

Gestione strategica del portafoglio immobiliare della Confederazione

Verifica trasversale presso gli organi della costruzione e degli immobili

L'essenziale in breve

Secondo stime del Controllo federale delle finanze (CDF), ogni anno la Confederazione spende circa 1,7 miliardi di franchi per la manutenzione e l'esercizio del portafoglio immobiliare attuale, per nuovi investimenti e per la locazione. Non sono disponibili cifre consolidate. Il valore di sostituzione degli immobili ammonta a oltre 29 miliardi di franchi. La Confederazione dovrebbe dunque essere uno dei più importanti proprietari di immobili della Svizzera. I compiti e le competenze della gestione degli immobili sono assunti da tre organi della costruzione e degli immobili della Confederazione (OCI)¹.

La verifica mirava a valutare la gestione strategica del portafoglio immobiliare. Il CDF è dell'avviso che occorra puntare a una collaborazione più stretta e vincolante in questo ambito. Considera che, in veste di ufficio trasversale, l'UFCL debba promuovere nella gestione immobiliare una collaborazione più vincolante tra gli OCI.

Consiglio federale e Parlamento approvano la suddivisione nella gestione immobiliare

Parallelamente alla verifica del CDF, il Consiglio federale (CF) ha dato seguito al postulato Vitali «Un servizio unico per gli immobili civili e militari», incaricando gli OCI di verificare i vantaggi e gli svantaggi di un servizio centrale. Nel rapporto, che è stato redatto con supporto esterno, si conclude che la suddivisione attuale offre un sostegno ottimale alla gestione immobiliare della Confederazione. Il postulato è stato tolto dal ruolo nella primavera del 2017.

In linea di principio il CDF condivide l'avviso del CF, secondo cui attualmente un raggruppamento organizzativo della gestione immobiliare non comporterebbe alcun vantaggio significativo per la Confederazione.

Tuttavia, il CDF giunge alla conclusione che i singoli OCI sono fortemente orientati alle proprie operazioni immobiliari e che nei settori importanti non vi è alcuna uniformità. Ciò rende impossibile delineare un quadro completo della situazione.

Solo insieme si possono affrontare le sfide della gestione immobiliare

Secondo il CDF, la mancanza di obiettivi concreti comuni, delle relative serie di indicatori e di una gestione uniforme dei dati immobiliari complica la comparabilità degli OCI tra loro, con altre amministrazioni immobiliari pubbliche o private. Secondo gli OCI e il CF, la causa delle soluzioni individuali risiede nell'elevata ponderazione attribuita all'orientamento a una clientela specifica e nelle riserve sulla gestione e sull'efficienza di un'organizzazione immobiliare unica.

Testo originale in tedesco

¹ L'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL), armasuisse Immobili (ar Immo) e il Consiglio dei Politecnici federali (Consiglio PF).