



# ASSOIMMOBILIARE

Associazione dell'Industria Immobiliare

## Seminario

### **“Space Planning: una soluzione per la riduzione dei costi e l’efficientamento energetico nella gestione immobiliare”**

Roma, 2 dicembre 2009 – Si è tenuto questa mattina, presso la nuova sede del Circolo Ufficiali del Ministero della Difesa in Roma, il **Seminario “Space Planning: una soluzione per la riduzione dei costi e l’efficientamento energetico nella gestione immobiliare”**, organizzato da Assoimmobiliare per approfondire le esperienze più interessanti ed innovative in tema di gestione degli spazi con un *panel* di imprese *leader* del settore, cui farà seguito, nel mese di gennaio p.v., un appuntamento dedicato all’analisi dello stesso tema con le Istituzioni.

#### Programma:

1. Saluto introduttivo: Gualtiero Tamburini, Assoimmobiliare
2. Prima parte: “L’esperienza delle aziende”:
  - o Annamaria De Marchis, Enel Servizi
  - o Vincenzo Falzarano, Poste Italiane
  - o Luciano Manfredi, Generali Gestione Immobiliare
  - o Andrea Matteoli, Manutencoop Facility Management
  - o Massimo Ristoratore, Ferservizi
  - o Eduardo Perone, Telecom Italia
3. Seconda parte: “Tavola rotonda” - moderatore: Gualtiero Tamburini
  - o **Luigi Fiorentino, Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato**
  - o Edith Forte, Fortebis
  - o Roberto Franciosi, IFMA
  - o **Marco Gasparri, Consip**
  - o Nicola Martinelli, eFM
  - o **Carlo Petagna, Agenzia del Demanio**
  - o Massimo Roj, Progetto CMR

In merito al tema della gestione degli spazi, dal seminario è emerso il bisogno della PA di un nuovo impulso al cambiamento: maggiore produttività e minori costi.

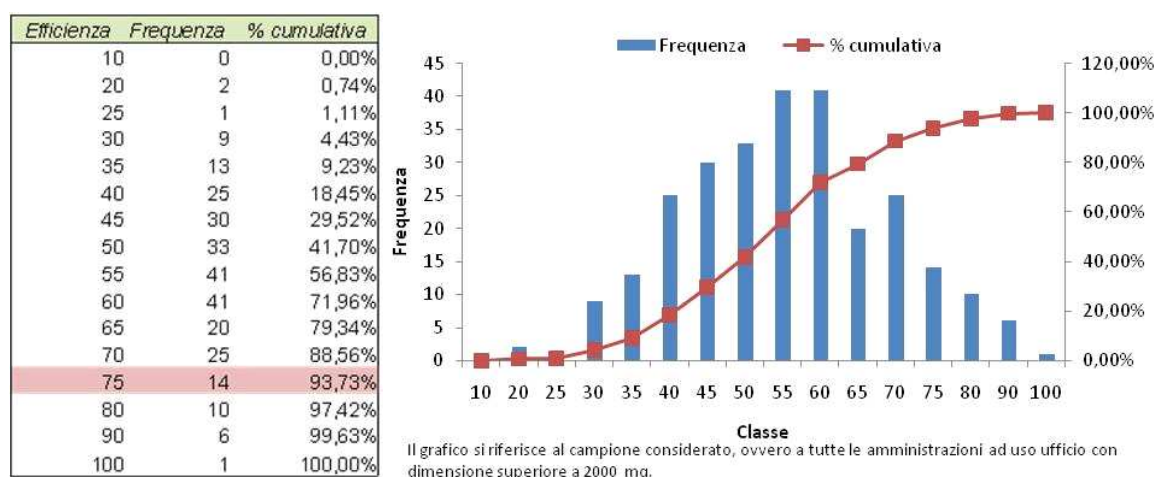
Il luogo di lavoro incide sui comportamenti aziendali, e quindi sulla produttività, ed è fonte di spese consistenti. Il costo complessivo<sup>1</sup> di una postazione di lavoro, escluse le tecnologie informatiche, supera i 10.000 €/postazione.

La spesa della Pubblica Amministrazione è adeguata rispetto alle funzioni richieste? È comprimibile?

Da una recente indagine commissionata dal Gruppo Manutencoop risultano ampi spazi di miglioramento nella gestione del luogo di lavoro.

Gli spazi degli attuali edifici pubblici locati o posseduti, prevalentemente dalle Pubbliche Amministrazioni Centrali dello Stato, sono solo per il 50% dedicati alla funzione operativa, una quota molto inferiore al settore privato. Il 20% dello spazio è dedicato a scale monumentali, corridoi enormi, atrii inutilizzabili.

Il rapporto tra area utilizzabile ed area "affittabile", pari al 70-80% in un edificio efficiente, negli edifici pubblici non è raggiunta per il 94% dei casi.



**Figura 1: clusters degli edifici della PA per efficienza**

L'80% degli spazi è stato progettato per attività individuali focalizzate (stanze singole con porte chiuse), mentre sono previste poche sale riunioni, pochi spazi aperti e trasparenti.

Gli spazi ad oggi esistenti incentivano un lavoro focalizzato individuale, non agevolando la collaborazione e l'apertura verso l'esterno.

Il *layout* degli uffici pubblici mantengono una prevalente concezione di segregazione molto funzionale alla tradizionale concezione tayloristica del lavoro, con compiti assegnati individualmente e focalizzati: luoghi di lavoro prevalentemente chiusi e ben separati per accrescere la concentrazione sul compito, pochi luoghi di riunione e collaborazione.

Tali tematiche sono state poi dibattute nel corso della Tavola rotonda, in cui si è nuovamente tornati sull'importanza di ripensare gli spazi lavorativi per adattare gli uffici alle moderne esigenze del lavoro, riducendo, contemporaneamente, i costi (anche energetici) e razionalizzando le superfici.

<sup>1</sup> Locazione o *cost of carrying*, energia, manutenzioni, igiene, arredo, stampa, ristorazione, viaggi di lavoro,

Contatti:

Sara Ludovici, Responsabile comunicazione

[Comunicazione@assoimmobiliare.it](mailto:Comunicazione@assoimmobiliare.it)

348.97.92.001

06.321.22.71