



Angelo Alessandrini

IBM Software Group Tivoli Enterprise Asset
Management Leader – SW IOT

BUILDING SMARTER:
posizionamento e soluzioni

IBM Tivoli User Group 2012



Agenda

- **Introduzione**
- La strategia IBM
- Approfondimento su TRIRIGA
 - Posizionamento
 - Overview funzionalità
 - Cenni architetturali
- Conclusioni

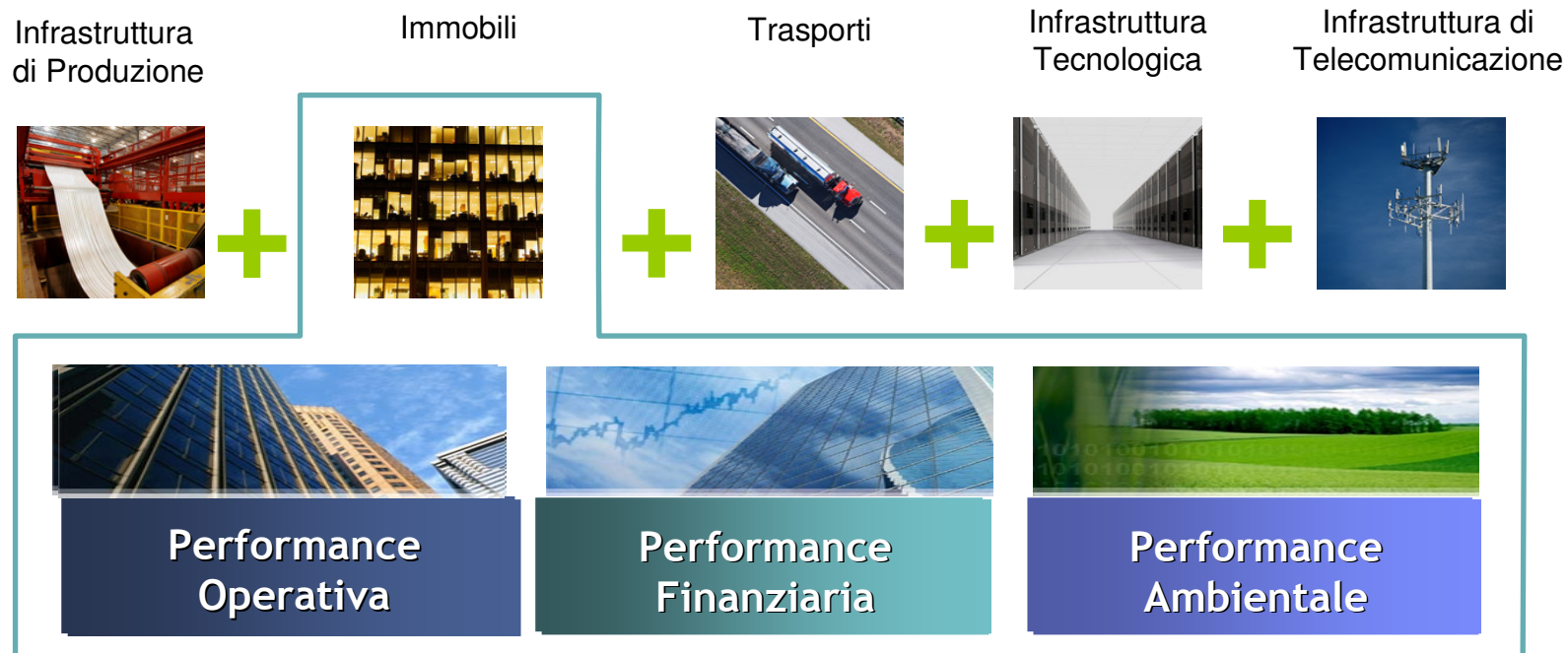


Smarter Building

La gestione integrata degli asset e delle facilities



Combinare la gestione delle facility, del real estate e delle risorse d'impresa in una strategia globale di Smarter Building

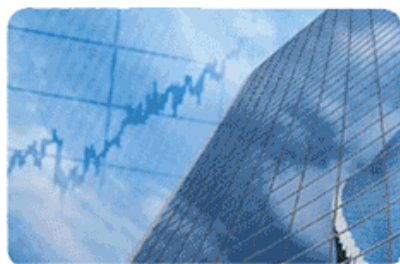


Smarter Building - Fattori di riferimento sul mercato



20%

quanto incidono le voci di spesa su Real Estate e Facility all'interno del conto profitti e perdite dell'azienda



35%

quanto il Real Estate e le Facility rappresentano all'interno dello Stato Patrimoniale di una qualsiasi organizzazione



48%

quanto delle emissioni di gas serra di una qualsiasi organizzazione viene emesso dagli edifici



¹ Fonte: CFO Research Services

² Fonte: NACORE

³ Fonte: US Energy Information Administration

Smarter Building - i driver del mercato domestico: “Spending Review”

- Il patrimonio immobiliare, se opportunamente gestito, è in grado di aggiungere un significativo valore alle performance globali di una organizzazione
- La strategia adottata nella sua gestione può impattare notevolmente i risultati finanziari come evidenziato dalle recenti linee guida emanate dal Governo Italiano in ambito di *“Spending Review”*
- Le aree di maggior impatto:
 - **Valorizzazione del Patrimonio**, attraverso un criterio di rendimento standard
 - **Space Management**, attraverso il quale gestire in modo omogeneo gli spazi destinati alle attività pubbliche ed interne alle singole amministrazioni onde liverare spazi non utilizzati o necessari
 - **Gestione delle Facilities**, attraverso una efficiente ed efficace governace anche in ambito di appalti o affidamento in service management
 - **Efficienza Energetica**, al fine di centrare l’obiettivo di ridurre del 20%, entro il 2015, le emissioni di CO2 in tutti gli edifici pubblici



Smarter Building – posizionamento IBM TRIRIGA



Workplace: *“ a place where someone works...”*

- Una suite di applicazioni software conosciuta con il nome di

IWMS, **Integrated Workplace Management System**,

offre gli strumenti e le tecnologie necessarie per gestire l'intero ciclo di vita del patrimonio immobiliare al fine di ottenere miglioramenti nelle performance operative, finanziarie ed ambientali.

- L'IWMS unisce le discipline di gestione del real estate, della progettazione, della costruzione o ristrutturazione, delle facility, della manutenzione, dei servizi e della sostenibilità ambientale in una singola piattaforma tecnologica. Le soluzioni di IWMS portano savings operativi e finanziari tali da ripagare in un arco temporale molto contenuto l'investimento tecnologico portando nel medio lungo periodo vantaggi competitivi notevoli.



Smarter Building ed IWMS – principali funzionalità e benefici

IWMS Areas

RE Portfolio Management



Gestione del portafoglio immobiliare

Gestione dei contratti di affitto e visibilità sulle transazioni economiche

Analisi delle future esigenze aziendali in ambito immobiliare

Valutazione e selezione dei siti

Capital Projects



Identificazione priorità per ricerca fondi

Valutazione rischi di progetto e benefici finanziari dei potenziali investimenti

Visualizzazione metriche di performance

Analisi risparmi annuali e tempi richiesti per il ritorno di investimento

Miglioramento dei tempi di progetto grazie ad un'accurata schedulazione

Space Management



Verifica e miglioramento dell'utilizzazione degli spazi

Pianificazione gli spostamenti

Gestione della prenotazione degli spazi comuni

Tracciamento la gestione delle chiavi

Gestione dello scarico dei costi

Caricamento le mappe CAD per un accesso facilitato alle informazioni

Operations



Gestione help desk

Riduzione tempi di risposta sulle richieste di riparazione

Riduzione violazioni in fase di ispezione

Riduzione fermi

Miglioramento utilizzo risorse operative

Contenimento dei costi di manutenzione

Gestione inventario

Gestione garanzie

Energy & Environmental Sustainability



Calcolo delle emissioni di CO2

Supporto alla definizione delle priorità attraverso l'analisi dei benefici finanziari ed ambientali

Focalizzazione sull'analisi dei piani a lungo termine per individuare trend ed abilitare il confronto sul lungo periodo

Tracciamento dei progressi finanziari ed ambientali dei progetti rispetto agli obiettivi stabiliti



Smarter Building

Perchè le organizzazioni hanno bisogno di soluzioni?



Benefici tangibili

- 10-20% utilizzo manodopera tecnica
- 3-5% disponibilità dei beni
- 50-80% aumento pianificazione manutenzione
- 3-5% acquisti "spot" di apparecchiature
- 10-50% rendimento contratti garanzia
- 20-30% giacenze immobilizzo materiali
- 5-20% costi di gestione magazzino
- 5-10% costo materiali
- 10-50% costo manodopera



Altri benefici ("intangibili")

- Miglioramento produttività
- Supporto per compliance normativa
- Maggiore accuratezza dati a supporto delle decisioni
- Miglioramento pianificazione/coordinamento del lavoro
- Miglioramento dei livelli di servizio
- Orientamento alla sostenibilità
- Maturazione
 - Automazione
 - Proattività
 - Integrazione/consolidamento e standardizzazione
 - Processi di miglioramento continuo



Agenda

- Introduzione

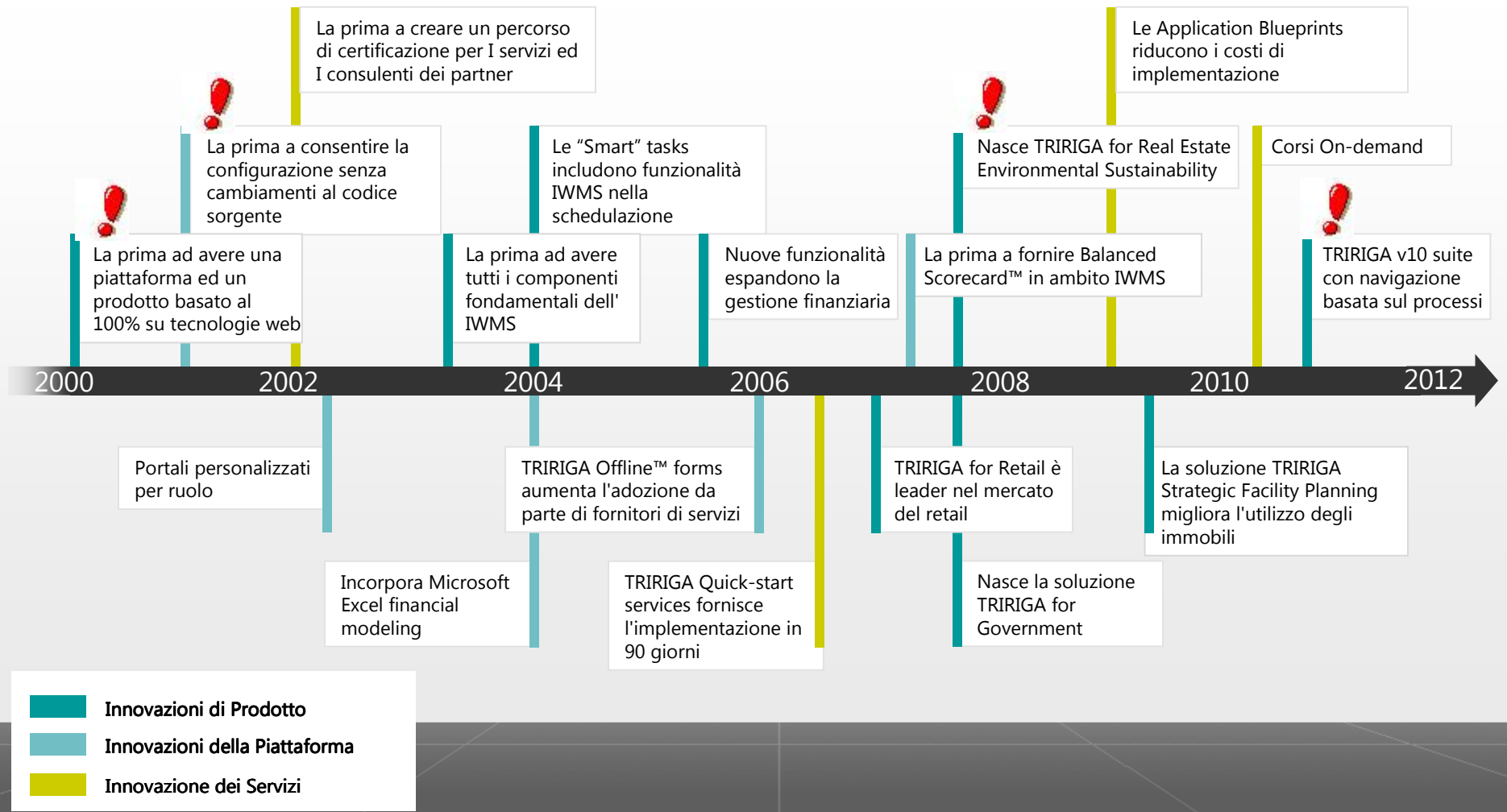
- **La strategia IBM**

- Approfondimento su TRIRIGA
 - Posizionamento
 - Overview funzionalità
 - Cenni architetturali

- Conclusioni



Smarter Building – La Strategia IBM e la roadmap evolutiva delle sue soluzioni



Smarter Building – La Strategia IBM

Posizionamento strategico e standardizzazioni (SMART & GREEN)

IBM Green Sigma Coalition

IBM Forms Green Sigma™ Coalition; Partners With Metering, Monitoring, Automation, Communication, Software Leaders for 'Green' Solutions

Collaboration for a Greener Planet

↓ Press release

↓ Contact(s) information

↓ Related XML feeds

SAN FRANCISCO - 23 Jun 2009: IBM (NYSE: [IBM](#)) has created an industry alliance with key leaders in metering, monitoring, automation, data communications and software to provide smart solutions for energy, water, waste and greenhouse gas management.

Charter members of the Green Sigma™ Coalition are [Johnson Controls](#), [Honeywell Building Solutions](#), [ABB](#), [Eaton](#), [ESS](#), [Cisco](#), [Siemens Building Technologies Division](#), [Schneider Electric](#) and [SAP](#). The coalition members will work with IBM to integrate their products and services with IBM's Green Sigma™ solution.

This will allow companies using these combined solutions to better understand energy and water usage, waste, and greenhouse gas emissions across their business operations and make changes to improve efficiency, reduce consumption and waste, and lower environmental impact.

"As we all work toward creating a greener, smarter planet, it is plain that none of us can get there alone," said Rich Lechner, IBM's vice president for energy and environment. "Through public and private partnerships, and with leaders across a range of industries and technologies combining and sharing our expertise and talent, we can create the solutions the world needs to conserve resources and address climate change."

Green Sigma™ is an IBM solution that applies Lean Six Sigma principles and practices to energy, water, waste and GHG emissions throughout a company's operations -- transportation systems, data centers and IT systems, manufacturing and distribution centers, office facilities, retail space, research and development sites, etc.

It combines real-time metering and monitoring with advanced analytics and dashboards that allow clients to make better decisions that improve efficiency, lower costs and reduce environmental impact.



Agenda

- Introduzione
- La strategia IBM
- **Approfondimento su TRIRIGA**
 - Posizionamento
 - Overview funzionalità
 - Cenni architetturali
- Conclusioni



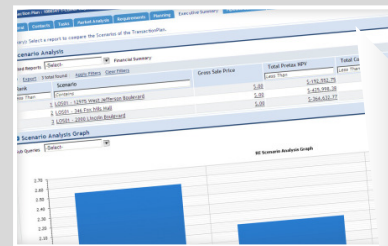
IBM TRIRIGA, Value Proposition Come massimizzare il valore del workplace

**Piani
Strategici
& Execution**



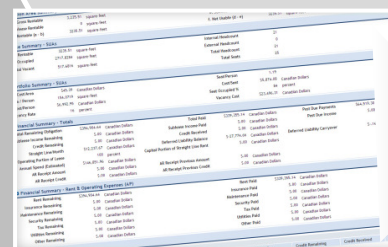
**Pianificazione
strategica d'uso
del Workplace**

**Modellizzazione
& Analisi**



**Ottimizzazione
delle
transazioni
immobiliari**

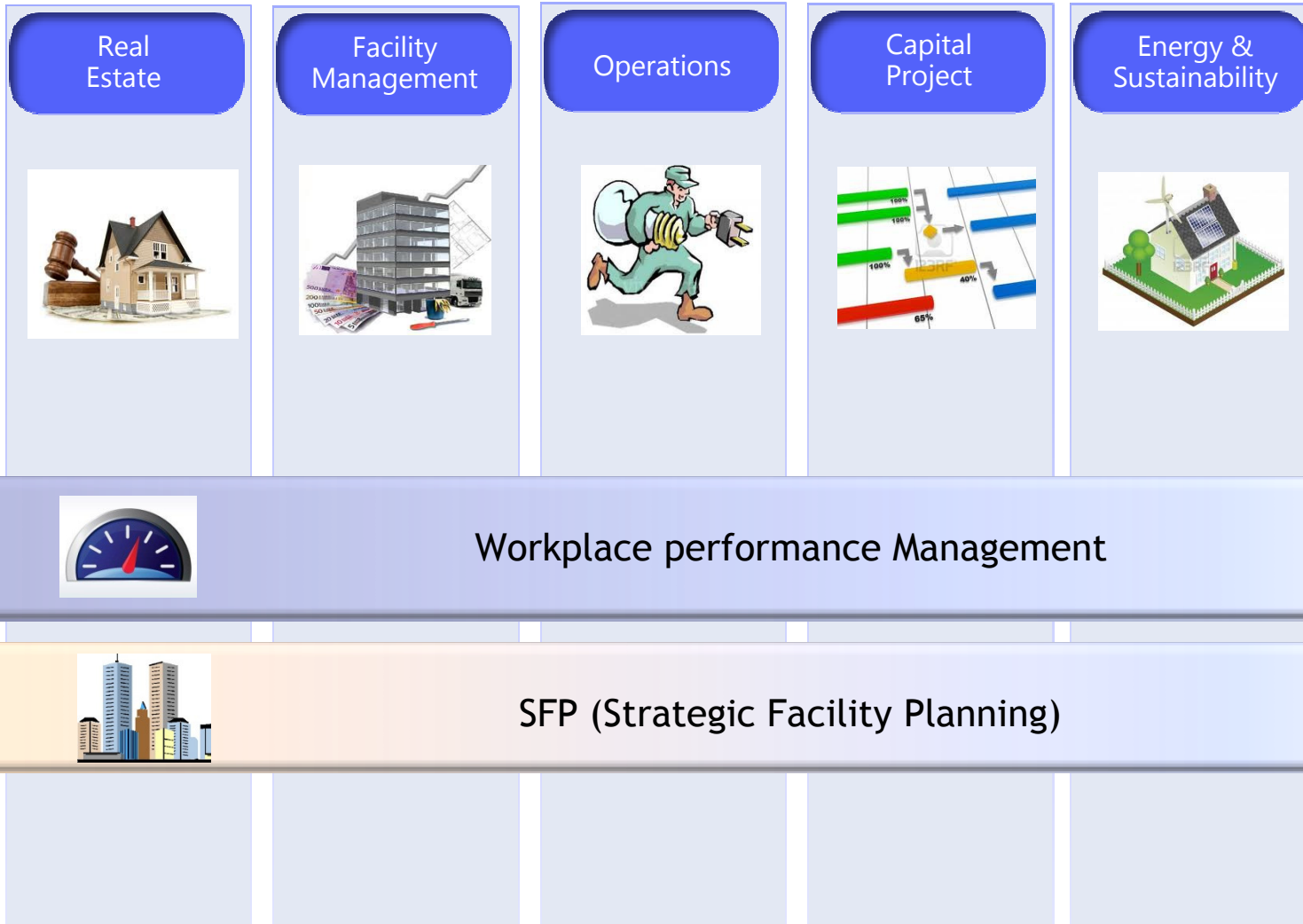
**Due Diligence -
Censimento -
Consolidamento -
Manutenzione**



**Consistenza e
Controllo**



IBM TRIRIGA, moduli principali



IBM TRIRIGA, dettagli funzionali

Real Estate, FM, Operations, Capital Projects, TREES

- Contratti:

- Clausole
- Opzioni
- Contabilità
- Piani di pagamento
- Alert date cruciali

- Creazione e comparazione degli scenari (what-if)

- Metodologia SIX-SIGMA

- Analisi di performance dei contratti

- Creazione "Fiche Economica"

Real Estate Lease : US-DC-WAS-001-1-WAS001-1500 Massachusetts Avenue, NW

General Contact Details Locations Clauses, Options & Terms Payments Space Use Agreement History Summary Service Areas

Required: Provide general information about this Real Estate Lease.

General

ID US-DC-WAS-001 Revision 1 Status Revision In Progress

Name WAS001-1500 Massachusetts Avenue, NW

Office Lease for CBP-Office of Administration

DHS-CBP Lease - Office of Administration

Units

Details

Commencement Date 10/01/2009

Expiration Date (Current) 09/30/2014

Executed Date 09/26/2009

Possession Date 09/30/2014

Lease Term 5 Year(s)

Expiration Reminder 6 Month(s)

Occupancy Date 04/05/2010

Abstracted Date 01/16/2011

Legal Notice Reminder 6 Month(s)

Accounting Type Accounts Payable (AP)

Accounting Start Date 10/01/2009

Accounting End Date 09/30/2014

Create Straight Line Adjustments?

Operating Portion of Capital Lease

Spend Category Organic

Accounting Cost Center 10-5000



IBM TRIRIGA, dettagli funzionali

Real Estate, FM, Operations, Capital Projects, TREES

- Portfolio Management
- Condition and Risk Assessment
- Gestione Asset e Personale,
- Gestione Spazi
- Controllo e ripartizione costi
- Move Management
- Reservation Management
- Gestione documentale integrata e "Fascicolo del Fabbricato"



IBM TRIRIGA, dettagli funzionali

Real Estate, FM, Operations, Capital Projects, TREES



- Servizi

- Manutenzione programmata

- Manutenzione su richiesta

- Risorse operative

- Contratti operativi

- SLA

- Customer satisfaction

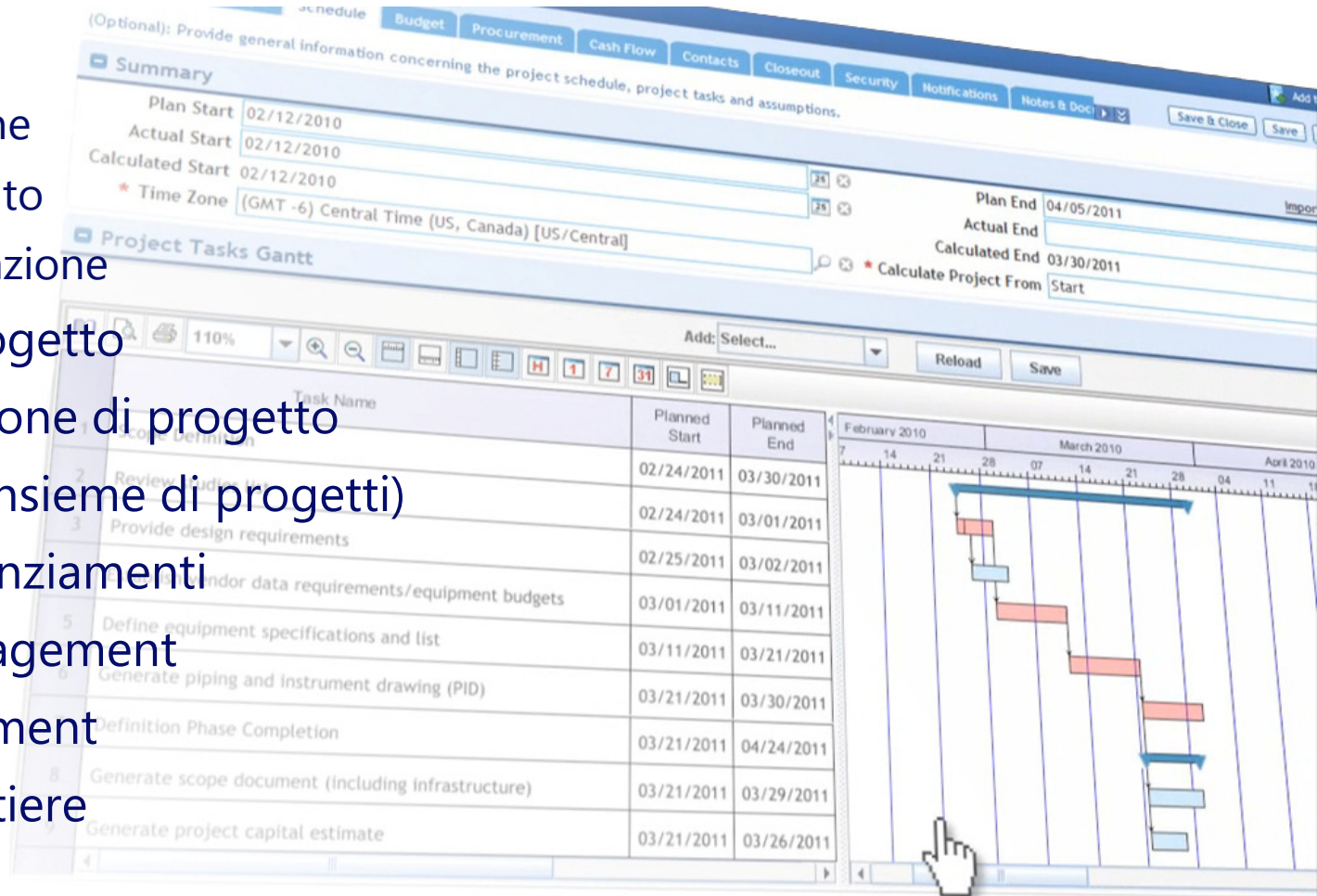
- Gestione documentale integrata



IBM TRIRIGA, dettagli funzionali

Real Estate, FM, Operations, Capital Projects, TREES

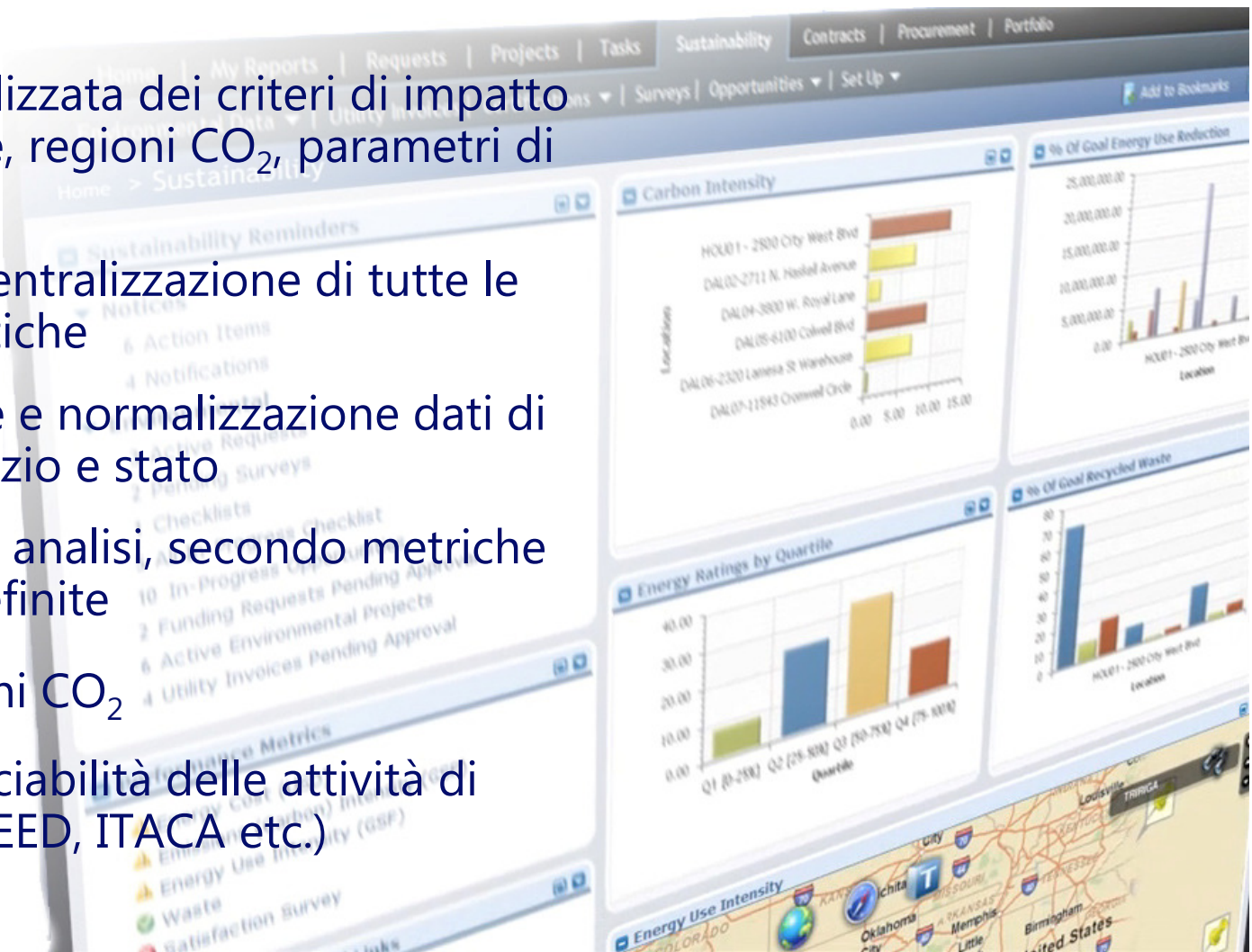
- Progetti di:
 - Costruzione
 - Allestimento
 - Ristrutturazione
- Budget di Progetto
- Documentazione di progetto
- Programmi (insieme di progetti)
- Gestione finanziamenti
- Change management
- Risk management
- Gestione cantiere



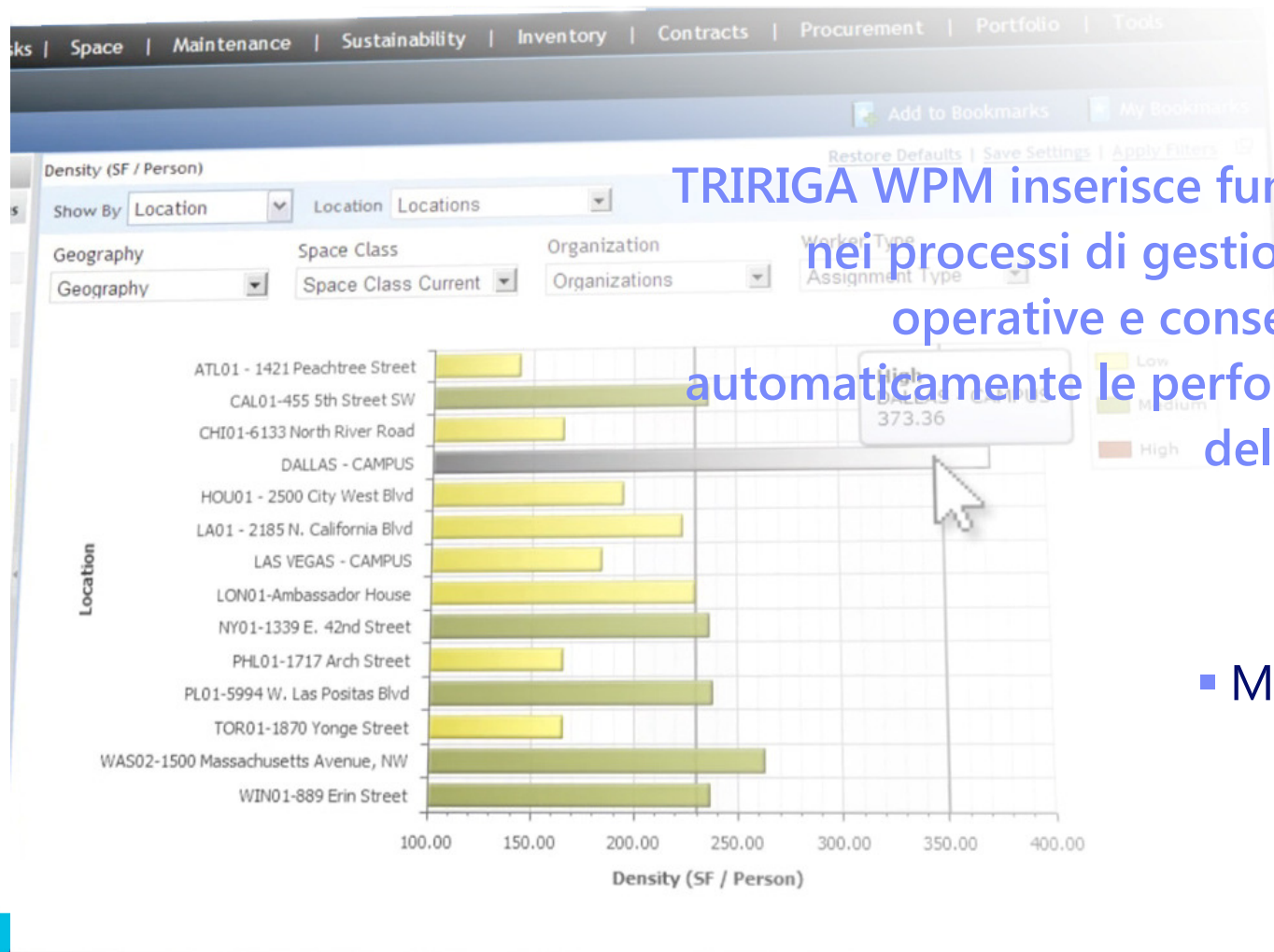
IBM TRIRIGA, dettagli funzionali

Real Estate, FM, Operations, Capital Projects, TREES

- Gestione centralizzata dei criteri di impatto (zone climatiche, regioni CO₂, parametri di calcolo, ...)
- Censimento e centralizzazione di tutte le variabili energetiche
- Centralizzazione e normalizzazione dati di consumo, esercizio e stato
- Elaborazione ed analisi, secondo metriche standard pre-definite
- Calcolo emissioni CO₂
- Supporto e tracciabilità delle attività di certificazione (LEED, ITACA etc.)



IBM TRIRIGA, moduli aggiuntivi Workplace Performances (WPM), Strategic Facility Planning



TRIRIGA WPM inserisce funzioni analitiche nei processi di gestione delle attività operative e consente di misurare automaticamente le performance correnti delle varie gestioni

- KPI
- Metriche di analisi



IBM TRIRIGA, moduli aggiuntivi

Workplace Performances (WPM), Strategic Facility Planning

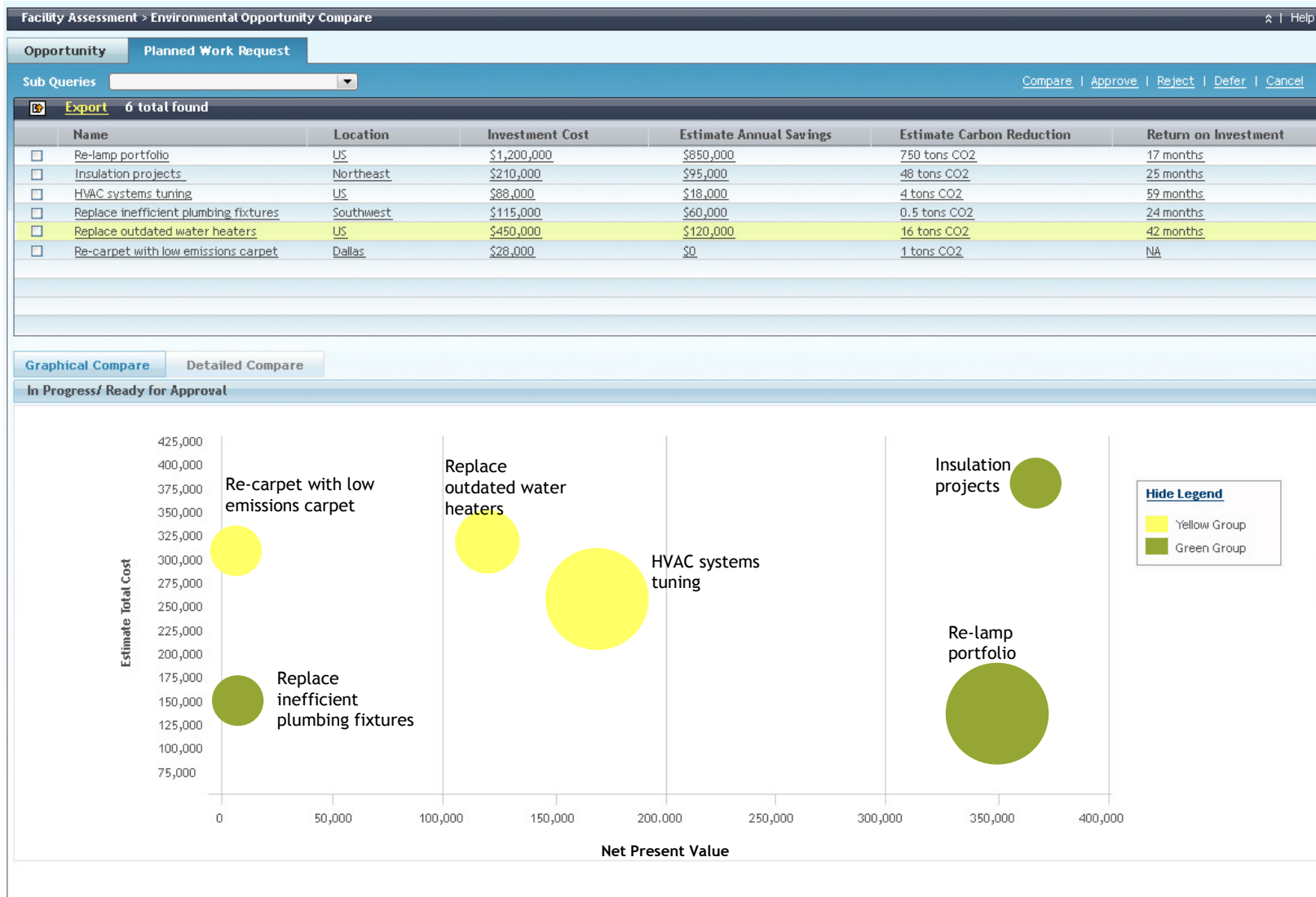


Adeguamento delle performance delle facility alla strategia aziendale

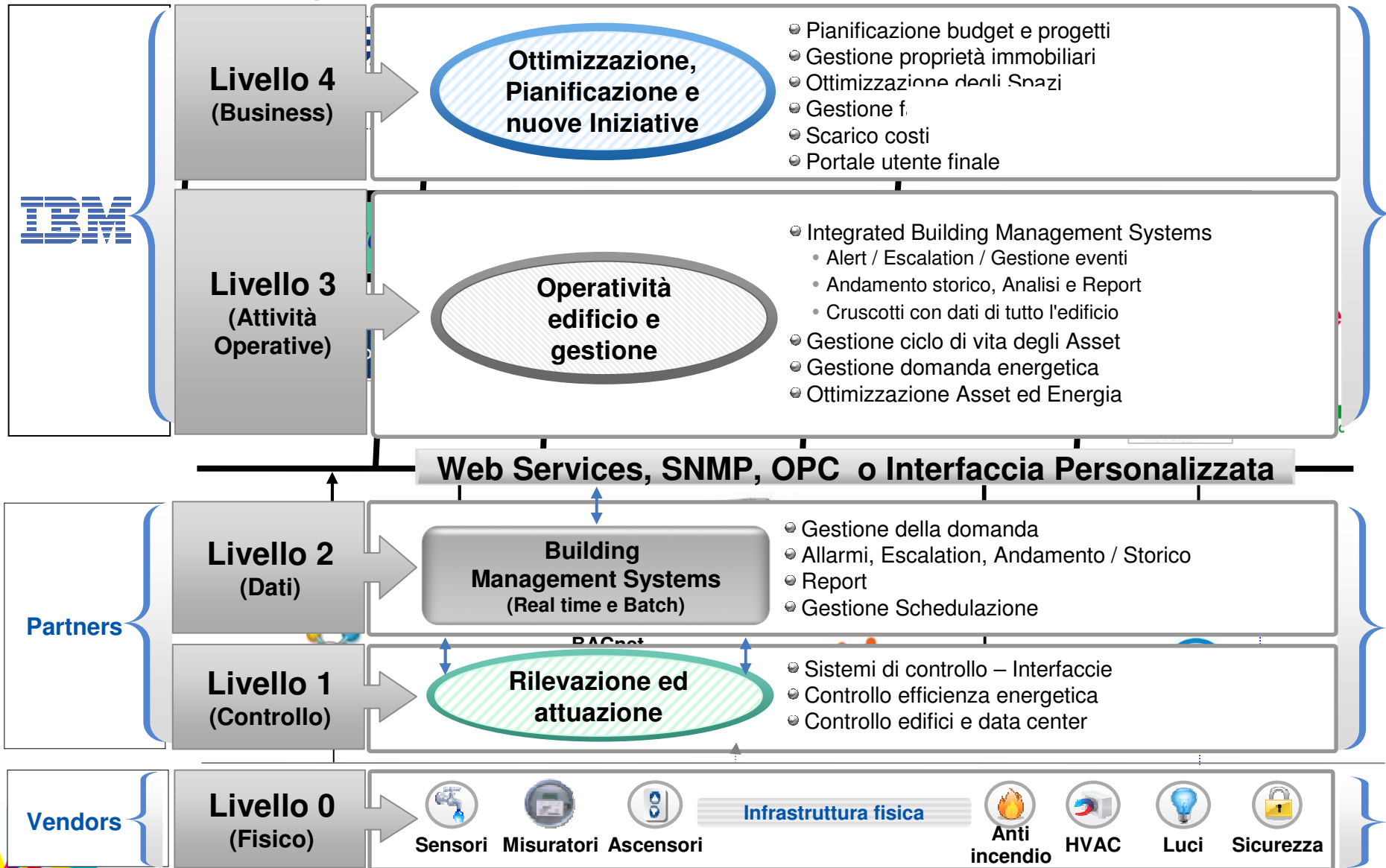
- Creazione e analisi scenari futuri
- Change delle politiche di locazione
- What-if
- Metriche di valutazione
- Analisi costi movimentazione
- Generazione automatica piani di movimentazione



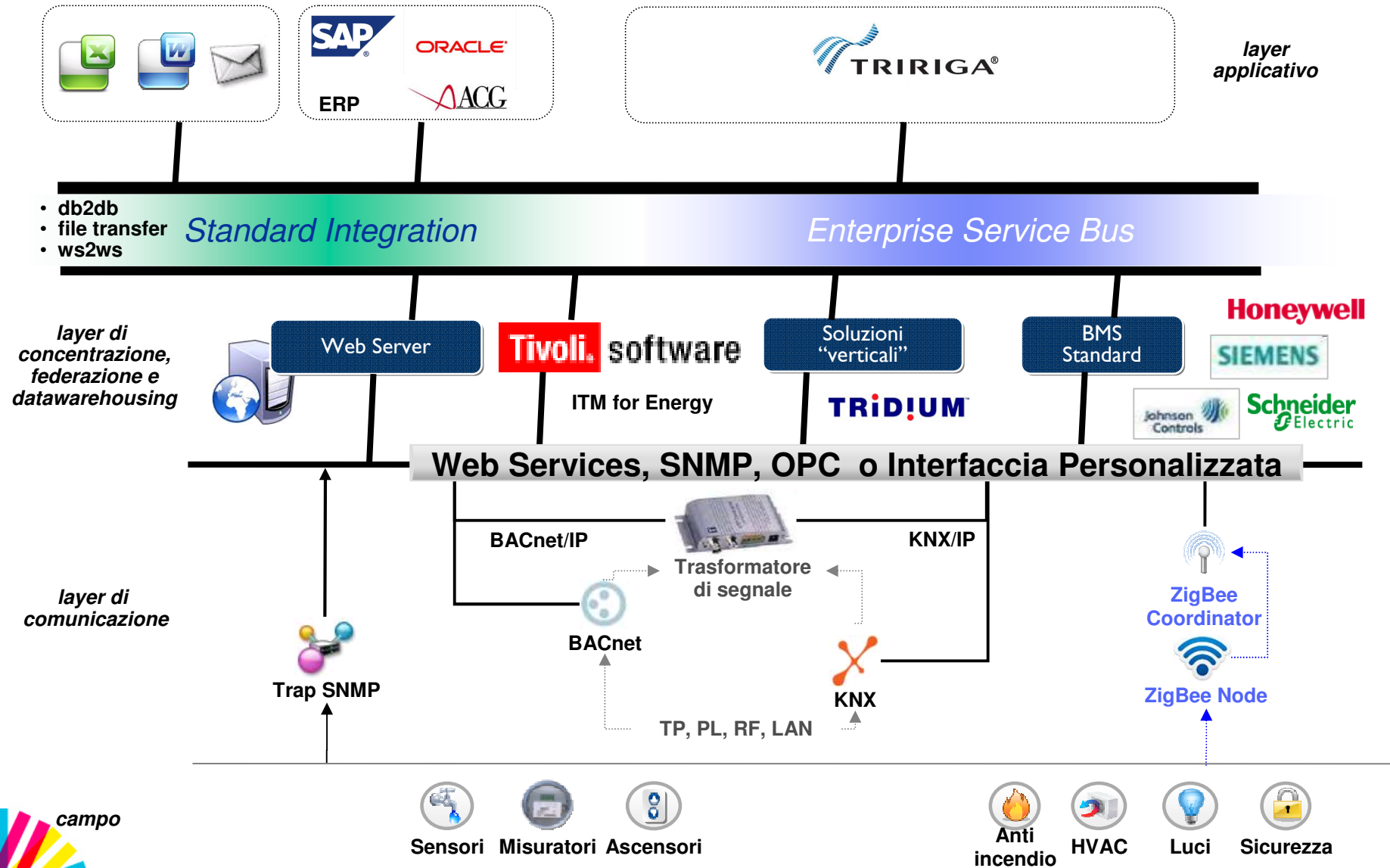
IBM TRIRIGA, esempio di pianificazione strategica



Smarter Building - architettura



Smarter Building - architettura



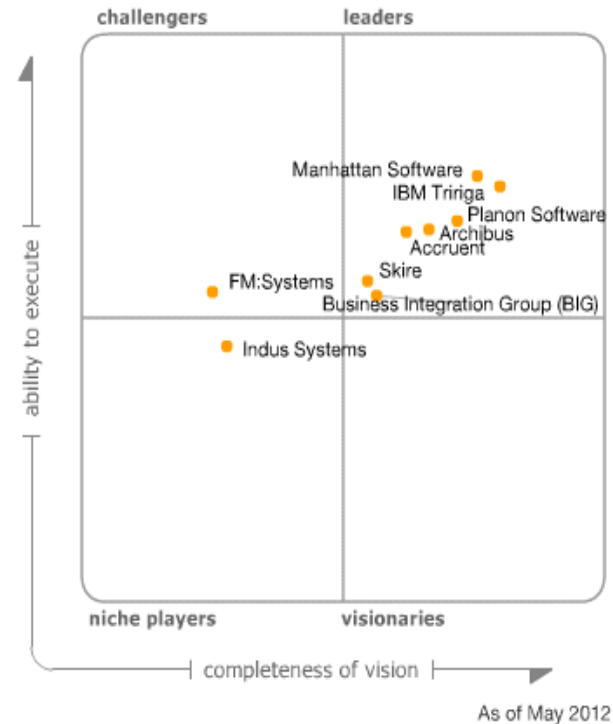
Agenda

- Introduzione
- La strategia IBM
- Approfondimento su TRIRIGA
 - Posizionamento
 - Overview funzionalità
 - Cenni architetturali
- Conclusioni



Gartner has recognized IBM as a leader in the Magic Quadrant for Integrated Workplace Management Systems

Magic Quadrant for Integrated Workplace Management Systems by Rob Schafer May 31, 2012



This Magic Quadrant graphic was published by Gartner, Inc. as part of a larger research note and should be evaluated in the context of the entire report. The Gartner report is available upon request from IBM.

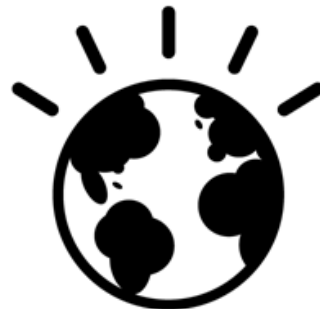
© Gartner does not endorse any vendor, product or service depicted in its research publications, and does not advise technology users to select only those vendors with the highest ratings. Gartner research publications consist of the opinions of Gartner's research organization and should not be construed as statements of fact. Gartner disclaims all warranties, expressed or implied, with respect to this research, including any warranties of merchantability or fitness for a particular purpose.

this slide has been approved by Gartner for external use but may not be altered in any way



IBM SMARTER BUILDING
Posizionamento e soluzioni

Grazie



angelo.alessandrini@it.ibm.com

