







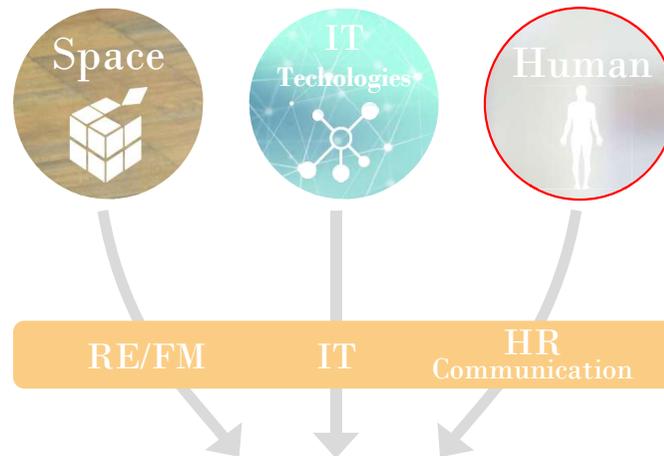
# LAURENTINA 4 5 5 \_ Outdoor working



**Orto urbano Tre fontane**

# The Digital Workplace | EXECUTION STRATEGY

Il Digital Workplace è la convergenza tra la realtà fisica e quella virtuale nell'**esperienza lavorativa**, **aumenta l'"engaging" dei dipendenti**, la loro **produttività**, guida gli utenti nello spazio e nel tempo verso un nuovo modo di lavorare.



**PROVIDE AND MAINTAIN A  
CATALOG OF CUSTOMIZED WORKSPACES**

## Strategic Planning Assumptions

**Entro il 2020, il 25% delle aziende avrà un catalogo di spazi di lavoro smart gestiti dalle funzioni IT, RE e Facility management.** Il catalogo offrirà ai dipendenti da 3 a 10 opzioni di lavoro progettate per le specifiche attività che i dipendenti sono chiamati a svolgere in una giornata lavorativa tipo.



# Il fenomeno del digital workplace

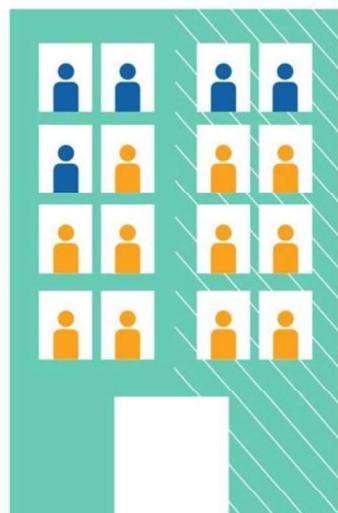
**RIPENSARE I WORKPLACE PER RENDERE I DIPENDENTI PIÙ ENGAGED,**  
*È la sfida dei Responsabili HR, CR&FM, IT*



I Workplace si stanno evolvendo verso un approccio di tipo consumer, fanno **convergere** i due **mondi, fisico e virtuale**, per rendere l'esperienza lavorativa più "engaging" e **produttività**

## Come sono oggi i posti di lavoro?

*Gli edifici che oggi ospitano la gran parte delle Aziende sono stati pensati e costruiti su concetti architettonici e psico-sociali vecchi di oltre 50 anni.*

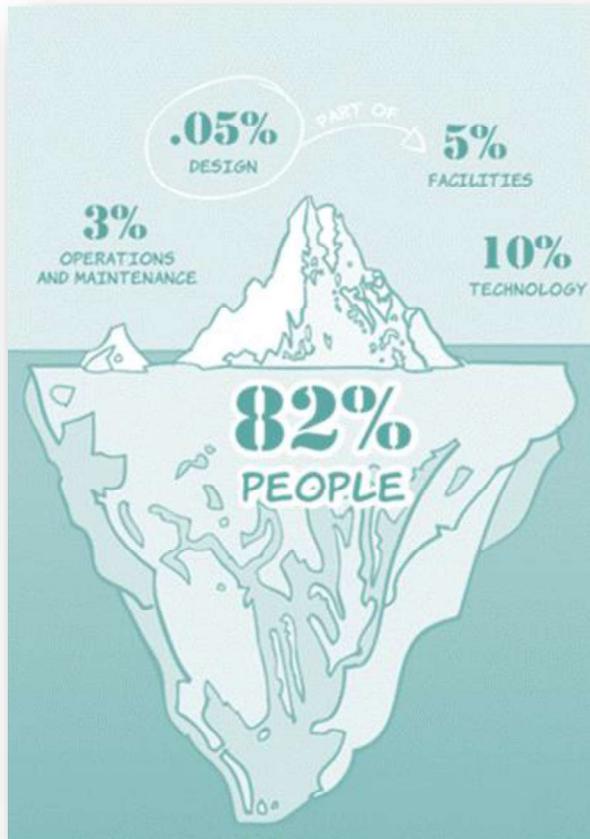


50% Spazio non utilizzabile	12,5%	<b>Utilizzato</b>
	12,5%	Non utilizzato
	25% Spazio Sprecato	

*1 mq di spazio costa alle aziende mediante 300 €/anno*

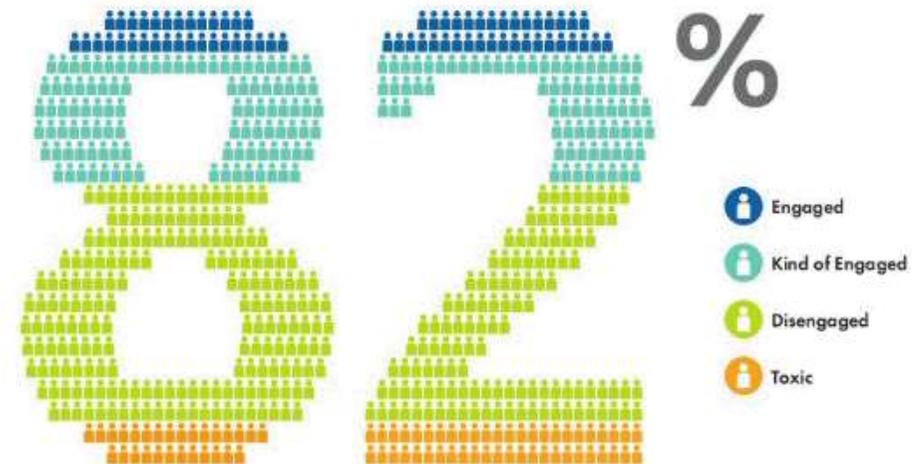
**10.000 mq risparmiati sono 3 milioni € di saving anno**

ed il livello di engagement del personale?



*Only 30% of employees is “engaged”*

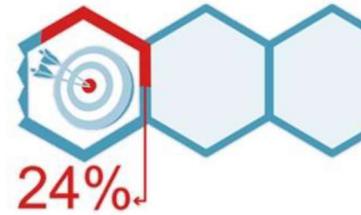
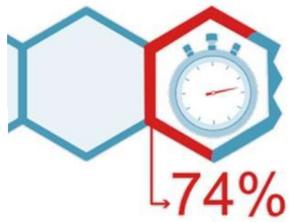
The enterprise cost structure is about **PEOPLE**



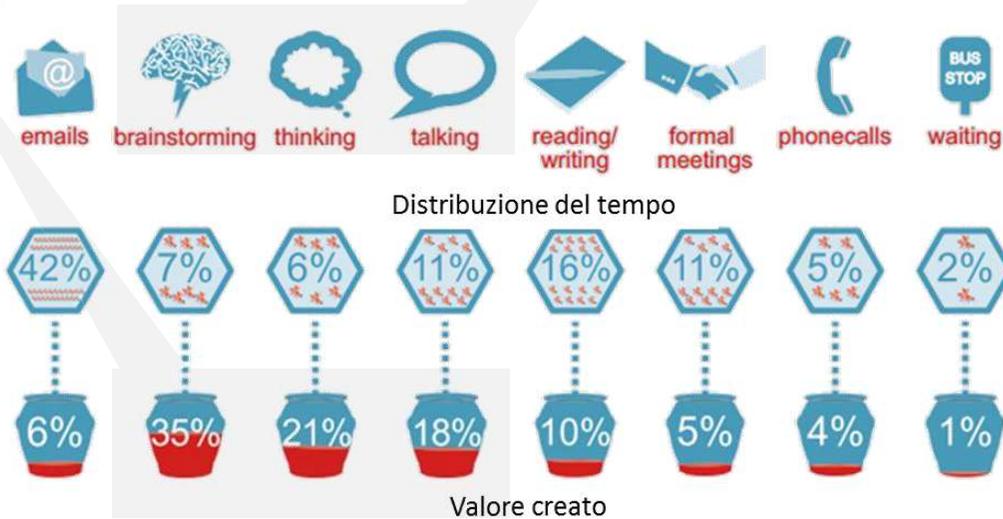
Source: Gensler “Measuring the Tangibles and Intangibles of FWM”  
Rex Miller “Change your space change your culture”

# Spazi riprogettati in funzione del valore generato dalle attività svolte dai dipendenti

Il 74% del valore viene generato durante le attività che riguardano il **pensare, confrontarsi e fare brainstorming**



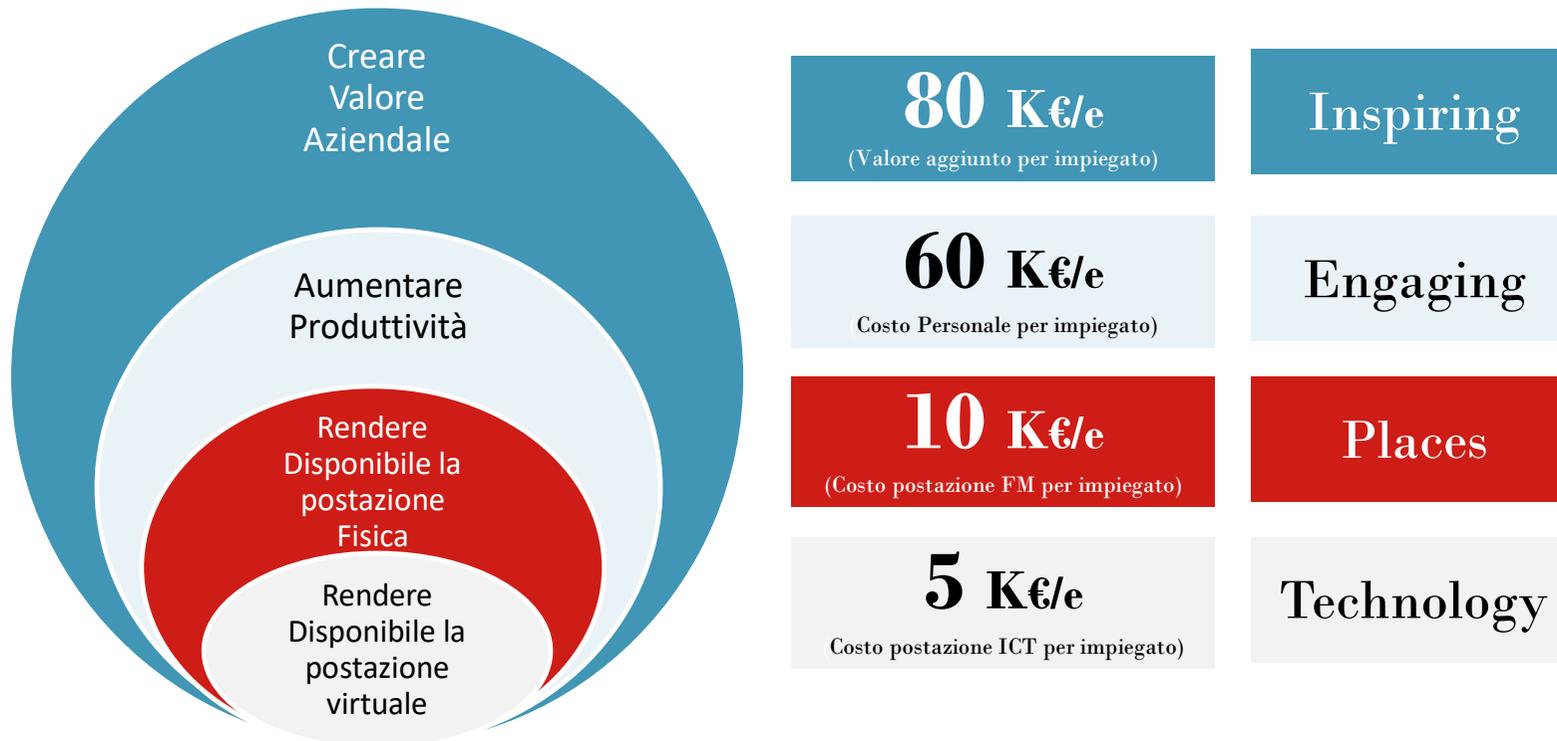
...ma si passa **meno di 1/4 del tempo** su queste attività. Oggi gli spazi non favoriscono un cambio di paradigma



Source: JLL global pdf 2014 – What do you really do at work?

# Ripensare le priorità di intervento

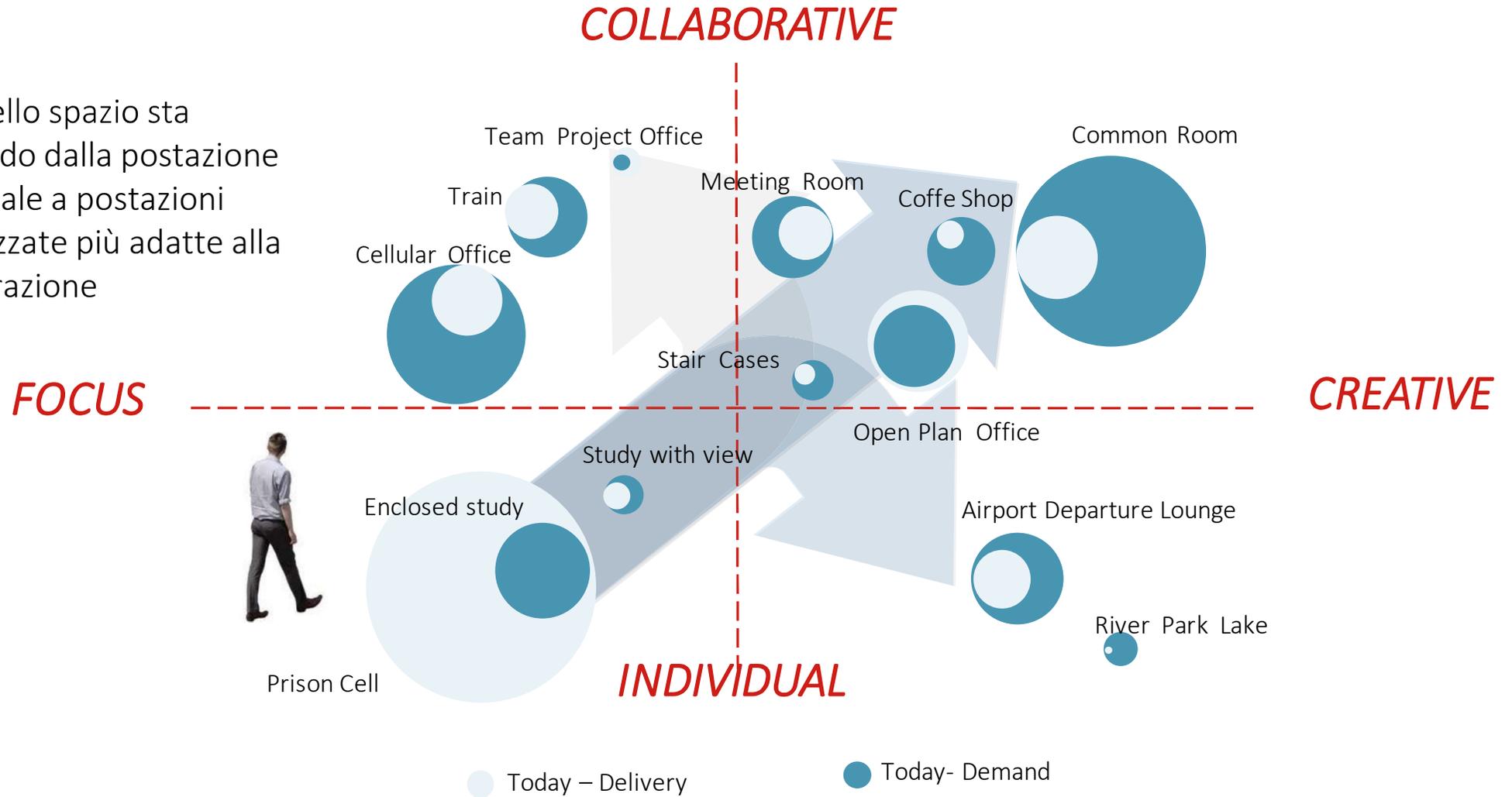
I luoghi di lavoro vanno quindi ripensati oltre che per **ridurre i costi** da spazi inutilizzati soprattutto **per aumentare la percentuale di “engagement” dei dipendenti**



Migliorare del **10%** la **produttività** delle risorse comporta un effetto economico **20 volte superiore** a quello ottenuto con la riduzione del 10% degli spazi

# Spazi che favoriscono la dinamica delle relazioni aziendali

L'uso dello spazio sta evolvendo dalla postazione individuale a postazioni specializzate più adatte alla collaborazione



# Pressione dal **BUSINESS** e dalla **WORKFORCE**



## Pressure from the **BUSINESS**

- Il tasso di utilizzo degli spazi è **mediamente** del **50%**
- Il **Total Cost of Occupancy** (TCO) rappresenta di norma la seconda voce di spesa dopo quella del costo del lavoro,
- I **cambi** recenti nella **normativa** che disciplina le **locazioni** nel sistema contabile aziendale stanno spingendo i responsabili RE/ FM ad una maggiore attenzione ai **costi degli spazi**.

## Pressure from the **WORKFORCE**

- Il **grado** di **engaging** dei **lavoratori** è direttamente **correlato** ai risultati di **business**
- Solo il **31.5%** dei dipendenti risulta **“engaged”** nei posti di lavoro attuali
- Il livello di **“engaging”** dei dipendenti è **influenzato** dalla **qualità** dei **servizi interni offerti**, ivi compreso l’ambiente di lavoro
- I **2/3** dei **lavoratori** si sente più **produttivo** quando lavora **in ufficio**, ma solo **l’11%** si ritiene **soddisfatto** degli **spazi** che ha a **disposizione**.

Chi siamo

## We are the real estate digital transformation

eFM, fondata nel 2000, ha l'obiettivo di **innovare** il mercato del Real Estate e migliorare il **benessere** delle **persone** sui luoghi di lavoro, oggi offre soluzioni ad alto contenuto tecnologico, finalizzate a realizzare la **trasformazione digitale degli immobili**.

Lavora sulla **convergenza** della **realtà fisica** con quella **virtuale**, per rendere i luoghi di lavoro più **confortevoli**, **sostenibili**, e **coinvolgenti**, in maniera da contribuire a **migliorare la vita delle persone** che li occupano e quindi la loro **produzione**.

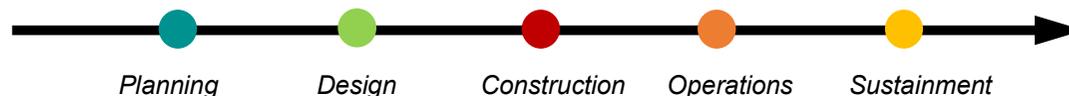
Fornisce **soluzioni organizzative e tecnologiche innovative per gli edifici**, per il **confort lavorativo**, integrando le proprie competenze, nell'ambito della consulenza, dell'ingegneria e dei sistemi informativi, applicate a tutte le fasi dell'intero ciclo di vita dell'immobile (progettazione, costruzione, gestione e dismissione).

*Consulting*

*IT Systems*

*Engineering Services*

*People & Culture Evolution*



# I nostri numeri

10%  
DEVELOPER

25%  
SERVICE  
PROVIDER

15%  
PROPERTY  
OWNER

50%  
CORPORATE  
USER

BANCHE



5 mln  
m<sup>2</sup> gestiti

EDUCATION



9,2 mln  
m<sup>2</sup> gestiti

RESIDENZIALE



6 mln  
m<sup>2</sup> gestiti

CORPORATE



16 mln  
m<sup>2</sup> gestiti

TLC



7 mln  
m<sup>2</sup> gestiti

RETAIL



3 mln  
m<sup>2</sup> gestiti

AEROPORTI



81 mln  
Viaggiatori per  
anno

SANITA'



4,5 mln  
m<sup>2</sup> gestiti



*Patrimonio immobiliare gestito*

**80 mln mq**



*Service Procurement*

**oltre 2 mld di €**



*Service Integration*

**32 mln mq**

# Persone e Riconoscimenti

eFM può contare su oltre **250 dipendenti** con un'età media di 36 anni, distribuiti tra le sedi di **Roma, Milano, Dubai, San Paolo e Rio de Janeiro**. 250 professionisti interamente focalizzati nella trasformazione digitale del Real Estate: la più grande realtà in Europa.

85% laureati, prevalentemente ingegneri e architetti

## 2010

**"PREMIO INNOVAZIONE"**  
Presidenza del Consiglio dei ministri e Confindustria

Età media: 36 anni

## 2013

**"Manager eccellente"** attribuito al CEO Daniele Di Fausto.  
ManagerItalia, CFMT and Confcommercio

4 continenti, 7 differenti lingue

Certificazioni EGE, PMP, RICS, ITIL, IWMS, BIM

## 2016

**"Innovazione S@lute 2016"**  
Allea - Forum PA - Regione Lombardia

250 specialisti  
85% retention

## 2014

**"Premio best practice per la gestione del Patrimonio pubblico"**  
Patrimoni PA (Laboratorio Forum PA e Terotec)

70 Professionisti nel Facility Management & Operations

## 2015

**"FAMILY FRIENDLY"**  
Città di Assisi

70 Professionisti nel Design & Engineering

## 2014

**"NATIONAL PUBLIC CHAMPION e RUBAN D'HONNEUR"** categoria 0 - 25 milioni.  
EUROPEAN BUSINESS AWARDS

90 Professionisti nei sistemi IT per il Real Estate & FM

20 Professionisti Humanist

