

CenTer - SCHEDA DOCUMENTO N° 177



TIPO DI DOCUMENTO:

LIBRO

TITOLO:

Lessico del Facility Management

SOTTOTITOLO:

Gestione integrata e manutenzione degli edifici e dei patrimoni immobiliari

AUTORE:

Cognome, Nome / Ente / AA VV:

Curcio Silvano (a cura di)

DATI EDIZIONE:

Anno di pubblicazione: Editore:

2003

Il Sole 24 Ore

Luogo di edizione:

Milano

N° pagg.:

404

PAROLE CHIAVE:

facility management, gestione integrata, manutenzione, patrimoni immobiliari

ABSTRACT

MB

In presenza di un mercato ad alta complessità e dinamicità e in costante ed imponente ascesa come quello dei servizi di gestione integrata e manutenzione dei patrimoni immobiliari pubblici e privati, il "Lessico del Facility Management" promosso da Terotec costituisce un importante strumento per la promozione, lo sviluppo e la diffusione della cultura e dell'innovazione del settore, per la formulazione di comuni basi terminologiche e lessicali e per l'uniformazione del linguaggio tecnico-specialistico. Frutto di un articolato progetto finalizzato che ha visto impegnati i maggiori esperti italiani del settore (esponenti del mondo della committenza pubblica, dell'imprenditoria, dell'università, della ricerca scientifica, della normazione tecnica), il volume si articola in cinque sezioni strettamente interrelate e complementari: - il "Glossario terminologico" (più di 250 definizioni desunte fondamentalmente dalla letteratura e dalla normativa settoriale italiana ed estera); - le "Voci tematiche" (26 voci-chiave approfondite attraverso saggi monografici); - il "Repertorio normativo" (un elenco aggiornato, ragionato e commentato delle norme legislative e tecniche nazionali); - il "Repertorio bibliografico" (una serie di "percorsi bibliografici" tematici con riferimenti ragionati nazionali ed esteri); - le "Indagini di mercato" (tre rapporti CRESME sul mercato del Facility Management in Italia e in Europa). I destinatari sono tutti i diversi soggetti interessati al mercato dei servizi di gestione integrata e manutenzione immobiliare.



© - Centro Documentazione Terotec - tutti i diritti riservati

Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari

Viale Giulio Cesare 14 00192 Roma tel. +39 063610695 +39 063230130 fax +39 063610756 terotec@terotec.it www.terotec.it

5206/01

In presenza di un mercato ad alta complessità e dinamicità e in costante e imponente ascesa come quello dei servizi di gestione integrata e manutenzione dei patrimoni immobiliari pubblici e privati, il "Lessico del Facility Management" costituisce un importante strumento per la promozione, lo sviluppo e la diffusione della cultura e dell'innovazione del settore, per la formulazione di comuni basi terminologiche e lessicali e per l'uniformazione del linguaggio tecnico-specialistico. Frutto di un articolato progetto finalizzato che ha visto impegnati i maggiori esperti italiani del settore (mondo della committenza pubblica, dell'imprenditoria, dell'università, della ricerca scientifica, della normazione tecnica), il volume si articola in cinque sezioni strettamente interrelate:

- il "Glossario terminologico" (più di 250 definizioni desunte fondamentalmente dalla letteratura e dalla normativa settoriale);
- le "Voci tematiche" (26 voci-chiave approfondite attraverso saggi monografici);
- il "Repertorio normativo" (un elenco aggiornato, ragionato e commentato delle norme legislative e tecniche nazionali);
- il "Repertorio bibliografico" (una serie di "percorsi bibliografici" tematici con riferimenti ragionati nazionali ed esteri);
- le "Indagini di mercato" (tre rapporti CRESME-Proseg sul mercato del Facility Management in Italia e in Europa).

I destinatari sono tutti i diversi soggetti interessati al mercato dei servizi di gestione integrata e manutenzione immobiliare: enti committenti pubblici e privati, imprese di servizi, imprese di costruzione, società di consulenza, società di investimento, professionisti e tecnici, ricercatori, docenti e studenti universitari.

Contributi di Manuele Balducci, Carlo Cecchini, Angelo Ciribini, Silvano Curcio, Mario Dejaco, Luigi Fiorentino, Alessandro Iadecola, Rossella Maspoli, Claudio Molinari, Pier Giuseppe Mucci, Roberto Nania, Cinzia Talamo, Andrea Tiveron, Giancarlo Paganin, Alessia Salaris, Enzo Scudellari.

Silvano Curcio, architetto, direttore generale di Terotec, è docente di "Gestione informatizzata dei patrimoni immobiliari e urbani" presso l'IUAV Università di Venezia e coordinatore scientifico e docente del Master di II livello in "Gestione immobiliare integrata" presso l'Università La Sapienza di Roma. Coordinatore nazionale dei Comitati normativi dell'UNI "Sistemi informativi" e "Global Service" per la manutenzione dei patrimoni immobiliari, membro italiano della Commissione "Facility Management & Maintenance" del CIB, direttore dei programmi nazionali di ricerca del Ministero della Sanità sul Facility Management degli edifici ospedalieri, è autore di numerose ricerche e pubblicazioni sulle problematiche tecnologiche connesse alla gestione e alla manutenzione immobiliare e urbana.

Testi collegati

La gestione di edifici e di patrimoni immobiliari
O. Tronconi, A. Ciaramella, B. Pisani

La valorizzazione strategica degli immobili
B. Pisani

I sistemi di misurazione immobiliare
O. Tronconi, M. Plazzotta, A. Ciaramella, L. Marchetti

Marketing territoriale e sviluppo immobiliare
A. Ciaramella

Global service immobiliare
A. Guerrieri

ISBN 88-324-5206-5

€ 38,00

Silvano Curcio

Lessico del Facility Management

5206/01



Immobili

terotec

Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari

Silvano Curcio
(a cura di)

Lessico del Facility Management

Gestione integrata e manutenzione degli edifici e dei patrimoni immobiliari

Glossario terminologico, voci tematiche, repertorio normativo, repertorio bibliografico, indagini di mercato

Introduzione di Claudio Molinari



Indice

Presentazione		
<i>Paolo Novi, Silvano Curcio</i>	pag.	IX
Introduzione: “definire” nell’incertezza		
<i>Claudio Molinari</i>	»	XIII
Sezione I		
Glossario terminologico		
Glossario terminologico		
<i>Silvano Curcio, Cinzia Talamo</i>	»	3
Sezione II		
Voci tematiche		
1. Affidabilità, durabilità, manutenibilità		
<i>Claudio Molinari</i>	»	33
2. Appalto di manutenzione e gestione		
<i>Roberto Nania</i>	»	47
3. Asset, property, facility management		
<i>Alessandro Iadecola</i>	»	53
4. Benchmarking		
<i>Rossella Maspoli</i>	»	75
5. Censimento immobiliare		
<i>Cinzia Talamo</i>	»	83
6. Committenza pubblica		
<i>Luigi Fiorentino</i>	»	93
7. Degrado, obsolescenza		
<i>Claudio Molinari</i>	»	101
8. Due diligence immobiliare		
<i>Carlo Cecchini</i>	»	109
9. e-facility		
<i>Andrea Tiveron</i>	»	113
10. Energy management		
<i>Giancarlo Paganin</i>	»	123

VI

INDICE

11. Esternalizzazione		
<i>Rossella Maspoli</i>	pag.	131
12. Finanza di manutenzione		
<i>Pier Giuseppe Mucci, Enzo Scudellari</i>	»	139
13. Global service		
<i>Silvano Curcio</i>	»	143
14. Indici di manutenzione		
<i>Mario Dejacò</i>	»	153
15. Life cycle cost		
<i>Mario Dejacò</i>	»	163
16. Maintenance management		
<i>Giancarlo Paganin</i>	»	173
17. Manuale di manutenzione		
<i>Cinzia Talamo</i>	»	183
18. Manutenzione		
<i>Claudio Molinari</i>	»	193
19. Manutenzione immobiliare e urbana		
<i>Silvano Curcio</i>	»	205
20. Piano di manutenzione		
<i>Cinzia Talamo</i>	»	215
21. Politiche, strategie di manutenzione		
<i>Claudio Molinari</i>	»	231
22. Qualità		
<i>Angelo Ciribini</i>	»	245
23. Safety management		
<i>Giancarlo Paganin</i>	»	253
24. Servizio di manutenzione		
<i>Giancarlo Paganin</i>	»	261
25. Sistema informativo di manutenzione		
<i>Silvano Curcio</i>	»	269
26. Standard di manutenzione		
<i>Manuele Balducci</i>	»	281

Sezione III

Repertori

1. Repertorio normativo		
<i>Giancarlo Paganin</i>	»	293
2. Repertorio bibliografico		
<i>Cinzia Talamo</i>	»	321

Sezione IV

Indagini di mercato

1. Il mercato del facility management attraverso i rapporti CRESME		
<i>Alessia Salaris</i>	»	355

INDICE

VII

2. Il mercato del global service e del facility management in Italia	pag.	357
3. Facility management. Secondo rapporto sulle dinamiche del mercato in Italia	»	369
4. Facility management. Terzo rapporto sulle dinamiche del mercato in Italia	»	389
Gli autori	»	403

Presentazione

Asset management, property management, facility management, global service, outsourcing, life cycle cost, due diligence, benchmarking ..., concetti e termini, questi e altri, di derivazione anglosassone che accompagnano la recentissima “irresistibile ascesa” del nuovo mercato dei servizi di gestione immobiliare nel nostro paese.

L’ormai diffuso, forse già inflazionato, utilizzo di questi termini lascia intendere che la cultura del management dei servizi abbia messo radici e si sia consolidata anche nel DNA dei soggetti operanti nel settore della gestione dei patrimoni immobiliari.

Così (spesso) non è. È vero (spesso) il contrario.

L’uso invero diffuso, ma altrettanto contraddittorio, il più delle volte impreciso, sovente improprio, quantomeno mutevole di questi termini è invece diretta e palese espressione di un sensibile gap culturale che – pur in presenza di un mercato settoriale in repentina e costante progressione – ci separa dalle esperienze di altri paesi europei e non in cui, da oltre un trentennio, non solo sono storicamente nate, ma sono andate profondamente radicandosi e progressivamente evolvendosi la cultura e la prassi della gestione *integrata* dei servizi di supporto per i patrimoni immobiliari: il *facility management*, appunto.

La terminologia specialistica anglosassone (ma si pensi anche a taluni termini gergali “cult” italiani come *esternalizzazione, internalizzazione, manutenzione programmata*, ecc.), pur non ancora pienamente e consapevolmente condivisa, ma adottata di necessità come “idioma virtuale” per (tentare di) by-passare il segnalato ritardo culturale e per veicolare/supportare un nuovo “mercato reale”.

In questo particolare contesto, non è dunque casuale che il *laboratorio tecnologico-scientifico* Terotec abbia inteso realizzare il progetto del “Lessico del Facility Management. Gestione integrata e manutenzione degli edifici e dei patrimoni immobiliari”

(per la “meditata forzatura culturale” della titolazione, valgono le motivazioni enunciate nell’Introduzione di Claudio Molinari).

La promozione, lo sviluppo e la diffusione della cultura e dell’innovazione nel campo della gestione e della manutenzione dei patrimoni immobiliari e urbani – missioni, queste, peculiari, fondative e istituzionali di Terotec – si perseguono e passano anche e soprattutto (e propedeuticamente) attraverso tentativi, contributi e strumenti tesi a formulare comuni basi terminologiche e lessicali, a uniformare il linguaggio tecnico-specialistico e a definire/condividere (pur nell’“incertezza” giustamente evocata ancora nell’Introduzione di Molinari) il significato di quei già richiamati e altri concetti e termini che stanno di fatto sempre più permeando e caratterizzando il mercato sia in ambito pubblico sia privato.

Il “Lessico del Facility Management” è frutto di un articolato studio finalizzato che ha visto impegnati i maggiori esperti italiani in materia (la “rete nazionale” delle competenze specialistiche settoriali che condivide il “progetto Terotec” e opera nell’ambito della committenza pubblica, dell’imprenditoria, dell’università, della ricerca scientifica, della normazione tecnica), con la finalità di predisporre e mettere a disposizione dei diversi soggetti interessati al mercato dei servizi di gestione e manutenzione immobiliare (enti committenti pubblici e privati, imprese di servizi, imprese di costruzione, società di consulenza, società di investimento, professionisti e tecnici, ricercatori, docenti e studenti universitari, ecc.) uno strumento-base di natura metodologica quanto operativa, attentamente progettato e rigorosamente sviluppato sotto il profilo scientifico.

In questa direzione e con questa specifica finalizzazione, il “Lessico del Facility Management” si articola in cinque sezioni strettamente interrelate e complementari:

- il “Glossario terminologico” (più di 250 definizioni desunte fondamentalmente dalla letteratura e dalla normativa settoriale italiana ed estera);
- le “Voci tematiche” (26 voci-chiave approfondite attraverso saggi monografici);
- il “Repertorio normativo” (un elenco aggiornato, ragionato e commentato delle norme legislative e tecniche nazionali);
- il “Repertorio bibliografico” (una serie di “percorsi bibliografici” tematici con riferimenti ragionati nazionali ed esteri);
- le “Indagini di mercato” (tre rapporti CRESME sul mercato del facility management in Italia e in Europa).

A fianco del “Lessico del Facility Management”, si collocano

sinergicamente le ulteriori iniziative intraprese da Terotec e parimenti orientate verso le “missioni” sopra delineate.

Quelle già realizzate: il progetto di norma UNI “Global Service per la manutenzione dei patrimoni immobiliari” (linee guida normative, queste, più volte richiamate all’interno di questa stessa pubblicazione, promosse e coordinate a livello nazionale da Terotec e prossime ad essere codificate come norma UNI); il primo Censimento dell’offerta formativa settoriale nazionale in ambito universitario ed extrauniversitario; le partnership scientifico-formative con l’Università La Sapienza di Roma – Facoltà di Architettura Valle Giulia, con l’IUAV – Università di Venezia e con la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento delle Risorse Strumentali, rispettivamente per il Master di II livello in “Gestione immobiliare integrata”, per il Corso di “Gestione informatizzata dei patrimoni urbani e immobiliari” e per il ciclo di workshop “Best practices di Facility Management in ambito pubblico”; gli “Incontri Terotec” (seminari, workshop, convegni) sui temi-focus del global service, del facility management, della manutenzione urbana e del “maintenance financing”.

E quelle avviate: in particolare, il “Centro di Documentazione Terotec” il primo strumento di osservazione, raccolta e ridistribuzione del patrimonio informativo e documentativo elaborato e prodotto a livello nazionale ed internazionale relativamente ai processi, ai modelli, ai servizi, alle tecnologie e alle strumentazioni di carattere innovativo per la/nella gestione e manutenzione dei patrimoni immobiliari e urbani.

Sottesa a tutte le iniziative Terotec, la convinzione che un settore/mercato con così accentuate e complesse connotazioni di innovazione, dinamicità e multidisciplinarietà postuli, prima ancora delle peraltro necessarie risposte in termini di *soluzioni* tecnologiche, gestionali ed organizzative (“problem solving”), indispensabili e concreti supporti e contributi in termini di *infrastrutture* metodologico-scientifiche, conoscitive, formative, informative e normative (“problem setting”).

Paolo Novi
Presidente di Terotec

Silvano Curcio
Direttore Generale di Terotec