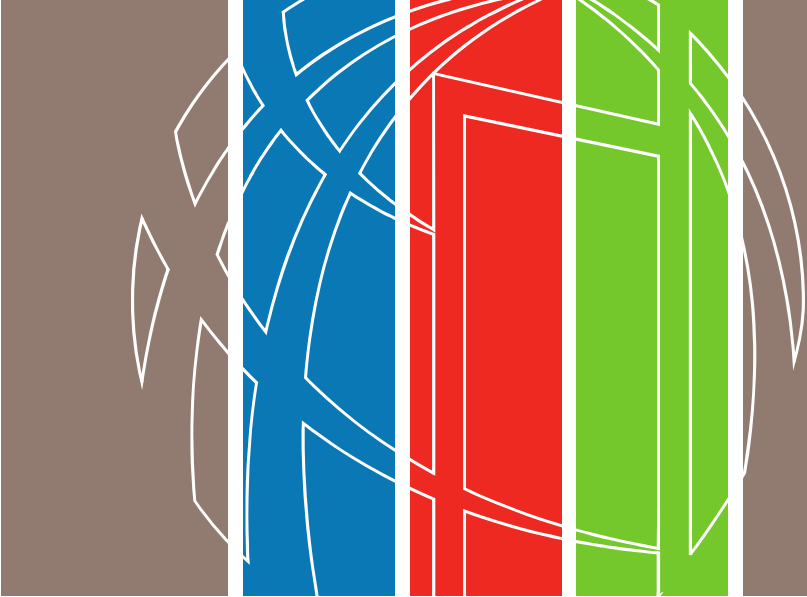


STRATEGY INNOVATION VALUE  
EMPOWERING FACILITY MANAGEMENT WORLDWIDE



Facility Management e cambiamento  
organizzativo:  
come le politiche di workspace management  
possono supportare le aziende

25 Settembre 2014

### **Identità**

Nasce nel 1995, come capitolo italiano dell'International Facility Management Association, associazione no-profit fondata nel 1980 negli Stati Uniti. La Vision di IFMA International e delle sue affiliate è rappresentare e sviluppare a livello mondiale sia il FM come disciplina aziendale che la professione del Facility Manager.

IFMA può vantare una presenza veramente globale, con ben 129 capitoli distribuiti in tutto il mondo.

### **Ruolo in Italia**

Rappresenta il punto di riferimento per i professionisti che operano nel settore del Facility Management in Italia.

### **Obiettivo**

Valorizzare la professione del Facility Manager e contribuire alla crescita del mercato del FM insistendo sui concetti di valore, cultura e partnership, e offrendo un ventaglio di iniziative che vanno dalla formazione al networking, dal benchmarking allo studio continuo del mercato e delle sue dinamiche di sviluppo.

### **Soci**

Circa 130 aziende associate, distribuite su tutto il territorio nazionale, che rappresentano sia la professione (Soci Professional) che il mercato dell'offerta FM (Soci Fornitori o Soci Sponsor) nella proporzione del 60% per i primi e 40% per i secondi.

Il Facility Management è la disciplina aziendale che coordina lo spazio fisico di lavoro con le risorse umane e l'attività propria dell'azienda.

Integra i principi della gestione economica e finanziaria d'azienda, dell'architettura e delle scienze comportamentali e ingegneristiche.



- Il Facility Manager è la figura aziendale responsabile della gestione ed erogazione dei servizi di supporto al business (le facility aziendali)
- E' il Direttore della divisione/funzione Facility Management
- E' presente in aziende di ogni settore merceologico
- Con la sua attività affianca il Top Management aziendale nel raggiungimento degli obiettivi di Business
- Gestisce tutto il patrimonio strumentale dell'azienda
- Garantisce la funzionalità e la disponibilità degli spazi aziendali e la loro corrispondenza alle esigenze organizzative
- Garantisce la disponibilità e l'efficienza dei servizi a supporto del business e dell'organizzazione



La gestione del workplace segna la nascita della figura del Facility Manager.

Lo spazio ufficio oggi assume un ruolo fondamentale per il benessere del Cliente Interno. Sempre più deve trasmettergli l'idea di trovarsi in un luogo sicuro, sano, pulito e confortevole.

Uno spazio che valorizzi il lavoratore e simboleggi la fiducia che l'organizzazione ripone in lui, nel suo talento e nella sua creatività.

Questa trasformazione dell'ufficio trova un alleato nel Facility Manager, figura che deve avere una comprensione profonda di ogni parte dell'azienda, dei suoi meccanismi di funzionamento, delle sue strategie presenti e future.



Una volta le parole chiave erano:

🇮🇹 Status

🇮🇹 Gerarchia

🇮🇹 Privacy

Oggi i nuovi obiettivi sono:

🇮🇹 Lavoro in team

🇮🇹 Flessibilità degli spazi di lavoro

🇮🇹 Corporate identity



*Il modo di lavorare è già cambiato!*

*Ieri:*

- 🌐 In ufficio
- 🌐 Prestazioni misurate sulla presenza in ufficio
- 🌐 Team nello stesso spazio
- 🌐 Spazio disegnato in base allo status

*Oggi:*

- 🌐 Dove e quando serve
- 🌐 Prestazioni misurate sui risultati
- 🌐 Team virtuali, mobilità
- 🌐 Spazi progettati sulla base di funzioni e attività



L'ufficio ha bisogno di:



“Flessibilità” - Favorire la comunicazione e l'interazione fra i team di lavoro.

“Dinamismo” - Realizzare un layout flessibile e Soddisfare le esigenze di riorganizzazione dei team

“Produttività” - Creare tante aree di supporto per ogni diversa attività lavorativa, favorisce la produttività

“Soddisfazione delle persone” - Soddisfare le esigenze dei singoli, aumenta la motivazione delle persone

“Ottimizzazione dei costi” - Ridurre le riconfigurazioni dello spazio: le persone si muovono in relazione alle attività svolte



Le aziende oggi vogliono:

Spazi uffici più efficienti

Postazioni condivise

Costi di spostamento ridotti



*Come è utilizzato il posto di lavoro durante la giornata?*

*Da un recente studio risulta che:*

- 🌐 vi è un livello di occupazione del **78%** di cui il 47% occupato e il 31% temporaneamente non occupato (internal mobility)
- 🌐 e un valore pari al **22%** di uffici “vuoti”



Il progetto di Benchmarking delle facility aziendali di IFMA Italia è uno strumento di confronto delle performance dei processi operativi di differenti realtà organizzative. Consente a ogni Facility Manager di valutare se i servizi offerti ai propri clienti interni presentano costi e modalità di erogazione effettivamente compatibili con i livelli di qualità.

Il Benchmarking costituisce per il Facility Manager uno strumento attraverso il quale esaminare i processi di acquisto, erogazione e controllo dei servizi, il numero di persone coinvolte nei processi e il ruolo delle persone coinvolte.

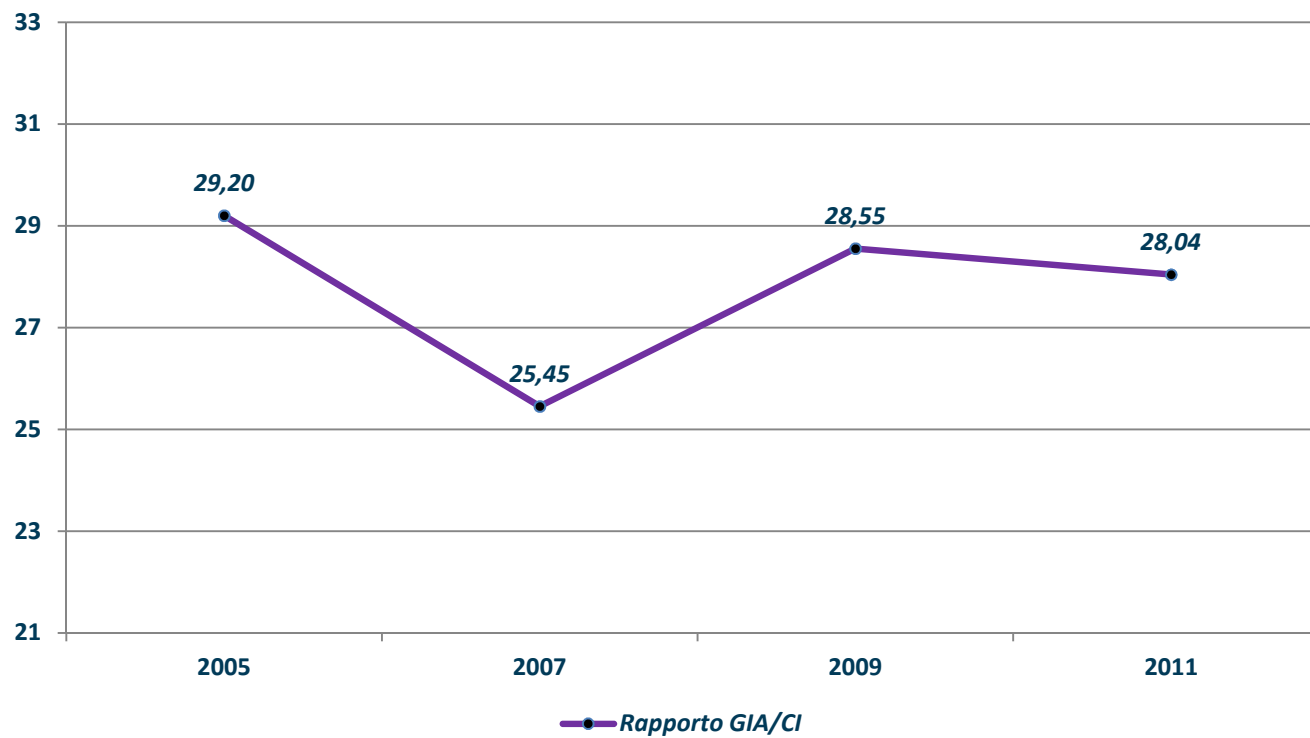
Consente inoltre di:

- aumentare la propria consapevolezza le proprie performance gestionali e permettere loro di operare scelte strategiche basate su dati oggettivi;
- promuovere un corretto monitoraggio dell'attività di gestione, segnalando anche alcuni indicatori particolarmente adatti ad essere utilizzati nella reportistica;
- fornire al Facility Manager gli strumenti per rendere evidente il valore della gestione e del controllo dei servizi.

I servizi allo spazio includono:

- 🇮🇹 le attività di progettazione e gestione dei layout;
- 🇮🇹 la verifica dell'adeguatezza dell'organizzazione delle aree interne rispetto alle tipologie di clienti interni e di attività svolte e il monitoraggio delle performance degli spazi;
- 🇮🇹 la realizzazione di periodici spostamenti di persone, arredi e attrezzature.

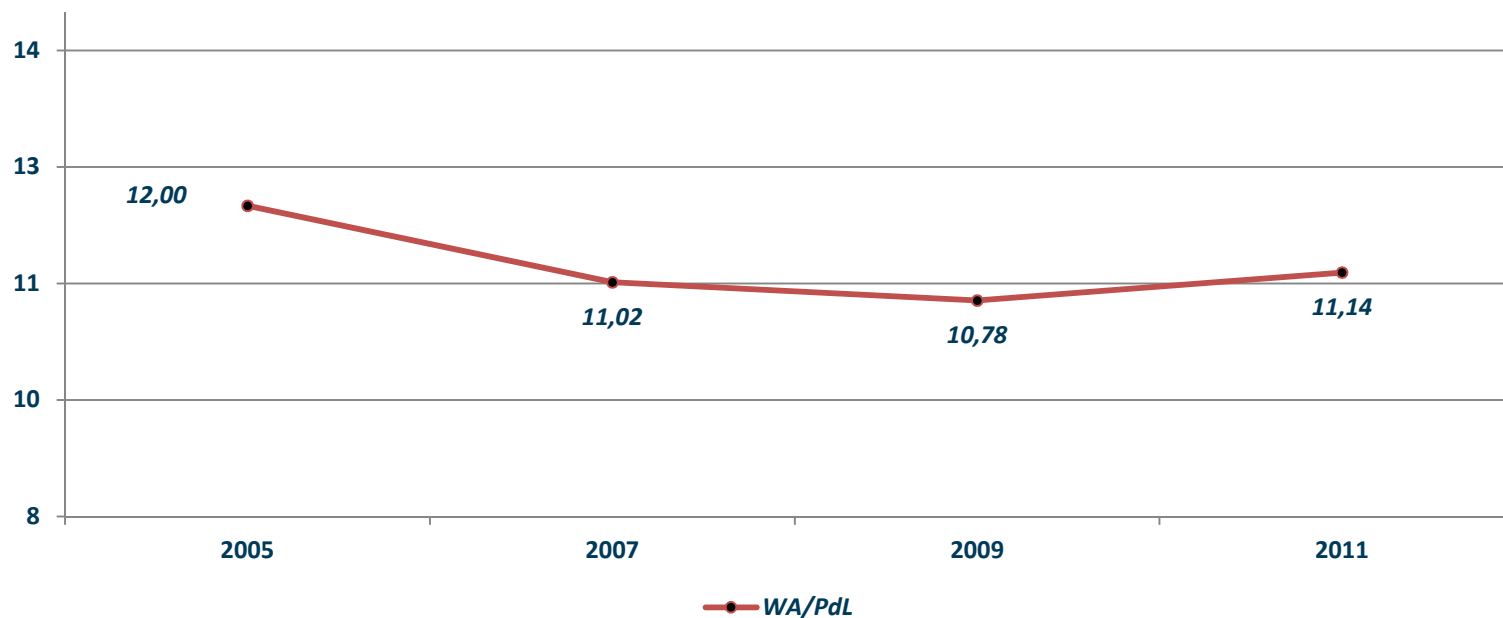
## Grado di affollamento



## Gli spazi di lavoro

	2005	2007	2009	2011
Rapporto GIA/PdL (mq)	29,2	25,37	24,47	24,32
Rapporto GIA/CI (mq)	29,2	25,45	28,55	28,04
Rapporto CI/PdL	100%	100%	95%	96%

## Dimensioni (nette) PdL



	2005	2007	2009	2011
Rapporto WA/GIA	41%	49%	47%	49%
Rapporto WA/PdL (mq)	12	11,02	10,78	11,14

La Working Area (WA), ossia la superficie che, all'interno di un edificio, è destinata esclusivamente alle postazioni di lavoro (scrivania, sedia, PC, cassetiera e archivio personale), si attesta al 49% dell'Area Lorda Interna (GIA) ed è sostanzialmente stabile dal 2007.

Analogamente la dimensione media netta delle postazioni di lavoro non varia in maniera significativa lungo il medesimo orizzonte (2007-2011), arrivando a 11,14 mq.

L'incidenza relativa delle varie tipologie di uffici sulla WA rimane pressoché la stessa dell'ultimo progetto.

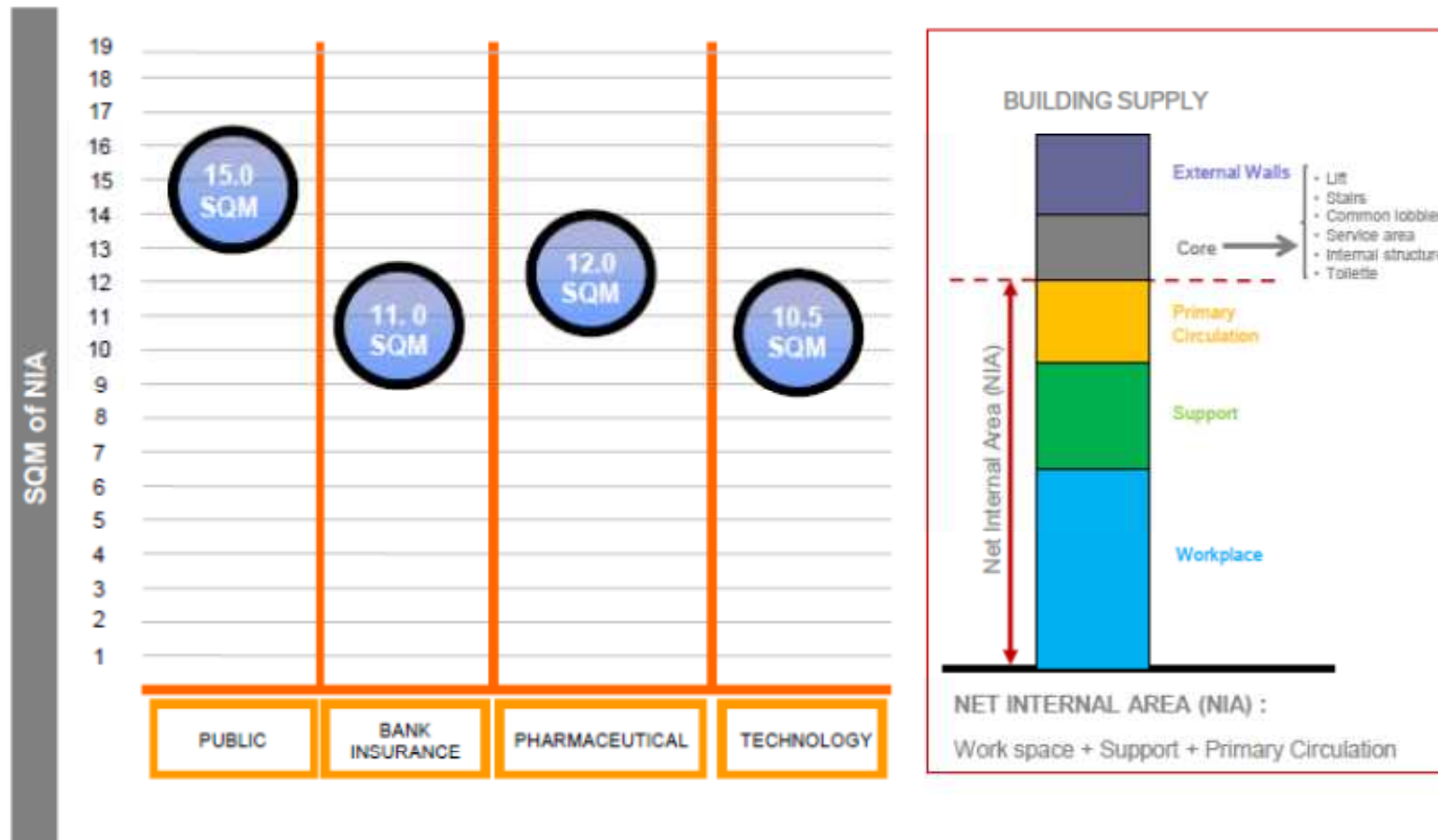
Il messaggio delle tabelle, analizzate congiuntamente, è pertanto:

1. è diminuita la necessità di spazio in cui allocare postazioni di lavoro;
2. le ottimizzazioni riguardanti la WA che dovevano essere fatte sono state già realizzate, pertanto eventuali tentativi di razionalizzazione interessano esclusivamente altre tipologie di aree interne (aree break, aree copie, sale riunioni, aree mensa..).



	2005	2007	2009	2011
Uffici singoli	20%	20%	23%	23%
Uffici condivisi	31%	36%	38%	37%
Open space	49%	44%	39%	40%

	Campione Totale	Sottocampione 0 - 5K	Sottocampione 5K - 20K	Sottocampione 20K -
Presidente/AD	35,2	28,8	31,3	44,2
Dirigenti	20,4	17,8	18,7	24,4
Quadri	12,6	13,1	12,2	12,6
Impiegati	8,6	7,9	8,4	9,3
Consulenti	8,4	7,6	8,2	9,3



Fonte: DEGW

Ricordiamoci comunque che non è mai soltanto una questione di “spazi”!

Lo spazio cambia perché le organizzazioni cambiano!

Sono le persone il vero valore dell’azienda!

Non basta preparare gli spazi di lavoro per le persone!



Oggi occorre anche preparare le persone ai nuovi spazi di lavoro!

Occorre gestire il cambiamento, le persone non sono resistenti a cambiare. Sono resistenti a “essere cambiate”!



**IFMA Italia**

Viale Lombardia, 66

20131 Milano (Mi)

Tel. 0228851611

Fax 0228851623

[ifma@ifma.it](mailto:ifma@ifma.it)

[www.ifma.it](http://www.ifma.it)