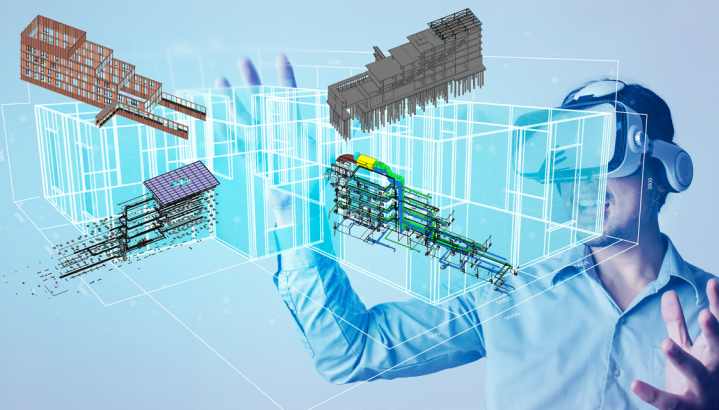


COSTRUZIONI 4.0
LA RIVOLUZIONE
DIGITALE NEL
SETTORE EDILIZIO:
Sfide, Innovazioni
e Opportunità

REALIZZARE E GESTIRE:
PER UNA GESTIONE
SOSTENIBILE DELL'ASSET
IMMOBILIARE



REGGIO EMILIA 📍 18 GIUGNO 2024

CLUST-ER
BUILD
EDILIZIA E COSTRUZIONI
FORMAZIONE

Facility Management

Processi ed Esperienze IREN S.p.A.

Andrea Verlucca Moreto

Organizzato da



Con la collaborazione di



Regione Emilia-Romagna

Il Facility nel Gruppo IREN - premessa

A far tempo dal **2016** nel Gruppo IREN la **gestione dei Servizi Generali è stata accentrata in IREN S.p.A.** (holding) nell'ambito della Direzione Servizi Generali di Gruppo ove sono confluite le seguenti attività:

- PROPERTY (gestione patrimonio immobiliare);
- FACILITY (manutenzione edifici ed aree verdi, servizio di pulizia, gestione arredi, ecc.);
- PROJECT MANAGEMENT (progettazione e realizzazione nuove opere in ambito immobiliare);
- SECURITY (vigilanza);
- FLEET (gestione flotta veicoli «no waste»);
- GENERAL SUPPORT Management (Protocollo, Centralino, Servizi di Supporto).

Allo stato attuale il **perimetro degli assets** (edifici e veicoli) comprende circa **2.500 unità immobiliari** e **3.300 veicoli** distribuiti nei territori di riferimento su cui operano le Aziende del Gruppo.

Il Facility nel Gruppo IREN - l'organizzazione

Il **modello organizzativo** del Facility nel Gruppo IREN prevede l'**esternalizzazione a Imprese Appaltatrici** dei seguenti servizi:

- manutenzione edifici (compreso il pronto intervento su impianti tecnologici ed opere edili);
- pulizia edifici;
- gestione aree verdi;
- allestimento di uffici, spogliatoi, magazzini, officine, ecc.;
- vigilanza.

I service sono gestiti da tecnici del Gruppo IREN che negli appalti assumo il ruolo di Direttore Lavori e Assistenti.

La reingegnerizzazione e gli investimenti

Per far fronte alla crescita che ha interessato il Gruppo IREN negli ultimi anni, a far tempo dal 2019 l'Azienda ha avviato un progetto che per mezzo della **reingegnerizzazione dei processi** ha consentito:

- l'**unificazione/standardizzazione** dei processi;
- la creazione di una «**piattaforma scalabile**» necessaria per far fronte alla crescita dell'Azienda;
- l'ottenimento di **sinergie ed efficienza** nella gestione (economie di scala).

Per l'attuazione del progetto di reingegnerizzazione l'azione dell'Azienda ha investito sulle seguenti linee direttrici:

- **tecnologie** → **digitalizzazione dei processi** supportata dall'implementazione di Piattaforme Web interfacciate con il Sistema ERP aziendale);
- **capitale umano** → inserimento di **risorse specializzate**;
- **organizzazione** → definizione di **procedure** certificate dal Sistema Quality dell'Azienda.

La trasformazione digitale

La trasformazione digitale dei processi ha reso necessarie le seguenti attività:

- **definizione della struttura** degli assets (attività molto importante che condiziona lo sviluppo delle fasi a seguire);
- **censimento** degli assets in funzione della struttura definita;
- **definizione dei processi operativi** di facility;
- **implementazione del sistema informativo** per mezzo dell'inserimento nel Sistema ERP e nelle Piattaforme Web dei processi operativi di facility e del collegamento dei medesimi agli assets censiti.

In parallelo si è reso necessario:

- creare **consapevolezza** nelle strutture incaricate della gestione delle attività per mezzo dell'elaborazione di un piano di **informazione** (coinvolgimento dei reparti durante lo sviluppo del progetto) e di **formazione** delle risorse coinvolte (manager e tecnici);
- definire i **kpi** necessari per la misurazione delle performance.

L'avvenuta trasformazione digitale dei processi ha consentito di disporre di strumenti che assicurano un'**interazione «end to end»** fra Committente e Appaltatore **efficace, efficiente e sicura.**

I risultati del progetto

La **reingegnerizzazione dei processi**, gli **investimenti effettuati** in **tecnologia** (digital transformation), **capitale umano** ed **organizzazione** e la **trasformazione digitale** hanno consentito di ottimizzare l'attività di facility management assicurando:

- **efficacia**: gestione strutturata che supporta ciascuna attività dall'avvio sino all'avvenuta conclusione della medesima nel rispetto del processo definito;
- **efficienza**: gestione «lean» delle attività per mezzo di un'interazione Committente/Appaltatore guidata dal sistema informativo che riduce i tempi ed esegue in automatico attività di back-office quali ad esempio l'elaborazione delle registrazioni digitali e l'archiviazione di dati ed allegati;
- **sicurezza**: disponibilità di dati in tempo reale che consente l'elaborazione di reportistica utile a monitorare il processo evidenziando criticità e livelli di performance.

Prossimi passi

A seguito della **Fase 1** del progetto che nel periodo **2019-2021** ha visto la **reingegnerizzazione** e la **digitalizzazione dei processi di facility**, a far tempo dal 2022 l'Azienda ha avviato una **Fase 2** del progetto (fase tutt'ora in corso che si completerà nel 2025).

La **Fase 2** del progetto prevede lo sviluppo di una moderna Piattaforma Web che consentirà l'integrazione in un unico sistema informativo degli applicativi che attualmente sono stati sviluppati per la gestione di:

- **facility** (hard & soft facility);
- **property** (amministrazione patrimonio immobiliare e gestione space planning);
- **project management** (gestione dei progetti di riqualificazione edilizia e realizzazione di nuove opere in ambito immobiliare).

In parallelo l'Azienda sta lavorando alla **mappatura BIM delle sedi principali** e ad un piano per **l'ammodernamento dei sistemi di building & security management** delle medesime per mezzo del quale cogliere le opportunità derivanti dalle recenti innovazioni disponibili nel mercato di riferimento.