

# **Ordinanza sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione (OILC)**

del 14 dicembre 1998

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

visti gli articoli 43 capoversi 2 e 3, nonché 47 capoverso 2 della legge sull'organizzazione del Governo e dell'Amministrazione<sup>1</sup> (LOGA),

*ordina:*

## **Capitolo 1: Disposizioni generali**

### **Art. 1**            Oggetto

La presente ordinanza disciplina i compiti e le competenze:

- a. all'interno dell'Amministrazione federale, secondo l'allegato dell'ordinanza del 25 novembre 1998<sup>2</sup> sull'organizzazione del Governo e dell'Amministrazione (allegato OLOGA) nel campo della gestione immobiliare;
- b. dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL) nel campo della logistica.

### **Art. 2**            Principi

<sup>1</sup> I servizi competenti adempiono i loro compiti secondo i principi dell'opportunità, della redditività e dei bisogni degli utenti, prendendo in considerazione interessi culturali ed ecologici.

<sup>2</sup> Essi collaborano fondandosi sul partenariato.

### **Art. 3**            Scopo

Con la gestione immobiliare e la logistica, la Confederazione vuole garantire in questi campi un'ottimizzazione a lungo termine del rapporto costi-benefici.

RS 172.010.21

<sup>1</sup> RS 172.010

<sup>2</sup> RS 172.010.1; RU 1999 ...

## **Capitolo 2: Gestione immobiliare**

### **Sezione 1: Disposizioni generali**

#### **Art. 4** Campo di applicazione

<sup>1</sup> La presente ordinanza si applica agli immobili civili e militari, nonché agli immobili del settore dei PF.

<sup>2</sup> Sono considerati immobili ai sensi della presente ordinanza tutti i fondi e le costruzioni di proprietà o in possesso della Confederazione, segnatamente in virtù di un contratto di locazione, di affitto o di leasing.

<sup>3</sup> Per immobili civili si intendono tutti gli immobili che non servono a scopi militari o all'adempimento dei compiti nel settore dei Politecnici federali (settore dei PF). Fanno parte degli immobili civili anche gli immobili destinati all'adempimento dei compiti dei Tribunali federali e delle commissioni extraparlamentari secondo l'articolo 57 capoverso 2 LOGA.

<sup>4</sup> Per immobili militari si intendono tutti gli immobili del Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport (DDPS), ad eccezione degli immobili nei campi seguenti: amministrazione del DDPS nella regione di Berna, protezione della popolazione e sport.

<sup>5</sup> Per immobili del settore dei PF si intendono tutti gli immobili destinati all'adempimento dei compiti nel settore dei PF.

#### **Art. 5** Definizioni

<sup>1</sup> La gestione immobiliare comprende la totalità dei provvedimenti atti a coprire il fabbisogno di spazio dell'Amministrazione federale, nonché a salvaguardare gli interessi della Confederazione come proprietario e possessore di immobili e committente della costruzione.

<sup>2</sup> Per organizzazioni di utenti si intendono le unità organizzative che utilizzano un immobile.

### **Sezione 2: Organi della costruzione e degli immobili**

#### **Art. 6** Organizzazione all'interno dell'Amministrazione federale

<sup>1</sup> Sono responsabili della gestione immobiliare i seguenti tre organi della costruzione e degli immobili (OCI):

- a. l'UFCL per gli immobili civili;
- b. il Consiglio dei Politecnici federali (Consiglio dei PF) per gli immobili del settore dei PF; il Consiglio dei PF stabilisce dettagliatamente le corrispondenti responsabilità nel settore dei PF;
- c. il sottogruppo Pianificazione dello Stato maggiore generale, assieme all'Ufficio federale del materiale dell'esercito e delle costruzioni dell'Aggruppamento armamento, per gli immobili militari, nonché per gli impianti di condotta del

governo. Il DDPS determina dettagliatamente mediante istruzioni le responsabilità degli OCI, nonché delle organizzazioni di utenti.

<sup>2</sup> Per immobili a destinazione mista, la responsabilità è determinata in base alla destinazione principale.

<sup>3</sup> Se, in un caso particolare, le responsabilità non sono chiaramente definite e non si giunge ad alcuna intesa, il problema va risolto tra i dipartimenti coinvolti. Se essi non trovano alcuna soluzione, decide il capo del Dipartimento federale delle finanze (DFF).

<sup>4</sup> Gli OCI devono prendere adeguatamente in considerazione i bisogni delle organizzazioni di utenti.

## **Art. 7**            Compiti principali

<sup>1</sup> Nella loro sfera di competenza, gli OCI sono responsabili della direzione strategica e operativa della gestione immobiliare. Adempiono segnatamente i compiti seguenti:

- a. *esame dei bisogni*: elaborano all'indirizzo delle organizzazioni di utenti le indicazioni per la formulazione dei bisogni ed esaminano i bisogni annunciati in funzione della legalità, dell'opportunità, della redditività e della finanziabilità;
- b. *pianificazione e gestione degli investimenti*: pianificano e gestiscono i crediti d'impegno e di pagamento.
- c. *gestione del portafoglio immobiliare*: definiscono strategie, concezioni globali e indicazioni per l'ottimizzazione del rapporto costi-benefici del portafoglio immobiliare della Confederazione.
- d. *operazioni immobiliari*: sbrigano le operazioni immobiliari conformemente al corrispondente capitolato d'oneri a condizioni ottimali;
- e. *gestione dei progetti*:
  1. *studi preliminari ed elaborazione dei capitolati d'oneri*: Elaborano varianti di soluzioni e requisiti per la soddisfazione dei bisogni esaminati,
  2. *costruzione e trasformazione*: per realizzare in maniera efficiente la soluzione scelta gestiscono i progetti di costruzione, di trasformazione, di ricostruzione e di ristrutturazione di immobili a condizioni ottimali e conformemente alle esigenze del capitolato d'oneri;
- f. *gestione delle opere e degli immobili*:
  1. *utilizzo delle opere e degli immobili*: garantiscono un'utilizzazione delle opere e degli immobili ottimizzata in rapporto ai costi e ai benefici per la loro durata di vita.
  2. *pianificazione dell'occupazione*: sono competenti per un'occupazione ottimale degli immobili;
  3. *esercizio delle opere e degli immobili*: assicurano un'utilizzazione delle opere e degli immobili efficiente, senza perturbazioni e in funzione dei bisogni degli utenti.
  4. *"piccoli lavori di manutenzione" delle opere e degli immobili*: garantiscono con provvedimenti di manutenzione l'utilizzabilità delle opere e degli immobili.

<sup>2</sup> Nel quadro di una pianificazione pluriennale continua, elaborano gli obiettivi strategici e, in sintonia con questi ultimi, definiscono annualmente gli obiettivi operativi.

### **Art. 8**                    Competenze

<sup>1</sup> Nel quadro dei crediti d'impegno e di pagamento autorizzati dalle Camere federali, nonché delle indicazioni del dipartimento competente, gli OCI possono sbrigare nella loro sfera di competenze tutti gli affari in modo autonomo. Si tratta segnatamente di:

- a. acquisto e vendita di immobili, nonché costituzione, modifica, esercizio e soppressione di diritti di prelazione, di acquisto e di ricupera su immobili;
- b. costituzione, modifica e soppressione di diritti di superficie e altri diritti reali limitati;
- c. locazione e affitto di immobili o di loro parti, nonché riscossione delle pigioni e dei costi accessori corrispondenti;
- d. locazione e affitto di immobili per l'Amministrazione federale;
- e. operazioni di leasing;
- f. assegnazione di mandati di costruzione, fornitura e prestazioni di servizio;
- g. attribuzione di immobili e vani;
- h. mandati affidati a terzi.

<sup>2</sup> Possono anche, su base contrattuale e a prezzi che coprono i costi, fornire prestazioni anche per:

- a. unità dell'Amministrazione federale decentralizzata, secondo l'allegato OLOGA, dotate di personalità giuridica e contabilità propria;
- b. altre amministrazioni pubbliche e istituzioni vicine alla Confederazione che perseguono uno scopo pubblico.

<sup>3</sup> Gli OCI possono delegare compiti alle organizzazioni di utenti nel quadro di convenzioni.

## **Sezione 3: Organizzazioni di utenti**

### **Art. 9**

<sup>1</sup> Le organizzazioni di utenti formulano i loro bisogni concernenti la gestione immobiliare e annunciano all'OCI quelli approvati dal servizio designato dall'OCI competente, allegando una motivazione plausibile.

<sup>2</sup> Esse cooperano nel quadro delle indicazioni degli OCI nell'adempimento dei compiti conformemente alla presente ordinanza.

## Sezione 4: Coordinamento e collaborazione

### Art. 10 Delegazione degli organi della costruzione e degli immobili dell'Amministrazione federale

<sup>1</sup> La Delegazione degli organi della costruzione e degli immobili dell'Amministrazione federale (DOCI) è composta dei tre OCI. È diretta dall'UFCL, che tiene anche la segreteria.

<sup>2</sup> Costituisce i seguenti organi paritetici della DOCI e ne designa i membri:

- a. il coordinamento delle attività direttive;
- b. il coordinamento dei settori specifici;
- c. i gruppi specializzati.

<sup>3</sup> Ad essi incombono segnatamente i compiti seguenti:

- a. al coordinamento delle attività direttive, la determinazione delle priorità dell'attività della DOCI;
- b. al coordinamento dei settori specifici, il coordinamento dell'attività dei gruppi specializzati e di altri lavori della DOCI;
- c. ai gruppi specializzati, il disbrigo dei lavori nel corrispondente settore, nel quadro delle competenze assegnate.

### Art. 11 Obiettivi, compiti e competenze della DOCI

<sup>1</sup> La DOCI salvaguarda gli interessi dell'Amministrazione federale come committente della costruzione, nonché come proprietario e possessore di immobili. Segnatamente persegue i seguenti obiettivi:

- a. collaborazione efficiente tra gli OCI;
- b. promozione dello scambio di esperienze tra gli OCI e i rappresentanti di altre istituzioni nel campo delle costruzioni e degli immobili;
- c. rappresentanza unitaria dell'Amministrazione federale nei confronti di altre istituzioni pubbliche e funzione di interlocutore dell'industria edile a nome di tutti gli OCI;
- d. rispetto di standard di qualità definiti per prodotti e servizi;
- e. garanzia dell'impiego economico dei mezzi per la durata di vita degli immobili;
- f. considerazione di interessi culturali ed ecologici;
- g. promozione della capacità innovativa degli OCI, tra l'altro mediante la formazione e il perfezionamento professionali comuni dei suoi collaboratori.

<sup>2</sup> Svolge inoltre compiti nei campi seguenti:

- a. norme tecniche;
- b. acquisti e contratti;
- c. ordinamento dei crediti;
- d. costruzioni con protezione dagli effetti di armi.

<sup>3</sup> Nel quadro della gestione immobiliare può:

- a. emanare raccomandazioni comuni per i tre OCI e le organizzazioni di utenti;
- b. proporre al DFF l'emanazione di istruzioni per i tre OCI e le organizzazioni di utenti;
- c. rappresentare l'Amministrazione federale all'interno del Paese e nei confronti dell'estero.

**Art. 12** Coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili della Confederazione (COCIC)

<sup>1</sup> Del Coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili della Confederazione (COCIC) fanno parte i seguenti membri: i tre OCI, nonché l'Ufficio federale delle strade. Il COCIC può accogliere altri membri, segnatamente altri uffici federali, le Ferrovie federali svizzere, la Posta svizzera, nonché rappresentanti di committenti della costruzione cantonali e comunali.

<sup>2</sup> Costituisce i seguenti organi paritetici del COCIC e ne designa i membri:

- a. il coordinamento delle attività direttive;
- b. il coordinamento dei settori specifici;
- c. i gruppi specializzati.

<sup>3</sup> Di massima, gli organi del COCIC sono costituiti dagli organi della DOCI completati da altri rappresentanti.

<sup>4</sup> Agli organi del COCIC incombono segnatamente i compiti seguenti:

- a. al coordinamento delle attività direttive, la determinazione delle priorità delle attività del COCIC;
- b. al coordinamento dei settori specifici, il coordinamento dell'attività dei gruppi specializzati e di altri lavori del COCIC;
- c. ai gruppi specializzati, il disbrigo dei lavori nel corrispondente settore, nel quadro delle competenze assegnate.

<sup>5</sup> L'UFCL dirige il COCIC e gestisce la sua segreteria.

**Art. 13** Compiti e competenze del COCIC

<sup>1</sup> Il COCIC salvaguarda gli interessi dei suoi membri come committenti della costruzione nonché come proprietari e possessori di immobili. In merito, agisce in funzione degli obiettivi e dei compiti della DOCI, secondo l'articolo 11 capoversi 1 e 2.

<sup>2</sup> Nel quadro della gestione immobiliare, può:

- a. emanare raccomandazioni comuni per i suoi membri;
- b. rappresentare i suoi membri all'interno del Paese.

**Art. 14** Competenza del DFF

Il DFF emana, su proposta della DOCI, istruzioni nell'ambito della gestione immobiliare per i tre OCI, nonché per le organizzazioni di utenti.

**Sezione 5: Ordinamento dei crediti****Art. 15** Stanziamento di crediti nella gestione immobiliare

<sup>1</sup> Per tutti i progetti di investimento del suo OCI nel campo della gestione immobiliare, il dipartimento di cui fa parte l'OCI chiede ogni anno in un messaggio relativo alle costruzioni un credito d'impegno sotto forma di credito collettivo con i seguenti ambiti di attribuzione:

- a. un credito complessivo per tutti i progetti che richiedono spese per oltre 10 milioni di franchi ciascuno, con spiegazioni per ogni singolo progetto;
- b. un credito complessivo con un elenco commentato delle opere per tutti i progetti che richiedono ciascuno oltre 1 milione di franchi, ma non più di 10 milioni di franchi;
- c. un credito quadro opportunamente articolato per tutti gli altri progetti di costruzione.

<sup>2</sup> Il dipartimento di cui fa parte l'OCI chiede nel corrispondente preventivo i crediti di pagamento necessari per la realizzazione dei progetti pianificati, nonché per l'esercizio degli immobili.

<sup>3</sup> Nel quadro della gestione immobiliare gli OCI possono:

- a. decidere su crediti di progettazione e sulla liberazione di crediti per singoli progetti d'investimento;
- b. decidere su crediti di esercizio e sulla liberazione dei relativi crediti;
- c. amministrare crediti d'impegno e di pagamento.

#### **Art. 16** Gestione finanziaria

<sup>1</sup> Gli OCI allestiscono, ogni anno in modo continuo per la loro sfera di competenze, una pianificazione degli investimenti quadriennale e una a più lungo termine per la gestione immobiliare.

<sup>2</sup> Le pianificazioni con grandi ripercussioni finanziarie, segnatamente la pianificazione degli investimenti quadriennale e quella a più lungo termine, le concezioni globali, nonché le spese per oltre 10 milioni di franchi nel singolo caso, devono essere sottoposte tempestivamente per parere all'Amministrazione federale delle finanze (AFF).

#### **Art. 17** Disciplinaryamenti di più ampia portata

La DOCI elabora, d'intesa con l'AFF, le necessarie istruzioni del DFF per un ordinamento uniforme dei crediti degli OCI.

### **Capitolo 3: Logistica**

#### **Art. 18** Compiti

<sup>1</sup> L'UFCL copre in modo centralizzato i bisogni di beni e di prestazioni affini dei seguenti utenti:

- a. unità dell'Amministrazione federale secondo l'allegato OLOGA, senza le unità dotate di personalità giuridica e di contabilità propria;
- b. Tribunali federali;
- c. commissioni extraparlamentari secondo l'articolo 57 capoverso 2 LOGA.

<sup>2</sup> Esso acquista beni e prestazioni affini nei seguenti settori: mobilio, economia domestica, articoli d'ufficio, pubblicazioni, stampati, burocratica, nonché – nella misura in cui non siano da attribuire al fabbisogno dell'esercito – mezzi informatici e di telecomunicazione.

<sup>3</sup> Esso fornisce inoltre prestazioni segnatamente nei settori servizio di fotocopiatrice, microfilm, servizio fotografico, materiale da noleggio, invii in massa, spedizione ed eliminazione dei beni acquistati, nonché trasporti e posta interna.

<sup>4</sup> Esso è responsabile per il resto della vendita e della consegna, ad altri servizi federali e al pubblico, dei testi e degli stampati pubblicati dai servizi federali competenti.

#### **Art. 19** Altri compiti singoli

<sup>1</sup> L'UFCL prende provvedimenti cautelari per poter procurare i beni necessari agli utenti secondo l'articolo 18 capoverso 1 in tempi di approvvigionamento difficile e in situazioni straordinarie.

<sup>2</sup> Provvede allo scambio internazionale di scritti secondo la Convenzione del 15 marzo 1886<sup>3</sup> per lo scambio internazionale degli atti ufficiali e di altre pubblicazioni.

#### **Art. 20** Competenze

<sup>1</sup> Il DFF chiede, per tutti i progetti dell'UFCL secondo gli articoli 18 e 19, ad eccezione del settore dei PF, i necessari crediti d'impegno e di pagamento.

<sup>2</sup> Fatta salva l'ordinanza dell'11 dicembre 1989<sup>4</sup> concernente l'istituzione di un Ufficio federale dell'informatica e disciplinante il coordinamento dell'informatica presso l'amministrazione federale (OINFAF), l'UFCL può sbrigare in modo autonomo tutte le operazioni secondo gli articoli 18 e 19. Si tratta segnatamente di:

- a. assegnare mandati di fornitura e di prestazioni;
- b. amministrare crediti d'impegno e di pagamento, nonché ripartire il loro importo tra i destinatari.

<sup>3</sup> Nel quadro di convenzioni, l'UFCL può delegare compiti ai destinatari.

<sup>4</sup> L'UFCL può, in determinati settori, su base contrattuale e a prezzi che coprono i costi, soddisfare i bisogni di beni e di prestazioni dei seguenti servizi, secondo l'articolo 18 capoversi 2 e 3:

- a. unità dell'Amministrazione federale decentralizzata secondo l'allegato OLOGA dotate di personalità giuridica e contabilità propria;
- b. altre amministrazioni pubbliche e istituzioni vicine alla Confederazione che perseguono uno scopo pubblico.

<sup>3</sup> RS 0.434.1

<sup>4</sup> RS 172.010.58



## **Capitolo 4: Compiti speciali dell'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica**

### **Art. 21**

<sup>1</sup> L'UFCL allestisce una perizia su edifici sussidiati o cofinanziati dalla Confederazione e calcola le spese delle installazioni che ne fanno parte, segnatamente nei seguenti settori:

- a. scuole universitarie cantonali;
- b. formazione professionale e perfezionamento;
- c. costruzioni per handicappati;
- d. esecuzione di pene e misure;
- e. costruzioni per cooperative di costruzione di abitazioni del personale della Confederazione.

<sup>2</sup> Nel quadro dei compiti di cui al capoverso 1, fornisce la sua consulenza alle rispettive autorità che concedono sussidi.

<sup>3</sup> Se necessario, sostiene i servizi della Confederazione attivi nel promovimento della costruzione di abitazioni nell'ambito della stima del valore venale e della consulenza giuridica.

<sup>4</sup> Gestisce il settore specifico della gestione immobiliare e della logistica del Competence Centre SAP (CCSAP) dell'Amministrazione federale.

## **Capitolo 5: Disposizioni finali**

### **Art. 22** Esecuzione

<sup>1</sup> Gli OCI emanano, per la loro sfera di competenze, le istruzioni necessarie all'esecuzione della presente ordinanza nell'ambito della gestione immobiliare. Sono fatti salvi gli articoli 6 e 14.

<sup>2</sup> L'UFCL emana inoltre istruzioni per il settore della logistica. È fatta salva l'OINFAF.

<sup>3</sup> La DOCI e il COCIC definiscono l'organizzazione dettagliata per la loro rispettiva sfera di competenze.

### **Art. 23** Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 1999.

14 dicembre 1998

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Cotti

Il cancelliere della Confederazione, Couchepin

*Allegato*

## **Abrogazioni e modifiche del diritto previgente**

1. Sono abrogate:

- a. l'ordinanza del 18 dicembre 1991<sup>5</sup> sulle costruzioni federali;
- b. l'ordinanza del 21 dicembre 1994<sup>6</sup> sull'Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale.

2. L'ordinanza dell'11 dicembre 1995<sup>7</sup> sugli acquisti pubblici è modificata come segue:

*Art. 61 cpv. 3*

<sup>3</sup> Se ritiene che la libera concorrenza sia notevolmente ostacolata, lo comunica al segretariato della Delegazione degli organi delle costruzioni e degli immobili dell'Amministrazione federale (DOCI), nonché al Coordinamento degli organi delle costruzioni e degli immobili della Confederazione (COCIC) o al segretariato della Commissione degli acquisti della Confederazione (CA). Questi avvisano la Commissione della concorrenza.

*Art. 65*            Coordinamento nel settore edile

<sup>1</sup> La DOCI o il COCIC è competente per i rispettivi membri del coordinamento delle commesse edili nonché di quelle di servizi menzionate nell'allegato I numeri 11 a 13.

<sup>2</sup> Nel quadro dei loro obiettivi, compiti e competenze secondo gli articoli 11 e 13 dell'ordinanza del 14 dicembre 1998<sup>8</sup> sulla gestione immobiliare e la logistica dell'Amministrazione federale, la DOCI e il COCIC hanno segnatamente i seguenti compiti:

- a. consigliare i mandanti nell'esecuzione delle procedure;
- b. formulare raccomandazioni in materia di politica degli appalti;
- c. promuovere la formazione e il perfezionamento delle persone incaricate di aggiudicare gli appalti.

3. L'ordinanza del 13 gennaio 1993<sup>9</sup> sul settore dei Politecnici federali è modificata come segue:

*Art. 1 cpv. 1 lett. d, e, f e 2*

<sup>1</sup> Nel settore dei Politecnici federali (settore dei PF) rientrano:

- d. il Servizio di Stato maggiore Costruzioni e informatica del Consiglio dei PF;
- e. il Servizio degli immobili del Consiglio dei PF;
- f. l'Ispettorato delle finanze del Consiglio dei PF.

<sup>5</sup> RU 1992 366, 1997 2779

<sup>6</sup> RU 1995 165 4085, 1997 2779

<sup>7</sup> RS 172.056.11

<sup>8</sup> RS 172.010.21; RU 1999 1167

<sup>9</sup> RS 414.110.3

<sup>2</sup> Le mansioni e l'organizzazione degli istituti di ricerca (di seguito: istituti) del settore dei Politecnici federali, del segretariato generale, del Servizio di Stato maggiore Costruzioni e informatica, del Servizio degli immobili e dell'Ispettorato delle finanze del Consiglio dei PF sono disciplinate da ordinanze speciali.

*Art. 10 cpv. 2*

*Abrogato*

4. L'ordinanza del 18 ottobre 1995<sup>10</sup> sull'organizzazione militare è modificata come segue:

*Art. 13 lett. b*

Il Gruppo della pianificazione:

- b. dirige la pianificazione negli ambiti del materiale dell'esercito, degli immobili che servono alla difesa nazionale, nonché degli impianti di condotta del governo.

*Art. 43 lett. b*

L'Ufficio federale del materiale dell'esercito e delle costruzioni:

- b. pianifica, costruisce, cura la manutenzione e assicura la liquidazione degli immobili che servono alla difesa nazionale e degli impianti di condotta del governo secondo le indicazioni preliminari dello Stato maggiore generale.

5. L'ordinanza dell'11 giugno 1990<sup>11</sup> sulle finanze della Confederazione è modificata come segue:

*Art. 30 cpv. 1 secondo periodo*

<sup>1</sup> ... Le domande di crediti d'opera per fondi e costruzioni sono rette dal decreto federale del 6 ottobre 1989<sup>12</sup> concernente le domande di crediti d'opera per acquisti di fondi e per costruzioni e dall'ordinanza del 14 dicembre 1998<sup>13</sup> sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione.

1196

<sup>10</sup> RS **510.21**

<sup>11</sup> RS **611.01**

<sup>12</sup> RS **611.017**

<sup>13</sup> RS **172.010.21**; RU **1999** 1167