



Strumenti importanti della gestione immobiliare del DDPS

Indice

1	Piano settoriale militare.....	2
2	Regolamentazioni dell'utilizzazione	2
3	Disposizioni rilevanti per l'immobile.....	3
4	Analisi/calcolo dell'economicità (WIBE/WIRE)	3
5	Compendio dei concetti	4



1 Piano settoriale militare

Per poter adempiere i propri mandati, l'esercito ha bisogno di un'adeguata infrastruttura. Le ubicazioni e l'utilizzazione dell'infrastruttura militare sono definite nel concetto relativo agli stazionamenti dell'esercito. Il [piano settoriale militare](#) funge da garanzia a livello di pianificazione del territorio. Coordina l'infrastruttura militare con le altre pianificazioni della Confederazione e dei Cantoni e si accerta che la costruzione, l'esercizio e l'utilizzazione dell'infrastruttura stessa siano armonizzati al meglio con il contesto civile.

Il piano settoriale militare è suddiviso in una [parte programmatica](#) contenente i principi della collaborazione e la griglia quantitativa per gli immobili, e in una [parte concernente gli oggetti](#), che disciplina aspetti specifici per le singole ubicazioni.

2 Regolamentazioni dell'utilizzazione

Scopo e finalità

Le regolamentazioni dell'utilizzazione comprendono le direttive e le istruzioni da rispettare per un'utilizzazione regolamentare, conforme e sicura degli immobili del DDPS. Il modello di regolamentazione dell'utilizzazione è stato introdotto con la rielaborazione delle direttive del DDPS concernenti la gestione degli immobili, l'assetto territoriale e la gestione dell'ambiente (WIRU) e presenta un nesso con ulteriori documenti di base.

La figura seguente illustra il modello di regolamentazione dell'utilizzazione. Quest'ultimo si basa sulle direttive di diversi servizi, che devono essere convertite in istruzioni per l'utilizzazione.

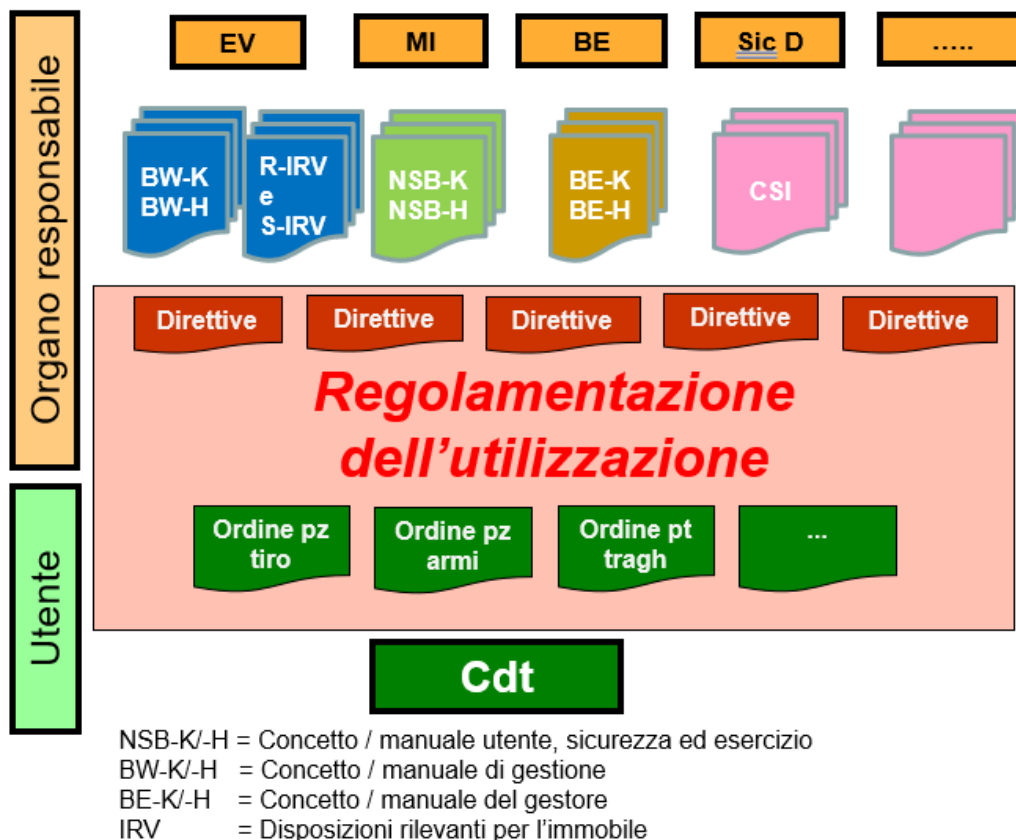


Illustrazione 1: Modello di regolamentazione dell'utilizzazione

3 Disposizioni rilevanti per l'immobile

Il rappresentante del proprietario elabora diverse direttive, la cui base è costituita dalle disposizioni quadro rilevanti per l'immobile.

Le R-IRV ([R-IRV 2023-01-30.docx](#)) si rivolgono in primo luogo agli utenti interni, cui secondo le direttive del DDPS concernenti la gestione degli immobili, l'assetto territoriale e la gestione dell'ambiente (WIRU) spetta la responsabilità per l'utilizzazione regolamentare, sicura ed economica degli immobili presi in consegna per l'utilizzazione.

Le R-IRV sono integrate tramite disposizioni rilevanti per l'immobile specifiche (per l'ubicazione; S-IRV) e direttive tecniche (tV) del rappresentante del proprietario armasuisse Immobili. Le S-IRV derivano dai manuali di gestione (BW-H) del rappresentante del proprietario.

Gli utenti si informano pertanto su quali sono le direttive rilevanti presso le loro ubicazioni e si assicurano la loro attuazione adeguata al livello sotto forma di ordini manuali d'esercizio, ecc. all'attenzione degli utenti delle infrastrutture del DDPS.

4 Analisi/calcolo dell'economicità (WIBE/WIRE)

Poiché un investimento comporta sempre anche costi successivi lungo il ciclo di vita e le conseguenze in termini di costi possono essere influenzate sempre meno man mano che il progetto avanza, sono stati ideati l'analisi e il calcolo dell'economicità (WIBE/WIRE). Il loro obiettivo è determinare tempestivamente e sfruttare come base decisionale non solo i costi immobiliari, ma anche i vantaggi per l'utente sotto forma di costi di utilizzazione.

Per il calcolo dell'economicità si distinguono tre tipi di progetto di costruzione:

- Necessità di ripristino
- Ottimizzazione dell'esercizio
- Necessità dell'utente

Per ciascuna fase vengono calcolati i costi, laddove il locatario presenta sempre con l'utente i costi e i ricavi di utilizzazione, mentre l'EV con il BE i costi e i ricavi immobiliari.

Nella fase di pianificazione/preannuncio delle necessità, WIBE/WIRE mirano in particolare anche a far sì che vengano programmati solo progetti che rispettano i criteri di economicità.

Per questo motivo:

- per quanto riguarda la necessità di ripristino, occorre dimostrare che l'investimento sia conveniente per la durata di utilizzazione residua,
- in caso di ottimizzazione dell'esercizio, deve essere dimostrata l'economicità dell'investimento rispetto ai risparmi nell'esercizio (calcolo statico della WIBE), e
- relativamente alla necessità dell'utente, bisogna attestare che non è possibile sfruttare alcun locale sfitto o che gli oneri per l'utilizzazione dello stesso sarebbero eccessivi.

Nella pianificazione dei cluster e nella realizzazione dei progetti, occorre dapprima confrontare le varianti di soluzione possibili e successivamente confermare l'economicità.

Il calcolo consuntivo dell'economicità serve da un lato allo scopo di regolare i valori empirici e aggiornare i listini prezzi, ma in particolare anche per identificare i «performance gap» e avviare misure di ottimizzazione.

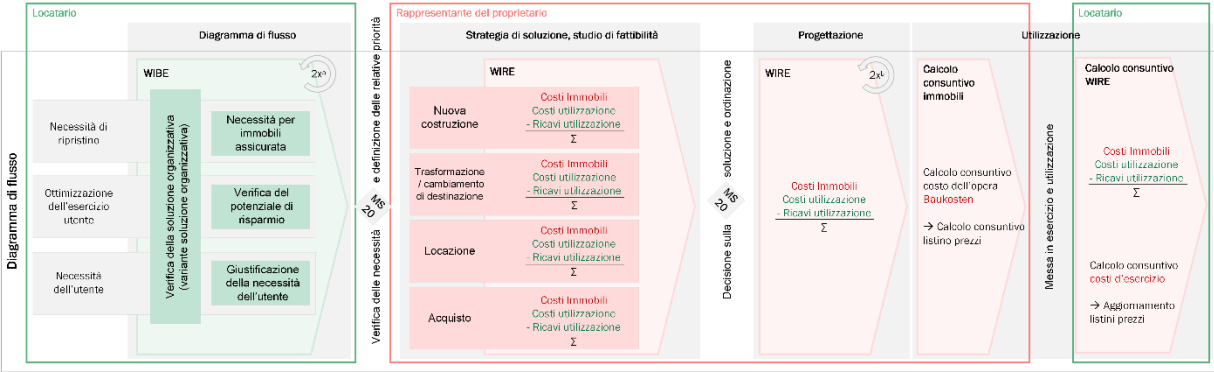


Illustrazione 2: Modello di regolamentazione dell'utilizzazione

5 Compendio dei concetti

Per gli immobili del DDPS vengono elaborati i concetti e i documenti di base più diversi. Il compendio dei concetti dell'EV offre una visione d'insieme: [Compendio dei concetti di armasuisse Immobili](#):

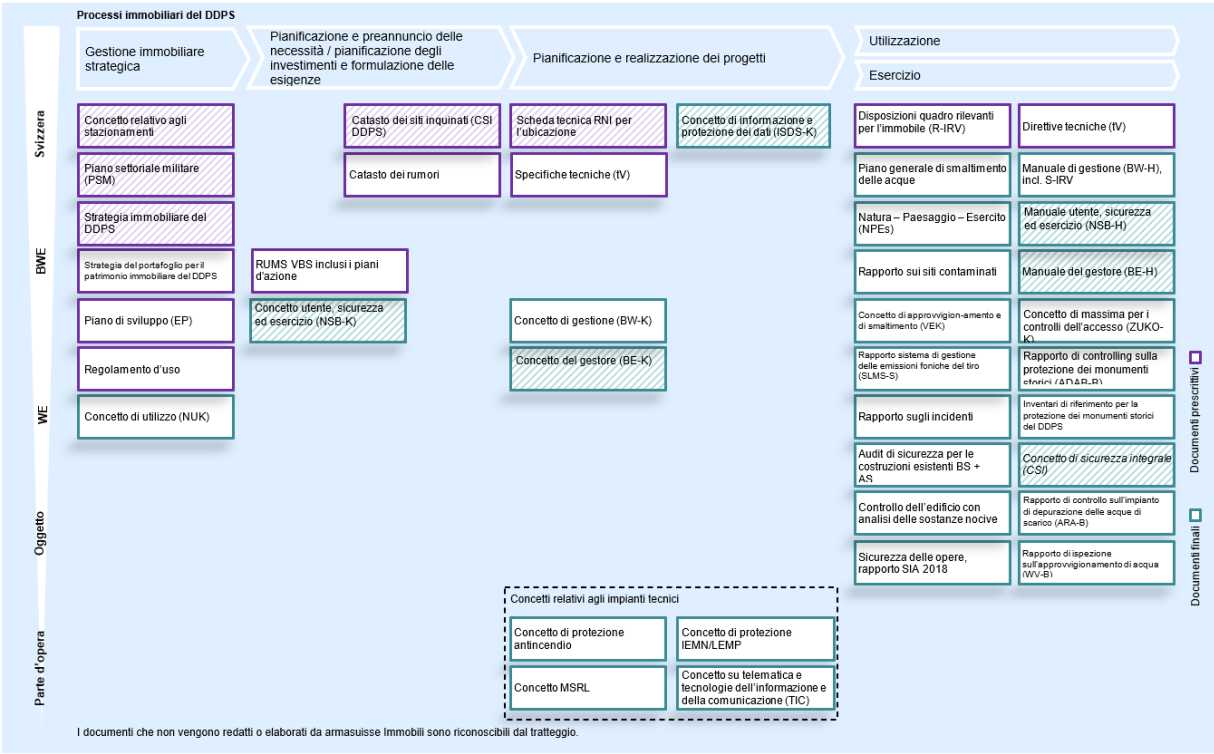


Illustrazione 3: Compendio dei concetti di armasuisse Immobili