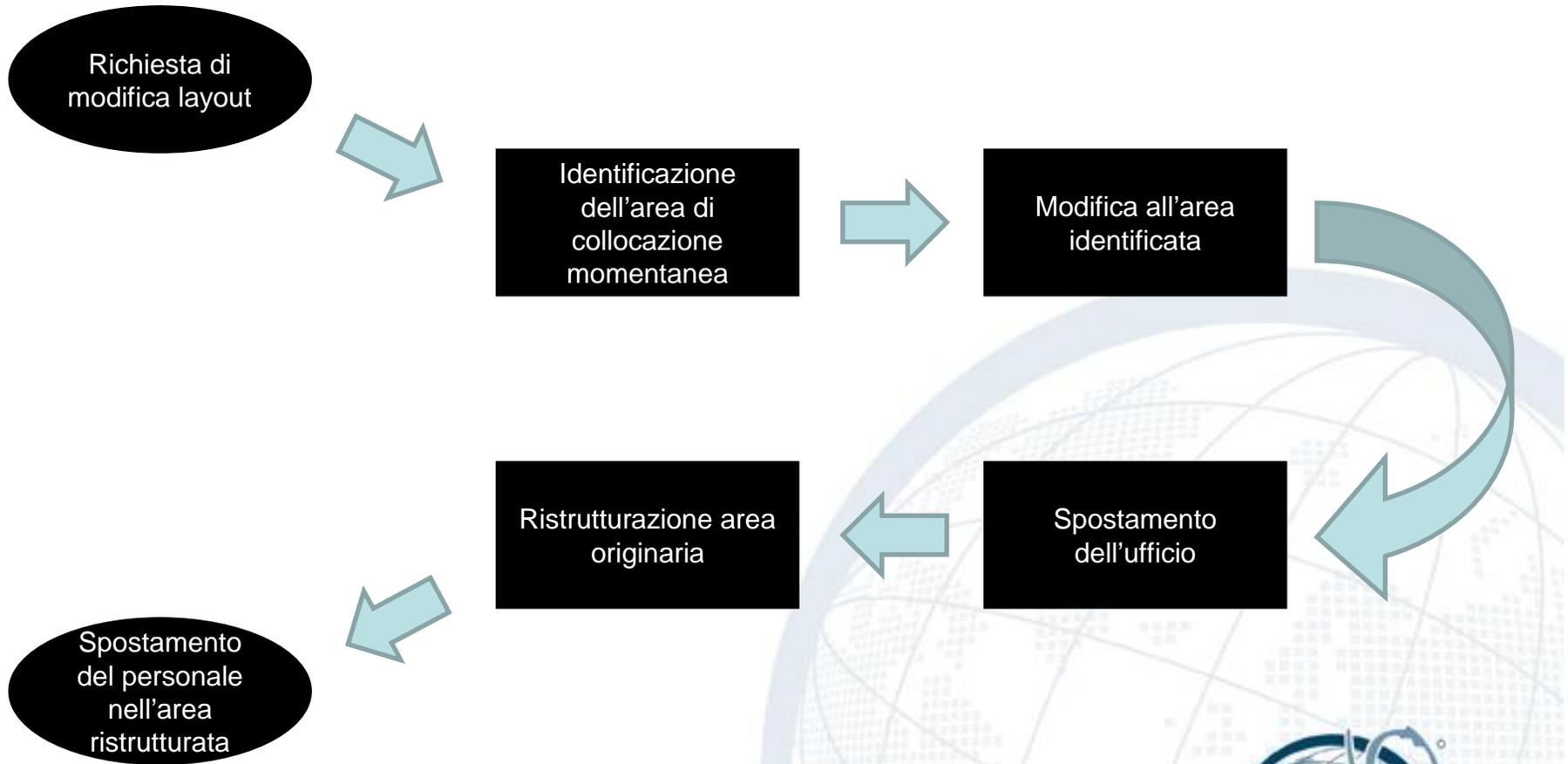
Attività in carico ad Elyo

- Progettazione
- Realizzazione dell'investimento
- Gestione affitto con la proprietà
- Gestione servizi di FM
- Gestione dei rapporti con le DE
- Reporting al cliente sull'occupazione delle aree



Le esigenze

Flusso degli spostamenti



La costruzione del costo a MQ

$$C_{mq} = \frac{C_i + C_{mgt} + C_{loc} + C_{fm}}{MQ_{tot}} \cdot j_{mgt}$$

C_{mq} à costo a metro quadro

C_i à costo dell'investimento iniziale

C_{mgt} à costo di gestione

C_{loc} à costo di locazione (affitto più utilities)

C_{fm} à costo dei servizi di FM

f_{mgt} à fee gestionale

La costruzione del costo a postazione

$$C_{pos_i} = C_{mq} \cdot \frac{MQ_{U_i}}{N_{pos_{U_i}}}$$

C_{pos_i} = costo della postazione i - esima

MQ_{U_i} = metri quadri dell'unità i - esima

$N_{pos_{U_i}}$ = numero postazioni all'interno dell'unità i - esima

C_{mq} = costo a mq dell'area

Caratteristiche contrattuali

- Durata del contratto
- Limite inferiore di postazioni utilizzabili

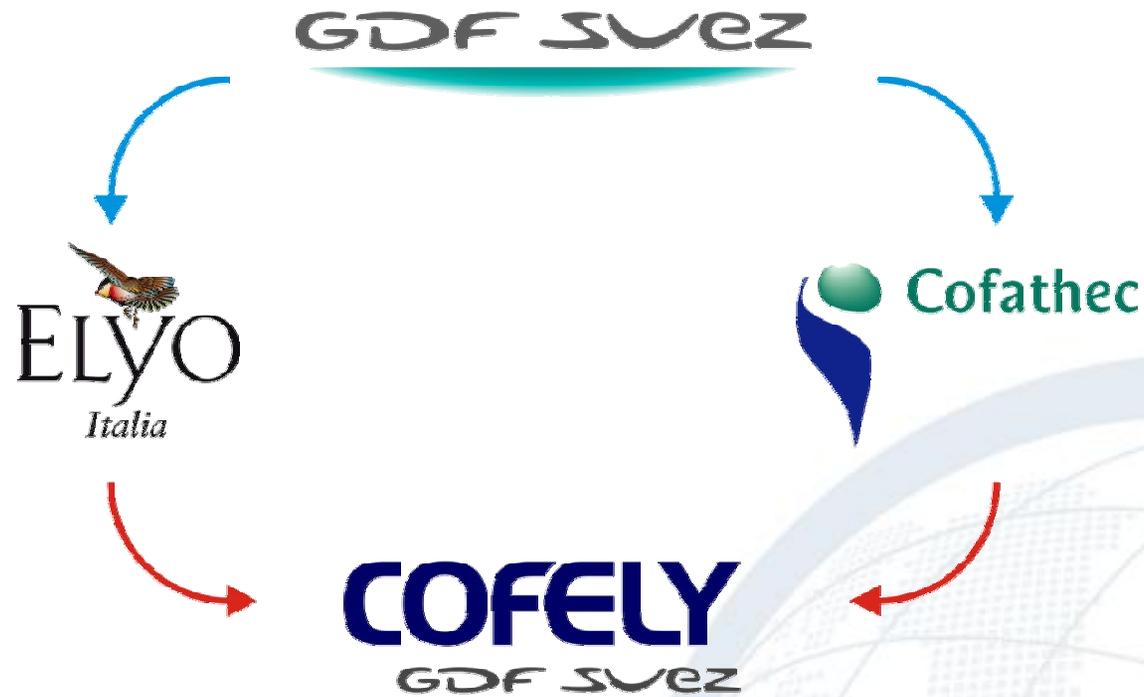
Servizi opzionali

- Affitto di Sale riunione
- Occupazione posti auto

Sviluppi futuri

- Necessità di cercare nuove strategie di vendita:
 - Potenziali clienti esterni
 - Costo delle unità semi allocate
- Revisione del costo a postazione
- Necessità di definire le aree cliente e le aree terze
- Impatto della fusione Elyo/Cofatech

Elyo Italia à Cofely



Fatturato in Italia: 1,1 miliardi di Euro
Collaboratori: 2.600
Sedi operative: 50



Grazie per l'attenzione

Gianluca Benelli

Area Manager Divisione FM Elyo Italia

Elyo Italia Srl

Via Miramare, 15

20126 Milano

E.mail: gianluca.benelli@elyo.it

Tel. 055 45851207

