



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale della difesa,
della protezione della popolazione e dello sport DDPS

Strategia immobiliare del DDPS



Indice

1	Scopo e destinatari della strategia immobiliare	3
2	Basi	4
3	Situazione attuale	5
4	Visione	6
5	Obiettivi strategici	7
5.1	Elevato grado di copertura del fabbisogno immobiliare del DDPS	8
5.2	Gestione parsimoniosa delle finanze della Confederazione	9
5.3	Copertura di esigenze in materia di politica statale	11
5.4	Controlling strategico	12
6	Strategia di portafoglio del DDPS	13

Edizione: Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport (DDPS)

Segreteria generale del DDPS, novembre 2020

Redazione: Territorio e ambiente del DDPS

Premedia: Centro dei media elettronici (CME)

Illustrazioni/immagini: DDPS©

Internet: ddps.ch/gestione-immobiliare

1 Scopo e destinatari della strategia immobiliare

La presente strategia immobiliare definisce i criteri dipartimentali in materia di gestione immobiliare del DDPS:

- si orienta in prima linea ai detentori di ruoli della gestione immobiliare e ai loro collaboratori;
- nel contempo indica ai gruppi di destinatari gli obiettivi perseguiti dalla gestione immobiliare.



2 Basi

La strategia immobiliare si fonda sull'ordinanza sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione (OILC), sul Piano settoriale militare (PSM) e sulle istruzioni del DDPS concernenti la gestione immobiliare, dell'assetto territoriale e dell'ambiente nel DDPS (GIATA).

Il DDPS ha approvato la strategia immobiliare nel 2007. Visti i mutamenti delle condizioni quadro e all'interno della stessa gestione immobiliare, dopo oltre 10 anni è giunto il momento di sviluppare ulteriormente la strategia immobiliare. Il pilastro portante della nuova strategia rimangono le tre attuali categorie di obiettivi.

Oltre alle prescrizioni legali, la strategia immobiliare tiene conto in particolare dell'ulteriore sviluppo dell'esercito con un profilo prestazionale orientato all'adempimento dei compiti, delle condizioni quadro finanziarie e degli obiettivi e direttive del Consiglio federale (ad es. Energia esemplare Confederazione).

Cambiamenti importanti, in particolare nel contesto della politica di sicurezza della Svizzera, possono richiedere un adeguamento dell'indirizzo della strategia immobiliare.



3 Situazione attuale

Gli immobili rivestono un'importante funzione di appoggio per l'adempimento dei compiti fondamentali del DDPS. La gestione immobiliare garantisce la disponibilità degli immobili orientata al fabbisogno.

L'approvvigionamento degli utenti è garantito con oggetti del portafoglio immobiliare del DDPS e con uffici e edifici amministrativi del portafoglio immobiliare dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL). I collaboratori della gestione immobiliare, che conoscono i compiti principali del DDPS, fungono da interlocutori per gli utenti. Hanno esperienza nella pianificazione e nella realizzazione di progetti e intrattengono una buona rete di contatti con altri servizi federali, Cantoni, Comuni delle ubicazioni e organizzazioni specializzate (ad es. associazioni di categoria).

Il portafoglio immobiliare del DDPS include tutti gli immobili posseduti o di proprietà, utilizzati e gestiti dal DDPS, ad eccezione:

- degli immobili per l'amministrazione del DDPS nella regione di Berna;
- degli immobili dell'Ufficio federale dello sport.

Il portafoglio immobiliare del DDPS è uno dei più ampi della Svizzera. Alla luce della riduzione degli effettivi dovuta all'ulteriore sviluppo dell'esercito e alle risorse disponibili in misura limitata, nei prossimi anni il portafoglio immobiliare verrà ottimizzato. Una gran parte degli oggetti non è più utilizzata a scopi militari. Questi oggetti vengono trasferiti dal parco immobiliare centrale (a disposizione per l'utilizzazione da parte del DDPS) al parco immobiliare disponibile (che non viene più utilizzato e che sia rimane di proprietà della Confederazione quale riserva sia può essere venduto).

Soprattutto per motivi giuridici, la maggior parte degli immobili del parco immobiliare disponibile non può né essere messa in locazione né venduta. Questi immobili infatti sono ubicati al di fuori delle zone edificabili e offrono scarse possibilità di utilizzazione a livello civile. Per risparmiare costi d'esercizio a medio termine, questi immobili dovranno essere dismessi o smantellati.

Oggi la gestione immobiliare deve tenere conto dei seguenti sviluppi:

- con l'ulteriore sviluppo dell'esercito, per motivi economici il patrimonio immobiliare deve essere ulteriormente ridotto. Al riguardo si mira a una concentrazione nelle ubicazioni di grandi dimensioni e garantite a lungo termine. Con la rinuncia a determinati immobili è possibile ridurre le spese d'esercizio e il fabbisogno di manutenzione;
- i mezzi finanziari e personali per i progetti immobiliari e per la gestione del patrimonio immobiliare sono molto scarsi. Devono quindi essere impiegati in modo ottimale per essere il più efficaci possibile;
- il fabbisogno degli utenti si sviluppa continuamente e pone nuove sfide agli immobili, in particolare nell'ambito dei criteri di prontezza dell'esercito. Un patrimonio immobiliare moderno e gestibile con parsimonia dovrebbe soddisfare le nuove esigenze degli utenti in modo economico e adeguato.

4 Visione

La gestione immobiliare permette al DDPS di dotarsi di immobili appropriati, multifunzionali e utilizzabili in modo duraturo. Il fabbisogno in continuo mutamento che deriva dai compiti fondamentali può essere soddisfatto tempestivamente.

Le decisioni in materia di portafoglio e di investimenti sono prese sulla base del principio dei costi del ciclo di vita. Questo principio prende in considerazione sia i costi di utilizzazione sia i costi degli immobili.

Il DDPS costruisce e sviluppa i propri immobili in modo sostenibile e, soprattutto nel settore energetico, riveste un ruolo esemplare.



5 Obiettivi strategici

La gestione degli immobili del DDPS persegue tre obiettivi strategici che in parte sono in contraddizione tra di loro.

per la valutazione di progetti essenziali della gestione immobiliare (ad es. decisioni in merito a varianti in ambito di concetti di utilizzo, strategie di soluzione).

Gli obiettivi strategici sono rappresentati qui appresso in un sistema di obiettivi. Esso funge da strumento

Obiettivi	Ponderazione
Elevato grado di copertura del fabbisogno immobiliare del DDPS Lo scopo della gestione immobiliare è mettere a disposizione del DDPS un numero sufficiente di immobili in qualsiasi situazione. Al riguardo occorre coprire sia il fabbisogno immobiliare esistente sia quello futuro.	40 %
Gestione parsimoniosa delle finanze della Confederazione La gestione immobiliare contribuisce a una gestione parsimoniosa delle finanze della Confederazione. Questo obiettivo è raggiunto con una riduzione dei costi del ciclo di vita.	30 %
Copertura di esigenze in materia di politica statale La gestione immobiliare provvede a coprire le esigenze in materia di politica statale. Ciò concerne in particolare le esigenze dei Cantoni e dei Comuni. Nell'ambito dell'assetto del territorio e dell'ambiente la gestione immobiliare del DDPS riveste un ruolo esemplare.	30 %

I tre obiettivi strategici sono garantiti dai seguenti obiettivi parziali.

5.1 Elevato grado di copertura del fabbisogno immobiliare del DDPS

Lo scopo principale della gestione immobiliare è appoggiare il DDPS nell'adempimento dei suoi compiti fondamentali mediante la messa a disposizione, la conserva-

zione e la gestione di immobili nonché mediante prestazioni legate agli immobili. Sia oggi sia in futuro, è indispensabile assicurare la qualità e la quantità necessarie di queste prestazioni di appoggio.

1 Elevato grado di copertura del fabbisogno immobiliare del DDPS

1.1 Copertura dei bisogni attuali con gli immobili esistenti	L'utilizzazione è gestita in modo da poter soddisfare il maggior numero possibile di bisogni con gli immobili esistenti.	15%
1.2 Adeguali per i bisogni futuri	<p>Le misure pianificatorie e edilizie si orientano al fabbisogno degli utenti. La copertura dei bisogni sul lungo periodo deve avere una priorità elevata.</p> <p>La pianificazione, la costruzione, lo sviluppo e la conservazione degli immobili del parco immobiliare centrale deve prevedere un'utilizzazione flessibile. Per le esigenze ricorrenti, si impiegano soluzioni standardizzate.</p> <p>Il parco immobiliare centrale del portafoglio immobiliare è adeguato in funzione dell'entità necessaria all'adempimento dei compiti. Bisogna tenere conto degli sviluppi prevedibili ad esempio in ambito di criteri di prontezza dell'esercito.</p>	25%

In particolare il fabbisogno degli utenti (principalmente l'esercito) deve essere concretizzato con concetti immobiliari strategici come il Concetto relativo agli stazionamenti dell'esercito, il piano di sviluppo, il concetto di utilizzo o il «Concept utilisateur des Infrastructures» (CUDI). Questi concetti immobiliari strategici mostrano lo sviluppo del portafoglio immobiliare e costituiscono la base per la pianificazione delle misure immobiliari.

5.2 Gestione parsimoniosa delle finanze della Confederazione

La gestione immobiliare mira a vincolare il meno possibile le risorse finanziarie e di personale. Questo obietti-

vo deve essere raggiunto mantenendo i più bassi possibili i costi del ciclo di vita (uscite per il personale e per beni e servizi) e i costi di investimento.

2 Gestione parsimoniosa delle finanze della Confederazione

2.1

Uscite correnti basse

Le prestazioni della gestione immobiliare devono essere conteggiate secondo il principio di causalità e in modo trasparente al fine di promuovere la gestione individuale da parte di locatari e utenti, creare incentivi per ridurre i costi e migliorare la consapevolezza dei costi.

Per poter permettere in futuro una pianificazione degli investimenti flessibile, gli impegni finanziari correnti devono essere mantenuti a un livello basso. Le soluzioni vanno scelte in modo che la protezione di persone e beni materiali rimanga garantita.

20%

Gli standard in materia di fabbisogno, utenti e di ampliamento devono orientarsi alla minimizzazione dei costi del ciclo di vita.

Gli immobili commerciabili del parco immobiliare disponibile sono venduti il più rapidamente possibile oppure ceduti in diritto di superficie. Gli immobili non commerciabili sono dismessi e, laddove ragionevole, vengono smantellati.

Gli utilizzi e gli investimenti devono concentrarsi presso ubicazioni di grandi dimensioni e confinanti (definizione di priorità). Questi immobili devono essere sfruttati in modo ottimale.

2.2

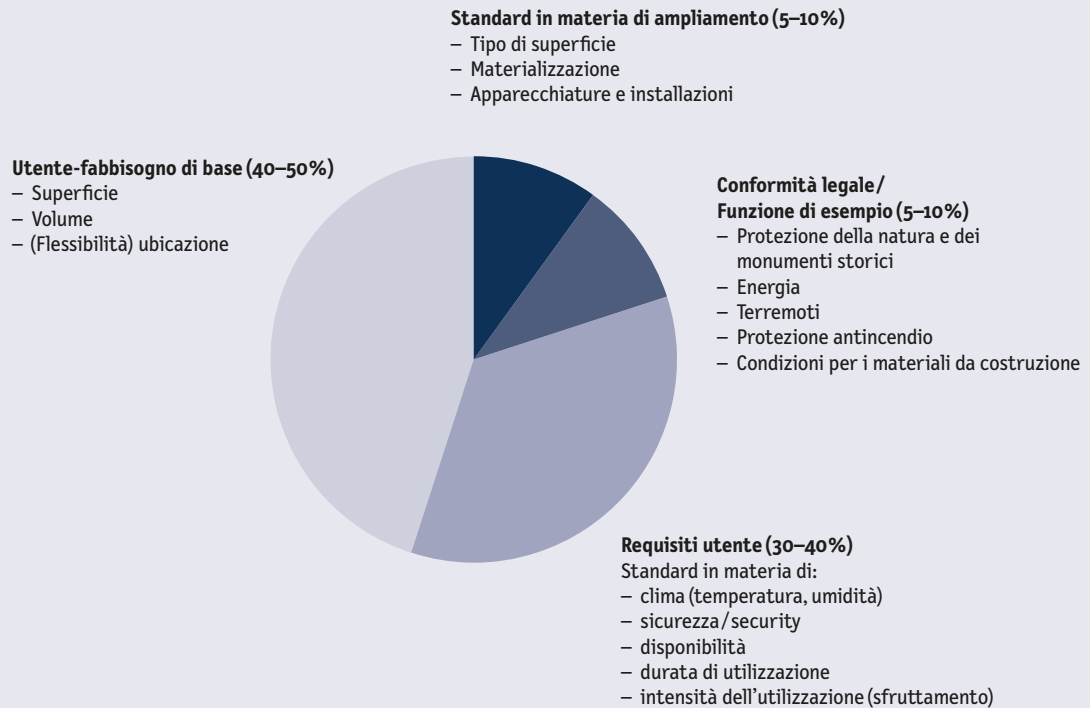
Impiego di capitale basso

Una decisione di investimento si basa su un'analisi costi-benefici positiva per tutto il ciclo di vita.

10%

Le misure di manutenzione nel parco immobiliare centrale devono essere riunite in pacchetti ragionevoli di rimessa in efficienza. Negli intervalli occorre garantire la fruibilità.

Circa la metà dell'entità dei costi di investimento è imputabile al fabbisogno di base dell'utente, mentre l'altra metà ai requisiti dell'utente, alla conformità legale, alla funzione di esempio e agli standard in materia di ampliamento. Le percentuali indicate nella figura seguente sono da interpretare quali ordini di grandezza per una costruzione media e in linea di principio sono applicabili all'intero portafoglio.



Con uno sfruttamento ottimale dell'infrastruttura esistente e la definizione di standard minimi per i requisiti in materia di utilizzazione i locatari e gli utenti hanno un'ampia possibilità per influenzare i costi di investimento. Con l'edificazione di costruzioni semplici e standardizzate e l'applicazione di standard differenziati in base alla strategia del portafoglio, il rappresentante dei proprietari contribuisce a mantenere possibilmente bassi i costi di investimento.

5.3 Copertura di esigenze in materia di politica statale

Per l'adempimento dei propri compiti, il DDPS deve poter contare su una buona collaborazione con i Cantoni e i Comuni. Il consenso della popolazione per le attività che comportano immissioni è una condizione

quadro importante per l'adempimento dei compiti da parte del DDPS. La gestione immobiliare tiene pertanto conto delle esigenze dei Cantoni e dei Comuni, delle esigenze in materia di assetto territoriale e ambiente e di altri interessi.

3 Copertura di esigenze in materia di politica statale

3.1 Copertura delle esigenze dei Cantoni e dei Comuni

Se non limitano l'utilizzazione propria e non pregiudicano l'adempimento dei compiti della gestione immobiliare, le esigenze dei Cantoni e dei Comuni sono prese in considerazione.

10%

Con i Cantoni e i Comuni si cercano attivamente possibilità per utilizzare gli immobili del parco immobiliare disponibile.

3.2 Copertura delle esigenze in materia di assetto territoriale e ambiente

Il DDPS assicura i propri interessi e quelli dei suoi utenti dal punto di vista dell'assetto territoriale e li armonizza con la pianificazione del territorio da parte di terzi. Per quanto possibile si tiene conto degli interessi civili.

Nel parco immobiliare centrale garantito a lungo termine, il DDPS opera in modo ecologico, oltre gli standard minimi legali.

10%

Il DDPS adotta un comportamento esemplare nella gestione dei siti contaminati e dei rischi. La messa in pericolo della popolazione e dell'ambiente deve essere minimizzata.

3.3 Copertura di altre esigenze delle autorità e della popolazione

Tutti i detentori di ruoli comunicano in modo aperto e trasparente con le autorità e la popolazione.

Gli immobili del parco immobiliare centrale possono essere utilizzati in contenzia per scopi civili, in particolare per migliorare il consenso o conquistare simpatia.

10%

5.4 Controlling strategico

La Segreteria generale del DDPS verifica il raggiungimento degli obiettivi della strategia immobiliare con un controlling strategico. A tale scopo vengono definiti parametri e valori di riferimento concreti in merito ai quali si redigono rapporti. In caso di necessità si definiscono misure per raggiungere i valori di riferimento.

Nella misura in cui siano valutabili sotto il profilo economico, gli indicatori del portafoglio immobiliare (ad es. valori degli impianti, disponibilità di superfici o consumo energetico) vengono valutati e, se ragionevole, confrontati con dati specifici del mercato.

Colloqui con i Cantoni:

Il DDPS esegue colloqui con diversi Cantoni in ambito di pianificazione del territorio, protezione della natura e protezione dell'ambiente (in breve: colloqui con i Cantoni). A seconda del Cantone, questi colloqui hanno luogo regolarmente o in funzione delle necessità. In questo ambito ci si informa reciprocamente sulle pianificazioni correnti, si garantisce l'intesa e si discute in merito all'utilizzazione degli immobili del parco immobiliare disponibile.

SGAA:

Per migliorare le sue prestazioni ambientali, il DDPS utilizza il Sistema di gestione dell'ambiente e dell'assetto territoriale (SGAA DDPS). Questo sistema definisce le condizioni quadro per le misure a favore dell'ambiente e permette quindi di valutare, migliorare costantemente e comunicare le prestazioni ambientali del Dipartimento.

6 Strategia di portafoglio del DDPS

Il portafoglio immobiliare del DDPS è suddiviso in due categorie di utenti e gruppi di prodotti. Ai fini della gestione immobiliare strategica, il portafoglio è strutturato in unità di gestione (UGest) classificate in base

a linee guida specifiche. Un'unità di gestione consiste in un gruppo di oggetti affini compresi i relativi terreni (ad es. una piazza d'armi, un aerodromo o una piazza di tiro).

Categoria di utenti Gruppo di prodotti	Segmentazione sommaria	Classificazione delle unità di gestione (UGest)	
Durch das VBS selbst genutzte Immobilien Gruppo di prodotti 1	Parco immobiliare centrale	Classificazione AA	Verde scuro
		UGest, che deve essere utilizzata sul lungo termine dal DDPS.	
		Classificazione A	Verde chiaro
		UGest, che deve essere utilizzata sul medio termine dal DDPS.	
		Classificazione B	Giallo
UGest, sottoposta a verifica e la cui utilizzazione sul lungo termine non è garantita dal DDPS.			
		Classificazione C	Rosso
UGest, che in futuro non sarà più utilizzata dal DDPS e sarà soppressa dal parco immobiliare centrale.			
		Classificazione CC	Rosso scuro
UGest, che attualmente non è più utilizzata dal DDPS, ma rimane nel parco immobiliare centrale quale riserva strategica.			

Immobili non utilizzati dal DDPS Gruppo di prodotti 2	Parco immobiliare disponibile	Classificazione O	Grigio
	UGest, che non è più utilizzata dal DDPS e che è stata trasferita dal parco immobiliare centrale nel parco immobiliare disponibile.		
	Parco liquidato	Classificazione X	Nero
UGest, che a causa di smantellamento, vendita ecc. non è più nel portafoglio del DDPS o è stata dismessa e attribuita al parco liquidato.			

Per ciascuna delle classificazioni di unità di gestione sono definiti dei principi che contengono le affermazioni fondamentali più importanti per l'impostazione strategica di base di un'intera unità di gestione. Tuttavia ogni oggetto di un'unità di gestione è gestito

secondo una strategia specifica. Ciò significa che, ad esempio, anche presso un'ubicazione verde scuro singoli oggetti possono essere valutati come non degni di conservazione e possono essere destinati al disinvestimento.

Classificazione UGest	Principi
Verde scuro	Occorre garantire un'utilizzazione illimitata da parte del DDPS. Gli investimenti devono essere effettuati a seguito di nuove o mutate esigenze di utilizzazione, di criteri rispettosi dell'ambiente e dei criteri superiori della Confederazione oppure del fabbisogno di manutenzione. La tutela degli interessi deve essere garantita attivamente in quest'ottica.
Verde chiaro	L'attuale utilizzazione da parte del DDPS deve essere garantita. Gli investimenti a seguito di nuove o mutate esigenze di utilizzazione, di criteri rispettosi dell'ambiente o del fabbisogno di manutenzione devono essere limitati allo stretto necessario. In linea di principio il proprio terreno non può essere venduto. La tutela degli interessi deve essere garantita attivamente in quest'ottica.
Giallo	Finché non si è chiarito lo stato dell'UGest, l'utilizzazione da parte del DDPS non deve essere garantita. Occorre evitare investimenti sulla base di nuovi bisogni e la manutenzione deve essere limitata allo stretto necessario (capacità d'impiego minima e responsabilità del proprietario). In linea di principio il proprio terreno non può essere venduto.
Rosso	L'UGest è attribuita attivamente a una riutilizzazione a scopo civile. Non si effettuano investimenti a causa di nuovi bisogni. Le misure di manutenzione sono da limitare allo stretto necessario e devono orientarsi alla durata di utilizzazione residua. Il proprio terreno può essere venduto dopo un'accurata ponderazione (in linea di principio in diritto di superficie).
Rosso scuro	La tutela degli interessi deve essere garantita nella misura in cui sostanzialmente non si pregiudica un'utilizzazione futura da parte del DDPS. In generale, occorre rinunciare agli investimenti e alle misure di manutenzione. In linea di principio il proprio terreno non può essere venduto.

