

SCHEDE INFORMATIVE GESTIONE SOSTENIBILE DEGLI IMMOBILI

2. DIMENSIONE ECONOMICA / 2.1 Considerazione del ciclo di vita

Ultima modifica:
27.11.2017

2.1.11 Costi di esercizio e manutenzione

Obiettivo

Ridurre i costi di esercizio e manutenzione attraverso una pianificazione precoce e misure costanti

Effetti

Secondo la norma SIA 480, nei costi di esercizio e manutenzione vi rientrano tutte le spese che l'investitore deve sostenere a fronte di un utilizzo dell'edificio conforme alla sua destinazione d'uso. Sono comprese le spese per l'approvvigionamento e lo smaltimento, la pulizia e la cura dell'immobile e degli spazi esterni, l'utilizzo degli impianti tecnici, il mantenimento corrente (manutenzione, riparazione), i servizi di controllo e sicurezza, nonché le tasse e contributi vari (compresi i premi assicurativi).

Poiché i costi di esercizio e manutenzione assieme ai costi del capitale rappresentano solitamente la quota maggiore dei costi del ciclo di vita, la loro ottimizzazione determina una riduzione di questi ultimi.

Schede informative correlate

2.1.10 Costi del ciclo di vita

SIA 112/1:2017

B.7

SNBS 2.0

201.1

Influsso / Compiti degli attori

INVESTITORE / PROPRIETARIO / PORTFOLIO MANAGER

- Definire gli obiettivi in termini di costi di esercizio e manutenzione per tutta la durata di utilizzo dell'edificio
- Coinvolgere il facility manager / gestore nel processo di pianificazione

COMMITTENTE

- Verificare le varianti non solo dal punto di vista dei costi d'investimento, ma anche confrontare i costi d'investimento con i costi annuali di esercizio e manutenzione
- Per la scelta dei prodotti e degli impianti, valutare le ripercussioni sui costi di esercizio e manutenzione e confrontarli con i valori previsti
- Ottimizzare le superfici dal punto di vista dei costi di pulizia e della capacità d'invecchiamento
- Assicurare l'accessibilità alle parti dell'impianto
- Impiegare sistemi di controllo intelligenti (zone e orari di esercizio) ad esempio per la ventilazione e l'illuminazione
- Coinvolgere il gestore e gli utenti nel collaudo degli impianti tecnici e informarli in merito a un uso efficiente sul piano dei costi
- Prevedere il facility management in fase di costruzione
- Richiedere all'impresa le istruzioni di manutenzione

FACILITY MANAGER / GESTORE

- Ottimizzare i processi di esercizio e manutenzione per ridurre i costi incrementando l'efficienza
- Elaborare un piano dei costi per la manutenzione
- Elaborare un piano di misurazione come base per la valutazione del consumo di energia e acqua
- Verificare la disponibilità dei dispositivi di sicurezza per l'esercizio e la manutenzione
- Elaborare regolamenti di utilizzo e schemi di comportamento per gli utenti
- Elaborare un piano per la registrazione di dati rilevanti e per il controlling

UTENTE

- Osservare i regolamenti di utilizzo e le istruzioni
- Comunicare tempestivamente i difetti dell'opera
- Ridurre il consumo di acqua ed energia e la produzione di rifiuti

Livello di prestazioni

- ★ **Sufficiente:** rilevare periodicamente i costi di esercizio e manutenzione
- ★★ **Buono:** controllare e ottimizzare costantemente i costi
- ★★★ **Ottimo:** effettuare un benchmarking e una verifica esterna

Indicatori

- Indici di costo per: approvvigionamento idrico ed energetico, smaltimento, pulizia e cura dell'immobile e degli spazi esterni, sorveglianza, manutenzione, controllo, sicurezza, tasse, contributi vari
- Indici energetici, superfici di riferimento energetico

Possibili sinergie / effetti positivi

- Bassi costi del ciclo di vita

Possibili conflitti di obiettivi / effetti negativi

- Maggiori costi di costruzione a seguito di investimenti eventualmente più alti

Esempi	<ul style="list-style-type: none"> – Foyer, Gubelstrasse 26–34, Zugo – Skykey, Hagenholzstrasse 60, Zurigo – Schulhausmanagement, città di Zurigo
Ausili per l'attuazione	<ul style="list-style-type: none"> – Calcul de rentabilité pour les investissements dans le bâtiment. Norma SIA 480:2016 (Link Shop SIA) – Conservazione delle costruzioni. Norma SIA 469:1997 – Progettazione e realizzazione secondo le regole del FM. Raccomandazione SIA 113:2010 – Nachhaltigkeit im Facility Management. Direttiva GEFMA 160 (Link) – Revêtements de sol pour bureaux – Comparaison sur 50 ans. Raccomandazione KBOB 2000/1 (Link)
Informazioni complementari	<ul style="list-style-type: none"> – Modèle de processus et de prestations (ProLeMo) pour le facility management. IFMA Svizzera (a pagamento, link) – Facility Management Anticipatif FM-A, Guide pour la mise en pratique de la recommandation SIA 113. IFMA Svizzera (a pagamento, link) – Richtlinie für die Flächenerfassung und Erstellung von Bewirtschaftungsplänen (RFB). Immobilien Stadt Zürich 2015 (Link) – Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau: Leitfaden zur Anwendung der Norm SIA 480. Documentazione SIA 0199:2004 – Indices pour le management de l'immobilier. Documentazione SIA 0165:2000
Evidenza delle modifiche	