

# IBM TRIRIGA: La potenza della vera integrazione nelle soluzioni di gestione del patrimonio immobiliare



## Introduzione

Nel mondo di oggi, sempre più tecnologico e interconnesso, si fa meno netta la distinzione tra le infrastrutture fisiche ed i sistemi IT da cui dipendono le organizzazioni. Se un tempo le prime erano costituite da cemento, fili e acciaio e le seconde di bit, chip e larghezza di banda, oggi le infrastrutture fisiche e digitali convergono verso un'unica infrastruttura globale più intelligente. Sensori e sistemi connessi si combinano con le funzioni di analitica avanzate per trasformare volumi ineguagliati di dati in elementi di conoscenza ed azioni che rendono i nostri sistemi, processi e infrastrutture più efficienti, produttivi e reattivi.

Facendo leva sulla costante convergenza delle infrastrutture digitali e fisiche, coloro i quali gestiscono e governano il patrimonio immobiliare e le facility, nelle organizzazioni, sono nelle condizioni di fornire valore e risultati superiori attraverso una maggiore efficacia operativa e migliori prestazioni finanziarie e ambientali.

Gli edifici e i luoghi di lavoro di oggi sono importanti generatori – e consumatori – di dati. Attraverso l'acquisizione e l'analisi di questi dati, le organizzazioni possono acquisire una migliore comprensione della propria efficacia operativa, la capacità di reagire più rapidamente al cambiamento ed un maggiore rendimento delle decisioni in materia immobiliare. Migliori informazioni e migliore controllo possono creare un impatto positivo su tutti gli aspetti delle prestazioni del patrimonio immobiliare, da contabilizzazione delle locazioni e da progetti di investimento, a manutenzione delle facility, utilizzo degli spazi e consumi energetici.

Come si può, ad esempio, gestire con efficienza le facility tenendo conto di come le nuove e sempre più flessibili modalità di lavoro – come il telelavoro – cambiano frequenza e modello del loro utilizzo? Si è certi di poter sottoscrivere rinnovi dei contratti di locazione che siano vantaggiosi per l'organizzazione? I risparmi derivanti da un cambiamento nelle politiche energetiche, associati ad una illuminazione più efficiente, supererebbero veramente il costo associato al cambiamento stesso?

Il segreto per rispondere a queste domande è l'integrazione. Un tessuto tecnologico più spinto mette a disposizione i dati, ma l'interconnessione di tali dati con strumenti avanzati di analisi, nonché l'automazione dei processi consente di fornire un'autentica "intelligence". Solo attraverso l'integrazione tra

tutti i processi di gestione degli immobili e del luogo di lavoro con gli altri sistemi e processi aziendali, le organizzazioni possono creare infrastrutture globali più intelligenti.

Considerate questo esempio: chi gestisce e governa il patrimonio immobiliare prende in esame diversi scenari per consolidare le facility sotto-utilizzate all'interno di una organizzazione. Un sistema ideale deve poter analizzare i dettagli più significativi (come tasso di utilizzo, costo finanziario e riduzione del consumo energetico), confrontando le diverse opzioni alternative con la situazione attuale e gli obiettivi previsti, allo scopo di individuare lo scenario con il ritorno più elevato. Il sistema stesso deve poi essere in grado di dare seguito alle attività operative correlate (come gli ordini di trasloco o di ristrutturazione), indirizzandole automaticamente agli utenti ed ai fornitori interessati, previo flusso autorizzativo predefinito.

La soluzione IBM per l'integrazione dei dati del patrimonio immobiliare è IBM® TRIRIGA®. IBM TRIRIGA fornisce un sistema per la gestione integrata del cosiddetto workplace (Integrated Workplace Management System, IWMS), che integra diverse aree gestionali, patrimonio immobiliare, progetti di investimento, gestione ed ottimizzazione degli spazi, manutenzione delle facility e sostenibilità ambientale ed energetica, all'interno di un'unica piattaforma tecnologica. Il presente documento spiega come IBM TRIRIGA può aumentare visibilità, controllo e automazione all'interno di ciascuna di queste cinque aree.

## Gestione immobiliare

I manager delle organizzazioni pongono sempre più l'accento sul patrimonio immobiliare come asset strategico chiave, elemento per generare un miglioramento delle performance finanziarie, come fonte di capitale per la crescita (a supporto ad esempio di politiche di espansione) o per determinare riduzioni significative delle spese (consolidando o cedendo, ad esempio, sedi poco efficienti).

Inoltre, i prossimi cambiamenti nelle norme internazionali di contabilizzazione dei contratti di locazione, che interesseranno le Società quotate in borsa, aumenteranno l'impatto degli immobili sulle performance finanziarie e conseguentemente il loro ruolo e la loro importanza.

Con le soluzioni di gestione del patrimonio immobiliare IBM TRIRIGA, i manager delle organizzazioni possono prendere decisioni più rapide e informate, raggiungendo migliori risultati e portando maggiore valore, il tutto grazie all'identificazione di operazioni immobiliari ad alto rendimento, controlli coerenti e predefiniti della contabilizzazione delle locazioni e riconciliazione automatizzata dei pagamenti.

I processi e gli strumenti di analisi integrati di IBM TRIRIGA consentono di intervenire sul miglioramento della gestione del ciclo di vita degli immobili in tre aree chiave:

### Gestione delle transazioni

Nel clima economico attuale è necessario che il portafoglio immobiliare di un'organizzazione sia allineato alla sua strategia di core business, per garantire prestazioni ottimali. IBM TRIRIGA fornisce il supporto decisionale di cui le organizzazioni hanno bisogno per gestire l'acquisizione e la cessione degli edifici in modo più efficace. Grazie alla visibilità in tempo reale delle prestazioni attuali e alla modellazione dei diversi scenari futuri, IBM TRIRIGA supporta il raggiungimento di ritorni finanziari significativi. Un'azienda globale di produzione, ad esempio, riferisce un risparmio stimato di 925 milioni di dollari grazie all'utilizzo di IBM TRIRIGA per gestione ed il controllo del proprio consistente patrimonio immobiliare nel mondo.

### Amministrazione delle locazioni

I costi immobiliari rappresentano una delle prime quattro voci di costo per la maggior parte delle organizzazioni, e la componente degli affitti ne costituisce in genere la fetta più grande.

Nonostante ciò, in molti casi, la gestione della componente affitti viene affrontata in modo superficiale, non controllando o non applicando termini e condizioni in modo rigoroso, addebitando importi non adeguati per manutenzione e servizi generali, non applicando criteri certi per la loro distribuzione ed il loro ribalto. Supportando controlli e comunicazioni automatiche sugli aspetti salienti della gestione delle locazioni (date più significative, conformità ai termini contrattuali, correttezza delle transazioni economiche), IBM TRIRIGA garantisce una maggior efficacia nell'amministrazione delle locazioni, ottimizzando i rinnovi, evitando pagamenti eccessivi o errati, riducendo drasticamente l'insorgere di more o penali, con un impatto significativo di riduzione dei costi.

### Contabilizzazione dei contratti di locazione

La prossima introduzione di nuove regole contabili internazionali, riferite alla contabilizzazione dei leasing operativi e dei contratti di locazione, costringerà le organizzazioni a considerare e riportare tali elementi all'interno dello stato patrimoniale.

Queste nuove regole porranno ovviamente alle organizzazioni oneri di gestione, analisi e controllo più spinti, rigorosi ed accurati, per evitare il rischio di incorrere in sanzioni rilevanti. Mettendo a disposizione funzionalità e modelli avanzati, IBM TRIRIGA aiuta i manager delle organizzazioni a gestire nel dettaglio i dati finanziari riferiti al patrimonio immobiliare, a tracciare processi e modifiche che li riguardano, garantendo congruenza e conformità normativa, nonché allineamento alla direzione strategica dell'organizzazione. Tutte queste informazioni sono rese disponibili da IBM TRIRIGA mediante meccanismi di escalation e comunicazione, studiati appositamente per aiutare le organizzazioni a reagire al cambiamento e a prendere le loro decisioni con il massimo anticipo possibile e con più elementi possibile a disposizione.



Figura 1: L'analisi finanziaria di IBM TRIRIGA consente di identificare l'impatto delle locazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico, così come indicato dalle nuove norme sulla contabilizzazione delle locazioni

## Gestione dei progetti di investimento

Le organizzazioni non possono usualmente permettersi di avviare programmi e progetti importanti, senza che siano accuratamente garantite le condizioni per il raggiungimento degli obiettivi previsti, nonché i misurabili miglioramenti di business attesi. Ciò è ovviamente ancor più vero in un contesto economico come l'attuale, ove le organizzazioni devono fare i conti con risorse finanziarie e capacità di spesa ancor più limitate.

IBM TRIRIGA mette a disposizione strumenti che consentono di migliorare la gestione dei progetti di investimento riferiti al portafoglio immobiliare, alle facility ed agli aspetti di sostenibilità ambientale.

Nel dettaglio, qualunque sia la dimensione ed il contesto di applicazione, questi strumenti consentono di gestire in modo efficace le attività di un progetto, migliorandone la pianificazione, ottimizzandone le relazioni, accelerandone le tempistiche, identificando priorità e rischi correlati, automatizzando controlli e comunicazione fra gli attori coinvolti

I processi e gli strumenti di analisi integrati di IBM TRIRIGA consentono di intervenire sul miglioramento della gestione dei progetti in tre aree chiave:

### Gestione del portafoglio di progetti

Qualunque sia la natura dei programmi e dei progetti da avviare - investimenti in infrastrutture, attività operative e produzione, iniziative di sostenibilità ambientale - le organizzazioni non possono prescindere da un'attenta analisi che rapporti i benefici operativi, finanziari ed ambientali di ciascuna singola opportunità con il valore del capitale disponibile e suoi potenziali utilizzi alternativi, in modo da intraprendere strade che consentano di generare il massimo rendimento.

IBM TRIRIGA mette a disposizione strumenti di valutazione e metriche di confronto dei progetti, in modo da determinare rischio e priorità delle singole iniziative di investimento, allo scopo di selezionare un portafoglio di progetti perfettamente in linea con le strategie di business dell'organizzazione.

### Pianificazione del progetto

Per assicurare che i capitali a disposizione per gli investimenti - che sono ovviamente sempre più limitati - siano utilizzati per realizzare obiettivi strategici misurabili, e con ritorno di investimento nel breve termine, i manager delle organizzazioni devono stabilire quali iniziative finanziarie (tra le diverse alternative possibili) ed assicurarsi poi che siano gestite fino al loro positivo completamento nonché al raggiungimento dei ritorni attesi.

Per ottimizzare il portafoglio dei progetti, IBM TRIRIGA è in grado di aiutare nella valutazione dei rischi e dell'impatto finanziario e ambientale che i progetti stessi si portano dietro, mettendo a disposizione gli elementi di analisi necessari ai manager delle organizzazioni per prendere decisioni di pianificazione più accurate e creare progetti di più elevata efficienza ed efficacia.

### Gestione del calendario del progetto

Una volta impegnate su progetti in linea con i loro obiettivi strategici, le organizzazioni devono fare il possibile per assicurare che la realizzazione di tali progetti risponda anche ai più rigorosi vincoli di budget e tempo.

IBM TRIRIGA fornisce funzionalità avanzate per controllare l'esecuzione ed il controllo dei progetti, necessarie per completarli nei tempi, nel rispetto del budget e con la qualità prevista. La selezione completa di strumenti di IBM TRIRIGA mette a disposizione elementi di programmazione del percorso critico, di controllo e mitigazione del rischio, di gestione dei fornitori coinvolti nelle attività. Sfruttando queste caratteristiche di IBM TRIRIGA, un importante rivenditore statunitense di servizi alimentari ha accelerato il processo di apertura dei punti vendita, riducendolo di diverse settimane, massimizzando il ritorno dell'investimento dei propri progetti.

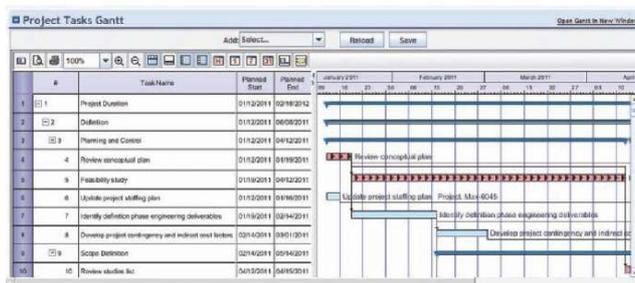


Figura 2: I programmi, in IBM TRIRIGA, concentrano le risorse per fornire programmi e progetti puntuali

## Facility management

Sempre più persone lavorano fuori dalla normale sede di lavoro per più di metà del loro tempo lavorativo, fattori esterni stimolano continuamente nuovi cambiamenti all'interno dei luoghi di lavoro, le organizzazioni si devono confrontare sempre più frequentemente con situazioni di rapida espansione, ridimensionamento, trasferimenti, fusioni ed acquisizioni. I responsabili delle facility devono pertanto combinare in modo dinamico risorse umane, processi, tecnologia, arredi e spazi per sostenere questi cambiamenti ed allinearsi alle strategie dell'organizzazione.

IBM TRIRIGA centralizza ed integra i processi critici di Facility Management per accrescere l'efficacia della forza lavoro distribuita, incrementare l'utilizzo delle strutture fisiche e accelerare la predisposizione dei diversi luoghi di lavoro di un'organizzazione.

### Pianificazione strategica delle facility

Per attuare iniziative strategiche sulle loro facility, in modo da garantirne il più alto rendimento possibile, la maggior parte delle organizzazioni leader di mercato implementano un complesso processo di supporto decisionale noto come "strategic facility planning". Questo processo agevola l'allineamento della strategia sulle facility agli obiettivi di core business, considerando le esigenze e le necessità relative a tutte le unità facenti parte dell'organizzazione; maggiori sono profondità e rigore nell'implementazione di questo processo, maggiore è il ritorno ottenuto dalle facility.

Per aiutare le organizzazioni a rendere più efficaci ed effettive le iniziative di pianificazione e gestione delle facility - tattiche o strategiche che siano - IBM TRIRIGA agevola l'individuazione delle esigenze di business, confrontandole con lo spazio disponibile, e consente di analizzare, classificare e raccomandare gli scenari migliori di utilizzo delle facility, il tutto automatizzando tutti i processi interessati. significativi. Un grande produttore di tecnologia europeo ha ridotto del 17% il suo portafoglio immobiliare complessivo grazie all'utilizzo di IBM TRIRIGA per la gestione strategica delle politiche di gestione delle facility.

### Gestione dei traslochi

Sicuramente una forza lavoro sempre più flessibile e mobile può significare una maggiore efficienza organizzativa e migliori performances di natura ambientale, ma tale flessibilità e mobilità pongono altrettanto sicuramente nuove domande a chi gestisce la logistica delle attività e le movimentazioni, con l'ottica di massimizzare l'efficacia del personale.

IBM TRIRIGA aiuta ad ottimizzare la movimentazione del personale, grazie all'automazione dei processi di approvazione e comunicazione degli interventi, nonché alla piena integrazione e collaborazione con i fornitori. A trasloco effettuato IBM

TRIRIGA consente di automatizzare gli aspetti di contabilizzazione e ribalto dei singoli costi ai dipartimenti, in base alla nuova occupazione degli spazi.

### Gestione delle prenotazioni ed help-desk

Gli spazi di lavoro condivisi, come le sale conferenze e le postazioni di lavoro comuni, rappresentano risorse preziose per le organizzazioni. Perché forniscano un valore efficace all'organizzazione, il loro utilizzo deve essere ovviamente gestito, pianificato e massimizzato.

IBM TRIRIGA fornisce un sistema di prenotazione che automatizza la gestione dei conflitti nell'utilizzo degli spazi, migliorando la produttività di chi deve usufruire delle prenotazioni stesse, integrandosi con le funzionalità di ordini di lavoro e ordini d'acquisto per l'acquisizione, la fruizione e l'erogazione dei servizi di allestimento, catering, disponibilità di audiovisivi e pulizia richiesti.

Integrandosi direttamente con altri moduli e sistemi finanziari ed operativi, le funzionalità avanzate di Facility Management di IBM TRIRIGA assicurano la massima efficienza degli edifici e del personale di un'organizzazione, allineandosi ai mutamenti continui indotti dal mercato e mettendo a disposizione un unico sistema centralizzato per la gestione dei processi operativi che interessano e coinvolgono le facility e le persone stesse.



Figura 3: L'analisi della domanda-offerta di facility all'interno di IBM TRIRIGA identifica visivamente le disponibilità di spazio, rapportate con i fabbisogni

## Manutenzione delle facility e attività operative

La manutenzione e la gestione delle attività operative sono funzioni chiave per un'organizzazione, ancor più in un momento in cui le imprese debbono migliorare l'efficienza energetica e ridurre i costi di esercizio, pur continuando a fornire - e migliorare - servizi della massima qualità. Ciò significa fornire servizi di manutenzione in grado di prolungare il ciclo di vita e migliorare attivamente l'efficienza degli asset più critici o a più alto consumo energetico.

IBM TRIRIGA automatizza e traccia i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ottimizzando i costi e migliorando la gestione dei fornitori coinvolti. Le funzionalità di Facility Assessment, dedicate all'analisi delle facility, tracciano e consentono di valutare lo stato di salute di edifici ed asset – in termini edili, impiantistici e di sicurezza – aiutando ad individuare opportunità per migliorarne condizioni di usabilità e prolungarne il ciclo di vita.

### Gestione dell'intero ciclo di vita dei servizi

Una precisa ed accurata registrazione e tracciabilità dei guasti e degli interventi, il loro allineamento con i contratti di garanzia presenti e con gli accordi in termini di livelli di servizio (SLA) possono consentire una gestione più efficace dei servizi, ridurre i ritardi, generare risparmi significativi rispetto ai costi che derivano da penali, disottimizzazione degli sforzi e ri-lavorazioni.

IBM TRIRIGA ottimizza le prestazioni di chi eroga i servizi – interni o esterni che siano, rispetto all'organizzazione – ed è in grado di automatizzare l'intero processo di gestione ed erogazione dei servizi, dalla registrazione self-service delle richieste di servizio sino al loro completamento, abbinandole in tempo reale ad una matrice di locazioni, garanzia e livelli di servizio.

La formalizzazione ed il miglioramento continuo di una vera e propria base di conoscenza, immediatamente disponibile a livello di help-desk, può evitare interventi non necessari ed accelerare l'intero processo.

### Manutenzione preventiva

Uno strumento chiave nella lotta contro l'inefficienza è la manutenzione preventiva: un programma di attenzione continua, dedicato alle facility ed alle attrezzature, può aiutare a mantenerle nelle migliori condizioni operative.

A questo riguardo, IBM TRIRIGA mette a disposizione specifiche funzionalità finalizzate a fornire la massima redditività e la massima efficienza di tutte le risorse coinvolte. Eseguendo specifici programmi di manutenzione programmata, gli ordini di lavoro vengono automaticamente emessi ed allineati ai contratti ed ai livelli di servizio in essere. Ciò non solo fa sì che gli asset funzionino con la massima efficienza - il che già di per sé può rappresentare un risparmio energetico significativo - ma riduce anche i costi associati a guasti e tempi di fermo.

### Manutenzione predittiva

Un addizionale valore al rendimento degli asset e delle facility può essere fornito mediante un ulteriore livello di manutenzione degli stessi, in quelle situazioni in cui è presente un approccio pro-attivo per identificare le possibili criticità prima si trasformino in guasti o problemi gravi. In queste situazioni, le ispezioni di routine offrono un'opportunità preziosa per acquisire dati osservazionali aggiuntivi, e queste informazioni possono essere positivamente incorporate e valorizzate nella manutenzione ordinaria.

L'acquisizione, la classificazione e la gestione dei dati di stato riferiti alle facility, agli edifici ed agli asset possono essere utilizzate da IBM TRIRIGA per migliorare il valore e le performance ambientali degli stessi.

IBM TRIRIGA valuta gli investimenti richiesti, i risparmi energetici ed operativi raggiungibili, il ritorno dell'investimento che ciascuna opportunità può apportare, automatizzando poi la generazione di interventi e progetti di investimento per gestire la correzione delle carenze riscontrate e l'implementazione di opportunità gestionali ed ambientali. Il risultato è la certezza che facility e infrastruttura operino in condizioni ottimali e che i costi di manutenzione, fornitura servizi e investimento di capitale siano bilanciati al meglio per l'organizzazione.

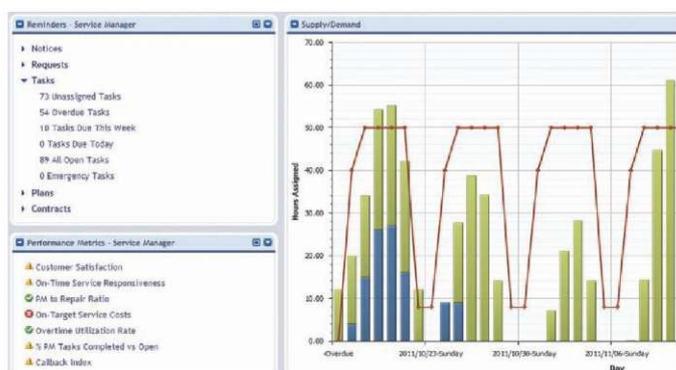


Figura 4: Avvisi, metriche e report all'interno di IBM TRIRIGA identificano le aree che necessitano di un intervento correttivo

## Gestione ambientale ed energetica

L'attenzione alla riduzione dei consumi di energia non ha ovviamente un senso solamente in termini "green", ma ha un'importanza significativa dal punto di vista del business, se si pensa che i costi energetici rappresentano il 23%<sup>1</sup> del costo totale di conduzione di un'organizzazione e che è proprio in un momento in cui la domanda globale fa salire i costi energetici generali che le organizzazioni subiscono le conseguenze più pesanti.

La maggior parte delle organizzazioni, in particolare quelle che riescono a realizzare i propri progetti energetici e di sostenibilità ambientale, riconosce la necessità di ottimizzare le prestazioni ambientali ed energetiche delle proprie risorse immobiliari. Uno studio di IBM<sup>2</sup> al riguardo ha riscontrato che il 91% di esse si concentra sull'efficienza energetica delle facility come primaria strategia di sostenibilità.

IBM TRIRIGA mette a disposizione funzionalità accurate di gestione dei dati energetici, poggiati su un unico e completo repository di tutti i dati di riferimento ambientale riferiti all'organizzazione. Ciò consente di misurare e tracciare le prestazioni ambientali ed energetiche, favorire la riduzione dei costi ad esse associati, controllare lo stato d'avanzamento delle iniziative di contenimento costi ed emissioni intraprese, agevolare il raggiungimento del ritorno sugli investimenti effettuati.

### Analisi ambientale ed energetica

Per ottenere una valutazione accurata dell'impatto ambientale di un'organizzazione - e quindi convalidare le strategie di gestione ambientale ed energetica e i risultati ottenuti - è necessario raccogliere, centralizzare e aggregare i dati sul consumo di energia e di altre variabili energetiche da tutte le sedi aziendali dell'organizzazione stessa.

IBM TRIRIGA gestisce l'acquisizione e la centralizzazione dei dati relativi a tutte le variabili energetiche dell'organizzazione (energia, idrico, viaggi, rifiuti, emissioni), attraverso metodi diversi di integrazione, quali il collegamento diretto con gli strumenti di misura sul campo, la correlazione con fogli di calcolo o altri strumenti off-line e l'interoperabilità con i sistemi gestionali

o ERP per le informazioni di bollettazione e fatturazione. Le metriche e gli indicatori prestazionali messi a disposizione da IBM TRIRIGA consentono una visibilità accurata sull'andamento di tutte le risorse energetiche in gioco, il controllo delle emissioni di gas serra, l'avanzamento dei costi operativi, il confronto delle prestazioni ambientali con standard e normative di riferimento internazionali.

### Pianificazione dei progetti ambientali ed energetici

L'individuazione, la valutazione, la pianificazione ed il controllo dei progetti riguardanti iniziative ad impatto energetico e di sostenibilità ambientale rappresentano una delle sfide più significative per la maggior parte delle organizzazioni, con particolare riferimento a quelle che hanno in gestione un portafoglio di facility distribuite. Il raggiungimento di obiettivi di risparmio energetico può ovviamente derivare da iniziative e soluzioni alternative fra loro; un'organizzazione dovrebbe, ad esempio, puntare alla costruzione o ristrutturazione verso logiche di "edificio intelligente" oppure semplicemente adeguare l'impianto di illuminazione in tutte le sedi?

IBM TRIRIGA aiuta le organizzazioni a confrontare e valutare le diverse opportunità di miglioramento ambientale, mettendo a disposizione strumenti integrati di analisi che consentono di esaminare le potenziali misure di miglioramento e di incremento d'efficienza, valutare tempi e modi di ottenimento del ritorno degli investimenti.

Grazie all'utilizzo di IBM TRIRIGA, una delle più grandi città del mondo prevede di ridurre il consumo energetico e le emissioni di gas serra del 30% nell'arco dei prossimi sette anni.

### Facility Management integrato

I ritorni ambientali e finanziari dei progetti incentrati sulla sostenibilità dipendono dalla capacità di un'organizzazione di realizzarli attraverso un'infrastruttura digitale e immobiliare complessa e distribuita a livello globale. La chiave per fornire benefici energetici e ambientali - e per mantenere tali benefici nel corso del tempo - sta nei sistemi di controllo e nei processi

automatizzati dei sistemi di supporto all'implementazione. Ancor più nel caso specifico dell'efficienza energetica, il valore portato da questi sistemi è ancor più tangibile se tutti i dati e tutti i processi riferiti al patrimonio sono gestiti e valutati nel loro insieme, integrando due-diligence immobiliare, pianificazione degli spazi e delle destinazioni d'uso, gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria, pianificazione e controllo dei progetti di costruzione/ristrutturazione.

IBM TRIRIGA rappresenta una vera integrazione fra le diverse aree gestionali che caratterizzano la gestione del patrimonio immobiliare in ottica energetica e di sostenibilità. Rappresentando a tutti gli effetti una piattaforma per la gestione, il monitoraggio e la tracciabilità di tutte le componenti interessate, IBM TRIRIGA fa sì che i miglioramenti energetici ed ambientali ottenuti rappresentino un valore realmente sostenibile nel lungo termine e non semplici successi momentanei.

## Per maggiori informazioni

Per saperne di più su IBM TRIRIGA, contattate il vostro agente commerciale IBM o Business Partner IBM, oppure visitate il seguente sito web: [ibm.com/software/tivoli/welcome/tririga](http://ibm.com/software/tivoli/welcome/tririga)

Inoltre, IBM Global Financing può aiutarvi ad acquisire le soluzioni IT di cui la vostra azienda ha bisogno nel modo più strategico ed efficace in termini di costi. Collaboriamo con i clienti in possesso dei requisiti di credito per personalizzare una soluzione di finanziamento IT adatta ai vostri obiettivi di business, consentire una gestione di cassa efficace e migliorare il Total Cost of Ownership. IBM Global Financing è la scelta più intelligente per finanziare gli investimenti IT critici e dare una spinta al vostro business. Per maggiori informazioni, visitate: [ibm.com/financing](http://ibm.com/financing)



© Copyright IBM Corporation 2011

IBM Corporation  
Software Group Route  
100 Somers, NY  
10589 U.S.A.  
Prodotto negli Stati Uniti d'America  
Dicembre 2011  
Tutti i diritti riservati

IBM, il logo IBM, [ibm.com](http://ibm.com), TRIRIGA e Tivoli sono marchi o marchi registrati di International Business Machines Corporation negli Stati Uniti, in altri paesi o in entrambi. Se questi e altri termini con il marchio IBM sono contrassegnati dal simbolo del marchio (® o ™), la prima volta che compaiono in queste informazioni, tali simboli indicano un marchio registrato o di fatto (*common law trademark*) statunitense di proprietà di IBM alla data di pubblicazione di queste informazioni. Tali marchi possono essere anche marchi registrati o marchi di fatto in altri paesi. Un elenco aggiornato dei marchi IBM è consultabile sul web in "Copyright and trademark information", sul sito [ibm.com/legal/copytrade.shtml](http://ibm.com/legal/copytrade.shtml).

Gli altri nomi di aziende, prodotti e servizi potrebbero essere marchi di fabbrica o marchi di servizio di altri.

I riferimenti contenuti in questa pubblicazione a prodotti e servizi IBM non implicano che IBM intenda renderli disponibili in tutti i paesi in cui essa opera.

Nessuna parte di questo documento può essere riprodotta o trasmessa in alcuna forma senza l'autorizzazione scritta di IBM Corporation.

L'accuratezza dei dati dei prodotti è stata riesaminata alla data della pubblicazione iniziale. I dati dei prodotti sono soggetti a modifiche senza preavviso. Qualsiasi dichiarazione riguardante i programmi e gli intenti futuri di IBM è soggetta a modifica o ritiro senza preavviso e rappresenta unicamente progetti e obiettivi.

Le informazioni fornite in questo documento sono distribuite "così come sono", senza alcuna garanzia esplicita o implicita. IBM nega espressamente qualsiasi garanzia di commerciabilità, idoneità per uno scopo particolare o non-violazione. I prodotti IBM sono garantiti in base ai termini e alle condizioni degli accordi (es. Accordo per Cliente IBM, Dichiarazione di Responsabilità Limitata, Accordo Internazionale di Licenza di Programmi, ecc.) in base ai quali sono forniti.

Il cliente ha la responsabilità di garantire la conformità ai requisiti di legge. È responsabilità esclusiva del cliente rivolgersi a un consulente legale competente riguardo all'identificazione e all'interpretazione di leggi e requisiti normativi pertinenti, che potrebbero influire sull'attività del cliente e su eventuali azioni che il cliente potrebbe dover intraprendere per conformarsi a tali leggi. IBM non fornisce consulenza legale e non dichiara né garantisce che i suoi prodotti o servizi assicureranno la conformità del cliente a qualsiasi legge o regolamento.

<sup>1</sup> International Facility Management Association, "Benchmarks V: Annual Facility Costs", 2008

<sup>2</sup> IBM, "Crossing the sustainability chasm: strategies and tactics to achieve sustainability goals", 2011. Tratto da [https://www14.software.ibm.com/webapp/iwm/web/signup.do?source=swg-spsm-tiv-am-rp&S\\_PKG=Crossing-the-sustainability-chasm](https://www14.software.ibm.com/webapp/iwm/web/signup.do?source=swg-spsm-tiv-am-rp&S_PKG=Crossing-the-sustainability-chasm)