

La pianificazione strategica degli spazi

Alberto Pizzigoni - Direttore Generale, Openplan



La pianificazione strategica degli spazi

Supporto ai processi decisionali, metodologia, fattibilità,
progetto

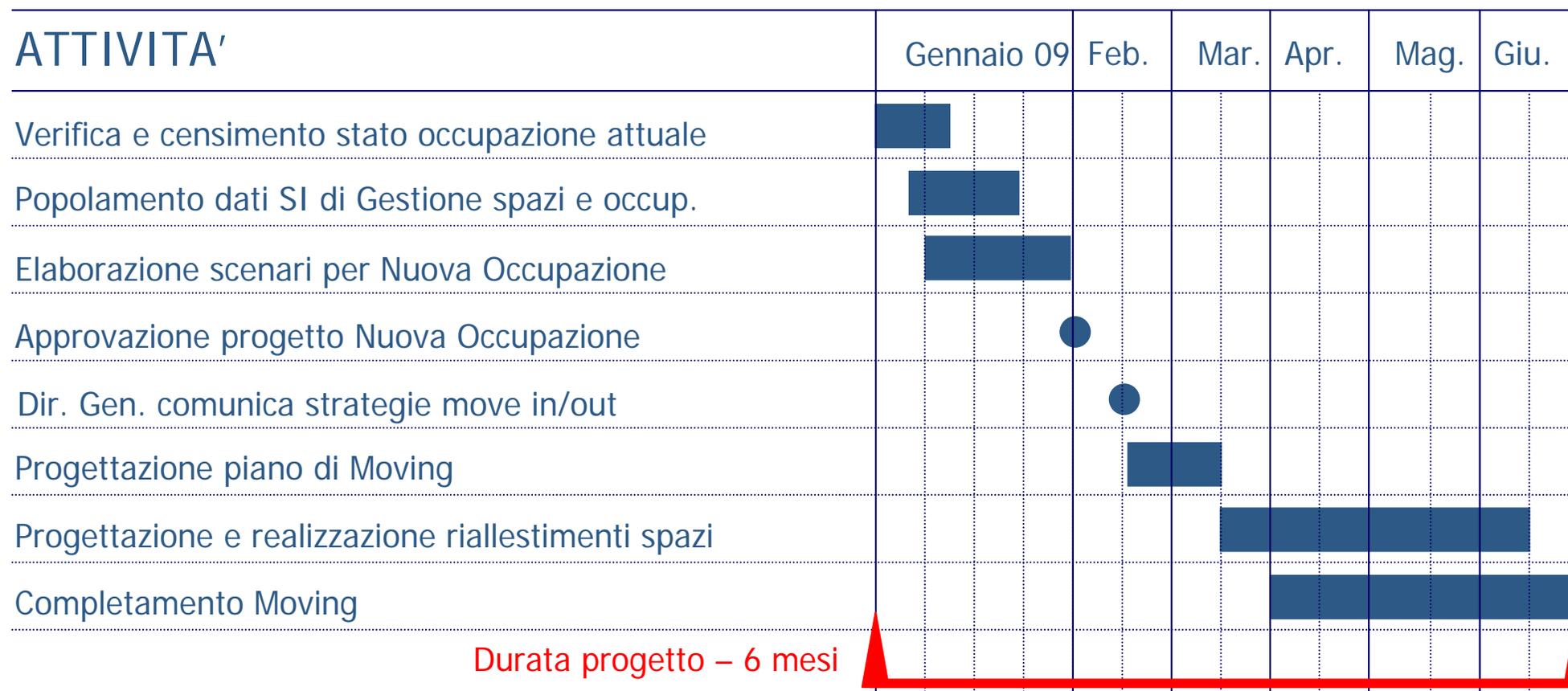
Razionalizzazione Spazi – Obiettivi e risultati perseguibili

- Ottimizzazione degli spazi.
 - Recupero del 15-20 % di spazi sottoutilizzati;
 - Adempimento normative;
 - Migliorare le affinità dipartimentali;
- Riduzione dei costi di gestione del building
 - Risparmio sui mq gestiti
 - Risparmio sui costi di moving in seguito alle riconfigurazioni degli spazi
 - Risparmio energetico
- Re-layout: impiantistica, cablaggi, arredi ...uffici Classe A
 - Riduzione emissioni inquinanti;
 - Qualità degli ambienti → qualità della vita lavorativa (miglioramento dei processi lavorativi, della efficienza produttiva, degli stimoli);
 - Qualità degli ambienti → valore dell'immobile (miglioramento dell'immagine);

Razionalizzazione Spazi – Modalità di attuazione

- Analizzare lo **stato di fatto** con indicatori uniformi e comparabili
 - Ricognizione Fitti passivi
 - Ricognizione Costi manutenzione e gestione
 - Ricognizione Standard di fatto di occupazione (mq per funzione)
- Parametrizzare i valori ottenuti e confrontarli con il mercato di riferimento
 - Determinazione e comparazione con gli standard spazio-funzione
 - Determinazione degli Standard di efficienza dell'edificio
 - Valori del mercato delle locazione (Integrazione Borsini e Osservatorio Valori Immobiliari)
- Elaborazione dei piani di razionalizzazione
 - Razionalizzare ed uniformare gli spazi (secondo gli standard funzionali)
 - Razionalizzare i processi operativi secondo le nuove tecnologie e secondo la legislazione relativa al decentramento delle funzioni (30-7-1999, n.300 e 31-3-1998, n.112)
 - Ridefinizione dei contratti di locazione (secondo gli standard di mercato immobiliare)
- Progettazione e monitoraggio dell'esecuzione dei piani razionalizzazione
 - Attivazione di una centrale di controllo per monitorare l'avanzamento e la congruità dei risultati attesi

Programmazione Piano Real Estate



1. Analisi e rappresentazione dello stato di fatto



LUMIERE

44

46

48

SaloneUfficio



INTERNATIONAL FACILITY MANAGEMENT ASSOCIATION
ITALIAN CHAPTER - MEMBER OF THE EURO FM NETWORK

Edificio 33

GIA = 3.369
NUA = mq
Allocata = 1.818
mq
1.818
mq

Totale CAMPUS Milano

GIA = 47.407 mq
NUA = 27.436 mq
Allocata = 19.561 mq
Disponibile = 7.875 mq

GIA = Gross Internal Area
NUA = Net Usable Area

Edificio 48

GIA = 9.705 mq
NUA = 4.936 mq
Allocata = 4.845 mq

Edificio 46

GIA = 12.420 mq
NUA = 7.620 mq
Allocata = 0.0 mq

Edificio 44

GIA = 21.915 mq
NUA = 13.061 mq
Allocata = 12.898 mq

V I A
L U M I E R E

V I A L E E U R O P A

Descrizione		Valori		Sommario costi	
Proprietà:	VIA VERDI 2006 == Localizzazione =====	Prezzo d'acquisto:	== Valore == €0.00	Data inizio costi:	== Costi ===== 01/01/2006
Strada:	Via Verdi	Valori - libro:	€0.00	Data fine costi:	31/12/2006
Città:	MILANO	Valori - mercato:	€0.00	Data di calcolo costi:	12/10/2006
Regione:	LOM-	Data stabilita di valore di mercato:		Spese - Totale gestione:	€,-28,400.00
C.A.P.:	20121	Tariffa interna di:	€0.00	Spese - Totale consumi:	€,-60,800.00
Località:	Z-01	Data libro valori:		Spese - Totale tasse:	-€2,400.00
Sigla stato:	ITALIA			Spese - Totale altro:	-€305,000.00
	== Descrizione =====	Sup. Commerciale:	Consistenze == Aree == 1,100.00	Spesa - Totale:	-€396,600.00
Nome proprietà:	Sede Mercato	Area affittabile edificio:	848.03	Entrate - totale:	€0.00
Descrizione:	Edificio storico di elevato prestigio	Area affitti da rilievo:	0.00		
Stato proprietà:	LEASED	Area affitti negoziata:	0.00		
Destinazione d'uso zona:	HISTORICAL	Acri:	0.000	Costi Tot. / Area Affittabile:	-€467.67
Nr di spazi parcheggio:	0	Area - CAD:	0.00	Costi Tot. / Postazioni:	-€4,611.63

Consistenze di dettaglio							CAP e Benchmark			
Fabbricato	Area lorda esterna	Area lorda interna	Area colleg.ti verticali	R - Area affittabile	Area servizi	U - Area utilizzabile	Efficienza fabbricato (U/R)	Postazioni a saturazione	Postazioni effettive	Vacancy Rate occupazione
CORAL-2	525.26	449.36	34.03	415.33	73.39	341.94	82.33	40	35	87.50
CORAL-6	543.65	457.66	24.96	432.70	91.79	340.91	78.79	60	51	85.00

Conti	Descrizione	Spese	Entrate	Data inizio	Data termine	Periodo
AFFITTO - CANONE BASE	Locazione Verdi 6	€40,000.00	€0.00	12/10/2002	12/10/2012	QUARTER
AFFITTO - CANONE BASE	Locazione Verdi 2	€35,000.00	€0.00	12/10/2002	12/10/2012	QUARTER
CONSUMI - ACQUA POTABILE	Spese per Verdi 2	€300.00	€0.00	12/10/2000	12/10/2012	QUARTER
CONSUMI - ACQUA POTABILE	Spese per Verdi 6	€300.00	€0.00	12/10/2000	12/10/2012	QUARTER
CONSUMI - ACQUISTO DI GASOLIO	Spese per Verdi 2	€5,000.00	€0.00	12/10/2000	12/10/2012	QUARTER
CONSUMI - ACQUISTO DI GASOLIO	Spese per Verdi 6	€5,000.00	€0.00	12/10/2000	12/10/2012	QUARTER
CONSUMI - ENERGIA ELETTRICA	Spese per Verdi 6	€2,300.00	€0.00	12/10/2000	12/10/2012	QUARTER
CONSUMI - ENERGIA ELETTRICA	Spese per Verdi 2	€2,300.00	€0.00	12/10/2000	12/10/2012	QUARTER
PULIZIE - SPESE DI PULIZIA	Spese per Verdi 6	€850.00	€0.00	12/10/2000	12/10/2012	MONTH
PULIZIE - SPESE DI PULIZIA	Spese per Verdi 2	€850.00	€0.00	12/10/2000	12/10/2012	MONTH
SPESE MANUT. - ELETTR./IDRAULICO	Spese per Verdi 2 e 6	€8,000.00	€0.00	12/10/2000		
SPESE PER TRASLOCHI	Spese per Verdi 2 e 6	€5,000.00	€0.00	12/10/2000		

SaloneUfficio



Building Code:	MI_TE	Area Netta Utilizzabile (NOA):	9,449.35
Nome Edificio:	Testi	NOA/NLA:	61.35
Ext. Gross Area:	18,340.12	NOA/NIA:	72.61
Int. Gross Area:	16,681.92	NIA/GIA:	78.01
Rentable Area:	15,402.18	Area di supp. Ancillare:	1,668.41
Nucleo:	3,668.04	Area PdL:	7,780.94
Area Netta Interna (NIA):	13,013.88	N.Occupanti:	524
Circolazione primaria:	3,564.53	N. MAX Occupanti:	0

Floor Name	Int. Gross Area	Nucleo	Area Netta Interna (NIA)	Circolazione Primaria	Area Netta Utilizzabile (NOA)	Efficienza Edificio (NOA/NIA)	Efficienza Edificio (NIA/GIA)	Area di supporto Ancillare	Area PdL	N.Occupanti
Piano Primo	1,410.95	373.54	1,037.41	284.82	752.59	72.55	73.53	186.79	565.80	28
Piano Secondo	1,415.13	273.13	1,142.00	294.49	847.51	74.21	80.70	150.84	696.67	7
Piano Terzo	1,415.14	290.46	1,124.68	271.12	853.56	75.89	79.47	82.31	771.25	43
Piano Quarto	1,264.31	233.50	1,030.81	261.25	769.56	74.66	81.53	110.79	658.77	16
Piano Quinto	1,415.13	287.38	1,127.75	289.88	837.87	74.30	79.69	131.55	706.32	25
Piano Sesto	1,432.81	309.23	1,123.58	283.10	840.48	74.80	78.42	131.42	709.06	60
Piano Settimo	1,293.52	332.50	961.02	279.73	681.29	70.89	74.29	121.05	560.24	54
Piano Ottavo	1,433.09	327.45	1,105.64	297.71	807.93	73.07	77.15	99.97	707.96	69
Piano Nono	1,433.26	275.01	1,158.25	290.47	867.78	74.92	80.81	48.56	819.22	58
Piano Decimo	1,433.37	324.34	1,109.03	285.21	823.82	74.28	77.37	119.21	704.61	82
Piano Undicesimo	1,433.05	244.50	1,188.55	287.64	900.91	75.80	82.94	160.63	740.28	81
Piano Terra	1,302.16	397.00	905.16	439.11	466.05	51.49	69.51	325.29	140.76	1
	16,681.92	3,668.04	13,013.88	3,564.53	9,449.35			1,668.41	7,780.94	524

L'Area Netta Utilizzabile di Edificio T è pari a 9500 mq.

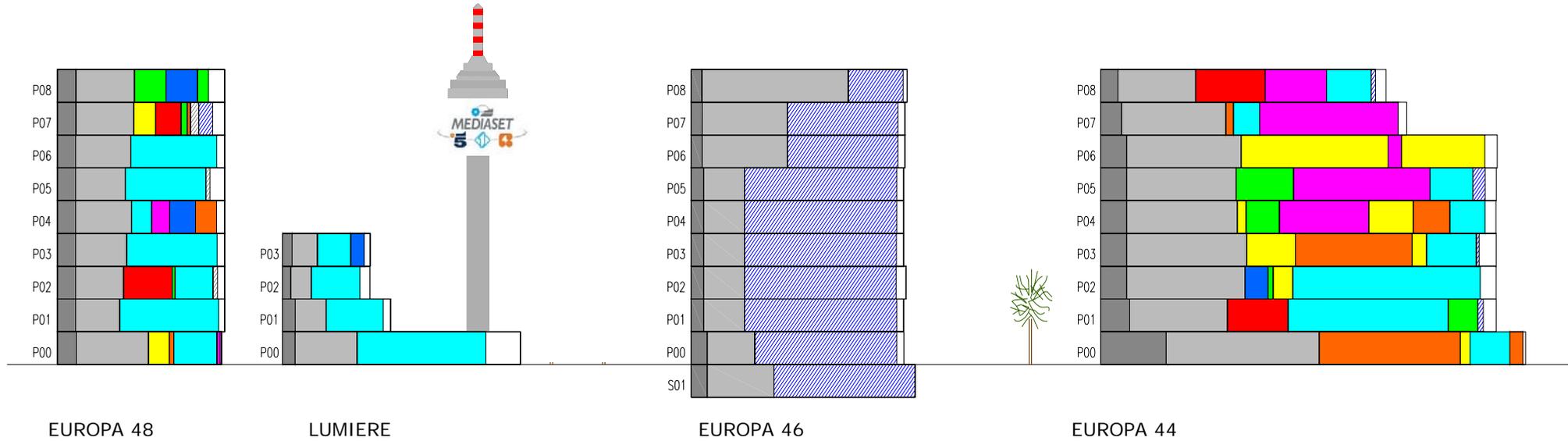
Al netto degli spazi di supporto risultano **7780 mq** (Area PdL) a disposizione per l'allocazione degli occupanti.

SaloneUfficio

Stack Plan

- Affari legali
- Facility Management
- Commerciale
- Produzione
- Comunicazione marketing
- Presidenza





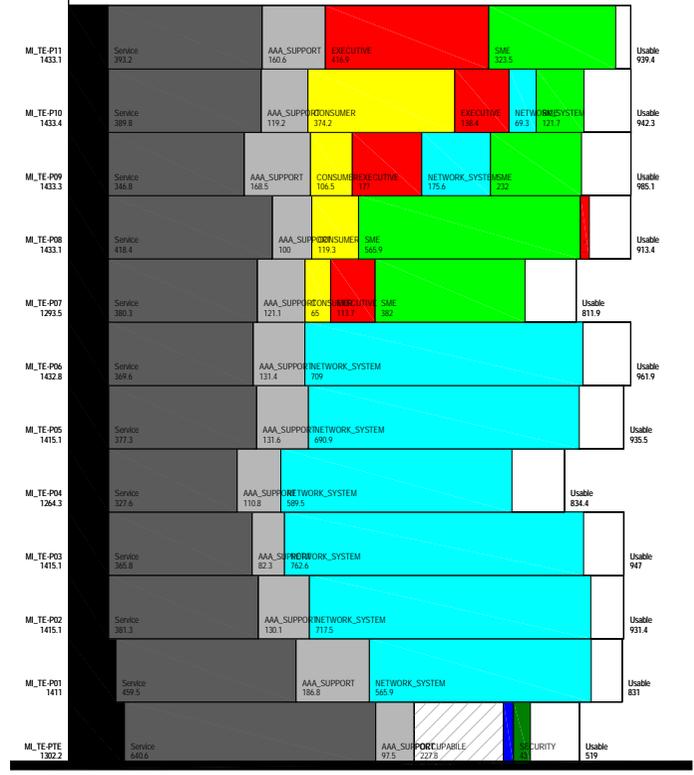
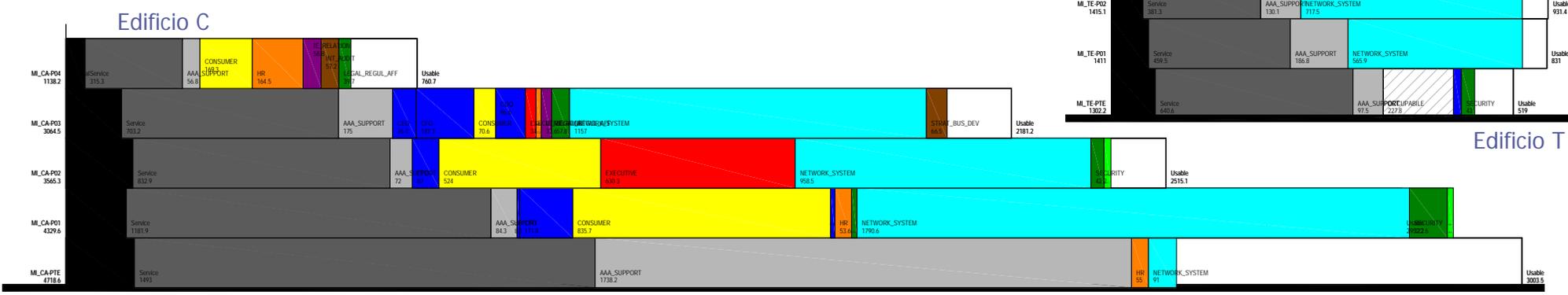
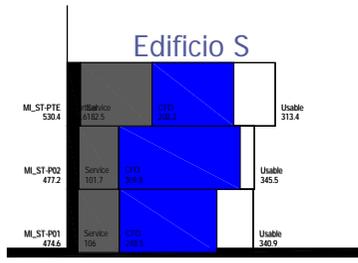
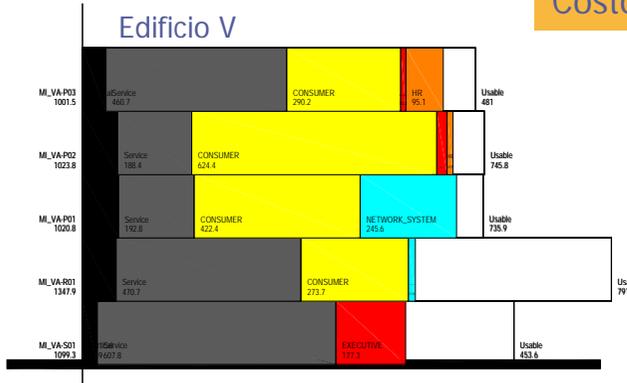
Amministrazione-Finanza-Rapporti con gli Investitori-Con Gestione
 Affari Istituzionali-Legali-Analisi Strategiche
 Comunicazione e Informazione
 Direzione Generale Contenuti

Direzione Generale Operazioni
 Presidenza
 VP RTI – Personale e FM
 Vacante

Servizi ai dipendenti
 Spazio comune
 Collegamenti verticali
 Servizi

Attuale

Totale Consulenti:	920
Totale Dipendenti:	1730
Percentuale Consulenti:	34,60%
Costo tot. occupazione Consulenti:	1.400 K€



-  Consumer
-  SME
-  Executive
-  Network & System
-  IE Relation
-  CEO/CFO/COO
-  HR
-  Internal Auditing
-  Legal Affair & Regulatory/Security
- 
-  Aree occupabili
-  Collegamenti verticali
-  Servizi
-  Aree di supporto

2. Definizione di nuovi standard occupazionali

SaloneUfficio

– Sistema modulare basato su 3X4 mt

– Uffici chiusi:

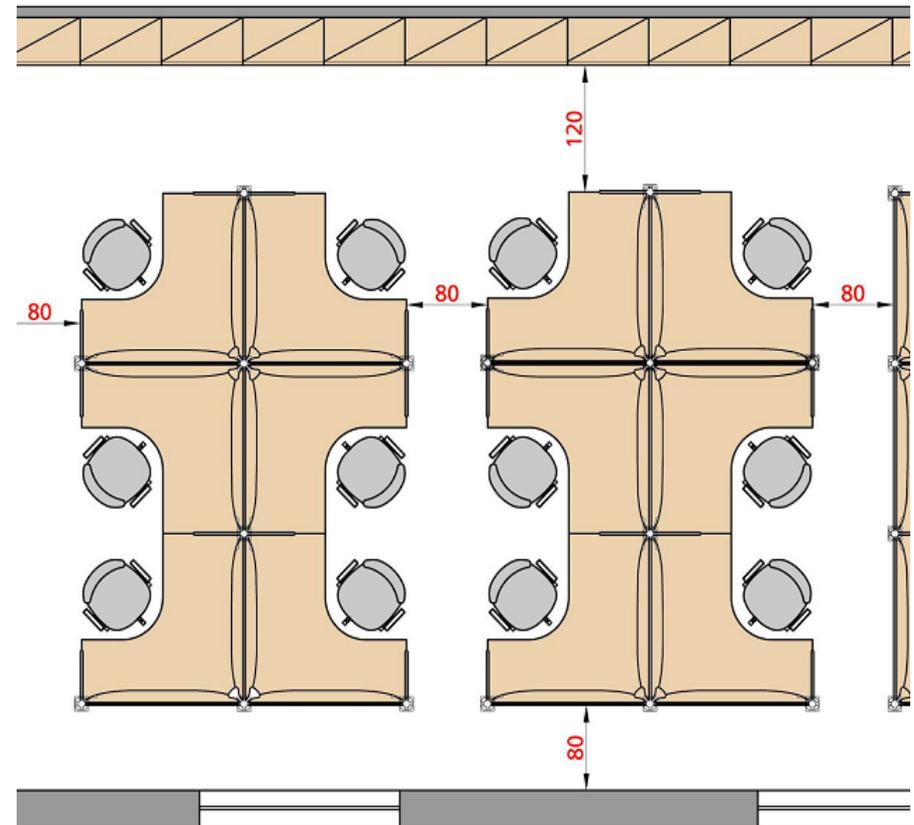
- Livello 1 - Dirigenti 3 X 4 mt
- Livello 2 - Direttori 6 X 4 mt

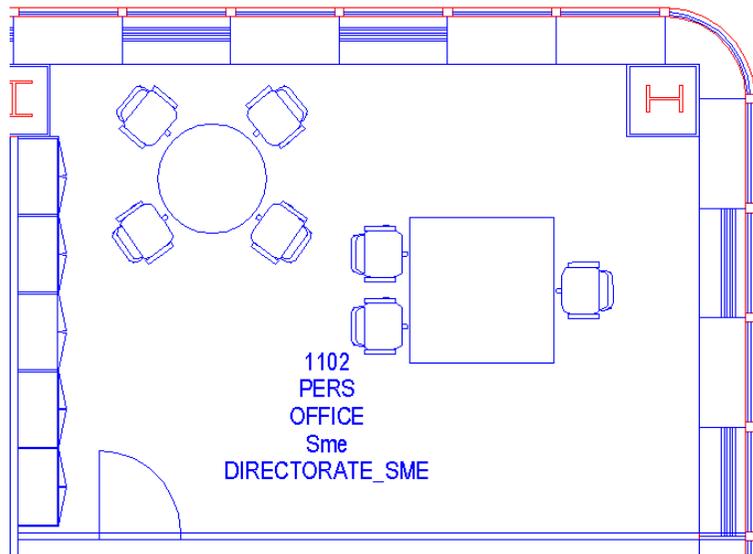
– Open space:

- Quadri 2.4 X 1.8 mt
- Altri 1.8 X 1.8 mt

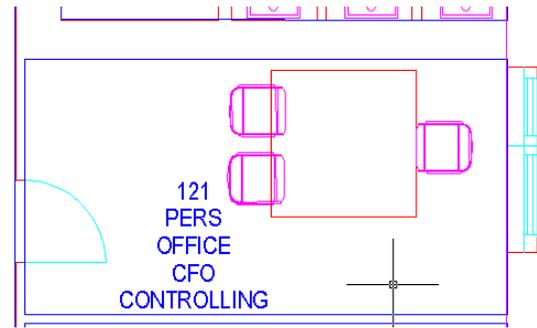
– Obiettivi e Rapporti d'occupazione:

- Indice occupazione spazio 15 mq/dip
- Uff. chiusi vs open-space 1 to 8
- Armadi 3-6 m/dip
- Sale riunioni 1,2 mq/dip

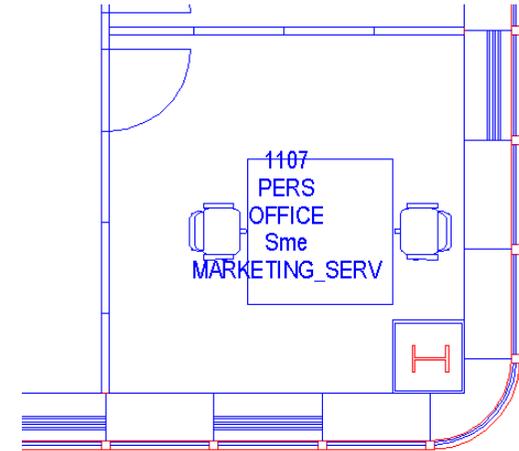




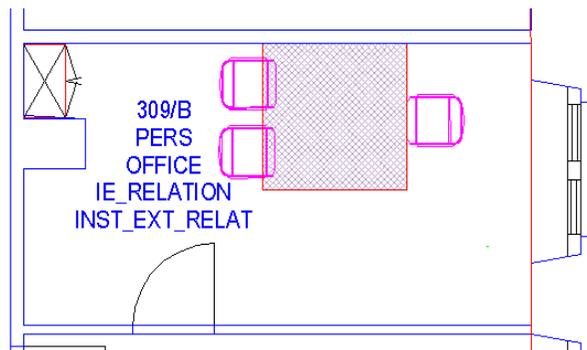
Edificio T – Direttori 38 mq



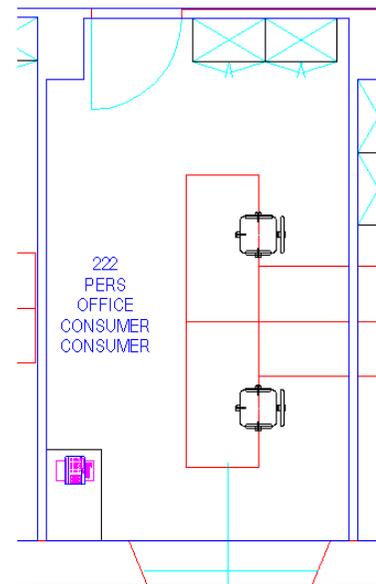
Edificio C – Dpt Head 12 mq



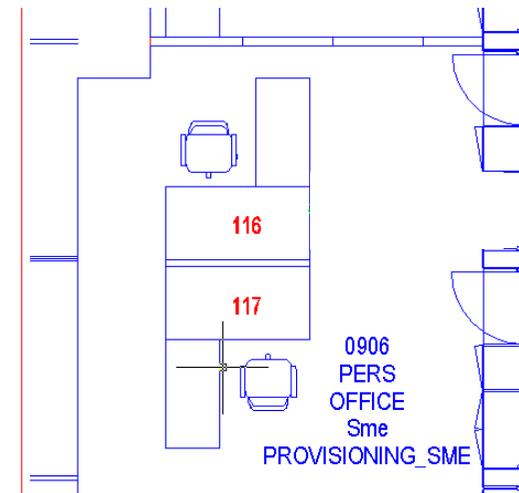
Edificio T – Dpt Head 12 mq



Edificio C – Direttore 22 mq



Edificio C – Dirigente/Quadro 9 mq



Edificio T – Dirigente/Quadro 9 mq

1102
PERS
OFFICE
Sme
DIRECTORATE_SME

121
PERS
OFFICE
CFO
CONTROLLING

1107
PERS
OFFICE
Sme
MARKETING_SERV

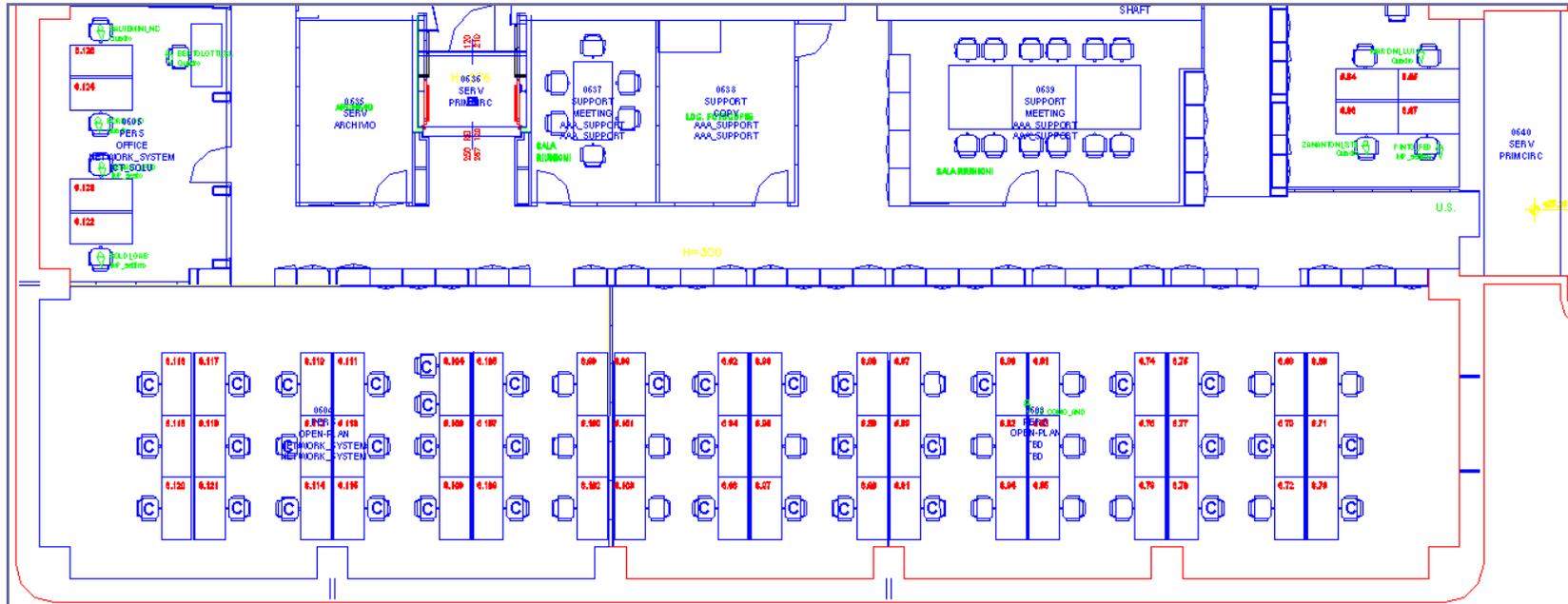
309/B
PERS
OFFICE
IE_RELATION
INST_EXT_RELAT

222
PERS
OFFICE
CONSUMER
CONSUMER

116

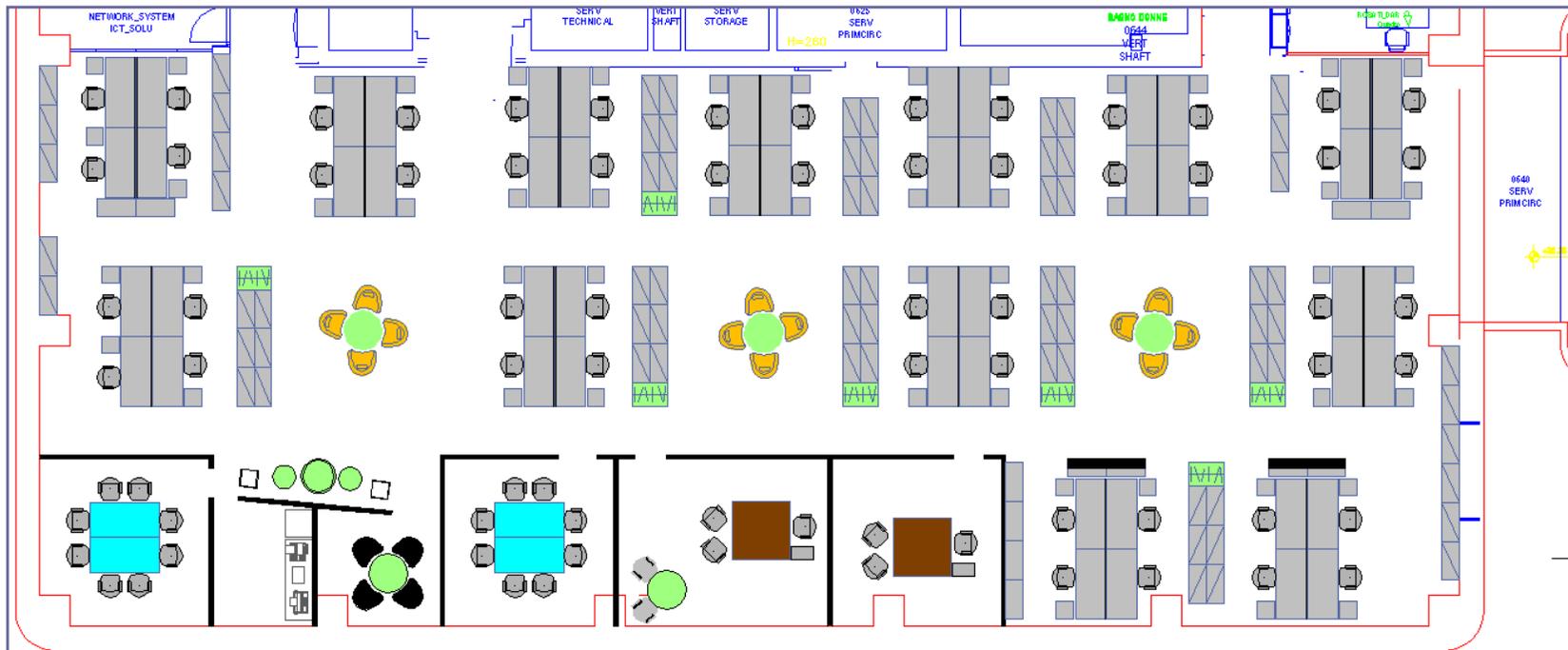
117

0906
PERS
OFFICE
Sme
PROVISIONING_SME



Attuale

PdL in openspace	56
Uffici chiusi	2
Sale meeting	3
Spazi misti/polmone	1
Spazi break	0
Area print	0



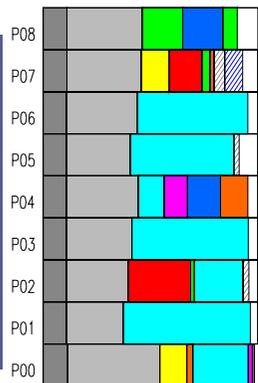
Ipotesi

PdL in openspace	52
Uffici chiusi	2
Sale meeting	2
Spazi misti/polmone	5
Spazi break	1
Area print	1
Area a PdL	+20%

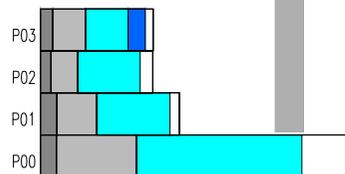
3. Progetto nuove allocazioni

- Simulazioni
- Fattibilità
- Verifica economica
- Presentazioni

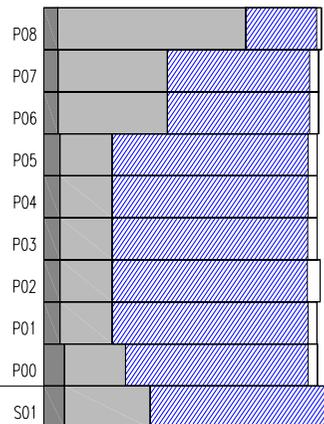
**A
T
T
U
A
L
E**



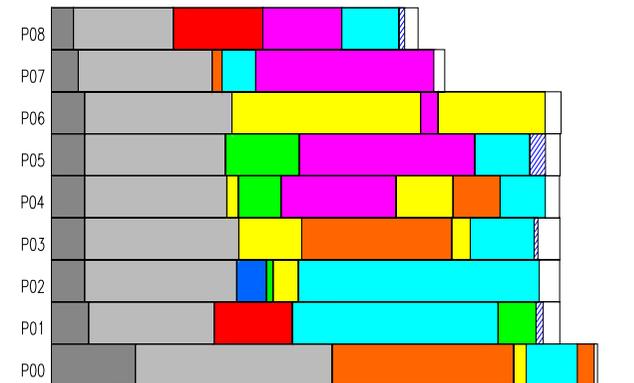
EUROPA 48



LUMIERE



Edificio 46



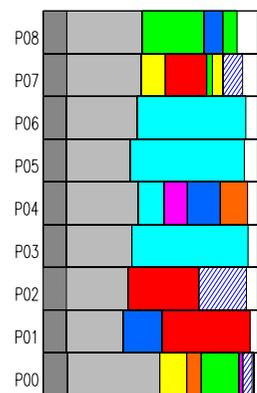
EUROPA 44

- Amministrazione-Finanza-Rapporti con gli Investitori-Con Gestione
- Affari Istituzionali-Legali-Analisi Strategiche
- Comunicazione e Informazione
- Direzione Generale Contenuti

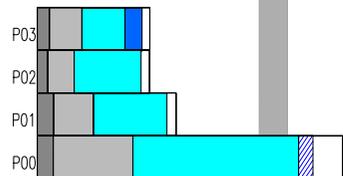
- Direzione Generale Operazioni
- Presidenza
- VP RTI – Personale e FM
- Vacante

- Servizi ai dipendenti
- Spazio comune
- Collegamenti verticali
- Servizi

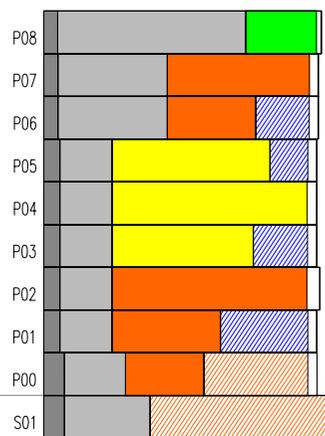
**P
R
O
P
O
S
T
A
2**



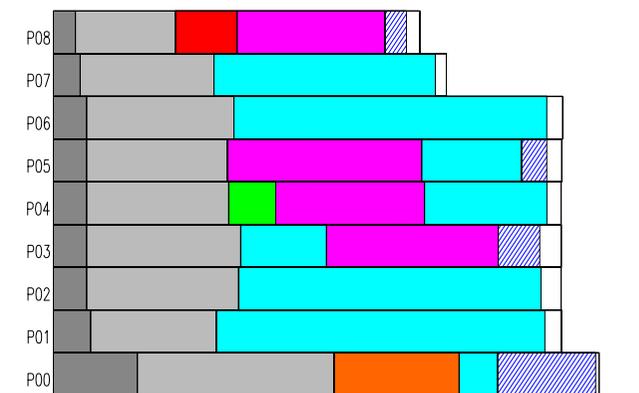
EUROPA 48



LUMIERE



EUROPA 46

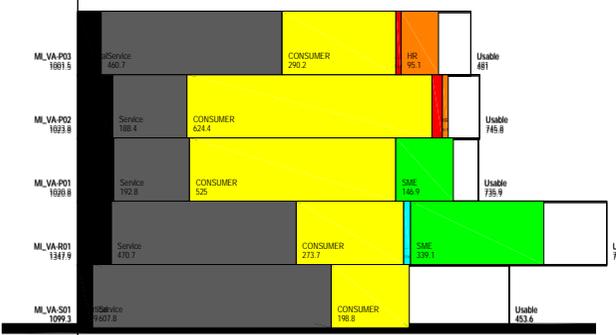


EUROPA 44

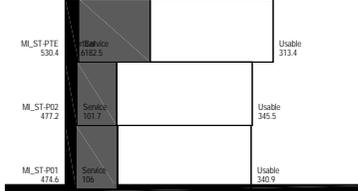
To Be – Riallocazione tra edifici

Totale Consulenti: 853
Totale Dipendenti: 1729
Percentuale Consulenti: 33,04%

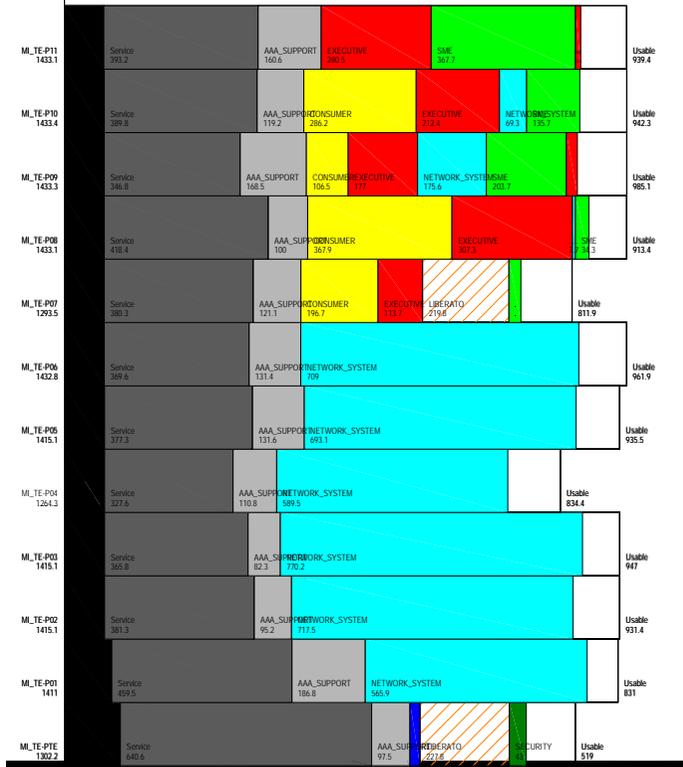
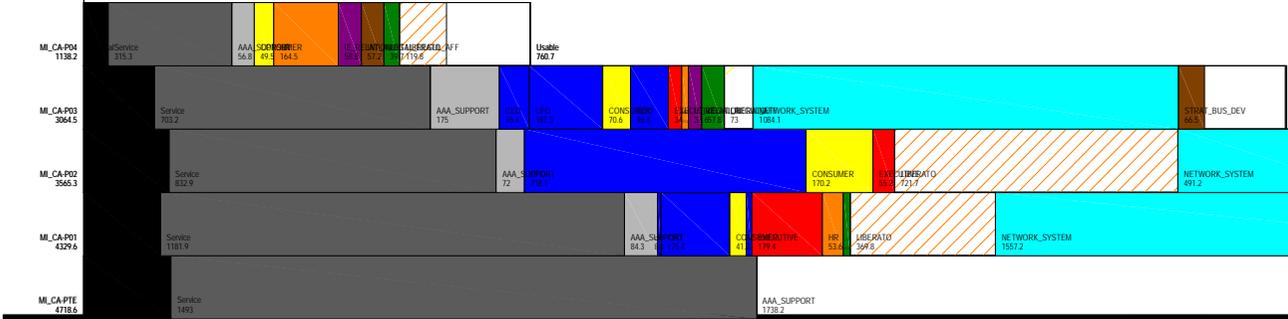
Edificio V



Edificio S



Edificio C



Edificio T

-  Consumer
-  SME
-  Executive
-  Network & System
-  IE Relation
-  CEO/CFO/COO
-  HR
-  Internal Auditing
-  Legal Affair & Regulatory/Security
-  Aree occupabili
-  Collegamenti verticali
-  Servizi
-  Aree di supporto

Edificio C

Edificio T

239 PdL

66 PdL

ICT OPERATIONS
ICT SOLUTIONS

12 PdL

95 PdL

77 PdL

95 PdL

Edificio S

63 PdL

Edificio V

95 PdL

MOVING extra SEDI:

Edificio S: Out 95

Edificio C: Out 302 In 184

Edificio T: Out 173 In 239

Edificio V: Out 77 In 158

Totale: 647 PdL

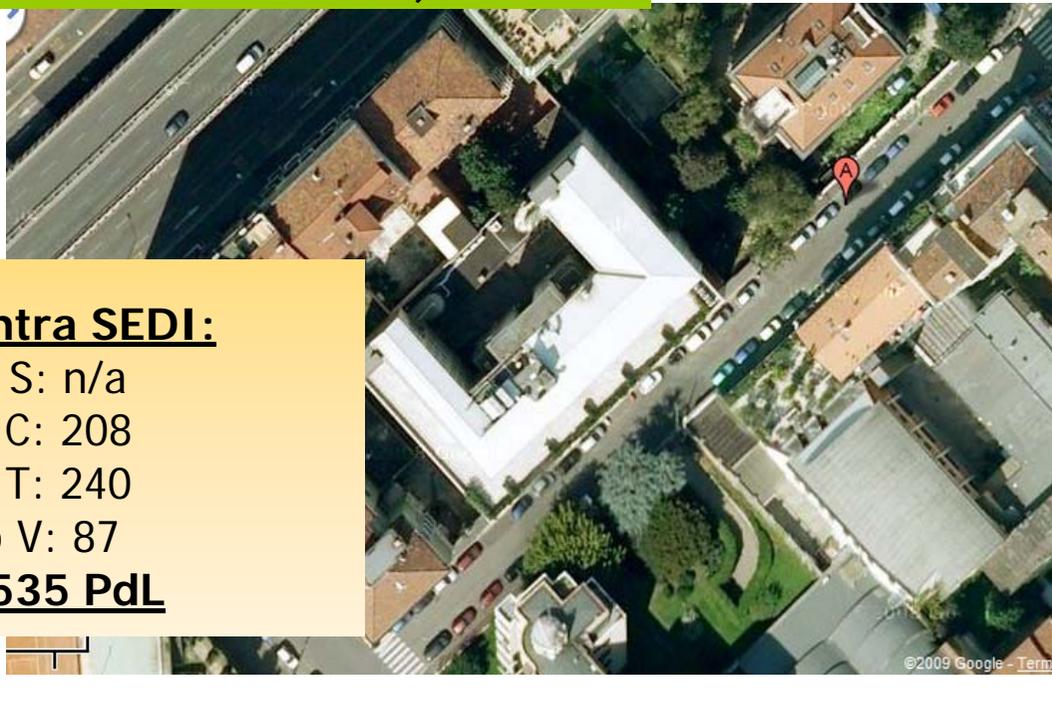


Totale Moving

Extra sedi: 647

Intra sedi: 535
(per miglioramento funzionale)

Totale moving = 1182 PdL
(si sposta il 45% delle risorse Milano)



MOVING intra SEDI:

Edificio S: n/a

Edificio C: 208

Edificio T: 240

Edificio V: 87

Totale: 535 PdL

Questa proposta prevede di definire l'assetto logistico dei palazzi di Viale Edison in base a **criteri funzionali**: il **48** si consolida come palazzo **direzionale**, il **44** viene dedicato alle **strutture produttive e ai servizi alle produzioni**, il **46** accoglie le **staff e i servizi ai dipendenti**. In tale ipotesi viene raggiunta **un'equilibrata occupazione degli spazi disponibili in ogni palazzo**, privilegiando il miglioramento della funzionalità, rispetto all'economicità. I maggiori investimenti iniziali verranno controbilanciati, a regime, dall'ergonomicità dell'assetto.

Pro	Contro	Interventi tecnologici
<ul style="list-style-type: none"> • Ottimo bilanciamento della distribuzione degli spazi • Possibilità di espansione distribuita proporzionalmente per tutte le strutture (in particolare al 48) • Superamento frazionamento logistico delle unità organizzativa • Necessità di minori spostamenti, a regime 	<ul style="list-style-type: none"> • Maggiori costi per allestimento spazi • Incremento costi e numero traslochi, in quanto ca. 750 persone sono soggette a trasferimento • Maggior complessità per gestire il riassetto logistico complessivo (tempi più lunghi) 	<ul style="list-style-type: none"> • Predisposizione salette in area baricentrica del 44 per produzione • Completamento ed integrazione fibra ottica • Realizzazione laboratori al 44 • Centralino

Macrovalutazione economica (esclusi interventi edili, progetti speciali)	Stima tempi
<ul style="list-style-type: none"> • Allestimento spazi € 3.800.000 • Traslochi € 170.000 • Adeguamenti tecnologici € 450.000 (€ 750.000) • Consulenze progettuali € 75.000 	<ul style="list-style-type: none"> • Allestimento spazi 22 settimane • Trasferimenti 8 settimane - • Totale spostamenti 742 persone

Piani città

V. M. DA CARAVAGGIO 111



Terzi

Metri quadri	2.200
Canone	156.000

V. P. CASTELLINO 94



New Real	
Metri quadri	1.601
Canone	156.000

V. G. PORZIO 4 ISOLA G 3



IFB	
Metri quadri	20.153
Canone	3.914.000

V. G. PORZIO 4 ISOLA A1



IFB	
Metri quadri	21.446
Canone	3.659.191

V. AQUILEIA



Terna (ex Industriale)	
Metri quadri	3.500
Canone	
Postazioni	



V. PONTE DEI GRANILI 24/32



Rio Grande	
Metri quadri	7.484
Canone	720.000

V. AGNANO ASTRONI 201



New Real (Archivio + S.T. Wind)	
Metri quadri	712
Canone	32.000

V.M. CAPUANO 64



New Real (Punto Enel)	
Metri quadri	382
Canone	73.191

V. INCORONATA 20/27



Terzi (Sindacato UGL)	
Metri quadri	80
Canone	18.000

V.LE U. MADDALENA 152



New Real	
Metri quadri	6.170
Canone	506.000

V. G. FERRARIS 59



New Real	
Metri quadri	24.000
Canone	1.587.000

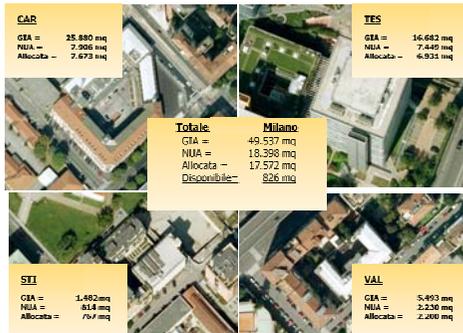
-  Alternativa
-  Immobili da ottimizzare
-  Immobili da rilasciare
-  Generico
-  Immobili da locare
-  Immobili oggetto di ricerca
-  Immobili fuori perimetro

Analisi stato occupazionale e fabbisogno

Verifica standard e flessibilità contrattuale

Scenari e fattibilità economica

Presentazione, condivisione e autorizzazione



Locazioni & Flessibilità
Saving da Occupazione teorica
Page 1
16/03/2005

Fabbricato	Nome fabbricato	Area affittabile	Area utilizzabile	Rapporto di efficienza (U/R)	Canone medio al mq.
RM016_01	ROMA (RM) Viale	6,241.78	4,531.28	72.60	€242.18
Cod Cliente	Cliente	totale	dipendenti		
16396	SO	552.68	43		
204697	AF	1,741.57	72		
Numero Dirigenti	Numero Quadri	Numero Impiegati	Area operativa teorica	Area operativa effettiva	Saving area
1	13	29	382.00	461.38	79.38
4	30	38	684.00	1,272.16	588.16

Piano Città	ROMA - SUD
Descrizione Piano Città	Rilascio LORIA ed acquisizione EG
Responsabile Piano Città	BIAN
Budget Piano	€1.500.000,00
Stato Budget	DA APPROVARE
Canoni Nascenti	€320.000,00
Canoni Cessanti	€370.000,00
Costi di Esercizio Nascenti	€170.000,00
Costi di Esercizio Cessanti	€240.000,00
Costi Straordinari	€86.000,00
Saving	€34.000,00
Data Approvazione Piano città	21/02/2005
Data Revisione Piano Città	15/04/2005
Data Attivazione Piano Città	01/02/2005
Data Inizio Lavori	01/03/2005
Data Effettiva Fine Lavori	
Data Fine Commessa	



All'analisi dell'anagrafica fabbricati e dei dati occupazionali segue le definizioni del fabbisogno che si basa principalmente sulla definizione delle previsioni di crescita/riduzione/modifica delle stesse.

Verifica della possibilità di recesso delle locazioni e dei contratti di manutenzione

Verifica scostamento dagli standard occupazionali corporate

Valutazione stato conservativo dei fabbricati

Analisi valori di mercato

Stima dei costi cessanti, nascenti e straordinari per la definizione della convenienza economica del piano

Focus sugli strumenti di rappresentazione dei piani per i cicli di condivisione con il Vertice, i Clienti interni oggetto di spostamento, gli organi sindacali.

Approvazione piano e budget

Piano strategico a tre anni

Piano operativo a un anno

CdA

Valida il piano strategico e i target di risparmio

Verifica il rispetto dei target strategici di risparmio

Property

Analizza i benchmark d'occupazione:
•CAP
•Metriche

Identifica le opportunità di esercizio flessibilità e rilascio di immobili

Redigono un piano strategico triennale (rolling annuale), e lo trasmettono alle Unità Territoriali

- Traducono il piano strategico in proposta operativa con orizzonte annuale
- Ricercano eventuali nuovi immobili sul mercato

Space planning

Propone la policy per gli standard abitativi

Calcola il fabbisogno teorico applicando gli standard abitativi e i vincoli normativi alle postazioni attuali

Consolida il piano con i budget ricevuti dal territorio

Propone la nuova allocazione degli spazi, declinando:
•Piano disdette
•Piano lavori per rilasci

Piano lavori per nuovi lay out:
Stack plan
•Block lay out

Pianificazione lavori straordinari

Elabora assessment delle condizioni degli edifici e delle relative esigenze di lavori

Aggiorna l'assessment stato edifici

Unità Territoriali

Sulla base del piano preparano budget di dettaglio

Facility/ Ingegneria

Effettua le diagnosi energetiche

Nuovi costi operativi dei servizi
Investimenti per lavori

Programmazione ed esecuzione lavori

Gestione del MOVING

Account

Informa i tenant

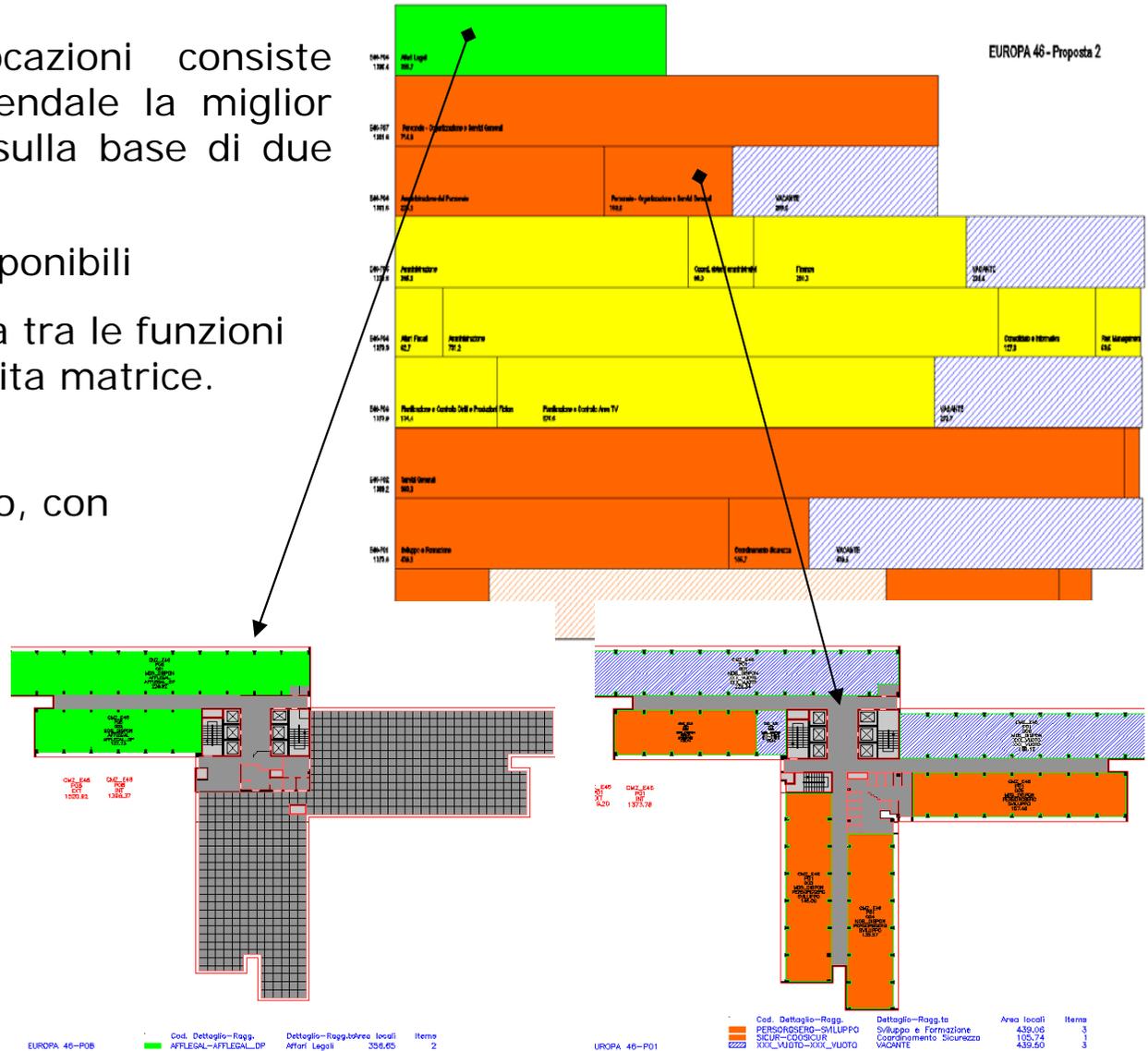
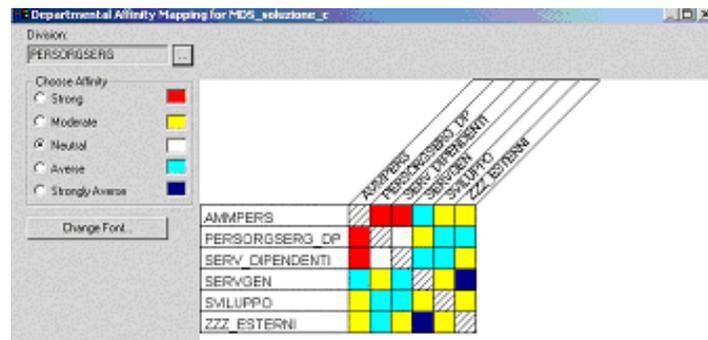
Raccoglie dai tenant dati sul mercato immobiliare locale

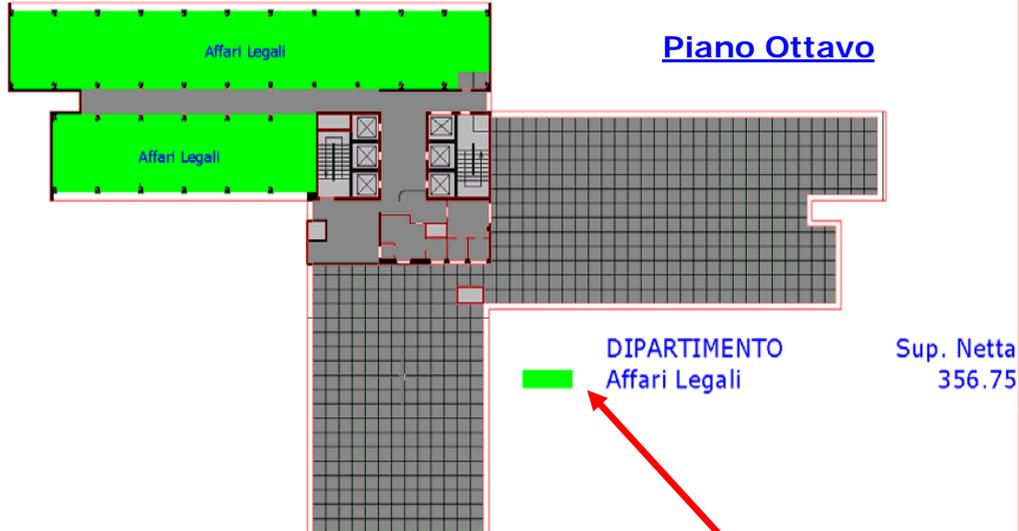
4. Definizione delle nuove planimetrie

La simulazione delle nuove allocazioni consiste nell'assegnare ad ogni funzione aziendale la miglior disposizione su un piano operando sulla base di due condizioni:

- la miglior saturazione degli spazi disponibili
- la soddisfazione delle migliori affinità tra le funzioni aziendali definite attraverso un'apposita matrice.

Le allocazioni sono rappresentate con appositi Stack plan e, più nel dettaglio, con i Block lay out.





Sup. Lorda Piano (mq)		Sup. Netta Usabile (mq)
1400	8°	385
1400	7°	760
1400	6°	760
1400	5°	1030
1400	4°	1030
1400	3°	1030
1400	2°	1030
1400	1°	1030
1400	Terra	960
1550	S.to	1000

Nucleo e Collegamenti verticali

8°: Servizi 945 mq, Affari Legali (357)

7°: Servizi 550, Personale Organizzazione (715)

6°: Servizi 550, Personale Amm. (265), Personale Org. (170), VACANTE (270)

5°: Servizi 265, Amministrazione e consolidato (790), VACANTE (234)

4°: Servizi 265, Amministrazione e controllo di gestione (980)

3°: Servizi 265, Pianificazione e controllo (715), VACANTE (272)

2°: Servizi 265, Servizi Generali (960)

1°: Servizi 265, Coordinamento Sicurezza (580), VACANTE (440)

Terra: Servizi 310, Personale Amm. (425), Servizi al dipendente (522)

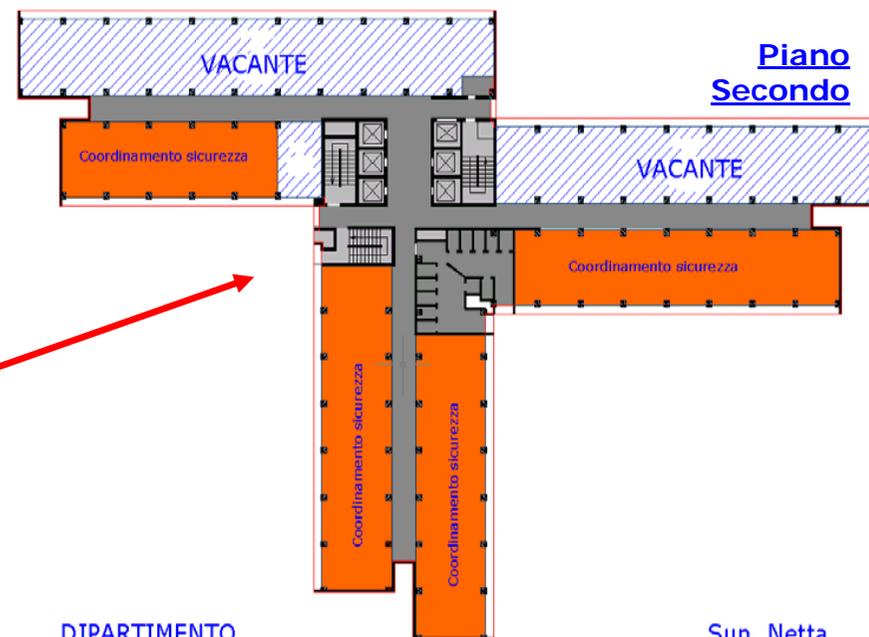
S.to: Servizi 440, Servizi al dipendente (1000)

DIPARTIMENTO

- Personale - Amministrazione
- Personale - Organizzazione e Servizi Generali
- VACANTE

Sup. Netta

- 275.12
- 169.62
- 269.58



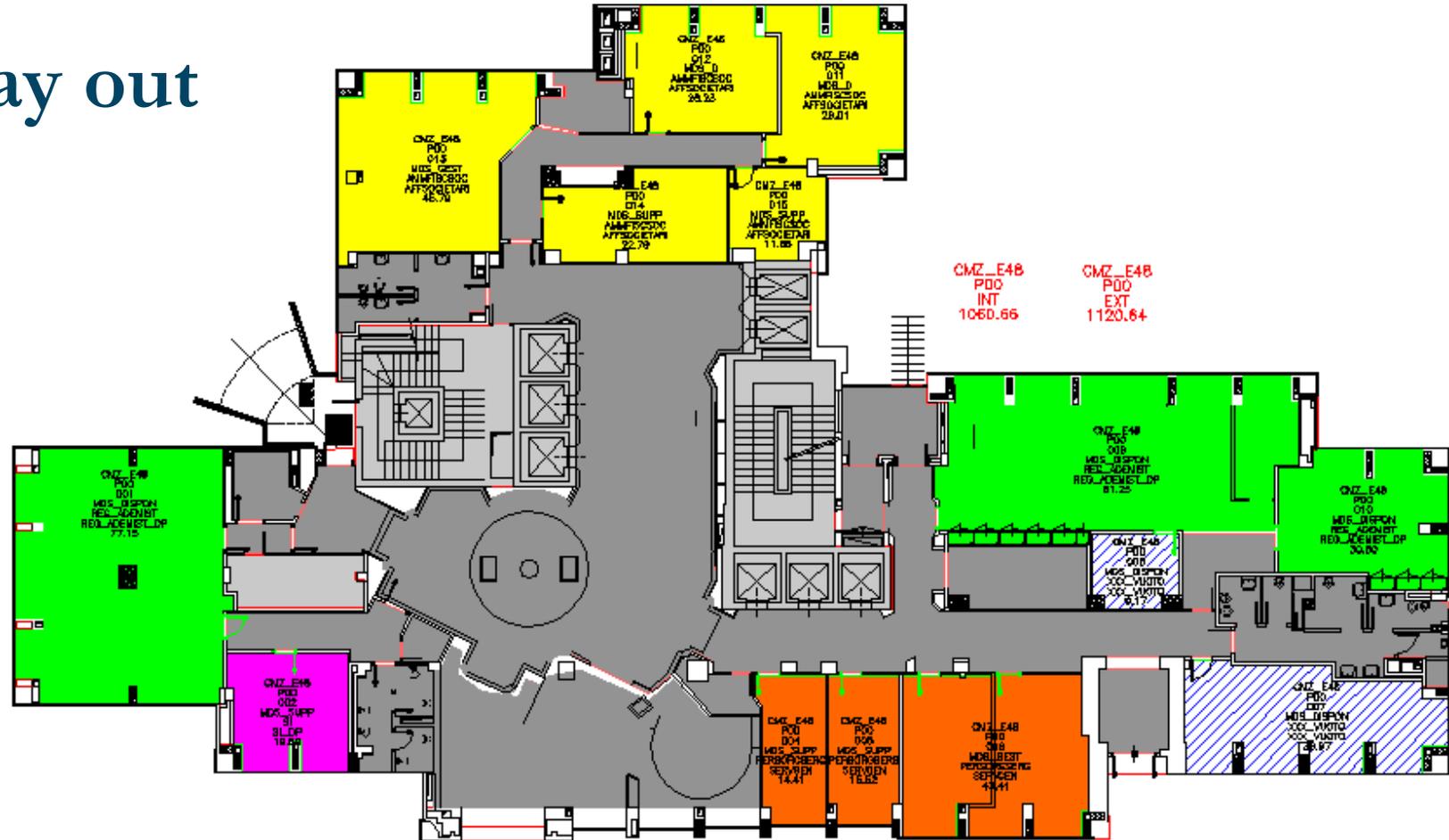
DIPARTIMENTO

- Coordinamento sicurezza
- VACANTE

Sup. Netta

- 579.56
- 440.34

Block lay out



CMZ_E4B
P00
INT
1060.66

CMZ_E4B
P00
EXT
1120.64

Cod. Dettaglio-Ragg.	Dettaglio-Ragg.to	Area locali	Items
AMMFISCSOC-AFFSOCIETARI	Affari Societari	135.68	5
PERSORCSERG-SERVEN	Servizi Generali	73.34	3
REG_ADEMIST-REG_ADEMIST_DP	Regolamentazione e Adempimenti Istituzionali	189.20	3
SI-SI_DP	Sistemi Informativi	19.89	1
XXX_VUOTO-XXX_VUOTO	VACANTE	46.14	2

Cod. Dettaglio-Ragg.	Dettaglio-Ragg.to	Area locali	Items
CMZ_E4B P00 013	MIS_GEST AMMFISCSOC AFFSOCIETARI	26.70	
CMZ_E4B P00 012	MIS_D AMMFISCSOC AFFSOCIETARI	26.23	
CMZ_E4B P00 011	MIS_D AMMFISCSOC AFFSOCIETARI	26.01	
CMZ_E4B P00 014	MIS_SUPP AMMFISCSOC AFFSOCIETARI	22.79	
CMZ_E4B P00 015	MIS_SUPP AMMFISCSOC AFFSOCIETARI	11.06	
CMZ_E4B P00 001	MIS_SERVIZI REG_ADEMIST_DP	77.15	
CMZ_E4B P00 008	MIS_SERVIZI REG_ADEMIST_DP	81.25	
CMZ_E4B P00 010	MIS_SERVIZI REG_ADEMIST_DP	30.00	
CMZ_E4B P00 009	MIS_SERVIZI XXX_VUOTO	6.17	
CMZ_E4B P00 007	MIS_SERVIZI XXX_VUOTO	13.87	
CMZ_E4B P00 004	MIS_SUPP PERSORCSERG SERVEN	14.41	
CMZ_E4B P00 006	MIS_SUPP PERSORCSERG SERVEN	16.65	
CMZ_E4B P00 005	MIS_GEST PERSORCSERG SERVEN	43.41	

ARCHIBUS/FM - HQ19.dwg

File Edit View Layer Asset Data Draw Polyline List Zoom EIS Options Tools Window Help

ARCHIBUS/FM Explorer

- Requirements Programming
- Forecasting
- Allocation
- Layout
- History
- Quick Access

Enter Affinities

Allocate

Project EIS Navigator Hotlist

Allocation Stack Plan

ELECTRONIC SYS. ACCOUNTING
 ELECTRONIC SYS. ADMINISTRATION
 ELECTRONIC SYS. OPERATION
 ELECTRONIC SYS. PRODUCTI

Departmental Affinity Mapping for Budget of Departmental Room Area

Division: ELECTRONIC SYS.

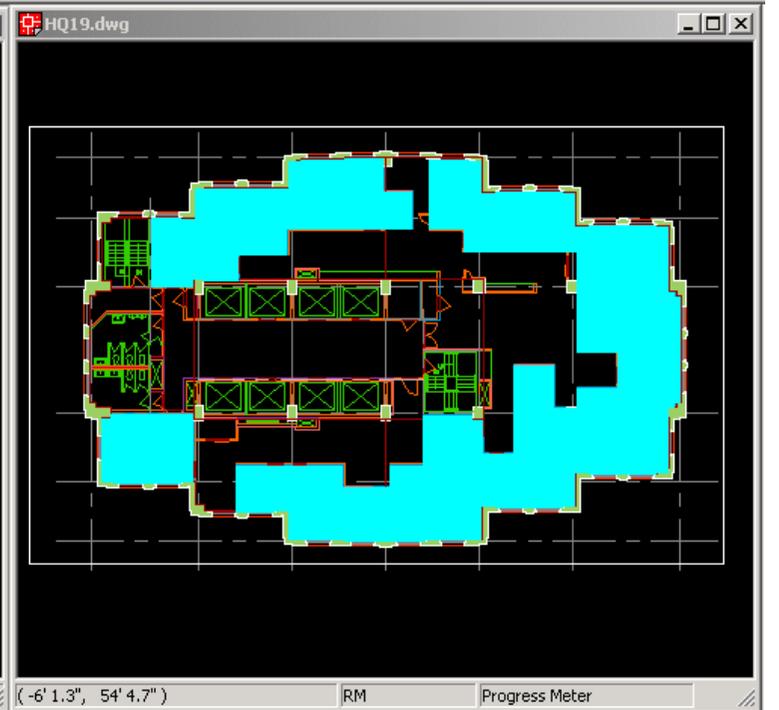
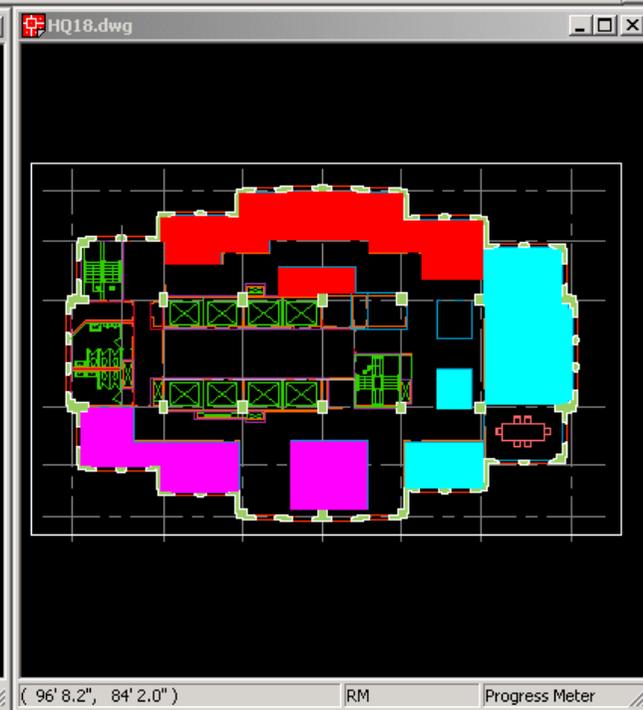
Choose Affinity

- Strong
- Moderate
- Neutral
- Averse
- Strongly Averse

Change Font...

	ACCOUNTING	ADMINISTRATION	ENGINEERING	MARKETING	OPERATIONS-MAINT	PRODUCTION	R AND D	SALES
ACCOUNTING	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red
ADMINISTRATION	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red
ENGINEERING	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red
MARKETING	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red
OPERATIONS-MAINT	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red
PRODUCTION	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red
R AND D	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red
SALES	Red	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red

OK Cancel Help



5. Progetto ed esecuzione del piano di Moving

ARCHIBUS

Gestione moving integrato

Gestione moving integrato

Richiedente spostamenti

Compiti:

MOVING INDIVIDUALI

Richieste

- Spostamento di un dipendente
- Postazione per una nuova assunzione
- Postazione dipendente in uscita
- Spostamento di un cespite
- Spostamento di un locale

Revisioni

- Modifica spostamenti personali
- Esamina spostamenti personali

MOVING DI GRUPPO

Richieste

- Richiedi lo spostamento di un gruppo
- Modifica spostamenti di gruppo personali

Revisioni

- Esamina spostamenti di gruppo personali

Richiedi uno spostamento di gruppo

Procedura 1 - Avvio Procedura 2 - Modifica di dati e richiesta

Modifica spostamento gruppo

Salva Richiesta

Record salvato correttamente

Nome progetto*: **MOV DIR** Data creazione: 31 marzo 2011

Descrizione: Spostamento Direzione in Edison

Richiedente: AFM

Telefono richiedente:

Contatto centro di costo: AFM

Telefono contatto centro di costo:

Divisione:

Fabbricato: RM001_01

Centro di Costo:

Nome Centro di Costo:

Data di inizio richiesta: 31/03/2011
31 marzo 2011

Data di fine richiesta: 30/06/2011
30 giugno 2011

Commenti:

Spostamenti dipendenti Nuove assunzioni Dipendenti in uscita Apparecchiatura Cespiti Locali

Aggiungi spostamento Aggiunta multipla Modifica multipla Elimina

	Sposta codice	Dipendente	Da fabbricato	Da piano	Da locale	Al fabbricato	Al piano	Al locale	Data spostamento richiesta	Data spostamento	
<input type="checkbox"/>	186	AMOROSO_NIC92	RM001_01	P01		RM001_01			31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	187	ANANIA_ETT56	RM001_01	P02		RM001_01			31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	188	ALBERTARIO_FRA00	RM001_01	P03	033	RM001_01	P05	033	31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	189	ALLEVATO_IVA29	RM001_01	P01	044	RM001_01	P05	013	31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	190	AMICO_MARS1	RM001_01	P01	055	RM001_01	P05	014	31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	191	ABETE_PA073	RM001_01	P03	003	RM001_01	P05	004	31/03/2011	14/04/2011	Modifica
<input type="checkbox"/>	192	ACCROGLIANO_MAU09	RM001_01	P06	002	RM001_01	P05	005	31/03/2011	20/04/2011	Modifica
<input type="checkbox"/>	193	AGOSTINELLI_ALE66	RM001_01	P07	001	RM001_01	P05	002	31/03/2011	28/04/2011	Modifica
<input type="checkbox"/>	194	AGRESTA_GIU59	RM001_01	P07	123	RM001_01	P05	011	31/03/2011	29/04/2011	Modifica
<input type="checkbox"/>	195	ALBANI_MAS89	RM001_01	P07		RM001_01			31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	196	ALBERTINI_EL186	RM001_01	P06		RM001_01			31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	197	ALLEGRI_ALB08	RM001_01	P06	056	RM001_01	P05	005	31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	198	AMARONE_VIN74	RM001_01	P02		RM001_01			31/03/2011		Modifica
<input type="checkbox"/>	199	AMODIO_ANN47	RM001_01	P06		RM001_01			31/03/2011		Modifica

SaloneUfficio

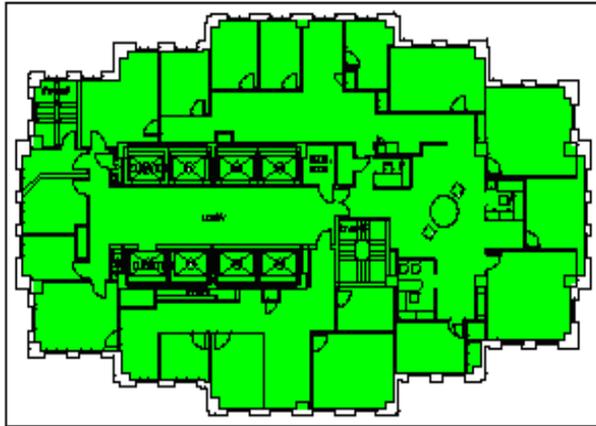
The screenshot displays a software interface for office layout design. At the top, there is a menu bar with options like 'ASSETTEXT', 'STANDARD', and 'Standard'. Below the menu bar is a toolbar with various icons for editing and navigation. The main workspace shows a floor plan with several rooms and furniture items. A dialog box titled 'Place Employees' is open on the left side, listing the following names: BAKER, GEORGE; BUNTON, SIDNEY; CAMPBELL, DEBORAH; ELLIS, TERRY; NARZDOLTY, NANCY; and WILLIS, WENDY. The dialog box has 'OK' and 'Cancel' buttons at the bottom. Two blue arrows point from the names in the list to specific locations on the floor plan: one points to a red dashed-line room in the upper right, and the other points to a red dashed-line room in the lower right. The floor plan itself features a central corridor, several rooms with desks and chairs, and a large open area with a grid pattern. The interface also includes a vertical toolbar on the right side with various icons for editing and navigation.

Modifica foglio di calcolo spostamenti - Windows Internet Explorer

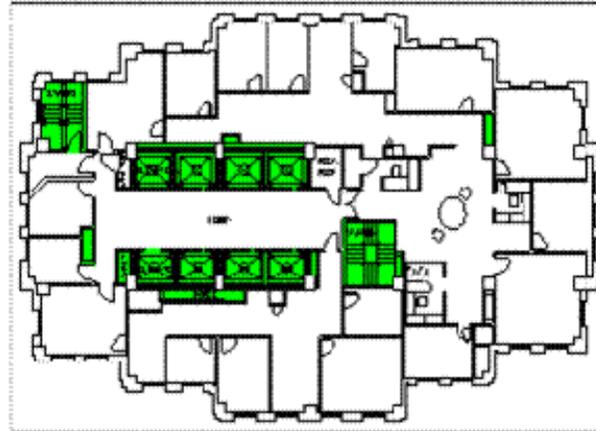
http://localhost:8080/archibus/ab-edit-move-coord-spreadsheet.axww?handler=com.archibus.config.ActionHandlerDrawing&mo.project_id=MOV%20DIR

Modifica spostamenti: Salva Salva e chiudi Annulla ARCHIBUS

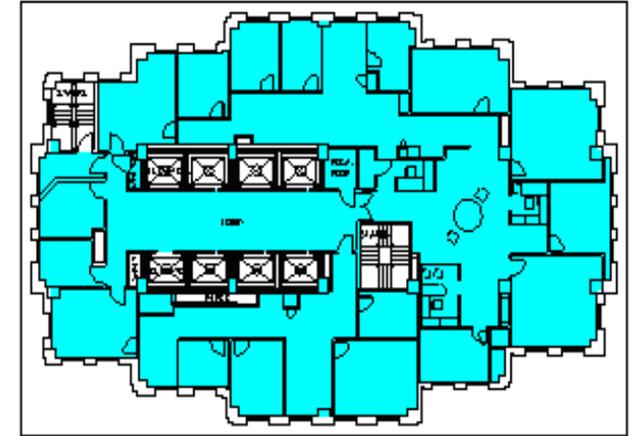
Dipendente:	Ordine di spostamento:	Fabbricato:	Piano:	Locale:	Divisione:	Centro di costo:	Jack dati:	Tipo di comp:	Jack voce:	Tipo di telefono:
ABETE_PAO73	Da: RM001_01	P03	003	LA.CL	50021927		Desktop			
191	A: RM001_01	P05	004	LA.CL	50021927		Desktop			
	Data richiesta per lo spostamento:	Descrizione:		Commenti:						
	Data spostamento:									
ACCROGLIANO'_MAU09	Da: RM001_01	P06	002	BU.WI.MK	50030120		Desktop			
192	A: RM001_01	P05	005	BU.WI.MK	50030120		Desktop			
	Data richiesta per lo spostamento:	Descrizione:		Commenti:						
	Data spostamento:									
AGOSTINELLI_ALE66	Da: RM001_01	P07	001	BU.IN.PP	50030747		Desktop			
193	A: RM001_01	P05	002	BU.IN.PP	50030747		Desktop			
	Data richiesta per lo spostamento:	Descrizione:		Commenti:						
	Data spostamento:									
AGRESTA_GIU59	Da: RM001_01	P07	123	BU.BU.MS	50030044		Desktop			
194	A: RM001_01	P05	011	BU.BU.MS	50030044		Desktop			
	Data richiesta per lo spostamento:	Descrizione:		Commenti:						
	Data spostamento:									
ALBERTARIO_FRA00	Da: RM001_01	P03	033	FI.PC.CP.M	50034936		Desktop			
188	A: RM001_01	P05	033	FI.PC.CP.M	50034936		Desktop			
	Data richiesta per lo spostamento:	Descrizione:		Commenti:						
	Data spostamento:									
ALLEGRI_ALB08	Da: RM001_01	P06	056	HR.OD.SC	50035902		Desktop			
197	A: RM001_01	P05	005	HR.OD.SC	50035902		Desktop			
	Data richiesta per lo spostamento:	Descrizione:		Commenti:						
	Data spostamento:									
ALLEVATO_IVA29	Da: RM001_01	P01	044	PR.PP	50016528		Desktop			
189	A: RM001_01	P05	013	PR.PP	50016528		Desktop			
	Data richiesta per lo spostamento:	Descrizione:		Commenti:						
	Data spostamento:									
AMICO_MAR51	Da: RM001_01	P01	055	PR.PP	50016528		Desktop			
190	A: RM001_01	P05	014	PR.PP	50016528		Desktop			
	Data richiesta per lo spostamento:	Descrizione:		Commenti:						
	Data spostamento:									



GIA

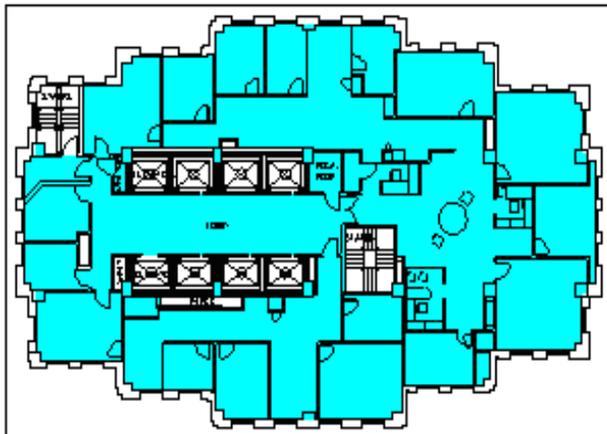


VERT

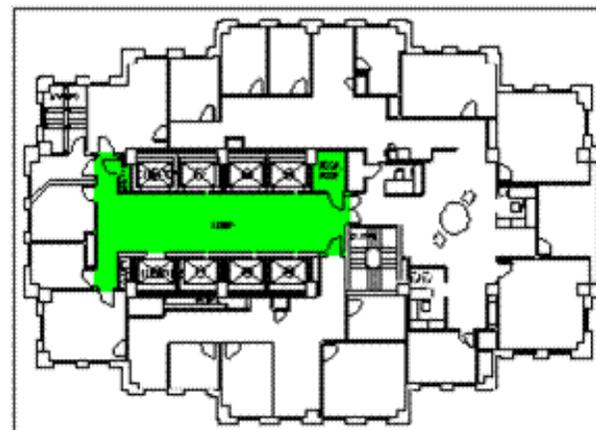


Rentable Area

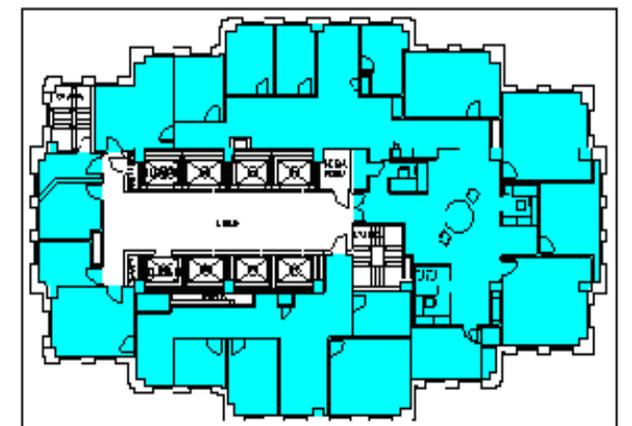
Area Lorda Interna (GIA) - Area Collegamenti Verticali (VERT) = Rentable Area



Rentable Area



SERV



Usable Area (NUA)

Rentable Area - Area di servizio (SERV) = Usable Area (NUA)

Openplan è **società leader** in Italia
nell'offerta di **soluzioni e servizi per**
il governo ed il controllo del
patrimonio immobiliare

02 62694252
www.openplan.it