



CONFINDUSTRIA

Efficienza Energetica

Tutela dell'Ambiente, Opportunità di Crescita



Workshop Edifici

Facility Management come strategia di Efficienza Energetica

Attilio Carzaniga
Assoimmobiliare



ASSOIMMOBILIARE
Associazione dell'Industria Immobiliare

Facility Management come strategia di risparmio energetico

- Dal punto vista del controllo dei costi una **ADEGUATA MANUTENZIONE** è il driver fondamentale per l'**OTTIMALE GESTIONE DEL CICLO DI VITA** del sistema edificio-impianti
- La sensibilità ai temi ambientali ha di recente aggiunto alla manutenzione i contenuti del **RISPARMIO ENERGETICO** e della **RIDUZIONE DI INQUINAMENTO**.



CONFINDUSTRIA



ASSOIMMOBILIARE
Associazione dell'Industria Immobiliare

Come si ottiene l'efficienza energetica

L'efficientamento energetico, quindi **RISPARMIO**, si può ottenere **IMMEDIATAMENTE**, attraverso attività di Facility Management che siano :

- Multidisciplinari



- Finalizzate alle prestazioni energetiche del sistema edificio-impianti



- Contrattualizzate ed “energeticamente” misurabili



- Convenienti per il cliente ed il fornitore



Multidisciplinare



A fine di evitare una gestione dei servizi miope e frammentata si deve cercare di realizzare un “**sistema di gestione integrato ed omogeneo**” che abbia in comune la maggior parte dei “**consumatori di energia**”:

- Le attività di Facility Management devono tra loro essere correlate in quanto **le strategie di risparmio sono trasversali** a tutto il sistema edificio-impianto.
- Solo una visione complessiva e finalizzata ad attuare strategie di risparmio energetico, consente l’ottenimento del **massimo risultato**.



Finalizzate alle prestazioni energetiche dell'edificio



L'efficientamento energetico del sistema edificio-impianto deve entrare a far parte del “**lavoro quotidiano**”, si deve rendere consapevole ogni attore del **processo energetico** di quanto influiscano, in termini di risparmio energetico, le attività svolte a tali fini :

- Devono essere classificati tutti i “**consumatori di energia**” e le relative attività **manutentive che influiscono sulle loro prestazioni energetiche.**
- L'edificio raggiungerà le massime prestazioni energetiche quando ogni singolo “consumatore di energia” funzionerà esprimendo il massimo del proprio indice di prestazione e solo “**la misura degli indici di prestazione**” rende consapevoli degli effetti delle attività svolte.



Contrattualizzate ed energeticamente misurabili



Il fine è quello di spostare il contenuto contrattuale **dalla manutenzione classica** (preventiva, a guasto) **alla manutenzione a prestazione energetica misurabile**.

- La misura della prestazione dovrà quindi essere **SEMPLICE, OGGETTIVA e CONTRATTUALIZZATA**, misurabile quindi tramite indici di prestazione dei singoli componenti, di un intero impianto ed in sintesi dei consumi energetici dell'edificio.
- La prestazione misurabile andrà a vantaggio del fornitore che potrà **rendere percepibili le attività svolte**, e a vantaggio del cliente che terrà sotto controllo le prestazioni energetiche del proprio edificio



Convenienti per il cliente ed il fornitore



Il rapporto cliente fornitore dovrà essere **conveniente ed incentivante** per entrambe le parti, la politica energetica dovrà essere trasparente e condivisa :

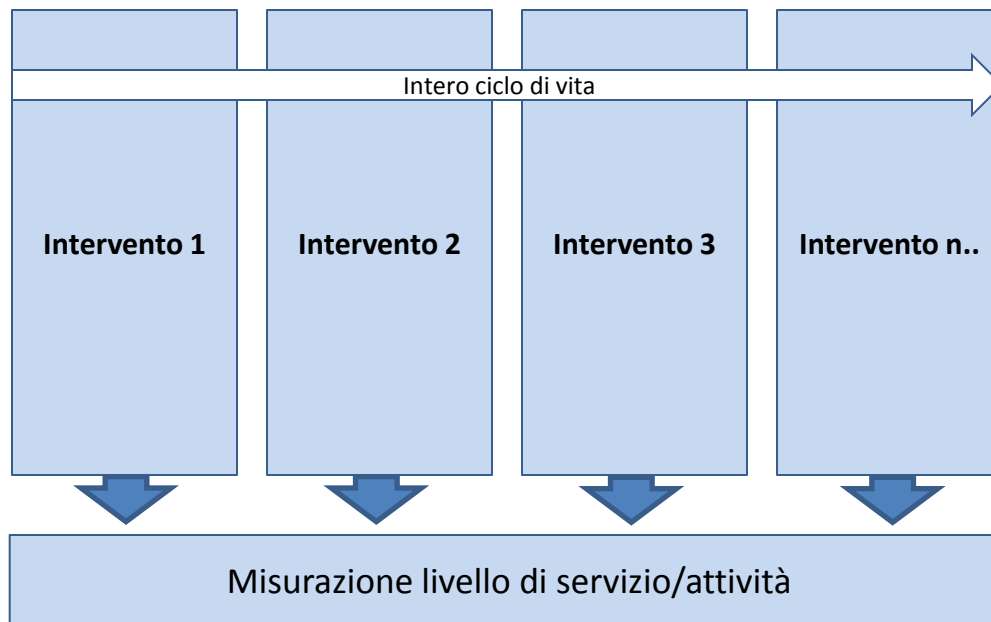
- Sia dal punto di vista **energetico**, avendo cura di misurare e rendere oggettivo il risparmio energetico conseguito rispetto alla situazione iniziale
- Sia dal punto di vista **economico**, portando un vantaggio in termini di risparmi economici sul costo delle bollette e delle manutenzioni



Il modello classico per la gestione degli impianti tecnologici

Nella fase di assegnazione dei servizi di manutenzione e conduzione impianti tecnologici, nella maggior parte dei casi, il bando di gara prevede:

- La periodicità delle attività da svolgere
- La misura della “quantità” degli interventi attraverso SLA e KPI

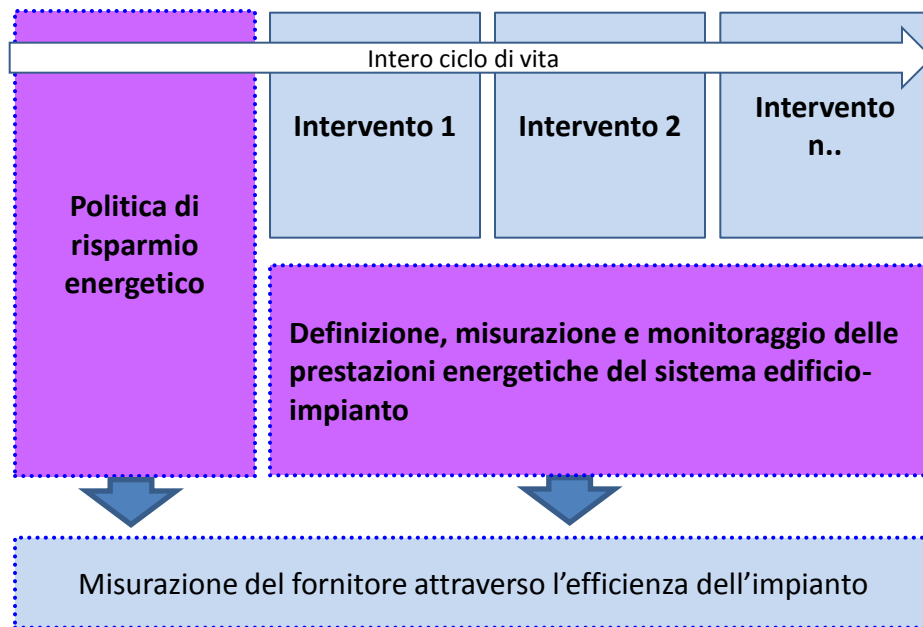


- Manutenzione in linea con le esigenze del cliente
- Misurazione del fornitore attraverso SLA e KPI
- Nessun rinnovamento tecnologico
- Non percepibile risparmio energetico

Un nuovo modello di intervento

Il modello contrattuale ideale per conseguire ottime performance in termini manutentivi ed ottenere significativi risparmi energetici, deve contenere :

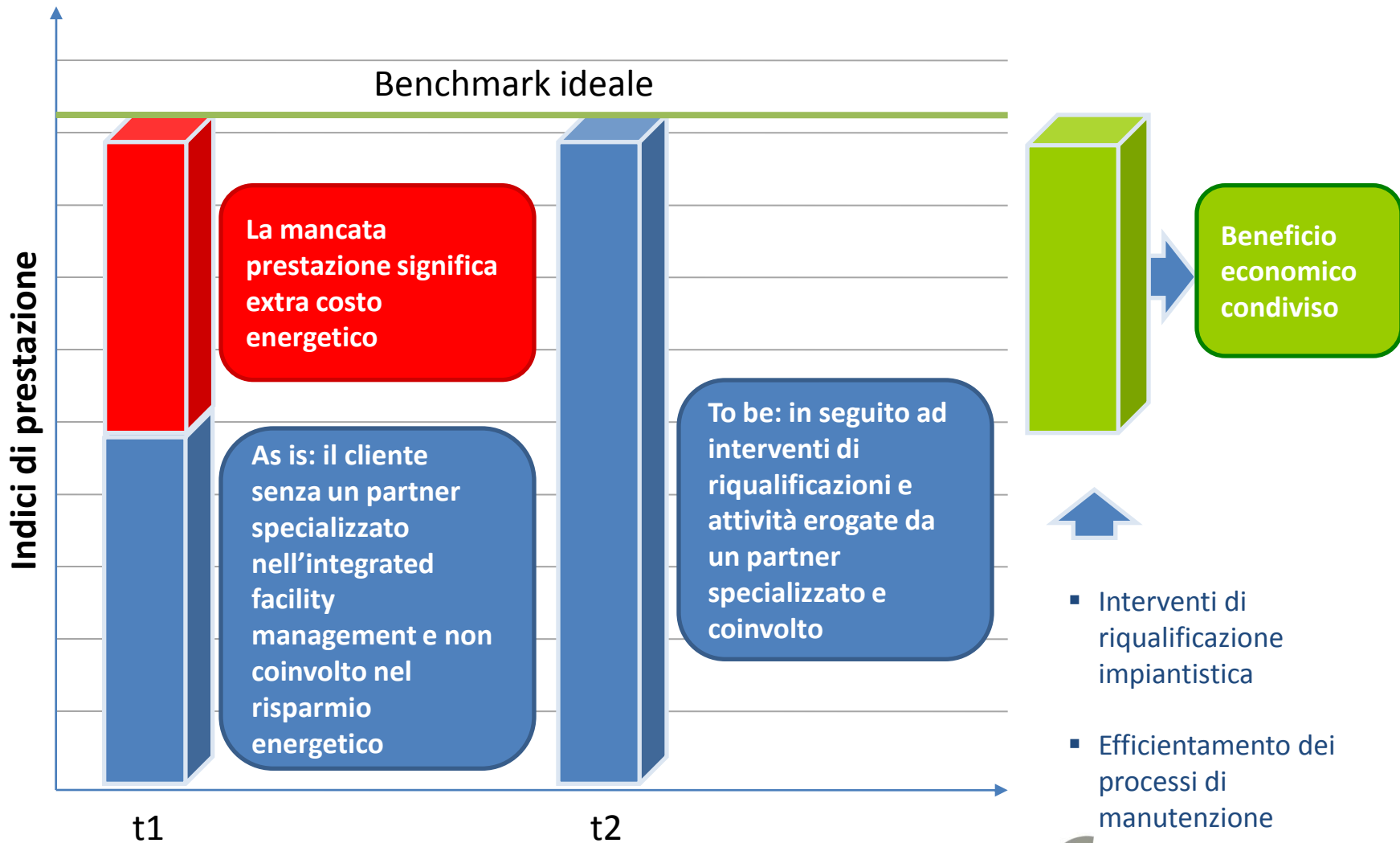
- Periodicità delle attività e misurazione del servizio (SLA e KPI)
- Condivisione della politica dei risparmi energetici
- Misurazione degli indici di prestazione energetica



- Misurazione del fornitore tramite SLA, KPI e gli indici di prestazione energetica
- Riduzione del rischio di obsolescenza tecnologica
- Rinnovamento tecnologico pagabile dai risparmi energetici
- Risparmi energetici misurabili

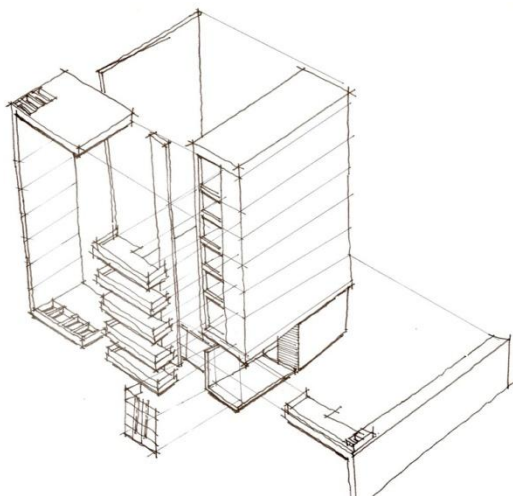


Misurare le prestazioni energetiche



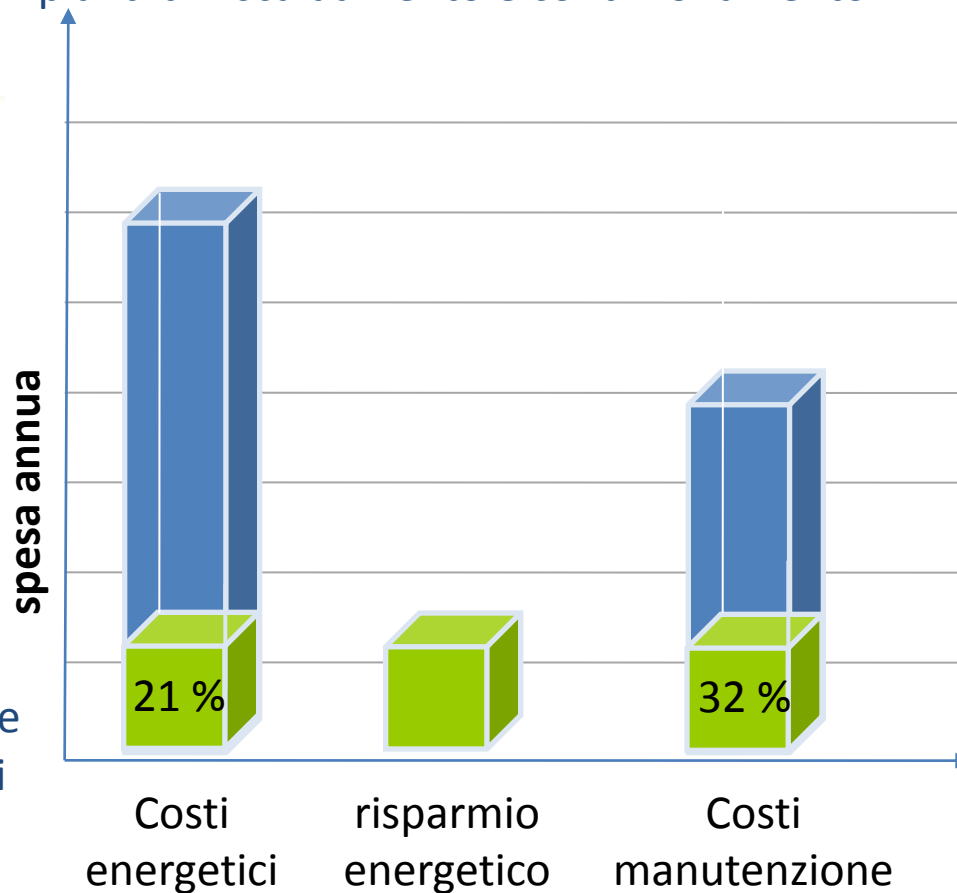
Gli effetti della condivisione della politica energetica

Operare in modo finalizzato alle prestazioni energetiche in un edificio ad uso uffici da 5.000 mq, limitatamente agli impianti di riscaldamento e condizionamento :



La misurabilità e la condivisione del risparmio sono gli elementi fondamentali per il raggiungimento del risultato

Esempio per un palazzo ad uso uffici di 5.000 mq nel nord Italia



CONFINDUSTRIA



ASSOIMMOBILIARE
Associazione dell'Industria Immobiliare