

VERIFICA

Verifica del finanziamento a lungo termine

Fondazione per gli immobili delle organizzazioni internazionali

L'ESSENZIALE IN BREVE

La pianificazione finanziaria della Fondazione per gli immobili delle organizzazioni internazionali (FIPOI) presenta un risultato negativo per tutto il periodo 2025-2029. Infatti, i flussi di cassa operativi generati dalla FIPOI non le consentono di effettuare gli investimenti necessari nel parco immobiliare per garantire il livello di qualità definito dal Consiglio di fondazione. Secondo la pianificazione finanziaria approvata nel dicembre 2024, se i fondatori non dovessero concedere ulteriori misure di finanziamento, la FIPOI si troverà in una situazione di carenza di liquidità probabilmente a partire dal 2028.

Nel marzo 2025 la FIPOI ha richiesto un finanziamento ai fondatori. Nel maggio 2025 il Dipartimento federale degli affari esteri ha avviato la consultazione degli uffici in merito al messaggio concernente le misure per rafforzare il ruolo della Svizzera quale Stato ospite nel periodo 2026-2029.

Il messaggio prevede un finanziamento di 130 milioni di franchi per la ristrutturazione di quattro progetti prioritari della FIPOI e una serie di misure mirate per un importo di circa 80 milioni di franchi. A medio termine, a prescindere da questo messaggio, occorrerà che la FIPOI investa nel risanamento della parte restante del parco immobiliare, ovvero gli 11 edifici rimanenti. Negli ultimi anni, per gli altri immobili della FIPOI, gli investimenti non hanno permesso di raggiungere globalmente il livello qualitativo definito dal Consiglio di fondazione, a causa della mancanza di mezzi finanziari.

Nell'ambito della sua verifica, il Controllo federale delle finanze (CDF) ha valutato se questo importo aggiuntivo di 130 milioni di franchi garantisca il finanziamento a lungo termine della FIPOI. Sulla base di diversi scenari, la CDF è giunta alla conclusione che il finanziamento della FIPOI non è assicurato per i prossimi dieci anni, né lo è il suo autofinanziamento a partire dal 2036. A seconda degli sviluppi concreti e delle decisioni strategiche adottate dal Consiglio di fondazione, potrebbe essere necessario un finanziamento aggiuntivo da parte dei fondatori già nel quadro del prossimo messaggio.

Strategia immobiliare da aggiornare

Sebbene risalga al 2022, la strategia immobiliare della FIPOI non è più attuale. La FIPOI deve quindi procedere a un aggiornamento della sua strategia immobiliare sulla base delle recenti decisioni e integrando i principi di un orientamento verso il futuro del parco immobiliare. Questi principi devono essere presi in considerazione anche nella pianificazione dei quattro progetti prioritari. Inoltre, deve essere definito un piano di attuazione della strategia che comprenda misure concrete e pianificate nonché una tempistica per i futuri progetti di ristrutturazione.

Necessità di migliorare l'affidabilità dei costi

La FIPOI pianifica gli investimenti per la ristrutturazione e la manutenzione in funzione delle risorse finanziarie a sua disposizione. Negli ultimi anni, tuttavia, tali risorse non sono state sufficienti a coprire il fabbisogno calcolato mediante il software specifico. Se il volume degli investimenti dovesse rimanere invariato, nei prossimi dieci anni si registrerà un deficit di finanziamento di circa 40 milioni di franchi. Il CDF raccomanda pertanto di introdurre un quadro decisionale basato sui dati disponibili, per garantire una gestione più proattiva del parco immobiliare e valutare e gestire meglio le relative conseguenze finanziarie.

La FIPOI non dispone di standard definiti né di una metodologia uniforme per la determinazione dei costi dei progetti di ristrutturazione. Le stime dei costi non sono sottoposte ad alcun controllo di qualità. Entrambi questi elementi devono essere introdotti. Oltre all'errore di 14 milioni di franchi individuato durante la verifica e corretto nel messaggio adottato dal Consiglio federale, il CDF ritiene necessario prevedere un importo

supplementare di circa 10-15 milioni di franchi per colmare le lacune individuate nei costi dei quattro progetti di ristrutturazione prioritari.

Visione immobiliare a breve termine, rischi sottovalutati e finanziamento incerto

La gestione attiva di un parco immobiliare richiede una visione a lungo termine. La pianificazione finanziaria quinquennale non consente di anticipare e pianificare gli investimenti in modo adeguato. La FIPOI deve definire una visione degli investimenti immobiliari su un orizzonte di 30 anni, determinare su tale base le priorità su un orizzonte di dieci anni e integrarle nella pianificazione finanziaria quinquennale. Inoltre, è necessario istituire, gestire e monitorare attivamente un processo di gestione dei rischi nel settore immobiliare, in base al peggior scenario ipotizzabile. I costi delle misure adottate e i rischi residui devono essere presi in considerazione nella pianificazione finanziaria.