



**WE SUSTAIN ENGAGING PLACES
FOR A BETTER LIFE**

THE SMART WORKPLACE REVOLUTION

DANIELE DI FAUSTO

CEO eFM

Roma, 22 febbraio 2017



La nostra Vision



We sustain engaging places for a better life

Sustain

01

eFM progetta e gestisce gli immobili e i servizi per il loro funzionamento rendendoli sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale e tecnologico.

Engaging

02

Migliora l'esperienza abitativa, attraverso una connessione armonizzata tra persone e spazi, tra i due mondi convergenti: quello fisico e virtuale.

Places

03

Progetta luoghi e processi mettendo la persona al centro e connettendo business, persone e cose. Considera l'intero ciclo di vita dell'immobile dalla progettazione fino alla sua dismissione, con un approccio diretto a migliorare la sostenibilità e incentrato sul concetto di benessere.



La nostra esperienza di Smartworking



Il nostro viaggio



Analisi delle azioni che le persone compiono durante le varie fasi della giornata lavorativa



Analisi sulle modalità di lavoro delle persone che occupano lo spazio, per comprendere e qualificarne il fabbisogno



Progettare la gestione del «cambiamento», e guidare i dipendenti all' utilizzo dei nuovi spazi



Progettare lo spazio, massimizzando il benessere delle persone: diverse tipologie di spazi per le diverse esigenze lavorative



Integrazione sensori IoT con IWMS e BMS per gestire le postazioni flessibili, rilevando gli effetti correlati



Progettazione impiantistica ai fini della manutenibilità e dell'efficienza energetica



Progettazione delle fasi di cantiere per minimizzare le interferenze con l'attività istituzionale

Experience Map 

Occupancy Evaluation 

Gestione del cambiamento 

Conoscere gli stili di lavoro

Progettazione integrata

Progettare

Realizzare



impiantistica



tecnologica



architettonica

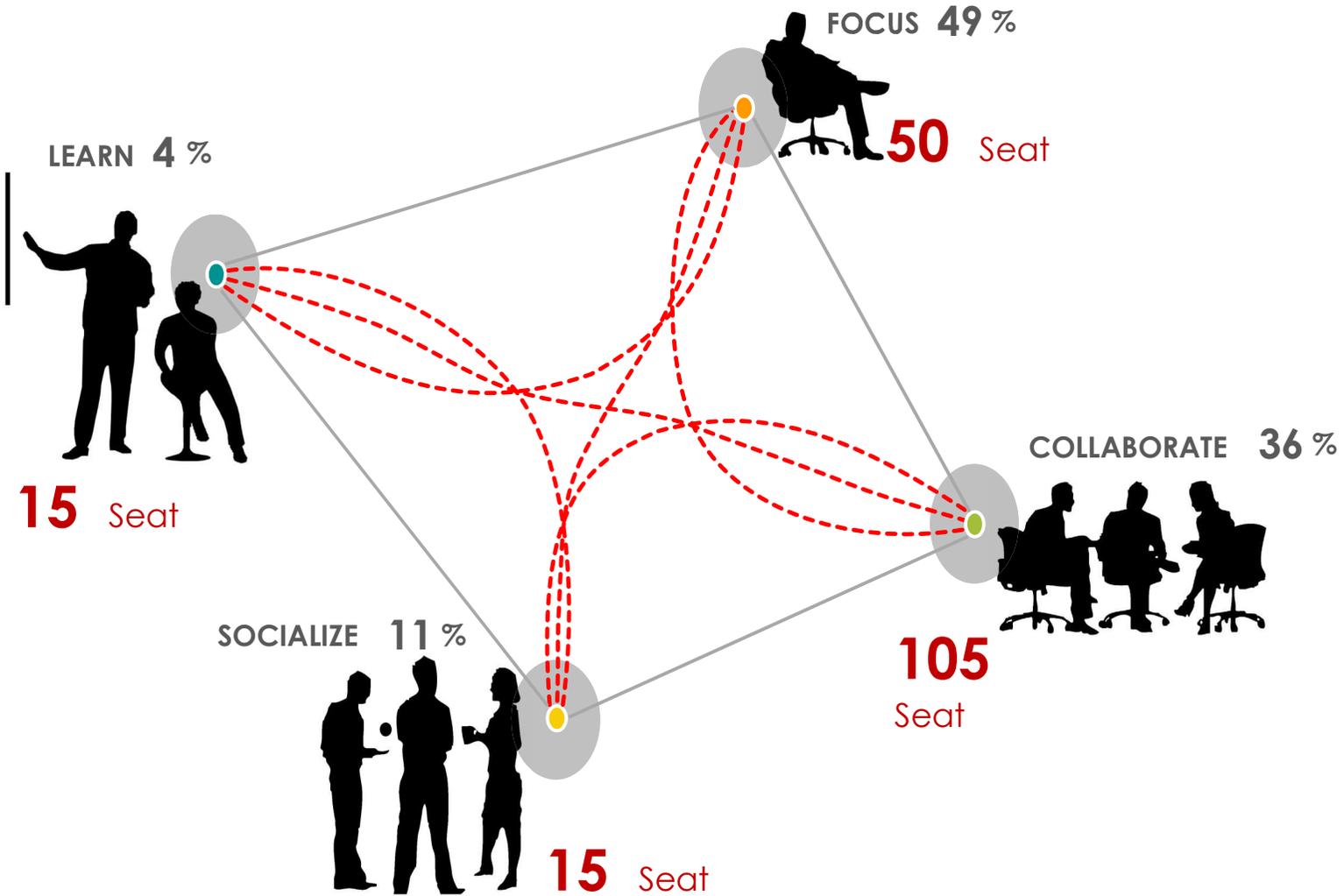
Esecuzione lavori 

Gestione obiezioni 

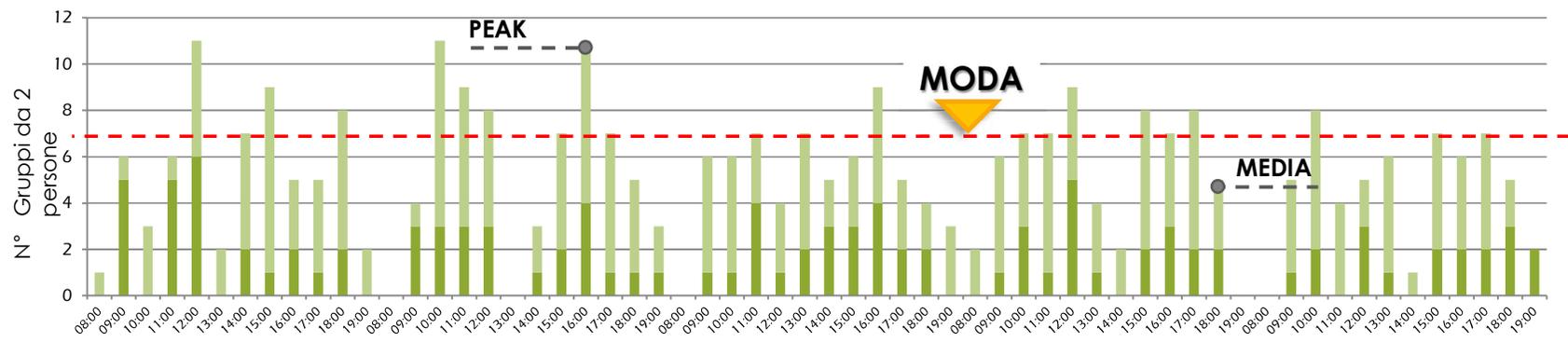
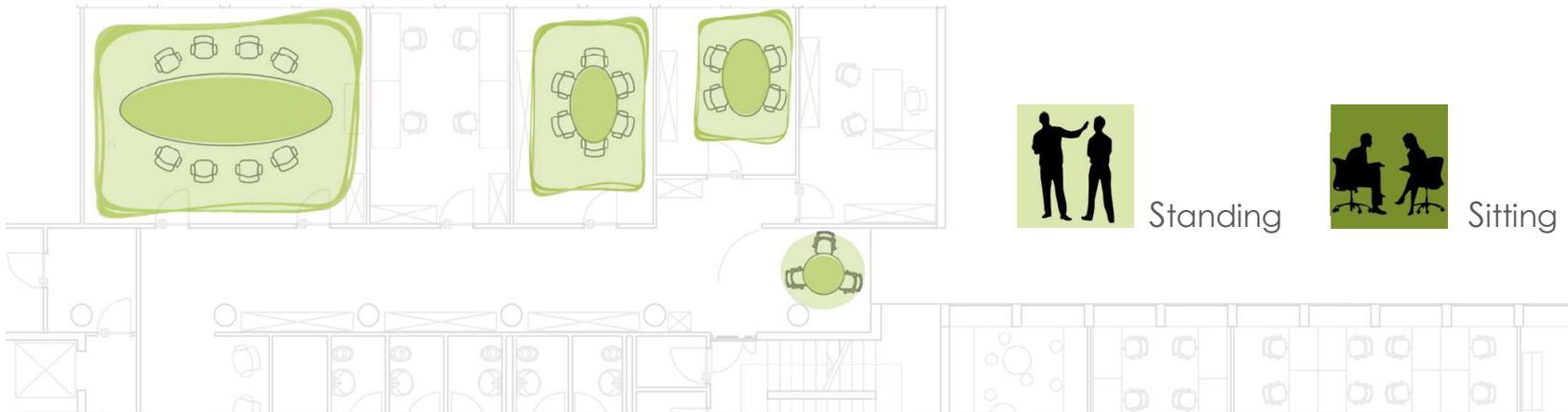
Post Design Evaluation 

Seguire le evoluzioni

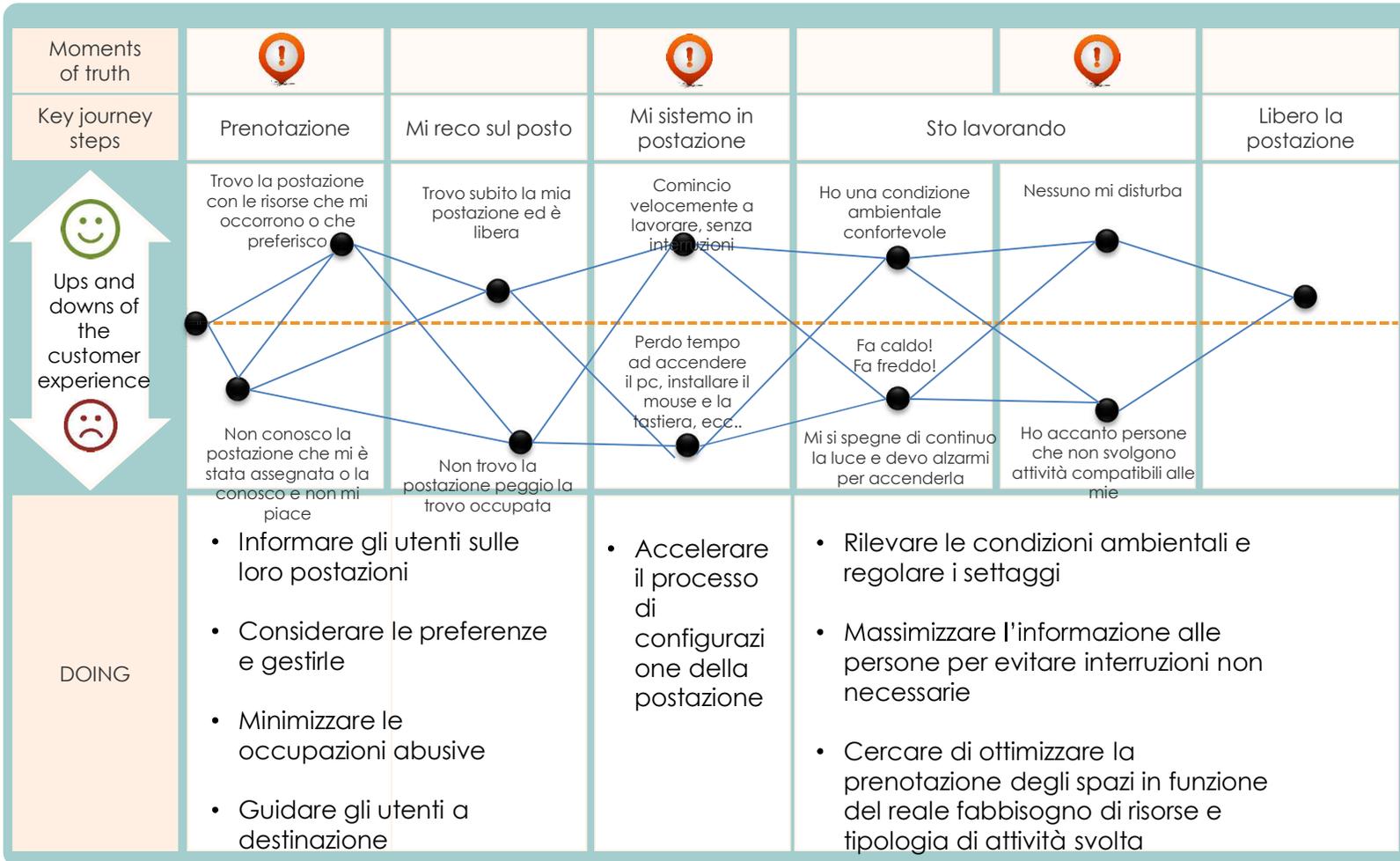
Workplace Analysis



...Un esempio: **collaborate**



Analisi Customer Journey



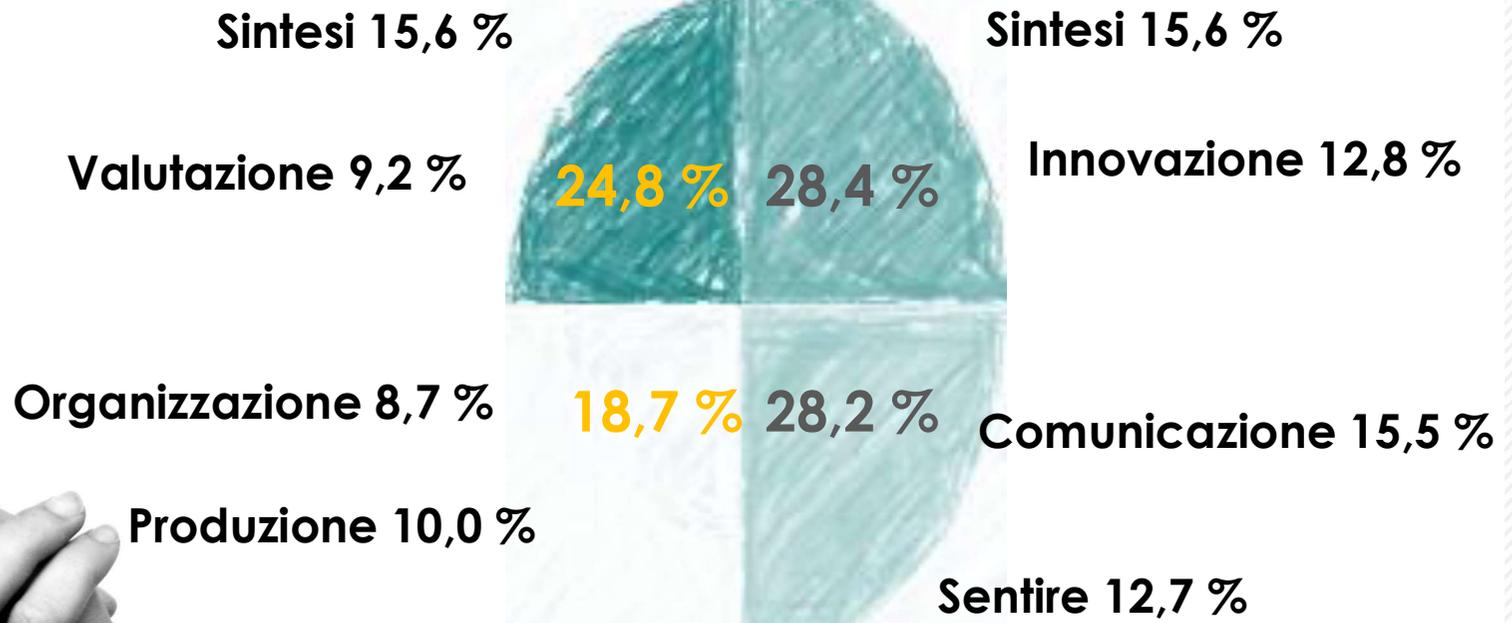
Designing business moments highlighting real time behavior for users experience maximization



Analisi Profili Psicologici



Analisi pre-design dei profili "Personologici" dei dipendenti basata sulla Neuroscienza e sulla Sistemica



DolQuest



Misura i diversi fattori contribuiscono alla

In che qualità percepita del luogo di lavoro... [da 0 a 100%]

	MEDIA	MIN	MAX	MODA	DEV.ST
Mobilità (raggiungibilità, parcheggi)	74,5	0	100	100	27,3
Dotazioni tecnologiche	70,0	0	100	90	28,0
Tipo layout (open-space/uffici chiusi)	65,3	0	100	80	26,4
Posizione edificio	64,3	0	100	90	27,5
Pranzo, pause, ecc	59,7	0	100	80	25,2
Arredi	59,6	0	100	50	26,2
Filosofia progettuale	59,2	0	100	80	25,7





eFM Via Giorgione – dove eravamo





LAURENTINA 4 5 5_ come era

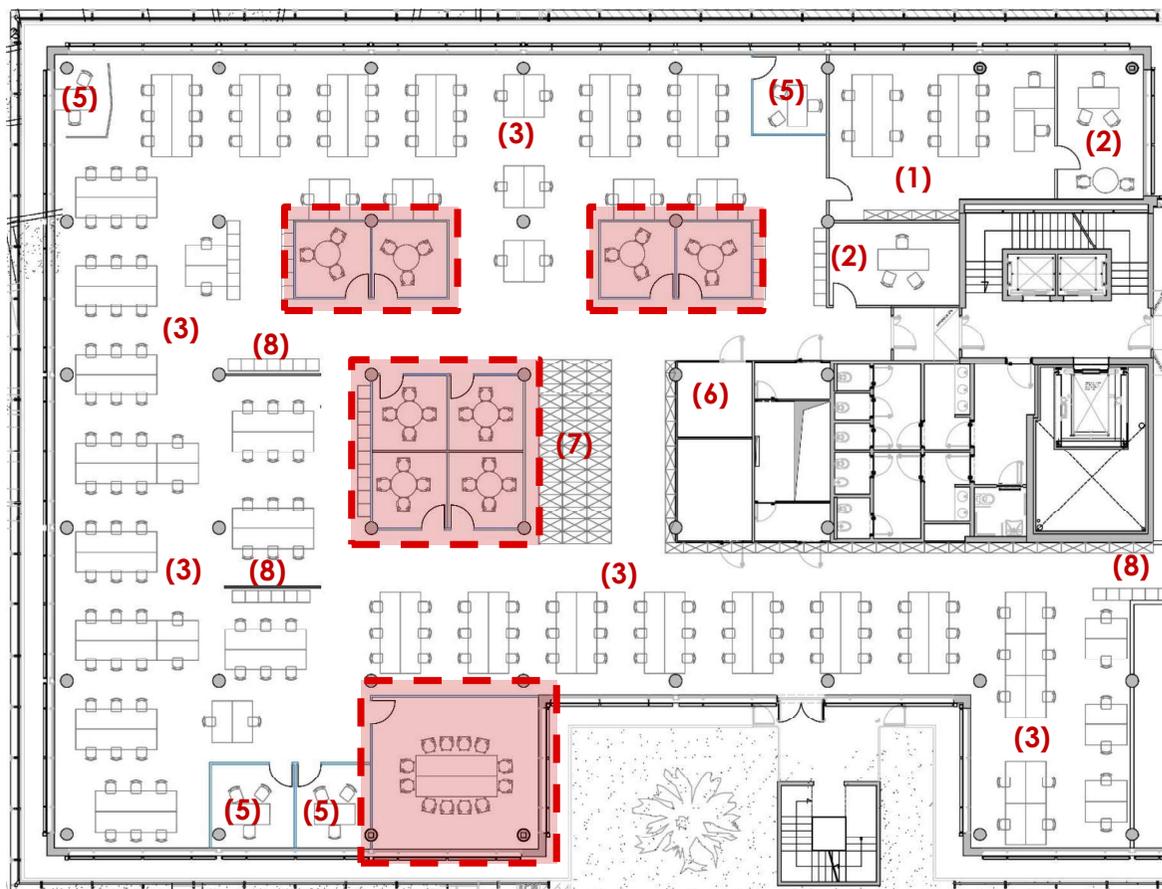




Workspace

Criticità

Manca la «contaminazione» degli spazi



WORK STATION AREA

1. Amministrazione 10 postazioni
2. Dirigenziali 2 postazioni
3. Home base 182 postazioni

COMUNICATION AREA

4. 10 Meeting room 40 sedute
5. Informal meeting 12 sedute

FUNCTIONAL AREA

6. Copy area

CENTRAL SUPPORT

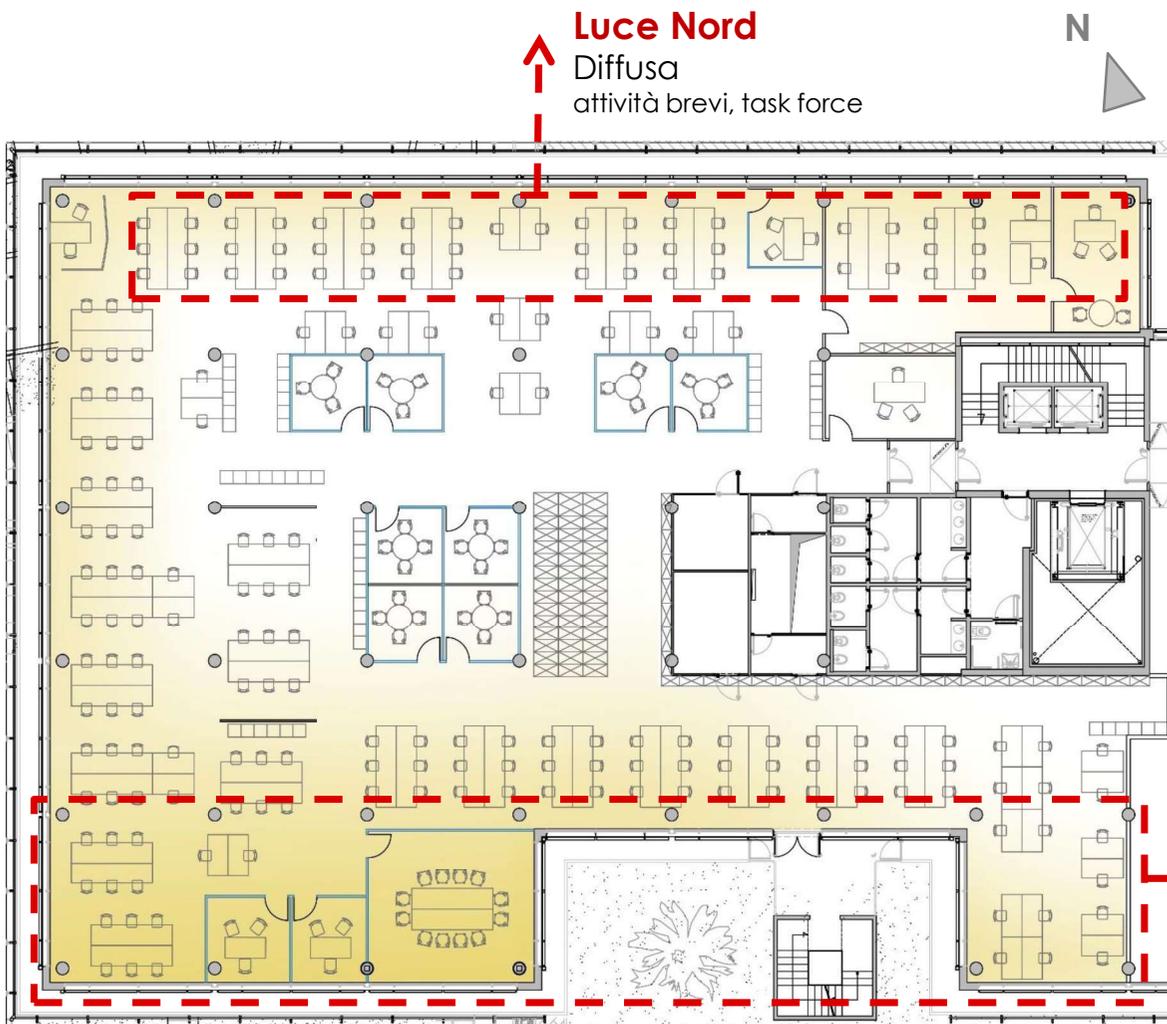
7. Archivio compatto
8. 154 Locker



- **No flexible space**
- **Postazioni home base in eccesso**
- **Mancano «aree comunicazione» adatte a soddisfare le diverse esigenze di collaborazione**



illuminazione naturale



- Illuminazione naturale del fabbricato varia
- Schermatura con veneziane lungo il perimetro

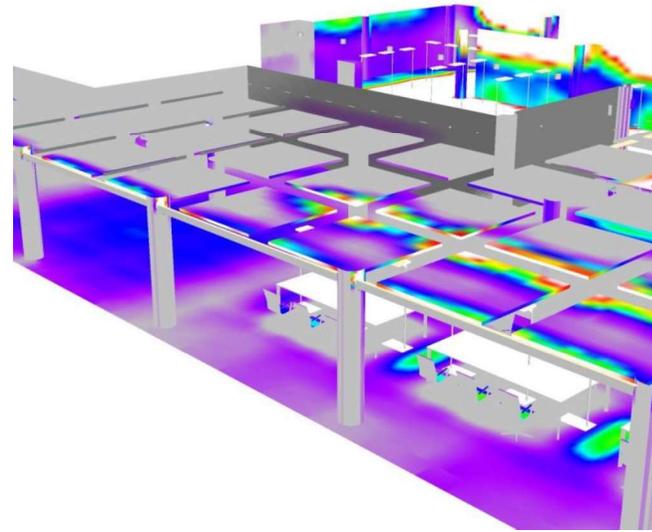
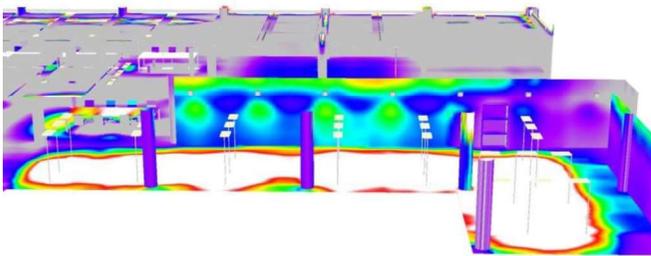
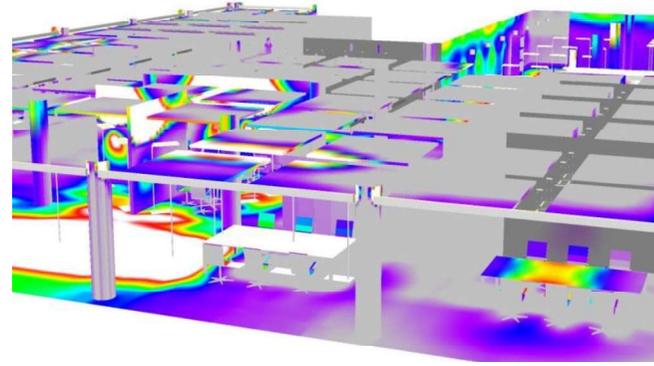
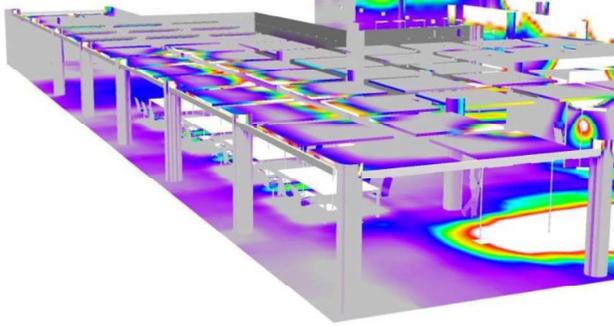


Le zone indicate saranno predisposte ad accogliere ATTIVITA' ADATTE AL TIPO DI LUCE NATURALE presente

Luce Sud
Intensa
attività prolungate,
home base e in team



illuminazione artificiale



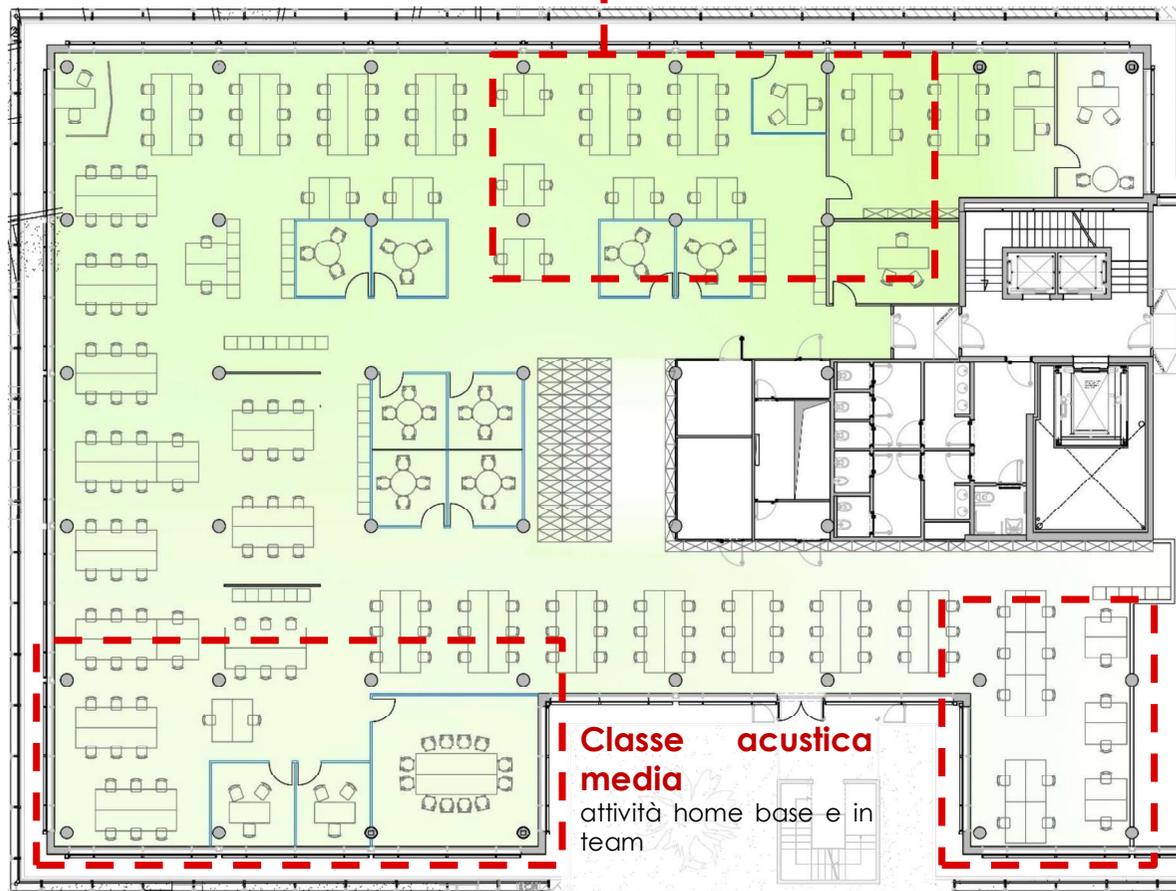


Classi Acustiche



Classe acustica alta

attività ri-creative



• Percezioni acustiche differenti in base alle aree attraversate



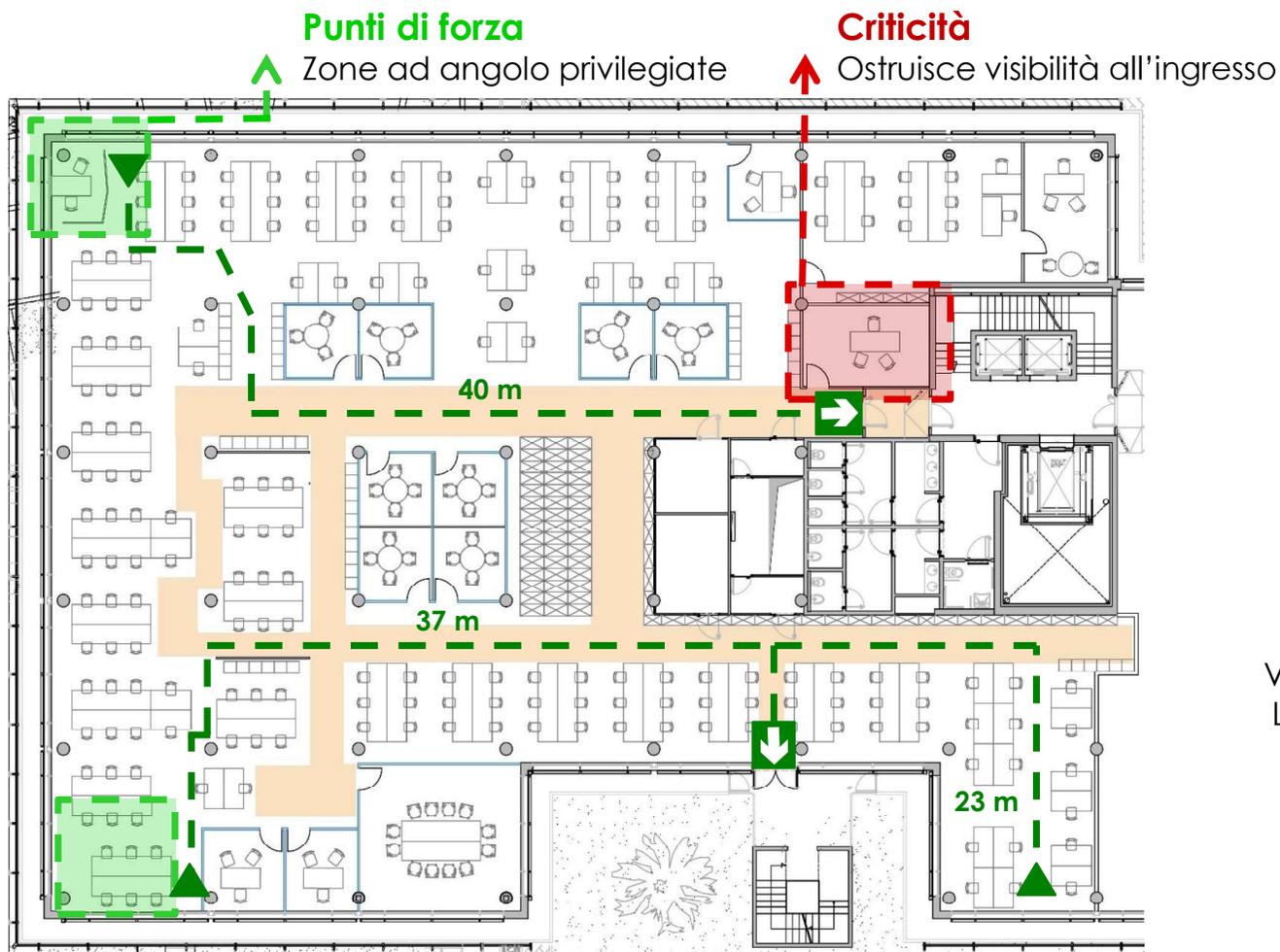
Le zone indicate saranno predisposte ad accogliere ATTIVITA' ADATTE AL TIPO DI PERCEZIONE ACUSTICA presente

Classe acustica bassa

Attività di concentrazione



Normativa Antincendio



- Superficie 1056 mq
- Quota di calpestio 8,80 m
- N°2 uscite
- 120 cm verso luogo sicuro protetto -140 cm verso scala esterna
- Percorsi d'esodo
- 45 m sino a raggiungere un luogo sicuro dinamico oppure l'esterno dell'attività



Verificati i requisiti richiesti dalla
LA NORMATIVA ANTINCENDIO



Impianto di climatizzazione



Criticità
↑ Deficit raffreddamento estivo



- Fancoil disposti lungo il perimetro, adiacenti alla vetrata
- Pannelli radianti resa non sufficiente a neutralizzare il carico termico



Nelle zone centrali sarà necessaria un
**INTEGRAZIONE DEL
SISTEMA DI
CONDIZIONAMENTO**

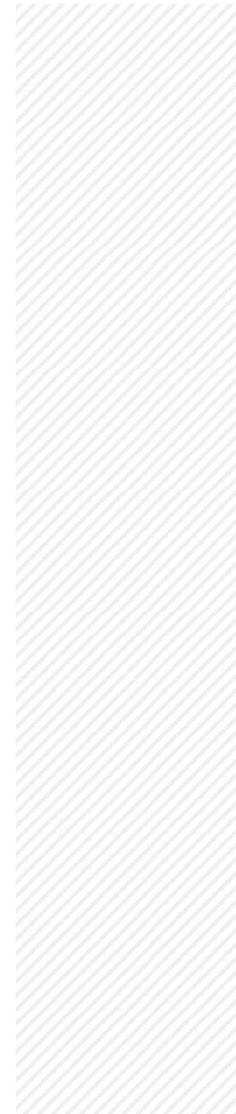


Progetto bioenergetico





Attenzione alle Tossicità





Activity based spaces



Postazioni operative per un tipo di lavoro focalizzato
Durata: tutto il giorno

Spazi individuali non fissi



Necessità di spazi confortevoli per brevi incontri
Durata: circa 15 min

Spazi per riunioni veloci



Dimostrazione dal vivo del prodotto con eventuale presenza degli stakeholders
Tempo indefinito

Sale riunioni grandi



Il team negozia e pianifica il lavoro da realizzare
Durata max: 8 ore

Sale riunioni piccole





Activity based: esempio lavoro Agile



Nella metodologia **Agile** è frequente strutturarsi in **SCRUM** “Organizzazione in team multidisciplinare e auto organizzato con una struttura di ruoli, **riunioni**, regole e prodotti.”

Sprint Planning – Il team negozia e pianifica il lavoro da realizzare

PRODUCT BACKLOG [WHAT] → SPRINT BACKLOG [HOW] Durata max. 8 ore



Daily Scrum - Il team si aggiorna quotidianamente.

Necessità di spazi confortevoli per brevi incontri - **Durata: circa 15 min**





Activity based: esempio lavoro Agile



Sprint Review Meeting - Dimostrazione dal vivo del prodotto con la eventuale presenza degli stakeholders. **Tempo indefinito e presenza di più persone**



Sprint Retrospective Meeting – Momenti di riflessione con tutto i membri del team. **Tempo indefinito.**





THINGS AND TECHNOLOGY – we innovate!



Integrazione **tecnologia Nest** con **Meraki Cisco** e **BMS Desigo Siemens** per rilevazione **indoor positioning** e gestione integrata della **sicurezza** e del **comfort** complessivo del workplace e degli occupanti.

Integrazione informazioni con IWMS ARCHIBUS e con Office 365.