



Indicare classificazione documento

Concetto e manuale d'esercizio (BE-K/H) per

Oggetto/area UG / UE

Denominazione

Autore

Nome, cognome

Funzione

Unità organizzativa

MODELLO

Versione	4.0
Autore	LBA, LFB
Rilasciato da	Piattaforma di collaborazione
Data del rilascio	31.08.2023

La seguente guida (nome file: Leitfaden NSB-, BE-, BW-_Konzept_Handbuch_V2-00_it) contiene le istruzioni sull'allestimento di un piano e manuale d'esercizio; la guida è disponibile qui:

Prova delle modifiche BE-K/H

[illegible]

Per la creazione

Luogo, data

Firma

Organizzazione, funzione
Cognome nome

Approvazione da parte dell'organizzazione gestore (CLEs)

Luogo, data

Firma

Organizzazione, funzione
Cognome nome

Visto dal FM

Luogo, data

Firma

Organizzazione, funzione
Cognome nome

Destinatari, abbreviazioni ecc. in appendice

Indice

1	Sintesi	5
1.1	Contesto iniziale	5
1.2	Obiettivi	5
1.3	Esigenze e misure di progettazione	5
2	Contesto iniziale	6
2.1	Delimitazione	6
2.2	Organizzazione e compiti	6
2.3	Esigenze di progettazione	6
2.4	Documentazione di base	6
2.5	Interdipendenze	6
3	Stato attuale	7
3.1	Panoramica degli oggetti	7
3.2	Dotazione di base	7
3.3	Impiantistica degli edifici	7
3.4	Contratti	7
3.5	Programma dei locali	7
3.6	Esperienze derivanti dall'esercizio degli oggetti	7
4	Prestazioni ed esigenze del gestore	8
4.1	Condizioni d'esercizio	8
4.2	Service level specifici dell'oggetto	8
4.3	Prestazioni supplementari	8
4.4	Superfici operative, mezzi d'esercizio, installazioni d'esercizio e veicoli d'esercizio	8
4.5	Funzionamento degli edifici	8
4.6	Prestazioni di servizi (supporto all'impiego e all'istruzione (EAU))	10
5	Costi e budget	12
5.1	Pianificazione delle risorse	12
5.2	Budget dei mezzi d'esercizio	12
6	Organizzazione	13
7	Scadenze	14
7.1	Scadenzario	14
7.2	Tappe	14
8	Gestione delle informazioni e dei dati	15

8.1	Flusso di informazioni	15
8.2	Archiviazione della documentazione	15
8.3	Fornitura dei dati	15
9	Glossario	16
A	Appendice	17
A.1	Lista di controllo relativa ai piani del gestore	17
A.2	Panoramica dei contratti con terzi	17

1 Sintesi

Sintesi per i lettori frettolosi. Descrizione sommaria delle esigenze d'esercizio inserite nel loro contesto. Esposizione delle constatazioni utili per valutare i costi d'esercizio e il grado di adempimento degli obiettivi. Sintesi di altre importanti constatazioni che condizionano in modo importante l'attuazione.

1.1 Contesto iniziale

Descrizione succinta e sintesi del contesto iniziale (cap. 2). Illustrare le circostanze da cui è sorto il progetto (p. es. necessità, carenze).

1.2 Obiettivi

Descrizione succinta degli obiettivi (p. es. obiettivi rilevanti per il gestore). Indicare gli aspetti che dovrebbero essere ottimizzati rispetto al contesto iniziale e in quale misura è necessaria un'ottimizzazione.

1.3 Esigenze e misure di progettazione

Descrizione succinta e sintesi delle esigenze e misure di progettazione (p. es. rilevanti per il gestore, di sicurezza, gestionali, tecniche, architettoniche). Le misure descritte servono a raggiungere i suddetti obiettivi rilevanti per il gestore. Per quanto riguarda i contratti, vanno evidenziati anche le esigenze del gestore per i contratti del RP in materia di diritti reali e obbligazioni.

1.3.1 Dotazione di base

1.3.2 Impiantistica degli edifici

1.3.3 Contratti

1.3.4 Programma dei locali (gestore)

1.3.5 Esercizio degli edifici

1.3.6 Mezzi d'esercizio

1.3.7 Costi, organizzazione, scadenze e documenti

2 Contesto iniziale

2.1 Delimitazione

Descrizione dell'unità considerata (p. es. area, impianto, oggetto, edificio, installazione). Allegare delimitazione rispetto al perimetro considerato, rispettivamente agli edifici, impianti e sistemi considerati in questo piano e manuale d'esercizio destinato al gestore. Allegare planimetria (p. es. illustrazione grafica o in forma di tabella degli impianti principali (AA) e degli annessi (secondo la descrizione della struttura in SAP)).

2.2 Organizzazione e compiti

Descrizione di compiti, prestazioni e responsabilità, delimitandoli anche rispetto ad altri ruoli e organizzazioni. Questi aspetti devono essere illustrati e descritti in modo specifico a livello di oggetto.

2.2.1 Organizzazione gestore

2.2.2 Organizzazione di progetto

2.3 Esigenze di progettazione

Formulazione degli obiettivi e delle esigenze risultanti dalle esperienze di gestione sin qui acquisite (p. es. ottimizzazione delle prestazioni del gestore, ottimizzazione dei costi d'esercizio, aumento dello standard di sicurezza, miglioramento della conformità alle leggi).

2.4 Documentazione di base

Considerazione delle basi progettuali (p. es. piani di approvvigionamento e smaltimento delle acque). Elenco dei documenti rilevanti applicabili. Le direttive del rappresentante del proprietario devono essere rispettate (prescrizioni rilevanti per gli immobili: prescrizioni quadro e/o prescrizioni applicabili in modo specifico al sito). I vincoli ambientali vanno considerati (p. es. pericoli naturali, radon, radiazioni, protezione delle acque, protezione dei beni culturali, siti inquinati). Occorre stabilire un collegamento con il regolamento di utilizzazione.

2.5 Interdipendenze

Esistono interdipendenze e collegamenti con altre organizzazioni (ad es. autorità cantonali, terzi), siti e progetti immobiliari?

3 Stato attuale

In questo capitolo vengono aggregate, o riassunte dal manuale d'esercizio, le informazioni essenziali sullo stato attuale.

3.1 Panoramica degli oggetti

Indicare tutti gli oggetti toccati dal progetto (effettuare un confronto con il facility manager).

3.2 Dotazione di base

Panoramica sommaria della griglia quantitativa della dotazione di base e accenno allo stato della dotazione nonché alle necessità di sostituzione nell'ambito del progetto. La griglia quantitativa dettagliata deve essere collocata in appendice.

3.3 Impiantistica degli edifici

Panoramica sommaria della griglia quantitativa degli impianti tecnici degli edifici e del loro stato, accenno alla conformità alle leggi. La griglia quantitativa dettagliata deve essere collocata in appendice.

3.3.1 Piano dell'impiantistica

3.3.2 Produzione di calore

3.3.3 Ventilazione

3.3.4 Raffreddamento / climatizzazione

3.3.5 Impianto elettrico

3.3.6 Domotica

3.3.7 Piano di approvvigionamento idrico / di smaltimento delle acque

3.4 Contratti

Accennare ai contratti in essere (pulizie, cura degli esterni, approvvigionamento e smaltimento, ispezioni e manutenzione ecc.). L'elenco dettagliato può anche essere incluso nell'appendice A.2.

3.5 Programma dei locali

Elenco dei locali e spazi attualmente utilizzati dal gestore, quali ad es. magazzino custode, locale pulizia, spogliatoio, ufficio custode gestore ecc.

3.6 Esperienze derivanti dall'esercizio degli oggetti

Esperienze acquisite nell'ambito dell'esercizio degli oggetti, particolarità, influsso sui requisiti e sulla materializzazione ecc.

4 Prestazioni ed esigenze del gestore

4.1 Condizioni d'esercizio

Quali sono le condizioni d'esercizio del gestore? Quali direttive deve seguire il gestore a livello di esercizio (p. es. rapporti funzionali ottimali)? L'esposizione e descrizione delle condizioni d'esercizio deve essere effettuata in modo specifico per oggetto.

4.1.1 Esercizio normale

4.1.2 Esercizio notturno e di fine settimana

4.1.3 Esercizio durante i periodi di chiusura (giorni festivi)

4.2 Service level specifici dell'oggetto

Sono previste deroghe rispetto al SLA quadro (R-SLA) e al SLA specifico (S-SLA)? Esistono service level specifici che devono essere adeguatamente considerati per l'oggetto in questione?

4.3 Prestazioni supplementari

Sono previste prestazioni supplementari? Illustrare le prestazioni supplementari corrispondenti e i possibili collegamenti con altre organizzazioni o ruoli.

4.4 Superfici operative, mezzi d'esercizio, installazioni d'esercizio e veicoli d'esercizio

Illustrazione delle future superfici operative e dei mezzi d'esercizio, delle installazioni d'esercizio e dei veicoli d'esercizio futuri, con indicazione delle esigenze di spazio e operative.

4.4.1 Superfici operative

4.4.2 Mezzi d'esercizio

4.4.3 Installazioni d'esercizio

4.4.4 Veicoli d'esercizio

4.5 Funzionamento degli edifici

4.5.1 Dotazione di base

4.5.2 Pulizie

Basi

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti, leggi e direttive rilevanti). Tener conto della documentazione «Manuale per la pulizia degli edifici» (documentazione di riferimento della BLEs concernente la pulizia degli edifici) e «Reinigungsprodukte und Verbrauchsmaterial LBA» (documentazione di riferimento concernente i prodotti di pulizia e il materiale di consumo).

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti. Illustrazione sotto forma di diagrammi funzionali, diagrammi di flusso e/o tabelle.

Dati per la pianificazione delle necessità

Confronto tra la situazione teorica e quella effettiva relativamente alle prestazioni. L'elenco dettagliato di dati e informazioni necessari per la pianificazione delle necessità tramite tool (IGM-SAP / BPT-SAP) deve essere inserito nell'allegato.

.

4.5.3 Servizi di custode**Basi**

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti, leggi e direttive rilevanti).

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti. Illustrazione sotto forma di diagrammi funzionali, diagrammi di flusso e/o tabelle.

Dati per la pianificazione delle necessità

Confronto tra la situazione teorica e quella effettiva relativamente alle prestazioni. L'elenco dettagliato di dati e informazioni necessari per la pianificazione delle necessità tramite tool (IGM-SAP / BPT-SAP) deve essere inserito nell'allegato.

.

4.5.4 Cura degli esterni, servizio invernale**Basi**

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti, leggi e direttive rilevanti).

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti. Illustrazione sotto forma di diagrammi funzionali, diagrammi di flusso e/o tabelle.

Dati per la pianificazione delle necessità

Confronto tra la situazione teorica e quella effettiva relativamente alle prestazioni. L'elenco dettagliato di dati e informazioni necessari per la pianificazione delle necessità tramite tool (IGM-SAP / BPT-SAP) deve essere inserito nell'allegato.

.

4.5.5 Servizi di controllo e di sicurezza**Basi**

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti, leggi e direttive rilevanti).

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti. Illustrazione sotto forma di diagrammi funzionali, diagrammi di flusso e/o tabelle.

Dati per la pianificazione delle necessità

Confronto tra la situazione teorica e quella effettiva relativamente alle prestazioni. L'elenco dettagliato di dati e informazioni necessari per la pianificazione delle necessità tramite tool (IGM-SAP / BPT-SAP) deve essere inserito nell'allegato.

4.5.6 Approvvigionamento e smaltimento

Basi

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, piani di approvvigionamento e smaltimento delle acque, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti, leggi e direttive rilevanti). Il piano di approvvigionamento è il concetto sovraordinato e in parte anche documento normatore per il gestore.

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti. Illustrazione sotto forma di diagrammi funzionali, diagrammi di flusso e/o tabelle.

Dati per la pianificazione delle necessità

Confronto tra la situazione teorica e quella effettiva relativamente alle prestazioni. L'elenco dettagliato di dati e informazioni necessari per la pianificazione delle necessità tramite tool (IGM-SAP / BPT-SAP) deve essere inserito nell'allegato.

4.5.7 Ispezione e servizi di manutenzione

Basi

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, piani di approvvigionamento e smaltimento delle acque, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti, leggi e direttive rilevanti).

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti.

Test integrali in fase d'esercizio

Sulla base delle esigenze relative ai test integrali nell'ambito della messa in esercizio occorre illustrare in che modo tali esigenze prendono forma durante la fase di utilizzazione.

Dati per la pianificazione delle necessità

Confronto tra la situazione teorica e quella effettiva relativamente alle prestazioni. L'elenco dettagliato di dati e informazioni necessari per la pianificazione delle necessità tramite tool (IGM-SAP / BPT-SAP) deve essere inserito nell'allegato.

4.5.8 Conteggio delle spese di riscaldamento e dei costi d'esercizio

4.6 Prestazioni di servizi (supporto all'impiego e all'istruzione (EAU))

4.6.1 Prestazioni indoor

Basi

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti).

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti.

Esigenze

Illustrare fase per fase le esigenze relative alle prestazioni indoor (p. es. esigenze relative al supporto all'impiego e all'istruzione).

4.6.2 Prestazioni outdoor

Basi

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti).

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti.

4.6.3 Istruzione, impiego e condotta di militari

Basi

Illustrare le basi (p. es. concetti esistenti, esperienze positive acquisite nell'ambito di altri progetti).

Concetti / schemi operativi

I flussi delle persone e del materiale e le frequenze vengono illustrati nei vari schemi operativi evidenziando i collegamenti.

Dati per la pianificazione delle necessità

Confronto tra la situazione teorica e quella effettiva relativamente alle prestazioni. L'elenco dettagliato di dati e informazioni necessari per la pianificazione delle necessità tramite tool (IGM-SAP / BPT-SAP) deve essere inserito nell'allegato.

5 Costi e budget

5.1 Pianificazione delle risorse

Pianificazione delle risorse: con incidenza sul personale (quanti FTE con quali capacità/formazioni devono essere in grado di agire e in quali momenti), con incidenza finanziaria (acquisto di prestazioni, acquisto di beni ecc.)

5.1.1 Fabbisogno di risorse attuale

5.1.2 Fabbisogno di risorse futuro

5.2 Budget dei mezzi d'esercizio

Pianificazione e preventivazione dei mezzi d'esercizio

6 Organizzazione

Indicazioni sui fornitori di prestazioni, prestazioni proprie-di terzi, responsabilità, prestazioni delegate del gestore rilevanti per gli immobili (DIBL) ecc.

7 Scadenze

Le scadenze rilevanti per il gestore (tappe) sono state integrate nello scadenziario? Pianificazione di dettaglio della messa in esercizio e del ritiro.

7.1 Scadenziario

7.2 Tappe

8 Gestione delle informazioni e dei dati

8.1 Flusso di informazioni

La documentazione rilevante per il gestore è stata definita e il team incaricato della pianificazione ne è stato informato? Il gestore si accorda con il FM in merito alla documentazione del gestore.

8.2 Archiviazione della documentazione

Quali sono gli standard designati da rispettare per la documentazione (p. es. documentazione di cantiere, documentazione di progetto)?

8.3 Fornitura dei dati

9 Glossario

Denominazione	Definizione
Installazioni d'esercizio	Impianti incorporati che servono a un uso specializzato dell'edificio (edificio per impianti specifici) cfr. piano dei costi di costruzione / BKP 3.
Mezzi d'esercizio	Le risorse operative sono tutte le attrezzature di lavoro, comprese le risorse TIC associate. Si tratta di oggetti mobili o che possono essere attaccati/rimossi senza sforzi o interventi significativi. Si distingue tra attrezzature dell'utente e attrezzature dell'operatore. Il termine "equipaggiamento non originale" è una definizione subordinata. Si tratta di equipaggiamento militare normalmente soggetto alla disposizione di equipaggiamento militare e fornito temporaneamente per scopi operativi.
Veicoli d'esercizio	I veicoli aziendali originali sono veicoli immatricolati necessari per le operazioni di proprietà e i cui costi sono inclusi nel calcolo dei costi del prodotto. I veicoli aziendali non originali sono veicoli immatricolati che fanno parte del parco veicoli della forza armata, ma che sono messi a disposizione delle società per scopi operativi e i cui costi non sono inclusi nel costo del prodotto.

A Appendice

A.1 Lista di controllo relativa ai piani del gestore

Allegare lista di controllo compilata per intero sui piani (concetti) del gestore.

A.2 Panoramica dei contratti con terzi

Panoramica dei contratti con terzi (prestazioni di terzi per prodotto)