
BROCHURE
DATAHUB
MAINTENANCE & FACILITY MANAGEMENT

SINTROPIA™



DataHub consente di integrare, armonizzare, visualizzare, combinare, associare e analizzare dati provenienti da diverse fonti per convergerli verso un singolo punto di conoscenza.

DataHub è un ecosistema di dati integrati e centralizzati per le imprese che vogliono tracciare l'intero ciclo di vita dei propri beni e convergere informazioni e conoscenza in un'unica sorgente dati di proprietà.

DataHub non stravolge il sistema di gestione attuale, ma struttura in modo sistematico un flusso informativo che garantisce al Cliente la proprietà del dato.



**Abbiamo bisogno di
persone brave, non
solo di brave persone**

Henry Ford

**Se il nostro solo
strumento è un
martello, ogni problema
assomiglierà ad un
chiodo da battere**

Bill Gates





Nel mondo della sanità esiste uno standard di interoperabilità chiamato FHIR (Fast Healthcare Interoperability Resources) destinato ad abilitare lo scambio di dati nel settore sanitario tra diversi sistemi sanitari. L'obiettivo principale del FHIR è quello di rispondere alle crescenti esigenze di digitalizzazione del settore sanitario e di semplificare lo scambio di dati senza compromettere l'integrità delle informazioni.

Seguendo lo stesso principio, anche la gestione dell'informazione tecnica del patrimonio immobiliare ha la necessità di supportare processi di cooperazione e collaborazione tra sistemi informatici eterogenei utilizzati dalle varie divisioni.



oggi il controllo
delle
informazioni
definisce una
nuova gerarchia
di **Potere**



E' fondamentale utilizzare uno strumento come **DataHub** non solo per condividere una anagrafica centralizzata sempre aggiornata a tutte le divisioni dell'azienda, ma anche per recuperare e conservare la proprietà del dato all'interno della propria organizzazione, che quasi sempre viene gestito da applicazioni proprietarie e chiuse dei fornitori di software.

Il tracciato dati deve essere di proprietà dell'impresa non della software house. **DataHub** conserva l'informazione tecnica del patrimonio immobiliare che rimane di proprietà del Cliente e assicura l'interazione e lo scambio di dati con software terzi, tracciando l'intero ciclo di vita degli asset al fine di garantire:

- la sicurezza nel perfetto rispetto delle normative;
- la normalizzazione delle informazioni;
- la classificazione omogenea degli aspetti diagnostici;
- la visione globale dei dati;
- la distribuzione veloce e capillare delle informazioni;
- la gestione centralizzata delle planimetrie;
- l'integrazione con sistema CAD e BIM;
- una più affidabile lettura delle elaborazioni statistiche;
- un unico metodo ed uno strumento per pianificare il futuro e prendere le decisioni giuste in tempo utile;
- disporre di informazioni di ritorno sull'efficacia delle strategie effettivamente adottate;
- essere proprietari del dato e del ciclo di vita dei propri beni.



Anche il software del fornitore deve essere integrato

Affidarsi al software del fornitore per la gestione dei servizi legati al patrimonio immobiliare è una formula piuttosto diffusa, anche se spesso assunta da parte della committenza con una scarsa attenzione, per tutte quelle misure capaci di garantire l'effettivo controllo sul processo gestionale, sui suoi esiti e sui flussi informativi.

La committenza affida il patrimonio immobiliare da gestire ad un fornitore di servizi, il quale spesso si occupa della preliminare messa in conoscenza, a seguito di iniziali attività di censimento e di tutte le attività di coordinamento e di gestione delle informazioni.

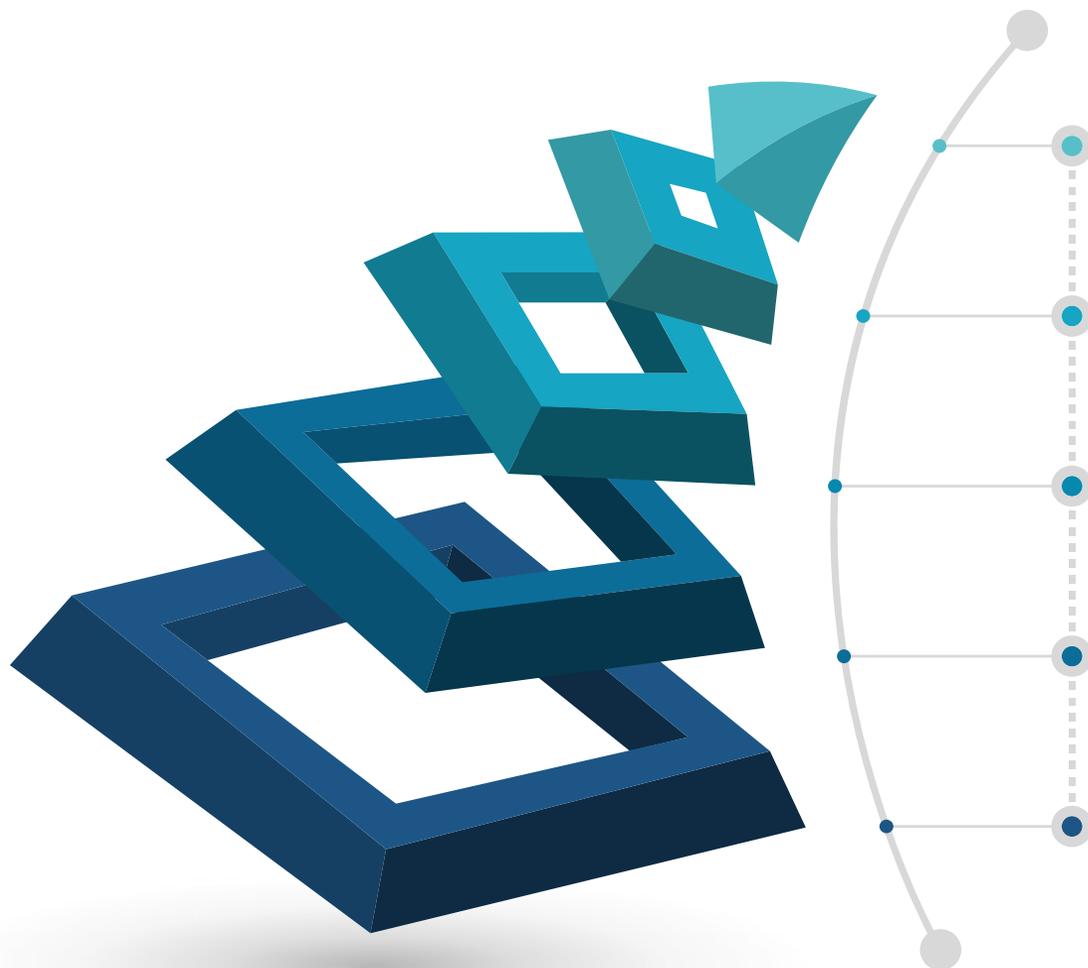
Il committente ottiene dall'assuntore del servizio, ai fini del monitoraggio e del controllo, periodici report (per esempio sullo stato di esecuzione delle attività, sullo stato di conservazione dei beni edilizi, ecc.), che eventualmente integra con proprie attività di controllo (per esempio visite ispettive o gestione di questionari a caldo o a freddo distribuiti agli utenti).

E' evidente per questo modello che i vantaggi per una committenza si concretizzano nel potersi concentrare sul proprio core business esternalizzando al massimo le funzioni gestionali, tuttavia questi vantaggi devono essere confrontati con alcuni **rischi**.



Rischi

Di seguito i rischi nel controllare i servizi no-core in outsourcing con il sistema informatico del fornitore



Rischio 1

una organizzazione delle conoscenze sul patrimonio non adeguata alle specifiche esigenze della proprietà

Rischio 2

la perdita di conoscenza accumulata durante il servizio, qualora le informazioni di ritorno non siano adeguatamente archiviate e gestite

Rischio 3

il rischio che a conclusione del contratto la base conoscitiva non sia strutturata nelle forme e nei contenuti utili per il committente

Rischio 4

la parziale inefficacia del controllo sullo stato dei servizi

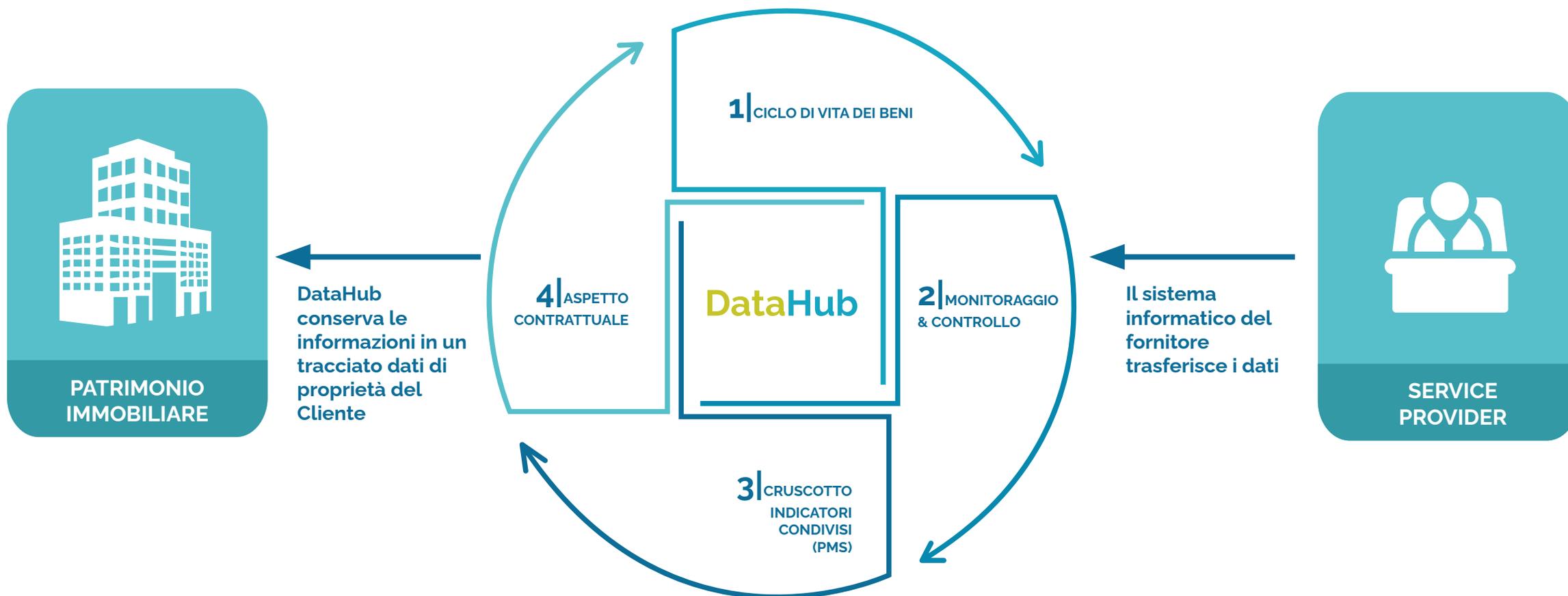
Rischio 5

la manipolazione delle informazioni sul sistema informatico



Soluzione

Questi rischi sono superati con datahub perché si integra al sistema informatico dell'assuntore acquisendo i dati generati durante l'erogazione dei servizi (informazioni di ritorno), che vengono elaborati, conservate e diventano la base informativa del cliente (dati di proprietà).





1 | Ciclo di vita dei beni

Per tracciare il ciclo di vita degli asset e garantire una gestione attiva del patrimonio immobiliare, **DataHub** raccoglie i dati dal sistema informatico del fornitore, al fine di mantenere aggiornato il fascicolo del fabbricato. **DataHub** alimentato automaticamente dall'esterno (sistema informatico del fornitore) ma anche dall'interno (committente) riceve, analizza e conserva il Sistema Anagrafico e i Piani di Manutenzione.





2 | Monitoraggio e Controllo

DataHub predispone in modo nativo gli algoritmi di **Analytics** per il monitoraggio e il controllo dei risultati. In particolare per le manutenzioni preventive vengono analizzati gli eventuali discostamenti tra tempi e costi pianificati nel cronoprogramma tecnico-economico e l'effettiva erogazione del servizio. Anno dopo anno, sulla base dei dati raccolti dal campo, sarà possibile confrontare migliorare nel dettaglio tempi e costi di pianificazione per ogni intervento.

Strumenti complementari a quelli del fornitore



misurazione delle
prestazioni



soddisfazione degli
utenti



benchmarking

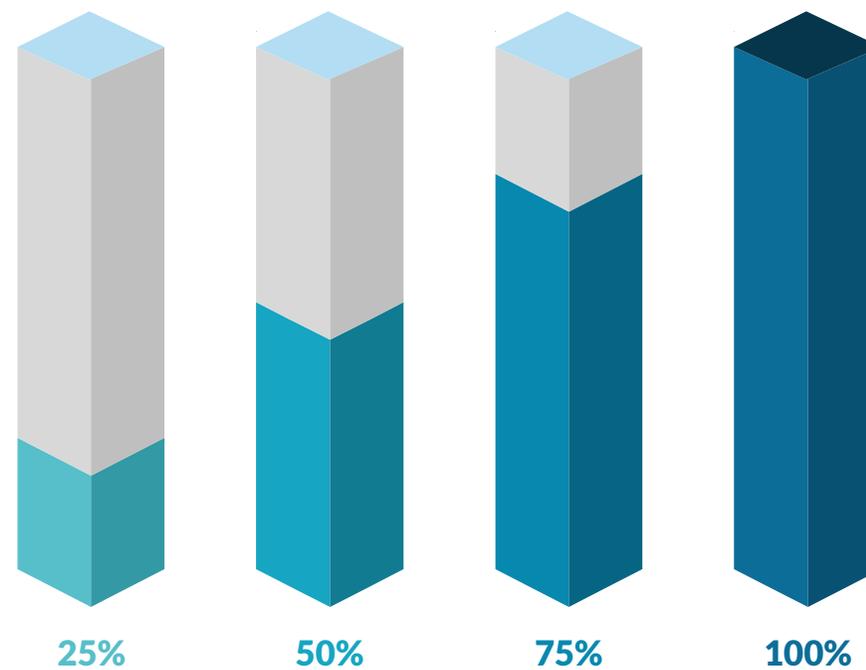


maturità del fornitore



3 | Cruscotto di indicatori condivisi (PMS)

La misurazione delle performance nei servizi richiede la definizione di un sistema di indicatori che permetta di rappresentare, in un quadro unitario e prospettico, le scelte strategiche più opportune, al fine di indirizzare i servizi al miglioramento continuo ed amministrare il cambiamento. L'utilizzo di un cruscotto di indicatori condivisi (Performance Measurement System) nel facility management permette un miglioramento dei rapporti tra le parti coinvolte in un appalto. Tale strumento, fondamentale nel supportare l'evoluzione nei rapporti cliente-assuntore-fornitore verso una partnership, fornisce informazioni oggettive sull'andamento del contratto, in termini di livello di servizio.





4 | Aspetto Contrattuale

Nella concezione tradizionale dell'outsourcing il requisito essenziale per il buon esito di un appalto è la capacità dei contraenti di redigere un contratto puntuale e rispondente alle necessità delle parti. Tuttavia è impossibile specificare come devono agire i contraenti in ogni possibile occasione. Infatti si sceglie di non redigere contratti troppo puntuali anche perché i costi da sostenere per discutere e includere nuove clausole contrattuali sono troppo elevati. **In conclusione, l'incompletezza contrattuale deve essere considerata come strutturale nei rapporti tra i contraenti.** Esistono molte variabili che possono condizionare un appalto ed è impossibile e costoso prevederle tutte. Nella realtà quindi le parti definiscono e stipulano contratti estremamente incompleti. Il termine partnership usato tra il committente e l'assuntore, per colmare il gap contrattuale, diventa un'illusione se non supportato da strumenti di misurazione efficaci ed efficienti.

**La piattaforma digitale Sintropia™
contiene la strategia e le aspettative del
cliente sui risultati da raggiungere. La
definizione e la misurazione dei livelli di
servizio sono obiettivi fondamentali per
l'organizzazione, perché è un'analisi
realizzata sulle proprie esigenze e la loro
mancanza denoterebbe una scarsa
conoscenza dei propri bisogni.**



Sintropia

maintenance & facility management