

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



Sergio Magone

Agenda

- **Posizionamento**
- **La strategia e la scelta di IBM**
- **La suite applicativa, introduzione**

Workplace: “a place where someone works...”



Un sistema di gestione integrata del workplace (**IWMS, Integrated Workplace Management System**) è caratterizzato da una piattaforma di **classe enterprise** che **integra** quattro componenti gestionali fondamentali su **un unico database**

- **Real Estate Management**
- **Project Management**
- **Facility & Space Management**
- **Maintenance & Operation Management**

La loro integrazione rappresenta l'unica via per attuare processi divenuti ormai irrinunciabili, quali:

- **Pianificazione Strategica del Patrimonio**
- **Sostenibilità Ambientale**

<http://en.wikipedia.org/wiki/Workplace>

<http://en.wikipedia.org/wiki/IWMS>

Gli obiettivi strategici di gestione del workplace



- **Allineare le strategie di gestione del workplace alle strategia di business**
- **Reagire con rapidità e duttilità al cambiamento**
- **Governare il “peso” crescente attribuito alla gestione del workplace, in funzione di**
 - quanto incidono le voci di spesa su Real Estate e Facility all'interno del Conto Profitti e Perdite di un'Organizzazione
 - quanto il Real Estate e le Facility rappresentano all'interno dello Stato Patrimoniale dei Beni di un'Organizzazione
 - quanto delle emissioni di gas serra di un'organizzazione viene emesso dagli edifici

20%



30%



50%



Pressioni normative e di certificazione

- **Standard/norme di “comportamento” e principi contabili**
 - Basilea
 - Lease Accounting Standard (IASB & FASB)

- **Standard internazionali di codifica/classificazione degli Edifici**
 - UNI 8290
 - UNIFORMAT II

- **Rating/certificazioni legati alla Sostenibilità Ambientale**
 - **NABERS** *(National Australian Built Environment Rating System)*
 - **BRE^{EAM}** *(Environmental Assessment Method)*
 - **LEED** *(Leadership in Energy and Environmental Design)*
 - **ITACA** *(Innovazione e Trasparenza Appalti e Compatibilità Ambientale)*
 - **Commercial Building Disclosure (CBD)**
 - **Green Lease Schedules (GLS)**
 - **Crediti CO2, agevolazioni fiscali, ...**

La bottom-line degli stakeholders



- riduzione fino al 30% del lead-time delle transazioni immobiliari

- Riduzione almeno del 10% del FCI

- riduzione fino al 15% dei costi / mq



- riduzione sino al 40% dei costi legati alla gestione degli affitti (more e rinnovi)

- riduzione fino al 20% dei costi straordinari ed acquisti spot

- riduzione fino al 20% dei costi di movimentazione



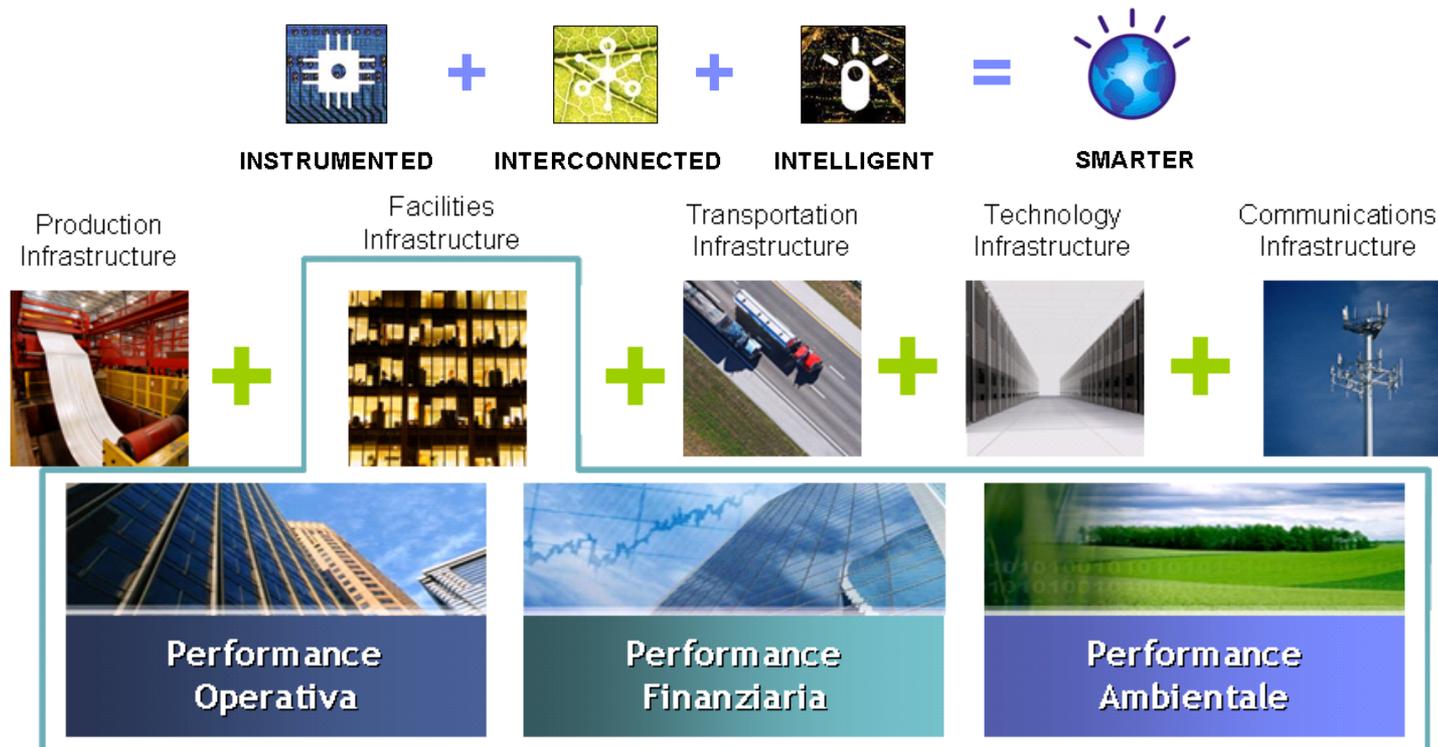
- riduzione delle emissioni CO₂ sino al 30%

- Ottenimento LEED/ITACA in 12 mesi per il 30% almeno degli edifici

- ridurre la spesa energetica sino al 15%

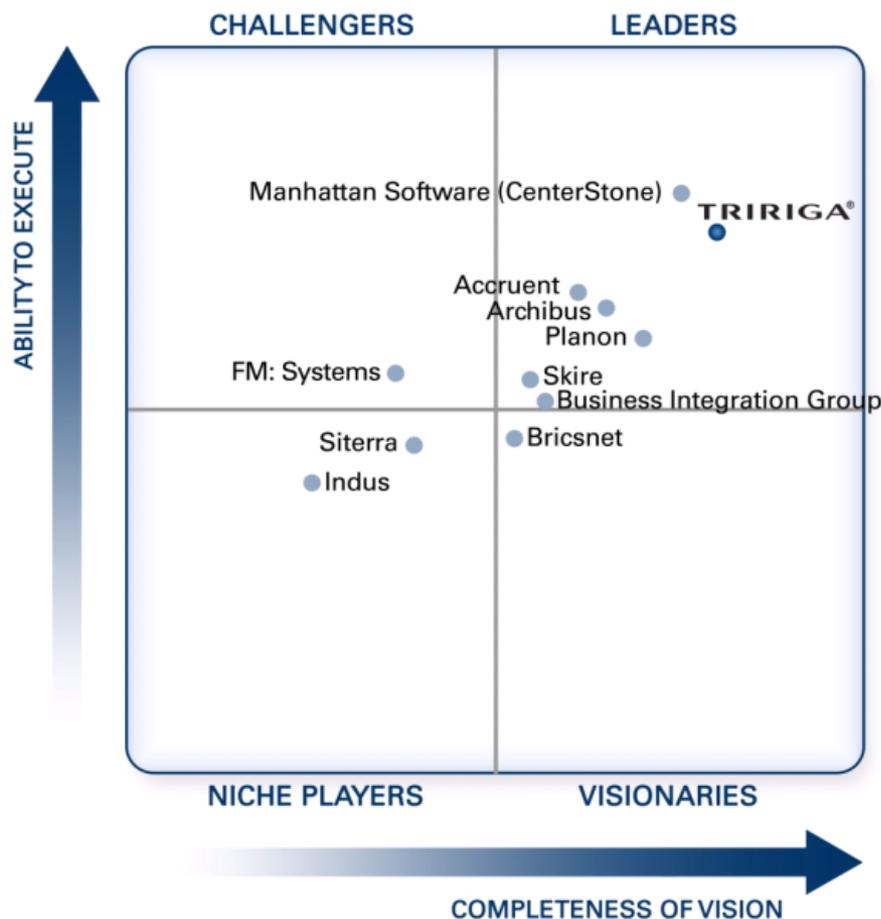
- “Carbon Neutral” entro 24 mesi

La strategia IBM sull'Edificio Intelligente



- Fornire una soluzione integrata che consenta alle Organizzazioni di raggiungere gli obiettivi di business programmati
- Combinare la gestione delle Facility, del Real Estate e delle risorse d'impresa in una strategia di **Smarter Building**

La scelta IWMS: Tririga, soluzione leader

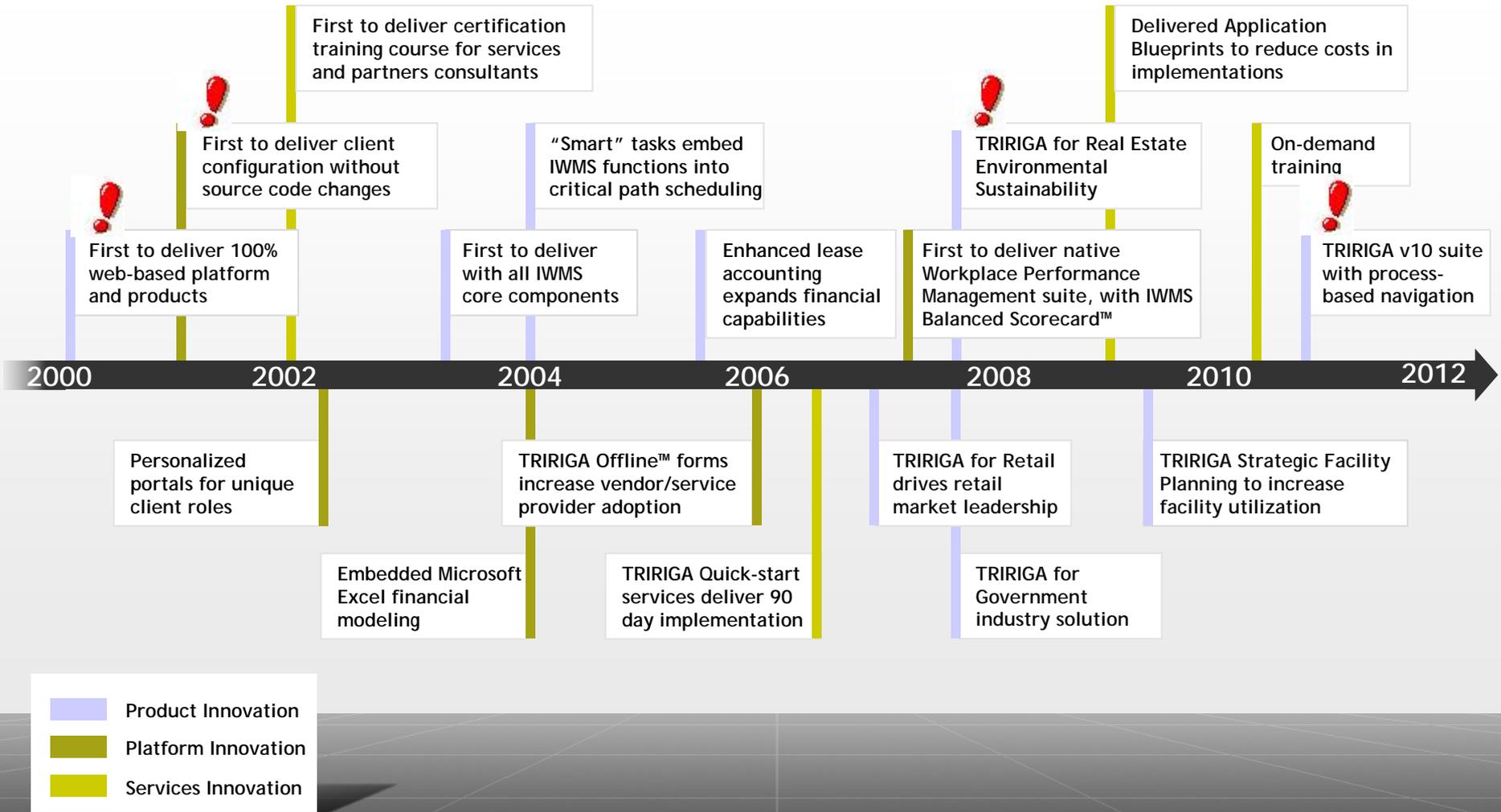


As of January 2011

31 January 2011
 © Gartner, Inc.
 Rob Schafer
 ID: G00209818

The Magic Quadrant is copyrighted January 2011 by Gartner, Inc. and is re-used with permission. The Magic Quadrant is a graphical representation of a marketplace at a point in time for a specific time period. It depicts Gartner's analysis of how certain vendors measure against criteria for that marketplace, as defined by Gartner. Gartner does not endorse any vendor, product or service depicted in the Magic Quadrant, and does not advise technology users to select only those vendors placed in the "Leaders" quadrant. The Magic Quadrant is intended solely as a research tool, and is not meant to be a specific guide to action. Gartner disclaims all warranties, express or implied, with respect to this research, including any warranties of merchantability or fitness for a particular purpose. This Magic Quadrant graphic was published by Gartner, Inc. as part of a larger research report and should be evaluated in the context of the entire report. The Gartner report is available upon request from IBM.

La scelta IWMS: Tririga, leader & “innovatore”



TRIRIGA, overview applicativa

Real Estate Management



Facility Management



Operations Management



Capital Project



Workplace Performance Management



TREES (TRIRIGA Real Estate Environmental Sustainability)



SFP (Strategic Facility Planning)

TRIRIGA, un'unica piattaforma integrata

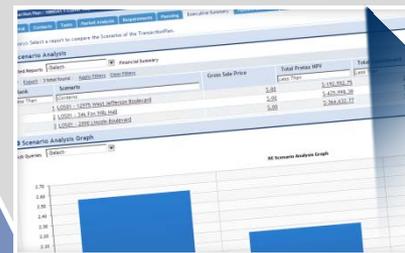
Massimizzazione del valore del patrimonio immobiliare

Piani
Strategici
& Execution



Pianificazione
strategica d'uso
del Workplace

Modellizzazione &
Analisi



Ottimizzazione
delle transazioni
immobiliari

Due Diligence- Censimento -
Consolidamento -
Manutenzione



Consistenza e
Controllo

Conclusioni



- **Allineare le strategie di gestione del workplace alle strategia di business**
- **Reagire con rapidità e duttilità al cambiamento**
- **Governare il “peso” crescente attribuito alla gestione del workplace, in funzione di**

“Bisogna ottenere migliori performance in tempi non favorevoli per provare che i guadagni in tempi favorevoli sono stati ottenuti attraverso le proprie capacità e non semplicemente accettando l’ineluttabilità del rischio medio”



.... GE cerca costantemente i modi per migliorare i processi e considera il cambiamento una necessità per raggiungere obiettivi cruciali. TRIRIGA ci permette di essere flessibili quando è necessario. Con il suo IWMS possiamo rispondere facilmente ad ogni esigenza che proviene dalla nostra continua ricerca di miglioramento”

- David Kontra, Manager, GE Real Estate Operations .

Le sfide	La soluzione IBM	Benefici di business
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Migliorare le performance di gestione possedendo 5500 location, occupando un patrimonio di 28,5 milioni di mq distribuiti in 120 paesi amministrati in 25 lingue con una spesa annuale impiegata di 2,1 miliardi di dollari. ▪ Adottare una soluzione WEB integrata che supporti end-to-end la pianificazione del ciclo di vita del patrimonio immobiliare. ▪ Ridurre i costi, migliorare l'efficienza operativa, creare coerenza nei processi e nelle procedure ▪ Disporre di una unica fonte di informazione sul RE 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRIRIGA REAL ESTATE ▪ TRIRIGA FACILITY MANAGEMENT, ▪ TRIRIGA OPERATIONS ▪ TRIRIGA PROJECTS, ▪ TRIRIGA SELFSERVICE ▪ TRIRIGA WORKPLACE PERFORMANCE MANAGEMENT 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unificati 28 diversi sistemi informativi e 1000+ pop ups ▪ In soli 18 mesi ridimensionato il patrimonio immobiliare risparmiando 198 milioni di dollari ▪ La trasformazione del real estate di GE ha generato - da quando è iniziata nel 2003 - più di 925 milioni di dollari di risparmi nei costi reali.

grazie

