

SCHEDE INFORMATIVE GESTIONE SOSTENIBILE DEGLI IMMOBILI

2. DIMENSIONE ECONOMICA / 2.2 Acquisti

Ultima modifica:
27.11.2017

2.2.10 Acquisti sostenibili

Obiettivo

Acquistare beni, prestazioni edili e prestazioni di servizi che durante il loro intero ciclo di vita rispettano elevate esigenze economiche, ecologiche e sociali

Effetti

L'acquisto rappresenta uno strumento fondamentale per quanto concerne la sostenibilità e la gestione degli immobili. La corretta definizione di criteri di aggiudicazione economici, ecologici e sociali influisce in modo determinante sulla qualità di un prodotto o di un immobile durante il suo intero ciclo di vita.

In caso di acquisti che rientrano nell'ambito di applicazione degli accordi internazionali (Accordo dell'OMC sugli appalti pubblici e Accordo con la Comunità europea su alcuni aspetti relativi agli appalti pubblici) si applica il principio della non discriminazione, ossia della parità di trattamento degli offerenti svizzeri ed esteri. Se il principio della parità di trattamento è osservato e non si perseguono scopi protezionistici, sussiste un più ampio margine di manovra che consente di tenere conto dei criteri di sostenibilità.

Nell'ambito degli acquisti economicamente sostenibili si tiene conto dell'offerta più favorevole sotto il profilo economico, cioè quella che presenta il miglior rapporto prezzo/prestazioni durante l'intero ciclo di vita. Tale offerta non è necessariamente la meno costosa, ovvero quella con i costi d'investimento più bassi.

La sostenibilità ecologica è garantita mediante l'adozione di appositi criteri nella documentazione del bando. La prova dell'adempimento di tali criteri viene fornita dall'offerente, ad esempio, presentando marchi, certificazioni o altre prove equivalenti. A livello di contenuti sono utili gli strumenti dell'associazione eco-bau.

In Svizzera i temi principali della sostenibilità sociale riguardano l'osservanza delle disposizioni in materia di tutela dei lavoratori, le condizioni di lavoro vigenti nel luogo della prestazione e la parità salariale tra donna e uomo. Se il luogo della prestazione è situato all'estero, si devono osservare almeno le otto convenzioni fondamentali dell'Organizzazione internazionale del lavoro (OIL), in particolare quelle che vietano il lavoro minorile e il lavoro forzato. Questi obblighi non riguardano soltanto i partner contrattuali diretti bensì anche i loro subappaltatori.

Schede informative correlate

2.1.10 Costi del ciclo di vita; 3.2.11 Carico ambientale dei materiali da costruzione

SIA 112/1:2017

[-]

SNBS 2.0

208.1

Influsso / Compiti degli attori

INVESTITORE / PROPRIETARIO / PORTFOLIO MANAGER

- Definire le direttive generali per gli acquisti (strategia)
- Stabilire gli oggetti dell'acquisto per i quali si applicano criteri di sostenibilità

COMMITTENTE

- Svolgere le procedure di acquisto osservando criteri di sostenibilità adeguati
- Eventualmente ricorrere a specialisti
- Verificare l'adempimento dei criteri richiedendo apposite prove e/o mediante sopralluoghi
- Punire le infrazioni applicando le disposizioni legali e contrattuali

FACILITY MANAGER / GESTORE

- Acquistare e utilizzare i mezzi d'esercizio e le prestazioni di servizio (ad es. manutenzione dell'edificio, pulizia) osservando criteri di sostenibilità adeguati
- Verificare l'adempimento dei criteri
- Punire le infrazioni applicando le disposizioni legali e contrattuali

UTENTE

- Integrare, laddove possibile, le proprie esigenze nella procedura di acquisto
- Utilizzare le merci o gli immobili in maniera efficiente (ad es. impiegare i prodotti per la pulizia in modo parsimonioso, risparmiare elettricità)

Livello di prestazioni

- ★ **Sufficiente:** attuare in modo coerente le raccomandazioni della KBOB, esigere l'osservanza delle disposizioni in materia di tutela dei lavoratori e delle condizioni di lavoro
- ★★ **Buono:** verificare la rilevanza dell'oggetto dell'acquisto, definire i relativi criteri di sostenibilità e verificarne l'adempimento
- ★★★ **Ottimo:** garantire acquisti sostenibili mediante strategie e direttive accessibili pubblicamente; impegnarsi attivamente a favore di acquisti sostenibili nel settore della costruzione

Indicatori	
<ul style="list-style-type: none"> – Tipologia dei criteri di sostenibilità – Quota degli acquisti per i quali sono adottati criteri di sostenibilità 	
Possibili sinergie / effetti positivi	Possibili conflitti di obiettivi / effetti negativi
<ul style="list-style-type: none"> – Costi del ciclo di vita più bassi – Protezione contro i rischi giuridici e reputazionali – Impatto positivo sull'immagine 	<ul style="list-style-type: none"> – Maggiore dispendio per le procedure di acquisto – Possibile limitazione della cerchia di offerenti
Esempi	<ul style="list-style-type: none"> – Via Marcau 6, 8, Laax – Swiss Re Next, Zurigo
Ausili per l'attuazione	<ul style="list-style-type: none"> – Raccomandazioni: per una prassi sostenibile. Conferenza degli acquisti della Confederazione (CA) 2014 (Link) – La construction durable dans les contrats d'études et les contrats de réalisation. Raccomandazione KBOB 2008/1:2017 (Link) – Achat de bois produit durablement. Raccomandazione KBOB 2012/1 (Link) – Nachhaltige und innovative Beschaffung im Baubereich. SCI-Network Konsortium 2012 (Link)
Informazioni complementari	<ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Beschaffung – Leitfaden für den Einbezug ökologischer, sozialer und ökonomischer Kriterien. Interessengemeinschaft öffentliche Beschaffung Schweiz (IGÖB) 2014 (Link per ordinazioni) – Piattaforma «Kompass Nachhaltigkeit» per i servizi d'acquisto pubblici (Link) e per le PMI (Link) – Le Guide RESPIRO pour l'achat socialement responsable des travaux de construction. Les Gouvernements Locaux pour le Développement Durable (ICLEI) 2007 (Link) – The Procura+ Manual – A Guide to Implementing Sustainable Procurement. European Sustainable Procurement Network 2016 (Link)
Evidenza delle modifiche	