



Silvio Tentori, Country RE Manager ABB S.p.A. – 24.03.2015 Assolombarda

Facility Management

Caso ABB S.p.A.

La presenza in Italia oggi



Sedi per tipo	N°
Head Office	1
Stabilimenti	20
Filiali commerciali	14
Dismissioni	2

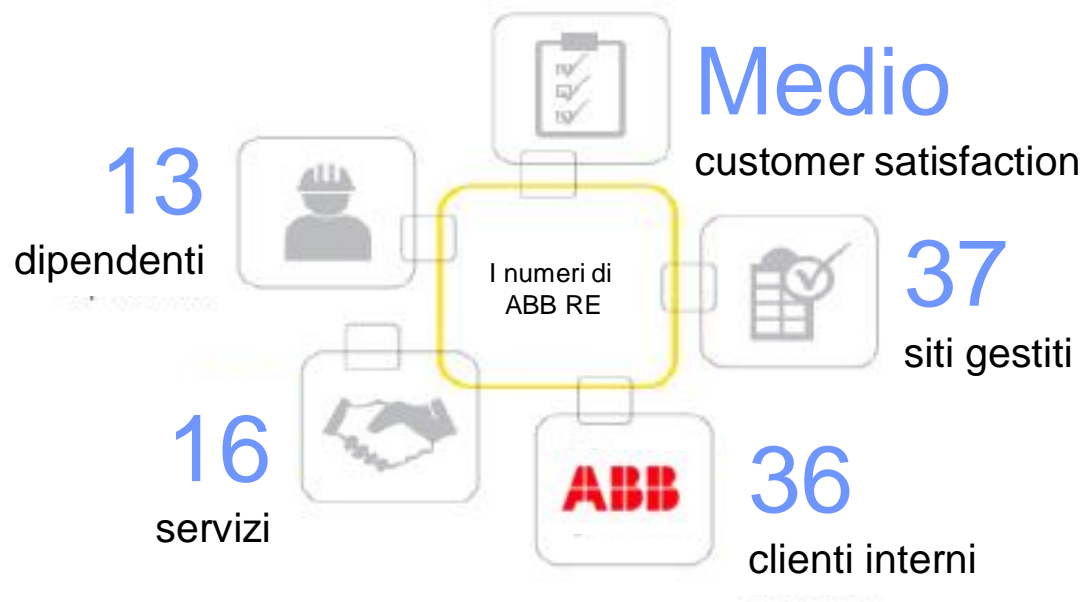
Sedi per titolo	N°
Proprietà (25%)	9
Locazione (75%)	28

Dati di occupazione	m ²
Fondiaria	690.000
SLP	385.000
SLP occupata da ABB	374.800
SLP occupata da terzi	2.400
SLP libera	4.100
SLP surplus	3.700
Fondiaria surplus	28.000

Dati chiave	M€
Costi di occupazione annuali	40
Investimenti annuali medi	6



Real Estate in ABB Italia



Mission

Real Estate è l'**owner aziendale dei processi** in ambito Corporate Real Estate (Sviluppi immobiliari, Asset & Property e Facility management)

Fornisce servizi integrati, progettati e ottimizzati a supporto del core business, focalizzando l'attenzione sul **contenimento dei costi**, sull'**efficienza** del processo e sul **livello di servizio**

Servizi erogati

Real Estate Services

- Evaluations
- Lease management
- Operazioni di sviluppo immobiliare
- Space planning
- Operazioni di compravendita

Facility Management

- Conduzione e manutenzione impianti
- Manutenzione edile
- Pulizia
- Facchinaggio e traslochi
- Fornitura arredi
- Sorveglianza

Servizi al Business

- Servizio postale
- Document management
- Gestione archivi

Definizione e caratteristiche

FACILITY MANAGEMENT

Il Facility Management è il **processo di progettazione, implementazione e controllo** attraverso il quale le facility sono individuate, specificate, reperite ed erogate allo scopo di fornire e mantenere livelli predeterminati di servizio che soddisfino le esigenze aziendali, in un ambiente **di qualità e a costi appropriati**.

Il **Facility Management** è una disciplina aziendale che guarda all'edificio strumentale e ai servizi di supporto come **elementi strategici** alla gestione aziendale non più come unicamente capaci di drenare liquidità ma come supporto alla **creazione di ricchezza**.

Obiettivi del FM

*Progettazione
Innovazione*

- Migliorare l'organizzazione e le procedure di lavoro

Qualità

- Aumentare la soddisfazione del Cliente Interno
- Aumentare la qualità del servizio erogato

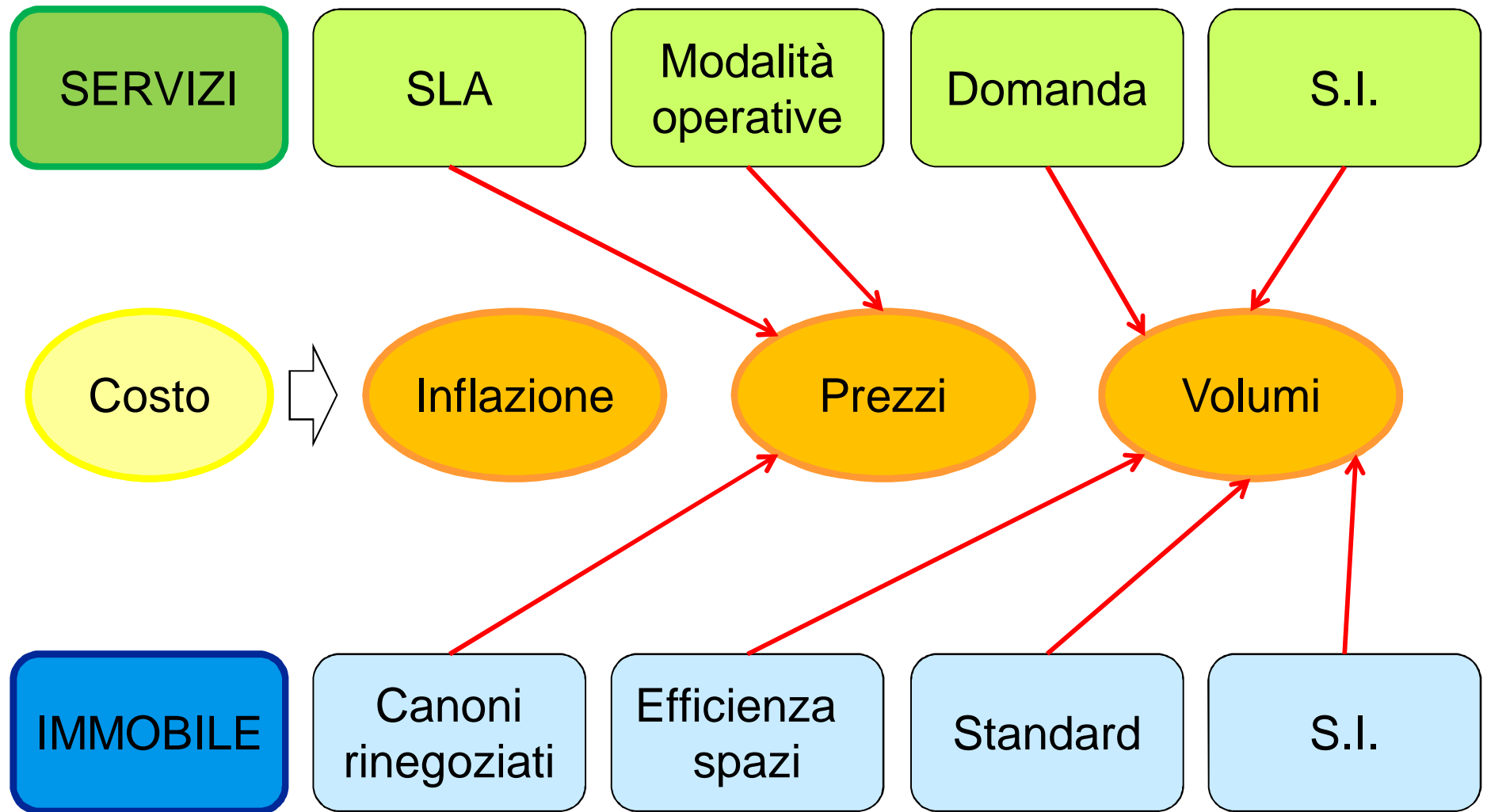
Costi

- Razionalizzare i costi dei servizi

Strategia

- Rispondere alle nuove esigenze dell'azienda

Leve gestionali del costo di FM



FM al Blue Building

Il FM è organizzato con un responsabile, il Facility Manager, dedicato alla supervisione dell'erogazione dei servizi di FM agli utenti e al **coordinamento dei responsabili locali di ogni singolo servizio.**

I principali servizi gestiti / erogati nella sede ABB di Sesto S.G. sono i seguenti:

Governo	Edificio	Persone
<ul style="list-style-type: none">• Gestione e allocazione costi• Anagrafe cespiti• Space planning	<ul style="list-style-type: none">• Manutenzione• Utenze e vettori energetici• Gestione verde	<ul style="list-style-type: none">• Pulizie• Traslochi• Gestione rifiuti• Mensa• Posta• Vigilanza e sicurezza• Document management• Infermeria• Centralino• Gestione sale riunioni• Gestione parcheggi



FM al Blue Building: Global provider

- Passaggio da un modello multi-provider (14) ad un modello single-provider (1)
- Passaggio da capitolato tradizionale prescrittivo ad un capitolato innovativo prestazionale. *Il FM è organizzato con un responsabile, il Facility Manager, dedicato alla supervisione dell'erogazione dei servizi di FM agli utenti e al **controllo e la verifica dei livelli di servizio attesi dallo SLA** siglato con i responsabili di ogni singolo servizio.*
- Individuare un fornitore con capacità di riprogettare i servizi, integrarli e coordinarli
- Censimento cespiti relativi al building in termini quantitativi e qualitativi
- Adozione di un S.I. con funzione anche di Help Desk
- Approccio orientato alla manutenzione preventiva
- Proattività nel trovare nuove soluzioni win-win
- Servizi interessati: manutenzione di building, pulizie, disinfestazione, rifiuti, facchinaggio

Global Service SSG

The Team

- Real Estate:
- Politecnico di Milano
- SCM:
- Legal:



Global Service SSG

The Tender Steps

- RFQ with technical and commercial specification and SLA
- Inspection on site visits (7 half-days);
- Suppliers quotation and the technical offers;
- Technical offers evaluation made by Real Estate and Politecnico di Milano;
- Economical offers evaluation made by SCM
- Final potential suppliers ranking
- Suppliers Short list selection
- Target Setting
- Final Offers and final evaluation and Supplier recommendation

Global Service SSG

The Contract – Quality and Service level Aspects

KNOW
THE
RULES

- **Service Level Agreement**
- **KPIs**
- **Penalties**
- **Face to face periodical meetings**



Power and productivity
for a better world™

