

SCHEDE INFORMATIVE GESTIONE SOSTENIBILE DEGLI IMMOBILI

2. DIMENSIONE ECONOMICA / 2.1 Considerazione del ciclo di vita

Ultima modifica:
27.11.2017

2.1.10 Costi del ciclo di vita

Obiettivo

Effettuare investimenti tenendo conto dei costi del ciclo di vita

Effetti

I costi del ciclo di vita risultano dalla somma di tutti i costi generati da un edificio, dallo sviluppo del progetto fino allo smantellamento. Secondo la definizione della direttiva GEFMA 100/1 vi rientrano tutti i costi sostenuti durante il ciclo di vita dell'immobile, indipendentemente dal momento in cui sorgono.

Considerare i costi del ciclo di vita è fondamentale per il mantenimento del valore di un impianto. Già durante la fase di pianificazione devono essere stimati i futuri costi di esercizio poiché questi generalmente superano i costi d'investimento. Secondo la documentazione SIA 0165 i costi di esercizio comprendono tutti i costi sostenuti dal proprietario per l'uso cui è destinato l'edificio o un impianto tecnico, ad esempio i costi per la gestione, la manutenzione, il ripristino e i costi amministrativi. I costi dovuti a misure di valorizzazione devono essere trattati separatamente.

Volumi compatti, materiali robusti, progettazione flessibile dell'edificio, divisione coerente dei sistemi e tecnologie semplici ed efficienti dal punto di vista energetico sono elementi che permettono di ridurre i costi nella fase di utilizzo così come i costi di manutenzione e smantellamento. Di conseguenza, il maggiore investimento richiesto nella pianificazione e nella realizzazione è spesso più che compensato.

Schede informative correlate

2.1.11 Costi di esercizio e manutenzione; 3.1.10 Disponibilità delle materie prime;
3.2.11 Carico ambientale dei materiali da costruzione

SIA 112/1:2017

B.7

SNBS 2.0

201.1

Influsso / Compiti degli attori

INVESTITORE / PROPRIETARIO / PORTFOLIO MANAGER

- Confrontare non solo i costi d'investimento ma anche i costi del ciclo di vita delle singole varianti
- Ridurre i costi d'esercizio e di manutenzione grazie a investimenti aggiuntivi appropriati
- Definire il rapporto tra i costi di realizzazione e i costi di esercizio e manutenzione
- Raggiungere un accordo sugli obiettivi di rendimento sostenibile auspicato in termini di indicatori qualitativi e quantitativi («balanced score card»)

COMMITTENTE

- Valutare i costi del ciclo di vita al fine di verificare la redditività e la stabilità del valore dell'opera per tutta la sua durata di utilizzo
- Elaborare una strategia immobiliare tenendo conto dei costi del ciclo di vita
- Far verificare il progetto da esperti esterni dal punto di vista dei costi del ciclo di vita (ad es. mediante il facility management in fase di costruzione)

FACILITY MANAGER / GESTORE

- Elaborare prescrizioni per i costi di esercizio annuali e le relative prestazioni
- Realizzare un piano di gestione ed esercizio per riuscire a rispettare i costi annuali pianificati per tutta la durata di utilizzo prevista
- Eseguire controlling di gestione periodici, sulla base di benchmark e confronti con i dati dei costi del ciclo di vita ricavati dalla fase di studio preliminare

UTENTE

- Usare in modo parsimonioso le risorse

Livello di prestazioni

- ★ **Sufficiente:** prendere le decisioni di investimento in base ai costi d'investimento e ai costi di esercizio
- ★★ **Buono:** effettuare un calcolo dinamico dei costi del ciclo di vita
- ★★★ **Ottimo:** sottoporre a benchmarking il calcolo dei costi del ciclo di vita

Indicatori

- Costi d'investimento (ad es. costi di acquisto, costo del capitale)
- Costi di esercizio (ad es. costi di gestione, manutenzione, ripristino e amministrativi)
- Costi di liquidazione (ad es. costi di smantellamento)

Possibili sinergie / effetti positivi

- Costi di utilizzo e spese accessorie più bassi
- Facilità di locazione a seguito di spese accessorie basse

Possibili conflitti di obiettivi / effetti negativi

- Dispendio maggiore nella fase di pianificazione strategica
- Costi di costruzione eventualmente più alti per via dell'ottimizzazione sull'intero ciclo di vita

Esempi	<ul style="list-style-type: none"> – Eawag Forum Chriesbach, Dübendorf (Link)
Ausili per l'attuazione	<ul style="list-style-type: none"> – Lebenszykluskosten – Grundlagendokument zur Anwendung und Ermittlung von Lebenszykluskosten im Rahmen von Baumassnahmen im Hochbaudepartement der Stadt Zürich. Città di Zurigo 2009 (Link) – Calcul de rentabilité pour les investissements dans le bâtiment. Norma SIA 480:2016 (Link, Shop SIA) – Indices pour le management de l'immobilier. Documentazione SIA 0165:2000 – Facility-Management; Grundlagen. Direttiva GEFMA 100/1:2014 (a pagamento, link)
Informazioni complementari	<ul style="list-style-type: none"> – Indici di superfice e costo: FM Monitor pom+ consulting (a pagamento, link) – LCC – Costi del ciclo di vita: guida, manuale ed esempio pratico. Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione CRB (a pagamento, link) – Modello e strumento Excel per il calcolo dei costi del ciclo di vita degli immobili, IFMA Svizzera (a pagamento, link)
Evidenza delle modifiche	