
TCO MANAGEMENT

SERVIZI PER IL REAL ESTATE



ONWORKS:
technical consultancy

Quanto costano il facility e le utilities del tuo asset immobiliare? I costi del tuo building sono competitivi? Favoriscono la locazione completa dell'asset?

Il Total Cost Ownership (TCO) è un parametro fondamentale di misura del valore di un qualsiasi asset immobiliare. E' il parametro fondamentale per valutare la capacità reddituale di qualsiasi building da affittare. Il controllo e la riduzione del TCO sono la preoccupazione costante dell'asset manager. Il TCO indica il costo totale di possesso di un asset, più comunemente detto costo d'uso. Questo indicatore prende in considerazione non solo i costi fissi (acquisto, interessi, affitto, valore residuo...), ma anche tutti i costi variabili (manutenzione ordinaria e straordinaria, utilities, ingegnerizzazione, obsolescenza delle componenti edili ed impiantistiche, formazione degli utilizzatori, etc.) legati all'utilizzo del building.





OBIETTIVO DEL SERVIZIO TECNICO:

Ridurre il TCO è sempre possibile ed è un processo dinamico che cambia con il passare del tempo dell'asset e con il passare delle condizioni ambientali in cui esso è inserito. Questo servizio ha lo scopo di architettare un sistema olistico e virtuoso della gestione dell'asset immobiliare impattando, con una metodologia innovativa, sull'erogazione del servizio di facility management insieme alla fornitura di energia e calore.



**A CHI SI RIVOLGE
IL SERVIZIO TECNICO:**

Ad investitori ed asset manager, a proprietà e property che desiderano impostare e sviluppare il business dei propri asset immobiliari sui nuovi driver e paradigmi innovativi che guideranno il mercato futuro.

COSA FARE

La procedura del servizio prevede le seguenti attività:

1. ENGINEERING AUDIT

Un audit ingegneristico preliminare dello stato manutentivo degli impianti, delle componenti edili servirà ad individuare le inefficienze energetiche e manutentive e a cristallizzare i centri di costo che determinano i principali valori del TCO.

2. PIANO E PROGRAMMA DELLE MANUTENZIONI

La redazione di un piano e programma delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, completo degli SLA e Kpi di misurazione dell'efficienza della manutenzione permetterà di definire il modello di gestione della manutenzione che permette la costante riduzione del TCO.

3. TELEMETRIA

La misurazione delle inefficienze, delle performance della manutenzione, dei consumi di energia e calore saranno uno dei principali elementi innovativi da introdurre al fine di permettere il continuo miglioramento del processo di riduzione del TCO. Solo una misurazione precisa e continua permette di generare una mole di dati dalla quale estrarre il valore aggiunto per individuare le migliori strategie ed interventi di riduzione del TCO.

COSA FARE

4. FORNITURA DI SERVIZI MANUTENTIVI DI ENERGIA E CALORE

L'individuazione di una Energy Services Company (ESCO) permetterà alla proprietà di richiedere un servizio, full risk, di fornitura del facility (sia hard che soft), insieme alla fornitura di energia e calore controllato, definito con costi certi ed in grado di garantire un piano di riduzione progressiva del TCO con una metodologia di premialità win to win.

5. CONTRATTUALISTICA, GARANZIE, CONTROLLI E VALIDAZIONI

Infine il servizio offre un supporto tecnico-amministrativo, anche di supporto ai legali della proprietà, al fine di redigere un idoneo contratto e capitolato d'appalto che garantisca alla proprietà l'efficacia della continua riduzione ed ottimizzazione del TCO e possa validare l'operato dell'ESCO per mezzo di una validazione annuale dei risultati ottenuti da parte di parte terza indipendente.

ONEWORKS:

technical consultancy

ow-tc.com

via A. Sciesa, 3
20135 Milano
t +39 02 8424 6417
contact@ow-tc.com

Milan (Head Office One works S.p.A.)
milan@one-works.com

Bangkok (PPS ONEWORKS)
bangkok@one-works.com

Chennai (OW BIM TECHNOLOGIES)
owbt@one-works.com

Doha
doha@one-works.com

Dubai (OW DMCC)
dubai@one-works.com

London
london@one-works.com

Rome
rome@one-works.com

Singapore
singapore@one-works.com

Venice
venice@one-works.com