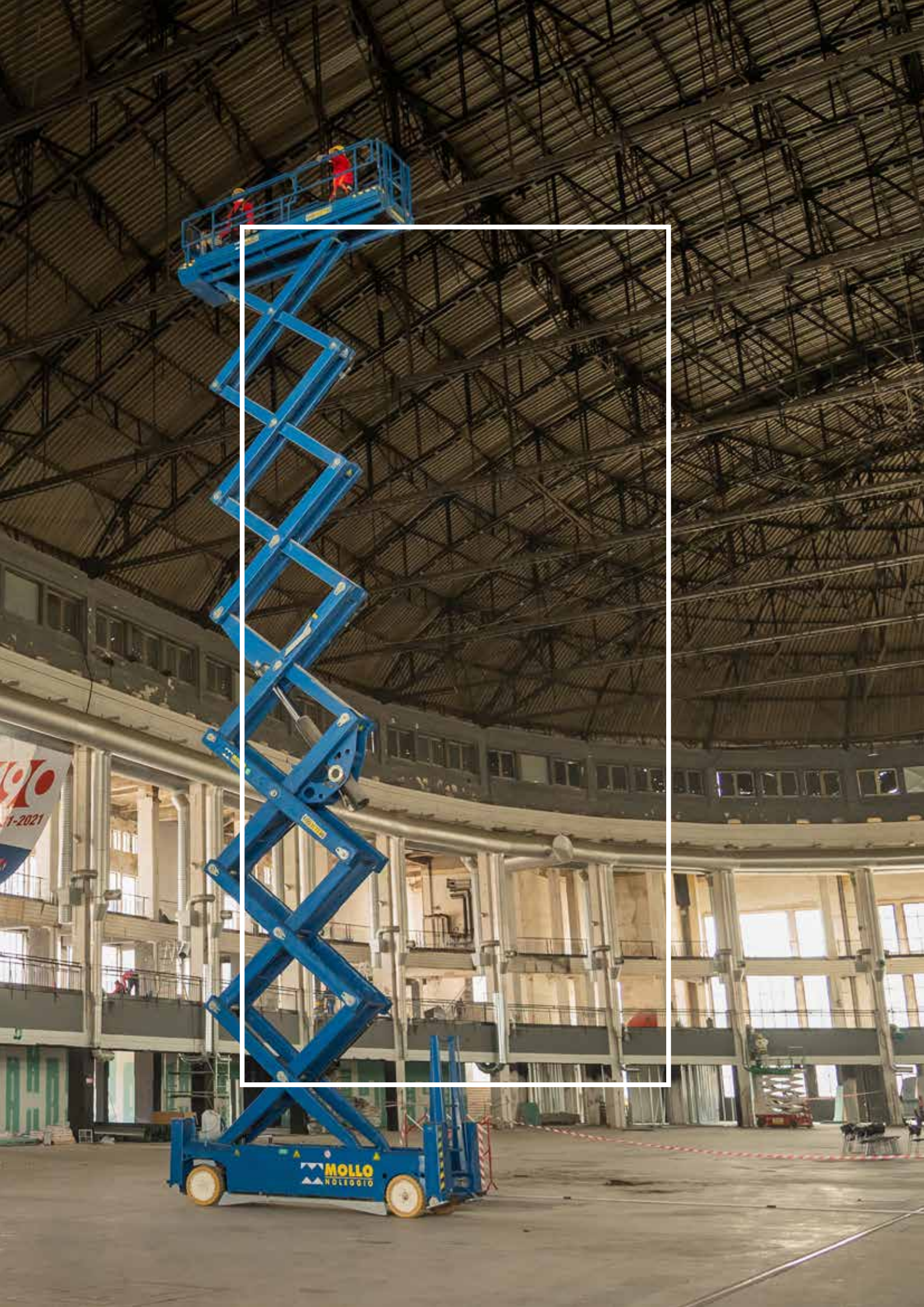


# Facility Management



**Airfire**







# Air fire

## Managing security

Attraverso la nostra divisione Facility Management, garantiamo efficienza, sostenibilità, comfort e funzionamento di spazi, strutture e infrastrutture.

L'attività si svolge su più livelli.

**La conoscenza** dello spazio, dei rischi, delle spese e dei servizi.

**Il controllo** costi/benefici rispetto agli investimenti necessari per garantire il benessere delle persone.

**La supervisione** di tutti i sistemi meccanici, elettrici e idraulici, necessaria per intervenire con manutenzioni efficaci e tempestive.

La gestione hardware degli edifici include la parte edile e impiantistica:

la climatizzazione e il riscaldamento, l'illuminazione e gli impianti idraulici, il funzionamento delle macchine, la performance tecnologica, la sicurezza antincendio, ambientale e personale.

# Il Facility Management

**Il Facility Management è l'attività di coordinamento, manutenzione e controllo delle facility, ovvero degli edifici e degli spazi utilizzati dall'impresa.**

La caratteristica tipica è quella di operare su servizi e mansioni indipendenti dal core business aziendale, ma imprescindibili.

Il Facility Management è una funzione organizzativa che integra persone, luoghi e processi all'interno dell'ambiente, con lo scopo di migliorare la qualità della vita lavorativa e la produttività.

Il Facility Manager lavora, in un certo senso, dietro le quinte, ma il suo ruolo è assolutamente strategico.





# I benefici del Facility Management

Il Facility Manager svolge un ruolo cruciale in ogni organizzazione, perché garantisce che i luoghi in cui lavoriamo e viviamo siano sicuri, confortevoli, sostenibili ed efficienti.

## **Il Facility Manager contribuisce alla strategia e ai profitti d'impresa**

---

contribuisce all'efficienza operativa

---

pianifica gli interventi infrastrutturali per supportare la produttività

---

gestisce i rischi relativi a strutture, dipendenti e fornitori

---

garantisce il rispetto di normative complesse ed eterogenee, gran parte delle quali riguardanti la sicurezza sul lavoro

---

promuove soluzioni per mitigare e ridurre l'impatto ambientale

---

propone strategie sostenibili per la gestione dei costi a lungo termine

---



# L'outsourcing collaborativo

**Il panorama imprenditoriale è in rapida evoluzione, la pressione per rimanere competitivi e innovativi è incessante.**

L'outsourcing delle attività non core è una delle soluzioni più efficaci per decomprimere energie aziendali.

Affidando compiti non essenziali a esperti esterni, le aziende possono liberare tempo e risorse preziose, concentrarsi solo sulle proprie competenze primarie e sulle iniziative strategiche.

L'esternalizzazione non solo fa risparmiare sui costi, ma attinge anche a un bacino di talenti più ampio con competenze specializzate, portando potenzialmente a una migliore efficienza e qualità del lavoro.

È importante, in ogni caso, che le relazioni di outsourcing siano vantaggiose e sostenibili per tutte le parti in gioco e che siano a medio o lungo termine. Solo così l'esternalizzazione diventa una partnership di successo, basata su una comunicazione chiara, obiettivi condivisi e l'impegno a lavorare insieme.

Il successo dell'outsourcing dipende dalla collaborazione.









**Airfire**  
Building Security

# Manutenzione programmata, preventiva e d'emergenza

Un programma di manutenzione preventiva è una serie di processi, linee guida e strumenti per condurre manutenzioni regolari e proattive su apparecchiature e asset. Mantenerli sempre in condizioni di efficienza evita guasti, imprevisti e tempi di fermo non pianificati.

Manutenzione preventiva e pianificazione si integrano perfettamente.

L'obiettivo è aumentare l'affidabilità degli asset, ridurre i tempi di inattività e ottimizzare al massimo l'impatto dei costi e della manodopera.

La manutenzione di emergenza è necessaria quando una macchina o un impianto subiscono un guasto inaspettato, che si traduce in una minaccia immediata per la salute e la sicurezza.

Le emergenze si verificano quasi sempre senza preavviso, quindi la manutenzione di emergenza non può essere programmata. Ma ogni programma di manutenzione include piani per affrontare le emergenze, quando si verificano.



# Manutenzione edile

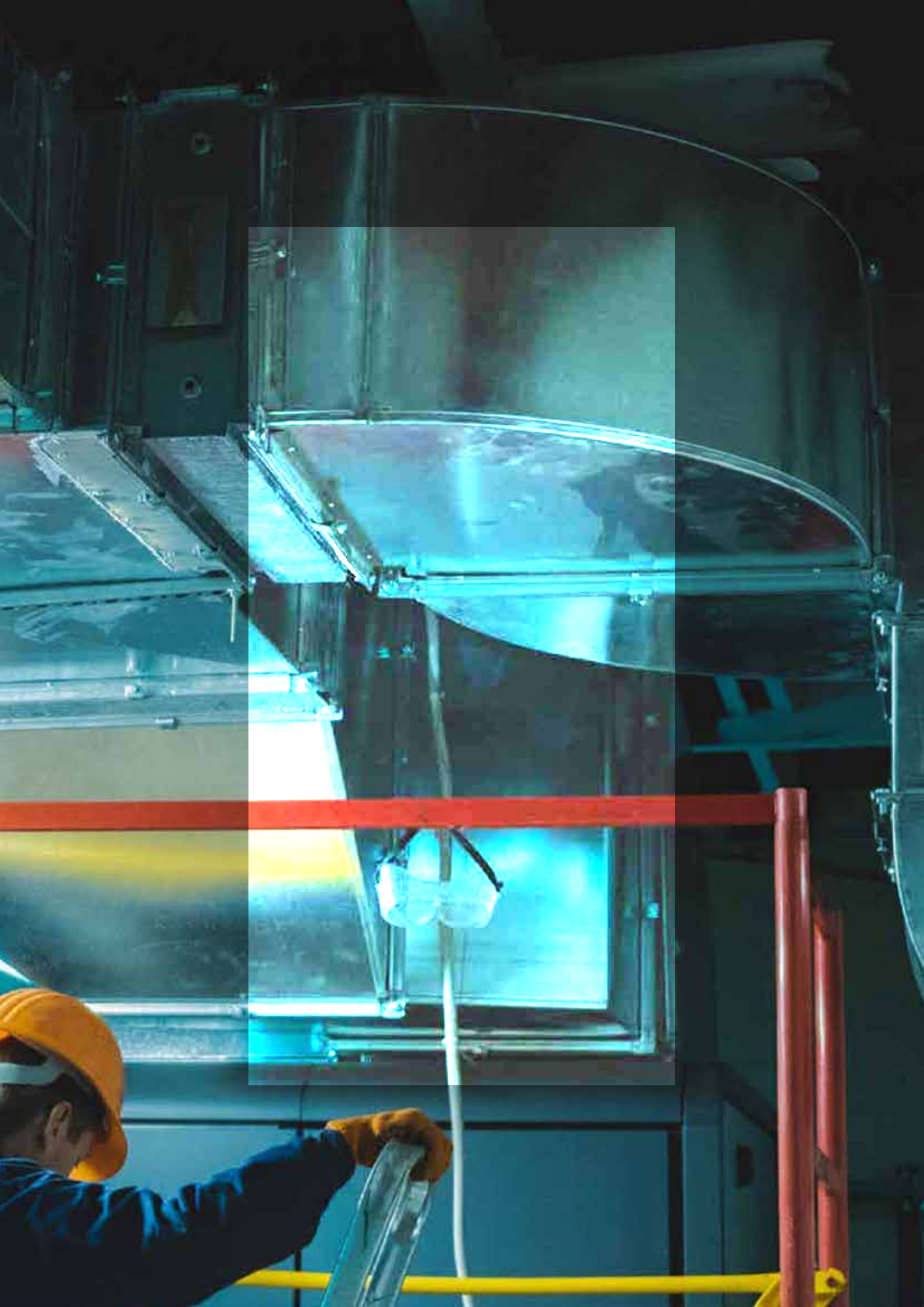
Gli edifici sono sistemi complessi, studiati per rispondere alle funzioni più diverse. Per poter garantire che rispondano alle esigenze per cui sono stati pensati e costruiti, hanno bisogno di una manutenzione continua durante il loro intero ciclo di vita.

La programmazione della manutenzione contribuisce fortemente al mantenimento della qualità, della funzionalità e del valore degli edifici nel tempo.

Una corretta manutenzione permette inoltre di monitorare e gestire le emissioni inquinanti degli impianti e un continuo efficientamento delle tecnologie presenti, sia a livello di costi che di risparmio energetico.

Gli interventi si differenziano tra ordinari e straordinari, ma la manutenzione è, in generale, uno dei fattori che più contribuisce all'efficienza dell'azienda.







# Impianti termici e condizionamento

Un sistema di riscaldamento, ventilazione e condizionamento efficace garantisce che un edificio rimanga un ambiente sicuro e confortevole per gli occupanti, e che il valore degli impianti stessi sia tutelato.

Quando tutto va bene, le apparecchiature si nascondono sui tetti e dietro i muri, riscaldando, raffreddando e ventilando silenziosamente l'edificio. Ma senza una gestione adeguata, che comprenda assistenza e manutenzione regolari, i problemi possono rapidamente aggravarsi, costando in termini di consumo energetico, costi di riparazione, e produttività. In settori come quello sanitario, un sistema carente può portare alla perdita di prodotti, alla chiusura temporanea delle strutture e anche a sanzioni.

## **Le attività specifiche di Facility Management**

---

manutenzione dei componenti (pompe, refrigeratori, caldaie, ventilatori) e sistemi di controllo

---

gestione del personale per la manutenzione delle apparecchiature

---

esecuzione di riparazioni tempestive secondo necessità

---

progettazione e implementazione di un piano strategico di manutenzione proattiva, per ridurre al minimo i potenziali problemi e promuovere la massima efficienza

---

monitoraggio della funzionalità dei sistemi, misurando regolarmente le temperature e la qualità dell'aria

---

sviluppo di piani di emergenza per accogliere gli occupanti in periodi di interruzione di corrente o condizioni meteorologiche avverse

---

pianificazione delle ispezioni di sicurezza consigliate e richieste

---

# Impianti elettrici

Praticamente tutti i moderni impianti di produzione fanno affidamento sull'elettricità per alimentare i propri sistemi.

Le tipologie di apparecchiatura possono essere complesse, altamente avanzate o basilari come una lampadina. In considerazione della gamma amplissima di dispositivi che dipendono dall'elettricità, la manutenzione degli impianti elettrici è una sezione cruciale della strategia di Facility Management.

---

## **Gli asset principali che devono essere strettamente monitorati**

---

### **Alimentatori e generatori**

oltre agli hub principali che generano energia, è necessario controllare regolarmente anche le connessioni e i sistemi di consegna, come cavi di alimentazione e trasformatori di tensione

---

### **Macchine alimentate con elettricità**

oltre alla consueta manutenzione delle parti meccaniche in movimento, è necessario sottoporre a manutenzione anche gli impianti elettrici

---

### **Limitatori di sovratensione**

---

### **Sistemi di illuminazione**

---

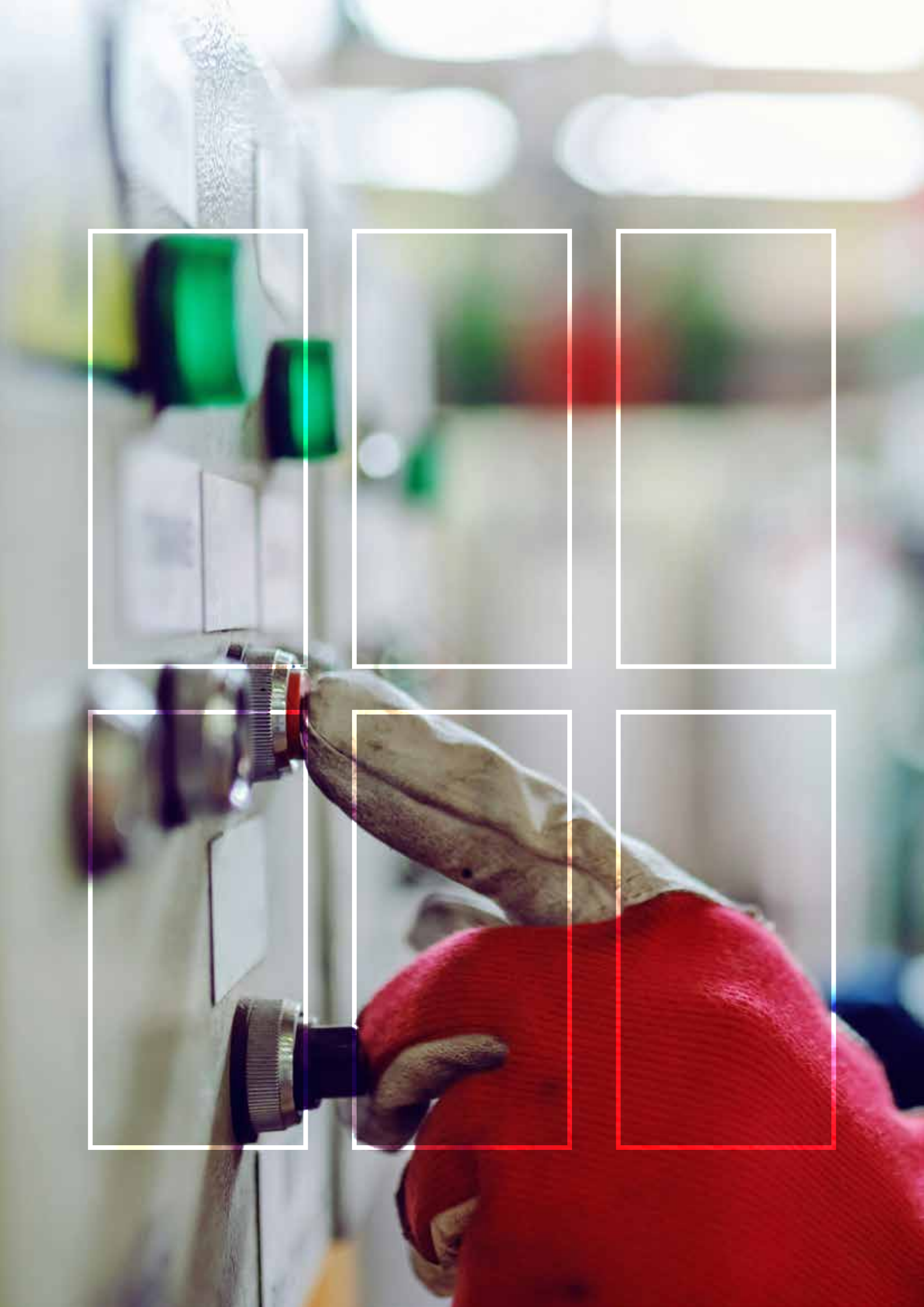
### **Sistemi di ventilazione e raffreddamento**

---

### **Ogni tipologia di strumentazione digitale**

---

La manutenzione degli impianti elettrici non solo tiene attiva la produzione, ma mantiene anche il luogo di lavoro più sicuro.







# Impianti idrici

Ogni edificio contiene sistemi idrici. Questi sistemi devono essere mantenuti sia dal punto di vista meccanico che dal punto di vista del trattamento e dell'igiene dell'acqua, perché rispettino le normative e operino in perfetta efficienza.

## **Le azioni principali del programma di gestione**

---

monitoraggio della qualità dell'acqua e delle prestazioni dei sistemi di riscaldamento, ventilazione e condizionamento

---

installazione e manutenzione dei sistemi di filtrazione

---

ottimizzazione della qualità dell'acqua negli impianti di trattamento delle acque reflue

---

supervisione delle prestazioni dei sistemi di generazione di vapore

---

manutenzione dei sistemi di raffreddamento dell'acqua (raffreddamento chiuso – raffreddamento aperto)

---

protezione delle reti idriche dalla corrosione e dalle incrostazioni

---

# Sistemi antincendio

**Per garantire un ambiente sicuro per dipendenti e clienti, il Facility Manager segue rigide norme di prevenzione incendi e codici standard di sicurezza.**

Controlla frequentemente le attrezzature antincendio, i sensori di rilevazione e mantiene aggiornato il sistema.

Tra le caratteristiche di sicurezza antincendio degli edifici, sono indispensabili le dotazioni strumentali che si attivano in caso d'incendio: allarmi, estintori, rilevatori di fumo e di calore, sistemi di diffusione sonora per l'evacuazione e impianti sprinkler. Ma, nei piani di prevenzione degli incendi, sono essenziali anche le misure di sicurezza non strumentali.

## **Percorsi aperti di accesso e di evacuazione.**

Porte, finestre e tutti gli accessi in entrata e in uscita da un edificio devono essere costantemente liberi, in modo che gli occupanti possano utilizzare percorsi di evacuazione di emergenza per uscire facilmente e i vigili del fuoco possano entrare.

Il Facility Manager deve poter garantire che le porte tagliafuoco siano libere (poiché sono inclini a essere trasformate in angoli di stoccaggio per mancanza di utilizzo) e mantenere liberi anche altri percorsi come porte esterne, corridoi e percorsi, scale e aree esterne.

## **Cartelli per uscite di sicurezza e sistemi di allarme.**

In conformità ai requisiti di sicurezza delle uscite libere, le strutture devono avere segnaletica e illuminazione delle uscite costantemente accese e facilmente visibili anche in caso di interruzione di corrente nell'edificio. Questi cartelli e l'illuminazione delle uscite devono essere liberi da ostacoli e funzionare con un'alimentazione di riserva affidabile.





**Airfire**  
Building Security

**ePOTTER**  
...  
...  
...



**La prevenzione è un'abitudine che deve essere assunta da tutti gli occupanti della struttura.**

Ci sono innumerevoli punti caldi all'interno di una struttura da cui possono svilupparsi incendi. Per ridurre al minimo questi rischi, i responsabili della struttura devono incoraggiare le seguenti abitudini tra gli occupanti:

---

gli estintori non devono essere danneggiati e devono essere mantenuti in posizioni facilmente accessibili in ogni unità

---

tutte le forniture e le scorte devono essere tenute lontani dai punti elettrici

---

gli apparecchi elettrici devono essere utilizzati in circuiti protetti e vigilati

---

i materiali combustibili e i liquidi infiammabili devono essere conservati in modo sicuro, lontano da calore e luce solare

---

gli armadi delle pompe antincendio devono essere sempre liberi e puliti

---

Infine, gli studi hanno rivelato che gli incendi involontari rappresentano una grande percentuale degli incendi in edifici non residenziali, stabilendo il fatto che una causa comune d'incendio è l'errore umano.

Il primo passo per proteggere la struttura è istruire gli occupanti sulle cause degli incendi, organizzare corsi di formazione sull'uso degli estintori, tenere sessioni di formazione sulla sicurezza in cui vengono messe in pratica le procedure di prevenzione e viene incoraggiata la vigilanza nelle operazioni quotidiane.

Oltre ai corsi di formazione, Air fire è in grado di fornire anche servizi di sorveglianza dei presidi antincendio.

L'attività di vigilanza prevede la presenza di operatori specializzati nell'edificio.

In caso d'incendio, l'operatore interviene al fine di salvaguardare la sicurezza delle persone e dei beni attenendosi al piano d'emergenza e tentando lo spegnimento del principio d'incendio.



# Il futuro del Facility Management

**Il mondo sta cambiando rapidamente: nuovi modelli sul modo in cui lavoriamo e viviamo richiedono maggiore flessibilità ed esperienze più personalizzate.**

Le persone stanno diventando più consapevoli della propria salute e del proprio benessere, il che sta suscitando un maggiore interesse per la qualità degli ambienti.

Anche nel settore industriale si registra un'attenzione maggiore rispetto all'impatto ambientale degli edifici.

Nell'insieme, questi fattori stanno portando a un aumento significativo della pressione non solo per progettare e costruire i nostri edifici in modo diverso, ma anche per gestirli e mantenerli in modo diverso.

**In questo contesto, il Facility Management dovrà tenere in considerazione dei trend che plasmeranno il futuro del settore**

---

## **Mobilità e spazi flessibili**

bisognerà adattare gli spazi a esigenze dinamiche di servizio e produzione

---

## **Sostenibilità**

è necessario integrare pratiche eco-compatibili nella gestione e manutenzione delle strutture, iniziando dal risparmio energetico

---

## **Edifici intelligenti (Smart building)**

le strutture ottimizzeranno autonomamente i consumi assicurando il miglior livello di comfort al loro interno

---

## **Big Data**

utilizzeremo analisi avanzate dei dati per prevedere le esigenze di manutenzione e ottimizzare la gestione delle risorse

---



# Air fire Building security

L'impegno di Air fire nell'ambito dei sistemi antincendio inizia cinquant'anni fa.

Nel tempo abbiamo ampliato e trasformato l'attività diventando service provider ad ampio spettro: proponiamo un insieme di competenze che hanno come fine costruire sicurezza. Siamo il punto di contatto tra le imprese e la loro esigenza di concentrare attenzione e risorse sul proprio core business.

Aziende e istituzioni assegnano all'esterno i servizi la cui gestione sarebbe complessa. Air fire risponde a questa esigenza con un approccio strutturato, di sistema.



## **General Contracting**

Gestiamo interamente progetti di costruzione e ristrutturazione complessi.



## **Facility Management**

Garantiamo l'efficienza di spazi, strutture e infrastrutture.





### **Soluzioni integrate per l'antincendio**

Proponiamo dotazioni antincendio complete, inclusi i servizi di vigilanza e la manutenzione dei sistemi.



### **Formazione**

Dotiamo le aziende delle competenze necessarie per costruire sicurezza negli ambienti di lavoro.

[airfire.it](http://airfire.it)

