

## 309 FACILITY MANAGEMENT

Un percorso progettato per apprendere i segreti della migliore gestione del facility aziendale e per approfondire le tecniche di procurement di settore

Questo nuovo percorso è orientato alla trattazione completa dell'argomento del facility management dal punto di vista dei processi sia tecnici-gestionali sia di procurement. I quattro moduli, della durata di una giornata ciascuno, affrontano infatti gli argomenti della gestione degli immobili civili e industriali sotto tutti i profili. In primo luogo viene descritto nel dettaglio il contenuto dei servizi che sono da espletare per conseguire la manutenzione degli immobili: elettrica, meccanica, idrico-sanitaria, edile e per gestire i servizi complementari di pulizia, di trasloco interno, di ristorazione. Il facility è infatti una disciplina complessa e articolata, la cui estensione e la cui articolazione dipendono dalle necessità specifiche dell'azienda. A seguire si approfondiscono, con un cenno significativo alle tecniche lean, le modalità operative con le quali si provvede all'erogazione di queste attività nonché gli aspetti di rischio e, ad essi connessi, le questioni assicurative. Un focus particolare, in ciascun modulo, è dedicato all'opera che è chiamato a svolgere il buyer e il category manager per l'affidamento dei servizi di facility. Dapprima viene indagata la struttura dei servizi che si intendono appaltare, per esempio se disaggregati o complessivamente organizzati in una modalità multiservice onnicomprensiva e, successivamente, la declinazione del processo di acquisto: ricerca e qualifica dei fornitori, format contrattuali, KPI di misurazione.

Si evidenziano, inoltre, in una sezione specializzata del percorso, gli impatti del facility sulla sostenibilità e quali sono gli strumenti per costruire un facility in compliance con le politiche di sostenibilità.

Un cenno significativo viene infine offerto sulla tematica del fleet, che in numerose aziende è attività strettamente associata al facility.

Al termine del percorso è previsto un esame il cui superamento permetterà di conseguire la qualifica ADACI di "Facility Procurement Manager"

## OBIETTIVI

- Fornire una approfondita e completa panoramica delle tecniche più rilevanti per lo svolgimento della professione di facility manager
- Consentire il raggiungimento della padronanza delle tecniche di assessment e di mitigazione dei rischi di fornitura in ambito facility
- Trasmettere le nozioni fondamentali per la ricerca e la qualifica dei fornitori di facility
- Far conoscere le configurazioni contrattuali e le tecniche negoziali indispensabili per l'ingaggio dei fornitori
- Divulgare le prassi operative per la stipula di contratti di assicurazione
- Approfondire le problematiche connesse con la realizzazione di un facility pienamente sostenibile

## DESTINATARI

- Responsabili delle Funzioni Procurement di aziende di dimensione media e medio-grande (per conseguire la completa padronanza degli strumenti e delle procedure di procurement in uso oggi nel settore del facility)
- Manager e risorse di gestione del facility aziendale (per acquisire le conoscenze più dettagliate e approfondite sui processi di facility e sulle tecniche di acquisto, contrattualizzazione e verifica dei fornitori)
- Consulenti e Temporary Manager operanti nel settore (per ottenere una completa e aggiornata informazione sulle modalità di gestione avanzata del facility)



EDIZIONI 2023



**DURATA:** 32 ore  
4 giornate da 8 ore



**EROGAZIONE:**  
**In doppia opzione:** erogazione sia in presenza sia on-line, il partecipante potrà prendere parte alla lezione presso il nostro centro formazione di Milano oppure seguire la lezione on-line



**FREQUENZA DI UN SINGOLO MODULO**  
Per questo insegnamento è possibile fruire di un singolo incontro da 8 ore alla tariffa di 900,00 Euro + IVA (700,00 Euro + IVA per soci ADACI)

**PROVA FINALE DI VERIFICA** (Opzionale)

Al superamento del test di verifica viene rilasciata la qualifica ADACI di "Facility Procurement Buyer"

Test: 12 domande (risposta chiusa 4 opzioni)  
Valutazione: il test è superato con 8 risposte esatte

## AGENDA

MODULO 1  
8 ORE

## 1. La gestione degli immobili civili ed industriali

- Cosa intendiamo per Facility Management?
- Basta saper gestire le manutenzioni per essere un buon Facility Manager?
- Tipologie di servizi, organizzazione e operatività
- Come affrontare e risolvere i problemi che insorgono nella gestione degli immobili ed eliminarne le cause
- Strumenti Lean per la gestione del Facility: il Problem Solving, il PDCA, i 5 Perché, come distinguere le "Vere Priorità" che investono gli immobili dalle "normali urgenze"
- La questione della sostenibilità: i canoni di sostenibilità nel facility

**ESERCITAZIONE:** l'utilizzo della metodologia dei 5 Perché per scoprire la causa radice delle disfunzioni

## 2. Scelta e gestione dei Fornitori nei Servizi di Facility e nelle Manutenzioni

- Perché affidare in out sourcing la gestione degli immobili attraverso rapporti con Sub-fornitori specialisti nelle singole attività dei servizi di Facility?
- Pro e contro dell'affidamento a più Fornitori con forte specializzazione
- Perché e quando utilizzare un "Global Service"?
  - I vantaggi per il Cliente e per il Service Provider
  - Le criticità per il Cliente e per il Service Provider

MODULO 2  
8 ORE

## 1. La Gestione dei Capitolati delle gare di Servizi Manutentivi

- Come preparare le Gare d'Appalto
- Predisposizione e gestione dei Capitolati di Gara
- Come individuare i punti critici
- Come stimare "il Valore" dei punteggi da dare nell'aggiudica dell'offerta al Fornitore che presenta la/le soluzioni tecnicamente/qualitativamente ed economicamente migliori (aggiudica all'offerta Economicamente più vantaggiosa)
- KPI e reporting in ambito facility (cenni)

**ESERCITAZIONE:** confronto su capitolati tipo

## 2. La preparazione e "Gestione dei Contratti" di Facility Management

- La preparazione dei contratti
- Tipologia di contratti
- Struttura del contratto
- I punti salienti
- Cosa non dimenticare...

**ESERCITAZIONE:** esame di contratti tipo

MODULO 3  
8 ORE

## 1. La Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Cenni sulla Gestione delle Utilities
- Saving energetico e incentivi

## 2. La Gestione del "Rischio" negli immobili civili ed industriali; Il processo di risk management applicato alla Gestione del Facility

- Perché fare risk management
- Il risk management secondo la ISO 31000
- Mappatura e valutazione dei rischi
- Il trattamento e finanziamento dei rischi
- I principali errori nel risk management

MODULO 4  
8 ORE

## 1. La Gestione del "Rischio" attraverso la stipula delle Polizze: l'acquisto delle Polizze assicurative

- Prima dell'acquisto
  - Motivare i Fornitori
  - Prospettive differenti
  - Ottenere quotazioni normalizzate e competitive
  - Tattiche di negoziazione
  - La decisione di acquisto
- Dopo l'acquisto
  - Come ricevere servizi di qualità
  - Evitare trappole costose
  - Gestire efficacemente le domande d'indennizzo
- Polizze più comuni
  - Responsabilità civile generale, prodotti e professionale
  - Incendio
  - Furto
  - Assicurazione del credito
  - Assicurazione delle cauzioni
  - Trasporti

- Rischi tecnologici
  - Coperture Globali
- d) Conclusioni
- Segnali di attenzione per le aziende
  - Consigli

## 2. La Gestione del "Fleet Management"

- Analisi, gestione e controllo dei costi della flotta aziendale
  - I componenti del TCO della flotta
- Strumenti per la gestione della flotta
  - Opportunità e rischi
- Gestione dei driver
  - Monitoraggio livello di soddisfazione dei driver
  - Programmi di miglioramento servizi e responsabilizzazione drivers
- Come impostare una gara di noleggio a lungo termine
  - Criteri selezione fornitori
  - Definizione servizi e predisposizione RfX
  - SLA