

# Verifica della redditività delle infrastrutture immobiliari

## Agroscope / Ufficio federale delle costruzioni e della logistica

### L'essenziale in breve

---

Agroscope è il centro di competenza della Confederazione per la ricerca agronomica. Fornisce le sue prestazioni in più sedi utilizzando l'infrastruttura suddivisa tra tre sedi principali, sette sedi speciali e 15 esercizi. Il portafoglio immobiliare eterogeneo amministrato dall'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) comprende oltre 170 edifici con una superficie di 155 00 m<sup>2</sup>. Vengono utilizzati terreni per circa 800 ettari. Fatte salve alcune eccezioni, queste cose locate o affittate sono di proprietà della Confederazione.

D'intesa con Agroscope, l'UFCL ha stimato il fabbisogno finanziario per i risanamenti e il fabbisogno supplementare di questo portafoglio immobiliare a 293 milioni di franchi fino al 2030. È chiaro che la Confederazione non è in grado di mettere a disposizione fondi in questo ordine di grandezza. Con il sostegno dell'UFCL, Agroscope ha sviluppato una strategia infrastrutturale al fine di ridurre le spese. La direzione di Agroscope ha emanato le relative prescrizioni a metà del 2016. Lo scopo dei provvedimenti adottati è ottenere uno sgravio del budget leggermente superiore a 100 milioni di franchi entro i prossimi 15 anni. Di conseguenza, le spese di locazione annue di Agroscope, che all'ora attuale ammontano a circa 43 milioni di franchi, verranno ridotte gradualmente.

#### **I nuovi progetti sono fondati e adatti alle future esigenze**

I nuovi progetti di manutenzione e investimento rispettano la strategia infrastrutturale vincolante e le relative direttive d'azione del 2016. In questo contesto, Agroscope pianifica la propria sistemazione logistica secondo criteri di economicità e con la necessaria visione d'insieme. Ciò permette l'impiego economico dei fondi come richiesto. Agroscope e l'UFCL collaborano in maniera costruttiva e mirata ai progetti infrastrutturali.

Il Controllo federale delle finanze (CDF) raccomanda ad Agroscope di redigere periodicamente dei rapporti per documentare l'evoluzione degli obiettivi di risparmio a lungo termine delle infrastrutture immobiliari.

#### **Per il momento non sono previsti ulteriori pagamenti della Confederazione alla nuova costruzione cantonale a Posieux**

Attualmente è in corso il progetto per la nuova costruzione intesa ad alloggiare l'Istituto delle scienze alimentari (ISA) di Agroscope a Posieux. Il committente è il Cantone di Friburgo, che ha investito 70 milioni di franchi. La Confederazione sarà la locataria dell'edificio per 25 anni. A tal fine ha riservato 10,3 milioni di franchi per l'arredo e per il trasloco dalla sede attuale di Liebefeld. I punti essenziali della nuova costruzione sono stati fissati nel contratto nel 2014. Per quel che concerne i pagamenti al committente, il documento allegato al contratto nel 2015 prevede versamenti scaglionati dei fondi federali richiesti.

Al momento della verifica i lavori di pianificazione per il progetto di costruzione non erano ancora conclusi. Esistono importanti ritardi e il permesso di costruzione non era ancora stato rilasciato. Pertanto le modalità di pagamento convenute non sono più applicabili.

Il CDF raccomanda ad Agroscope e all'UFCL di sospendere tutti i pagamenti previsti dalla Confederazione al committente finché non sarà convenuto un piano di pagamento aggiornato e armonizzato con la pianificazione delle scadenze.

### **La sospensione del progetto della nuova costruzione cantonale a Posieux permette di tenere conto delle esigenze degli utenti e delle sinergie attuali**

Nel 2011 il Consiglio federale ha deciso di spostare la sede dell'ISA da Liebfeld a Posieux. Le esigenze centrali degli utenti di allora sono registrate nel documento «Definizione del progetto» redatto alla fine del 2012.

Negli ultimi anni, parte delle esigenze e dei requisiti stabiliti originariamente per i progetti sono cambiati notevolmente. Soprattutto a seguito della riorganizzazione e del nuovo orientamento di Agroscope, che nel frattempo sono stati conclusi, varie esigenze e possibilità di miglioramento non sono state considerate. Ad esempio, il potenziale di sinergia legato alla sede di Posieux non è ancora sfruttato appieno.

In veste di organizzazione di utenti, Agroscope è tenuto a notificare all'UFCL i cambiamenti delle esigenze degli utenti in maniera corretta, tempestiva e con la qualità richiesta. Durante la riorganizzazione, tuttavia, questo obbligo non è stato rispettato con sufficiente coerenza.

Il CDF raccomanda all'UFCL e ad Agroscope di procedere immediatamente a una sospensione temporanea del progetto, ai fini di un'ottimizzazione e di un impiego economico dei fondi pubblici. In veste di committente, il Cantone di Friburgo è incaricato dell'attuazione.

### **Occorre chiarire la cooperazione di Agroscope e UFCL nell'esercizio e nella manutenzione degli immobili**

Gli organi della costruzione e degli immobili dell'UFCL sono di massima autorizzati a delegare compiti alle organizzazioni di utenti. Si tratta soprattutto di compiti che rientrano nell'ambito dell'esercizio e della manutenzione. Il CDF constata che Agroscope fornisce diverse prestazioni di questo tipo senza che sia stata convenuta una delega di compiti. Osserva inoltre una forte concentrazione delle conoscenze specifiche relative a immobili e impianti su singoli collaboratori. Questo sapere non è documentato a sufficienza. È prevista l'elaborazione di istruzioni operative al riguardo.

La mancanza della convenzione formale viene giustificata dal fatto che le prestazioni di esercente sono sempre state fornite direttamente, in futuro esse dovranno essere messe a disposizione dall'UFCL, purché ciò sia ragionevole dal punto di vista economico.

Per l'ottimizzazione economica mancano attualmente un piano di gestione aziendale dell'UFCL e le relative decisioni di far fornire una prestazione dai propri collaboratori o di acquistarla esternamente («make or buy») come pure il piano di esercente-utente di Agroscope.

Il CDF raccomanda ad Agroscope di chiarire con l'UFCL la collaborazione riguardante gli immobili. Per quel che concerne la collaborazione convenuta, occorre mettere a disposizione le basi e gli strumenti necessari.

**Testo originale in tedesco**