



Prodotti

Indice

1	Cosa locata	4
1.1	Superfici, oggetti.....	4
1.2	Aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario	5
1.3	Dotazione di base.....	6
2	Esercizio degli edifici.....	7
2.1	Pulizia	7
2.2	Servizi di custode	8
2.3	Cura degli esterni, servizi invernali	9
2.4	Servizi di controllo e di sicurezza	9
2.5	Approvvigionamento e smaltimento	10
2.6	Ispezione e manutenzione	11
2.7	Conteggio dei costi di riscaldamento ed esercizio	13
2.8	Messa fuori servizio / chiusura definitiva.....	13
3	Servizi.....	14
3.1	Restituzione di oggetti	14
3.2	Gestione fiduciaria.....	14
3.3	Supporto all'impiego e all'istruzione	15
3.4	Prestazioni di consulenza e di supporto.....	15



Panoramica delle specifiche dei prodotti

Le specifiche dei prodotti rappresentano basi qualitative sovraordinate per accordi e documenti esecutivi dettagliati.

N. gruppo prodotti	Obbligo di acquisto presso EV*	Obbligo di acquisto presso EV**	Libertà di scelta	N. gruppo prodotti
Cosa locata	X			Superfici, oggetti
	X			Aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario
	X			Dotazione di base
Esercizio degli edifici		X		Pulizia ***)
		X		Servizi di custode ***)
		X		Cura degli esterni, servizi invernali ***)
		X		Servizi di controllo e di sicurezza
		X		Approvvigionamento/smaltimento
	X	X		Ispezione e manutenzione
	X			Conteggio dei costi di riscaldamento ed esercizio
				Messa fuori servizio
Servizi	X		X	Riconsegne di oggetti
			X	Gestione fiduciaria
			X	Supporto all'impiego e all'istruzione
			X	Prestazioni di consulenza e di supporto

Abbildung 1: Panoramica delle specifiche dei prodotti

*) Per stabili adibiti a uffici e stabili amministrativi nella zona di Berna: soluzione transitoria secondo l'accordo quadro di locazione.

**) A eccezione di quelle prestazioni supplementari per le quali non sussiste un obbligo di acquisto (eventualmente da stabilire).

Inoltre, in particolare in caso di rilevanza per l'impiego o sinergie con l'attività principale, il locatario/l'utente può contribuire con prestazioni proprie a livello operativo, fermo restando che la competenza di delega del settore della difesa compete al gestore BLEs.

***) I prodotti «Pulizia», «Servizi di custode» e «Cura degli esterni, servizi invernali» sono riassunti al livello 6 del piano contabile NMC (Nuovo modello contabile della Confederazione) sotto «Assistenza e cura».

Sono elencati solo i prodotti la cui responsabilità spetta al rappresentante del proprietario o al gestore. Non sono riportati i prodotti le cui prestazioni vengono svolte da altri servizi della Confederazione o del DDPS, oppure dal locatario stesso.

Prestazioni di base

- Le prestazioni di base sono disciplinate nel quadro degli accordi periodici tra il beneficiario e il fornitore delle prestazioni.
- Le prestazioni di base vengono fornite in modo continuato o secondo necessità senza ulteriore mandato.
- Esiste un obbligo di acquisto o di fornitura.

Prestazioni supplementari

- Le prestazioni supplementari vengono concordate annualmente come volume complessivo per prodotto (voci di budget), descritte concretamente a seconda del caso specifico nel quadro del volume convenuto e richieste secondo una regolamentazione delle competenze separata.

Le prestazioni di base e supplementari si collocano pertanto nei seguenti termini rispetto alla suddivisione del NMC sovraordinata:

Suddivisione NMC	IBL Prestazioni del gestore rilevanti per l'immobile	NIBL Prestazioni del gestore non rilevanti l'immobile
Cosa locata Messa a disposizione della cosa locata finita, comprese aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario, nonché dotazione di base	Prestazioni di base 1.1 Superfici, oggetti 1.2 Aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario 1.3 Dotazione di base	Nessuna
Prestazioni di servizi riferite all'oggetto Costi di produzione di acqua da riscaldamento e acqua calda sanitaria nonché spese accessorie: prestazioni dovute con l'uso della cosa (livello edificio), conteggiabili a parte secondo il diritto di locazione (riferimento a superfici e costi generali)	Prestazioni di base Pulizia Servizi di custode Cura degli esterni, servizi invernali Servizi di controllo e di sicurezza Approvvigionamento/smaltimento Ispezione e manutenzione Conteggio dei costi di riscaldamento ed esercizio	Nessuna
Prestazioni di servizi specifiche per gli utenti Prestazioni regolari, in diretto collegamento alla superficie in locazione nonché prestazioni di approvvigionamento e smaltimento	Prestazioni di base Pulizia Servizi di custode Cura degli esterni, servizi invernali Approvvigionamento/smaltimento	Nessuna
Prestazioni supplementari Prestazioni supplementari dell'esercizio dell'edificio e prestazioni di servizi	Prestazioni complementari 2.1 Pulizia 2.2 Servizi di custode 2.3 Cura degli esterni, servizi invernali 2.4 Servizi di controllo e di sicurezza 2.5 Approvvigionamento/smaltimento 2.8 Messa fuori servizio	Servizi 3.1 Restituzioni di oggetti 3.3 Supporto all'impiego e all'istruzione

Suddivisione NMC	IBL Prestazioni del gestore rilevanti per l'immobile	NIBL Prestazioni del gestore non rilevanti l'immobile
	Servizi 3.2 Gestione fiduciaria 3.4 Prestazioni di consulenza e di supporto	

Abbildung 2: Tabella 1: Suddivisione NMC

Immobili amministrativi e adibiti a uffici dell'UFCL

Per gli immobili amministrativi e adibiti a uffici dell'UFCL nell'area di Berna si applicano le suddivisioni dei prodotti e le specifiche dell'UFCL.

1 Cosa locata

1.1 Superfici, oggetti

Entità delle prestazioni

La locazione comprende la messa a disposizione di superfici e oggetti finiti (di norma immobili interi o unità economiche), comprese tutte le corrispondenti prestazioni del proprietario comuni per il settore, al fine di garantire l'efficienza funzionale concordata, nel rispetto di tutte le corrispondenti direttive di legge e interne al DDPS.

In particolare, della superficie o degli oggetti in locazione (cfr. pure le specifiche dettagliate della cosa locata) fanno parte anche:

- Componenti passive della dotazione informatica/telefonica («fino alla presa»)
- Ascensori e impianti per la pulizia delle facciate
- Apparecchi sanitari
- Dispositivi di protezione antincendio (tra l'altro, estintori manuali)
- Segnaletica
- Opere artistiche, laddove siano collegate in modo fisso con la cosa locata o siano da considerare parte della stessa
- Le seguenti attrezzature d'esercizio (attrezzature a installazione fissa che servono a un'utilizzazione specialistica dell'edificio; cfr. CCC 3) che non sono considerate impianti di produzione veri e propri, tra cui:
 - Impianti di trasporto come montacarichi, funivie, gru, piattaforme di sollevamento, rampe di carico, impianti di posta pneumatica, ecc.
 - «Cucine professionali» presso affittuari (con eccezioni secondo consuetudine)
 - Cappe da laboratorio
 - Installazioni necessarie per approvvigionamento e smaltimento di tutte le attrezzature di esercizio

Prestazioni di base (suddivisione NMC: cosa locata)

- Messa a disposizione delle superfici e degli oggetti in locazione (in costruzione, ultimate) secondo gli standard definiti
- Prestazioni del proprietario:
 - Costo del capitale, ammortamenti
 - Smantellamento
 - Assicurazioni, imposte, tasse
 - Costi di locazione più onorari amministrativi
 - Amministrazione (compresa gestione dei dati)

- Manutenzione (per il mantenimento del valore, se non computabile separatamente come costi di esercizio, ossia in particolare ripristino); cfr. punto 2.6 Ispezione e manutenzione.

Prestazioni supplementari

- Nessuna

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- La messa a disposizione di questo prodotto avviene mediante crediti immobiliari («finanziamento da parte del committente»)
- In quanto «assicuratore in proprio», il DDPS non dispone di assicurazioni immobiliari, mobiliari, ecc. In caso di sinistro, il ripristino della cosa locata è garantito dal rappresentante del proprietario, aspetto che viene considerato nei costi netti di locazione con una corrispondente componente di costo al posto dei versamenti dei premi veri e propri ad assicurazioni terze
- I servizi pompieri sovrani non costituiscono prestazioni rilevanti per l'immobile. Il DDPS disciplina con norme separate le responsabilità interne e l'assunzione dei costi del corpo pompieri interno e degli interventi dei pompieri pubblici. I corrispondenti oneri del rappresentante del proprietario vengono considerati nei costi netti di locazione, mentre i costi imputabili al locatario (p. es. falsi allarmi, ecc.) vengono conteggiati separatamente
- L'esecuzione dell'ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti per i depositi di carburante rientra tra gli oneri del proprietario nell'ambito della locazione
- **Non** fanno esplicitamente parte della cosa locata (cfr. specifiche dettagliate della cosa locata):
 - Le attrezzature di esercizio che vanno considerate «impianti di produzione» (come banco di prova dei freni, ponte sollevatore, cabina di verniciatura, tubo di lavaggio, sistemi d'arma, simulatori, ecc.)
 - Gli ulteriori oggetti che vengono messi a disposizione e sottoposti a manutenzione al di fuori della gestione immobiliare
 - Le piattaforme di lavoro (strumenti informatici, di comunicazione e di altro tipo compresi i componenti attivi per la trasmissione dei segnali su reti LAN e WAN)

1.2 Aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario

Entità delle prestazioni

Le aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario comprendono le misure edilizie realizzate sulla base di specifiche esigenze di locazione e parti dell'edificio collegate in maniera fissa all'edificio stesso, attrezzature tecniche, ecc. (impianti di produzione esclusi)

Prestazioni di base (suddivisione NMC: cosa locata)

- Messa a disposizione di aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario secondo le specifiche esigenze del locatario
- Prestazioni del proprietario:
 - Costo del capitale, ammortamenti, laddove non finanziati autonomamente dal locatario
 - Smantellamento
 - Assicurazioni, tasse
 - Amministrazione
 - Manutenzione per il mantenimento del valore, se non computabile separatamente come costi di esercizio; cfr. punto 2.6 Ispezione e manutenzione

Prestazioni supplementari

- Nessuna

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- La messa a disposizione di questo prodotto avviene mediante crediti immobiliari («finanziamento da parte del committente»)
- Le condizioni di smantellamento e pagamento residuo in caso di disdette (anticipate) sono disciplinate a parte
- In quanto «assicuratore in proprio», il DDPS non dispone di assicurazioni immobiliari, mobiliari, ecc. In caso di sinistro, il ripristino di aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario è garantito dal rappresentante del proprietario, aspetto che viene considerato con una corrispondente componente di costo al posto dei versamenti dei premi veri e propri ad assicurazioni terze

1.3 Dotazione di base

Entità delle prestazioni

L'equipaggiamento di base comprende oggetti mobili (anche quelli che possono essere fissati o staccati senza interventi degni di nota) che vengono assegnati alla gestione immobiliare.

Prestazioni di base (suddivisione NMC: cosa locata)

- Primo equipaggiamento e acquisto complementare
 - Definizione dell'equipaggiamento (sulla base di standard)
 - Acquisto
 - Consegna
 - Attrezzatura (secondo disposizioni locatario)
- Gestione
 - Gestione magazzino, pooling, gestione inventario
 - Riparazioni e ritocchi (ai mobili)
 - Acquisto sostitutivo
 - Restituzioni, compresi trasporti e sgomberi
 - Smaltimento, vendite all'ingrosso

Prestazioni supplementari

- Nessuna

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario

Osservazioni

- Obbligo di acquisto tramite il servizio centrale degli acquisti della Confederazione presso l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL), se previsto nell'entità della fornitura
- Gli oggetti di cui il gestore ha bisogno per la fornitura delle prestazioni dell'esercizio degli edifici e delle prestazioni supplementari sono associati ai relativi prodotti
- In quanto «assicuratore in proprio», il DDPS non dispone di assicurazioni immobiliari, mobiliari, ecc. In caso di sinistro, l'acquisto della dotazione di base sostitutiva è garantito dal rappresentante del proprietario, aspetto che viene considerato con una corrispondente componente di costo al posto dei versamenti dei premi veri e propri ad assicurazioni terze

Dotazione di base

L'entità della dotazione di base (contenente gli oggetti mobili secondo CCC 9, arredamento) dipende interamente dai cataloghi esistenti e consolidati nella pratica, ed è definita in forma definitiva come di seguito indicato.

Tutti gli articoli del catalogo dell'UFCL relativo alla dotazione degli uffici¹ (contenente nello specifico):

- Tavoli
- Telai
- Mobili d'appoggio (armadi, scaffali)
- Sedute
- Contenitori a chiave, casseforti, armadi blindati
- Mobiletti, accessori per l'organizzazione, strumenti di informazione e formazione
- Dispositivi di alimentazione
- Tende (cfr. standard per le postazioni di lavoro dell'UFCL)

Tutti gli articoli del catalogo del DDPS relativo alla dotazione delle caserme² (contenente nello specifico):

- Mobili
- Tessili
- Piccolo inventario / oggetti della dotazione

Tutti gli articoli del catalogo del DDPS² relativo alla dotazione delle cucine (contenente nello specifico):

- Piatti, posate e stoviglie
- Utensili da cucina
- Attrezzatura da cucina

Dispositivi esterni e mobili in ambito sportivo, eccezion fatta per attrezzature mobili nonché piccoli attrezzi e giochi indicati nello stato di dettaglio 47.1.1, attrezzature mobili e piccoli materiali della BLEs³.

Tutti gli articoli del catalogo relativo a scaffalature e scansie² (questo catalogo è in fase di allestimento).

2 Esercizio degli edifici

2.1 Pulizia

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni di pulizia e cura delle superfici in locazione e generali o di interi oggetti in locazione

Prestazioni di base

¹ Sono esplicitamente esclusi dall'assortimento UFCL gli altri cataloghi relativi ad articoli di cancelleria, burotypica e materiale per il servizio di portineria [Piattaforma UFCL per i clienti \(admin.ch\)](#). Il rappresentante del proprietario si riserva di apportare modifiche alla definizione sopra citata in accordo con i locatari in caso di estese modifiche al catalogo relativo alla dotazione degli uffici da parte dell'UFCL.

² La responsabilità per i cataloghi spetta al rappresentante del proprietario (secondo la responsabilità di prodotto definita).

³ Attrezzature fisse e divisori per locali attrezzi fanno parte dei prodotti 1.1 «Superfici/oggetti» o 1.2 «Aggiunte, modifiche o installazioni».

Suddivisione NMC: superfici generali → prestazioni di servizi riferite all'oggetto
 superfici in locazione → prestazioni di servizi specifiche per gli utenti

- Pulizia di manutenzione corrente
- Servizi giornalieri
- Pulizia di finestre e facciate
- Pulizie speciali degli interni (attività periodiche come lavaggio tappeti)
- Svuotamento di cestini della carta e delle immondizie fino al punto di raccolta dell'oggetto

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- Prestazioni superiori rispetto agli standard
- Interventi di pulizia individuali (p. es. dopo eventi)
- Pulizia della dotazione, tende comprese
- Pulizia finale dopo la restituzione dell'oggetto in locazione

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- Le prestazioni del locatario in caso di attività rilevanti per l'impiego, così come di sinergie con l'attività di base possono essere definite anche nel quadro degli accordi di locazione (p. es. pulizia di cucine e refettori a cura di «cantinieri» ad assegnazione fissa).
- La differenziazione di superfici in locazione e superfici generali viene applicata solo per gli oggetti di benchmarking commerciabili (p. es. edifici adibiti a uffici). Le corrispondenti decisioni devono essere adottate a seconda dell'oggetto sulla base dei requisiti di gestione (p. es. locazioni a terzi, ecc.).
- Nel caso in cui non venga attuata alcuna differenziazione tra superfici in locazione e superfici generali, nel quadro della suddivisione NMC le prestazioni di base vengono registrate come «prestazioni di servizi riferite all'oggetto».

2.2 Servizi di custode

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni per garantire l'esercizio ottimale di opere e oggetti secondo standard e livelli di servizio.

Prestazioni di base

Suddivisione NMC: superfici generali → prestazioni di servizi riferite all'oggetto
 superfici in locazione → prestazioni di servizi specifiche per gli utenti

- Primo punto di contatto per i locatari in caso di questioni concernenti l'esercizio degli edifici (p. es. difetti tecnici degli edifici, sporcizia, ecc.) compresi smistamento dei problemi e inoltre ai servizi competenti
- Controlli di routine (settore approvvigionamento/smaltimento, sicurezza degli edifici)
- Uso degli impianti tecnici secondo direttive specifiche, vari lavori di manutenzione e ispezione (settore ispezione e manutenzione)
- Assicurazione della pulizia degli oggetti
- Imposizione/rispetto del regolamento interno / delle direttive rilevanti per l'immobile
- Sostituzione di corpi illuminanti guasti
- Piccoli interventi di manutenzione (nell'ambito della competenza del fornitore della prestazione)
- Sorveglianza e controllo delle misure di manutenzione disposte eseguite da terzi,
- Accompagnamento di terzi, compresa apertura porte per fornitori, tecnici di servizio, ecc.

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- Mandati speciali connessi alle prestazioni del servizio di custode

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- Le prestazioni del locatario in caso di attività rilevanti per l'impiego, così come di sinergie con l'attività di base vengono definite nel quadro degli accordi di locazione
- Le prestazioni del prodotto Ispezione e manutenzione, che viene svolto dal personale di portineria, sono associate al prodotto Servizi di custode
- La differenziazione di superfici in locazione e superfici generali viene applicata solo per gli oggetti di benchmarking commerciabili (p. es. edifici adibiti a uffici). Le corrispondenti decisioni devono essere adottate a seconda dell'oggetto sulla base dei requisiti di gestione (p. es. locazioni a terzi, ecc.). Nel caso in cui non venga attuata alcuna differenziazione tra superfici in locazione e superfici generali, nel quadro della suddivisione NMC le prestazioni di base vengono registrate come «prestazioni di servizi riferite all'oggetto»

2.3 Cura degli esterni, servizi invernali

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni di manutenzione e cura di tutti gli impianti esterni (superfici verdi, strade, percorsi pedonali, piazze, parchi gioco e impianti per il tempo libero, ecc.), inverdimento delle opere (tetti e facciate verdi), così come in inverno lo sgombero neve e il servizio spargisale.

Prestazioni di base

Suddivisione NMC: superfici generali → prestazioni di servizi riferite all'oggetto
 superfici in locazione → prestazioni di servizi specifiche per gli utenti

- Servizi di giardinaggio compreso sgombero foglie, sfalci, erbacce, ecc.
- Piccole riparazioni (danni alle colture) presso recinzioni, lastroni, percorsi pedonali, piazze, ecc.
- Montaggio e smontaggio di allestimenti da esterni (p. es. panchine)
- Sgombero neve e servizio spargisale / sghiacciamento (comprese piste e piste di rullaggio degli aerodromi)
- Rimozione elementi rocciosi pericolanti
- Servizio forestale
- Pulizia di impianti esterni
- Pulizia di piscine e laghetti

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- Prestazioni superiori rispetto agli standard
- Mandati speciali connessi ai lavori di sistemazione esterna

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- Le prestazioni del locatario in caso di attività rilevanti per l'impiego, così come di sinergie con l'attività di base vengono definite nel quadro degli accordi di locazione
- Di norma, per quanto riguarda gli esterni non si applica alcuna differenziazione tra superfici in locazione e superfici generali. In questo caso, le prestazioni di base vengono registrate come «prestazioni di servizi riferite all'oggetto» nella suddivisione NMC

2.4 Servizi di controllo e di sicurezza

Entità delle prestazioni

Prestazioni per garantire la sicurezza di edifici/oggetti e dei relativi utenti, nonché un esercizio privo di pericoli, che non sono già comprese nella messa a disposizione di superfici e oggetti in locazione in conformità ai requisiti di legge e non rappresentano attività interne.

Prestazioni di base (suddivisione NMC: prestazioni di servizi riferite all'oggetto)

- Occupazione delle centrali di allarme (in tutta la Svizzera)

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- Servizio di portineria (reception, controlli dell'accesso)
- Prenotazioni
- Posteggi
- Azioni in caso di guasto o emergenza
- Occupazione della centrale per le chiamate di emergenza e la centrale di allarme (sul posto / in portineria)
- Mandati speciali collegati ai servizi di controllo e di sicurezza

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- Le prestazioni del locatario in caso di attività rilevanti per l'impiego, così come di sinergie con l'attività di base vengono definite nel quadro degli accordi di locazione
- Nel settore della difesa, il servizio di portineria e di ronda non compete alla gestione immobiliare
- I servizi di ronda della gestione immobiliare avvengono solo in presenza di una portineria. Se è prevista la sorveglianza dell'areale, all'interno del perimetro definito vengono svolti controlli a campione degli edifici dall'esterno (espressamente non all'interno degli edifici)
- **Non** sono parte integrante di questo prodotto (attività interne degli utenti):
 - Assegnazione degli accessi tramite chiave o badge
 - Protezione delle persone: protezione fisica delle persone, controllo di sicurezza relativo alle persone, sicurezza sul lavoro e protezione della salute
 - Sicurezza delle informazioni e informatica, protezione dei dati, cibersicurezza
 - Business Continuity Management (BCM): prevenzione di crisi e catastrofi, pianificazione di emergenza e ripartenza
 - Protezione dell'ambiente

2.5 Approvvigionamento e smaltimento

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni che assicurano l'approvvigionamento di energia, materie prime, materiali ausiliari e materiali d'esercizio per impianti e sistemi, inclusa l'ottimizzazione dell'esercizio e lo smaltimento dei rifiuti nel quadro delle disposizioni di legge. Lo smaltimento delle attrezzature d'esercizio («impianti di produzione») e della dotazione, così come lo smaltimento dei rifiuti alimentari, non sono compresi in questa prestazione.

Prestazioni di base

Suddivisione NMC: superfici generali → prestazioni di servizi riferite all'oggetto
 superfici in locazione → prestazioni di servizi specifiche per gli utenti

Approvvigionamento e smaltimento di energia e acqua, comprese le prestazioni accessorie:

- Calore (riscaldamento e acqua calda)
- Freddo
- Elettricità
- Via d'acqua
- Acque di scarico
- Esercizio di pompe di smaltimento delle acque

Rifiuti (esclusi rifiuti speciali)

- Raccolta dei rifiuti (p. es. rifiuti, carta, cartone, PET, batterie, metallo, compost; da disciplinare in maniera definitiva nel concetto di attuazione), se non compresa nella pulizia, dal punto di produzione fino al punto di consegna
- Tasse per la raccolta dei rifiuti, compreso svuotamento contenitori
- Costi per il corretto smaltimento a cura di ditte esterne

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- Smaltimento di rifiuti speciali e ingombranti comprese tasse
- Smaltimento di materiale terroso contaminato (p. es. presso le piazze di tiro)
- Vignette sui sacchi
- Smaltimento atti (documenti confidenziali)
- Azioni speciali in caso di trasferimenti, sgomberi (di archivi), ecc.
- Tasse di allacciamento per TV/radio/telefono, ecc. (con riserva di eccezioni nel caso in cui sia possibile un'attribuzione/fatturazione diretta al locatario)

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- Le prestazioni del locatario in caso di attività rilevanti per l'impiego, così come di sinergie con l'attività di base vengono definite nel quadro degli accordi di locazione
- Abbonamenti e canoni di utilizzo per TV/radio/telefono, ecc. non sono parte integrante di questo prodotto
- La differenziazione di superfici in locazione e superfici generali viene applicata solo per gli oggetti di benchmarking commerciabili (p. es. edifici adibiti a uffici). Le corrispondenti decisioni devono essere adottate a seconda dell'oggetto sulla base dei requisiti di gestione (p. es. locazioni a terzi, ecc.). La mancanza – quasi ovunque – degli impianti di misurazione che sarebbero necessari per una registrazione/fatturazione separata dei consumi specifici per l'utilizzazione specifica e generale rende più complicata, se non impossibile, questa distinzione. Nel caso in cui non venga attuata alcuna differenziazione tra superfici in locazione e superfici generali, nel quadro della suddivisione NMC le prestazioni di base vengono registrate come «prestazioni di servizi riferite all'oggetto»

2.6 Ispezione e manutenzione

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni per garantire l'esercizio degli impianti tecnici – a servizio della cosa locata – compresi i servizi di picchetto a essi collegati, laddove questi non vengano svolti dal custode (cfr. prodotto Servizi di custode).

Prestazioni di base

(Suddivisione NMC: prestazioni di servizi riferite all'oggetto)

- Uso e riparazione dei guasti
- Pulizia degli impianti tecnici
- Manutenzione e ispezione degli impianti, compresa sostituzione delle parti soggette a usura (filtri, ecc.); non sono compresi gli interventi di ripristino (coperti dai costi netti di locazione)
- Lettura dei contatori e servizio di conteggio compresa manutenzione degli apparecchi necessari
- Lavoro amministrativo collegato all'esercizio dell'impianto tecnico
- Formazione delle truppe per l'esercizio autonomo e la manutenzione degli impianti tecnici
- Tenuta della documentazione esistente sugli impianti tecnici, compreso aggiornamento in caso di modifiche

Prestazioni supplementari

- Nessuna

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- Le prestazioni del locatario in caso di attività rilevanti per l'impiego, così come di sinergie con l'attività di base vengono definite nel quadro degli accordi di locazione
- Ispezione e manutenzione di attrezzature d'esercizio nonché aggiunte, modifiche o installazioni specifiche del locatario, che sono parte integrante della cosa locata, vengono conteggiate tramite questo prodotto (secondo il principio di causalità)

2.7 Conteggio dei costi di riscaldamento ed esercizio

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni che garantiscono il conteggio dei costi di riscaldamento ed esercizio in funzione di tempi e qualità, nel rispetto delle disposizioni di legge (nel diritto di locazione registrati fra le spese accessorie).

Prestazioni di base (suddivisione NMC: prestazioni di servizi riferite all'oggetto)

- Conteggio annuale e distribuzione secondo direttive separate ai locatari al termine del periodo di conteggio
- Definizione della chiave di ripartizione dei costi
- Conservazione e all'occorrenza presentazione di giustificativi e fatture

Prestazioni supplementari

- Nessuna

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

Osservazioni

- Questo prodotto viene meno in caso di conteggio forfettario dei costi di riscaldamento ed esercizio. In questo caso, le prestazioni collegate alla conservazione e, all'occorrenza, alla presentazione di giustificativi e fatture vengono svolte e conteggiate nel quadro delle normali attività amministrative.

2.8 Messa fuori servizio / chiusura definitiva

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni funzionali alla messa fuori servizio o alla chiusura definitiva della cosa locata (necessità attuale -> riserva/vacante).

Prestazioni di base

- Nessuna

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari) precisare dopo messa fuori servizio / chiusura definitiva

- Pulizia finale, svuotamento serbatoi
- Misure di sicurezza (messa in sicurezza degli accessi, ecc.)
- Oneri di costruzione e coordinamento dei gestori esterni rispetto all'esercizio ridotto dell'edificio dopo la messa fuori servizio
- Disdetta di allacciamenti e linee affittate
- Sgombero dotazione di base / mobilia
- ecc.

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

3 Servizi

3.1 Restituzione di oggetti

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni per la restituzione di un oggetto all'EV. **Prestazioni di base**

- Nessuna

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- Smontaggio, trasporto e rimozione di utensili del locatario (dotazione di base esclusa)
- Coordinamento e supporto per sgomberi parziali del locatario, come declassificazione, conduzione dello sgombero parziale e scollegamento
- Svolgimento di sgomberi parziali di locatari, come sgombero di impianti di produzione e mezzi di esercizio, disdetta di contratti da parte dell'utente
- Declassificazione / cancellazione dall'elenco delle opere

Responsabilità di prodotto

- Gestore

Osservazioni

- Le prestazioni del locatario in caso di attività rilevanti per l'impiego, così come di sinergie con l'attività di base, devono essere definite
- Gli spostamenti di personale avvengono in linea di massima senza che venga portata con sé la dotazione di base

3.2 Gestione fiduciaria

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni nel quadro dei compiti amministrativi svolti per il locatario a livello di sublocazione (p. es. gestione parcheggi o eventi).

Prestazioni di base

- Nessuna

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- Gestione finalizzata a una locazione completa e permanente o secondo speciali direttive del committente
- Gestione contratti (contratti di sublocazione, autorizzazioni d'utilizzazione, ecc.)
- Incasso delle pigioni nette con costi di riscaldamento ed esercizio, incluso conteggio, di canoni di utilizzo secondo tariffe separate, ecc.
- Assistenza ai locatari inclusa corrispondenza
- Gestione dei sinistri
- Contabilità
- Reporting

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)

3.3 Supporto all'impiego e all'istruzione

Entità delle prestazioni

Raccolta non esaustiva di diverse prestazioni offerte nel quadro del supporto all'impiego e all'istruzione.

Prestazioni di base

- Nessuna

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- **Prestazioni indoor**
 - Consegna e ripresa dell'infrastruttura d'istruzione
 - Allestimento di locali con mobili e strumenti audiovisivi
 - Sostituzione lenzuola, inventario della cucina
- **Prestazioni outdoor**
 - Organizzazione del servizio di sbarramento presso la piazza di tiro, compresa istruzione di truppa/quadri
 - Attuazione e assicurazione del rispetto delle direttive di sicurezza per le esercitazioni di tiro e combattimento
 - Allestimento piazza di tiro, assegnazione del permesso di tiro
 - Impiego PAZIBA, TAA, carro obiettivo, ecc.
 - Assicurazione dell'eliminazione dei proiettili inesplosi (presso piazza di tiro federale)
 - Valutazione del pericolo di valanghe
 - Impiego e condotta del personale di servizio
 - Redazione e aggiornamento dei supporti didattici
 - Pianificazione e condotta degli impieghi

ImmoDok AGFA

- Gestione del sistema e del controllo dei documenti segreti sui documenti redatti

Responsabilità di prodotto

- Gestore

3.4 Prestazioni di consulenza e di supporto

Entità delle prestazioni

Totalità delle prestazioni di consulenza e di supporto svolte al di fuori dei lavori di gestione concordati e/o comuni per il settore:

Prestazioni di base

- Nessuna

Prestazioni supplementari (suddivisione NMC: prestazioni supplementari)

- Totalità delle prestazioni relative alla gestione delle superfici orientate all'utenza e che presentano uno standard nettamente superiore in riferimento agli strumenti di tecnica delle informazioni (sistema IT)
- Consulenze per l'arredamento (pianificazioni del layout, ecc.)
- Mandati speciali

Responsabilità di prodotto

- Rappresentante del proprietario (armasuisse)