

Il futuro del property e facility management

Come le soluzioni digitali stanno cambiando il modo di lavorare nel 2024 e non solo



Indice

- 1** **Executive summary: Le soluzioni digitali proiettano i facility e property manager verso nuovi traguardi**

- 2** **2024 e non solo: opportunità e sfide per il property e facility management**

- 3** **Come il digitale cambierà il property e facility management: oggi vs domani**

- 4** **Prepararsi a un nuovo modo di fare facility e property management**

- 5** **Informazioni su PlanRadar**

1. Executive summary: Le soluzioni digitali proiettano i facility e property manager verso nuovi traguardi

In questi ultimi quattro anni, il settore della gestione di impianti e proprietà immobiliari ha subito trasformazioni significative. La pandemia di Covid-19, ormai un evento storico, ha causato una svolta radicale nella vita degli uffici, nella chiusura di negozi e ristoranti, e ha imposto alle fabbriche di adottare modalità operative speciali. Questi cambiamenti hanno lasciato un segno indelebile sulla società, con alcune modifiche che sono diventate permanenti.

Oggi, mentre i centri commerciali e i luoghi di intrattenimento vivono una rinascita e gli hotel godono di un aumento esponenziale del turismo, emerge chiaramente che molte professioni non prevedono un ritorno alla routine lavorativa in ufficio a tempo pieno. Il 2023 ha visto un'escalation dell'inflazione in Italia, con un impatto particolare sui costi di elettricità e gas. Di fronte a queste sfide, proprietari e occupanti di immobili si trovano a dover decidere come mantenere la loro operatività.



I facility manager sono ora più che mai chiamati a dimostrare il valore reale dei loro servizi come investimento essenziale. La professione ha subito una trasformazione fondamentale, e i leader del settore devono adattarsi a nuove realtà:



Lavoro Remoto come Norma

La transizione al lavoro da remoto ha causato un cambiamento duraturo nella cultura aziendale. Molte aziende hanno scelto di non tornare agli uffici tradizionali, mentre altre hanno implementato politiche di lavoro flessibili. Di conseguenza, la domanda di spazi ufficio non è tornata ai livelli pre-pandemici e probabilmente non lo farà.



E-commerce e Retail

L'accelerazione dell'e-commerce durante la pandemia ha spostato in modo permanente le abitudini di acquisto dei consumatori verso il digitale. Ciò ha messo sotto pressione i centri commerciali e i negozi fisici, che devono ora lottare più duramente per attrarre visitatori e nuovi inquilini. I marchi retail che hanno abbracciato efficacemente il commercio online sono meno propensi a reinvestire nei negozi fisici, specialmente in aree meno trafficate.



Risposta ai Costi Crescenti

L'aumento dei costi nell'ambito immobiliare, specialmente per l'energia, richiede la ricerca di nuove opportunità e soluzioni per mantenere la redditività degli immobili. L'efficienza operativa è fondamentale, consentendo ai team di gestione di rispondere a esigenze diverse con risorse più limitate e distribuite geograficamente.

In questo contesto in continua evoluzione, la necessità dei servizi di facility management rimane costante, ma le modalità di erogazione e le aspettative sono cambiate notevolmente sia nel breve che nel lungo periodo.



In questo eBook, illustreremo alcuni dei cambiamenti principali che influiranno sulla professione dei facility manager. Daremo anche un'occhiata al modo in cui le tecnologie digitali possono sostenere il loro adattamento a un futuro imprevedibile.

2. 2024 e non solo: Opportunità e sfide per il property e facility management

Gli ultimi anni hanno presentato sfide inedite e significative opportunità per le aziende nel settore del property e facility management. I cambiamenti nel mercato e nelle abitudini lavorative hanno stimolato la ricerca di nuove soluzioni e servizi nel facility management, spingendo verso l'uso di tecnologie avanzate e strategie innovative per ottimizzare la gestione immobiliare e patrimoniale.

In risposta a questi cambiamenti, i facility manager hanno implementato diverse misure, come l'ottimizzazione degli spazi di lavoro e l'adozione di nuove tecnologie digitali per migliorare la comunicazione e la segnaletica. Tuttavia, le questioni di medio e lungo termine permangono nel settore, con interrogativi cruciali:¹

- 1 Ritourneremo mai completamente agli uffici come prima?
- 2 Qual è l'impatto del lavoro da remoto sul ruolo dei facility manager?
- 3 Le normative igieniche saranno permanenti o subiranno modifiche?
- 4 Come dovranno essere adattati gli spazi fisici degli edifici?
- 5 Quali strutture potrebbero chiudere definitivamente?
- 6 Qual è l'impatto dell'aumento dei costi energetici sui proprietari e gli inquilini di immobili commerciali?

¹ <https://www.irem.org/learning/publications-news/blog/irem-blogs/2020/06/post-pandemic-property-management-why-technology-matters-now-more-than-ever>

Nel 2024, il settore del facility management affronta sfide aggiuntive²:

- Riduzione dei costi operativi di fronte all'aumento delle spese per utenze e manutenzione.
- Reclutamento e mantenimento di team di alta qualità.
- Gestione efficiente del tempo per ottimizzare l'operatività.
- Necessità di incrementare le entrate derivanti dal settore immobiliare.

Nonostante le incertezze sul futuro a lungo termine del facility management, questo periodo dovrebbe essere visto come un'opportunità per l'innovazione. Una delle aree chiave per l'innovazione immediata è l'integrazione di soluzioni digitali. L'adozione di tecnologie come l'Internet delle Cose (IoT), l'intelligenza artificiale (AI) e l'analisi dei dati può trasformare significativamente il modo in cui i facility manager operano, migliorando l'efficienza, riducendo i costi e offrendo un servizio più personalizzato e reattivo ai clienti. Inoltre, la crescente enfasi sulla sostenibilità e l'efficienza energetica richiede strategie innovative per gestire e ottimizzare l'uso delle risorse in maniera più ecologica.

In conclusione, sebbene il settore del facility management si trovi di fronte a sfide senza precedenti, la situazione attuale offre l'opportunità di ridefinire e rinnovare l'approccio al management degli spazi e delle proprietà, ponendo le basi per un futuro più resiliente e sostenibile.

Incontra PlanRadar

Scopri come aumentare la produttività nei progetti edili e immobiliari, gestire i progetti e collaborare con il tuo team su un'unica piattaforma.

[Richiedi una demo](#)



² <https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/news-opinion/resilience-at-the-frontline--the-future-of-facilities-management/>



PlanRadar si è rivelato un ottimo supporto tecnico, sostituendo sia carta e penna che frequenti visite in cantiere.”

[Leggi lo studio di caso ▶](#)



La digitalizzazione consente a facility manager e project manager di adattarsi

Nei momenti di incertezza, è importante essere flessibili. Ed è qui che gli strumenti digitali possono rivelarsi fondamentali per il settore del facility management.

La digitalizzazione sta già facendo passi da gigante nel property e facility management e c'è molto entusiasmo intorno alle opportunità offerte dalle nuove tecnologie: dall'Internet of Things (IoT) all'illuminazione connessa, dalla gestione dell'energia di nuova generazione alla manutenzione predittiva. Un recente sondaggio³ ha dimostrato che l'84% dei facility manager ha già scelto di abbracciare il digitale.

Ecco come la tecnologia digitale sta cambiando la professione dei facility manager:



Meno attività manuali

Sempre più facility manager e project manager abbandonano carta e penna per passare a strumenti di pianificazione digitale (che vanno da fogli di calcolo generici a software specifici).



Tecnologia smart

I sensori Internet of Things (IoT) possono essere posizionati intorno alle strutture per migliorare il processo decisionale operativo. I sensori ci dicono se le stanze vengono utilizzate, se l'illuminazione/ l'elettricità viene sprecata o addirittura prevedono quando è necessario riparare tubi/macchine/sistemi HVAC.



Dati analitici

Raccogliendo più dati, i facility manager possono gestire meglio gli immobili e gli asset. Possono individuare i punti critici e le aree con problemi. I sistemi analitici aiutano a capire, ad esempio, se una sala riunioni viene utilizzata poco ma comunque ha dei costi.

Implementando tecnologie digitali, i facility e property manager possono ottenere una maggiore produttività, risparmiare tempo e aumentare l'efficienza. In un mondo sempre più imprevedibile, questi benefici possono avere un impatto significativo e positivo.

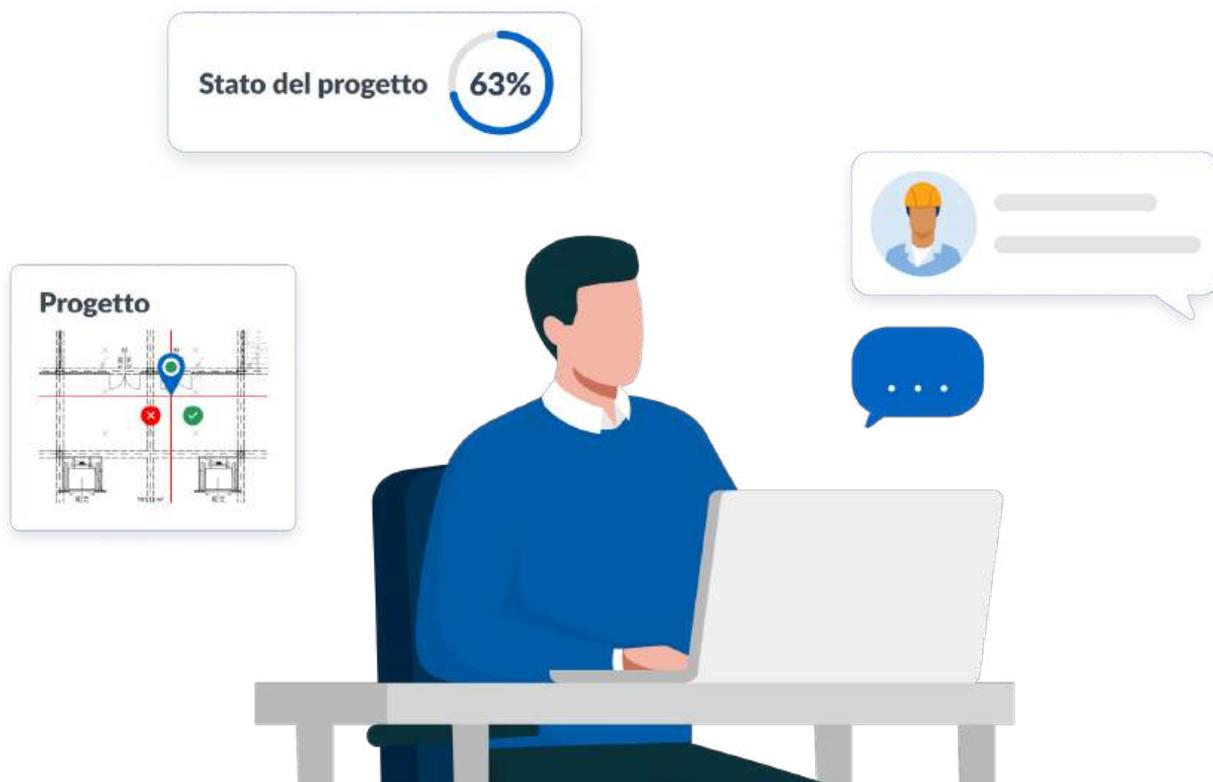
³ <https://cdn2.hubspot.net/hubfs/6964783/Downloads/Mitie-DigitalTransformationSummary.pdf>

Cosa sarà necessario per trasformare digitalmente il facility management?

Se i facility manager continueranno a fare affidamento su metodi manuali tradizionali per visitare fisicamente gli immobili, eseguire controlli o pianificare il futuro, saranno meno produttivi dei loro concorrenti. Il digitale offre innumerevoli opportunità per aumentare l'efficienza, risparmiare denaro e soddisfare i clienti.



Nel prossimo capitolo vedremo come la trasformazione digitale cambierà alcune delle attività chiave che i facility manager svolgeranno nei prossimi anni.



3. Come il digitale cambierà il property e facility management: Oggi vs domani

Le conseguenze a lungo termine della pandemia e i conseguenti cambiamenti nell'uso degli spazi commerciali non solo hanno evidenziato nuovi problemi, ma hanno aggiunto nuove aree di responsabilità.

Inoltre, con il calo dell'occupazione nel breve e medio termine e l'aumento dei costi delle utenze, i facility e property manager rischiano di avere un accesso ridotto alle risorse anche alla luce dei tempi economici difficili.

La buona notizia è che le tecnologie digitali possono affrontare molte di queste sfide, consentendo di innovare e migliorare la gestione degli asset e degli immobili. Le tecnologie digitali non sono utilizzate solo dai portfolio manager che si trovano in ufficio, ma forniscono anche strumenti utili per i facility e building manager in loco e dai fornitori esterni. Ecco alcuni esempi in cui il digitale può trasformare il loro lavoro.



Comunicazione e coordinazione di diversi team (interni ed esterni)

I facility e property manager sono responsabili per le attività di manutenzione e pulizia, nonché della collaborazione con i fornitori di servizi terzi per la riparazione e la manutenzione di sistemi essenziali dell'edificio come gli impianti HVAC, idraulici ed elettrici. Negozano e preparano i contratti per le attività di manutenzione a lungo termine e per i singoli progetti e supervisionano i progetti di manutenzione per garantire che siano completati correttamente.

Alcune attività sono pianificate (ispezioni, pulizia, manutenzione), mentre altre, come le riparazioni, non lo sono. Questo crea la necessità di organizzare team interni ed esterni su più lavori e con tempi diversi. La comunicazione e il coordinamento di questi team sono elementi essenziali del lavoro di un facility manager.



Controllo annuale
dell'impianto di irrigazione

Scadenza

📅 12.11.2024



Stato del progetto

87% 



Approccio tradizionale alla comunicazione e alla coordinazione

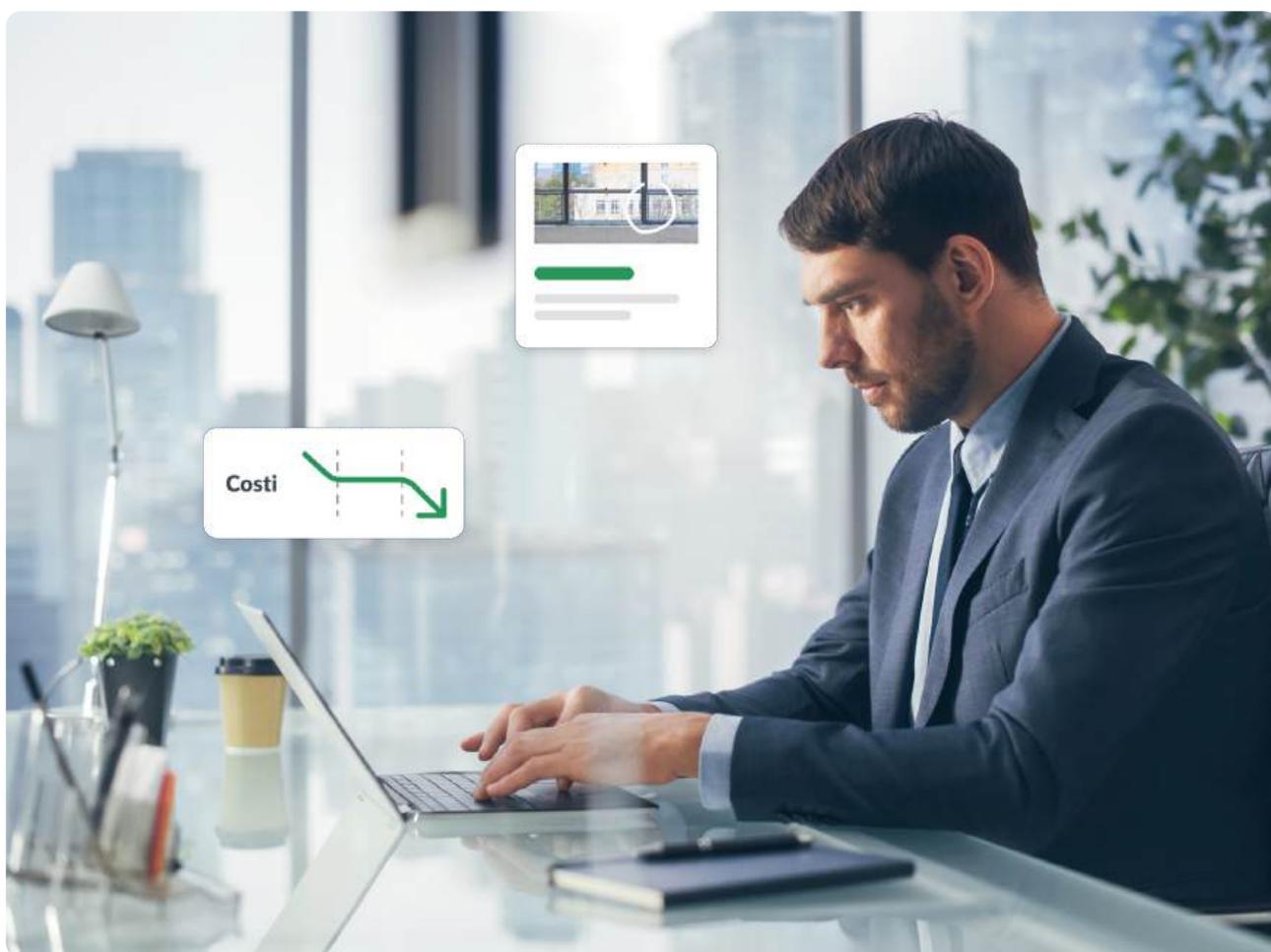
Approccio digitale alla comunicazione e alla coordinazione

Tecniche di comunicazione	Si basa solitamente su carta (check-list), telefonate, whatsapp e e-mail, che possono essere poco efficienti. In caso di urgenze, è difficile condividere informazioni con i team interni ed esterni.	Grazie alle app specializzate nella gestione delle strutture, la comunicazione con i team interni ed esterni avviene in tempo reale ed è centralizzata in un unico luogo. È possibile condividere testi, immagini e registrazioni vocali sui dispositivi mobili. Le planimetrie digitali o i modelli BIM consentono ai property e facility manager di conoscere l'esatta ubicazione di team, attività o elementi (tra cui la posizione di tubature, cablaggi o sistemi HVAC).
Coordinazione	Il monitoraggio della qualità del lavoro svolto dai team esterni è complicata se non si è presenti in loco. È necessario essere fisicamente presenti e ispezionare il lavoro.	L'uso di dispositivi mobili consente di supervisionare i fornitori e di approvare i lavori da qualsiasi luogo. È sufficiente indicare il punto in cui il lavoro deve essere eseguito su una planimetria digitale e inviare le informazioni direttamente al fornitore. Quest'ultimo potrà restituire un feedback di ritorno sull'attività completata, comprese le immagini, e il facility manager non deve essere presente per approvare il lavoro.
Raccolta dei dati	La raccolta dei dati viene svolta dal fornitore, cosa che porta a una mancanza di coerenza nelle informazioni raccolte. I dati non standardizzati causano un aumento del lavoro amministrativo.	È possibile accedere a un registro coerente e centralizzato di chi ha completato quale attività, quando gli elementi sono stati sottoposti a manutenzione/riparazione e quanto tempo è stato necessario. La raccolta di dati coerenti nel corso degli anni consente di costruire una memoria storica. I dati possono essere raccolti anche offline, consentendo al personale di sincronizzare automaticamente i dati una volta stabilita la connessione.

Gestione dei costi operativi

Uno dei compiti principali dei facility e property manager è quello di garantire che la redditività dell'immobile. A tal fine, è essenziale comprendere e gestire i costi operativi. I property manager devono stabilire i costi effettivi dei servizi offerti da fornitori e imprese di riparazione e preventivare le spese. A tal fine, devono raccogliere e valutare i dati sui costi e altri parametri.

Le spese operative sono anche legate alla supervisione finanziaria, poiché alcuni miglioramenti richiedono spese di capitale significative.



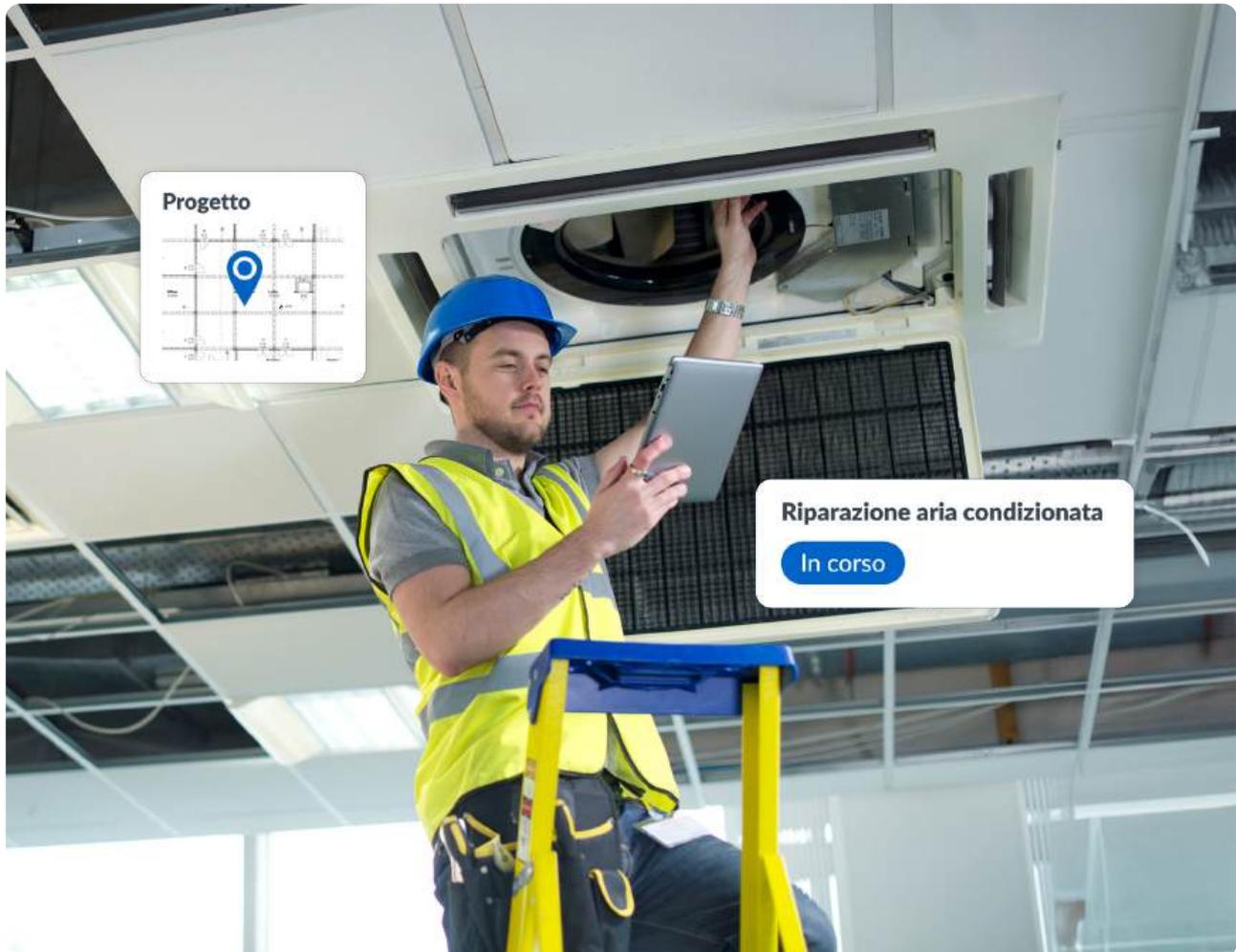
Approccio tradizionale alla gestione dei costi operativi

Approccio digitale alla gestione dei costi operativi

Raccolta dei dati	La raccolta dei dati di fatturazione e dei costi è lenta e proviene da più fonti, il che rende più difficile per i property e facility manager completare le valutazioni o i report.	Utilizzando le app per la gestione di asset e immobili, la raccolta dei costi può avvenire in tempo reale attraverso moduli personalizzati per consentire la definizione dei livelli di approvazione ed evitare costi imprevisti. Le spese operative vengono tracciate in un formato coerente, consentendo una chiara visibilità dei costi operativi totali dell'edificio o del progetto.
Monitoraggio in tempo reale	Le variazioni tra i preventivi e le fatture dei costi finali sono difficili da monitorare durante i lavori.	L'uso di dispositivi mobili consente di supervisionare i fornitori e di approvare i lavori da qualsiasi luogo. È sufficiente indicare il punto in cui il lavoro deve essere eseguito su una planimetria digitale. Nel software di gestione delle strutture vengono generati automaticamente grafici e diagrammi che aiutano a prendere decisioni rapide e forniscono un'istantanea delle spese, e inviare le informazioni direttamente al fornitore. Quest'ultimo potrà restituire un feedback di ritorno sull'attività completata, comprese le immagini, e il facility manager non deve essere presente per approvare il lavoro.
Analisi dei costi	Incorporare i dati per valutare la produttività della forza lavoro (tempo impiegato), i tempi di risoluzione degli ordini di lavoro, i costi di manutenzione per metro quadro è molto impegnativo e i costi operativi vengono presi in considerazione in maniera isolata rispetto agli altri fattori.	La combinazione dei dati sulle attività e delle metriche degli utenti può aiutare a valutare diversi tipi di costi (costi delle utenze, costi delle pulizie) ma anche la produttività della forza lavoro in modo più semplice. Applicazioni come PlanRadar possono essere collegate ad altri software tramite API per consentire un rapido scambio di dati tra più piattaforme. I dati sono archiviati in un cloud sicuro e sono accessibili in qualsiasi momento, il che consente di confrontare rapidamente i nuovi costi con quelli dei progetti precedenti.

Pianificazioni delle operazioni future

Per assicurarsi che non si verifichino interventi di manutenzione o spese di capitale imprevisti, è essenziale garantire che un edificio funzioni in modo ottimale e prevedere le esigenze dell'asset (strutture dell'edificio, interni e aree esterne).



Approccio tradizionale alla pianificazione delle operazioni

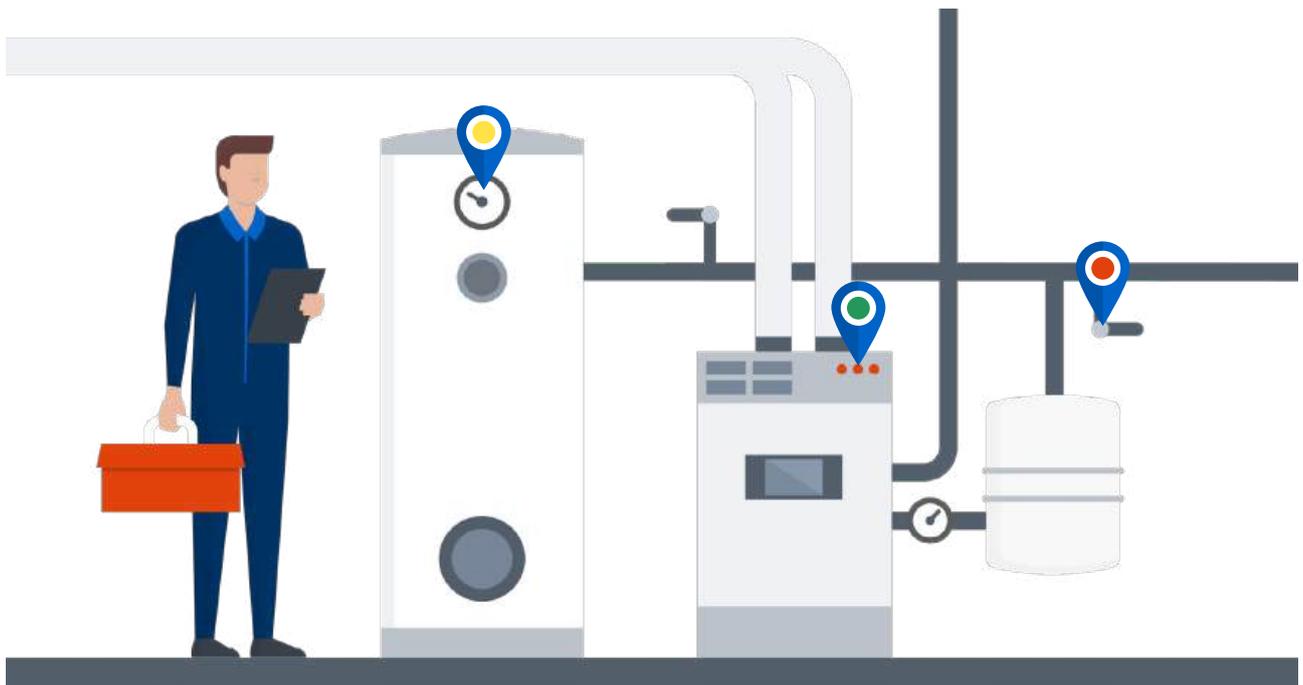
Approccio digitale alla pianificazione delle operazioni

Gestione delle informazioni	<p>La registrazione dei guasti avviene su più dispositivi e in più formati, per cui le registrazioni degli interventi di manutenzione più recenti non sono facilmente accessibili. I dati sulla manutenzione vengono raccolti su carta, utilizzando moduli Word o Excel o su checklist che non vengono archiviate in un database consultabile.</p>	<p>Gestione delle informazioni. Le attività, i guasti, le attività completate e i dati vengono archiviati e gestiti automaticamente a livello centrale. È possibile accedere e ricercare facilmente i contenuti per scoprire quando le attività sono state completate. L'attività può anche essere allegata alla planimetria insieme a elementi multimediali come foto, video e note audio per descrivere il problema in maniera precisa e trovarne la soluzione.</p>
Generazione di report	<p>Il facility manager o il property manager deve investire delle ore ogni settimana per raccogliere dati da più fonti ed elaborarli in un formato utilizzabile. A seconda delle informazioni necessarie, oltre a soddisfare i requisiti legali e di conformità, la produzione di report può richiedere diverse ore per il facility manager.</p>	<p>È possibile fare riferimento ai sopralluoghi di manutenzione programmata in qualsiasi momento futuro. Gli elementi ricchi di dati (tra cui testo, immagini, audio, video e documenti) garantiscono una comunicazione chiara delle informazioni. I report completi possono essere generati automaticamente sulla base dei dati inviati dai facility manager e dagli appaltatori esterni.</p>
Manutenzione programmata	<p>I programmi sono statici, mentre gli aggiornamenti effettuati da altri membri del team non sono accessibili al resto del team al di fuori dell'ufficio.</p>	<p>La tecnologia può prevedere e programmare automaticamente riparazioni e manutenzioni future attraverso attività ricorrenti. Strumenti digitali come PlanRadar automatizzano la gestione delle attività di manutenzione. Le liste di controllo per i diversi servizi (HVAC, meccanica, idraulica, etc.) possono essere facilmente adattati dal formato richiesto dal cliente e inserito all'interno di una soluzione come PlanRadar.</p>

Dal coordinamento degli appaltatori al monitoraggio delle spese e alla pianificazione delle operazioni, le opportunità che la digitalizzazione rappresenta per i facility manager non possono essere ignorate. E questi sono solo alcuni dei cambiamenti più visibili: i software di gestione di immobili e asset basati su app offrono molti altri vantaggi nascosti tra cui il risparmio di tante

ore di lavoro e di viaggio. Ma, cosa forse più importante, gli strumenti digitali consentono di offrire il miglior servizio possibile, aumentando la fidelizzazione del cliente.

Test gratuito



4. Prepararsi a un nuovo modo di fare facility e property management

I facility e property manager hanno risposto in modo eroico ai cambiamenti radicali cui abbiamo assistito negli scorsi anni. Nel breve termine, hanno risposto cambiando il loro modo di lavorare per migliorare le condizioni igieniche e sanitarie e aumentare la fiducia dei clienti. Tuttavia, a lungo termine, la professione deve adattarsi a un mondo molto diverso:

- Pressione per ridurre i costi di riscaldamento, illuminazione e manutenzione
- Potenziale riduzione del personale e delle risorse
- Riduzione dei ricavi a medio termine
- Aumento dell'outsourcing
- Comparsa di soluzioni ad alta tecnologia come l'IoT



PlanRadar consente di risparmiare da quattro a sei ore alla settimana per la gestione della manutenzione. Per i gestori dei singoli ristoranti, il risparmio stimato è di tre-cinque ore alla settimana.”

[Leggi lo studio di caso ▶](#)

È qui che l'utilizzo di nuove soluzioni digitali può davvero cambiare il modo di lavorare della professione. Le soluzioni basate su dispositivi mobili app per la gestione di asset e immobili come PlanRadar offrono ai facility manager degli strumenti per migliorare il modo in cui supervisionano gli asset. Progettato specificamente per le esigenze del facility management, PlanRadar offre molteplici funzionalità che rendono le aziende pronte per il futuro:



Gestione delle attività

Assegna i compiti alle squadre di manutenzione e richiedi foto o video delle riparazioni nell'app.



Raccolta dei dati

Tutte le attività, le pianificazioni, le attività completate e molto altro ancora sono archiviati in un database sicuro e consultabile basato su cloud.



Generazione di report

Produzione automatica di report che soddisfano i requisiti normativi e industriali.



Tracciamento dei costi

I costi di manutenzione, i fornitori e le altre spese vengono archiviati in un unico luogo, consentendo di individuare rapidamente i risparmi.



Collegamenti con fonti di dati esterne

Hai bisogno di inserire dati da sensori IoT, utilizzare programmi di intelligenza artificiale o software di project management? Le API di PlanRadar consentono di collegare facilmente i facility manager a strumenti all'avanguardia e agli altri software utilizzati.



Planimetrie digitali

Von funzionalità di confronto che supportano i modelli BIM. Le attività vengono segnate su una planimetria digitale. Tutti i disegni e le planimetrie sono a portata di mano sullo smartphone.

[Registrati](#)

[Prenota una demo](#)



Informazioni su PlanRadar

PlanRadar è una piattaforma digitale per la documentazione, la gestione delle attività e comunicazione nei progetti edilizi e immobiliari. La piattaforma consente ai team di aumentare la qualità, ridurre i costi e portare a termine il lavoro più velocemente. Migliorando la collaborazione e fornendo l'accesso ai dati in tempo reale, la piattaforma di PlanRadar, facile da usare, aggiunge valore a tutti coloro che sono coinvolti nel ciclo di vita di un edificio, con funzionalità flessibili per tutte le dimensioni e i processi aziendali. PlanRadar serve attualmente più di 150.000 utenti in oltre 75 Paesi.



150k+
Utenti



75+
Paesi

94%

i clienti affermano che PlanRadar riduce il tempo dedicato alla rendicontazione

96%

dei nostri clienti riferisce un'esperienza positiva con PlanRadar

91%

i clienti affermano che PlanRadar aumenta la produttività



Gestisci tutta la documentazione in un'unica piattaforma



[Registrati](#)

[Prenota una demo](#)