



**Facility management.** Per i manutentori la prevenzione dei guasti resta fondamentale

# I controlli devono essere misurabili

Tra le competenze del buon manutentore devono rientrare gli elementi di ingegneria, l'economia aziendale e le tecniche manutentive (Imagoeconomica)

Il Sole **24 ORE**

Sabato 11 Febbraio 2006

Mondo Immobiliare - Il Sole-24 Ore | 13

## Professionisti

Il tema della manutenzione e dei costi che tale attività comporta per l'impresa è stato trattato con particolare attenzione all'interno dei più recenti articoli apparsi in questa sezione dedicata al facility management.

Tale scelta è stata operata proprio perchè, tra i molteplici servizi che ricadono sotto la sfera d'influenza di questa disciplina, quello relativo alla manutenzione è senz'altro tra quelli che riscuotono, al momento, il maggiore interesse da parte di chi si avvicina al settore del Fm.

Allo scopo di approfondire ulteriormente questo argomento ci siamo rivolti a uno dei maggiori esperti italiani in materia, l'ingegner Maurizio Cattaneo, consigliere nazionale dell'Aiman, ovvero l'Associazione italiana di manutenzione, un'organizzazione a carattere scientifico-culturale e senza scopo di lucro che opera dal 1959 in Italia con il fine di diffondere e sviluppare la cultura e la professionalità nel settore della manutenzione.

**Quali sono i passi che chi opera in questo campo dovrebbe percorrere per acquistare competitività e rispondere al meglio alle esigenze del cliente?**

Proprio quanto appena citato: venire incontro alle esigenze del cliente, operare una manutenzione "orientata all'utilizzatore" potremmo dire. Questo, però, è davvero solo il primo passo; è assolutamente necessario che le manutenzioni siano compiute adottando la massima cura e con la dovuta preparazione professionale; solo così si possono eliminare gli sprechi e creare un elemento di differenziazione competitiva per l'azienda. In tal modo si fa percepire all'azienda che la manutenzione è un'attività sulla quale è utile investire seriamente, non una voce di spesa sulla quale si possono operare dei tagli nella speranza di ridurre i costi. Mai come in questo caso un risparmio immediato oggi è destinato trasformarsi in una possibile perdita domani.

**Quali sono, più in particolare, gli elementi sui quali le imprese dovrebbero investire con maggiore decisione?**

Ne individuerei quattro in particolare, che rappresentano anche i principali elementi costitutivi del servizio di manutenzione. In primo luogo la ricerca di addetti dotati di solide competenze di base, a cui va però unito un processo di formazione continua per far sì che tali competenze si mantengano adeguate e al passo con lo sviluppo tecnologico.

Altro elemento di basilare importanza è quello della diagnostica; se opportunamente curato questo aspetto consente di fare manutenzione operando gli interventi non a guasto, ma con una adeguata programmazione. Si tratta, detto in altre parole, di "prevenire

per non curare"; è importante comunque, trovare il giusto equilibrio e non eccedere dal lato della prevenzione, cosa che porterebbe a un aumento ingiustificato dei costi e in definitiva a un annullamento dei vantaggi che una corretta manutenzione garantisce ai conti dell'azienda.

Infine, è utile investire su di un solido sistema informativo, inteso come un sistema di norme, procedure e prassi operative, progettuali e gestionali. Va superata la tendenza di alcuni manutentori a mostrare una sorta di ritrosia verso tutto ciò che prevede una regolamentazione in termini di budget e tempi del loro lavoro. Chi opera nel campo del-

le manutenzioni deve essere in grado di "misurare" le azioni svolte con una visione complessiva e completa del servizio che sta erogando.

**In definitiva, quali dovrebbero essere a suo parere le caratteristiche principali di chi cura questo servizio?**

*Maurizio Cattaneo (Aiman) sottolinea il ruolo della formazione continua*

Chi nell'azienda si occupa di gestire la manutenzione deve avere soprattutto quanto appena citato: la capacità di vedere il servizio nella sua totalità ed essere un buon "registra" di tutto quanto avviene in questa

area. Deve perciò saper guidare in modo accorto tutti coloro che operano come forza lavoro nell'ambito del servizio, sia che questi facciano parte del personale interno dell'azienda, sia che appartengano a un'impresa esterna. Deve possedere una strategia efficace e fare in

modo che venga applicata. Le sue competenze devono comprendere elementi di ingegneria, economia aziendale, tecniche manutentive e diagnostiche; più di tutto, però, deve conoscere perfettamente i principi che sono alla base di una corretta manutenzione e le implicazioni che questi hanno per l'organizzazione del servizio.

**Mariantonietta Lisena**  
(Iftma Italia)