



Elenco dei termini

Le abbreviazioni già descritte nelle Linee guida e direttive federali in materia di bilancio e contabilità (HH+RF) ([Richtlinien und Weisungen zur Haushalt- und Rechnungsführung Bund \(admin.ch\)](#)) o nel glossario del KBOB ([Glossario Gestione degli immobili \(admin.ch\)](#)) non sono elencate qui.



Termine	Abbreviazione	Definizione
Accordo di locazione	MV	L'accordo annuale di locazione viene stipulato in forma collettiva tra il locatore (armasuisse Immobili) e gli utenti. Esso comprende la griglia quantitativa complessiva, inclusi gli standard per ciascun locatario.
Accordo quadro di locazione	RMV	L'accordo quadro di locazione viene stipulato tra i locatari strategici e il rappresentante del proprietario e disciplina i principi della collaborazione. Valido per più anni, costituisce la base per gli accordi di locazione e utilizzazione.
Accordo quadro sul livello di servizio	R-SLA	L'accordo quadro sul livello di servizio disciplina i principi della collaborazione tra il rappresentante del proprietario e i gestori interni, diritti e obblighi compresi. Valido per più anni, costituisce la base per gli specifici SLA EV-BE.
Accordo quadro sul livello di servizio specifico	S-SLA	L'accordo quadro sul livello di servizio specifico disciplina prestazioni e volume, nonché dettagli della collaborazione tra il rappresentante del proprietario e i gestori interni. Valido per un anno civile, contiene soprattutto indicazioni sui costi e norme speciali per singoli oggetti, così come precisazioni su particolari mandati.
Area Areale		Un'area Areale riunisce uno o più oggetti geograficamente vicini, siti sulla stessa particella o su particelle adiacenti, collegati a un'infrastruttura primaria comune e/o realizzati nel quadro di un piano d'edificabilità complessivo. Nonostante la vicinanza geografica, gli oggetti possono eccezionalmente (per motivi storici o in caso di oggetti particolari) essere raccolti raggruppati in un'area Areale separato.
Attrezzatura d'esercizio		Attrezzature integrate destinate a un'utilizzazione specializzata dell'edificio (impianti ad uso specifico edificio); cfr. Codice dei costi di costruzione / CCC 3
Cablaggio universale di comunicazione	CUC	Indipendente dalle applicazioni, dal produttore e dalla topologia di rete, il cablaggio universale di comunicazione per dati e telefonia fa parte dei componenti passivi.
Chiusura definitiva		La chiusura definitiva rappresenta la cessazione irreversibile dello svolgimento delle funzioni e comporta anche l'attribuzione a un segmento. Questa misura riguarda gli immobili appartenenti al patrimonio disponibile che non possono essere convertiti a un'utilizzazione civile. Tali immobili devono essere messi in condizione di causare i minori costi ricorrenti possibili. Essi vengono sgomberati, eventualmente smantellati e chiusi. Il DDPS rimane responsabile degli oggetti chiusi definitivamente.
Classificare		Giudicare un oggetto degno di protezione per quanto riguarda la protezione delle informazioni e di conseguenza assegnarlo a un determinato livello di classificazione (CONFIDENZIALE, SEGRETO).
Componenti attivi		Parti integranti della rete di comunicazione, che dispongono di «intelligenza» per contribuire alla trasmissione e che hanno bisogno a tale scopo di energia elettrica, p. es. bridge ponti, router, nuovi ripetitori modulari, ecc. così come i necessari dispositivi di input e output quali PC, stampanti, telefoni, ecc.
Computo interno delle prestazioni	ILV	Il computo interno delle prestazioni comprende trasferimenti e distribuzioni dei costi da un centro di costo all'altro in base alle prestazioni godute.

Termine	Abbreviazione	Definizione
Concetto del gestore	BE-K	Il concetto del gestore documenta in che modo quest'ultimo attua le prestazioni del gestore secondo le direttive del concetto di gestione. Il concetto del gestore contiene le specifiche dal punto di vista del gestore e viene precisato e dettagliato lungo le fasi di progetto.
Concetto di gestione	BW-K	Il concetto di gestione documenta i requisiti di un immobile sotto il profilo del FM dal punto di vista del rappresentante del proprietario. Costituisce la base approvata per la gestione e disciplina le condizioni quadro a livello organizzativo della collaborazione tra rappresentante del proprietario, gestore e locatario. Viene precisato e dettagliato lungo le fasi di progetto.
Concetto di sicurezza integrale	CSI	Il concetto di sicurezza integrale è uno strumento di verifica quantitativa ed evidenzia lo stato attuale della sicurezza integrale di un immobile. I fondamenti sono stabiliti dal CSI del DDPS. Attraverso un approccio basato sul rischio, i deficit di sicurezza devono essere corretti con misure efficaci a livello di costi. Vengono inoltre rilevati i deficit rispetto allo stato della tecnica di sicurezza e alle direttive sulla sicurezza a livello normativo. Il risultato chiave di un CSI è un elenco di misure vincolanti con responsabilità e scadenze.
Concetto di sicurezza integrale del DDPS	CSI DDPS	Il CSI DDPS è la base per tutti i concetti di sicurezza integrale specifici per oggetti e opere. Stabilisce i principi, i metodi e le direttive per l'ottimizzazione standardizzata delle misure di sicurezza per tutti gli immobili (oggetti e opere militari, comprese le persone, le funzioni, le informazioni e i materiali che si trovano al loro interno) del DDPS.
Concetto relativo agli stazionamenti dell'esercito		Sulla base dei valori di riferimento dell'USEs, il Concetto relativo agli stazionamenti definisce le ubicazioni dell'infrastruttura militare per la formazione, l'impiego e la logistica che l'esercito deve continuare a utilizzare o che possono essere cedute (nucleo principale e patrimonio immobiliare disponibile).
Conto degli investimenti		Parte del conto delle unità amministrative (volume 2) che comprende i crediti di investimento (spese di investimento) e le entrate per investimenti.
Controlling immobiliare		Strumento di controllo della gestione immobiliare. Confronta lo sviluppo del portafoglio con le direttive strategiche e costituisce quindi la piattaforma per la definizione di misure correttive.
CSI meno	CSI-m	Il CSI-m è uno strumento di verifica qualitativa ed evidenzia lo stato attuale della sicurezza integrale di un immobile. La verifica avviene esclusivamente sulla base dello stato della sicurezza tecnica, così come delle norme e delle direttive in vigore. Il risultato chiave di un CSI-m è un elenco di misure vincolanti con responsabilità e scadenze.
Declassamento/declassare		Assegnazione di un'opera di zona protetta a un grado di protezione inferiore rispetto a quella di provenienza, oppure soppressione della classificazione di zona protetta. Le modifiche all'assegnazione a una zona protetta avvengono sempre mediante una disposizione del CEs, previa richiesta dell'utente interessato (DU CEs).
Declassificare		Cancellazione della menzione di classificazione una volta venuta meno la necessità di protezione; per gli oggetti si veda anche [Radiazione / cancellazione dall'elenco delle opere].
Declassificazione/declassificare		Assegnazione di informazioni da un livello di classificazione superiore (SEGRETO o CONFIDENZIALE) a un livello inferiore (CONFIDENZIALE (?) o non classificato), con corrispondente modifica della menzione di classificazione sui documenti.

Termine	Abbreviazione	Definizione
Disarmo		Dopo lo sgombero parziale del locatario, la radiazione dall'elenco delle opere e la restituzione dell'oggetto, il disarmo comprende la piena (o, a seconda del caso, parziale) rimozione da un oggetto di tutte le armi e i sistemi militari a installazione fissa. Il disarmo avviene a seconda dei casi in base alla prevista utilizzazione ulteriore di un oggetto.
Esecuzione dell'ordinanza sul traffico dei rifiuti	OTRif	Programma informatico per l'esecuzione dell'ordinanza sul traffico dei rifiuti
Guida ALVO		La guida ALVO è una direttiva per la liquidazione delle opere di combattimento e di condotta. Si rivolge a tutti i servizi partecipanti al processo di liquidazione e indica in quali casi e con quali priorità le opere devono essere del tutto o in parte smantellate e cosa bisogna considerare in tale contesto.
Locatario	MI	Ruolo al quale viene concessa temporaneamente in uso una cosa dietro pagamento di un corrispettivo.
Messa fuori servizio		La messa fuori servizio è un'interruzione dello svolgimento delle funzioni programmata in anticipo.
Mezzi di esercizio		I mezzi di esercizio sono tutti gli strumenti di lavoro, compresi i corrispondenti mezzi TIC. Si tratta di oggetti mobili o che possono essere fissati/rimossi senza particolari oneri o interventi. Si distinguono mezzi di esercizio dell'utente e mezzi di esercizio del gestore. In subordine si ricorre anche alla definizione di «mezzi di esercizio fittizi». Questo termine indica il materiale dell'esercito che normalmente è a disposizione di quest'ultimo e che temporaneamente viene predisposto per scopi di esercizio.
Modello del gestore		Un modello del gestore descrive la suddivisione dei compiti di tutti i fornitori di prestazioni nel campo del Facility Management.
Nucleo fondamentale	KB	Il nucleo fondamentale serve direttamente all'adempimento dei compiti pubblici. Di conseguenza, è assegnato al patrimonio amministrativo. Corrisponde alle (attuali) necessità dell'esercito e dell'amministrazione. Viene concesso in locazione a livello interno, compresi gli oggetti con utilizzazione limitata o disponibilità ridotta.
Oggetto in locazione		Oggetto preso in locazione da terzi.
Ordinanza del DDPS sul materiale	OMAT-DDPS	In base alla decisione secondo cui la precedente ordinanza (OMATEs) non doveva concentrarsi unicamente sulla copertura dei bisogni materiali dell'esercito, ma di tutto il DDPS, nel 2018 anziché una revisione totale dell'OMATEs è entrata in vigore direttamente una nuova ordinanza del DDPS sul materiale (OMAT-DDPS).

Termine	Abbreviazione	Definizione
Patrimonio immobiliare disponibile	DB	Il patrimonio immobiliare disponibile comprende gli oggetti che sono in possesso del DDPS e che non vengono più utilizzati per svolgere compiti dell'esercito e dell'amministrazione. Il DDPS si separerà da rinuncia a tali oggetti in eccesso secondo principi di economia aziendale. Gli oggetti appartenenti al patrimonio immobiliare disponibile vengono chiusi definitivamente, smantellati o venduti a terzi. In singoli casi possono essere concessi in locazione a terzi.
Piano Concetto di utilizzo	NUK	Un piano concetto per l'attribuzione delle utilizzazioni a oggetti/aree, in considerazione della pianificazione di offerta e necessità a livello nazionale o regionale/locale. In tale contesto viene attuata una distinzione tra nucleo fondamentale e parco immobiliare disponibile a livello di singolo oggetto.
Policlorodifenili	PCB	I policlorodifenili (PCB) sono sostanze tossiche che anche dopo 30 anni costituiscono ancora una fonte di pericolo. Negli edifici venivano impiegati come plastificanti e ritardanti di fiamma in particolare nelle fughe di espansione e collegamento, in stucchi e sigillanti, nonché in vernici e resine.
Prestazioni del gestore non rilevanti per l'immobile	NIBL	Le prestazioni del gestore non rilevanti per l'immobile della BLEs sono servizi definiti senza una relazione rilevante con l'immobile, che il gestore fornisce alla BLEs a beneficio del locatario / dell'utente D.
Prestazioni supplementari	ZDL	Prestazioni rilevanti per l'immobile, non contenute nei costi di esercizio o nei costi netti di locazione (p. es. servizi di portineria, servizi di custode, pulizia uffici oltre la prestazione base).
Principio dell'utente principale		Un gran numero di edifici amministrativi nella regione di Berna è utilizzato congiuntamente da diversi OM del settore della difesa. Per questo motivo si applica il principio dell'utente principale.
Private Branch Exchange	PBX	Impianto di auto commutazione per utenti (impianto telefonico).
Programma Concetto di sviluppo		Programma per coordinare le utilizzazioni (oggetti e aree) appartenenti tanto al nucleo fondamentale quanto al patrimonio immobiliare disponibile con la pianificazione del territorio a livello locale e regionale. Vengono riconosciute la qualità dello spazio a livello locale e il potenziale degli oggetti / delle aree, con l'obiettivo di uno sviluppo immobiliare caratterizzato da un elevato valore aggiunto.
Protezione del materiale		Per il materiale dell'esercito degno di protezione è prevista esclusivamente la classificazione SEGRETO. Il CE stabilisce il materiale da classificare. Al momento della restituzione dell'oggetto, il materiale classificato deve essere rimosso dall'opera.
Protezione delle informazioni		La protezione delle informazioni comprende la tutela delle informazioni militari, in particolare la loro classificazione e il loro trattamento. Le misure di protezione delle informazioni si riferiscono in particolare a fatti agli affari militari, materiale dell'esercito degno di protezione e opere militari. Al momento della restituzione di un oggetto, nell'opera possono rimanere solamente informazioni declassificate, ossia non più degne di protezione. Le informazioni classificate devono invece essere rimosse.

Termine	Abbreviazione	Definizione
Radiazione / cancellazione dall'elenco delle opere		Per mezzo di una disposizione del CEs le opere vengono radiate/cancellate dall'elenco delle opere militari, con contemporaneo annullamento dell'assoggettamento alla legislazione in materia di protezione delle opere. Gli oggetti radiati dall'elenco delle opere militari possono essere resi accessibili pubblicamente.
Rappresentante del proprietario	EV	Il rappresentante del proprietario assume il ruolo di organo della costruzione e degli immobili (OCI) del DDPS. Rappresenta il livello dipartimentale quale proprietario degli immobili del DDPS. In questo ruolo, è competente per la locazione ottimale degli immobili del DDPS a locatari operativi all'interno del DDPS stesso. Il rappresentante del proprietario è responsabile per la condotta e il controllo operativi della gestione immobiliare del DDPS. Il ruolo del rappresentante del proprietario è assunto da armasuisse Immobilien.
Regolamentazione dell'utilizzazione	Nureg	Accordo tra il locatario e il rappresentante del proprietario in merito all'utilizzazione regolamentare, conforme e sicura di un oggetto o area areale. Per i semplici oggetti standard, le norme di utilizzazione specifiche per il tipo di oggetto vengono integrate nell'accordo quadro di locazione. Nel caso degli oggetti o areali più complessi devono essere elaborate regolamentazioni d'utilizzazione specifiche per l'ubicazione.
Responsabilità esecutiva, decisione, consultazione, informazione	DEBI	L'acronimo tedesco DEBI – composto dalle parole Durchführung (esecuzione), Entscheidung (decisione), Beizug (consultazione) e Information (informazione) – designa un metodo di analisi e rappresentazione delle responsabilità. La tecnica DEBI assegna le responsabilità come segue: D: Questo ruolo è responsabile dell'attività a livello di esecuzione, condotta e coordinamento. Può anche svolgere personalmente l'attività stessa o parti di essa. Il ruolo ha il diritto di proposta. Inoltre, ha facoltà di impartire istruzioni ai collaboratori. Per ogni attività c'è esattamente un ruolo «D». E: Questo ruolo dispone del potere decisionale, può esercitare il diritto di veto ed è responsabile del successo o dell'insuccesso dell'attività. Per ogni attività può esserci al massimo un ruolo «E». B: Questo ruolo è competente per l'elaborazione di un compito (anche solo parziale), senza tuttavia avere responsabilità di condotta e/o coordinamento. Deve essere coinvolto prima che possa essere presa una decisione e dispone dunque del diritto di essere consultato. Deve essere sentito in merito alle decisioni nell'ottica di una procedura di consultazione e può anche sottoporre le proprie proposte. I: Questo ruolo viene informato durante o dopo l'attività. Dispone di un diritto all'informazione illimitata in merito all'attività e ai corrispondenti risultati.
Restituzione di un oggetto Ripresa di un oggetto		Con la restituzione di un oggetto, una cosa locata viene restituita dal locatario al rappresentante del proprietario. Il locatario viene svincolato dal rapporto di locazione non appena ha adempiuto i propri obblighi per lo sgombero parziale del locatario, il declassamento e quindi la radiazione dall'elenco delle opere e non intenda più influenzare la successiva ulteriore utilizzazione. Le modalità di restituzione vengono disciplinate in anticipo tra le parti (locatore, locatario) in vista dell'ulteriore utilizzazione (nuova locazione interna a un nuovo locatario con esigenze corrispondenti, conservazione, vendita, locazione/affitto, restituzione a locatore esterno). A cura del locatore viene redatto un verbale relativo alla restituzione/ripresa dell'oggetto [v. anche accordo quadro di locazione (RMV)].

Termine	Abbreviazione	Definizione
Ripristino	IS	Ripristino della sicurezza e dell'efficienza funzionale per una durata stabilita [SIA 469].
Safety		Le misure nell'ambito della Safety mirano a ottenere – in considerazione delle esigenze militari e degli aspetti economici – la massima sicurezza possibile nell'utilizzo di munizioni e sostanze esplosive, riducendo al minimo la probabilità di esplosioni e incendi nonché dei danni conseguenti di tali eventi.
Schiuma poliuretanic rigida	PU	Schiuma rigida in materiale plastico.
Segmentazione		La segmentazione viene impiegata nella pianificazione strategica per una gestione tramite strategie standardizzate relative al portafoglio. I segmenti generici nucleo fondamentale, patrimonio immobiliare disponibile e patrimonio liquidato vengono a loro volta suddivisi in segmenti e segmenti specifici. Maggiori informazioni in merito sono reperibili nella strategia del proprietario e del portafoglio.
Servizio specializzato Sicurezza per l'utilizzo di munizioni e sostanze esplosive	FS SUME	Il servizio specializzato Sicurezza per l'utilizzo di munizioni e sostanze esplosive (SUME) dello Stato maggiore dell'esercito assicura consulenza e supporto a livello dipartimentale per quanto riguarda le questioni di sicurezza per l'utilizzo di munizioni e sostanze esplosive; nel caso in cui i criteri di sicurezza previsti dalla legge non vengano rispettati, dispone altresì misure organizzative di riduzione del rischio. Fornisce le proprie prestazioni per l'esercito svizzero e gli uffici dell'Aggruppamento Difesa, armasuisse e la Segreteria generale del DDPS anche durante situazioni particolari e straordinarie.
Sgombero (parziale / completo)		Lo sgombero avviene dopo lo sgombero svuotamento parziale del locatario, la radiazione dall'elenco delle opere militari e la restituzione dell'oggetto. Lo sgombero avviene secondo le direttive del rappresentante del proprietario e comprende il trasferimento della mobilia e dei beni di sostegno (carburanti, ecc.). Se del caso, nel contesto dello sgombero vengono disarmati e smontati simulatori e simili (non classificati).
Sgombero parziale del locatario		Lo sgombero parziale di un oggetto da parte del locatario comprende la completa rimozione tanto delle munizioni quanto anche di tutti i documenti/materiali classificati, oltre all'eventuale smontaggio e rimozione di tutti i componenti rilevanti delle strutture di protezione e sicurezza classificate, come pure l'eliminazione di tutti i collegamenti alla rete A (nodi). Solo dopo l'esecuzione dello sgombero parziale del locatario è possibile declassare l'oggetto in questione (laddove non venga mantenuta un'utilizzazione parziale e non sia previsto un cambiamento di destinazione). Per lo sgombero parziale del locatario vale il principio di intervenire «solo quanto serve».
SharePoint		SharePoint è un'applicazione Microsoft basata su browser che viene impiegata in particolare per la collaborazione tra le diverse organizzazioni.
Supporto in materia di sicurezza		Accompagnamento personale di un team di pianificazione da parte di un esperto della sicurezza: per supporto in materia di sicurezza si intende la collaborazione di esperti della sicurezza a sostegno del committente durante l'intero processo di pianificazione e progettazione di un immobile. Questa attività di supporto garantisce che gli interessi in materia di sicurezza siano considerati a livello globale e confluiscono in questo modo nel progetto in maniera conforme alle norme e ai rischi.

Termine	Abbreviazione	Definizione
Utilizzo, sicurezza e concetto operativo	NSB-K	Il concetto di utilizzo, sicurezza e funzionamento documenta gli aspetti armonizzati dell'utilizzo, dei requisiti di sicurezza e del funzionamento (dell'utente) per il progetto di costruzione. Si basa sui risultati della pianificazione operativa dell'utente. Nel caso di un progetto con più utenti, ogni utente prepara il proprio concetto di NSB e l'utente principale prepara un concetto di NSB sovraordinato basato su questo. Viene aggiornato e dettagliato durante le fasi del progetto.
Valutazione della sicurezza OSI DDPS		Valutazione della sicurezza integrale di immobili, beni mobili e materiali a cura di OSI DDPS: la valutazione della sicurezza OSI DDPS è uno strumento di verifica qualitativa ed evidenzia lo stato attuale della sicurezza integrale di un bene immobile o mobile (p. es. veicoli) o di materiali (p. es. contenitore di sicurezza). La verifica avviene esclusivamente sulla base dello stato della sicurezza tecnica, così come delle norme e delle direttive in vigore. Il risultato di una valutazione della sicurezza OSI DDPS è una raccomandazione di misure mirate a migliorare la sicurezza integrale.
Veicolo di servizio		I veicoli di servizio effettivi sono veicoli immatricolati, necessari per l'esercizio degli immobili e i cui costi confluiscono nel calcolo del prodotto. I veicoli di servizio fittizi sono veicoli immatricolati che fanno parte del pool di veicoli della truppa ma che sono messi a disposizione delle aziende per scopi d'esercizio e i cui costi non sono inclusi nel calcolo del prodotto.
Zona protetta di protezione	SZ	In un'ottica di tutela, il CEs suddivide le opere militari in una o più zone protette di protezione. Maggiori informazioni in merito sono reperibili nell'ordinanza concernente la protezione delle opere militari.