



Facility management per recuperare le aree industriali



Dalla gestione dei beni territoriali a quelli urbani e immobiliari fino agli spazi e ai servizi per le imprese e le persone, **il facility management è un mercato in forte crescita**

di **CARLO LORENZINI**

La stima della dimensione complessiva del mercato del facility management a livello europeo supera i 650 miliardi di euro, dei quali quasi il 65% (oltre 420 miliardi di euro) è realizzato nei cinque Paesi ad economia più avanzata: Germania, Regno Unito, Francia,

Il mercato potenziale in Italia è almeno triplo e quello attuale potrebbe rappresentare annualmente un giro d'affari di oltre 150 miliardi di euro

Italia e Spagna. **L'Italia rappresenta il quarto Paese europeo, con un livello stimato del giro d'affari di circa 50 miliardi di euro**, con una incidenza sul Pil del 3,5%, un valore in linea con quello delle medie europee di alcuni paesi come e Francia e Germania, ma molto al di sotto dell'incidenza raggiunta nel Regno Unito, dove il facility management rappresenta l'11% del Pil.

In Italia il facility management è un mercato di grande potenzialità, se confrontato con quello dei maggiori Paesi europei, soprattutto in relazione al fatto che recenti indagini europee (FM market size in Europe) indicano un livello di outsourcing di servizi presso le



imprese italiane pari al 41%, poco al di sotto di quello di Francia e Germania, ma lontano dal 60% del Regno Unito. Dunque un mercato di grande potenzialità, che negli ultimi anni, secondo le rilevazioni del Cresme, ha fatto registrare crescita comprese tra il 5% e il 10% annuo in termini di giro d'affari. Tuttavia il mercato potenziale è almeno triplo a quello attuale e potrebbe rappresentare annualmente un giro d'affari di oltre 150 miliardi di euro. Queste cifre da sole evidenziano la grande importanza del mercato del facility management, oggi segmentabile in **quattro grandi aree**, così sintetizzabili:

- servizi all'edificio: impianti tecnologici, antintrusione, controllo accessi, antincendio, sollevamento, verde esterno, manutenzione edile, eccetera;
- servizi alle persone: pulizie aree interne, reception/centralino, guardiana, gestione documentale, flotta aziendale, ristorazione;
- spazi di lavoro: gestione dello spazio, standard di spazio per funzione, trasferimenti interni e attività di facchinaggio;
- utilities and energy saving: consumi energetici (acqua, elettricità e gas).

A queste quattro aree se ne affianca un'altra, oggi, di estremo interesse per le prospettive future di crescita e sviluppo. Si tratta delle aree produttive ecologicamente attrezzate, le cosiddette Apea, ovvero della gestione delle aree produttive secondo modelli di efficienza energetica ed efficacia ecologica. Ma in

realtà le Apea rappresentano un campo di intervento molto più ampio della sola componente ecologica, che rimane il primo motore della loro attuazione, ma al quale si affiancano molti altri ambiti sui quali il facility management può diventare interlocutore privilegiato, ovvero come soggetto gestore. L'Italia ha introdotto le Apea a livello nazionale con l'art. 26 del decreto legislativo n. 112 del 1998, con una visione innovativa che anticipato di ben sette anni la strategia di Lisbona. Si tratta di aree in cui la presenza concentrata di aziende e di manodopera consente di definire

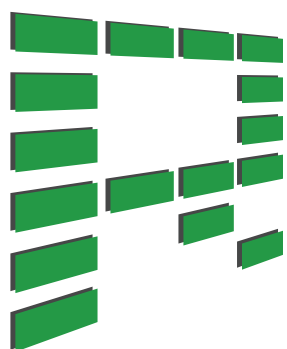
un programma di gestione unitaria ed integrata delle infrastrutture e dei servizi, utili a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo socioeconomico locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate, nel rispetto dell'ambiente e della sostenibilità.

Il modello di Apea abbandona quindi l'approccio basato sull'abbattimento dell'inquinamento a fine ciclo produttivo, e lo sostituisce con il principio di prevenzione, eliminando, per quanto possibile, i fattori inquinanti dal ciclo produttivo stesso. L'area industriale, attraverso la figura chiave del Gestore

COSA È IL FACILITY MANAGEMENT

Il facility management è la scienza aziendale che controlla tutte le attività che non riguardano il core business di un'azienda: produttività d'ufficio, utilities, sicurezza, telecomunicazioni, servizio mensa, manutenzioni, ecc. Nell'accezione oggi più comunemente utilizzata, per facility management si intende principalmente tutto ciò che afferisce alla gestione di edifici e loro impianti, quali ad esempio gli impianti di condizionamento, gli impianti elettrici, idraulici, d'illuminazione, ma anche i servizi di pulizia, ristorazione, giardinaggio, ecc.

Il facility management integra i principi della gestione economica e finanziaria d'azienda, dell'architettura e delle scienze comportamentali e ingegneristiche. Si tratta di un approccio integrato che presuppone lo sviluppo e l'implementazione di politiche, standard e processi che supportano le attività primarie, rendendo l'organizzazione in grado di adattarsi ai cambiamenti e di migliorare l'efficacia. Dal punto di vista della finanza immobiliare, il facility management sta acquisendo sempre maggior rilievo in qualità di garante del continuativo, affidabile e ottimale funzionamento e fruibilità delle strutture immobiliari. L'immobile diventa pertanto equiparabile, dal punto di vista finanziario, a una obbligazione a lungo termine e a elevata affidabilità. Ambiti istituzionali, accademici e finanziari stanno convergendo verso la promozione di una nuova e scientifica alleanza tra facility management e finanza immobiliare. Il Politecnico di Milano, proprio in questo ambito, ha ideato una laurea magistrale ad hoc intitolata "Gestione del costruito", con l'obiettivo di formare dei professionisti con capacità tecniche/gestionali.



restructura

25[^] edizione

Expo edilizia & architettura sostenibile

29 novembre - 2 dicembre 2012 • Lingotto Fiere - Torino



*Restructura compie 25 anni:
sempre a fianco delle aziende
e dei professionisti.*

*Restructura è la vetrina
più aggiornata per professionisti
e grande pubblico:
a Torino le ultime soluzioni
e tecnologie per l'efficienza
energetica e la riduzione
dei consumi, le novità su materiali,
attrezzature e tecniche costruttive.*

con il patrocinio di



partner tecnico



LINGOTTO
FIERE
TORINO

restructura.com



Restructura.LingottoFiere



@LingottoFiere





Unico, deve riuscire a garantire la presenza di infrastrutture e servizi in grado di coniugare lo sviluppo delle imprese con la riduzione dell'impatto ambientale sul territorio. Recentemente anche l'aspetto sociale è ha assunto una valenza e un valore di sistema, al punto che oggi ad esempio in Toscana si parla espressamente di Apea, aree produttive socialmente ed ecologicamente attrezzate, nelle quali sono centralizzati servizi come la "lavanderia a domicilio" sul posto di lavoro o l'asilo. Tuttavia, a parte alcuni rari casi, le Apea non hanno avuto sviluppo in Italia, nonostante

le premesse e nonostante le potenzialità. Ma la questione dell'innovazione tecnologica, come fattore di competitività e di sviluppo per le imprese e per i territori nei quali le imprese sono insediate, si confronta oggi con la necessità di orientare sia i prodotti, sia i processi produttivi, sia la gestione dell'insieme di servizi di supporto alla produzione e ai processi produttivi, verso una maggiore e, via via sempre più completa, sostenibilità. Inoltre il recente varo a livello europeo del Piano d'azione per l'ecoinnovazione (EcoAP) è un segnale concreto dell'esi-



genza di promuovere politiche e azioni in grado di aiutare le imprese a produrre secondo modelli sempre più sostenibili, in grado di creare positive ricadute in termini ambientali. **L'ecoinnovazione è peraltro uno dei tasselli essenziali inseriti nella strategia di Europa 2020 per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva.** L'EcoAP affonda le sue radici nel Piano d'azione per le tecnologie ambientali (Etap) ed è uno degli impegni dell'iniziativa faro "Unione dell'innovazione". Apea e EcoAP sono quindi due temi diversi ma tra loro integrati. Da un lato l'Apea riguarda l'innovazione nella gestione delle aree produttive e dell'attività delle singole aziende al fine di esternalizzare processi no-core business, recuperando competitività. Dall'altro l'EcoAP riguarda la valorizzazione delle capacità delle imprese di innovare e fare sinergia per promuovere innovazioni di prodotto e di processo. Lo scopo finale è promuovere aree produttive le cui emissioni siano molto contenute. **Tra il 1990 e il 2010 le emissioni in Europa si sono ridotte del 15,5%** nonostante una crescita produttiva del 41%. Ciò si deve proprio ai progressi nell'efficienza dell'uso delle risorse e, in generale, al progressivo "disaccoppiamento" tra crescita e impatto ambientale. Il miglioramento dell'efficienza produttiva e dell'uso delle risorse è condizione essenziale sia per la sicurezza dell'approvvigionamento sia per la competitività industriale. Tuttavia questi progressi non sono sufficienti a garantire la competitività del sistema industriale europeo: secondo stime recenti, in Europa ogni punto di aumento di efficienza nell'uso delle risorse vale 23 miliardi di euro e 150.000 nuovi posti di lavoro. L'Unione Europea considera l'"eco-innovazione" utile a sostenere gli obiettivi più ampi della "Strategia di Lisbona per la competitività e la crescita economica", e ha tradotto tali finalità in un Piano di azione ambientale (Etap), più di recente convertito in "Piano d'azione per eco-innovazione" (EcoAP), il quale rappresenta un'azione faro della "Strategia Europa 2020". Nella visione europea l'"eco-innovazione" è uno strumento attraverso il quale offrire alle aziende nuove opportunità e ridurre, più in generale, il rischio d'inquinamento ambientale. Gli spazi per intervenire e avviare politiche attive di "apeizzazione" in Italia sono pertanto notevoli e da seguire con estremo interesse. ■