

Verifica della procedura relativa alla gestione e alla rettifica del portafoglio immobiliare

Ufficio federale delle costruzioni e della logistica

L'essenziale in breve

La Divisione Gestione degli immobili dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) è responsabile per la sistemazione logistica delle unità dell'Amministrazione federale civile. Essa gestisce un portafoglio eterogeneo che comprende circa 2500 opere e fondi con un valore di sostituzione pari a circa 6,5 miliardi di franchi. Quasi il 95 per cento degli oggetti si trova al di fuori del perimetro della città di Berna e non fa quindi parte della strategia dell'UFCL «Schema direttore 2024». Non si tratta di stabili amministrativi, ma essenzialmente di oggetti fortemente adattati al mandato specifico delle organizzazioni di utenti (ad es. centri d'asilo, edifici di rappresentanza, edifici degli istituti di ricerca e impianti sportivi).

Lo scopo della verifica del Controllo federale delle finanze (CDF) era valutare se l'UFCL gestisce in maniera efficiente il portafoglio degli immobili che non fanno parte della strategia «Schema direttore 2024» e se tale portafoglio viene regolarmente rettificato. I risultati mostrano che l'UFCL gestisce il portafoglio in base a principi economici. Tuttavia, un impiego più sistematico degli strumenti a disposizione (ad es. piano direttore, cockpit Immobili) consentirebbe una gestione più attiva ed efficiente di questo portafoglio. L'UFCL utilizza in maniera adeguata gli immobili prima della loro vendita. Inoltre, il processo di vendita è concepito in modo da permettere di generare ricavi ottimali.

L'UFCL dispone di strumenti per una gestione più attiva del portafoglio

L'UFCL può prevedere solo in parte i cambiamenti significativi che intervengono nelle organizzazioni di utenti e le ripercussioni sulla propria infrastruttura. Il CDF raccomanda pertanto di impiegare, per tutte le più grandi organizzazioni di utenti, lo strumento creato a tal fine (piano direttore) e di adeguare le basi legali per garantire la sua attuazione. L'UFCL migliorerà così la gestione dei mezzi finanziari concessi per gli immobili sulla base dei costi del ciclo di vita.

Inoltre, l'unità che si occupa della gestione del portafoglio sfrutta troppo poco la grande quantità di dati immobiliari. Uno strumento specifico, annunciato nel quadro della strategia immobiliare, non ha ancora consentito di colmare questa lacuna.

Disinvestimento efficace di oggetti non più necessari

Con la classificazione degli oggetti in immobili principali, immobili da rinnovare e immobili da vendere viene formulato un obiettivo strategico per ognuno di essi. Ciò costituisce anche la base per la rettifica del portafoglio. Le strategie di disinvestimento impiegate per gli oggetti non più necessari sono appropriate. L'utilizzazione degli edifici prima della loro vendita è ritenuta efficiente. Il processo di vendita operativo è concepito in modo da tenere conto degli interessi della Confederazione da un lato e permettere di generare ricavi ottimali dall'altro.

Testo originale in tedesco