



Le leve per conoscere,
controllare e ottimizzare i
costi d'immobili e servizi



Ottimizzazione dei costi: abbiamo fatto tutto il possibile?

Fabiana Pala,
Responsabile Strategia, Ricerca & Formazione, IFMA Italia

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



Le leve per conoscere,
controllare e ottimizzare i
costi d'immobili e servizi



Il controllo dei costi come fonte di vantaggio competitivo

In periodi di turbolenza economica, come quello che stiamo vivendo, un puntuale, efficiente e anche innovativo controllo e gestione dei costi aziendali rappresenta uno strumento fondamentale per il rafforzamento o il cambiamento della propria posizione sul mercato e per l'aumento della profittabilità del proprio business.

"Una crisi economica non è soltanto un periodo di difficoltà ma anche un'occasione: per riflettere sugli errori commessi, per evitare di ripeterli nel futuro e per rilanciare lo sviluppo a partire da basi nuove"

Luigi Biggeri, ex Presidente ISTAT, maggio 2009

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



Le leve per conoscere, controllare e ottimizzare i costi d'immobili e servizi



La ripresa dell'economia del nostro Paese avrà come driver principali:

1. la dinamica della domanda interna
2. la capacità della struttura produttiva italiana di rispondere in maniera proattiva alle pressioni competitive, soprattutto di paesi emergenti quali la Cina e l'India. Dovrà rafforzare e accrescere il proprio vantaggio competitivo basandosi su competenze, risorse e capacità peculiari del Made in Italy.

Fonte: Banca d'Italia Eurosystema, Dicembre 2009

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



Le leve per conoscere, controllare e ottimizzare i costi d'immobili e servizi



Per superare e rendere proficua la crisi è fondamentale:

- Ø conoscere in modo corretto e puntuale sia il proprio business sia la propria struttura dei costi
- Ø avere una struttura finanziaria caratterizzata da elevata disponibilità di liquidità.



Le leve per conoscere, controllare e ottimizzare i costi d'immobili e servizi



Conoscere il business e la struttura dei costi 1/2

Spesso anche il Top Management non ha conoscenza della complessità che caratterizza il business della loro azienda.

Due le principali conseguenze:

- Ø difficoltà nella stesura di un piano d'azione nel breve periodo per rendere più flessibili le attività e ridurre i costi;
- Ø mancata definizione di un programma di innovazioni da introdurre nel lungo periodo.



Le leve per conoscere, controllare e ottimizzare i costi d'immobili e servizi



Conoscere il business e la struttura dei costi 2/2

Per una virtuosa gestione della complessità, analizzare e ottimizzare:

1° step: complessità di PRODOTTO/SERVIZIO

Eliminare prodotti/servizi eccessivi rispetto alle esigenze reali dei clienti principali e quelli con le migliori performance sia commerciale sia finanziaria.

2° step: complessità di ORGANIZZAZIONE

Troppi e/o non necessari livelli gerarchici determinano costi elevati, tempi decisionali lunghi, mancata definizione delle responsabilità, inflessibilità, difficoltà nella imputazione delle voci di spesa ai singoli centri di costo.

3° step: complessità di PROCESSO

Focalizzare i miglioramenti sui processi più redditizi e monitorarli in maniera costante.

Fonte: Darrell Rigby, "Winning the Turbulence", Bain & Company, Inc.

25 maggio 2010, Hotel Saint John, Roma



Le leve per conoscere, controllare e ottimizzare i costi d'immobili e servizi



Individuare e migliorare le attività che generano effettivo valore per i clienti ed eliminare quelle inefficienti o inutili.

Conoscere le attività



Controllare il loro consumo di risorse



Ottimizzare i costi che generano



Le leve per conoscere, controllare e ottimizzare i costi d'immobili e servizi



La pianificazione e il controllo del budget delle facility

Maria Luisa Reina

Facility Manager Nestlé Business Services Italy, Nestlé Italiana

Le metodologie e gli approcci per la pianificazione, la programmazione, la misurazione nella gestione del patrimonio immobiliare

Daniela Santolini

Facilities Management Planning, Wind Telecomunicazioni

Workplace management: un'opportunità per ottenere efficienza, flessibilità organizzativa e comfort

Marco Agazzi

Real Estate General Services & EHS Officer, Alcatel Lucent Italia

La governance delle facility: miglioramento, innovazione e risultati economici

Guido Ciervo

Purchasing - Service Center Facility - Servizi di Facility, Telecom Italia

Tavola Rotonda: "Energy Management - Innovazione e razionalizzazione dei consumi: fonti rinnovabili, risparmio energetico e sostenibilità ambientale"

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



Le leve per conoscere,
controllare e ottimizzare i
costi d'immobili e servizi



Grazie per l'attenzione

IFMA Italia

Viale Lombardia, 66 – Milano

Tel 02.28851611

E-mail: comunicazione@ifma.it

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma