



Compiti della gestione immobiliare del DDPS

Indice

1	Descrizione dei compiti relativi alla strategia della gestione immobiliare.....	2
2	Descrizione dei compiti relativi a pianificazione e preavviso delle necessità (> 3 mio.)	5
3	Descrizione dei compiti relativi a pianificazione degli investimenti e formulazione delle necessità	8
4	Descrizione dei compiti relativi a pianificazione e realizzazione dei progetti	11
5	Descrizione dei compiti relativi all'esercizio.....	15
6	Descrizione dei compiti relativi all'utilizzazione	18
7	Descrizione dei compiti relativi a calcolo consuntivo dei costi degli immobili e calcolo consuntivo dell'economicità (WIRE)	21
8	Descrizione dei compiti relativi alla tutela degli interessi	23



Descrizioni dei compiti

I singoli cluster del modello dei compiti vengono di seguito illustrati specificando obiettivo di prestazione, input e output, nonché contributi per ruolo e documenti/formulari corrispondenti.

1 Descrizione dei compiti relativi alla strategia della gestione immobiliare

a. Obiettivo di prestazione

- La gestione strategica del portafoglio è garantita.

b. Input

- Direttive strategiche di ordine superiore (p. es. orientamento dell'esercito, decisioni del Consiglio federale e del Parlamento per specifiche ubicazioni, direttive finanziarie).

c. Output

- È disponibile la pianificazione immobiliare strategica per il DDPS. Sono identificate le necessità di agire.

d. Compiti dei ruoli



Utente

- Supporta il locatario nell'elaborazione dei concetti immobiliari strategici con contributi specialistici dal punto di vista dell'utente.



Locatario

- Funge da organo di contatto e committente per i concetti che devono essere elaborati dall'esercito / dall'Ufficio federale della protezione della popolazione (UFPP) – p. es. concetto di approvvigionamento scorte, concetto di immagazzinamento, concetto di impiego e formazione, concetto dei distributori di carburante – e ne trae misure inerenti agli immobili
- Analizza il portafoglio rispetto a tasso di occupazione, compatibilità con basi concettuali e conformità con acquisti nell'ambito dell'armamento e dell'informatica, nonché con le direttive finanziarie, e richiede al Dipartimento modifiche al concetto relativo agli stazionamenti
- Analizza il portafoglio e richiede al rappresentante del proprietario la creazione di concetti immobiliari strategici (p. es. piani di sviluppo, concetti di utilizzo) e partecipa alla relativa elaborazione
- Garantisce l'economicità, l'adeguatezza e la finanziabilità della pianificazione immobiliare in collaborazione con il rappresentante del proprietario
- Garantisce il coordinamento con gli acquisti nell'ambito dell'armamento e dell'informatica



Rappresentante del proprietario

- Analizza il portafoglio rispetto a struttura e flessibilità, funzionalità, costi, conformità giuridica, ambiente e sicurezza, nonché stato degli oggetti
- Crea una pianificazione immobiliare strategica dal punto di vista del rappresentante del proprietario (pianificazione dell'offerta)
- Definisce direttive strategiche per il portafoglio immobiliare dopo l'armonizzazione con il locatario/utente (p. es. strategia del proprietario e del portafoglio per il patrimonio immobiliare del DDPS)
- Assieme al locatario, elabora i concetti immobiliari strategici (p. es. concetti di utilizzo, piani di sviluppo)
- Emana i concetti immobiliari strategici e ne richiede l'approvazione
- Gestisce il Controlling del portafoglio



Gestore

- Supporta l'elaborazione dei concetti immobiliari strategici con contributi specialistici dal punto di vista del gestore e contributi relativi ai costi d'esercizio
- Fornisce al rappresentante del proprietario valori previsti ed empirici relativi ai costi d'esercizio
- Illustra possibili conseguenze dell'applicazione delle strategie rispetto alle prestazioni del gestore (finanze e personale)



Fornitore di prestazioni TIC

- Supporta l'elaborazione dei concetti immobiliari strategici con contributi specialistici dal punto di vista dell'FP TIC e corrispondenti contributi sui costi
- Fornisce al rappresentante del proprietario valori previsti ed empirici relativi ai costi
- Illustra possibili conseguenze dell'applicazione delle strategie rispetto alla fornitura di prestazioni nel settore TIC di immobili (finanze e personale)



Livello dipartimentale

- Gestisce il Controlling immobiliare dipartimentale
- All'occorrenza contribuisce all'elaborazione dei concetti immobiliari strategici (p. es. concetti di utilizzo, piani di sviluppo)
- Approva le modifiche al concetto relativo agli stazionamenti
- Gestisce il piano settoriale militare coinvolgendo il locatario e il rappresentante del proprietario
- Approva i concetti immobiliari strategici con una dimensione politica e/o di pianificazione territoriale
- Emanata la strategia immobiliare del DDPS
- Approva la strategia del proprietario e del portafoglio per il patrimonio immobiliare del DDPS

e. Documenti/moduli

- Strategia immobiliare del DDPS
- Concetto relativo agli stazionamenti
- Piano settoriale militare
- Strategia del proprietario e del portafoglio per il patrimonio immobiliare del DDPS
- Pianificazione dell'offerta rappresentante del proprietario (senza link)

2 Descrizione dei compiti relativi a pianificazione e preavviso delle necessità (> 3 mio.)

a. Obiettivi di prestazione

- La necessità di un progetto immobiliare è analizzata e specificata.
- L'utente ha ben chiara l'economicità della propria necessità e le relative conseguenze; l'economicità delle ottimizzazioni dell'esercizio è accertata.
- Le necessità non approvate vengono respinte.
- Tutte le necessità a medio e lungo termine approvate sono preavvisate a livello nazionale sotto il profilo qualitativo e quantitativo e sono inserite nella pianificazione degli investimenti.

b. Input

- È stata formulata una problematica (viene riconosciuta una necessità).

c. Output

- È disponibile un'analisi dell'economicità (WIBE) sulla base degli indicatori e dello sfruttamento dell'occupazione.
- La necessità è prioritizzata e confluita nella pianificazione del progetto e finanziaria.
- Il preannuncio delle necessità (ripristino compreso) > 3 mio. è stato approvato ed è disponibile.

d. Compiti dei ruoli

Utente



- Impiega l'organizzazione di esercizio
- Verifica i dati relativi all'occupazione e cerca possibili soluzioni organizzative all'interno della propria superficie in locazione (per evitare necessità di spazio supplementari)
- Analizza la problematica e fornisce al locatario basi per la realizzazione dell'analisi dell'economicità. Se non è possibile una soluzione che non preveda spazio supplementare:
- Formula e motiva la sua necessità a livello quantitativo e qualitativo con una sufficiente precisione (postazioni di lavoro, tecnica, locali speciali, ecc.) coinvolgendo il locatario e sulla base delle necessità di agire identificate (p. es. tramite CSI) del locatario



Locatario

- Verifica i dati relativi all'occupazione e le possibili soluzioni organizzative in un perimetro allargato (per evitare necessità di spazi supplementari) e coordina le necessità di diversi utenti
- Realizza un'analisi dell'economicità (WIBE) sulla base dei dati dell'utente
- Verifica la necessità dell'utente (completezza e qualità, conformità al concetto relativo agli stazionamenti, conformità agli acquisti nel settore dell'armamento e dell'informatica, standard di fabbisogno e superficie, economicità, nonché pianificazioni di ordine superiore)
- Allinea le necessità degli utenti alla strategia di gestione immobiliare e alla pianificazione delle attività di ripristino; inoltre, consolida il preannuncio delle necessità sulla base dei dati del rappresentante del proprietario
- Approva la necessità dell'utente oppure la respinge, del tutto o con richiesta di rielaborazione
- In accordo con l'utente, redige il preannuncio delle necessità a partire dalle corrispondenti basi, come l'NSB-K e in considerazione dell'NSB-H aggiornato
- Definisce la priorità delle necessità dell'utente approvate nell'ottica della pianificazione degli investimenti



Rappresentante del proprietario

- Elabora il preannuncio delle necessità per i progetti di ripristino in accordo con le necessità note degli utenti
- Integra il preannuncio delle necessità del locatario con eventuali misure di ripristino e i costi stimati
- Supporta all'occorrenza il locatario nell'allineamento delle proprie necessità alla strategia di gestione immobiliare e alla pianificazione delle attività di ripristino



Gestore

- Supporta all'occorrenza il locatario e il rappresentante del proprietario nell'elaborazione delle necessità, portando all'attenzione aspetti di sua competenza



Fornitore di prestazioni TIC

- Supporta all'occorrenza il locatario e il rappresentante del proprietario nell'elaborazione delle necessità, portando all'attenzione aspetti legati alle TIC di immobili



Livello dipartimentale

- Nessun contributo

e. Documenti/moduli

- Formulario di preannuncio/formulazione delle necessità
- Formulario per il concetto utente, sicurezza ed esercizio (NSB-K/-H)
- Guida al formulario di preavviso/formulazione delle necessità
- Tabella dei costi
- Listino prezzi utilizzazione

3 Descrizione dei compiti relativi a pianificazione degli investimenti e formulazione delle necessità

a. Obiettivi di prestazione

- La necessità è prioritizzata e armonizzata con la pianificazione degli investimenti.
- La necessità è
 - definita in modo chiaro a livello qualitativo e quantitativo,
 - motivata in maniera comprensibile,
 - analizzata e verificata a livello formale, nonché
 - nuovamente prioritizzata e armonizzata con la pianificazione degli investimenti.
- L'analisi dell'economicità (WIBE) è precisata; l'economicità delle ottimizzazioni dell'esercizio è confermata.

b. Input

- È stata formulata una problematica (viene riconosciuta una necessità).
- Sulla base dell'analisi dell'economicità (WIBE) è stata presa una decisione a favore di una soluzione edilizia.
- La necessità è prioritizzata e confluita nella pianificazione del progetto e finanziaria.
- Il preannuncio delle necessità (ripristino compreso) > 3 mio. è stato approvato ed è disponibile.
(Modello di gestione pietra miliare MS 10)

c. Output

- La necessità è prioritizzata e confluita nella pianificazione del progetto e finanziaria.
- È disponibile la pianificazione degli investimenti approvata.
- La formulazione delle necessità – dove necessario con fabbisogno globale di spazio, NSB-K e CSI come base – è stata approvata ed è disponibile, oppure la necessità è stata respinta.
(Modello di gestione pietra miliare MS 20)

d. Compiti dei ruoli



Utente

- Gestisce e controlla la precedente organizzazione di esercizio
- Supporta all'occorrenza il locatario nell'aggiornamento del concetto utente, sicurezza ed esercizio
- Formula e motiva le necessità degli utenti a livello quantitativo e qualitativo con una sufficiente precisione (postazioni di lavoro, tecnica, locali speciali, requisiti di esercizio durante la fase di costruzione, ecc.) con il supporto del locatario
- Fornisce al locatario i moduli di testo per la formulazione delle necessità
- Fornisce basi per la precisazione dell'analisi dell'economicità (WIBE)



Locatario

- Verifica la necessità dell'utente (tra l'altro, economicità, conformità al concetto relativo agli stazionamenti, conformità agli acquisti nel settore dell'armamento e dell'informatica, standard di fabbisogno e superficie, nonché pianificazioni di ordine superiore)
- Garantisce il coordinamento con la pianificazione del ripristino e gli altri settori di pianificazione
- Verifica dati di occupazione e possibili soluzioni organizzative in un perimetro allargato (per lo sfruttamento dell'infrastruttura esistente)
- Aggiorna all'occorrenza il concetto utente, sicurezza ed esercizio
- Precisa e approva l'analisi dell'economicità (WIBE)
- Approva la necessità dell'utente oppure la respinge, del tutto o con richiesta di rielaborazione
- In accordo con l'utente, elabora la formulazione consolidata delle necessità
- Definisce la priorità delle necessità dell'utente nell'ottica della pianificazione degli investimenti



Rappresentante del proprietario

- Definisce la priorità delle necessità in collaborazione con il locatario sulla base delle risorse personali e finanziarie disponibili
- Inserisce le necessità nella pianificazione di progetti e finanze
- Supporta all'occorrenza il locatario nell'allineamento delle proprie necessità alla strategia di gestione immobiliare, compresa la pianificazione delle attività di ripristino
- Elaborata la formulazione delle necessità di misure di ripristino considerando eventuali necessità degli utenti
- Elaborata la pianificazione degli investimenti coinvolgendo i soggetti interessati



Gestore

- Supporta all'occorrenza il locatario e il rappresentante del proprietario nell'elaborazione della formulazione delle necessità, portando all'attenzione aspetti di propria competenza



Fornitore di prestazioni TIC

- Supporta all'occorrenza il locatario e il rappresentante del proprietario nell'elaborazione della formulazione delle necessità portando all'attenzione aspetti legati alle TIC di immobili



Livello dipartimentale

- Approva la pianificazione degli investimenti

e. Documenti/moduli

- Formulario di preavviso/formulazione delle necessità
- Fabbisogno globale di spazio
- Guida al formulario di preavviso/formulazione delle necessità
- Concetto utente, sicurezza ed esercizio (NSB-K)
- Standard di fabbisogno e superficie
- Listino prezzi immobili
- Listino prezzi utilizzazione

4 Descrizione dei compiti relativi a pianificazione e realizzazione dei progetti

a. Obiettivi di prestazione

- Viene realizzata la variante di soluzione più economica.

b. Input

- La necessità è prioritizzata e confluita nella pianificazione del progetto e finanziaria.
- È disponibile la pianificazione degli investimenti approvata.
- È disponibile la formulazione delle necessità approvata.

(Modello di gestione pietra miliare MS 20)

c. Output

- L'utilizzazione dell'immobile è stata approvata.
- La cosa locata viene consegnata.
- Viene effettuato il rendiconto del credito.
- I difetti evidenti e occulti sono eliminati.

(Modello di gestione pietra miliare MS50)

d. Compiti dei ruoli



Utente

- Verifica durante la pianificazione se la soluzione proposta dal rappresentante del proprietario coincide con la propria necessità
- Garantisce la valutazione della sicurezza / il supporto in materia di sicurezza tramite la propria organizzazione della sicurezza
- Garantisce l'utilizzazione durante la realizzazione (soluzione transitoria)
- Supporta il locatario nella verifica / nell'aggiornamento del WIBE rispetto alle varianti di soluzione del rappresentante del proprietario
- Supporta il locatario nello sviluppo del concetto utente, sicurezza ed esercizio in funzione delle varie fasi
- Formula domande di modifica del progetto per le modifiche di progetto che ha richiesto o causato
- Prepara l'esercizio
- Acquisisce l'immobile per l'utilizzazione



Locatario

- Verifica/aggiorna l'analisi dell'economicità (WIBE) in base alle varianti di soluzione del rappresentante del proprietario
- Supporta l'EV nell'elaborazione del calcolo dell'economicità (WIRE)
- Prima di ogni decisione con sistema a semaforo, verifica se la soluzione è conforme alle basi concettuali e alle condizioni quadro dell'esercito, così come agli acquisti nel settore dell'armamento e dell'informatica
- Garantisce l'armonizzazione con il piano delle tempistiche dei progetti immobiliari per l'acquisto di attrezzature e mezzi d'esercizio
- Gestisce le proprie risorse personali e finanziarie per la realizzazione e l'utilizzazione (gestione del portafoglio progetti) a livello trasversale rispetto ai progetti
- Sviluppa il concetto utente, sicurezza ed esercizio in funzione delle varie fasi
- Autorizza l'ulteriore elaborazione dei singoli progetti in funzione delle varie fasi e nel rispetto delle scadenze (decisioni con sistema a semaforo sulla strategia di soluzione, studio di fattibilità / capitolato d'onori del progetto, progetto di massima, progetto di costruzione)
- Approva le domande di modifica del progetto
- Riporta i costi di locazione dei singoli progetti nella pianificazione del budget
- Rappresenta le necessità e la relativa economicità nei confronti di terzi (Parlamento, C DDPS, ecc.)



Rappresentante del proprietario

- Persegue soluzioni economiche rispettando standard sostenibili in considerazione dei costi durante il ciclo di vita
- Elabora il calcolo dell'economicità (WIRE) per le varianti di soluzione sulla base dei contenuti della WIBE
- Aggiorna il calcolo dell'economicità (WIRE) all'occorrenza prima delle successive decisioni con sistema a semaforo
- Dirige il progetto (studi preliminari, pianificazione e realizzazione)
- Calcola i costi di locazione in funzione delle varie fasi
- Elabora il concetto di gestione in funzione delle varie fasi
- Formula domande di modifica del progetto per le modifiche di progetto che ha richiesto o causato
- Gestisce le risorse personali e finanziarie per pianificazione e realizzazione relativamente ai singoli progetti (gestione del portafoglio progetti)
- Elabora il programma degli immobili del DDPS e rappresenta i progetti nei confronti di terzi (Parlamento, C DDPS, ecc.)
- Consegna l'immobile per l'utilizzazione e l'esercizio



Gestore

- Elabora il concetto del gestore in funzione delle varie fasi
- Pianifica e organizza le risorse personali e finanziarie per lo svolgimento delle prestazioni del gestore immobiliare e assicura tempestivamente i mezzi di esercizio necessari



Fornitore di prestazioni TIC

- Pianifica e realizza le TIC di immobili a beneficio dei progetti immobiliari
- All'occorrenza, sviluppa nuovi servizi TIC a beneficio dei progetti immobiliari
- Garantisce il lancio dei servizi TIC a beneficio dei progetti immobiliari
- Assume il ruolo di «responsabile del progetto parziale TIC» e funge da interlocutore per il direttore del progetto di costruzione nel quadro di quest'ultimo
- Elabora il concetto del gestore «TIC di immobili» in funzione delle varie fasi
- Pianifica e organizza le risorse personali e finanziarie per lo svolgimento delle prestazioni del gestore immobiliare e assicura tempestivamente i mezzi di esercizio necessari



Livello dipartimentale

- Svolge i compiti delle autorità nei settori organizzazione dello spazio e ambiente (autorità di approvazione nella procedura di approvazione dei piani di costruzioni militari, esecuzione del diritto ambientale, procedura di approvazione dei piani) ed emana le corrispondenti decisioni

e. Documenti/moduli

- Formulario Modifiche di progetto e dei fabbisogni
- Lista di controllo Documentazione Facility Manager (FM) di immobili
- Concetto utente, sicurezza, esercizio
- Concetto di gestione
- Concetto del gestore (disponibile su SharePoint)
- Istruzione di lavoro Gestione delle modifiche di progetto nel settore degli immobili
- Documentazione didattica sulla pianificazione dell'occupazione BELPLAN
- Piano quadro delle scadenze 3-10 mio.
- Piani quadro delle scadenze per progetti > 10 mio.
- Documentazione didattica sull'analisi / sul calcolo dell'economicità

5 Descrizione dei compiti relativi all'esercizio

a. Obiettivi di prestazione

- L'immobile è sicuro, conforme alla legge e può essere utilizzato.

b. Input

- È avvenuto il passaggio dalla fase di costruzione alla fase di esercizio.
- L'immobile è passato sotto la responsabilità del gestore.

c. Output

- Prestazioni svolte dal gestore (prestazioni del gestore rilevanti per l'immobile, IBL, e prestazioni del gestore non rilevanti per l'immobile, NIBL).

d. Compiti dei ruoli



Utente

- Ordina e concorda con il gestore le prestazioni del gestore non rilevanti per l'immobile (NIBL) sulla base delle specifiche del prodotto
- Coinvolge attivamente il gestore nelle proprie pianificazioni/attività
- Supporta il gestore svolgendo in combinazione alla propria attività principale prestazioni che spetterebbero a quest'ultimo (prestazioni delegate del gestore rilevanti per l'immobile, DIBL)



Locatario

- Nessun contributo



Rappresentante del proprietario

- Incarica e guida il gestore nel quadro delle prestazioni del gestore rilevanti per l'immobile (IBL)
- All'occorrenza, richiede al Dipartimento eventuali correzioni del budget per garantire le prestazioni del gestore
- Assume il ruolo di beneficiario delle prestazioni nel quadro del computo delle prestazioni
- Assicura l'ottimizzazione del rapporto costi/benefici durante il ciclo di vita
- Decide in merito a chiusure degli oggetti
- Aggiorna il BW-H durante il ciclo di vita



Gestore

- Inserisce nel budget i crediti necessari per l'esercizio degli immobili
- È il fornitore generale di servizi nei confronti del rappresentante del proprietario per quanto riguarda le prestazioni del gestore rilevanti per l'immobile
- Garantisce la disponibilità all'utilizzazione richiesta e l'esercizio economico e conforme ai requisiti di sicurezza e di legge di tutti gli immobili secondo l'accordo sul livello di servizio (SLA) con il rappresentante del proprietario
- Applica le direttive tratte dalle specifiche dei prodotti e dai livelli di servizio nel quadro delle prestazioni del gestore
- Conduce trattative per concordare le prestazioni con il locatario/utente e il rappresentante del proprietario
- Approva e realizza piccole misure di valorizzazione (modifiche/miglioramenti) a beneficio degli utenti secondo le direttive del rappresentante del proprietario
- Presenta al rappresentante del proprietario richieste di chiusura di opere, parti delle stesse ed edifici non conformi ai requisiti di sicurezza e di legge
- Concorda con l'utente prestazioni del gestore che quest'ultimo svolge in combinazione all'attività principale (prestazioni delegate del gestore rilevanti per l'immobile, DIBL)
- Supporta l'utente quale fornitore di servizi durante la fase di utilizzazione
- Fornisce i costi del gestore al rappresentante del proprietario
- Aggiorna il BE-H durante il ciclo di vita



Fornitore di prestazioni TIC

- Inserisce nel budget i crediti necessari per le TIC di immobili
- È il fornitore generale di servizi nei confronti del rappresentante del proprietario per quanto riguarda l'esercizio delle TIC di immobili
- Garantisce la disponibilità all'utilizzazione richiesta e l'esercizio economico e conforme ai requisiti di sicurezza e di legge di tutti i componenti TIC degli immobili secondo l'accordo sul livello di servizio (SLA) con il rappresentante del proprietario
- Conduce trattative per concordare le prestazioni (SLA) con il rappresentante del proprietario
- Approva e realizza piccole misure di valorizzazione (modifiche/miglioramenti) nel settore delle TIC di immobili a beneficio degli utenti secondo le direttive del rappresentante del proprietario
- Supporta l'utente quale fornitore di servizi durante la fase di utilizzazione delle TIC dell'immobile in qualsiasi situazione
- Aggiorna il manuale del gestore TIC di immobili
- Fornisce al rappresentante del proprietario i costi di esercizio delle TIC



Livello dipartimentale

- Valuta e decide in merito alle domande presentate (finanze, personale)

e. Documenti/moduli

- Livelli di servizio (senza link)
- Accordo quadro sul livello di servizio specifico rappresentante del proprietario (R-/S-SLA EV) – gestore (BE) (senza link)
- Catalogo prodotti gestori immobili DDPS (disponibile su Intranet)
- Manuale BE
- Manuale BEW

6 Descrizione dei compiti relativi all'utilizzazione

a. Obiettivo di prestazione

- Utilizzazione conforme ai requisiti di legge e di sicurezza, nonché tasso di occupazione ottimale degli immobili (secondo indicatori e benchmark).

b. Input

- L'immobile è stato consegnato all'utente.

c. Output

- Immobili occupati, oggetto restituito al rappresentante del proprietario.

d. Compiti dei ruoli



Utente

- Elabora e ottimizza la pianificazione dell'occupazione secondo le direttive con il grado di dettaglio richiesto
- Documenta costantemente l'occupazione effettiva e aggiorna nei sistemi corrispondenti le mutazioni rispetto alla base di pianificazione
- Segnala al locatario le necessità di agire
- Assicura un'utilizzazione degli immobili economica, conforme alla legge e sicura
- Gestisce un'organizzazione di sicurezza e di emergenza
- Impone il rispetto della sicurezza integrale e l'attuazione delle direttive ambientali
- Nel quadro dell'utilizzazione fornisce prestazioni del gestore (p. es. servizio interno / prestazioni delegate del gestore rilevanti per l'immobile, DIBL)
- Aggiorna il manuale utente, sicurezza, esercizio durante il ciclo di vita dell'immobile
- Collabora alla verifica tramite CSI e partecipa alla verifica dell'attuazione delle misure CSI
- Segnala al locatario gli oggetti/immobili non più necessari per il processo di restituzione
- Richiede al locatario lo sgombero degli oggetti/immobili non più necessari
- Si assicura che gli oggetti sgomberati e restituiti al rappresentante del proprietario non vengano rioccupati
- Rileva i costi di utilizzazione ai fini del calcolo consuntivo WIRE



Locatario

- Allinea le direttive di utilizzazione alle direttive della sicurezza integrale
- Analizza costantemente il tasso di occupazione effettivo delle singole ubicazioni e ne trae misure di ottimizzazione del nucleo fondamentale
- Analizza costantemente il tasso di occupazione effettivo trasversale alle ubicazioni e richiede le necessarie modifiche del concetto relativo agli stazionamenti
- Mette a disposizione del rappresentante del proprietario i risultati relativi al tasso di occupazione quale base per l'analisi del portafoglio
- Verifica tramite audit l'occupazione effettiva segnalata dall'utente e ne trae le necessarie misure
- Verifica gli oggetti per i quali è prevista una disdetta con i concetti immobiliari strategici (concetto relativo agli stazionamenti, concetto di utilizzo, ecc.)
- Effettua la disdetta degli oggetti verificati e confermati dal rappresentante del proprietario (unità di locazione minima disdettabile, possibile restituzione dell'oggetto al rappresentante del proprietario senza oneri per il locatario)
- Incarica il gestore dello sgombero parziale del locatario degli oggetti la cui disdetta è stata approvata dal rappresentante del proprietario
- Richiede al CEs la cancellazione degli immobili dall'elenco delle opere militari degne di protezione
- Gestisce la restituzione degli oggetti
- Si assicura che la griglia dei quantitativi venga aggiornata, stipula accordi di locazione con il rappresentante del proprietario e garantisce l'imputazione dei costi di locazione agli utenti



Rappresentante del proprietario

- Concede in locazione l'immobile per lo scopo definito e garantisce eventualmente al locatario e utente nel quadro dei mezzi disponibili che sia pulito, caldo e sicuro
- Elabora le direttive (IRV) necessarie per l'utilizzazione degli immobili
- Garantisce il computo dei costi di locazione
- Verifica le disdette richieste al locatario, approvandole o respingendole
- Prende in consegna gli immobili restituiti dal locatario ed effettua le necessarie mutazioni dei dati nei propri sistemi
- Dispone limitazioni di utilizzazione, chiude e disdice le opere, la parti di opere e gli edifici non conformi ai requisiti di sicurezza e di legge



Gestore

- Segnala all'utente il potenziale di ottimizzazione nell'esercizio
- Supporta il locatario nella restituzione dell'oggetto al rappresentante del proprietario secondo l'apposito processo
- Fornisce un resoconto sulla restituzione dell'oggetto



Fornitore di prestazioni TIC

- Segnala all'utente il potenziale di ottimizzazione nel settore delle TIC di immobili
- Fornisce assistenza per le restituzioni di oggetti



Livello dipartimentale

- Nessun contributo

e. Documenti/moduli

- Formulario di disdetta
- Accordo di locazione
- Disposizioni quadro rilevanti per l'immobile
- Manuale NSB

7 Descrizione dei compiti relativi a calcolo consuntivo dei costi degli immobili e calcolo consuntivo dell'economicità (WIRE)

a. Obiettivo di prestazione

- Il calcolo consuntivo dei costi di costruzione è stato effettuato (calcolo consuntivo immobili).
- Gli indicatori edilizi sono verificati sulla base dei conteggi finali dei costi di costruzione.
- L'economicità dei progetti > 10 mio. è verificata entro 2 anni dalla consegna (calcolo consuntivo WIRE).

b. Input

- Calcolo dell'economicità effettuato in fase di progettazione (WIRE).
- Conteggio finale dei costi di costruzione.
- Costi di esercizio e utilizzazione.

c. Output

- Misure di correzione definite.
- Ulteriore sviluppo degli indicatori.

d. Compiti dei ruoli



Utente

- Esegue il confronto tra costi di utilizzazione teorici ed effettivi (attività principale) con il supporto del locatario
- Supporta il locatario nel calcolo consuntivo per l'analisi dell'economicità (WIBE)
- Ottimizza all'occorrenza i costi di utilizzazione



Locatario

- Elabora il calcolo consuntivo per l'analisi dell'economicità (WIBE) e perfeziona i propri indicatori
- Trae misure per l'esercizio corrente e i futuri progetti immobiliari
- Elabora il calcolo consuntivo dei costi degli immobili e perfeziona i propri indicatori
- Elabora il calcolo consuntivo dell'economicità (WIRE) sulla base dei contenuti del calcolo consuntivo per l'analisi dell'economicità (WIBE) integrato con i costi immobiliari
- Analizza i costi e definisce misure di correzione nell'ambito dell'esercizio degli immobili
- Ottimizza all'occorrenza i costi immobiliari



Gestore

- Supporta l'EV nell'analisi dei costi e nella definizione di misure di correzione nell'ambito dell'esercizio degli immobili



Fornitore di prestazioni TIC

- Fornisce supporto nell'analisi dei costi e nella definizione di misure di correzione nel settore delle TIC di immobili



Livello dipartimentale

- Nessun contributo

e. Documenti/moduli

- Listino prezzi utente
- Listino prezzi immobili

8 Descrizione dei compiti relativi alla tutela degli interessi

a. Obiettivo di prestazione

- Gli interessi del DDPS nei confronti di terzi sono tutelati.
- L'utilizzazione ottimale degli immobili del DDPS è garantita e vengono impedito limitazioni non autorizzate della proprietà, dell'utilizzazione e dello sviluppo; in questo modo il relativo valore è assicurato a lungo termine.

b. Input

- Affari o pianificazioni di terzi che hanno un'influenza diretta o indiretta sulla proprietà, sull'utilizzazione o sullo sviluppo degli immobili del DDPS.

c. Output

- Protezione del valore dell'immobile

d. Compiti dei ruoli



Utente

- Supporta il rappresentante del proprietario e il livello dipartimentale nella tutela degli interessi
- Segue le vicende legate agli immobili assegnatigli rilevanti sotto il profilo politico e legale (pubblicazioni, scadenze, avvenimenti politici a livello comunale) e segnala queste informazioni ad armasuisse Immobili tramite il modulo di contatto per la tutela attiva degli interessi IWD
- In qualità di «utente principale», coordina gli interessi di diversi utenti di un'ubicazione
- Crea e mantiene una rete di relazioni in particolare con le autorità locali e con terzi



Locatario

- Supporta il rappresentante del proprietario e il livello dipartimentale nella tutela degli interessi
- Tutela gli interessi rispetto alle necessità a lungo termine degli utenti e le garantisce tramite questi ultimi



Rappresentante del proprietario

- Tutela gli interessi rispetto alle questioni inerenti alla costruzione e agli immobili in qualità di rappresentante del proprietario nella gestione immobiliare del DDPS, coinvolgendo i detentori dei ruoli interessati
- Prende posizione rispetto a tutti gli affari che riguardano direttamente la proprietà (p. es. inventari cantonali, progetti di impianti a corrente forte, progetti di costruzioni stradali, impianti idroelettrici, progetti di antenne, funivie, utilizzazioni civili di piazze d'armi e di tiro, pianificazioni delle utilizzazioni, ecc.) e informa utente, locatario e livello dipartimentale
- Supporta il livello dipartimentale nella tutela degli interessi dipartimentali



Gestore

- Supporta il rappresentante del proprietario e il livello dipartimentale nella tutela degli interessi
- Segue le vicende rilevanti sotto il profilo politico e legale (pubblicazioni, scadenze, avvenimenti politici a livello comunale) e segnala queste informazioni ad armasuisse Immobili tramite il modulo di contatto per la tutela attiva degli interessi IWD



Fornitore di prestazioni TIC

- Supporta il rappresentante del proprietario e il livello dipartimentale nella tutela degli interessi



Livello dipartimentale

- Tutela gli interessi dipartimentali del DDPS coinvolgendo i detentori dei ruoli interessati
- Prende posizione su tutti gli affari che
 - a) sono stati approvati in maniera definitiva dal Parlamento o dal Consiglio federale
 - b) sono di interesse dipartimentale (p. es. consultazioni di uffici in merito a leggi, ordinanze, piani direttori cantonali, piani settoriali, inventari naturali, progetti generali di costruzioni stradali, ecc.)
 - c) non riguardano fatti inerenti alla proprietà (p. es. casi con ripercussioni negative su impianti di trasmissione, spazio aereo militare, ecc.)

e. Documenti/moduli

Tutela degli interessi nei confronti di terzi