



Indicare classificazione documento

Concetto e manuale di gestione (BW-K/H) per

Oggetto/area UG / UE

Denominazione

Autore

Nome, cognome

Funzione

Unità organizzativa

MODELLO

Versione	4.0
Autore	armasuisse Immobili, Facility Management
Rilasciato da	Piattaforma di collaborazione
Data del rilascio	31.08.2023

La seguente guida fornisce le istruzioni per la creazione di un concetto di gestione o di un manuale guida: FM1 Coordinamento dell'NSB, della gestione e del concetto/manuale dell'operatore



Prova delle modifiche del BW-K/H

Versione	Data del rilascio	Descrizione della versione

Per la creazione

Firma

Luogo, data

Organizzazione, funzione

Cognome nome

Destinatari

Inhalt

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	Area e oggetti	7
3.1	Area e panoramica degli oggetti	7
3.2	Condizioni d'esercizio	7
3.3	Piani di area	7
3.4	Stato degli oggetti	7
3.5	Necessità di lavori di riparazione	7
4	Organizzazione e contratti	8
4.1	Organizzazione incaricata della gestione o dell'esercizio	8
4.2	Prestazioni gestionali	8
4.3	Contratti	8
5	Esigenze gestionali.....	9
5.1	Implicazioni generali	9
5.2	Panoramica dei concetti.....	9
5.3	Esigenze speciali	9
6	Finanze e costi	10
6.1	Oggetto locato.....	10
6.2	Spese di locazione attuali	10
6.3	Evoluzione dei costi di locazione	10
6.4	Conto dei costi di locazione	10
7	Prova dell'economicità	11
7.1	Costi del ciclo di vita	11
7.2	Economicità	11
8	Scadenze.....	12
8.1	Scadenzario e tappe	12
9	Gestione delle informazioni e dei dati	13
9.1	Flusso di informazioni	13
9.2	Archiviazione della documentazione	13

A	Appendice	14
A.1	Abbreviazioni	14
A.2	Griglia dati	14
A.3	Prescrizioni rilevanti per gli immobili specifiche al sito	14
A.3.1	Carta panoramica S-IRV	14
A.3.2	Prescrizioni generali per l'allestimento del regolamento di utilizzazione	14
A.3.3	Condizioni e restrizioni dell'utilizzazione derivanti dal Facility management	14
A.3.4	Condizioni per la gestione delle piazze d'armi derivanti dai progetti di costruzione (oneri legati alla procedura di autorizzazione per costruzioni e impianti militari) 14	
A.4	<i>altre appendici</i>.....	14

1 Sintesi

Sintesi per i lettori frettolosi. Descrizione sommaria delle esigenze gestionali inserite nel loro contesto. Esposizione delle constatazioni utili per valutare i costi di gestione 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. Descrivere il fattore scatenante delle modifiche e le modifiche previste (ad es. modifiche dell'utilizzazione).

...

1.2 Obiettivi

Descrizione succinta e sintesi degli obiettivi (p. es. obiettivi rilevanti dal profilo gestionale). In questo capitolo devono essere menzionati i motivi e il fattore scatenante per l'allestimento del presente piano/manuale (BW-H/-K).

...

1.3 Esigenze e misure di progettazione

Descrizione succinta e sintesi delle esigenze (p. es. esigenze per la gestione delle costruzioni) e misure di progettazione (p. es. rilevanti per il gestore, di sicurezza, gestionali, tecniche, architettoniche). In particolare, in questo capitolo devono essere descritte le spiegazioni e soluzioni relative agli obiettivi definiti nel capitolo 1.2. Occorre indicare quali sono i dettami o i documenti di base da rispettare.

...

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 di gestione. Illustrazione della situazione attuale dell'unità considerata, menzione delle misure sospese e focalizzazione del BW-H/-K. Inoltre, vanno descritti anche i futuri cambiamenti (confronto situazione attuale-situazione auspicata). Descrizione dettagliata dello svolgimento del progetto (p. es. tappe). 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)). Questo capitolo è la base per il capitolo 3, e in particolare per il capitolo 4.3 sui contratti.

...

2.2 Organizzazione e compiti

Illustrazione dell'organizzazione della gestione e per il BW-K anche dell'organizzazione di progetto per il Facility management. Descrizione di compiti, prestazioni e responsabilità, delimitandoli anche rispetto ad altri ruoli e organizzazioni. Questo capitolo è la base per il capitolo 4, in particolare per i capitoli 4.1 e 4.2. Qui viene illustrata la situazione attuale, mentre nel capitolo 3 viene illustrata la situazione auspicata.

...

2.3 Esigenze di progettazione

Formulazione degli obiettivi e delle esigenze risultanti dalle esperienze di gestione sin qui acquisite (p. es. ottimizzazione dal punto di vista della gestione, pianificazione della gestione, verifica della panoramica dei concetti, ottimizzazione dei costi del ciclo di vita/costi di gestione, chiarimento delle situazioni contrattuali). Indicare le esigenze che devono valere per passare dalla situazione attuale alla situazione auspicata.

...

2.4 Documentazione di base

Considerazione della panoramica dei concetti e delle prescrizioni rilevanti per gli immobili (prescrizioni quadro e/o prescrizioni specifiche del sito). Elenco dei documenti rilevanti applicabili. Occorre stabilire un collegamento con il regolamento di utilizzazione.

...

2.5 Interdipendenze

Esistono interdipendenze e collegamenti con altre organizzazioni, siti e progetti immobiliari? Oltre all'utilizzazione militare, sono previste anche utilizzazioni civili (prescrizioni speciali)? Vengono ritagliate riserve di terreno?

...

3 Area e oggetti

In questo capitolo vengono aggregate, o riassunte dal manuale di gestione, le informazioni essenziali sullo stato attuale.

3.1 Area e panoramica degli oggetti

Indicare le ragioni per le quali il progetto tocca gli oggetti in questione. Descrizione della conformità alla zona (p. es. descrivere l'azzoneamento nel territorio in questione, quali sono i Comuni interessati, illustrazione del piano delle zone). Descrizione del perimetro di pianificazione (p. es. perimetro di pianificazione dichiarato, competenze, illustrazione della zona Opere militari) In questo capitolo devono essere anche fornite indicazioni sulle iscrizioni a registro fondiario rilevanti (p. es. rapporti di proprietà, servitù e menzioni) e sugli edifici esistenti (tabella con gli oggetti esistenti sull'area in questione) e le superfici degli esterni (tabella).

...

3.2 Condizioni d'esercizio

Descrizione delle condizioni d'esercizio dal punto di vista del Facility management (p. es. utilizzo dell'area o degli edifici da parte di privati, manifestazioni organizzate nell'area, gestione con truppe, gestione senza truppe, ecc.).

...

3.3 Piani di area

Illustrazione dei piani di area esistenti.

...

3.4 Stato degli oggetti

Descrizione dello stato degli oggetti (estratto dal rapporto di base Stato degli oggetti / oggetti). Accenno alle valutazioni dello stato e quindi anche alle necessità di lavori di riparazione.

...

3.5 Necessità di lavori di riparazione

Evidenziare i lavori di riparazione necessari con riferimenti al capitolo 6 Finanze e costi. Considerazione della valutazione dello stato. Estratti della pianificazione pluriennale (tabelle).

...

4 Organizzazione e contratti

4.1 Organizzazione incaricata della gestione o dell'esercizio

Quali sono le prescrizioni applicabili alle organizzazioni incaricate della gestione e dell'esercizio? Illustrazione dettagliata dei rapporti tra i ruoli e delle relazioni contrattuali. Descrizione di competenze e responsabilità. Le descrizioni dei ruoli fornite nel portale immobiliare del DDPS sono il fondamento per l'organizzazione basata sugli oggetti o sui progetti. In questo capitolo devono dunque essere fornite informazioni basate sugli oggetti o sui progetti.

...

4.2 Prestazioni gestionali

Le prestazioni gestionali sono adattate e definite secondo l'utilizzo previsto? Quali sono le possibili varianti di gestione nel quadro dell'utilizzo futuro? Illustrazione delle prestazioni nella matrice processo-prodotto (processo-prestazioni) con assegnazione delle responsabilità (DEBI). Scostamenti specifici all'oggetto dai Service Level sono possibili ma devono essere documentati. Le prestazioni di gestione o del gestore sono descritte o definite nel portale immobiliare del DDPS e nel service level agreement quadro e specifici RP BE (R- e S-SLA EV BE). In questo capitolo devono essere illustrate le informazioni basate sugli oggetti o sui progetti, ossia vanno indicate le particolarità che deviano dallo standard (p. es. prestazioni relative alla struttura di base / struttura del locatario). Vi sono prestazioni supplementari o particolarità rispetto agli standard definiti da considerare?

...

4.3 Contratti

Qui bisogna fornire una panoramica top-down dei contratti, ossia iniziando dai contratti con testi quali p. es. i contratti relativi al fondo, i contratti con terzi riguardanti il fondo, e quindi i contratti all'interno del fondo, poi i contratti per gli edifici, quali p. es. i contratti di locazione, e in seguito i contratti per prestazioni di servizi ecc. → obiettivo: assicurare completezza e continuità. I documenti contrattuali tra i partecipanti sono noti, o sono stati ridefiniti? Illustrare le necessità di intervento. I contratti possono essere dedotti dall'elenco contratti (SAP, report 2b). Devono essere effettuati adeguamenti nei contratti/accordi?

...

5 Esigenze gestionali

5.1 Implicazioni generali

Le concatenazioni generali sono chiare e documentate dal punto di vista della gestione (p. es. approvvigionamento e smaltimento, urbanizzazione, sicurezza, flessibilità di utilizzo)? Per il gestore, il PAS (piano di approvvigionamento e smaltimento) è il concetto sovraordinato e in parte anche documento normatore per quanto riguarda il pilotaggio dell'intera infrastruttura di approvvigionamento e smaltimento. In questo capitolo, l'accento è posto sui nessi generali a livello di unità gestionale / unità economica /area. Inoltre, qui vanno considerate anche le direttive dedotte dal livello gestione strategica risp. gestione del portafoglio.

...

5.2 Panoramica dei concetti

Allestimento di una panoramica dei concetti (piani) già esistenti e da elaborare. Qui occorre indicare il riferimento attuale alla panoramica dei concetti. Questa deve essere completata anche con eventuali documenti non elencati in essa. Quali documenti sono già disponibili e aggiornati allo stato più recente e quali documenti devono ancora essere allestiti? Illustrate la panoramica dei concetti, compresa la marcatura in colore dei documenti già esistenti o da allestire.

...

5.3 Esigenze speciali

Quali sono le esigenze speciali da definire dal profilo gestionale? Quali esigenze speciali vi sono per quanto riguarda le prestazioni del gestore? Illustrare le conseguenze dei capitoli 5.1 e 5.2 sulle prestazioni del gestore, come deroghe rispetto allo standard previsto nell'SLA-quadro e nell'SLA specifico (R- e S-SLA).

...

6 Finanze e costi

6.1 Oggetto locato

Che cosa fa parte dell'oggetto locato e che cosa no?

...

6.2 Spese di locazione attuali

Illustrazione del lato costi e del lato ricavi sulla base della contabilità immobiliare (BW-report 6.b modello per la contabilità immobiliare) in forma tabellare. Indicazione del grado di copertura dei costi sulla base dei costi e ricavi (motivazione).

...

6.3 Evoluzione dei costi di locazione

Stima dei futuri costi di locazione in base alle misure architettoniche.

...

6.4 Conto dei costi di locazione

Il conteggio delle spese di locazione (MiKoRe) si basa sulla griglia dati completa (cfr. Prescrizioni tecniche Conteggio delle spese di locazione (tv Mietkostenrechnung)).

...

7 Prova dell'economicità

7.1 Costi del ciclo di vita

Quali basi esistono in base al WIBE /WIRE? Sono stati elaborati input per i prossimi WIRE? I costi del ciclo di vita per le misure per l'ottimizzazione del progetto sono stati calcolati? L'economicità delle varianti è stabilita? I costi del ciclo di vita sono stati calcolati e sono state proposte misure per l'ottimizzazione del progetto?

...

7.2 Economicità

Per quali varianti è stata fatta la prova dell'economicità? Descrizione delle varianti (p. es. status quo, variante 1 ecc.). Sono state concordate varianti con i settori Progetti immobiliari strategici e Gestione delle costruzioni?

...

8 Scadenze

8.1 Scadenzario e tappe

Le scadenze rilevanti per la gestione (tappe) sono state integrate nello scadenzario? Pianificazione di dettaglio della messa in esercizio, del ritiro e della consegna. Allestimento dello scadenzario con le tappe (p. es. tema, chi, quando). Illustrazione al programma di pianificazione e di costruzione e relativi rimandi.

...

9 Gestione delle informazioni e dei dati

9.1 Flusso di informazioni

La documentazione si basa sulle Prescrizioni tecniche sugli atti dei progetti di costruzione (tV Bauprojektakten) e sulle Prescrizioni tecniche sulla documentazione di progetti immobiliari (tV Immobilienprojektakten). Il FM coordina la documentazione occorrente per il locatario operativo e il gestore. I documenti rilevanti per il gestore e l'esercizio sono stati definiti e il team incaricato della pianificazione ne è stato informato? Descrizione relativa all'aggiornamento dei documenti.

...

9.2 Archiviazione della documentazione

Quali sono gli standard designati da rispettare per la documentazione (p. es. documentazione di cantiere, documentazione di progetto)? Descrizione delle cartelle del FM per l'archiviazione della documentazione.

...

A Appendice

A.1 Abbreviazioni

[Elenco delle abbreviazioni](#)

Abbreviazione	Significato

A.2 Griglia dati

[Griglia dati completa](#)

...

A.3 Prescrizioni rilevanti per gli immobili specifiche al sito

A.3.1 Carta panoramica S-IRV

A.3.2 Prescrizioni generali per l'allestimento del regolamento di utilizzazione

A.3.3 Condizioni e restrizioni dell'utilizzazione derivanti dal Facility management

A.3.4 Condizioni per la gestione delle piazze d'armi derivanti dai progetti di costruzione (oneri legati alla procedura di autorizzazione per costruzioni e impianti militari)

A.4 *altre appendici*