



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



# Workplace management:

un'opportunità per ottenere efficienza,  
flessibilità organizzativa e comfort

Marco Agazzi

*Real Estate General Services & EHS Officer Alcatel Lucent Italia*

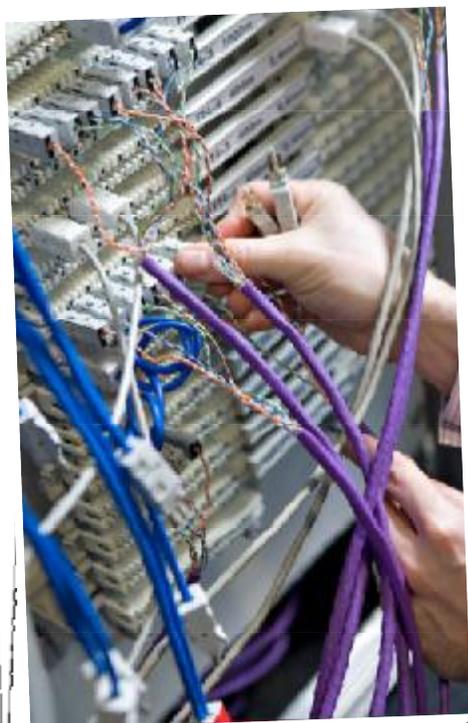
*25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma*



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



## Alcatel-Lucent



Alcatel-Lucent si propone di aiutare persone, aziende ed operatori affinché possano cogliere il massimo dei vantaggi dal mondo WEB di oggi e da quello che verrà. Questo è possibile combinando le caratteristiche e le potenzialità delle reti di comunicazioni con l'apertura e la creatività dei servizi WEB.

Le soluzioni end-to-end di Alcatel-Lucent permettono a service provider, aziende e pubbliche amministrazioni di offrire servizi integrati voce, dati e video per facilitare e arricchire le comunicazioni e le relazioni tra gli individui.

Alcatel-Lucent è il primo fornitore di soluzioni di comunicazioni globali.

Alcatel-Lucent è presente in circa 130 paesi nel mondo (~ 77.000 dipendenti)

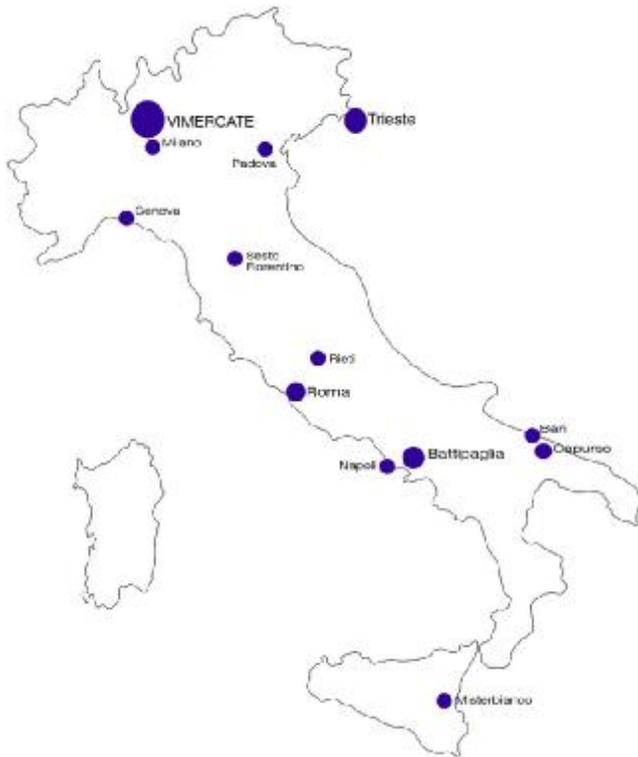
25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## Alcatel-Lucent Italia



Presenza in Italia: Vimercate (Headquarter), Bari, Battipaglia, Genova, Rieti, Roma, Trieste e altri siti minori. Battipaglia e Trieste sono gli unici 2 siti di proprietà, gli altri sono siti in locazione.

Superfici: ~ 100.000 mq, 60% uffici, 15% laboratori e 25% produzione

Addetti: ~ 2.400 di cui ~ 800 esperti sono impegnati nelle attività di R&S

Quartier generale mondiale della divisione Optics

Fatturato: ~ 1.136 milioni €

Ambiti di ricerca sistemi di trasmissione ottica e wireless di nuova generazione; piattaforme Packet Optical Transport e sistemi software per la gestione di reti di comunicazione

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma

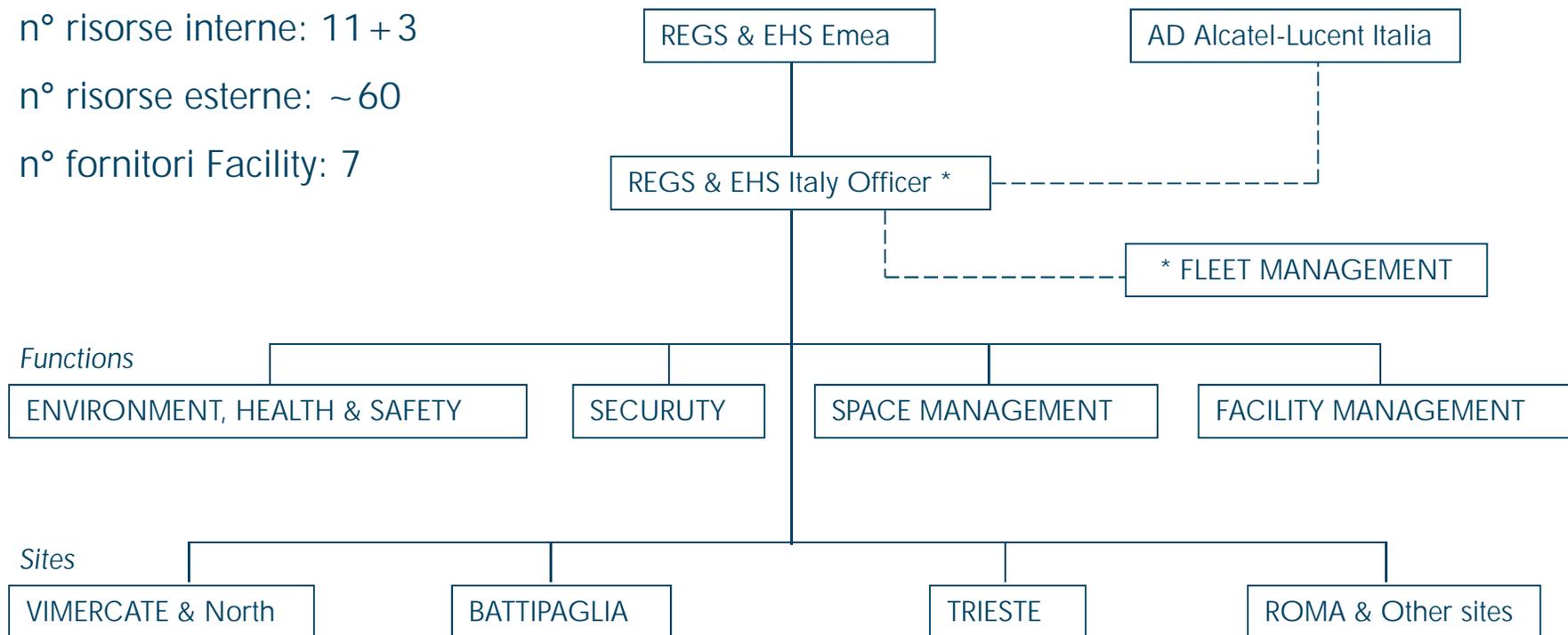


Le leve per conoscere,  
controllare e ottimizzare i  
costi d'immobili e servizi



## REGS & EHS Italy

n° risorse interne: 11 + 3  
n° risorse esterne: ~ 60  
n° fornitori Facility: 7



25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## Caso studio: Sede di Roma

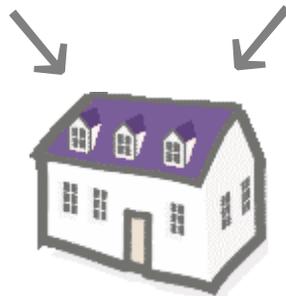
Sede Roma  
Periferia



Sede Roma  
Centro città



2007



2009

Sede ALCATEL-LUCENT

Roma - via C. Veneziani 56/L corpo B

Zona Parco De Medici

2007 – PROBLEMI: 2 sedi

- superfici in esubero
- frammentazione degli spazi aziendali
- costi elevati di gestione
- scarsa efficienza degli edifici
- separazione dei team



OBIETTIVI : 1 sede

- lavoro in team
- efficienza spaziale
- qualità impiantistica e strutturale
- raggiungibilità dei trasporti pubblici
- vicinanza ai clienti
- saving

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## Caso studio: Step di progetto

- § Definizione degli obiettivi e delle strategie di ricerca (team REGS) – Aprile 2008
- § Inizio processo di selezione dell'edificio: long-list delle opportunità (utilizzo di Agency come intermediatore con gli sviluppatori / Landlord) – Maggio/Giugno 2008
- § Criteri di confronto: analisi della long-list (REGS) – Luglio 2008
- § Determinazione di una short-list (intervento di HR e owner locali per la scelta della location e del team REGS corporate per l'analisi dei costi) – Agosto/Settembre 2008
- § Trattative (Agency + REGS vs Landlord) – Novembre/Dicembre 2008
- § Lavori (Landlord), progettazione e allestimenti interni (REGS + Società Architettura) – Marzo/Ottobre 2009
- § Trasloco (REGS) – Ottobre 2009

*25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma*



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



## Caso studio: Flex Office

PERCHÈ FLEX OFFICE?

È cambiato il modo di lavorare e le esigenze delle persone → cambia lo spazio ufficio

UFFICIO DI IERI

gerarchia  
controllo  
separazione  
opacità  
serietà  
stasi  
isolamento  
processi



UFFICIO DI OGGI

network  
know-how  
interazione  
trasparenza  
creatività  
fluidità  
team work  
evoluzione



25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## COS' È il FLEX OFFICE

Spazio flessibile in grado di adattarsi velocemente alle esigenze delle persone, favorendo sia l'interazione, la collaborazione e la comunicazione delle persone, sia la concentrazione e la privacy, grazie alle diverse tipologie di ambienti allestiti all'interno dell'ufficio e alle tecnologie disponibili (telefoni IP, wireless, collaboration tools, software applications, archivi elettronici)

OPEN SPACE



BOOTH



MEETING ROOM



BREAK AREA



SUPPORT AREA



RELAX AREA





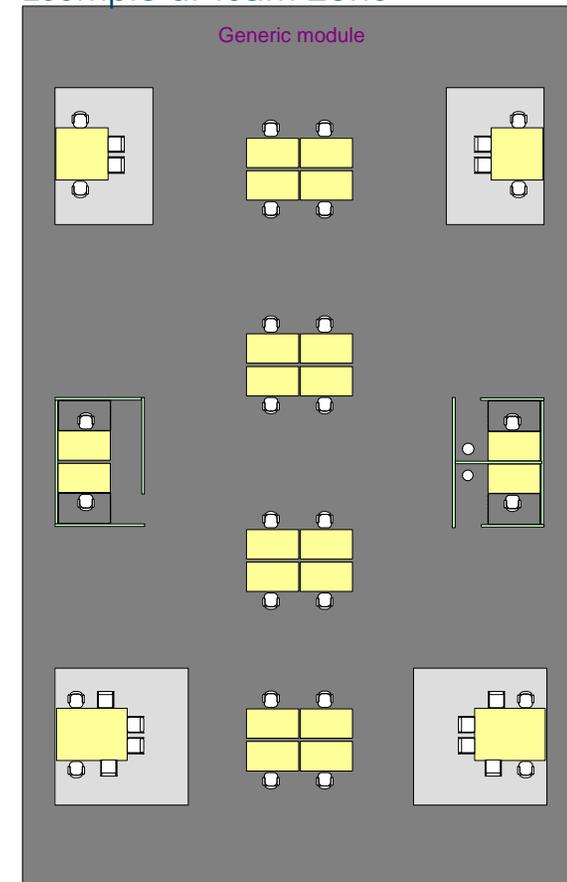
# Le leve per conoscere, controllare e ottimizzare i costi d'immobili e servizi



## COME FUNZIONA IL FLEX OFFICE

- § Ai gruppi sono assegnate delle Team Zones la cui dimensione è calcolata in base al numero di componenti del team, delle presenze medie giornaliere e della tipologia di attività svolte
- § I dipendenti non hanno postazioni assegnate ma occupano una postazione solo per il tempo necessario a seconda del tipo di lavoro da svolgere
- § La Team Zone ha spazi sufficienti per meeting e aree di supporto in condivisione con altri teams del piano
- § In seguito a cambi organizzativi o a nuovi progetti, la Team Zone di un gruppo si espande o restringe senza dover effettuare nuovi allestimenti, opere civili e trasferimenti di linee dati e telefoni

## Esempio di Team Zone



25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## VANTAGGI del FLEX OFFICE

- § Ambiente di lavoro confortevole per tutti i dipendenti
- § Elevato numero di sale riunioni e spazi di supporto
- § Riduzione della quantità totale di spazi e dei costi di RE
- § Riduzione degli spostamenti e dei relativi costi
- § Configurazione rapida degli spazi
- § Facilitare il lavoro dei project team e lo scambio di idee
- § Possibilità di inserire nuovi dipendenti senza richiedere nuovi spazi e nuovi arredi: assenza di costi aggiuntivi e rapidità di inserimento
- § Utilizzo di nuove strumentazioni tecnologiche (telefono IP per la configurazione del proprio numero, laptop, flat screen, collaboration tools, software application, archivi elettronici)

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## Definizione parametri per creazione di valore



### § TECNICI

Qualità dell'immobile  
Impianti all'avanguardia  
Risparmio energetico  
Riduzione costi di manutenzione



25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## Definizione parametri per creazione di valore

### § SERVIZI ALLE PERSONE

Maggior numero di spazi di supporto a disposizione di tutti  
(1 sala riunione ogni 5-6 persone, aree break, aree relax, aree copy...)

Minor densità: 11 mq/persona → 13,5 mq/postazione

Qualità delle infrastrutture informatiche

Diverse tipologie di spazi si adattano all'attività delle persone



25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## Definizione parametri per creazione di valore

### § SODDISFAZIONE DELLE PERSONE

- Assenza di lamentele
- Iniziative condivise per tutti e più economiche
- Motivazione delle persone
- Solutori di problemi



25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



## Vantaggi della razionalizzazione spaziale



- § Creazione di valore
- § Maggior numero di sale riunioni e spazi di supporto
- § Aumento numeri di mq/persona
- § Importanza della possibilità di espansione della sede: flessibilità del contratto
- § Possibilità di servizi nella zona

25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma



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



# Grazie!

Marco Agazzi

REGS & EHS Italy

Alcatel-Lucent Italia

Via Trento, 30

20059 Vimercate (MI)

Email: [marco\\_claudio.agazzi@alcatel-lucent.com](mailto:marco_claudio.agazzi@alcatel-lucent.com)

Tel: 039 6863821



25 maggio 2010 , Hotel Saint John, Roma