



# FAGIOLI



# FAGIOLI immobiliare

Storicamente il settore immobiliare ha sempre rivestito un'importanza strategica per la Fagioli SpA, oggi, nonostante sia diminuita la necessità di immobili (soprattutto per uso deposito), rimane imponente il patrimonio immobiliare che gestiamo sul territorio italiano.

La Fagioli immobiliare, o, come è ancora identificata "internamente" l'ufficio Costruzioni e manutenzioni, si occupa sia della progettazione (costruzione, ampliamenti e manutenzioni straordinarie) degli immobili e degli impianti tecnologici (idraulici, termotecnici, elettrici), sia delle manutenzioni ordinarie che sono indispensabili per mantenere gli immobili e i luoghi di lavoro in efficienza e adeguati all'uso richiesto.

Promuovere la salute nei luoghi di lavoro significa ben più che soddisfare i requisiti giuridici in tema di salute e sicurezza, significa altresì aiutare il proprio personale a migliorare la salute e il benessere generale.

Migliorare il benessere e la salute dei lavoratori, promuovere la salute nei luoghi di lavoro porta a numerose conseguenze positive: un minore avvicendamento di personale; meno assenteismo; motivazione e produttività maggiori; miglioramento dell'immagine del datore di lavoro riconosciuto come un'organizzazione positiva e attenta al benessere del personale.

... costruzioni ...

E' ormai un dato acquisito per tutti la consapevolezza che gli immobili devono essere appropriati al tipo di utilizzo a cui saranno sottoposti:

- ✓ strutture portanti e spazi a disposizione vanno necessariamente progettati staticamente per ogni specifica esigenza;
- ✓ l'organizzazione dei flussi delle persone, dei veicoli e dei materiali può essere all'origine di rischi considerevoli, è quindi importante assicurarsi che vi siano minime interferenze pericolose tra questi flussi (incroci nella circolazione dei pedoni con i veicoli, carichi che transitano al di sopra dei lavoratori, ...), che le zone dove devono spostarsi i lavoratori nell'ambito della loro attività non siano pericolose (pavimenti piani e non sdruciolati, nessun dislivello consistente privo di parapetti, sicurezze delle porte, ...), che siano state eventualmente prese delle disposizioni particolari qualora sussistessero pericoli non diversamente risolvibili (segnalazione e controllo d'accesso delle zone pericolose, segnalazioni, ...).

La "Progettazione" di un locale può essere fatta in diverse situazioni: in occasione della costruzione di nuovi edifici, in occasione di un ampliamento di edifici esistenti, in occasione di manutenzioni straordinarie a locali esistenti. Sebbene il processo di progettazione che conduce alla realizzazione di un locale rimanga sostanzialmente lo stesso, le possibilità di azione sono più limitate quando si deve intervenire su una costruzione esistente rispetto ad una nuova costruzione.

La "progettazione" implica la scelta della localizzazione dei posti di lavoro e delle attrezzature e richiede un'analisi del flusso delle persone, dei veicoli e dei materiali; deve integrare la prevenzione con la considerazione dell'insieme delle condizioni di lavoro: dovrà tener conto della relazione dei posti tra di loro; degli accessori; l'organizzazione dello spazio dovrà comportare una riflessione preventiva sulle posture, gli spostamenti, gli sforzi fisici, le comunicazioni tra i lavoratori. Quindi in pratica, la sistemazione dei locali deve essere concepita in modo globale integrando numerosi elementi di valutazione, è sempre auspicabile inoltre, considerare l'evoluzione dell'attività prevedendo una certa flessibilità nell'occupazione dello spazio e nella concatenazione delle operazioni.

La disposizione dei locali di lavoro così come l'ambiente di lavoro influiscono sul benessere e sulle prestazioni degli individui. La concezione architettonica, l'illuminazione, l'ambiente sonoro (compresa l'acustica dei locali) e il clima termico sono fattori fondamentali. Al fine di garantire la protezione della salute delle persone che lavorano e di favorire le loro prestazioni, è necessario rispettare determinate esigenze in materia.

Molti fattori di disturbo possono essere evitati con una corretta progettazione durante la fase di costruzione. Si tratta di un aspetto particolarmente importante, visto che correggere i difetti costruttivi risulta spesso molto costoso o difficile.

... Manutenzioni ...

La manutenzione è la combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, eseguite durante il ciclo di vita di un immobile destinate a preservarlo o a riportarlo in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta.

La manutenzione è fondamentale per garantire la continuità della produzione, per fabbricare prodotti di alta qualità e mantenere costante il livello di competitività di un'azienda'. Essa, però, incide anche sulla sicurezza e la salute sul lavoro mantenendo macchinari e ambienti di lavoro sicuri e affidabili.

... Project management ... e routine

L'essenza dell'organizzazione per progetti che si è data il settore ingegneristico prevede un'attività non ripetitiva, finalizzata al raggiungimento di un obiettivo in un certo periodo di tempo, svolta utilizzando uno sforzo congiunto di un pool di risorse, la complessità dei progetti deriva, in massima parte, dalla compresenza nel team di specialisti provenienti da aree disciplinari differenti.

La collocazione in un arco temporale finito distinguono il progetto dalle cosiddette attività di routine che sono invece permanenti o semi-permanentie sono dirette a produrre in modo ripetitivo lo stesso prodotto o servizio. Proprio la diversa natura di queste attività richiede lo sviluppo di filosofie, attitudini e approcci diversi per la loro gestione, così come diversi dovrebbero essere gli spazi di lavoro preposti ad ospitare un gruppo di lavoro così eterogeneo, non solo la "classica" sala riunioni, una un vero e proprio ufficio con posti operativi per poter collaborare congiuntamente allo sviluppo delle proprie competenze senza perdere di vista il progetto complessivo che si sta sviluppando.

Molte "manutenzioni straordinarie" negli ultimi anni hanno riguardato la disposizione interna degli uffici, sia per l'incremento di personale sia per la diversa impostazione di lavoro, i locali a disposizione ci hanno spesso permesso di venire incontro alle richieste, qualche problema si è invece riscontrato nel dover adattare gli impianti tecnologici, soprattutto per quanto riguarda la climatizzazione ambientale, poiché la progettazione di questi impianti è molto vincolata alle dimensioni volumetriche degli ambienti e mal si adegua alle modifiche degli stessi.

Avere a disposizione adeguati spazi per le diverse tipologie di gestione dei settori diventa quindi fondamentale per non dover ricorrere a variazioni e manutenzioni estemporanee che diventano difficilmente gestibili e poco apprezzate dalle persone che vi devono lavorare in condizioni non ottimali.