

Silvano Curcio

DAL FACILITY MANAGEMENT AI COSTI DEL CICLO DI VITA

Abstract intervento

- Si intende per "Facility Management" la gestione manageriale integrata di tutti i servizi "no core business" (rivolti agli immobili, agli spazi e alle persone) relativi alla conduzione e all'esercizio di un patrimonio immobiliare.
 - Per "Global Service" si intende un sistema integrato di servizi di FM con piena responsabilità da parte dell'assuntore sui risultati in termini di raggiungimento di livelli prestazionali prestabiliti dal committente (attraverso forme particolari di contratti basati sui risultati).
 - In quanto tali i due strumenti appaiono strategici nell'ambito dei processi decisionali sottesi alla creazione, gestione e valorizzazione di portafogli e fondi immobiliari (Asset Management).
 - L'appetibilità sul mercato di un bene immobile, infatti, è direttamente e fortemente condizionata dal mantenimento/incremento delle prestazioni tecnico-funzionali e/o delle caratteristiche formali ed architettoniche che ne hanno determinato o ne possono innalzare il corrispettivo valore economico.
 - In questa direzione, la corretta e mirata adozione di politiche e processi di gestione tecnica "integrata" e di "manutenzione programmata", funzioni-chiave proprio del Facility Management e del Global Service, è in grado di apportare decisivi contributi e supporti sotto il profilo decisionale, pianificatorio e tecnico-operativo.
 - Per queste ragioni, le attività tecnico-gestionali comprese nell'ambito del Facility Management e del Global Service devono essere di necessità ricondotte nella visione economico-finanziaria più estesa del "Costi del Ciclo di Vita" ("Life Cycle Costs") del singolo bene immobile o di un patrimonio immobiliare da parte dei soggetti preposti allo sviluppo dei relativi processi decisionali.
 - Per "Costi del Ciclo di Vita" si intende il costo reale di un edificio comprensivo di tutti i costi diretti ed indiretti che intervengono durante tutto il suo ciclo di vita: dai costi iniziali (dallo studio di fattibilità alla costruzione), ai costi di gestione/utilizzazione (manutenzione, esercizio, ecc.), fino ai costi finali (rinnovo, riqualificazione, dismissione, ecc.).
 - La valutazione dei "Costi del Ciclo di Vita" è un'operazione di notevole complessità, specie per quanto riguarda proprio la definizione dei costi presuntivi di gestione, manutenzione, esercizio (parametri, criteri, indici di valutazione).
 - In questo ambito, esiste un notevole gap in Italia (sul piano sia teorico che applicativo) rispetto ad altri paesi europei presso cui l'attenzione per i "Costi del Ciclo di Vita" è presente da tempo nella cultura e nella prassi corrente dei committenti pubblici e privati, degli operatori immobiliari, dei progettisti e dei facility manager.
 - Spunti di analisi e riflessione sul mercato del Facility Management e del Global Service in Italia (dimensioni quantitative, profilo degli operatori, elementi normativi, problemi aperti).
-