



**leganet**

SOCIETÀ PARTECIPATA DA “LEGAUTONOMIE”

# **FACILITY & PROPERTY MANAGEMENT**

**Come rendere più efficienti i servizi ottimizzando  
i costi e aumentando la competitività**



## 1 INTRODUZIONE – FACILITY & PROPERTY MANAGEMENT

***Valorizzare gli edifici è importante sia dal punto di vista funzionale che da quello economico.***

I costi fissi incidono in maniera pesante sui bilanci, scegliere il servizio giusto rappresenta pertanto, una delle prime decisioni fondamentali da integrare. I servizi di Facility & Property Management coprono l'intera gamma delle esigenze legate alla gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

- I servizi di Property Management comprendono la presa in carico documentale, lo svolgimento della due diligence, la gestione dei contratti di locazione, la gestione amministrativa, legale, tecnica e manutentiva, la gestione della reportistica, la gestione degli spazi commerciali, il supporto nella dismissione del parco immobiliare, tutto attraverso un property manager dedicato e un reporting personalizzato.
- I servizi di Facility Management prevedono invece un completo supporto per tutti gli aspetti connessi alla gestione dell'edificio e dello spazio: dalla consulenza strategica, all'Integrated Facility Management, alla realizzazione di impianti elettrici e meccanici, fino al singolo servizio di edificio, in un'ottica multiservizio

## 2 PERCHÈ DOTARSI DI UN BUILDING MANAGEMENT SYSTEM (BMS)

Aumentare i livelli di sicurezza di un edificio e, al contempo, ridurre i consumi e quindi i costi di gestione è possibile: basta affidarsi a un Building Management System (BMS), un sistema di controllo e di gestione degli edifici che monitora gli impianti, gli apparecchi elettrici e meccanici e quindi consente una loro gestione ottimizzata e semplificata.

Dall'edificio stesso o da remoto, attraverso un'unica interfaccia, è possibile controllare gli impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione, antincendio e, in linea teorica, tutti quegli elementi che, attraverso l'utilizzo di appositi sensori, sono in grado di restituire valori precisi che possono essere letti e monitorati da appositi software.

***Una tecnologia che ha contribuito a trasformare la gestione del mondo del Facility Management verso l'innovazione digitale.***



Utilizzare un **BMS** consente agli utenti di tenere **costantemente sotto controllo** ogni impianto e apparecchiatura attraverso un unico software e quindi un'unica interfaccia, riducendo al minimo le possibilità di errore nella gestione di un parametro. Inoltre, permette di ottimizzare i tempi di intervento o di manutenzione. Il software può essere gestito dall'edificio stesso con una app desktop, ma anche in remoto su tablet o mobile.

L'utilizzo di un BMS permette di risparmiare sui costi di gestione grazie alla possibilità di **regolare i parametri** quali ad esempio la climatizzazione o l'illuminazione, gestendone i livelli a seconda della necessità d'uso, tenendoli sotto controllo e prevenendo inutili sprechi. L'utilizzo di un BMS permette anche di tenere sotto controllo gli impianti antincendio, gli allarmi antintrusione e i sovraccarichi energetici, dando la possibilità di **intervenire con elevato tempismo** in caso di necessità, evitando di raggiungere situazioni di emergenza che potrebbero causare seri danni alla struttura.

Un ultimo considerevole vantaggio di un Building Management System è legato alla possibilità di conservare (e analizzare) i dati degli eventi relativi al funzionamento degli impianti monitorati: una caratteristica competitiva che consente una migliore pianificazione e di efficientamento.

L'implementazione di un sistema di gestione dell'edificio permette un suo funzionamento e una sua gestione intelligenti, oltre a una [manutenzione efficiente](#). Una soluzione BMS, attraverso il monitoraggio dei **sensori**, non è efficace soltanto ad edificio realizzato, ma **migliora anche le sue operazioni di costruzione con il controllo e il monitoraggio delle apparecchiature elettriche**: un sistema di automazione degli edifici, con il controllo completo di tutte le strutture, può monitorare lo stato di una varietà di insiemi e sottosistemi che richiedono una costante vigilanza a livello di edificio come generatori, impianti, ascensori e altro. Il [monitoraggio del consumo](#) di energia è infatti proprio una delle funzionalità chiave abilitate da un sistema BMS. Il building management system è un sistema che supporta non solo la manutenzione, ma anche tutti quegli altri aspetti che contribuiscono a una migliore gestione delle risorse, tra cui la pianificazione della manutenzione preventiva, le informazioni sulla scadenza delle garanzie e delle certificazioni, nonché la gestione dei manuali tecnici e le specifiche d'impianto.

### 3 PRIVILEGI DERIVANTI DALL'ADOZIONE DI UN BUILDING MANAGEMENT SYSTEM (BMS)

- **UNICA INTERFACCIA**

L'utilizzo di un BMS permette al personale addetto alla gestione di tenere sotto controllo gli impianti e le apparecchiature attraverso un unico software ed un'unica interfaccia, riducendo le possibilità di errore e ottimizzando i tempi, sia in loco che in remoto (desktop, tablet, mobile).

- **OTTIMIZZAZIONE DEI CONSUMI**

L'utilizzo di un BMS permette di risparmiare sui costi di gestione grazie alla possibilità di regolare la climatizzazione e l'illuminazione per settore e per necessità d'uso, tenendo sotto controllo i picchi ed evitando inutili sprechi.

- **SICUREZZA**

L'utilizzo di un BMS permette di tenere sotto controllo gli impianti antincendio, gli allarmi antintrusione e i sovraccarichi energetici, sia in loco che in remoto, offrendo la possibilità di intervenire tempestivamente ed evitare situazioni di emergenza che potrebbero causare danni a zone sensibili (es: sale server, ecc).

#### **Unica Control Room di Progetto**



## 4 OBIETTIVI: MONITORAGGIO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI

L'obiettivo è quello di accedere da qualsiasi dispositivo (smartphone, tablet, pc) alla visibilità dei dati, allarmi, reminder e funzioni in tempo reale e di poter operare direttamente sugli impianti (ovviamente se si hanno i diritti operativi necessari) mediante unica Control Room.

***Con il sistema di monitoraggio delle condizioni ambientali è possibile controllare la temperatura e la percentuale di umidità all'interno degli edifici al fine di garantire lo standard qualitativo dell'aria come da normative vigenti.***

Nello specifico, gli impianti monitorati e controllati possono essere i seguenti:

- Impianto di illuminazione;
- Impianto antincendio;
- Impianto condizionamento;
- Riscaldamento;
- Impianto elettrico;
- Monitoraggio sonde temperatura, umidità, ppm;
- Impianti antintrusione;
- Carica virucida e batterica.

Possono essere applicati vari profili di ingresso:

- Facility Manager;
- Supervisor;
- Fornitori.

### **Tutte le informazioni risiedono su server protetti.**

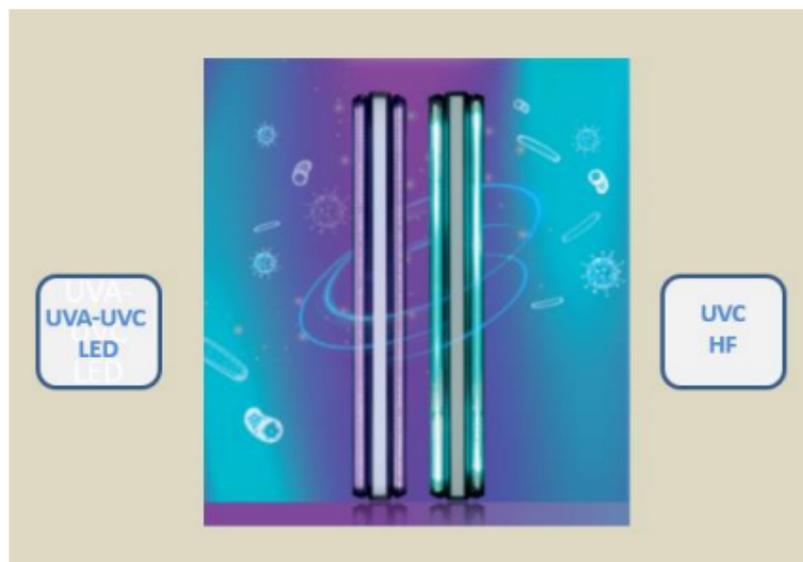
L'obiettivo da perseguire comprende anche e soprattutto la sanificazione e la disinfezione degli ambienti o aree comuni più "sensibili" (palestre, biblioteche, sale riunioni, ecc...) al fine di prevenire la trasmissione dei virus e batteri. Per assicurare ciò è possibile installare dispositivi a luce ultravioletta scientificamente testati per la sanificazione e la disinfezione degli ambienti. La capacità di tali dispositivi si definisce appunto "germicida" e "battericida" grazie all'emissione della luce in gradi di passare attraverso il rivestimento e annientare l'habitat dei batteri.



I due tubi laterali, emettitori di fasci UVC, sono facilmente orientabili per una completa personalizzazione della direzione luminosa in base all'ambiente di utilizzo. Il dispositivo è stato sottoposto ad una serie di attività sperimentali condotte presso l'Università di Roma "La Sapienza" per determinarne l'ATTIVITÀ VIRUCIDA. Sono stati usati diversi modelli virali a RNA, inclusi i Coronavirus.

Il dispositivo è stato sottoposto ad una serie di attività sperimentali condotte presso l'Università di Napoli "Federico II" per determinarne sperimentalmente l'ATTIVITÀ BATTERICIDA.

Studi epidemiologici hanno dimostrato che la riduzione della carica virale RAGIONEVOLMENTE RIDUCE IL RISCHIO DI TRASMISSIONE



Tali dispositivi sanificano le aree di passaggio e le superfici di comune contatto garantendo un ambiente pulito e sicuro per le persone che vi transitano.

***Di rilevanza l'aspetto relativo al monitoraggio della lampada sanificante mediante controllo remoto gestito dalla Control Room di progetto.***