

Anche il facility management è sempre più digitale

Boston. Se è vero che la maggiore attenzione è sempre rivolta al settore dei software di progettazione e realizzazione, esiste un intero altro ambito assai ricco di strumenti e opportunità: quello della gestione degli edifici nel loro ciclo di vita, secondo prospettive che riguardano non solo il suo artefice ma anche il committente o gli utenti. Il complesso di azioni che ne derivano rientra nel campo del facility management, inerente la gestione economica di un'azienda così come la distribuzione degli spazi e la qualità dell'ambiente di lavoro. In questo senso, il facility management riguarda prima di tutto l'efficacia organizzativa: in misura crescente, si è calcolato che una visione integrata dei servizi di supporto al core business di un'attività ha un impatto importante in termini di riduzione dei costi, del rischio, e di aumento della produttività. Le facilities, e quindi il campo di applicazione di questo tipo di professionalità, possono essere intese in senso ampio, a partire dal controllo fisico degli spazi e dal loro rapporto con la struttura variabile dei gruppi di lavoro e del personale: controllo degli affitti e bilancio sui costi di gestione rispetto all'acquisizione d'immobili, gestione delle manutenzioni e del risparmio energetico ma anche nuove soluzioni distributive, gestione e progettazione degli arredi, che s'incrociano con questioni quali la strutturazione di sistemi digitali di lavoro, i servizi giuridici, contabili e amministrativi. Aspetti in passato considerati come puramente «tecnici» sono visti ora in modalità più integrata al complesso di attività aziendali, soprattutto in tempi di crisi o incertezza che impongono ristrutturazioni anche ingenti, che comportano modificazioni dell'organizzazione del lavoro. Proprio per lo sguardo integrato a tali variabili, si segnala sul mercato a partire dagli anni ottanta il software Archibus, con i primi algoritmi sviluppati presso l'Università di Harvard. Significativa l'evoluzione del software, che presto s'integra ad Autocad, fornendo la gestione dei dati legata ai disegni tecnici digitali (Cafm, Computer Aided Facility Management), ma che in tempi ancora lontani arriva a basarsi sul web: è del 1995 il lancio di Archibus Web Central, sistema funzionante sia in Intranet che Internet (anche lo sviluppo di sistemi analoghi di project management, come il tedesco Pkm, inizia intorno al 1998). Oggi Archibus si compone di una struttura modulare, integrata oltre che ad Autocad anche a Revit e agli applicativi Gis di Esri. Tra i moduli disponibili: gestione degli affitti e del portfolio real estate, budgeting dei capitali, project management e pianificazione strategica, organizzazione spaziale e dei traslochi, gestione delle prenotazioni, degli arredi e delle reti di

telecomunicazione, gestione delle operazioni di costruzione, guida dei call center e gestione delle flotte. A questi si sommano strumenti per la pianificazione di emergenza, la valutazione delle condizioni e della sostenibilità ambientale del patrimonio edilizio. Tra gli utenti del software figurano anche piccole aziende, che studiano ad esempio le possibilità di partnership, così come istituzioni pubbliche, statunitensi, ma anche europee: da Enel alla City University, alla polizia di New York, fino a Telefonica o alla banca Kbc. Campo consolidato in questi casi è sicuramente quello legato alla gestione del patrimonio edilizio. Tuttavia, la prospettiva a lungo termine, perseguita anche da diverse associazioni di settore, è quella dello sviluppo di una nuova professionalità della progettazione che sappia affiancare capacità manageriali. Purchè i progettisti sappiano assumersi le nuove responsabilità.

About Author



[Iory Iaera](#)

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)