



Space Management

“La cultura della postazione di lavoro tra passato e futuro”

Paola Pristerà, Strategia, Ricerca & Formazione – IFMA Italia

Milano 4 e 5 novembre 2009

Un progetto vincente?

- Conoscenza e competenza
- Rapporto vincente per entrambi
- Regole chiare e condivise
- Innovazione e futuro



Milano 4 e 5 novembre 2009



Obiettivi di un progetto vincente

- Unico referente per cliente e società di FM
- Razionalizzazione dei tempi e delle modalità di intervento
- Ottimizzazione dell'uso delle risorse
- Focalizzazione sulle esigenze dei clienti interni ed esterni
- Semplificazione dei processi amministrativi di supporto



- ◆ Risparmio per il cliente
- ◆ Profitto per la società di FM

Milano 4 e 5 novembre 2009

Strategicità

- La gestione degli spazi di lavoro rappresenta il nucleo attorno al quale si è sviluppata la disciplina del Facility Management.
- Essa infatti nasce negli Stati Uniti come gestione del workplace, finalizzata alla progettazione di spazi di lavoro che garantiscano efficienza, comfort e rispetto delle politiche aziendali.



Milano 4 e 5 novembre 2009

Strategicità



Il luogo di lavoro influenza la maniera in cui l'attività lavorativa viene realizzata e i risultati conseguiti tramite:

- la funzionalità oggettiva dell'ambiente alla specifica attività svolta
- la percezione che il cliente interno ha del comfort offerto dallo spazio in cui lavora.

Milano 4 e 5 novembre 2009



Produttività e costi dello spazio

Il costo dello spazio equivale a un decimo del costo delle persone, ma influenza direttamente la produttività di queste, perché con le sue caratteristiche pone dei limiti al modo in cui può essere usato e ai livelli di performance che i dipendenti possono raggiungere.



Lo spazio è un importante driver di costo, spesso però trascurato: si pensa generalmente che gli edifici si equivalgano, siano solo contenitori per le attività e le persone, e che risparmiare significhi tagliare le spese riducendo gli spazi.

Milano 4 e 5 novembre 2009



La progettazione

Organizzazione



Opportunità

- nuove tecnologie
- Diminuzione importanza fisicità
- più rilievo a comunicazione e socializzazione

Efficienza



Vincoli

- di costo
- legislativi
- organizzativi

Flessibilità



Obiettivi

- flessibilità
- efficienza
- sviluppare conoscenza e trattenere alti potenziali

Milano 4 e 5 novembre 2009

La Progettazione Integrata



Progettazione design based

massimizzazione dell'efficacia dei luoghi di lavoro intesa come capacità di soddisfare i bisogni dei collaboratori

Progettazione tecnica

focalizzazione sulle problematiche tecniche di architettura e design

Progettazione integrata

luogo di lavoro non più solo luogo fisico ma ambiente, fatto di strumenti, connessioni sociali e luoghi fisici, che permette lo svolgimento del lavoro

Milano 4 e 5 novembre 2009



Il costo a postazione – 1/3

Per comprendere l'utilità dell'utilizzo del costo a postazione occorre partire dalla considerazione che un parametro di costo non riflette soltanto la capacità di un'azienda di ricorrere efficacemente al mercato, ma è la sintesi di una molteplicità di aspetti, che concorrendo alla sua determinazione, ne costituiscono anche la spiegazione.



Milano 4 e 5 novembre 2009



Il costo a postazione – 2/3

Si tratta di un indicatore:

✚ sintetico,

✚ confrontabile,

ma soprattutto, in grado di tenere conto, meglio di altri, degli elementi di complessità che la gestione di un edificio comporta.



Milano 4 e 5 novembre 2009



Il costo a postazione – 3/3

Il costo a postazione consente, mediante opportune scomposizioni, di isolare alcuni degli elementi di complessità e individuarne gli effetti.

Risulta così possibile definire ulteriori sottoparametri di confronto che rendano espliciti i livelli di efficienza raggiunti o raggiungibili nella gestione ed erogazione dei servizi di supporto.



Milano 4 e 5 novembre 2009

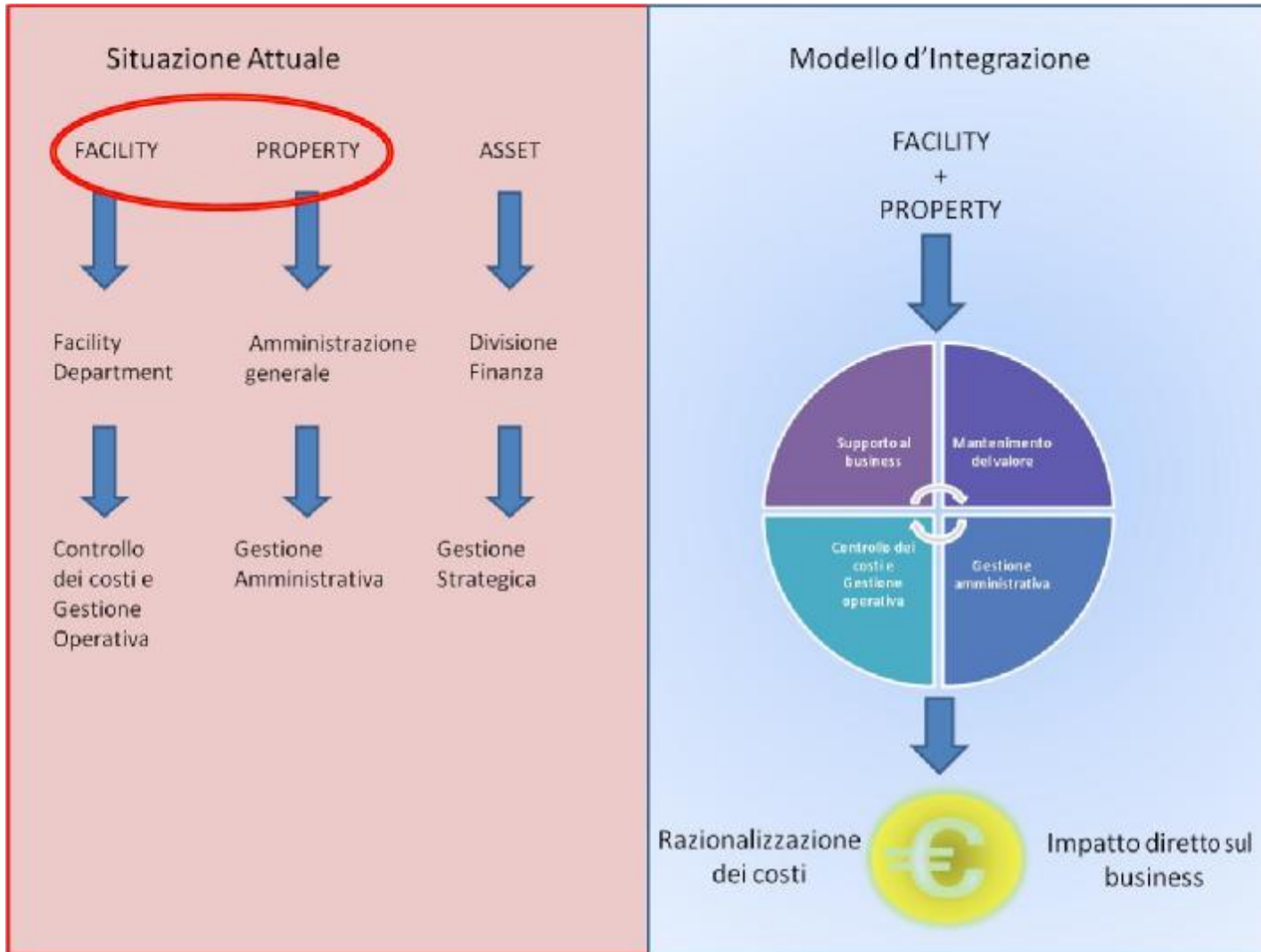


Integrazione Property-Facility



Milano 4 e 5 novembre 2009

Integrazione Property-Facility



Milano 4 e 5 novembre 2009



Case History

“La postazione di lavoro efficiente: analisi e simulazioni”

Silvia Alessia Benvenuti, Head of Offer Engineering – Gruppo Manutencoop



“The workplace as a strategic weapon – how are multigenerational issues affecting the workplace and how could FM transform working environments to support them?”

Marie Puybaraud, Director of Global WorkPlace Innovation, Johnson Controls



“Alla ricerca della flessibilità. Un caso innovativo.”

Gianluca Benelli, Area Manager
Divisione FM – Elyo Italia



“Dalla mensa al ristorante aziendale: una soluzione su misura attraverso la riprogettazione degli spazi”

Francesco Manselli, Direttore Finanziario,
Nissan Italia

Fulvio Ferrari, Direttore Acquisti, Nissan Italia
Andrea Iose, Responsabile della Progettazione, Pedevilla

Nicola Pedevilla, Responsabile Commerciale,
Pedevilla



Milano 4 e 5 novembre 2009