

Attuazione degli obiettivi qualitativi del modello dei locatari

L'essenziale in breve

Nel quadro della verifica il CDF ha chiarito presso la Segreteria generale del DDPS (SG-DDPS) in quale misura la gestione immobiliare del DDPS attua con successo gli obiettivi e i principi strategici definiti. Si tratta di miglioramenti negli ambiti trasparenza, consapevolezza dei costi e comportamento economico.

Otto anni di modello dei locatari: obiettivi auspicati non raggiunti, occorrono ulteriori sforzi

Il modello dei locatari del DDPS è stato introdotto nel 2007 e ha come obiettivo principale «la riduzione dei costi immobiliari mediante un sistema di gestione con costi di locazione esposti in modo trasparente allo scopo di migliorare l'utilizzazione ottimale delle infrastrutture esistenti e accrescere l'efficacia degli investimenti».

Attualmente la gestione immobiliare del DDPS si occupa di calcolare i costi di locazione per ogni oggetto e di comunicarle al locatario. Queste vengono però spesso considerate solo come informazione e non sono utilizzate per la gestione finanziaria. Infatti, la gestione non avviene attraverso i costi di locazione bensì prevalentemente via crediti d'investimento. Questo può provocare una visione ristretta, mancanze nella gestione dei ruoli e decisioni fondate in modo insufficiente.

I punti deboli delle attuali soluzioni sono noti da lungo tempo. Il DDPS stesso ha eseguito un'apposita analisi e identificato diverse misure di miglioramento.

Malgrado le direttive mancano indicatori importanti per la gestione e le direttive non sono applicate

Un importante indicatore per la gestione dei costi immobiliari è l'occupazione degli oggetti effettivamente necessaria. Sebbene al più tardi dal 2009 esistevano istruzioni per il loro accertamento, queste non sono state attuate coerentemente e a fine 2014 non esistevano dati esaustivi al riguardo.

Direzione presso la Segreteria generale del DDPS senza un sistema di gestione delle informazioni strutturato

La direzione politico-strategica della gestione immobiliare del DDPS spetta al Dipartimento. In questo ruolo, la SG-DDPS deve tra l'altro assicurare il controllo della gestione, sotto forma di rendiconti periodici allestiti per tutti i detentori del ruolo. Manca un rendiconto che documenti in maniera sistematica lo stato e lo sviluppo qualitativo del portafoglio immobiliare ma anche l'effettiva occupazione.

Rimedio grazie al nuovo progetto del modello dei locatari: attuazione prevista dal 2017

Nell'autunno del 2014 il DDPS ha istituito un'unità operativa per gli immobili sotto la direzione della Segreteria generale del DDPS e ha avviato un nuovo progetto intitolato «Ottimizzazione gestione immobiliare DDPS – progetto Modello dei locatari» che racchiude in dettaglio tutti i punti deboli identificati e che dovrebbe essere introdotto per fine 2016.

Il CDF è del parere che si tratta di un progetto ambizioso. Positivo è il fatto che il DDPS ha effettuato un'analisi esaustiva dei punti deboli del modello dei locatari e intende realizzare un potenziale di



ottimizzazione nel quadro di un nuovo progetto. Viene inoltre preso conoscenza che per trovare soluzioni occorrono quasi tre anni. Questo per un modello che è operativo da più anni. Sono pure previsti adeguamenti nei sistemi IT nonché, come è il caso per molti progetti, il ricorso mirato ad esterni.

Per mancanza di dati affidabili (sono state formulate solo delle ipotesi per quanto riguarda il futuro), il CDF non ha potuto verificare l'economicità del progetto, il cui costo complessivo è stimato a 1,4 milioni di franchi con un risparmio previsto nell'ambito dei costi di locazione. Nell'ottica odierna, i costi totali stimati sembrano piuttosto scarsi, data le dimensioni del progetto.

Testo originale in tedesco