

# Facility Management

## personalizzato per realtà complesse



A cura di  
Autodesk Italia

La Presidenza del Consiglio dei Ministri ha scelto Autodesk e Autodesk Consulting per la realizzazione di un sistema di facility management per la gestione dei propri servizi di manutenzione

Il mercato dei servizi oggi è caratterizzato da una crescente complessità; in particolare il mondo dell'Information & Communication Technology si trova di fronte a un processo di vera e propria trasformazione del concetto di servizio: dalla semplice manutenzione hardware e software si è passati alla presa in carico di attività che un tempo erano affidate a fornitori diversi. Le aziende di *global services* necessitano quindi di informazioni aggiornate e complete, per poter rispondere tempestivamente e con efficacia alle richieste delle aziende.

In qualità di struttura istituzionale di supporto all'attività del Presidente del Consiglio, la Presidenza del Consiglio dei Ministri aveva la necessità di realizzare un sistema informativo che supportasse i propri fornitori nell'erogazione dei servizi, in particolare nell'espletamento del contratto siglato per la manutenzione degli edifici e nell'ottimizzazione della manutenzione di questi servizi. Questi ultimi includono manutenzioni di carattere ordinario e straordinario, che vanno dalla sostituzione di una lampadina, alla tinteggiatura, al ripristino di un affresco o di un fregio artistico, alla manutenzione del verde sia all'esterno che all'interno degli edifici della Presidenza del Consiglio.

### La sfida

L'esigenza di disporre di uno strumento esaustivo, in grado di gestire tutte le problematiche di manutenzione di una realtà complessa quale la Presidenza del Consiglio, ha portato Autodesk Consulting in una prima fase a valutare la realizzazione di un database comprendente un'ingente quantità di dati che costituiscono la banca dati del sistema.

Si è scelto quindi di mappare tutti gli ambienti della Presidenza del Consiglio: venti edifici di grandi dimensioni ed eterogenei in quanto a età e complessità architettonica. Oltre all'analisi degli edifici, sono stati censiti tutti i cespiti che costituiscono l'arredamento tecnologico degli ambienti di lavoro, quali ad esempio gli elementi degli impianti elettrici, quelli della climatizzazione, porte e finestre, ecc.

### La soluzione

*“Eravamo consapevoli della complessità del progetto e che nessun sistema di facility management già esistente era in grado di soddisfare pienamente i nostri bisogni. Per questo abbiamo pensato alle soluzioni Autodesk, sia per la consolidata leadership di mercato e solidità dell'azienda, che per la capacità di espansione e personalizzazione dei suoi software”*, afferma Fabio Santoro, funzionario della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

*“Autodesk si è dimostrato il partner ideale con cui realizzare una soluzione ad hoc, in grado di soddisfare completamente tutte le nostre esigenze”*.

La soluzione proposta da Autodesk è un sistema di facility management personalizzato basato su *AutoCAD Revit Series*, che consente di introdurre e gestire le informazioni relative al patrimonio collegandole ad un database all'interno del quale sono contenute informazioni di carattere grafico (relative al patrimonio immobiliare) e alfanumeriche, (relative a tutti i cespiti contenuti all'interno degli ambienti della Presidenza del Consiglio). Queste informazioni vengono fruite dall'utente finale grazie ad *Autodesk MapGuide*, una flessibile piattaforma



Schermata per la gestione delle informazioni su pareti, porte, finestre ecc.

permette di fruire le informazioni relative agli oggetti e contenute nella banca dati del sistema sia da un punto di vista grafico che alfanumerico.

web per la pubblicazione di dati grafici e GIS, che consente di pubblicare e distribuire informazioni spaziali in modo rapido, semplice e conveniente attraverso il web.

Il team di Autodesk Consulting ha scelto di implementare una soluzione modulare attualmente caratterizzata da quattro moduli. Un primo modulo è preposto alla gestione del patrimonio immobiliare e

### Autodesk AutoCAD Revit Architecture Suite

Autodesk AutoCAD Revit Architecture Suite è un sistema parametrico per la progettazione, modellazione e documentazione architettonica: unisce il software AutoCAD leader di settore, con il sistema più avanzato di progettazione e documentazione per il settore delle costruzioni Autodesk Revit Architecture. AutoCAD Revit Architecture Suite comprende al suo interno AutoCAD e Autodesk Revit Architecture, integrando senza soluzione di continuità il metodo di lavoro tradizionale con il Building Information Modeling. AutoCAD Revit Architecture Suite è la soluzione flessibile per qualsiasi team di progettazione. Grazie alla tecnologia parametrica le modifiche apportate in ogni parte del progetto architettonico sono automaticamente riportate in ogni altro documento ad esso relativo, garantendo una elevata coerenza, integrazione, interoperabilità e scalabilità.

### Autodesk MapGuide

La versione commerciale di Autodesk MapGuide, che comprende Autodesk MapGuide Enterprise e Autodesk MapGuide Studio, supera le barriere dell'incompatibilità tra sistemi e dati grazie a una piattaforma flessibile di mappatura web per la pubblicazione e la distribuzione di informazioni spaziali in modo rapido, semplice e conveniente tramite Internet. La tecnologia MapGuide consente, infatti, la creazione e la pubblicazione di carte e informazioni spaziali in modo semplice e rapido, per la distribuzione interna o sul Web. MapGuide incrementa la produttività e riduce i costi legati all'integrazione e alla distribuzione di carte e progetti. Inoltre è una delle soluzioni di cartografia più semplici e rapide da implementare e distribuire.



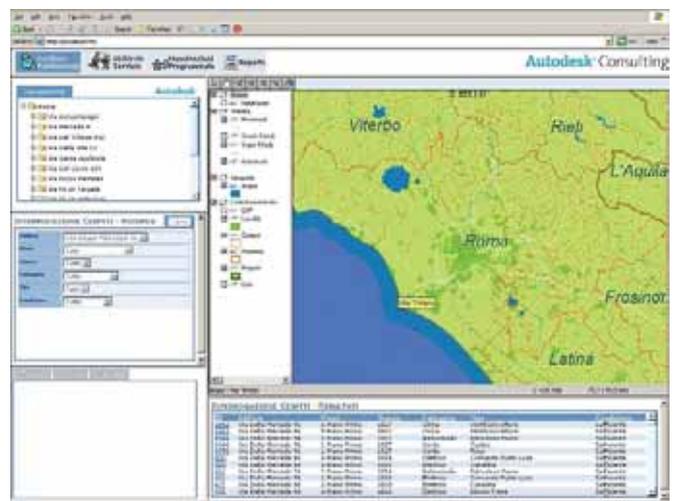
Strumento di ricerca della posizione dell'edificio

Un secondo modulo gestisce le richieste di intervento; attraverso il sistema infatti gli utenti possono fare richiesta di intervento ad esempio per la sostituzione di una apparecchiatura non funzionanti. Si innesca quindi un processo che vaglia la richiesta come ordinaria o straordinaria e la invia al fornitore responsabile di quel particolare servizio di manutenzione.

Un ulteriore modulo consente la pianificazione programmata degli interventi quali, ad esempio, la manutenzione del verde, la sostituzione di materiale di consumo e così via.

Il sistema consente di creare delle schede che il fornitore di global services può distribuire ogni giorno ai propri dipendenti, per pianificare così le loro attività quotidiane.

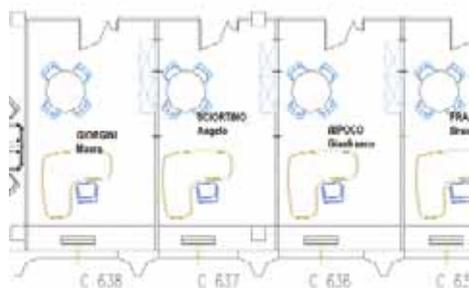
La soluzione comprende, infine, un sistema di reportistica che permette, a chi si occupa di fatturazione e contabilità, di controllare e valutare tutte le attività che il fornitore di global services eroga alla Presidenza del Consiglio.



Schermata per la ricerca degli edifici, di interrogazione dei cespiti, mappa e visualizzazione dei risultati della ricerca



In altovisualizzazione dell'edificio in oggetto e in basso particolare di una stanza



### I risultati

Un primo significativo vantaggio derivante dall'implementazione di questo sistema di facility management è la possibilità da parte della Presidenza del Consiglio di disporre di un patrimonio informativo che prima non esisteva e che può essere utilizzato dai fornitori di *global services*.

La Presidenza del Consiglio dispone oggi di uno strumento che permette al decisore e a chi si occupa dei conti economici di monitorare costantemente i costi di gestione della manutenzione, interrogando il sistema e ottenendo il bilancio al momento attuale.

*“La banca dati realizzata da Autodesk rappresenta per noi un contenitore di informazioni che non erano accessibili precedentemente e che non potevano essere consultate attraverso un unico sistema”*, commenta ancora Fabio Santoro. *“Poter disporre oggi di un tale patrimonio informativo ci consente un controllo operativo un tempo impensabile”*.

La flessibilità del sistema consente, inoltre, di formalizzare una serie di processi quali le richieste di autorizzazione per interventi straordinari, o nel caso di trasferimenti di uffici, valutare a priori i costi dell'operazione. Viene infatti effettuata una richiesta che genera un preventivo, che viene valutata dalla direzione tecnica della Presidenza del Consiglio, la quale decide se approvare o meno questa richiesta di intervento o può intervenire chiedendo revisione dei prezzi e colloquiare quindi in modo formale col fornitore di servizi all'interno di processi razionali, formali e predefiniti.

*“Siamo pienamente soddisfatti della soluzione implementata da Autodesk, che si è rivelata facile da utilizzare, intuitiva ed immediata e ha consentito un'efficienza dei processi”*, conclude Fabio Santoro. *“Uno dei prossimi obiettivi da effettuare in tempi congrui è quello di estendere l'utilizzo di questo sistema per poter gestire le informazioni relative all'anagrafica del personale e alla logistica”*.

### Autori

A CURA DI AUTODESK ITALIA

[www.autodesk.it](http://www.autodesk.it)

## INDICE INSERZIONISTI

Dilmanet	32
Esri	5
Eurotec	29
Geogrà	45
Geotop	25, 52
Geo4all	51
Menci	23
Salone del Restauro	11
Territorium_Online	16
Trimble	2, 26, 27