



Società di Ingegneria
e Studi Tecnici

TeamSystem
Construction

BASE, con TeamSystem Construction massima efficienza nel Facility Management

Gli interventi tecnici e di manutenzione all'interno di edifici scolastici e studentati vengono gestiti con il software TeamSystem Enterprise Asset Management.

BASE - BUILDINGS AND SERVICES, SOCIETÀ COOPERATIVA CON SEDE A MILANO, SI OCCUPA DI GESTIRE GLI INTERVENTI TECNICI E DI MANUTENZIONE PRESSO EDIFICI SCOLASTICI E RESIDENZE STUDENTESCHE.

“L'azienda è nata otto anni fa e gestisce 37 strutture dislocate in tutta Italia.” - racconta Tiziano Stoppa, consulente esterno che si occupa di migliorare le performance aziendali di BASE - Buildings And Services.

Stefano Re, Building Manager di Base.



“Tra queste ci sono due grossi complessi scolastici di Milano che al loro interno includono nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria di primo e secondo grado, fino alle superiori. Ci sono poi numerose residenze per studenti a Milano, Roma, Bologna, Verona, Trieste e Genova. Ogni stabile ha un referente in Base, nella figura del Building Manager, che si occupa in toto dell'edificio, coordina i fornitori, è l'interlocutore che si interfaccia con i direttori delle strutture”

La scelta di adottare un gestionale è stata dettata da urgenti necessità organizzative: “In passato gestivamo la manutenzione programmata e le richieste di intervento relative a guasti tramite mail, appunti, fogli sparsi, messaggistica via telefono, ecc.” spiega Stefano Re, Building Manager di Base.

“Dovendo gestire 37 strutture questa modalità di operare non era sostenibile, provocava un dispendio di energie, di organizzazione e di costi, con elevato rischio di errore. Un software gestionale ci permette invece di tenere traccia degli interventi e di rispondere in modo più efficiente alle richieste: ad esempio, grazie al software posso accorpate in una giornata più lavori nella stessa struttura o nella stessa zona; oppure, avendo lo storico delle segnalazioni ricevute, ci rendiamo immediatamente conto se lo stesso impianto continua a guastarsi. Un'altra esigenza era quella di monitorare con precisione i costi: con TeamSystem



Enterprise Asset Management ogni intervento può essere associato al suo costo e questo ci mette nella condizione di sapere esattamente quanto abbiamo speso per ogni segnalazione, per ogni immobile, per ogni mese, informazioni che si rivelano molto utili per stilare il budget annuale”.

Perché proprio TeamSystem Enterprise Asset Management?

La scelta la motiva Stefano Re: “Al momento di scegliere il software da adottare, abbiamo condotto un’indagine di mercato, valutando le proposte di diversi fornitori. A tutti abbiamo sottoposto le nostre esigenze e TeamSystem Construction si è dimostrato disponibile a fornirci un software modulato sulle richieste specifiche. Non un prodotto standard, quindi, ma arricchito con variabili studiate su misura per Base. Anche nel rapporto costi/benefici, TeamSystem Construction è risultato il player più concorrenziale, fornendoci un servizio completo che includeva anche la formazione all’utilizzo del software e un’assistenza tecnica completa”.

TeamSystem Enterprise Asset Management è una piattaforma integrata di Property Management, per gestire cioè l’inventario, la consistenza e il valore immobiliare, ma anche di Asset and Facility Management (gestione di impianti, asset e spazi) e di Maintenance Management (gestione dei controlli, attività programmate e interventi di manutenzione). Tra gli aspetti operativi del programma che si sono rivelati maggiormente utili a BASE, Stefano Re cita l’efficienza del fascicolatore di dati, in cui vengono organizzate e

raccolte tutte le informazioni inerenti agli immobili e ai vari interventi di facility management. Per quanto riguarda le attività programmate, un apposito modulo consente di definire la programmazione o la ciclicità delle attività di controllo, manutenzione, pulizia, ecc. Il software assegna automaticamente l’attività ai fornitori ed è semplice verificare l’effettivo rispetto del piano e l’assenza di criticità.

“Si ha costantemente sotto osservazione tutto quello che succede durante l’anno. E per quanto riguarda i costi, si possono ottenere report – che noi condividiamo con i nostri clienti – per tenere monitorati i budget”, specifica Stefano Re.

È inoltre possibile ripartire i costi di gestione sulle superfici per ottenere mappe dei costi normalizzati. Il Building Manager di BASE ha apprezzato anche la semplicità d’uso del software: “È intuibile e facilmente utilizzabile, non bisogna essere esperti per lavorare un ticket, si entra velocemente nel meccanismo riuscendo così ad avere tempi strettissimi di evasione delle richieste”.

L’utilizzo del software gestionale porta vantaggi anche ai clienti di BASE, ovvero ai direttori degli istituti scolastici e ai referenti delle residenze studentesche. “Il nostro cliente può accedere a tutta la documentazione relativa al suo edificio, scaricarla, stamparla.” – afferma Stefano Re – “Nel sistema c’è una cartella dove c’è tutto, sempre a disposizione. In più, sono disponibili le piante e la planimetria dell’edificio. Basta cliccare sul locale in cui bisogna intervenire per aprire la segnalazione che in automatico si auto-compila”.