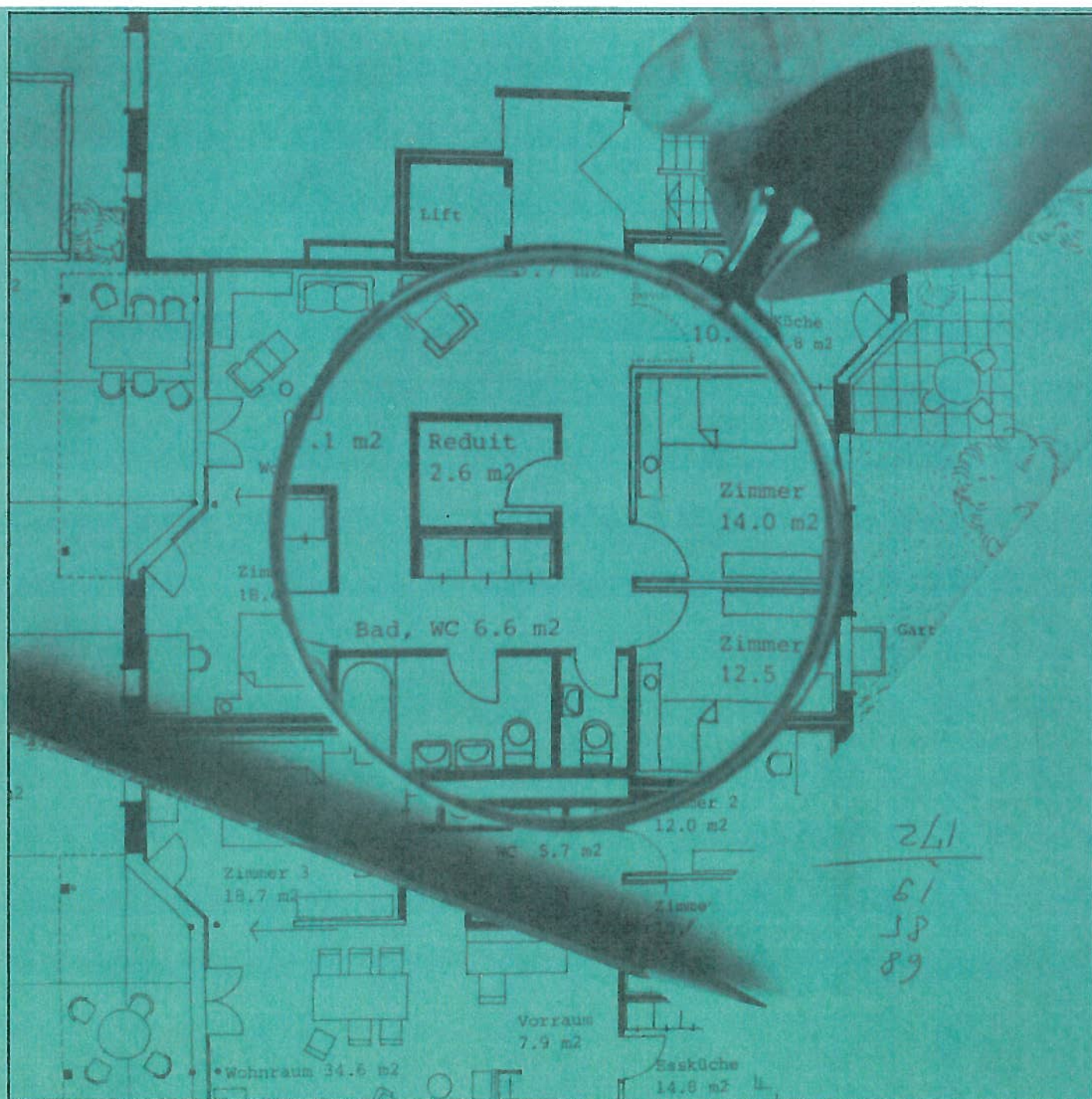


Sistema di valutazione degli alloggi (SVA) edizione 1986



I rapporti della Commissione di ricerca sull'alloggio (fascicoli blu) come pure i testi di carattere generale dell'Ufficio federale per l'abitazione (fascicoli verdi) vengono pubblicati nel **Bollettino dell'abitazione**.

Editore: Ufficio federale per l'abitazione, 3000 Berna 15,
Casella postale 38

Fonti di acquisto: Ufficio centrale federale degli stampati e
del materiale, 3000 Berna, oppure attraverso
le librerie

N. di ordinazione: 725.035 i

© Cancelleria federale, Berna, 1986

Sono riservati i diritti d'autore e di edizione. Riproduzioni anche parziali sono permesse solo con l'autorizzazione della Cancelleria federale.

Valutazione degli alloggi

Sistema di valutazione degli alloggi (SVA)
edizione 1986

Autori:

Jürgen Wiegand, dott. ing.
Kurt Aellen, arch.dipl. EPUL, BSA
Thomas Keller, arch. dipl. ETH

In collaborazione con

Paul Meyer, arch. dipl. ETH
Franz Biffiger, arch. dipl. ETH, BSA

Responsabili dello studio:

ARB Arbeitsgruppe
3006 Berna, Brunnadernstrasse 28 b
Planconsult
4052 Basilea, St. Alban-Vorstadt 92

Ultimazione dello studio:

Agosto 1986

Prefazione

Il presente fascicolo è, per intanto, l'ultimo di una serie di lavori iniziati negli anni sessanta con lo sviluppo del sistema di valutazione degli alloggi. Esso aveva per scopo di rilevare sistematicamente le qualità abitative, in parte trascurate in un periodo di intensa attività edilizia, e di renderle comprensibili per il lavoro pratico di progettazione.

Dall'introduzione della Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà, nel 1974, questo strumento serve a compiere la valutazione qualitativa delle richieste trattate nel quadro della legge. Nel 1987 fu pubblicato un rapporto sulle prime esperienze di applicazione, quale fascicolo 9 della serie. Il rapporto confermò che la struttura flessibile del sistema ha dato buoni risultati e ha conseguito lo scopo di migliorare la comprensione delle decisioni delle autorità. Inoltre si è constatato che il sistema di valutazione degli alloggi ha ottenuto consensi e trovato applicazione anche fuori dell'ambito federale, ad esempio nei concorsi per alloggi banditi da privati. Non sono mancate le voci critiche che hanno rimesso fondamentalmente in discussione la sistematizzazione di aspetti qualitativi nell'alloggio o che avvertivano la mancanza di criteri relativi alla configurazione architettonica e di altri aspetti, difficili da misurare. Queste obiezioni e altri studi hanno contribuito a precisare l'ambito di validità del sistema e a migliorarne l'applicazione.

Successivamente furono rielaborati singoli criteri di valutazione e adeguati i fattori di ponderazione, in seguito alle continue modifiche delle scale di valore relative all'abitare. Il risultato della rielaborazione è oggetto di questa pubblicazione, che persegue del resto due scopi.

Da un lato si tratta di indicare al committente che richiede l'aiuto federale, in che modo e con quali criteri viene valutato il suo progetto di edilizia residenziale. Dall'altro si dà modo al lettore di farsi un'idea di una valutazione pratica dell'alloggio e della composizione differenziata della qualità abitativa.

Sono rappresentati solo l'elenco completo dei criteri e i principi di giudizio. Chi si interessa dei fondamenti metodici può consultare il fascicolo 13, tuttora valido, dei Bollettini dell'abitazione. La novità consiste invece nel riferimento ad alcuni aspetti supplementari che rientrano in una valutazione conclusiva dell'alloggio, ma possono essere misurati solo difficilmente nel senso di questa sistematica, o non lo sono del tutto.

Si spera che il sistema di valutazione degli alloggi dimostrerà la sua capacità di adeguamento anche nei casi futuri di modifica delle esigenze abitative.

Sommario

| | | |
|----------|--|-----|
| 1 | Introduzione | |
| | Premessa importante | 3 |
| 1.1 | Obiettivo | 4 |
| 1.2 | Struttura del sistema di valutazione degli alloggi | 5 |
| 1.3 | Documenti progettuali necessari | 7 |
| 1.4 | Classificazione della grandezza dell'alloggio | 8 |
| | | |
| 2 | Gli strumenti di valutazione | |
| 2.1 | Elenco delle esigenze minime | 9 |
| 2.2 | Elenco dei criteri di valutazione | 15 |
| | | |
| 3 | Rapporto tra valore abitativo e costi | |
| 3.1 | Rilevamento dei valori abitativi | 85 |
| 3.2 | Convenienza dei costi di costruzione | 89 |
| 3.3 | Convenienza dei costi del terreno | 90 |
| 3.4 | Aspetti supplementari | 90 |
| | | |
| 4 | Esempio di valutazione | |
| 4.1 | Breve descrizione dell'esempio | 92 |
| 4.2 | Procedura di valutazione | 92 |
| 4.3 | Commento al risultato | 93 |
| | | |
| 5 | Appendice | |
| 5.1 | Concetti ed abbreviazioni | 100 |
| 5.2 | Riferimenti bibliografici | 102 |

1 Introduzione

Premessa importante

Il tema dell'alloggio è gravato di giudizi di valore personale che pongono limiti alla validità generale della valutazione. La determinazione delle qualità abitative diviene meno arbitraria mediante l'uso di un metodo che consente di procedere alla valutazione passo per passo, in modo visibile e chiaramente comprensibile.

Il sistema di valutazione degli alloggi (SVA) si basa su un procedimento del genere. Consiste essenzialmente di 66 criteri di valutazione, con i quali si chiariscono progressivamente le caratteristiche dell'alloggio, dell'insediamento (disposizione dell'alloggio nell'abitato circostante) e dell'ubicazione dell'alloggio. In tal modo si ottengono per ogni alloggio 66 giudizi singoli, che danno luogo a un giudizio complessivo. Il valore abitativo così determinato da un lato consente di confrontare i singoli alloggi, dall'altro dà un'indicazione dell'economicità se rapportato ai costi dell'alloggio.

L'applicazione di questa valutazione degli alloggi non si limita all'obiettivo originario di determinare il rapporto tra valore abitativo e costi, ai fini di un uso coerente dei mezzi della Confederazione. Grazie al principio aperto del sistema e alle possibilità di adeguamento, diventa un ausilio per altri interessati e per una vasta gamma di campi d'applicazione.

| Interessati | Campi d'applicazione |
|-------------|---|
| Autorità | <ul style="list-style-type: none">- promovimento di alloggi convenienti- appalto e valutazione di concorsi per l'edilizia abitativa- attribuzione di un abbuono di sfruttamento per progetti d'insediamenti qualitativamente elevati- eccetera |
| Committenti | <ul style="list-style-type: none">- appalto e valutazione di concorsi per l'edilizia abitativa- determinazione di gradi di qualità- confronto di progetti di edilizia abitativa- eccetera |
| Architetti | <ul style="list-style-type: none">- progettazione di alloggi- controllo di progetti di edilizia abitativa- ricerca ulteriore di tipi abitativi- verifica del valore abitativo (qualità/costi)- eccetera |

1.1 Obiettivo

Il punto di partenza della valutazione degli alloggi consiste nella finalità superiore di **migliorare la qualità nel campo dell'edilizia abitativa**. Questo obiettivo viene tra l'altro conseguito se vengono costruiti alloggi a costi relativamente bassi e allo stesso tempo con elevato valore abitativo. Per verificare il valore abitativo occorre un sistema di valutazione degli alloggi.

Il compito di un sistema di valutazione degli alloggi consiste nello stabilire il grado di concordanza tra le caratteristiche di un alloggio e le esigenze abitative.

Poiché i concetti di 'esigenze abitative' e 'caratteristiche di un alloggio' sono molto complessi, è necessario definire chiaramente e delimitare la natura del compito:

- Le esigenze dell'alloggio si basano su quelle degli utenti.
- La valutazione non favorisce una forma particolare di edilizia abitativa ma tiene conto dei diversi tipi di alloggio e di edifici come pure dei differenti principi progettuali.
- La struttura del sistema ne permette l'adeguamento secondo il variare della scala di valore degli utenti.
- Il sistema di valutazione degli alloggi è concepito per edifici nuovi; per la valutazione dei progetti di rinnovamento singoli criteri vanno interpretati e applicati in modo conforme.
- La valutazione si riferisce al valore d'uso dell'alloggio.
- Le qualità determinate devono essere per quanto possibile oggettive e confrontabili.
- Deve esser possibile non soltanto determinare il grado di soddisfazione delle esigenze minime, ma anche misurare in modo graduale i valori abitativi.

1.2 Struttura del sistema di valutazione degli alloggi

Le esigenze quali punto iniziale

Conformemente al problema posto, il sistema non si basa su esigenze tecniche, sistemi edilizi o principi architettonici, ma anzitutto su esigenze abitative e scale di valore. Tali esigenze abitative e scale di valore sono state stabilite secondo quanto risulta pubblicato nel 'Bollettino dell'abitazione' dedicato al 'Wohnungs-Bewertungs-System' (vedi 5.2, Riferimenti bibliografici).

Il sistema di valutazione è tuttavia concepito per alloggi, i cui utenti sono ancora sconosciuti al momento della progettazione e che possono poi anche cambiare.

La valutazione degli alloggi si effettua in rappresentanza degli utenti dell'alloggio sconosciuti, le cui esigenze e le cui scale di valore sono diverse e variabili. Il sistema di valutazione degli alloggi insiste pertanto sulla buona capacità di adeguamento degli alloggi ai possibili utenti.

Adeguamento alle modifiche

Il sistema di valutazione degli alloggi non riflette le tendenze del momento perché si orienta su esigenze a lunga scadenza e su scale basilari di valore. Così ad esempio non viene posto per eccesso l'accento sul soggiorno rispetto alle camere dei bambini. Si preferisce tendere a una buona utilizzazione a lungo termine piuttosto che seguire effimere tendenze di moda. **L'alloggio deve potersi modificare nel tempo e adeguare a nuove esigenze.**

Così come sono variabili l'abitare e le relative scale di valore, anche un sistema di valutazione dell'alloggio deve essere adeguato continuamente a nuove condizioni.

Il sistema di valutazione degli alloggi non è mai stato considerato uno strumento definitivo: **continui adeguamenti** porteranno sempre a modifiche, complementi e ulteriori sviluppi dell'intero strumento.

Fattori di ponderazione

La ponderazione è un elemento determinante della capacità d'adeguamento. **I criteri di valore abitativo utilizzati per la valutazione non hanno tutti la stessa importanza.** Per differenziarne l'importanza, ai singoli criteri viene attribuito un fattore di ponderazione. Così ad esempio la superficie della cucina ha maggior peso di quella dei ripostigli di un alloggio. Questi fattori di ponderazione riflettono le attuali esigenze abitative e devono pertanto essere fissati periodicamente, in modo da considerare le eventuali modifiche delle esigenze. Nel quadro della rielaborazione, un gruppo indipendente di esperti delle diverse regioni svizzere ha pertanto proceduto a una nuova determinazione dei fattori di ponderazione. Il risultato corrisponde essenzialmente ai fattori originari di ponderazione, ma singole variazioni indicano che negli ultimi anni si sono modificate le scale di valore e quindi si sono dovuti adeguare i fattori di ponderazione dei criteri.

Sono previsti ulteriori adeguamenti dei fattori di ponderazione, che verranno effettuati ogni qualvolta modifiche delle forme o delle esigenze abitative comporteranno il variare dell'importanza di singoli criteri.

Rilevamento dei valori d'uso

Il sistema di valutazione degli alloggi deve essere anzitutto **semplice, e non perfetto.** Deve riferirsi forzatamente ai criteri riconoscibili nei piani di progetto e nelle relazioni tecniche dell'alloggio, dell'insediamento e dell'ubicazione dell'alloggio. Si tratta fondamentalmente di rilevare il **valore d'uso** dell'alloggio e delle sue adiacenze.

Per il rilevamento dei **valori architettonici** mancano finora il necessario consenso e i mezzi appropriati. Vi sono oltre a ciò molti valori, come certi diritti dell'utente di disporre dell'alloggio e dell'ambito circostante, le possibilità di partecipazione alla progettazione, all'esecuzione e all'amministrazione, le possibilità di contatto con altri abitanti eccetera, che aumentano considerevolmente il valore d'uso e possono essere conseguiti solo nel corso dell'edificazione o dopo l'ultimazione degli alloggi, e in parte solo con l'intervento degli abitanti. Malgrado si tratti, per tali **valori perlopiù immateriali**, di componenti qualitative essenziali, spesso queste non sono sistematicamente valutabili al momento della valutazione del progetto, o non lo sono del tutto.

Formazione di un giudizio complessivo

Il concetto del sistema di valutazione degli alloggi evidenzia che si può considerare solo in modo limitato la molteplicità dell'abitare. Tuttavia lo strumento offre la possibilità di analizzare sistematicamente un progetto abitativo e di emettere un **giudizio comprensibile**. Senza un sistema appropriato, neppure una persona sperimentata riesce a venire a capo della quantità di aspetti da considerare nella valutazione di alloggi. Il fondamento metodologico del sistema è illustrato ampiamente nella pubblicazione 'Wohnungs-Bewertungs-System' (vedi 5.2, Riferimenti bibliografici). Ci si limita a ribadire che il metodo scelto consente di analizzare problemi complessi. La suddivisione in singoli criteri permette di esaminare accuratamente i diversi aspetti. I singoli risultati danno infine luogo a un giudizio complessivo.

D'altro canto occorre riconoscere che **l'insieme spesso è più della somma dei suoi elementi**. Ciò significa che nell'applicazione del sistema di valutazione degli alloggi, dove il giudizio complessivo deriva dalla somma di quelli singoli, rimangono esclusi i valori risultanti dal concetto generale.

Il risultato formale della valutazione degli alloggi deve alla fine essere ancora considerato criticamente nelle sue varie correlazioni, prima che venga dato il giudizio complessivo.

1.3 Documenti progettuali necessari

Per la valutazione di un progetto abitativo sono necessari i documenti elaborati di regola per la domanda di costruzione. Inoltre si deve far capo ai dati concernenti l'ubicazione dell'alloggio, i costi di costruzione e il prezzo dei terreni, in particolare:

- Per la **valutazione degli alloggi**: i piani di tutti i tipi di alloggio in scala 1:100 con indicazione delle misure dei locali, le superfici, gli spessori di muri e solette, il sistema costruttivo.
- Per la **valutazione dell'insediamento**: piano di situazione in scala 1:500; i piani delle parti comuni come cantine, entrata, eventuali impianti comuni eccetera in scala 1:100.
- Per la **valutazione dell'ubicazione dell'alloggio**: estratto della carta topografica in scala 1:25'000 con indicazione dei possibili punti d'acquisto, delle fermate dei servizi pubblici di trasporto, dei centri scolastici e culturali, dei servizi sociali e dei luoghi di ricreazione.

1.4 Classificazione della grandezza dell'alloggio

La valutazione dell'alloggio si basa sulla sua grandezza. Poiché la consueta classificazione secondo il numero dei locali non informa sufficientemente sulla grandezza e viene manipolata in modo differenziato, gli alloggi vengono classificati secondo il 'Programma minimo degli spazi' (vedi esigenze minime M 1 e M 2, pag. 10 e 11). E' determinante la quantità di persone che trovano posto in un alloggio in caso di adeguata occupazione. **La grandezza così definita dell'alloggio corrisponde alle 'persone della comunità domestica' (PCD).**

Le illustrazioni seguenti esemplificano alloggi tipici 3-PCD e 6-PCD, che soddisfano il programma minimo degli spazi:

Esempio 1

Locale indiv. 11.39 m² = 1 pers.
locale indiv. 15.75 m² = 2 pers.

Totale 3 pers.

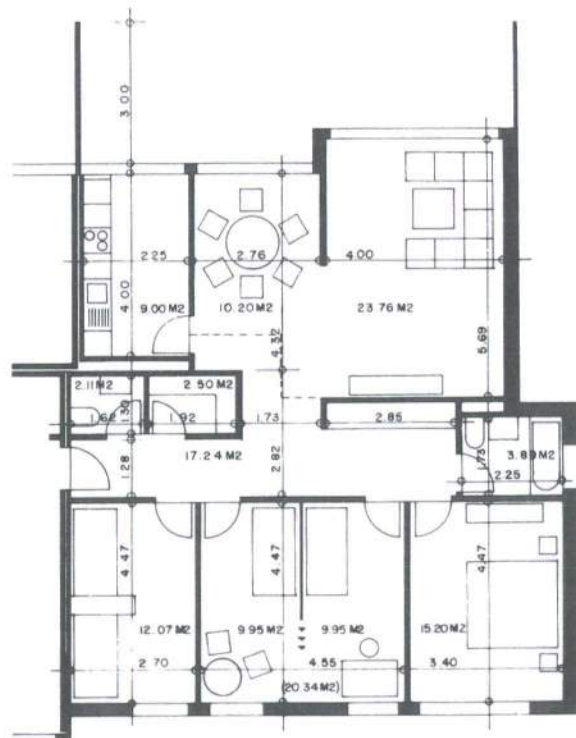
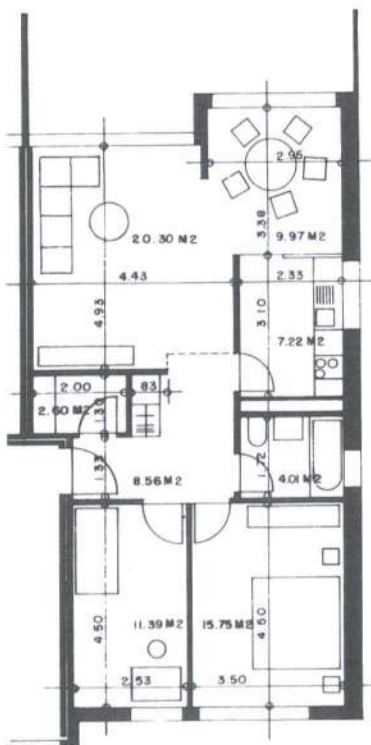
Questo alloggio di 3 1/2 locali può essere occupato da 3 persone della comunità domestica (3 PCD)

Esempio 2

Locale indiv. 12.07 m² = 2 pers.
2 locali indiv. 9.95 m² = 2 pers.
locale indiv. 15.20 m² = 2 pers.

Totale 6 pers.

Questo alloggio di 4 1/2 o 5 1/2 locali può essere occupato da 6 persone della comunità domestica (6 PCD)



2 Gli strumenti di valutazione

2.1 Elenco delle esigenze minime

Si premette che i progetti da esaminare corrispondano ai **regolamenti edilizi** comunali e cantonali. In tal modo si assicura un livello minimo in molti settori parziali.

Dato l'elevato standard tecnico-costruttivo dell'edilizia abitativa in Svizzera, non è opportuno gravare questi strumenti con la valutazione di particolari tecnici.

Solo in alcuni settori della qualità abitativa devono essere formulate esigenze costruttive minime nell'ambito del sistema di valutazione degli alloggi per garantire uno **standard minimo**. La mancanza di isolamento fonico non può ad esempio essere compensata da qualità abitative in altri settori.

Devono essere soddisfatte integralmente le seguenti esigenze minime:

- M1 Superfici abitabili nette minime
- M2 Grandezze dell'alloggio e programma dei locali
- M3 Dotazione della cucina e dei servizi igienici
- M4 Isolamento fonico e termico
- M5 Alloggi adeguati per anziani e invalidi

- Superfici nette minime dell'alloggio
-

Locale individuale per una persona:

Un locale individuale (camera da letto o locale di lavoro) per **1 persona** non deve essere inferiore a **10 m²**. Locali individuali più piccoli sono ammessi solo se abbinabili ad altri locali individuali. Esempio: 2 locali con ognuno almeno 8 m² di superficie netta possono essere collegati mediante l'apertura di una parete scorrevole e occupati da 2 persone.

Il locale, la cui superficie è sufficiente ma non arredabile convenientemente con un letto, non viene considerato nella classificazione del numero di persone (M2): in tal caso la superficie viene computata negli spazi individuali.

Locale individuale per due persone:

Il primo locale individuale per **2 persone** non deve essere inferiore a **14 m²**, gli ulteriori locali per 2 persone a **12 m²**. Il locale, la cui superficie è sufficiente ma non arredabile convenientemente con 2 letti, viene classificato come locale per 1 persona.

Le superfici nette minime di tutti gli altri locali sono elencate nel programma dei locali (vedi M2).

SVA Esigenza minima

M 2

● Grandezze degli alloggi e programma dei locali

La **classificazione** di un alloggio si effettua secondo il numero di persone che lo possono occupare in base al programma minimo dei locali, elencato qui sotto. La denominazione è 'persone della comunità domestica' (PCD).

Non viene prescritta l'**occupazione** dell'alloggio con una determinata quantità di persone. Un alloggio con denominazione 5 PCD può ad esempio in ogni momento essere occupato da un'economia domestica con meno di 5 persone.

Con la tabella seguente si verifica se vengono rispettate le superfici minime, per singole zone e complessivamente, corrispondenti alla dimensione della comunità domestica. Se non è il caso si diminuisce la grandezza PCD finché sono soddisfatte tutte le esigenze minime.

| Numero di persone della comunità domestica | Spazi individuali: camere da letto e locali di lavoro | Spazio comunitario: soggiorno e pranzo | Cucina | Servizi igienici: bagno, doccia, WC | Ripostigli all'interno dell'alloggio | Superfici residue: spazi di circolazione e riserve per le singole zone | Totale superficie netta minima dell'alloggio |
|--|---|--|--------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| 1 PCD | 26 | | 5 | 4 | - | 3 | 38 m2 |
| 2 PCD | 14 | 18 | 5 | 4 | - | 7 | 48 m2 |
| 3 PCD | 24 | 19 | 5.5 | 3.5 | - | 9 | 61 m2 |
| 4 PCD | 30 | 20 | 5.5 | 3.5 | - | 11 | 70 m2 |
| 5 PCD | 36 | 21 | 6 | 5 | - | 13 | 81 m2 |
| 6 PCD | 42 | 22 | 6 | 5 | - | 14 | 89 m2 |
| 7 PCD | 48 | 23 | 6.5 | 5.5 | 2 | 15 | 100 m2 |
| 8 PCD | 54 | 24 | 6.5 | 5.5 | 2 | 15 | 107 m2 |

- Dotazione della cucina e dei servizi igienici

Dotazione minima della cucina:

La cucina deve poter essere dotata almeno della quantità seguente di elementi larghi 55 cm e profondi 60 cm:

| 1 e 2 PCD | 3 e 4 PCD | 5 e 6 PCD | 7 e 8 PCD |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 4 1/2 elementi | 5 1/2 elementi | 6 1/2 elementi | 7 1/2 elementi |

Il passaggio libero davanti agli elementi deve misurare almeno 120 cm.

Dotazione minima dei servizi igienici:

Nei locali bagno, doccia e WC devono essere disponibili almeno gli apparecchi seguenti:

| 1 e 2 PCD | 3 e 4 PCD | da 5 a 8-PCD |
|--------------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 doccia o vasca 1 lavabo 1 WC | 1 vasca 1 lavabo 1 WC | 1 vasca 1 lavabo 1 WC separato con 1 lavabo 1 spazio per un ulteriore apparecchio |

SVA Esigenza minima

M 4

● Isolamento fonico e termico

Isolamento fonico:

| Elemento della costruzione | Indice d'afonicità minimo | Con ogni probabilità può per esempio essere ottenuto mediante: (per altri materiali occorre fornire la prova che i valori corrispondenti sono soddisfatti: calcolo dettagliato o prospetti.) |
|--|---------------------------|---|
| Pareti divisorie tra appartamenti, nonché pareti di trombe delle scale adiacenti a soggiorni e a camere da letto | 50 dB (Ia) | 18 cm BN o BKS, intonaco 2 cm per parte oppure: 25 cm BN o BKS oppure: appropriata doppia costruzione |
| Pareti tra le camere dei bambini | 35 dB (Ia) | 8 a 10 cm BN, BKS o gesso |
| Pareti tra le camere dei bambini e quella dei genitori Pareti tra le camere da letto e il soggiorno | 38 dB (Ia) | 12 cm BN o BKS |
| Pareti tra le camere dei bambini o dei genitori e il bagno/WC o la cucina | 38 dB (Ia) | 12 cm BN o BKS Se vengono installati degli apparecchi sulla parete adiacente al soggiorno o a una camera da letto, bisogna prevedere una doppia parete o una parete di uno spessore di almeno 15 cm BN o BKS |
| Soffitti divisori tra gli appartamenti: - isolamento dai rumori aerei - isolamento dai rumori d'urto | 50 dB (Ia) 65 dB (Ii) | Soletta piena d'almeno 16 a 18 cm, 1 a 2 cm materassino isolante, 4 a 6 cm betoncino-flottante: spessore totale almeno 22 cm. |

Per case a schiera o appartamenti in proprietà per piani valgono le esigenze più elevate della norma SIA 181. L'ufficio federale raccomanda di considerare assolutamente i valori seguenti: pareti e solette divisorie tra appartamenti 55 invece di 50 dB (Ia), isolamento contro i rumori d'impatto 55 invece di 65 dB (Ii).

Isolamento termico.

| Elemento della costruzione | Indice minimo | Con ogni probabilità può per esempio essere ottenuto mediante: |
|---|------------------------|---|
| Muri esterni o solette su vespaio | 0,4 W/m ² K | 15 cm BN, 8 cm d'isolamento, 12 cm BN, rispettivamente soletta in calcestruzzo, 10 cm lastre isolanti, cappa di cemento |
| Tetti, solette del tetto o di soffitte ventilate e non riscaldate | | Soffitto, 12 cm d'isolamento, ventilazione, sottotetto o soletta, 10 cm lastre isolanti, strato isolante e protettivo |
| Pareti rispettivamente solette in contatto con il terreno o con locali debolmente temperati (p. es. verso il garage, lavanderia o solaio) | 0,5 W/m ² K | 15 cm BN, 3 cm d'isolamento rispettivamente pavimentazione, isolamento idrofugo, 4 cm d'isolamento, cappa di cemento |

Per un'altitudine superiore a 800 m.s.m., i valori minimi indicati sopra vanno portati a 0.3 W/m² K.

SVA Esigenza minima

M 5

- Alloggi adeguati per anziani e invalidi

In ogni edificio e impianto si deve tener conto delle **esigenze degli invalidi** all'apparato locomotorio. E' vincolante la norma SNV 521 500 'Provvedimenti costruttivi a favore degli invalidi menomati nell'apparato locomotore' del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dell'edilizia (CRB).

Tutti gli alloggi da 1 a 2 1/2 locali devono essere concepiti in modo conforme alle esigenze degli anziani e degli invalidi, nell'ottica dell'Ufficio federale per l'abitazione, anche se l'alloggio non viene momentaneamente abitato da anziani o invalidi.

Le esigenze minime sono illustrate nel fascicolo '**Anziani e abitazioni**', n. 23 del 'Bollettino dell'abitazione' (ordinazioni all'Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, Berna).

Estratto delle esigenze minime per 1 e 2 PCD:

- Accesso dalla strada e dall'ascensore privo di scalini. Pendenza massima delle rampe: 6 %. Ballatoio, corridoio verso le scale, la lavanderia ecc.: 140 cm. Larghezza davanti all'ascensore 150 cm; cabina 110 x 140 cm. In caso di singoli appartamento inseriti in edifici bassi, si può rinunciare all'ascensore o possono eccezionalmente essere ammesse cabine di 90 x 125 cm.
- Disimpegno con fronte degli armadi di 150 cm o ripostiglio di 1.5 m².
- Camera da letto per 2 PCD larga almeno 300 cm.
- Cucina rischiarata direttamente e ventilata. E' ammessa l'illuminazione attraverso l'angolo-pranzo. Accanto al lavandino deve essere previsto 1/2 elemento per posarvi le stoviglie utilizzate. Cappa di aspirazione del vapore sopra il fornello. Refrigerante a mezza altezza.
- Doccia/WC (eventualmente bagno/WC) accessibili con carrozzella. Nella doccia pavimento con pendenze e scolo.
- Larghezza-luce di tutte le porte 80 cm, apribili verso l'esterno quelle di doccia/WC oppure bagno/WC. Corridoi interni all'alloggio larghi 120 cm. Sono da evitare le soglie.
- Balcone 5 m², profondità 160 cm, larghezza-luce della porta 80 cm, soglia di 2 cm al massimo.
- Vano-cantina 3 m² per ogni appartamento, corridoio davanti ai vani-cantina 120 cm.

Nel fascicolo citato prima sono contenute ulteriori raccomandazioni per superfici più grandi, dotazione supplementare eccetera.

2.2 Elenco dei criteri di valutazione

Quando sono soddisfatte le esigenze minime, si determina con l'ausilio di criteri di valutazione il valore abitativo dei tipi di alloggio, dell'insediamento e dell'ubicazione dell'alloggio. L'elenco dei criteri comprende 66 criteri, suddivisi come segue:

| | | | |
|----|--------------------------|------------|---------------------|
| W1 | alloggio | 38 criteri | numeri da B 1 a 38 |
| W2 | insediamento | 13 criteri | numeri da B 39 a 51 |
| W3 | ubicazione dell'alloggio | 15 criteri | numeri da B 52 a 66 |

L'elenco dei criteri di valutazione si riferisce ad appartamenti progettati in case plurifamiliari. Nella valutazione di case unifamiliari, di case a schiera e di insediamenti che non presentano parti comuni, per alcuni criteri va effettuata un'interpretazione diversa ma coerente. Nelle valutazioni di edifici esistenti si rendono ancora più necessarie interpretazioni differenti.

Ad ogni criterio è riservata una pagina dal contenuto seguente:

Titolo abbreviato del criterio.

Fattore di ponderazione che stabilisce il significato del criterio.

Esempio:

| | |
|---|-----------------|
| B 1 Superficie degli spazi individuali | ponderazione 32 |
| B 2 Superficie dello spazio comunitario | ponderazione 20 |

Commento:

Alla superficie complessiva degli spazi individuali (camere dei bambini e matrimoniale, locali di lavoro) viene attribuita maggiore importanza che a quella complessiva dello spazio comunitario.

Obiettivo, che descrive il senso e lo scopo del criterio. In casi particolari (ad esempio vecchi alloggi, appartamenti sperimentali eccetera) può essere derivata un'interpretazione coerente del criterio.

Valutazione, che attribuisce un punteggio in base a una scala o ad una tabella e indica in quale grado un criterio sia soddisfatto (grado di soddisfazione). Zero indica una soddisfazione minima dell'esigenza, quattro ne indica una buona. Nella maggior parte dei casi, il grado di soddisfazione 0 non significa che non vi sia valore abitativo, bensì che solo a partire da tale soglia viene raggiunto uno standard reputato minimo. Oltre il grado di soddisfazione 4 si supera la gamma dello standard abitativo rilevata e valutata mediante il sistema di valutazione degli alloggi.

Indicazioni, che chiariscono le condizioni di misurazione. In alcuni casi il grado di soddisfazione non dipende solo da una scala o da una tabella ma anche da esigenze indicative che consentono di stabilire valori intermedi. Così per l'entrata di una casa, ad esempio, a parità di superficie si valuta un grado di soddisfazione più alto in caso di entrata a quota del terreno rispetto a un'entrata a quota inferiore.

Evidentemente le indicazioni non rispondono a tutti i quesiti posti nel corso della valutazione pratica. Nell'interpretazione dei criteri è tuttavia possibile orientarsi sugli obiettivi.

Esempi, aggiunti a una serie di criteri, illustrano i valori misurati e facilitano interpretazioni coerenti. Questi esempi non sono intesi quali modelli per buone soluzioni edilizie, ma solo come una delle tante soluzioni possibili.

Seguono una rassegna dei criteri, suddivisi in alloggio (W1), insediamento (W2), ubicazione dell'alloggio (W3), e l'elenco dei criteri da B 1 fino a B 66.

● Alloggio W 1

| | | |
|--|---|------|
| Arredabilità | Superficie degli spazi individuali | B 1 |
| | Superficie dello spazio comunitario | B 2 |
| | Superficie degli spazi esterni | B 3 |
| | Superficie della cucina | B 4 |
| | Superficie dei servizi igienici | B 5 |
| | Superficie della zona di circolazione | B 6 |
| | Superficie dei ripostigli | B 7 |
| | Larghezza degli spazi individuali | B 8 |
| | Larghezza dello spazio comunitario | B 9 |
| | Larghezza degli spazi esterni | B 10 |
| | Larghezza della cucina | B 11 |
| | Larghezza dei servizi igienici | B 12 |
| | Larghezza della zona di circolazione | B 13 |
| | Pareti arredabili negli spazi individuali | B 14 |
| | Pareti arredabili nello spazio comunitario | B 15 |
| | Pareti arredabili della cucina | B 16 |
| | Pareti arredabili nella zona di circolazione | B 17 |
| Relazioni | Collegamento entrata-cucina | B 18 |
| | Collegamento entrata-WC | B 19 |
| | Collegamento entrata-spazio comunitario | B 20 |
| | Collegamento entrata-spazi individuali | B 21 |
| | Collegamento spazi individuali-servizi igienici | B 22 |
| | Collegamento cucina-pranzo | B 23 |
| | Collegamenti con gli spazi esterni | B 24 |
| Suddivisione degli spazi e variabilità | Suddivisione degli spazi individuali | B 25 |
| | Suddivisione dello spazio comunitario | B 26 |
| | Separazioni mobili | B 27 |
| | Pareti divisorie non portanti | B 28 |
| | Modifica della grandezza dell'alloggio | B 29 |
| Idoneità fisiologica dell'alloggio | Apparecchi dei servizi igienici | B 30 |
| | Piantagioni negli spazi esterni | B 31 |
| | Finestre negli ambienti di soggiorno | B 32 |
| | Finestre della cucina | B 33 |
| | Finestre dei servizi igienici | B 34 |
| | Soleggiamento degli spazi individuali | B 35 |
| | Soleggiamento dello spazio comunitario e degli spazi esterni | B 36 |
| | Isolamento fonico verso locali contigui | B 37 |
| | Isolamento fonico nell'alloggio | B 38 |

● Insediamiento W 2

| | | |
|-----------------------------|---|------|
| Scelta dell'alloggio | Scelta dell'alloggio sul vano-scale | B 39 |
| | Scelta dell'alloggio nell'insediamento | B 40 |
| Accessi | Parcheggi | B 41 |
| | Zona d'entrata dell'edificio | B 42 |
| | Accessi interni all'edificio | B 43 |
| | Accessibilità dell'entrata all'alloggio | B 44 |
| Parti comuni nell'edificio | Ripostigli esterni all'alloggio | B 45 |
| | Locali di deposito per biciclette, moto e carrozzelle | B 46 |
| | Lavanderia e stenditoio | B 47 |
| | Locali comunitari e multiuso | B 48 |
| Attrezzature comuni esterne | Piazzale da gioco per bambini | B 49 |
| | Piazzale da gioco per ragazzi | B 50 |
| | Giardino coltivabile, allevamento di animali | B 51 |

● Ubicazione dell'alloggio W 3

| | | |
|----------------------------|---|------|
| Possibilità di ricreazione | Centri del tempo libero | B 52 |
| | Piazzale da gioco 'Robinson' | B 53 |
| | Campo da gioco dell'insediamento o di quartiere | B 54 |
| | Parco pubblico | B 55 |
| | Piscina all'aperto | B 56 |
| | Bosco attrezzato | B 57 |
| | Passeggiate e sentieri | B 58 |
| | Laghi e corsi d'acqua pubblici | B 59 |
| Strutture centrali | Centro del villaggio o del quartiere | B 60 |
| | Centro regionale | B 61 |
| Formazione scolastica, | Casa dei bambini | B 62 |
| servizi sociali, | Scuola elementare | B 63 |
| trasporti | Scuole medie e medio-superiori | B 64 |
| pubblici | Servizi sociali | B 65 |
| | Distanza dai servizi pubblici di trasporto | B 66 |

SVA Valutazione

B 1

Criterio

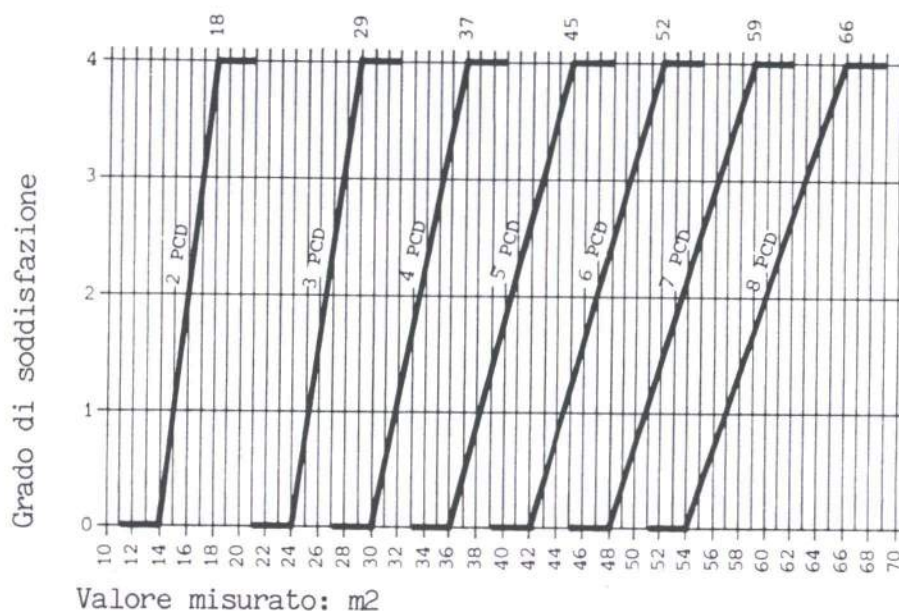
● Superficie degli spazi individuali

Ponderazione 32

Obiettivo

Le superfici degli spazi individuali devono rendere possibili diverse varianti di arredamento con uno spazio sufficiente di movimento (ad esempio spazio per il gioco dei bambini) e quindi un'utilizzazione diversificata e variabile dei singoli locali.

Valutazione



Indicazioni

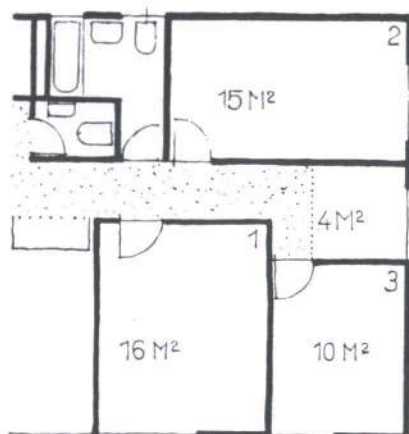
Si misura la somma delle superfici nette di tutti i locali individuali (camere dei bambini, camera matrimoniale, locali di lavoro, altre camere individuali da letto e ambienti di soggiorno) compresa la superficie degli armadi fissi.

Nel caso di locali con soffitto inclinato si computano solo le superfici con altezza dal pavimento al soffitto di almeno 150 cm.

Non vengono considerate le nicchie non arredabili (ad esempio nel caso di porte).

Possono essere computate negli spazi individuali le nicchie di corridoi, atri, ecc., illuminate naturalmente e separate dalla zona di circolazione.

Esempio



Alloggio 5 PCD

| | |
|----------------------|-------|
| locale individuale 1 | 16 m² |
| locale individuale 2 | 15 m² |
| locale individuale 3 | 10 m² |
| nicchia arredabile | 4 m² |

45 m²

grado di soddisfazione: 4.0

SVA

Valutazione

B 2

Criterio

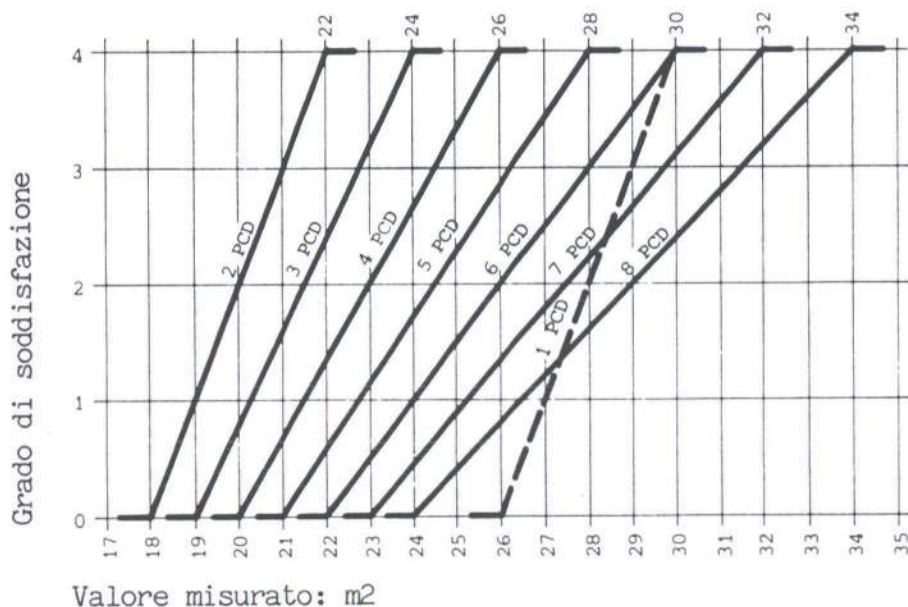
● Superficie dello spazio comunitario

Ponderazione 20

Obiettivo

Le superfici dello spazio comunitario devono rendere possibili diverse varianti di arredamento con uno spazio sufficiente di movimento e quindi un'utilizzazione diversificata e variabile dello spazio.

Valutazione



Indicazioni

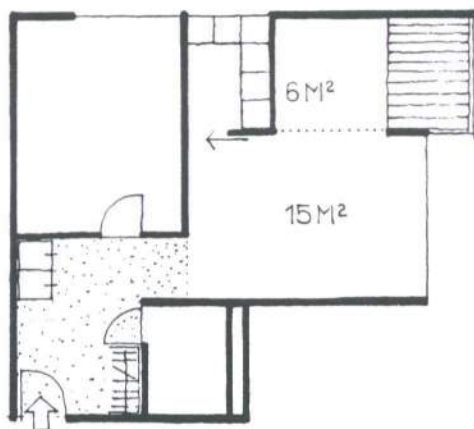
Si misura la somma delle superfici nette di tutti gli spazi comunitari (soggiorno, pranzo/angolo pranzo, ecc.) compresa la superficie degli armadi fissi.

Nel caso di cucine abitabili, la superficie eccedente il grado 4 di soddisfazione va attribuita allo spazio comunitario (vedi B 4).

Nelle zone di passaggio si deduce una superficie pari alla lunghezza minima del passaggio per una larghezza di almeno 90 cm (negli alloggi 1 e 2 PCD di regola non si deducono le zone di passaggio per accedere ad altri locali).

Nel caso di locali con soffitto inclinato si computano solo le superfici con altezza dal pavimento al soffitto di almeno 150 cm.

Esempio



Alloggio 2 PCD

| | |
|---------------|-------|
| angolo/pranzo | 6 m² |
| soggiorno | 15 m² |

| | |
|--------------------|-------|
| spazio comunitario | 21 m² |
|--------------------|-------|

grado di soddisfazione: 3.0

SVA

Valutazione

B 3

Criterio

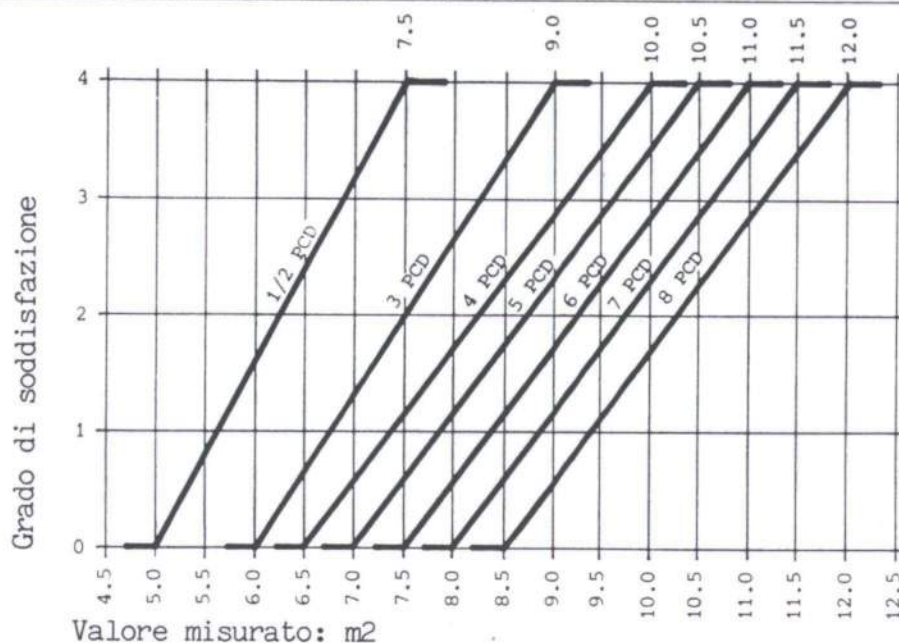
● Superficie degli spazi esterni

Ponderazione 6

Obiettivo

Le superfici degli spazi esterni (balcone, loggia, posti a sedere in giardino, terrazza) devono rendere possibili diverse attività (pranzo, riposo, gioco, lavoro) e relative varianti di arredamento con uno spazio sufficiente di movimento, nonché utilizzazioni diversificate.

Valutazione



Indicazioni

Si misurano le superfici accessibili di balconi, logge, terrazze e giardini (ad esempio posti a sedere in giardino).
Le piantagioni negli spazi esterni (vedi B 31) e gli eventuali ripostigli (vedi B 7) vanno valutati separatamente.

SVA Valutazione

B 4

Criterio

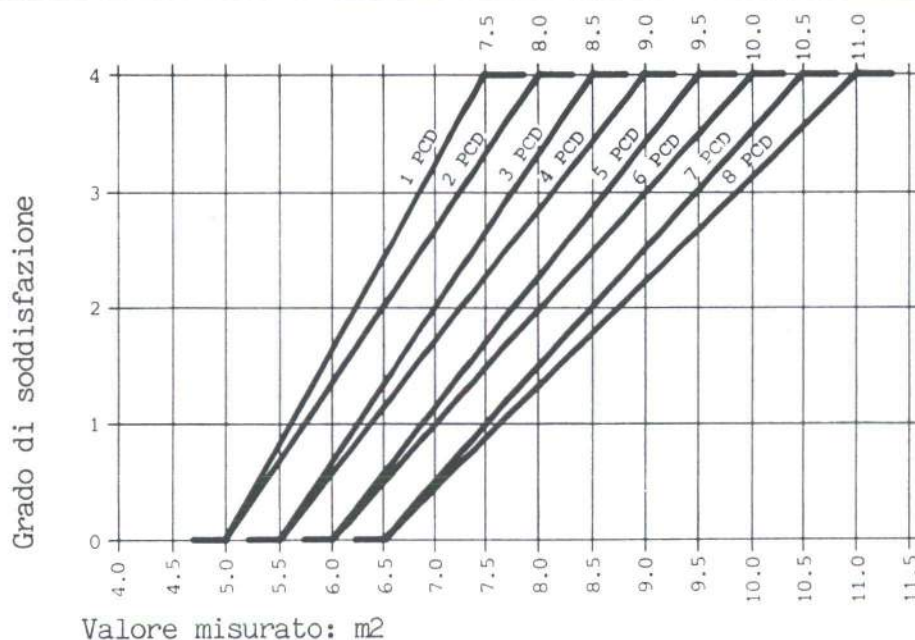
● Superficie della cucina

Ponderazione 18

Obiettivo

La superficie della cucina deve rendere possibili diverse varianti di arredamento con il relativo spazio di movimento e quindi un'utilizzazione diversificata.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la superficie netta della cucina compresa la superficie degli elementi fissi.
 Nel caso di locali con soffitto inclinato si computano solo le superfici con altezza dal pavimento al soffitto di almeno 150 cm.
 Nel caso di cucine 'aperte' si delimita una superficie corrispondente alle esigenze minime del rispettivo PCD.
 Nel caso di cucine 'abitabili', la superficie eccedente il grado 4 di soddisfazione va attribuita allo spazio comunitario (vedi B 2).

| | | | 1 PCD | 2 PCD | 3/4 PCD | 5/6 PCD | 7/8 PCD |
|-----|--|----|---------|---------|---------|---------|---------|
| A | Esigenze minime concernenti la cucina | m2 | 5.0 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.5 |
| B | Superficie dell'angolo pranzo | cm | 160x160 | 140x240 | 180x240 | 230x240 | 240x290 |
| | | m2 | 2.5 | 3.5 | 4.5 | 5.5 | 7.0 |
| A+B | Superficie minima per la valutazione come cucina "abitabile" | m2 | 7.5 | 8.5 | 10.0 | 11.5 | 13.5 |

SVA Valutazione

B 5

Criterio

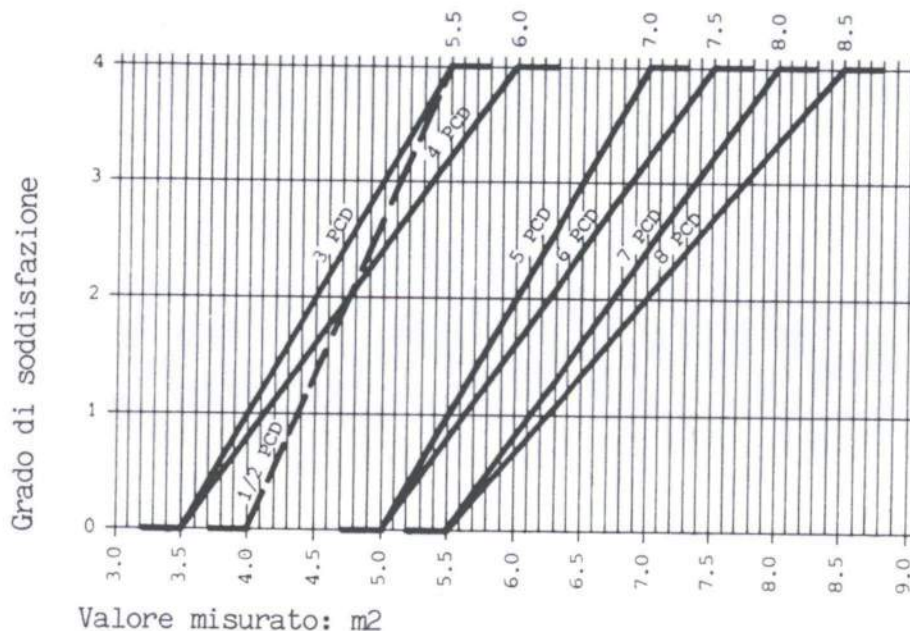
● Superficie dei servizi igienici

Ponderazione 8

Obiettivo

Oltre alle superfici di appoggio degli apparecchi previsti e di circolazione, i servizi igienici (bagno, doccia, WC) devono comprendere superfici di riserva per un arredamento supplementare individuale (lavatrice, cesta per la biancheria, ecc.) e rendere possibili modifiche della dotazione.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la somma delle superfici nette di tutti i servizi igienici (bagno, doccia, WC).

Nel caso di locali con soffitto inclinato si computano solo le superfici con altezza dal pavimento al soffitto di almeno 150 cm.

Esempio

Alloggio 4 PCD con

bagno 4.2 m2

WC separato 1.5 m2

servizi igienici 5.7 m2

grado di soddisfazione: 3.5

SVA

Valutazione

B 6

Criterio

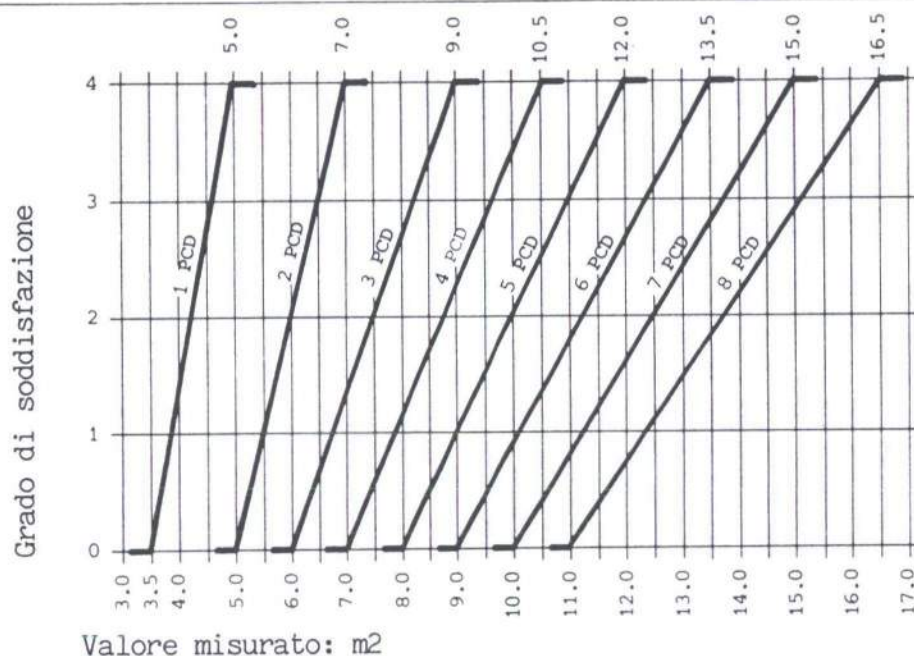
● Superficie della zona di circolazione

Ponderazione 7

Obiettivo

Le superfici della zona di circolazione (corridoi, atri, scale) devono limitare al minimo la libertà di movimento e rendere possibili il gioco dei bambini, la creazione di accessi alternativi, la sistemazione di armadi, credenze, ecc., e favorire quindi un'utilizzazione diversificata.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la somma di tutte le superfici di circolazione.
 La superficie degli armadi fissi e delle nicchie separate va attribuita ai ripostigli (vedi B 7).
 Se la zona di soggiorno viene usata in parte come passaggio, alla zona di circolazione va attribuita una superficie pari alla lunghezza del passaggio per una larghezza di almeno 90 cm (negli alloggi 1 e 2 PCD di regola non si attribuiscono alla zona di circolazione le zone di passaggio per accedere ad altri locali).
 La superficie proiettata delle rampe di scale all'interno dell'alloggio va computata come zona di circolazione.

SVA Valutazione

B 7

Criterio

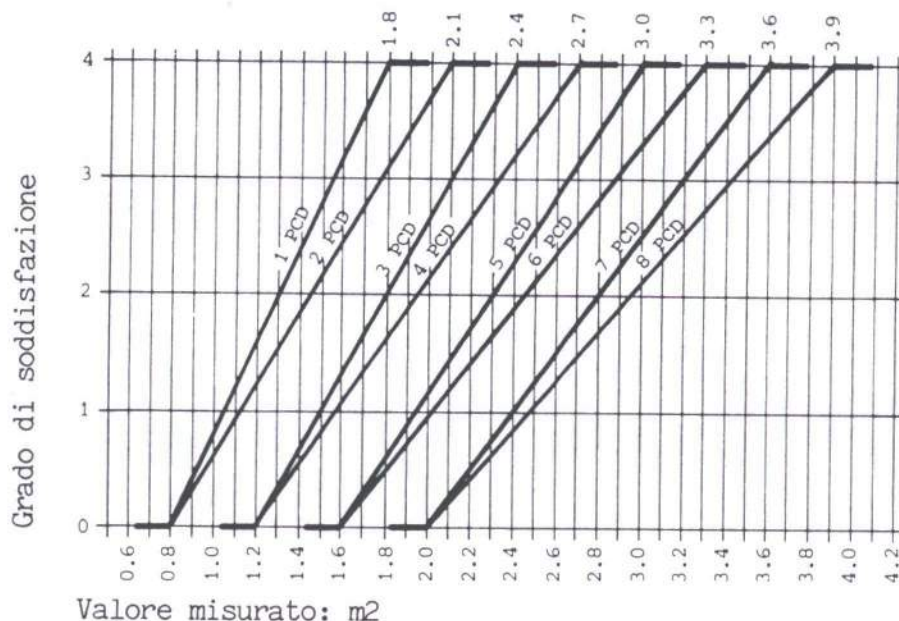
● Superficie dei ripostigli

Ponderazione 8

Obiettivo

Oltre ai ripostigli in cantina o in soffitta, all'interno dell'alloggio deve essere disponibile uno spazio sufficiente per il deposito di attrezzi, scorte e oggetti di uso regolare, come la scopa o l'aspirapolvere.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la superficie netta di tutti i ripostigli all'interno dell'alloggio, compresi gli appositi spazi chiusi su balconi, logge o terrazze. Si possono pure computare gli armadi fissi profondi almeno 50 cm e le nicchie separate nella zona di circolazione. Ripostigli fuori dell'alloggio vanno valutati separatamente (vedi B 45). In casi-limite motivati è possibile effettuare compensazioni tra ripostigli interni ed esterni all'alloggio. Se la superficie dei ripostigli interni supera il grado 4 di soddisfazione, la superficie residua va aggiunta ai ripostigli esterni (vedi B 45).

SVA Valutazione

B 8

Criterio

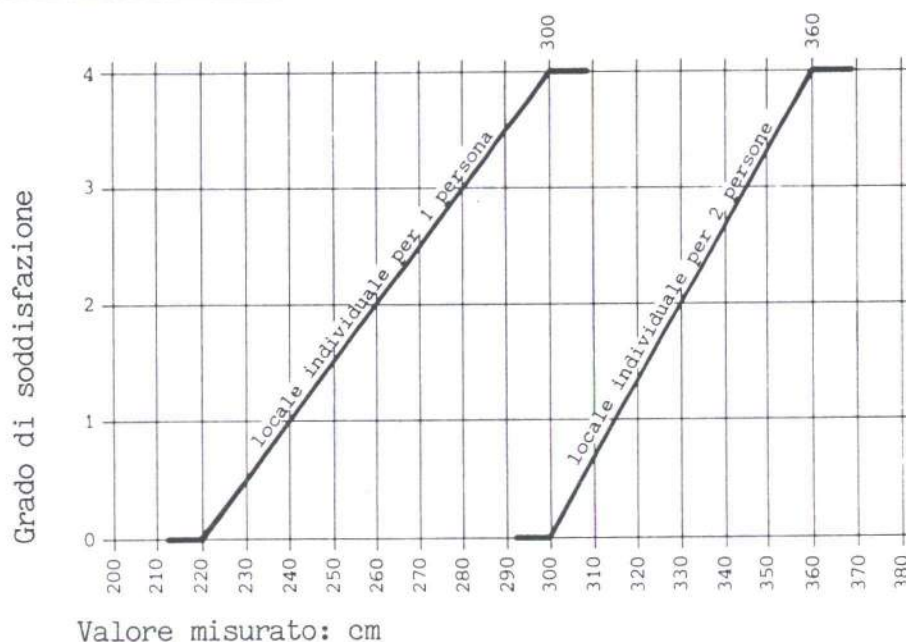
● Larghezza degli spazi individuali

Ponderazione 11

Obiettivo

La larghezza degli spazi individuali deve essere dimensionata in modo da rendere possibili numerose varianti di arredamento, uno spazio sufficiente di movimento e quindi un'utilizzazione diversificata.

Valutazione



Indicazioni

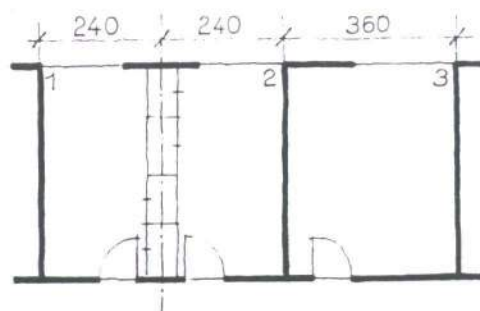
Si misura la larghezza dei singoli locali individuali secondo la misura minima in luce.
Se la larghezza non è costante si sceglie un valore medio.
Quando la separazione di due locali contigui è costituita di una parete di armadi, utilizzabili dalle due parti, la larghezza dei locali è calcolata a partire dalla linea mediana degli armadi.
Vale il grado medio di soddisfazione; un locale individuale per 2 persone conta doppio.

Esempio

Alloggio 4 PCD

| | | | |
|-----------|------------------|------------------------|---------------|
| locale 1: | larghezza 240 cm | grado di soddisfazione | 1.0 x 1 = 1.0 |
| locale 2: | larghezza 240 cm | grado di soddisfazione | 1.0 x 1 = 1.0 |
| locale 3: | larghezza 360 cm | grado di soddisfazione | 4.0 x 2 = 8.0 |

10.0



grado di soddisfazione 10.0 : 4 = 2.5

SVA Valutazione

B 9

Criterio

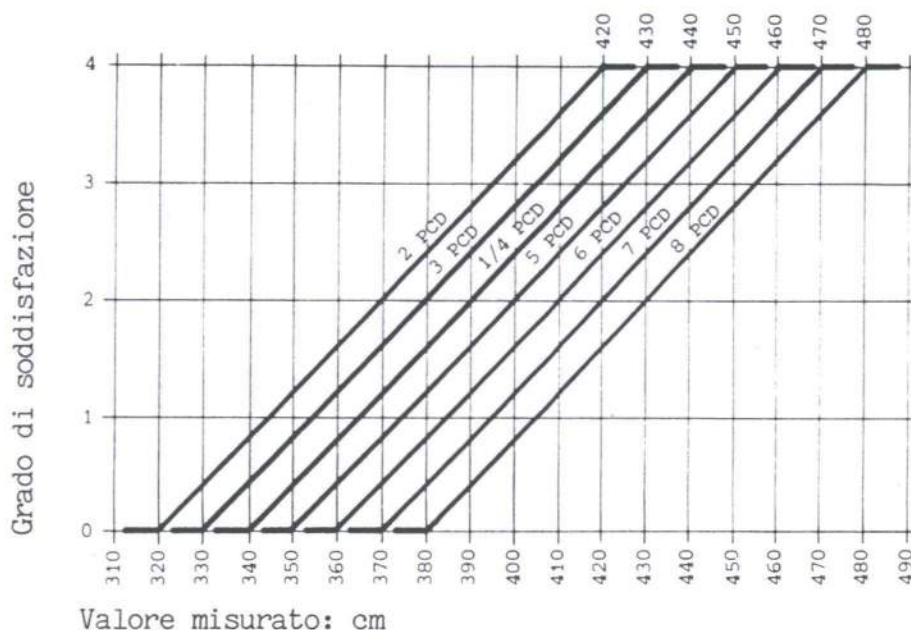
● Larghezza dello spazio comunitario

Ponderazione 4

Obiettivo

La larghezza del soggiorno deve essere dimensionata in modo da rendere possibili numerose varianti di arredamento e quindi un'utilizzazione diversificata.

Valutazione



Indicazioni

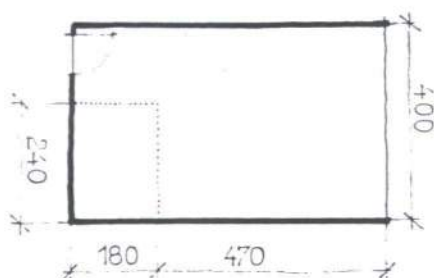
Si misura la larghezza del soggiorno secondo la misura minima in luce. Se la larghezza non è costante si sceglie un valore medio. Quando la zona-pranzo, con misure minime, non è un locale separato né si trova in cucina, si deduce dal soggiorno una superficie corrispondente alle misure minime e si calcola la larghezza media della superficie residua.

Dimensioni minime della zona-pranzo:

| 1 PCD | 2 PCD | 3/4 PCD | 5/6 PCD | 7/8 PCD |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 160/160 cm | 140/240 cm | 180/240 cm | 240/290 cm | 240/290 cm |

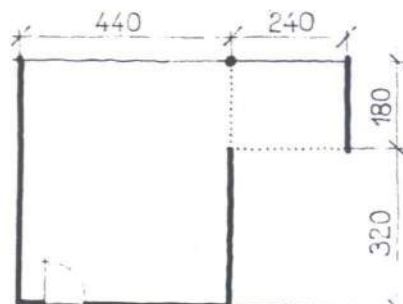
Esempio

Alloggio 4 PCD con
larghezza del soggiorno: 400 cm



grado di soddisfazione: 2.5

Alloggio 4 PCD con
larghezza del soggiorno: 440 cm



grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 10

Criterio

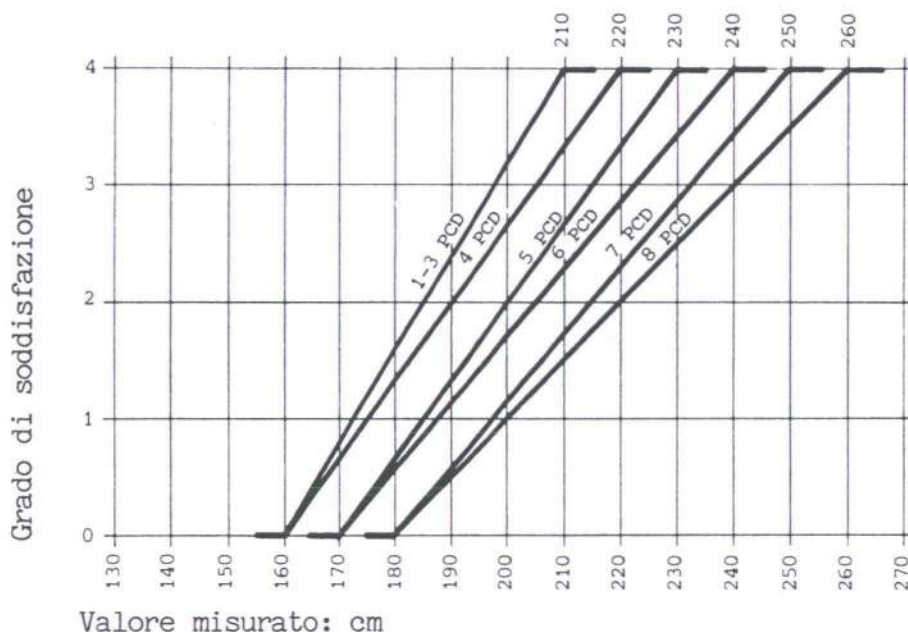
● Larghezza degli spazi esterni

Ponderazione 5

Obiettivo

La larghezza di balconi, logge, terrazze o posti a sedere in giardino deve essere dimensionata in modo da rendere possibile un'utilizzazione diversificata di questi spazi esterni.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la larghezza utile per l'arredamento degli spazi esterni secondo la misura minima in luce.
Se la larghezza non è costante si sceglie un valore medio.

Esempio

Alloggio 2 PCD con
larghezza del balcone 200 cm

grado di soddisfazione: 3.2

Alloggio 6 PCD con
larghezza del balcone 240 cm

grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 11

Criterio

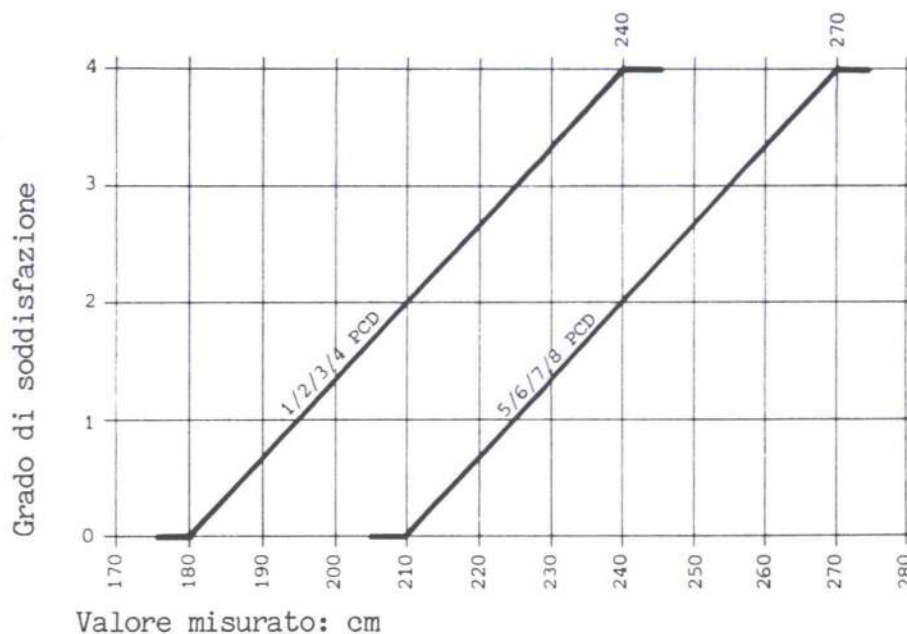
● Larghezza della cucina

Ponderazione 7

Obiettivo

La larghezza della cucina deve essere dimensionata in modo da rendere possibili diverse varianti di arredamento (dalla cucina in linea alla disposizione a U, con o senza angolo-pranzo) e da assicurare uno spazio sufficiente di movimento a più persone.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la larghezza della cucina, compresi i mobili fissi, secondo la misura minima in luce.

Se la larghezza non è costante si sceglie un valore medio.

SVA

Valutazione

B 12

Criterio

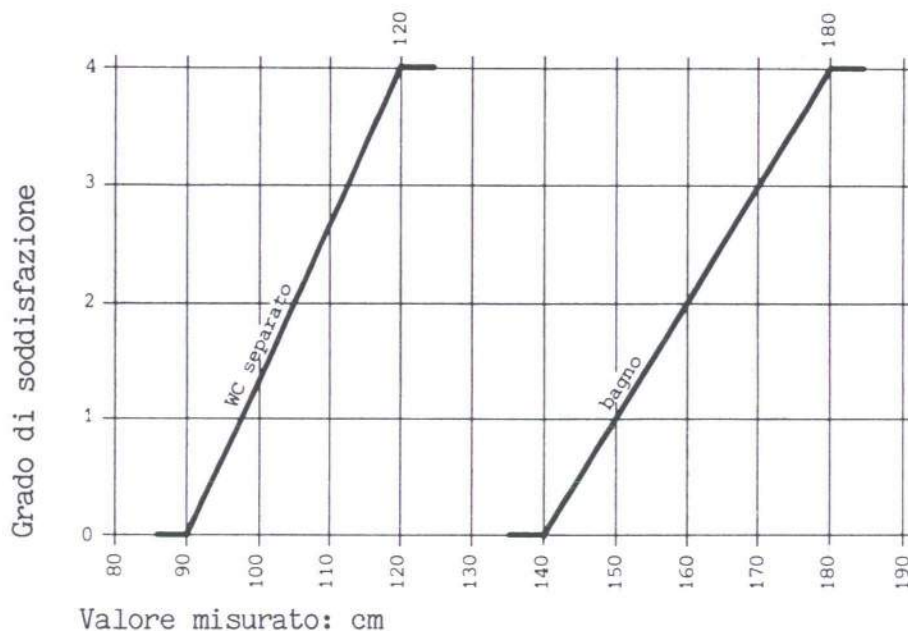
● Larghezza dei servizi igienici

Ponderazione 3

Obiettivo

Le larghezze del bagno e del WC separato devono rendere possibile la disposizione appropriata degli apparecchi sanitari, con uno spazio sufficiente di movimento.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la larghezza del bagno rispettivamente del WC secondo la misura minima in luce.
 Si calcola la media dei gradi di soddisfazione del bagno e del WC separato; il bagno conta doppio. Negli alloggi 1-4 PCD si valuta un WC separato solo se in tal modo aumenta il grado di soddisfazione.
 Se la larghezza non è costante si sceglie un valore medio.

Esempio

Alloggio 4 PCD

| | | | |
|---------------------------|--------|------------------------|----------------------|
| larghezza del bagno | 170 cm | grado di soddisfazione | $3.0 \times 2 = 6.0$ |
| larghezza del WC separato | 120 cm | grado di soddisfazione | $4.0 \times 1 = 4.0$ |
| | | | 10.0 |

grado di soddisfazione: $10.0 : 3 = 3.3$

SVA Valutazione

B 13

Criterio

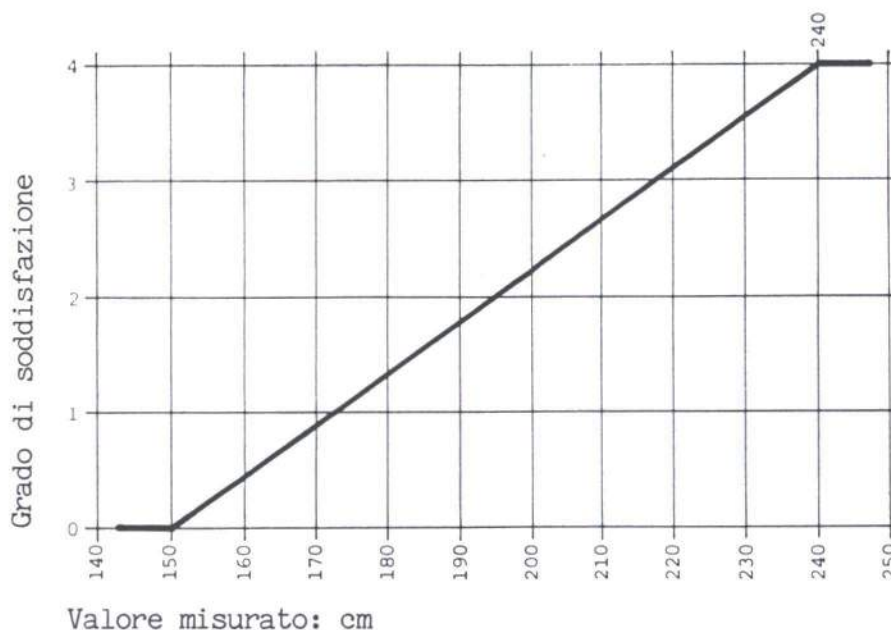
● Larghezza della zona di circolazione

Ponderazione 10

Obiettivo

La larghezza della zona di circolazione deve essere dimensionata, nella zona dell'entrata, in modo da comprendere oltre al guardaroba e agli eventuali armadi fissi uno spazio sufficiente di movimento per le visite.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la larghezza della zona dell'entrata secondo la misura minima in luce.

Se la larghezza non è costante si sceglie un valore medio.

Quando l'entrata immette direttamente nel soggiorno il grado di soddisfazione è pari a 0.

Esempio

Zona di circolazione con larghezza 195 cm

A



grado di
soddisfazione: 2.0

B



grado di
soddisfazione: 2.0

C



grado di
soddisfazione: 0

SVA

Valutazione

B 18

Criterio

● Collegamento entrata - cucina

Ponderazione 6

Obiettivo

Il collegamento tra l'entrata e la cucina deve essere possibilmente diretto e privo di interferenze, e non attraversare il pranzo o il soggiorno.

Valutazione

Condizioni da soddisfare

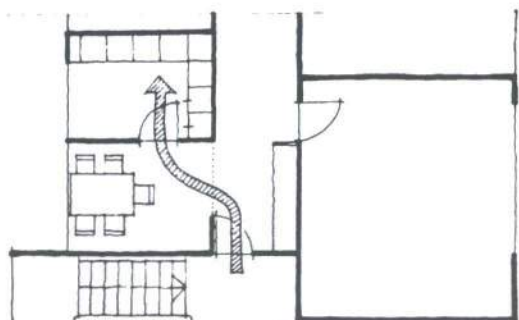
| | | |
|------------------------|---|--|
| Grado di soddisfazione | 4 | Il collegamento entrata-cucina attraversa direttamente la zona di circolazione. |
| | 2 | Il collegamento entrata-cucina attraversa l'angolo-pranzo o tocca tangenzialmente il soggiorno aperto. |
| | 0 | Il collegamento entrata-cucina attraversa il soggiorno o un altro locale. |

Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4.
Si dimezza il grado di soddisfazione quando l'entrata e la cucina sono situati a piani diversi.

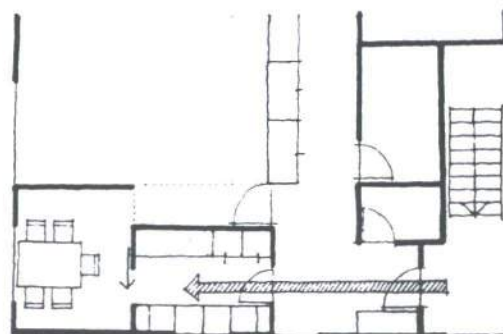
Esempio

A



grado di soddisfazione: 2.0

B



grado di soddisfazione: 4.0

SVA

Valutazione

B 19

Criterio

● Collegamento entrata-WC

Ponderazione 4

Obiettivo

Il collegamento tra l'entrata e il WC deve essere separato e diretto, affinché ad esempio i bambini che rientrano dai giochi possano accedere senza interferenze al WC.

Valutazione

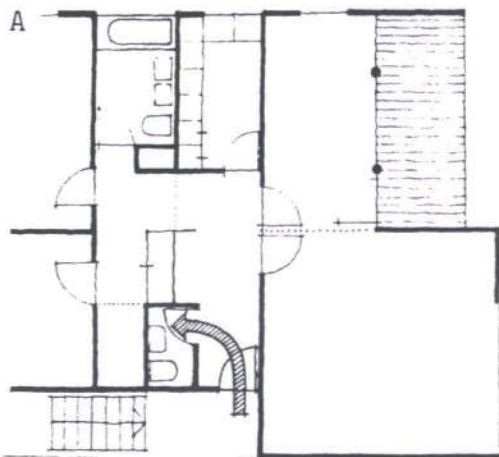
Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|---|
| Grado di soddisfazione | 4 | Il collegamento entrata-WC attraversa direttamente una zona separata di circolazione. |
| | 2 | Il collegamento entrata-WC tocca tangenzialmente l'angolo-pranzo o il soggiorno aperti. |
| | 0 | Il collegamento entrata-WC attraversa il soggiorno o un altro locale. |

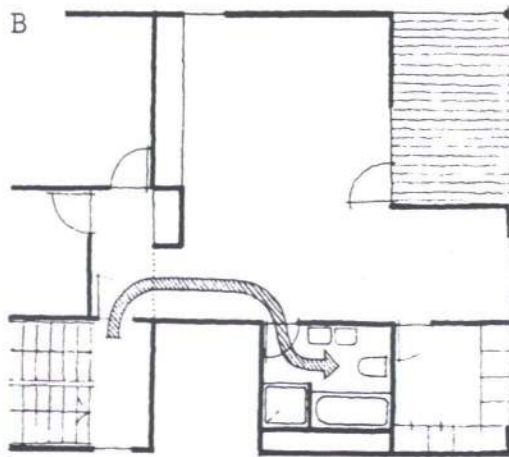
Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4. Per zona separata di circolazione si intendono i corridoi, gli atri e le scale separati per mezzo di porte dalla zona di soggiorno. Si dimezza il grado di soddisfazione quando l'entrata e il WC sono situati a piani diversi.

Esempio



grado di soddisfazione: 4.0



grado di soddisfazione: 0

SVA Valutazione

B 20

Criterio

● Collegamento entrata-spazio comunitario

Ponderazione 4

Obiettivo

Lo spazio comunitario (soggiorno, pranzo, angolo-pranzo) deve poter essere utilizzato in modo diversificato allo stesso tempo. Per escludere interferenze, dall'entrata si deve poter accedere separatamente al soggiorno e al pranzo o angolo-pranzo.

Valutazione

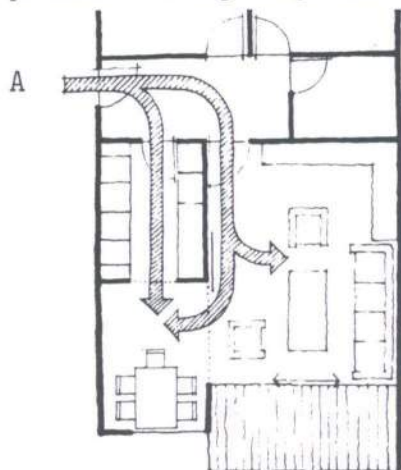
Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|---|
| Grado di soddisfazione | 4 | I collegamenti entrata-pranzo o angolo-pranzo e entrata-soggiorno attraversano entrambi una zona separata di circolazione. |
| | 2 | Il pranzo o l'angolo-pranzo non sono accessibili direttamente attraverso la zona di circolazione, ma esistono collegamenti alternativi attraverso il soggiorno e la cucina. |
| | 0 | Il collegamento entrata-pranzo o angolo-pranzo attraversa il soggiorno o la cucina senza alternative, rispettivamente il collegamento entrata-soggiorno attraversa il pranzo o l'angolo-pranzo. |

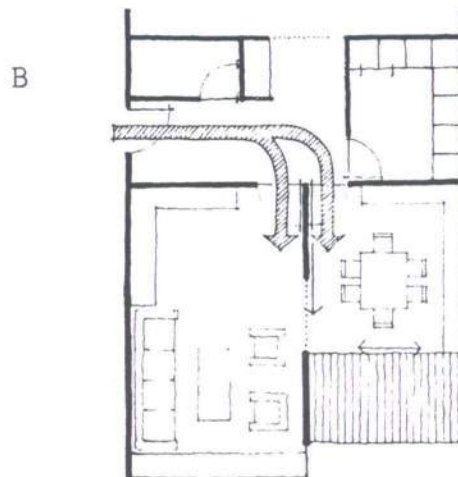
Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4. Per zona separata di circolazione si intendono i corridoi, gli atri e le scale separati per mezzo di porte dalla zona di soggiorno (compresi il pranzo o l'angolo-pranzo).

Esempio



grado di soddisfazione: 2.0



grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 21

Criterio

● Collegamento entrata-spazi individuali

Ponderazione 6

Obiettivo

Dall'entrata si devono poter raggiungere i locali individuali senza attraversare lo spazio comunitario e senza interferenze visive rispetto a tale spazio. In tal modo deve essere resa possibile un'utilizzazione indipendente e priva di interferenze reciproche delle due zone.

Valutazione

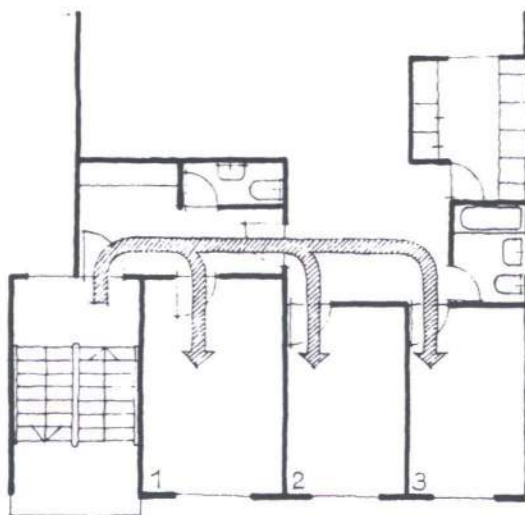
Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|---|
| Grado di soddisfazione | 4 | Il collegamento entrata-singoli locali individuali attraversa una zona separata di circolazione. |
| | 2 | Il collegamento entrata-singoli locali individuali tocca tangenzialmente l'angolo-pranzo o il soggiorno aperti. |
| | 0 | Il collegamento entrata-singoli locali individuali attraversa lo spazio comunitario o un altro locale. |

Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4. Per zona separata di circolazione si intendono i corridoi, gli atri e le scale separati per mezzo di porte dalla zona di soggiorno. Vale il grado medio di soddisfazione; collegamenti con locali per 2 persone contano doppio.

Esempio



grado di soddisfazione

locale individuale 1: $4.0 \times 2 = 8$
 locale individuale 2: $2.0 \times 1 = 2$
 locale individuale 3: $2.0 \times 1 = 2$

12

$12:4$ grado di soddisfazione: 3.0

SVA

Valutazione

B 22

Criterio

● Collegamento spazi individuali-servizi igienici

Ponderazione 10

Obiettivo

I collegamenti tra locali individuali e bagno/doccia/WC devono attraversare una zona separata.

Valutazione

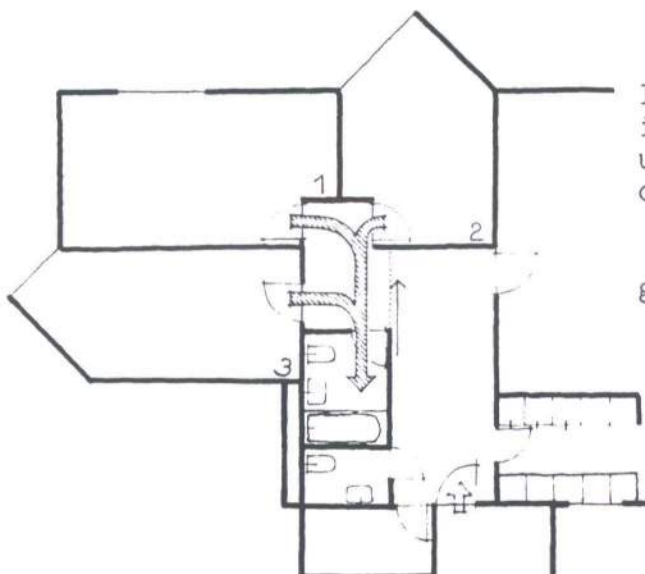
Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|---|
| Grado di soddisfazione | 4 | Il collegamento singoli locali individuali - bagno/doccia/WC attraversa una zona separata e chiusa di circolazione |
| | 2 | Il collegamento singoli locali individuali - bagno/doccia/WC attraversa una zona separabile di circolazione ma incrocia i collegamenti entrata-spazio comunitario o cucina. |
| | 0 | Il collegamento singoli locali individuali - bagno/ doccia/WC attraversa il soggiorno o un altro locale. |

Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4.
Per zona separata e chiusa di circolazione si intendono i corridoi e gli atri separati per mezzo di porte o di piani sfalsati dalla zona di circolazione residua.
Vale il grado medio di soddisfazione; collegamenti con locali per 2 persone contano doppio.
Si dimezza il grado di soddisfazione quando un locale individuale e bagno/doccia/WC sono situati a piani diversi.

Esempio



I collegamenti tra tutti i locali individuali e bagno/WC attraversano una zona separata e chiusa di circolazione.

grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 23

Criterio

● Collegamento cucina-pranzo

Ponderazione 7

Obiettivo La zona per il pranzo deve essere contigua alla cucina, in modo che i percorsi siano brevi e privi di interferenze e inoltre l'angolo-pranzo possa essere utilizzato per i lavori domestici come prolungamento della cucina.

Valutazione Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|---|
| Grado di soddisfazione | 4 | Il collegamento cucina-pranzo o angolo-pranzo è diretto, ossia non devono venir attraversati altri locali o spazi. |
| | 2 | Il collegamento cucina-pranzo o angolo-pranzo attraversa la zona di circolazione, con distanza massima di 3 m tra il tavolo da pranzo e l'entrata della cucina. |
| | 0 | Il collegamento cucina-pranzo o angolo-pranzo attraversa la zona di circolazione o altri locali o spazi, con distanza superiore a 6 m tra il tavolo da pranzo e l'entrata della cucina. |

Indicazioni Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4 (ad esempio se esiste un passapiatti).
Le cucine "abitabili" sono classificate con grado 4 di soddisfazione; tuttavia devono essere rispettati i valori minimi seguenti:

| | | 1 PCD | 2 PCD | 3/4 PCD | 5/6 PCD | 7/8 PCD |
|-------------------|----------------|-------|-------|---------|---------|---------|
| Superficie cucina | | | | | | |
| "abitabile" | m ² | 7.5 | 8.5 | 10.0 | 11.5 | 13.5 |

Se esiste una scala tra la cucina e la zona per il pranzo si aggiunge la distanza di 1 m per ogni scalino.

SVA

Valutazione

B 24

Criterio

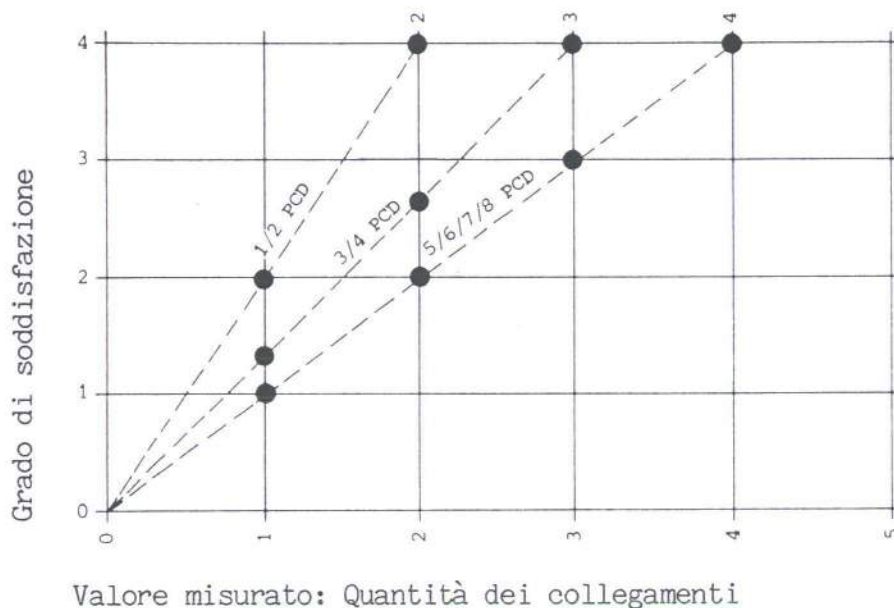
● Collegamenti con gli spazi esterni

Ponderazione 4

Obiettivo

Si deve poter accedere agli spazi esterni (balcone, loggia, terrazza o giardino) direttamente da diverse zone dell'alloggio.

Valutazione



Indicazioni

Il valore misurato corrisponde alla quantità dei collegamenti diretti con porte tra un locale rispettivamente una zona dell'alloggio e gli spazi esterni; si computa un solo collegamento per ogni locale.

Esempio

Alloggio 4 PCD con

- 1 collegamento diretto soggiorno-spazi esterni
- 1 collegamento diretto locale individuale-spazi esterni
- 1 collegamento diretto cucina-spazi esterni

3 collegamenti grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 25

Criterio

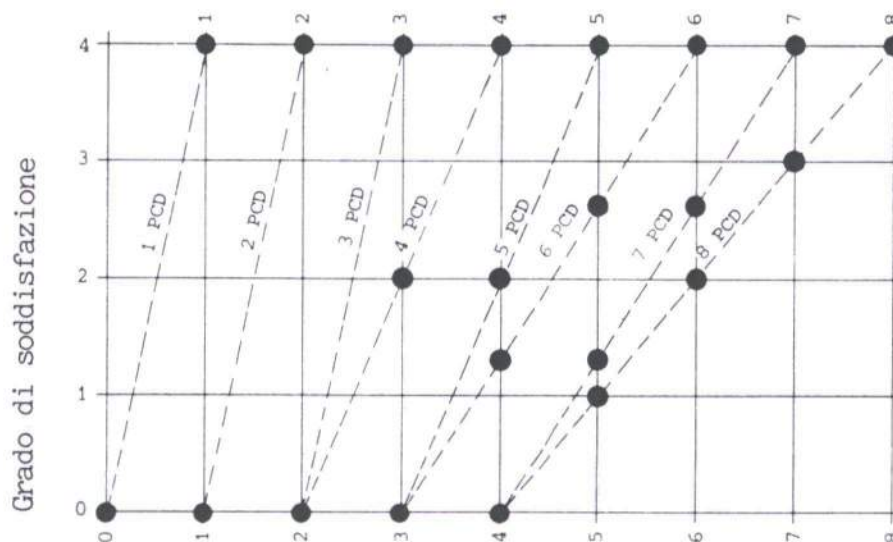
● Suddivisione degli spazi individuali

Ponderazione 21

Obiettivo

Per ogni persona della comunità domestica deve essere disponibile un locale individuale in caso di necessità.

Valutazione



Valore misurato: Quantità dei locali individuali

Indicazioni

Il valore misurato corrisponde alla quantità dei locali individuali. Contano doppio i locali individuali per 2 persone che possono essere suddivisi in 2 parti in modo razionale, con superficie minima di 8 m² per parte.

Esempio

A:

Alloggio 3 PCD con

locale individuale 1: 16 m², suddivisibile in 2 parti di 8 m²

locale individuale 2: 10 m²

= 3 locali

grado di soddisfazione: 4.0

B:

Alloggio 8 PCD con

4 locali individuali di 16 m², suddivisibile ognuno in 2 parti di 8 m²

= 8 locali

grado di soddisfazione: 4.0

SVA

Valutazione

B 26

Criterio

● Suddivisione dello spazio comunitario

Ponderazione 14

Obiettivo

Gli spazi della zona comunitaria devono essere suddivisi in modo da rendere possibile lo svolgimento contemporaneo e indisturbato di diverse funzioni.

Valutazione

Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|--|
| Grado di soddisfazione | 4 | Lo spazio comunitario si compone di due locali separati utilizzabili indipendentemente uno dall'altro. |
| | 2 | Lo spazio comunitario è articolato in due parti separabili almeno otticamente. |
| | 0 | Lo spazio comunitario si compone di un unico locale indifferenziato. |

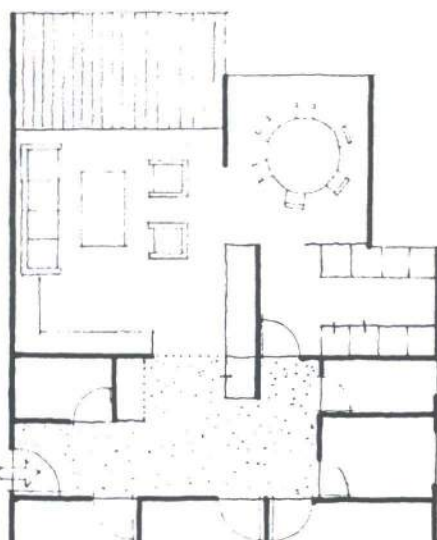
Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4.
La zona separata per il pranzo deve essere illuminata naturalmente e rispettare le seguenti misure e superfici minime affinché possa rientrare nel computo:

| | | 1 PCD | 2 PCD | 3/4 PCD | 5/6 PCD | 7/8 PCD |
|---|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Superfici minime della zona per il pranzo | cm | 160/160 | 140/240 | 180/240 | 230/240 | 240/290 |
| | m ² | 2.5 | 3.5 | 4.5 | 5.5 | 7.0 |

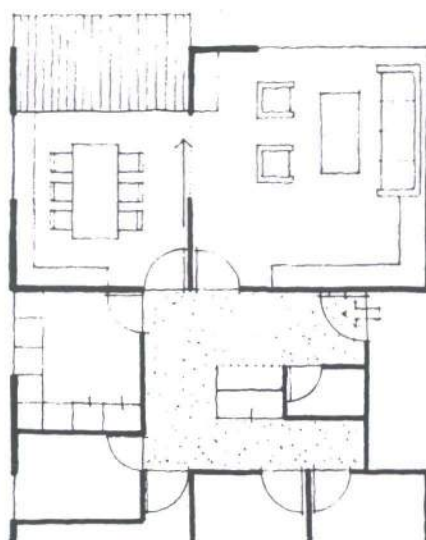
Esempio

A



grado di soddisfazione: 2.0

B



grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 27

Criterio

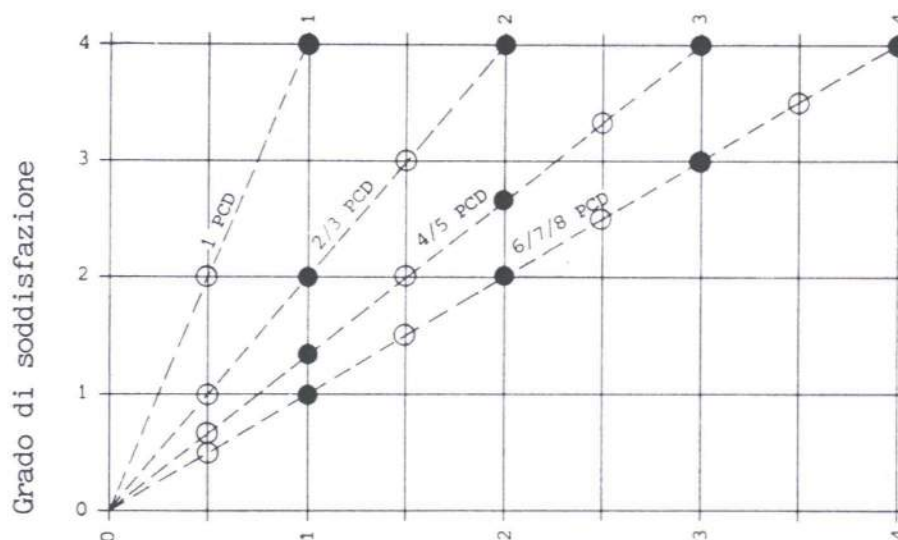
● Separazioni mobili

Ponderazione 23

Obiettivo

Porte a due ante, scorrevoli o pieghevoli devono rendere possibili la separazione o il collegamento temporaneo di singoli locali o zone funzionali.

Valutazione

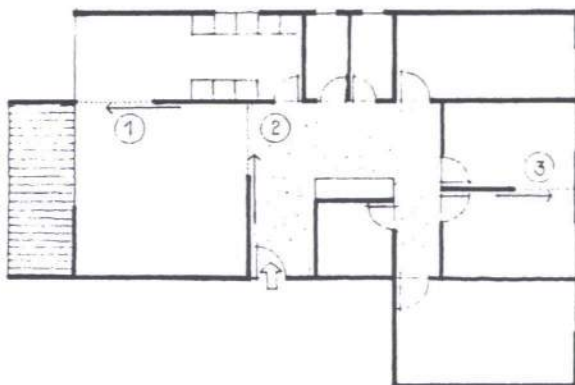


Valore misurato: Quantità delle separazioni mobili

Indicazioni

Il valore misurato corrisponde alla quantità delle porte a due ante, scorrevoli o pieghevoli larghe almeno 120 cm.
La parte separata del locale deve comprendere una finestra e misurare almeno 8 m².
Per 'mezze' separazioni si intendono porte normali di collegamento tra due locali, ma anche aperture larghe 150 cm al minimo e 250 cm al massimo nelle quali può essere inserita in un secondo tempo e in modo razionale una separazione.

Esempio



Alloggio 5 PCD

con 2 porte scorrevoli e
1 porta a due ante larga oltre
150 cm.

grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 28

Criterio

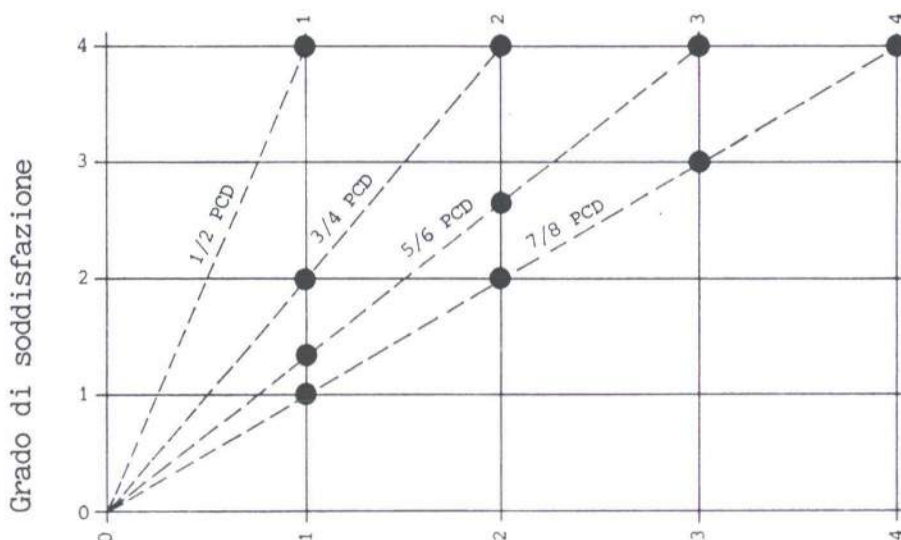
● Pareti divisorie non portanti

Ponderazione 24

Obiettivo

Nell'alloggio le pareti divisorie devono essere possibilmente autoportanti in modo da permettere a media o lunga scadenza la modifica dei locali negli spazi individuali, nello spazio comunitario o tra queste due zone.

Valutazione



Valore misurato: Quantità delle pareti divisorie non portanti

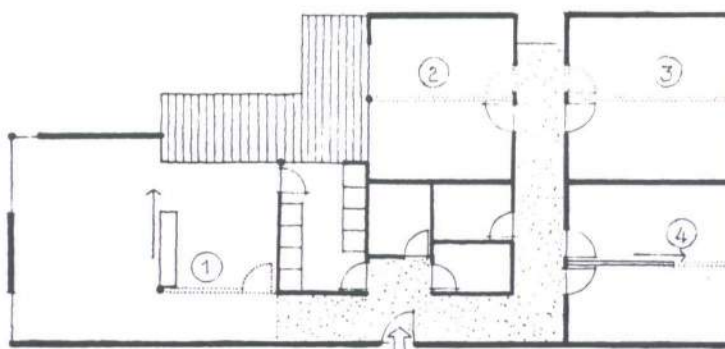
Indicazioni

Il valore misurato corrisponde alla quantità delle pareti divisorie non portanti che possono essere rimosse in un secondo tempo, senza difficoltà di ordine costruttivo. Si tiene conto anche delle possibilità di inserire altre pareti divisorie.

Le possibilità di trasformazione vengono valutate solo se le pareti sono lunghe almeno 250 cm e se i locali risultanti dalle trasformazioni misurano almeno 8 m², dispongono di un accesso proprio e comprendono una finestra.

Le pareti divisorie non portanti devono corrispondere ai valori minimi richiesti nell'esigenza minima (M4) 'Isolamento fonico'.

Esempio



Alloggio 6 PCD

con una parete divisoria non portante (4); è data la possibilità di inserire in un secondo tempo e in modo razionale tre pareti divisorie (1, 2, 3).

grado di soddisfazione: 4.0

Obiettivo

La modifica della grandezza dell'alloggio deve potersi effettuare con l'aggiunta di locali di un alloggio adiacente o di un intero piccolo alloggio, rispettivamente alcuni locali dell'alloggio vengono separati e ad esempio subaffittati.

Valutazione

Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|--|
| Grado di soddisfazione | 4 | La grandezza PCD di un alloggio può essere modificata con l'aggiunta di locali di un alloggio adiacente o di un intero piccolo alloggio, rispettivamente con la separazione di locali; i locali considerati dispongono di un accesso indipendente dall'alloggio. |
| | 2 | La grandezza PCD non può essere modificata nel quadro delle esigenze minime, tuttavia è possibile aggiungere locali di un alloggio adiacente rispettivamente separare locali. |
| | 0 | La grandezza dell'alloggio non può essere modificata. |

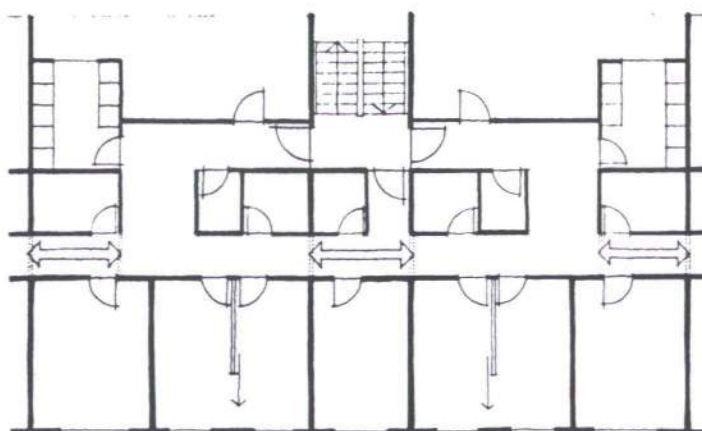
Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4; camere singole (ad esempio mansarde) appartenenti allo stesso vano-scala, che possono essere attribuite indirettamente all'alloggio, vanno considerate a seconda delle circostanze.

Modificando la grandezza PCD devono comunque essere soddisfatte le premesse seguenti:

1. Sono rispettate le esigenze minime corrispondenti alla grandezza PCD (compreso l'isolamento fonico).
2. E' accertata la possibilità tecnica di effettuare modifiche.
3. Non sono richieste trasformazioni essenziali delle installazioni.

Esempio



La grandezza PCD può essere modificata con l'aggiunta rispettivamente con la separazione di locali nel quadro delle esigenze minime.

grado di soddisfazione: 4.0

SVA

Valutazione

B 30

Criterio

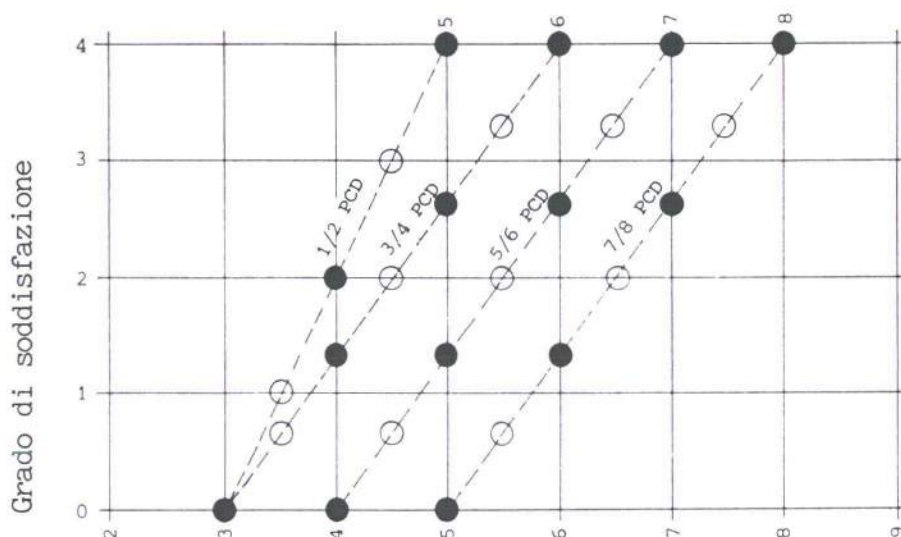
● Apparecchi dei servizi igienici

Ponderazione 3

Obiettivo

La dotazione in apparecchi sanitari di bagno, doccia e WC deve essere adeguata alla grandezza della comunità domestica e rendere possibile l'utilizzazione contemporanea a diverse persone dei servizi igienici.

Valutazione



Valore misurato: Quantità degli apparecchi sanitari

Indicazioni

Il valore misurato corrisponde alla quantità degli apparecchi sanitari esistenti nel bagno, nella doccia e nel WC.
Per 'mezzi' apparecchi sanitari si intendono le superfici di riserva di almeno 60/70 cm idonee per l'installazione in un secondo tempo di un apparecchio o di una lavatrice.

Esempio

Alloggio 4 PCD con

- 1 vasca da bagno
- 2 lavabi o 1 lavabo doppio
- 1 WC
- 1 WC separato con
- 1 lavabo

6 apparecchi sanitari

grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

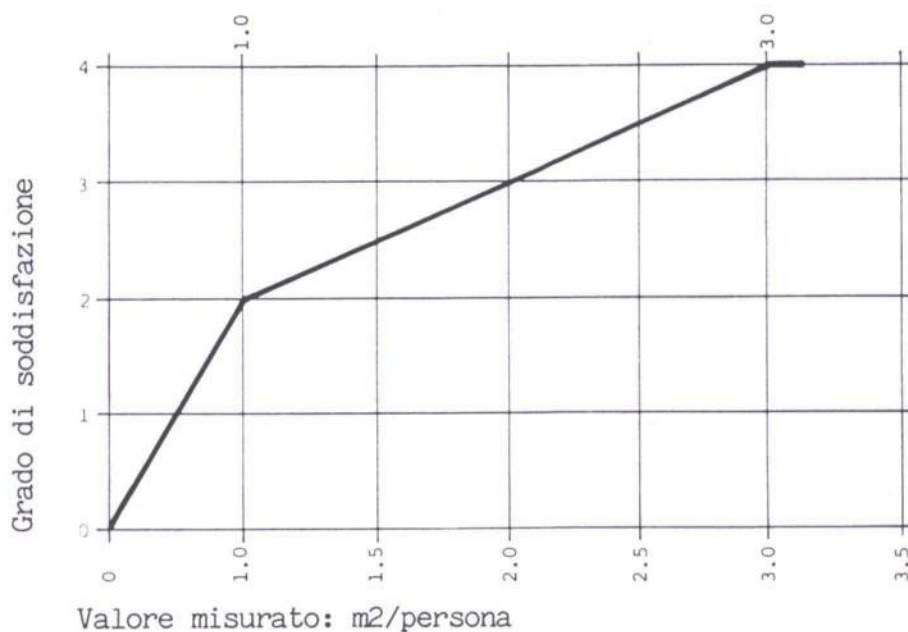
B 31

Criterio ● Piantagioni negli spazi esterni

Ponderazione 5

Obiettivo Per la piantagione di fiori, erbe, bacche ed eventualmente anche di legumi, dovrebbe essere disponibile una superficie dello spazio privato esterno, corrispondente alla grandezza PCD dell'alloggio e ad esso attribuito direttamente.

Valutazione



Indicazioni Si misura la superficie per persona di giardini attribuiti direttamente all'alloggio e idonei per le piantagioni, ma anche di fioriere su balconi, logge e terrazze.
La superficie degli spazi esterni non idonei per le piantagioni viene valutata separatamente (vedi B 3).
Parti di giardino attribuite indirettamente all'alloggio vanno valutate separatamente (vedi B 51).

Esempio Alloggio 4 PCD

450 cm x 90 cm = superficie idonea per le piantagioni
 $4.05 \text{ m}^2 : 4 = 1 \text{ m}^2/\text{persona}$

grado di soddisfazione: 2.0

SVA Valutazione

B 32

Criterio

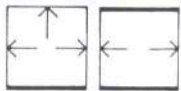














● Finestre negli ambienti di soggiorno

Ponderazione 8

Obiettivo

La disposizione e le dimensioni delle finestre negli spazi individuali e in quello comunitario devono assicurare la vista e il campo visivo in diverse direzioni e devono anche garantire sufficienti possibilità di ventilazione.

Valutazione

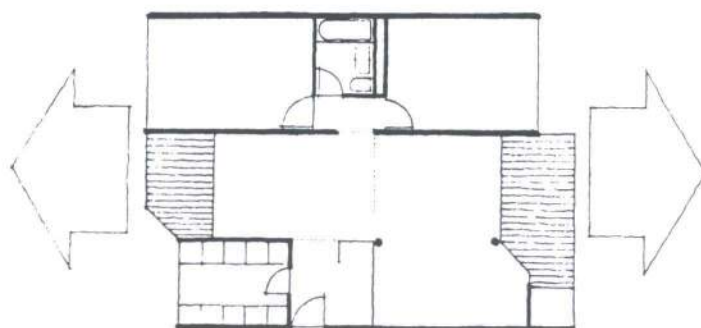
| | 1/2 PCD | 3/4 PCD | 5/6 PCD | 7/8 PCD |
|---|---|---|---|---|
| 4 |  |  |  |  |
| 3 | |  | | |
| 2 |  |  |  |  |
| 1 | | |  |  |
| 0 |  |  |  |  |

Valore misurato: Quantità delle direzioni di orientamento delle finestre

Indicazioni

Il valore misurato corrisponde alla quantità delle direzioni di orientamento delle finestre negli spazi comunitario e individuali, formanti tra di loro un angolo minimo di 90°.
Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi (ad esempio nel caso di finestre aperte su un ballatoio).

Esempio



Alloggio 4 PCD

con 2 direzioni di orientamento, formanti tra di loro un angolo di 180°

grado di soddisfazione: 3.0

SVA Valutazione

B 33

Criterio

● Finestre della cucina

Ponderazione 6

Obiettivo

Quale luogo centrale dei lavori domestici, la cucina deve possedere una finestra appropriata che assicuri una ventilazione ragionevole e offra possibilità di vista e di campo visivo, ad esempio sul piazzale da gioco per bambini.

Valutazione

Condizioni da soddisfare

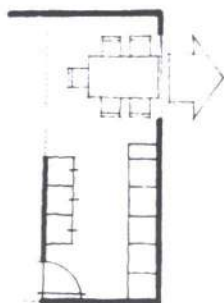
| | | |
|------------------------|---|---|
| Grado di soddisfazione | 4 | La cucina è situata in facciata e possiede una finestra apribile. |
| | 2 | Il pranzo separa la cucina dalla finestra apribile; distanza massima dalla cucina alla finestra: 3 m. |
| | 0 | Cucina interna con distanza fino alla finestra superiore a 3 m. |

Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4.
Si dimezza il grado di soddisfazione se la finestra si apre su un ballatoio.

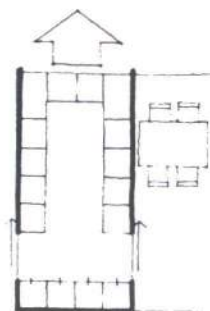
Esempio

A



grado di soddisfazione: 2.0

B



grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 34

Criterio ● Finestre dei servizi igienici

Ponderazione 6

Obiettivo Finestre appropriate nel bagno rispettivamente nella doccia e nel WC separato devono assicurare, oltre all'illuminazione naturale, soprattutto un'aerazione efficace; in tal modo si rende superflua una ventilazione meccanica.

Valutazione Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|--|
| Grado di soddisfazione | 4 | Il bagno è situato in facciata e possiede una finestra apribile |
| | 2 | Il bagno possiede una cupola luminosa apribile oppure è situato su un ballatoio. |
| | 0 | Bagno interno privo di finestra. |

Indicazioni Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4.
Nel caso di alloggi 5 o più PCD, il WC separato richiesto viene valutato analogamente al bagno e viene stabilito un valore medio.

Esempio Alloggio 5 PCD

Bagno con finestra:
WC senza finestra:

grado di soddisfazione: 4.0
grado di soddisfazione: 0

grado di soddisfazione: $4.0 : 2 = 2.0$

SVA Valutazione

B 35

Criterio

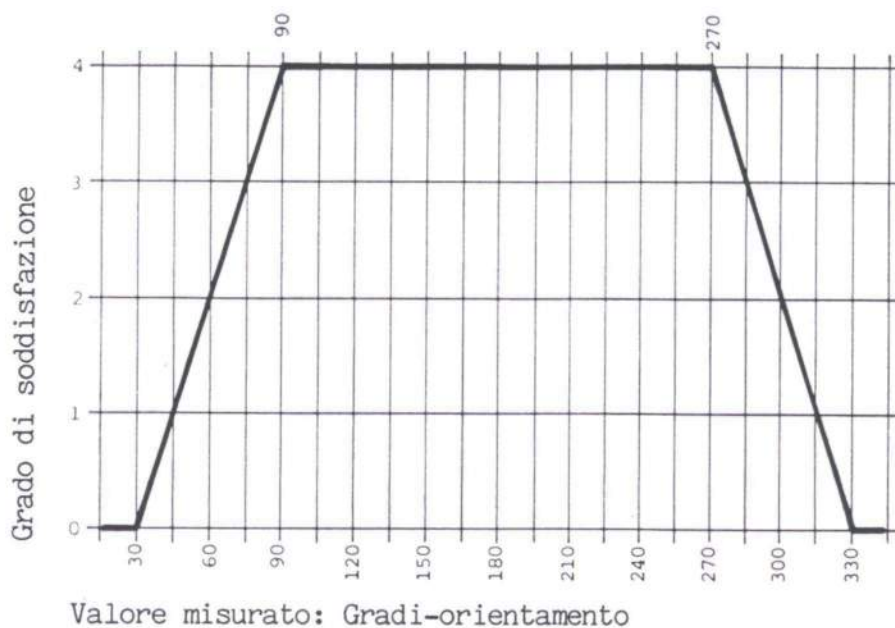
● Soleggiamento degli spazi individuali

Ponderazione 8

Obiettivo

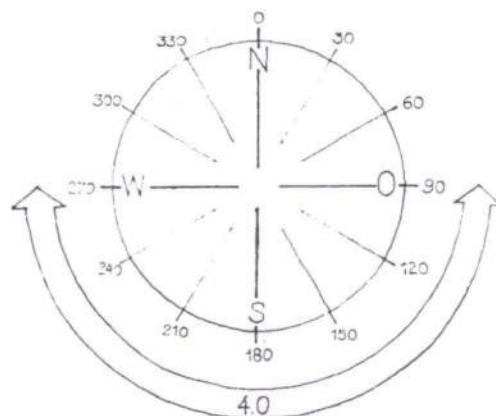
Con un orientamento appropriato degli spazi individuali deve essere assicurato il soleggiamento regolare anche nei mesi invernali.

Valutazione



Indicazioni

Si misura l'orientamento perpendicolarmente alla superficie delle finestre di ogni locale individuale.
Nel calcolo del grado medio di soddisfazione, il locale individuale per 2 persone conta doppio.



Esempio

Alloggio 3 PCD

con locale per 1 persona 60° : 1 x 2 = 2
per 2 persone 240° : 2 x 4 = 8

10 : 3
grado di soddisfazione: 3.3

SVA Valutazione

B 36

Criterio

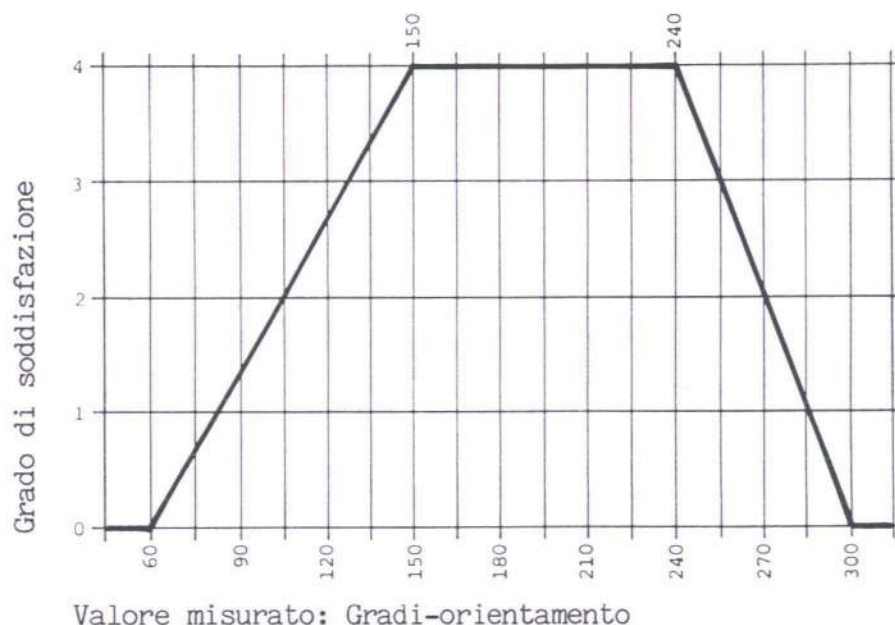
● Soleggiamento dello spazio comunitario e degli spazi esterni

Ponderazione 12

Obiettivo

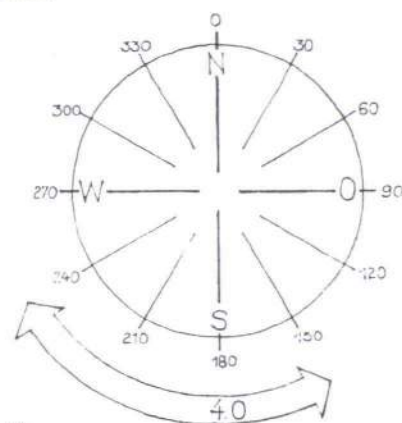
Con l'orientamento appropriato dello spazio comunitario e di quelli esterni deve essere assicurato il soleggiamento regolare, soprattutto il pomeriggio, anche nei mesi invernali.

Valutazione



Indicazioni

Si misurano l'orientamento del soggiorno e l'orientamento degli spazi esterni; si calcola il grado medio di soddisfazione. Per il soggiorno si misura l'orientamento perpendicolarmente alla superficie delle finestre; se in uno stesso locale le finestre sono orientate in varie direzioni, si valuta l'orientamento più favorevole, a condizione che la superficie delle finestre corrisponda almeno al 10 % della superficie netta del locale. Per gli spazi esterni si valuta la direzione principale di orientamento dello spazio attribuito all'ambiente di soggiorno.



Esempio

Soggiorno 150°: grado di soddisfazione: 4.0
Spazio esterno 270°: grado di soddisfazione: 2.0

6 : 2 grado di soddisfazione: 3.0

SVA Valutazione

B 37

Criterio

● Isolamento fonico verso locali contigui

Ponderazione 15

Obiettivo

L'immissione di rumori da locali contigui di altri alloggi o di installazioni comuni dell'edificio deve essere ridotta al minimo con ubicazioni appropriate e con misure efficaci di isolamento fonico.

Valutazione

Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|---|
| Grado di soddisfazione | 4 | Gli spazi individuali e quello comunitario sono separati spazialmente, in senso orizzontale e verticale, dalle cucine e dai servizi igienici degli altri alloggi e dalle installazioni comuni dell'edificio. |
| | 2 | Solo gli spazi individuali sono separati spazialmente, in senso orizzontale e verticale, dalle cucine e dai servizi igienici degli altri alloggi e dalle installazioni comuni dell'edificio. |
| | 0 | Gli spazi individuali e quello comunitario non sono separati spazialmente, in senso orizzontale e verticale, dalle cucine e dai servizi igienici degli altri alloggi oppure dalle installazioni comuni dell'edificio. |

Indicazioni

Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4.

Installazioni comuni dell'edificio sono: ascensore, scale, locali per hobby, centrale termica, lavanderia eccetera.

La presenza accertata di misure efficaci di isolamento fonico permette di correggere, ma solo in parte, gli svantaggi derivanti da condizioni sfavorevoli di ubicazione; pertanto il grado di soddisfazione può essere aumentato al massimo di 1.

SVA Valutazione

B 38

Criterio ● Isolamento fonico nell'alloggio

Ponderazione 10

Obiettivo All'interno dell'alloggio i disturbi di tipo acustico devono essere ridotti al minimo con l'ubicazione appropriata delle zone funzionali e con misure efficaci di isolamento fonico.

Valutazione Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|--|
| Grado di soddisfazione | 4 | All'interno dell'alloggio nessuna installazione tecnica è fissata su pareti divisorie di locali individuali o comunitari. |
| | 2 | All'interno dell'alloggio nessuna installazione tecnica è fissata su pareti divisorie di locali individuali. |
| | 0 | All'interno dell'alloggio, installazioni tecniche sono fissate su pareti sia dei locali individuali sia dei locali comunitari. |

Indicazioni Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4. L'esistenza accertata di misure efficaci di isolamento fonico permette di correggere, ma solo in parte, gli svantaggi derivanti dalla disposizione sfavorevole di installazioni tecniche; pertanto il grado di soddisfazione può essere aumentato al massimo di 1.

SVA Valutazione

B 39

Criterio

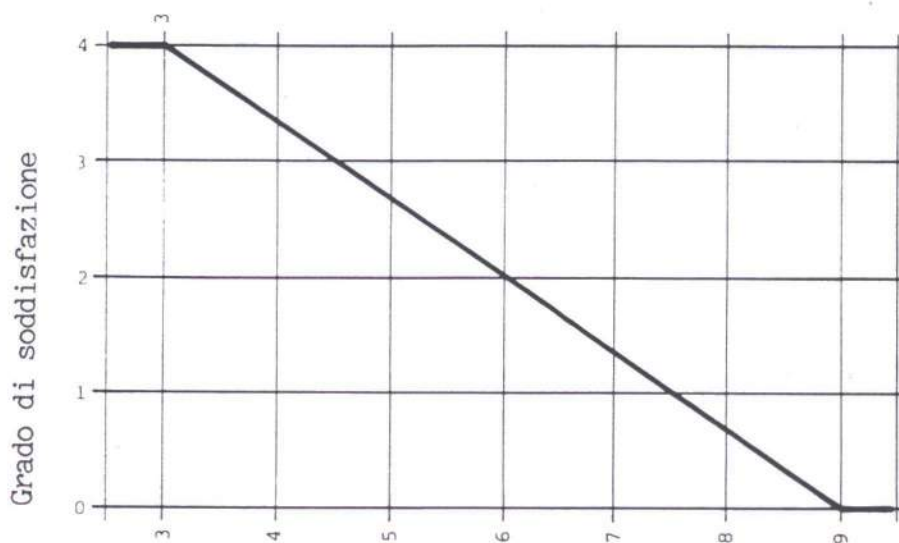
● Scelta dell'alloggio sul vano-scale

Ponderazione 17

Obiettivo

Negli edifici plurifamiliari, e sul vano-scale, deve esser resa possibile la scelta degli alloggi mediante grandezze diverse degli appartamenti, senza peraltro provocare il senso di anonimato derivante da un'eccessiva quantità di alloggi.

Valutazione



Valore misurato: Somma degli alloggi divisa per quantità delle unità PCD

Indicazioni

Si misura la somma degli alloggi situati sullo stesso vano-scale, divisa per la quantità delle diverse unità PCD rappresentate nella misura minima del 5 %.

Esempio

Su un vano-scale sono situati gli alloggi seguenti:

2 2 PCD

2 3 PCD

5 4 PCD

9 alloggi : 3 = 3

grado di soddisfazione: 4.0

SVA

Valutazione

B 40

Criterio

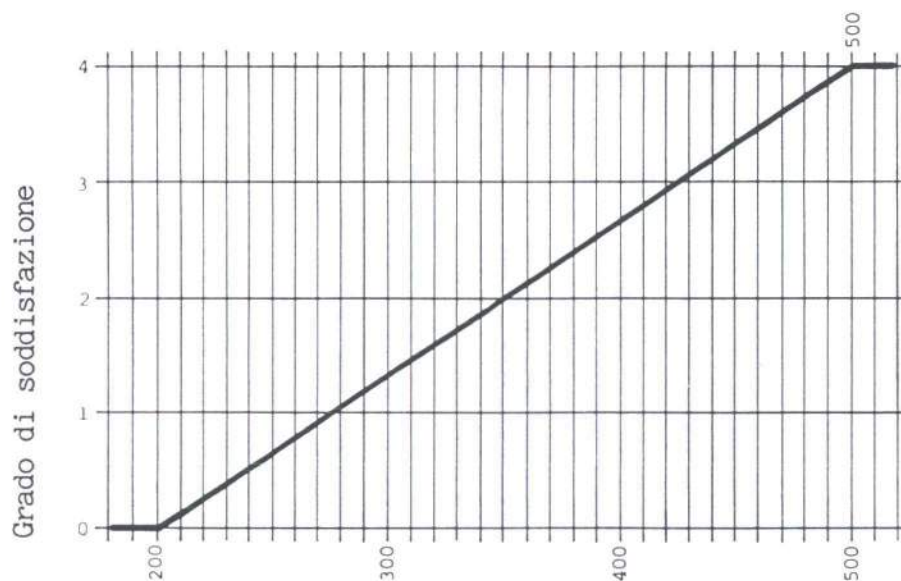
● Scelta dell'alloggio nell'insediamento

Ponderazione 17

Obiettivo

All'interno di un insediamento devono essere disponibili in quantità sufficiente alloggi con grandezze diverse per offrire la possibilità di trovare un alloggio confacente in un ambiente familiare e per differenziare la struttura delle comunità domestiche mediante l'offerta di appartamenti con grandezza scalata.

Valutazione



Valore misurato: Quantità delle unità PCD x somma degli alloggi

Indicazioni

Si misura la quantità delle diverse unità PCD all'interno dell'insediamento e la si moltiplica per la somma degli alloggi. Si computano solo le unità PCD rappresentate nella misura minima del 5 % degli alloggi; per ogni unità PCD si considera una quota-parte del 50 % al massimo della somma totale degli alloggi. Per insediamento si intende l'abitato compreso entro un raggio di circa 100 m dal centro degli alloggi progettati, rispettivamente circa 100 unità abitative.

Di regola mancano basi adeguate di misurazione; pertanto tale criterio può essere applicato solo in casi particolari.

Esempio

All'interno di un abitato sono situati gli alloggi seguenti:

| | |
|-----|-------------------------------------|
| 20 | 1 PCD |
| 6 | 2 PCD |
| 24 | 3 PCD |
| 30 | 4 PCD |
| 20 | 5 PCD |
| (1 | 8 PCD quota-parte inferiore al 5 %) |

100 alloggi x 5 unità PCD = 500

grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 41

Criterio

● Parcheggio

Ponderazione 12

Obiettivo I parcheggi per gli inquilini, i visitatori e i fornitori devono essere disposti in modo da rendere comodo l'accesso agli edifici e da non disturbare gli alloggi né il vicinato.

Valutazione

Condizioni da soddisfare

| | | |
|------------------------|---|---|
| Grado di soddisfazione | 4 | Alloggi e vicinato non sono disturbati da rumori, gas di scarico o fari dei veicoli. Il viale pedonale dall'autorimessa o dai parcheggi coperti alle entrate degli edifici non supera 40 m. Il viale pedonale è percorribile da veicoli per trasporti speciali. |
| | 2 | Alloggi e vicinato non sono disturbati da rumori, gas di scarico o fari dei veicoli. Il viale pedonale dall'autorimessa o dai parcheggi coperti alle entrate degli edifici non supera 80 m. Il viale pedonale è percorribile da veicoli per trasporti speciali. |
| | 0 | Alloggi e vicinato sono disturbati da rumori, gas di scarico o fari dei veicoli. Il viale pedonale dai parcheggi alle entrate degli edifici supera 120 m. |

Indicazioni Le condizioni da soddisfare elencate sono indicative; si possono stabilire valori intermedi tra 0 e 2 e tra 2 e 4.
Per il dimensionamento delle vie d'accesso e dei parcheggi si rimanda alle prescrizioni locali di polizia edilizia.

SVA

Valutazione

B 42

Criterio

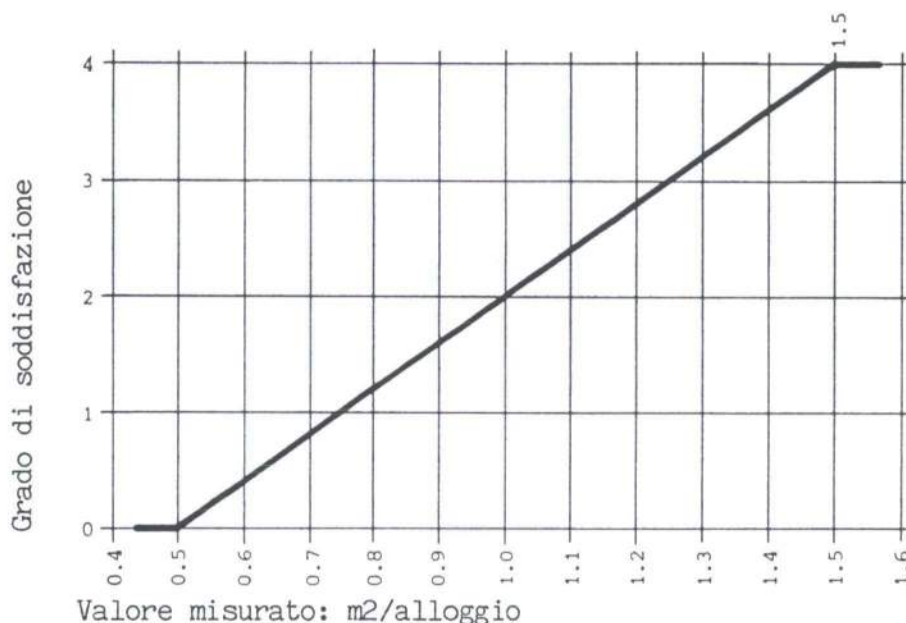
● Zona d'entrata dell'edificio

Ponderazione 15

Obiettivo

Gli inquilini e i visitatori si incontrano e si incrociano davanti all'entrata dell'edificio e nell'atrio. La zona d'entrata dell'edificio deve essere dimensionata e disposta in modo da facilitare i contatti tra le persone e da non ostacolare l'accesso all'entrata, all'ascensore e al vano-scale.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la superficie residua della zona d'entrata, dopo deduzione dell'ascensore, delle rampe delle scale e della superficie davanti alle porte d'entrata (B 43); tale superficie residua va divisa per la quantità degli alloggi disimpegnati. Si dimezza la superficie degli atri aperti e dei portici coperti. Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- entrata pianeggiante
- porte d'accesso con portico riparato dal vento
- atrio illuminato naturalmente da due lati
- larghezza dell'atrio di almeno 300 cm

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- entrata nel seminterrato
- porte d'accesso non coperte
- atrio illuminato naturalmente da un solo lato
- larghezza dell'atrio inferiore a 250 cm

Esempio

Zona d'entrata per 8 alloggi

Atrio d'entrata: 9 m²
 Portico: 6 m² : 2 = 3 m²
 12 m² : 8 = 1.5 m²/alloggio

grado di soddisfazione: 4.0

SVA Valutazione

B 43

Criterio

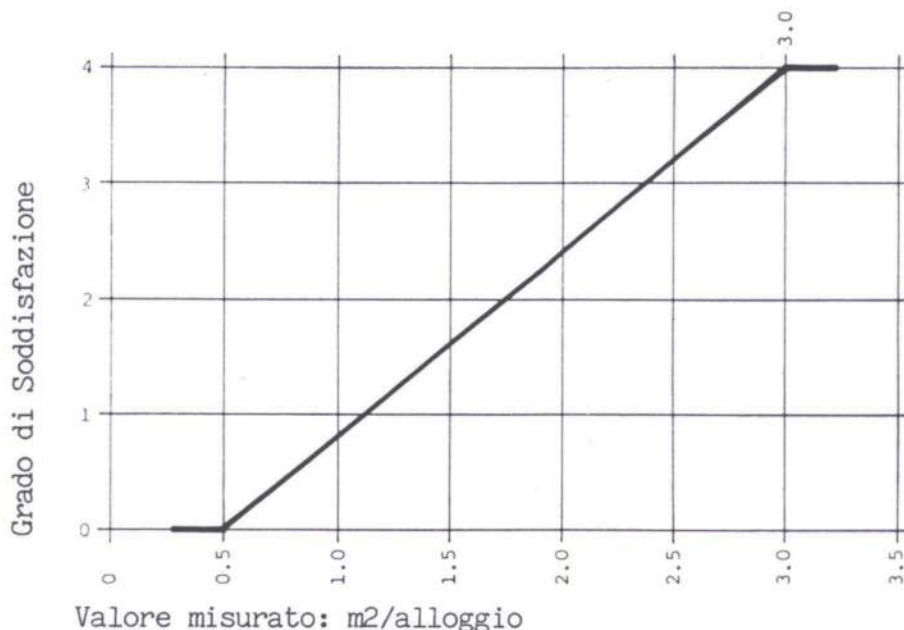
● Accessi interni all'edificio

Ponderazione 10

Obiettivo

Oltre all'importanza funzionale dell'ascensore, delle scale e dell'entrata agli alloggi, negli edifici plurifamiliari la zona d'entrata rappresenta allo stesso tempo un prolungamento dell'alloggio e deve essere pertanto configurata a livello di superfici, spazi e visuali.

Valutazione



Indicazioni

Si misura la superficie residua davanti alle porte degli alloggi, dopo deduzione dell'ascensore col suo pianerottolo (larghezza dell'ascensore x 100 cm) e delle rampe delle scale compreso il pianerottolo (larghezza delle scale x 100 cm); tale superficie residua va divisa per la quantità degli alloggi disimpegnati.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- ascensore per un edificio di 5 o più piani con cabina di almeno 110 x 210 cm
- scale illuminate naturalmente se manca l'ascensore
- zona d'entrata agli alloggi illuminata naturalmente
- assenza di interferenze tra i pianerottoli dell'ascensore, delle scale e la zona d'ingresso agli alloggi

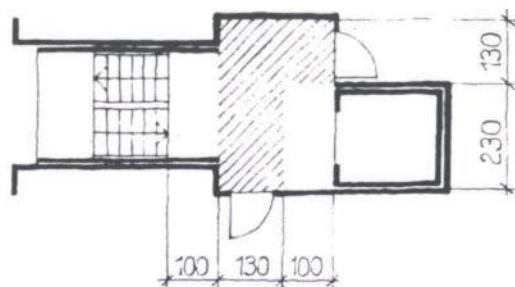
50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- ascensore per un edificio di 5 o più piani con cabina di almeno 110 x 140 cm
- accesso all'alloggio mediante ballatoio aperto

Esempio

Zona d'entrata di 2 alloggi
 $6 \text{ m}^2 : 2 = 3 \text{ m}^2/\text{alloggio}$

grado di soddisfazione: 4.0



SVA

Valutazione

B 44

Criterio

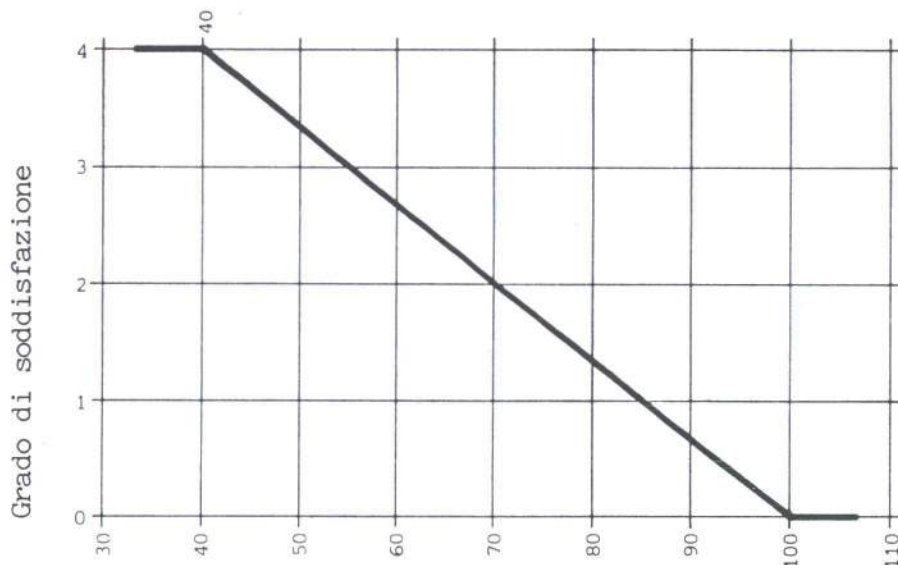
● Accessibilità dell'entrata all'alloggio

Ponderazione 18

Obiettivo

Dall'alloggio si deve poter accedere comodamente, mediante le scale, all'entrata dell'edificio e quindi alle diverse attrezzature comunitarie quali il piazzale da gioco per bambini, il piazzale da gioco per ragazzi, la lavanderia, i ripostigli ecc., considerando soprattutto i bambini, gli invalidi, i traslochi, i difetti dell'ascensore ecc.

Valutazione



Valore misurato: Sommatoria (numero del piano x persone/piano)

Indicazioni

Si misura la somma risultante dalle moltiplicazioni: numero corrispondente al piano x persone (unità PCD) per ogni piano; il valore misurato è riferito a ciascuna entrata dell'edificio. Per ogni distanza di 10 m dall'entrata dell'alloggio alle scale si aggiunge 1 piano.

Esempio

A: Edificio abitativo con

| | | |
|----------|------------|-------------|
| 1° piano | 11 persone | 1 x 11 = 11 |
| 2° piano | 9 persone | 2 x 9 = 18 |
| 3° piano | 7 persone | 3 x 7 = 21 |

50

grado di soddisfazione: 3.3

B: Edificio abitativo con

| | | |
|----------|------------|-------------|
| 1° piano | 9 persone | 1 x 9 = 9 |
| 2° piano | 8 persone | 2 x 8 = 16 |
| 3° piano | 10 persone | 3 x 10 = 30 |
| 4° piano | 5 persone | 4 x 5 = 20 |

75

grado di soddisfazione: 1.7

SVA

Valutazione

B 45

Criterio

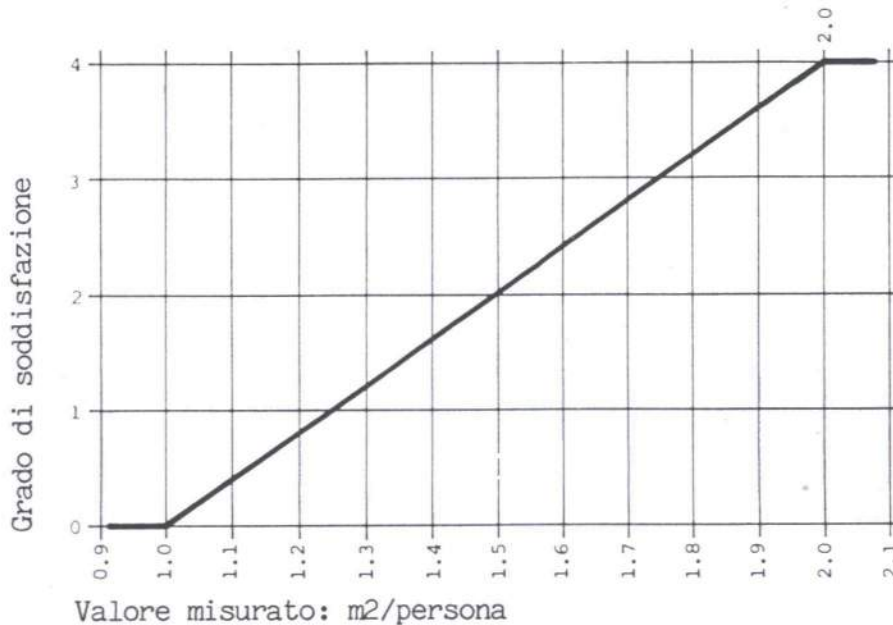
● Ripostigli esterni all'alloggio

Ponderazione 17

Obiettivo

Ad ogni comunità domestica deve essere attribuito un adeguato ripostiglio, situato fuori dell'alloggio ma all'interno dell'edificio, accessibile comodamente.

Valutazione



Indicazioni

Si computa anzitutto la superficie relativa: la superficie totale netta dei ripostigli esterni all'alloggio ma interni all'edificio (accessi esclusi) viene divisa per la quantità di persone delle comunità domestiche considerate.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- ripostigli in prossimità delle scale rispettivamente dell'ascensore
- le superfici dei ripostigli sono scalate in funzione delle unità PCD dell'edificio

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- i ripostigli sono collegati con le scale dell'alloggio ma non sono situati in prossimità delle stesse
- le superfici dei ripostigli non sono scalate in funzione delle unità PCD

Esempio

Edificio con:

5 alloggi 3 PCD = 15 persone
 4 alloggi 4 PCD = 16 persone
 3 alloggi 5 PCD = 15 persone

Superficie totale netta dei ripostigli esterni agli alloggi ma interni all'edificio:
 69 m² : 46 persone = 1.5 m² persona

Total

46 persone

grado di soddisfazione: 2.0

SVA

Valutazione

B 46

Criterio

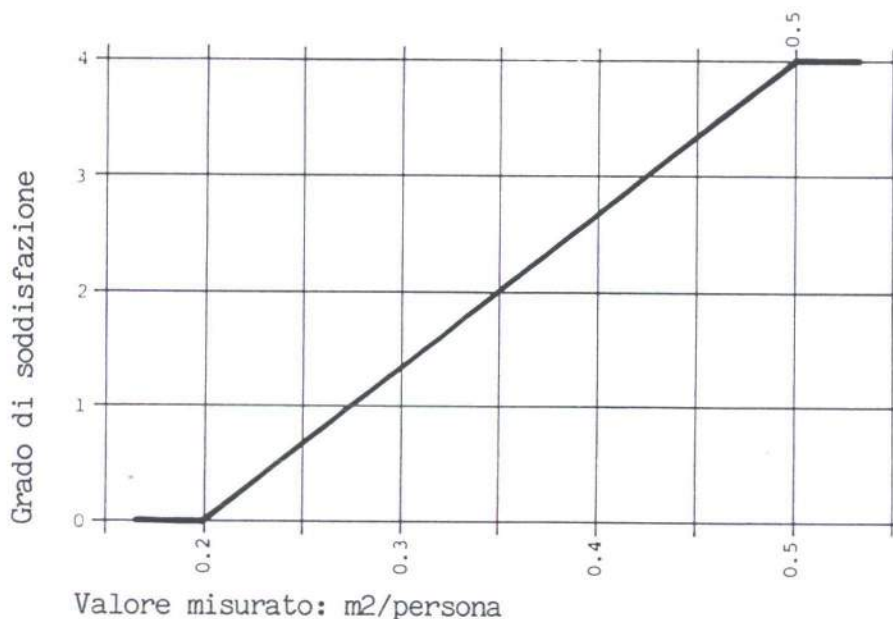
- Locali di deposito per biciclette, moto e carrozzelle

Ponderazione 11

Obiettivo

In collegamento diretto col viale pedonale e con gli accessi verticali dell'edificio, devono essere disponibili in misura sufficiente locali separati di deposito per biciclette e moto da un lato, per carrozzelle e attrezzi infantili dall'altro.

Valutazione



Indicazioni

Si computa anzitutto la superficie relativa: la superficie totale netta dei locali di deposito per biciclette, moto e carrozzelle viene divisa per la quantità di persone delle comunità domestiche considerate. Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- locali separati per biciclette e moto e per carrozzelle di almeno 6 m²
- collegamento breve, privo di gradini, tra il viale pedonale, i locali di deposito e gli accessi verticali

50 % del grado di soddisfazione calcolato ad esempio per:

- locali unici per biciclette, moto e carrozzelle
- rampa tra il viale pedonale e i locali di deposito

SVA Valutazione

B 47

Criterio

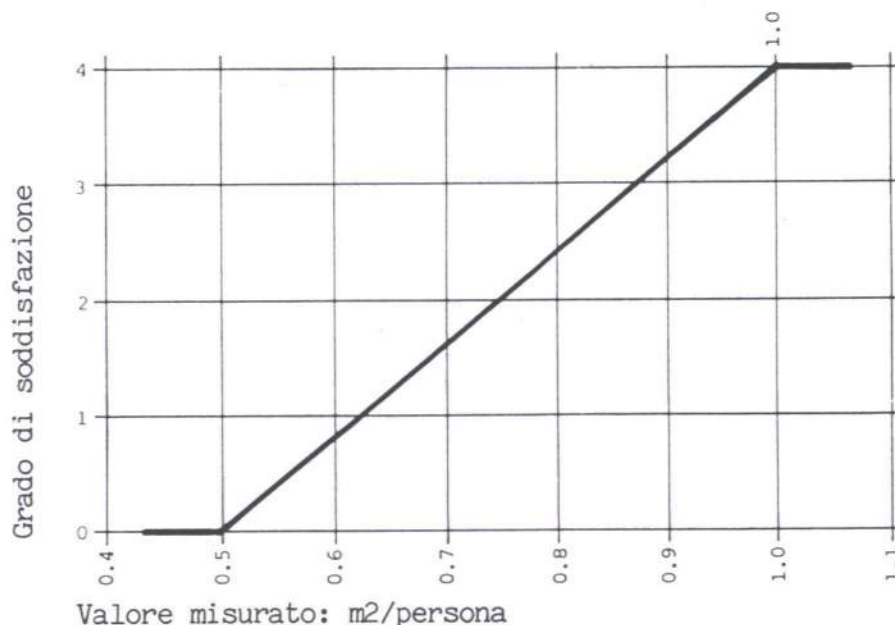
● Lavanderia e stenditoio

Ponderazione 18

Obiettivo

Le lavanderie e gli stenditoi devono essere dimensionati e dotati in modo che sia possibile riservare un giorno settimanale di bucato ad ogni comunità domestica.

Valutazione



Indicazioni

Si computa anzitutto la superficie relativa: la superficie totale netta di lavanderia e stenditoio viene divisa per la quantità di persone delle comunità domestiche considerate.

In considerazione dell'elevato consumo di energia, tumbler e apparecchi analoghi non possono essere considerati sostitutivi di uno stenditoio.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- collegamento breve e diretto con gli accessi verticali
- collegamento comodo tra lavanderia e stenditoio all'aperto
- stenditoio all'aperto, pavimentato, con attrezzi fissi, separato dai piazzali da gioco
- stenditoi contigui alla lavanderia, con ventilazione naturale o meccanica; negli edifici con oltre 25 persone: 2 stenditoi per ciascuna lavanderia
- una lavatrice di 6 kg ogni 25 persone

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- lavanderia e stenditoio in un locale unico; comunque in edifici con oltre 40 persone almeno 2 locali separati
- una lavatrice di 6 kg ogni 35 persone

SVA Valutazione

B 48

Criterio

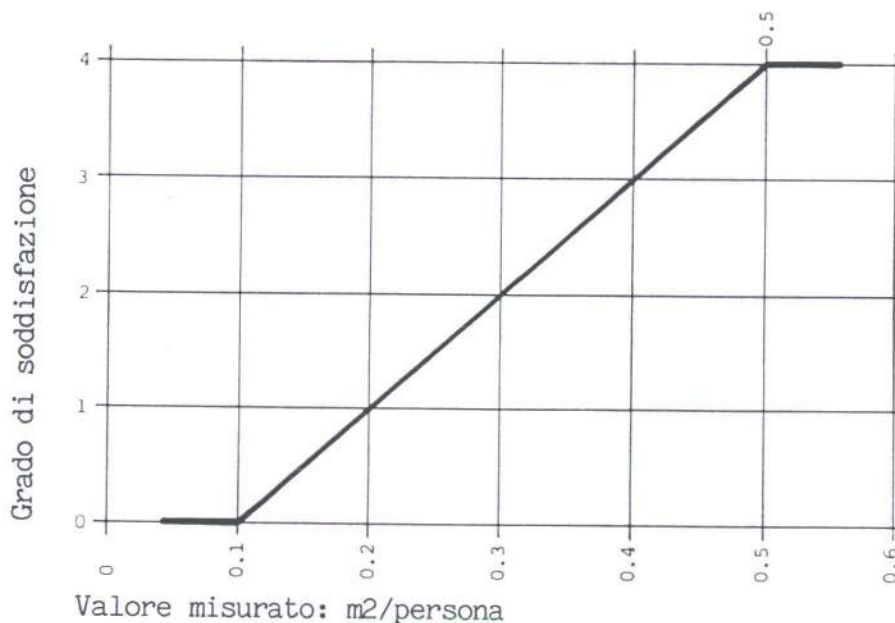
● Locali comunitari e multiuso

Ponderazione 19

Obiettivo

In misura corrispondente agli inquilini di un edificio devono essere disponibili locali comunitari e multiuso idonei per attività individuali e collettive fuori dell'alloggio.

Valutazione



Indicazioni

Si computa anzitutto la superficie relativa: la superficie totale netta dei locali comunitari e multiuso all'interno dell'insediamento (locali da gioco per bambini e per ragazzi, laboratorio, camera oscura, locali per hobby, sport, musica, riunioni, locali per ospiti, locali singoli da affittare, ecc.) viene divisa per il numero di persone autorizzate a farne uso.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

- 100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:
- collegamento breve e comodo con gli accessi verticali nell'edificio
 - illuminazione e ventilazione naturali, riscaldamento
 - finiture semplici
 - WC vicino
 - isolamento fonico di almeno 60 dB, rivestimento fonoassorbente
 - locale singolo di almeno 10 m²

- 50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:
- ventilazione naturale, illuminazione artificiale
 - costruzione grezza
 - isolamento fonico di almeno 60 dB
 - locale singolo di almeno 10 m²

SVA Valutazione

B 49

Criterio

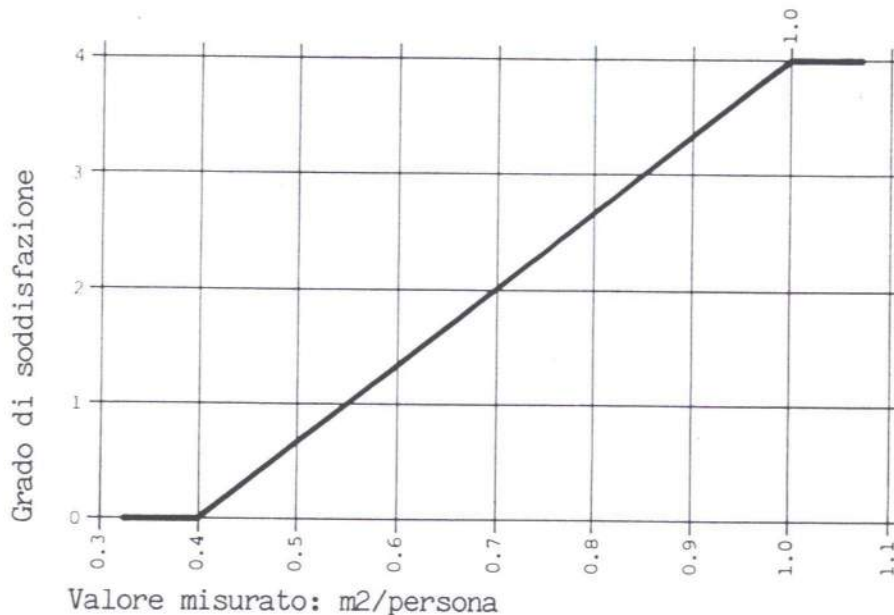
● Piazzale da gioco per bambini

Ponderazione 8

Obiettivo

Per bambini di età inferiore a 5 anni devono essere disponibili all'aperto superfici da gioco appropriate, a portata di vista e di voce dagli alloggi, affinché possano svolgersi le attività di gruppo per le quali non si presta ad esempio il balcone dell'alloggio.

Valutazione



Indicazioni

Si computa anzitutto la superficie relativa: la zona riservata esclusivamente per il gioco all'aperto dei bambini viene divisa per la quantità di persone delle comunità domestiche considerate. Si attribuisce il grado 0 di soddisfazione ai piazzali da gioco che una strada veicolare separa dall'entrata dell'edificio o a quelli attornati da parcheggi.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- il piazzale da gioco per bambini è separato dall'entrata dell'edificio, ma non ne dista più di 30 m, ed è parzialmente protetto dal sole e dal vento
- prato, sabbia, cespugli, panchine per adulti, possibilità di arrampicarsi e di nascondersi, raccordo per l'acqua
- superficie minima di 40 m², separato dal piazzale da gioco per ragazzi

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- il piazzale da gioco per bambini dista tra 50 e 100 dall'entrata dell'edificio
- zona non differenziata con prato e sabbia
- superficie minima di 20 m², separato solo otticamente dal piazzale da gioco per ragazzi

SVA

Valutazione

B 50

Criterio

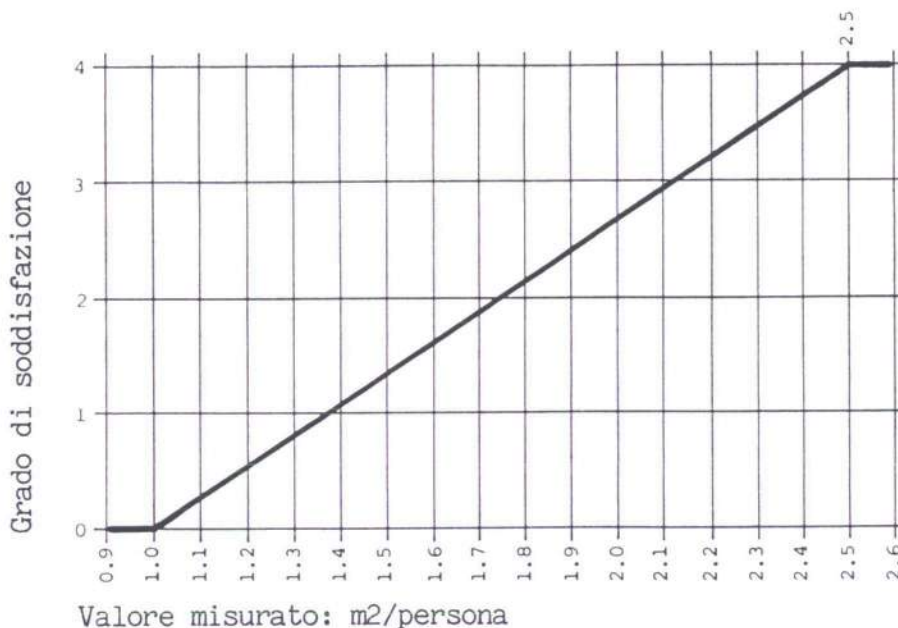
● Piazzale da gioco per ragazzi

Ponderazione 13

Obiettivo

Per ragazzi di età superiore a 5 anni devono essere disponibili all'aperto, vicino all'alloggio, superfici appropriate per i giochi di movimento, sperimentazione e costruzione, apprendimento e riflessione, nonché per i giochi spontanei preferiti dai ragazzi.

Valutazione



Indicazioni

Si computa anzitutto la superficie relativa: la zona riservata esclusivamente per il gioco all'aperto dei ragazzi viene divisa per la quantità di persone delle comunità domestiche considerate. Si attribuisce il grado 0 di soddisfazione ai piazzali da gioco che una strada veicolare separa dall'entrata dell'edificio o a quelli attornati da parcheggi.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- il piazzale da gioco per ragazzi è a portata di vista e di voce dagli alloggi, è separato dall'entrata dell'edificio, ma non ne dista più di 50 m, ed è parzialmente protetto dal sole e dal vento
- piante e alberi, possibilità di arrampicarsi e di nascondersi, pavimentazione, sabbia, raccordo per l'acqua
- superficie minima di 60 m², separato dal piazzale da gioco per bambini

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- il piazzale da gioco per ragazzi dista al massimo 200 m dall'entrata dell'edificio
- prato, piante, sabbia
- superficie minima di 60 m², non separato dai piazzali da gioco per bambini

SVA Valutazione

B 51

Criterio

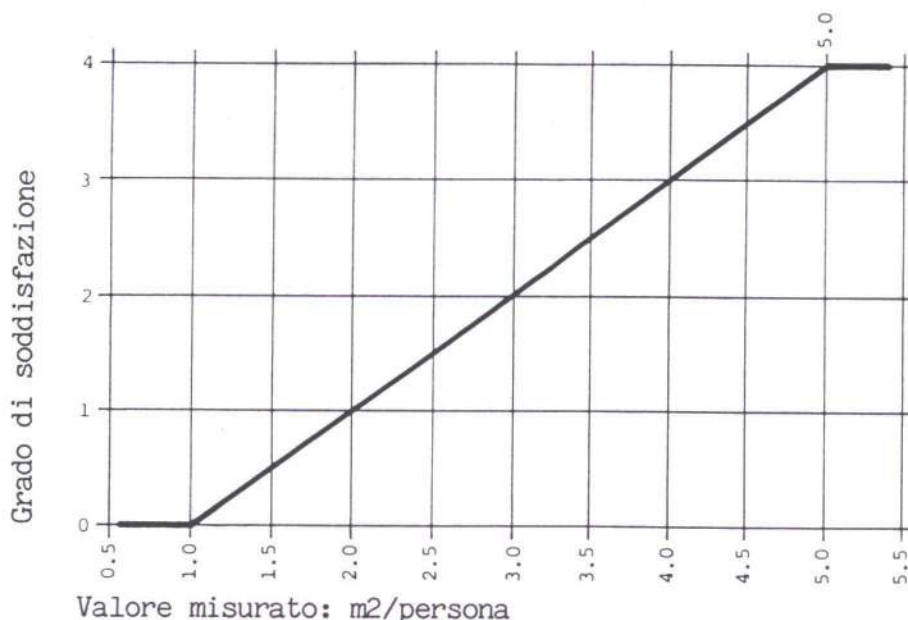
● Giardino coltivabile, allevamento di animali

Ponderazione 10

Obiettivo

All'interno dell'insediamento deve essere data la possibilità di coltivare una parte di giardino attribuita indirettamente (ad esempio un piccolo giardino individuale) e di allevare animali.

Valutazione



Indicazioni

Si computa anzitutto la superficie relativa, attribuita indirettamente all'alloggio per la coltura o per l'allevamento: la superficie totale delle zone interne all'insediamento, considerate coltivabili (esclusi i giardini privati), e di quelle riservate all'allevamento viene divisa per la quantità di persone considerate.

Gli spazi esterni attribuiti direttamente all'alloggio e destinati alle piantagioni sono valutati separatamente (vedi B 31).

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- superfici per la coltura e l'allevamento situate entro un raggio di 100 m, separate dai piazzali da gioco per ragazzi
- costruzione di pergolati permessa
- raccordi per l'acqua

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- superfici per la coltura o l'allevamento situate entro un raggio di 300 m
- un raccordo comune per l'acqua

SVA Valutazione

B 52

Criterio

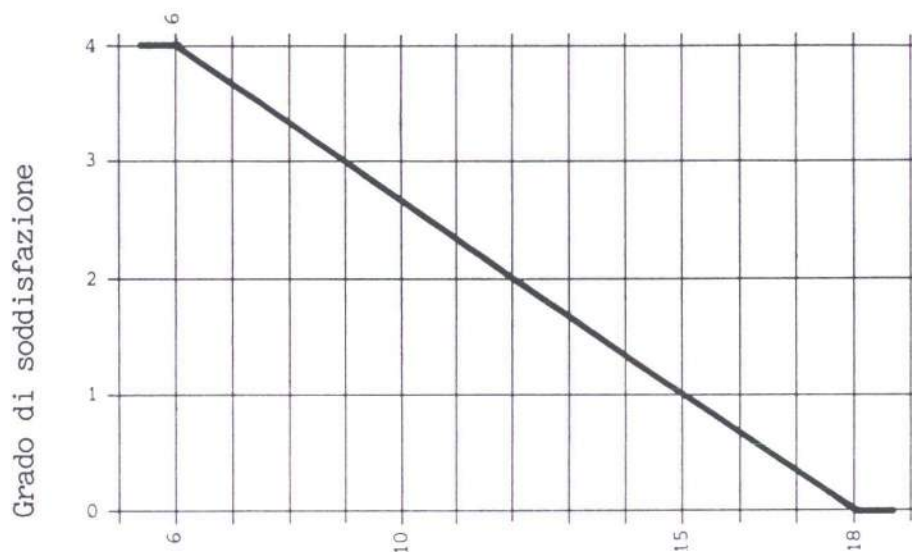
● Centri del tempo libero

Ponderazione 3

Obiettivo

Ai bambini, ai ragazzi e agli adulti deve essere data la possibilità di svolgere attività nel tempo libero, in prossimità dell'alloggio, seguendo i loro interessi e sotto una guida esperta. Sono pertanto auspicabili spazi per svolgere piccoli lavori manuali, lavori di gruppo ecc.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo al più vicino centro del tempo libero.

I centri del tempo libero sono strutture che dispongono di laboratori, locali di riunione, biblioteca ecc.; sono pure riconosciute altre forme. La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- laboratori del legno, dei metalli e dei materiali sintetici, con i mobili di lavoro
- locale per riunioni e società
- biblioteca
- superficie di almeno 400 m²

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- Laboratori con attrezzature di base o locali per riunioni e società

Il centro del tempo libero può essere raggruppato con altri impianti o strutture (vedi B 53 e B 54).

SVA Valutazione

B 53

Criterio

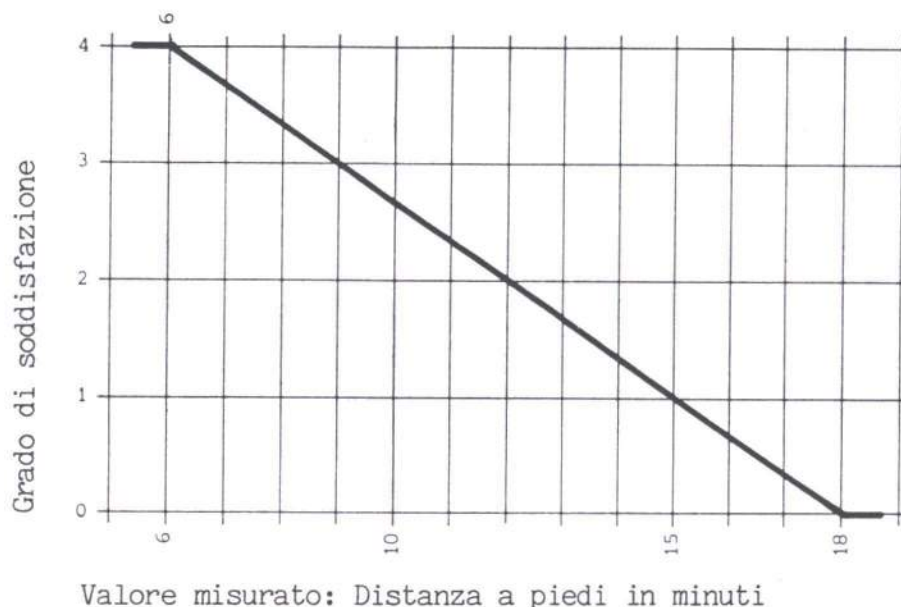
● Piazzale da gioco 'Robinson'

Ponderazione 3

Obiettivo

I ragazzi dai 7 ai 15 anni devono poter accedere facilmente e senza esporsi a pericoli a un'area situata in prossimità dell'alloggio, dove possano fare giochi di costruzione con i più disparati materiali e possibilmente senza restrizioni.

Valutazione



Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo al più vicino piazzale da gioco 'Robinson'. Per piazzale da gioco 'Robinson' si intende una superficie piuttosto ampia dove i ragazzi possano fare i tipi di gioco indicati; sono pure riconosciute altre forme. La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso. Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- materiali per giochi di costruzione, utensili e raccordo per l'acqua esistenti
- scala per giochi esistente
- luogo soleggiato e protetto dal vento, lontano dalle strade di grande traffico
- superficie di almeno 600 m²

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- superficie di almeno 600 m²
- possibilità accertata di fare giochi analoghi (ad esempio nel villaggio)

Il piazzale da gioco 'Robinson' può essere raggruppato con un centro del tempo libero (B 52) o con altri impianti o strutture (B 54).

SVA

Valutazione

B 54

Criterio

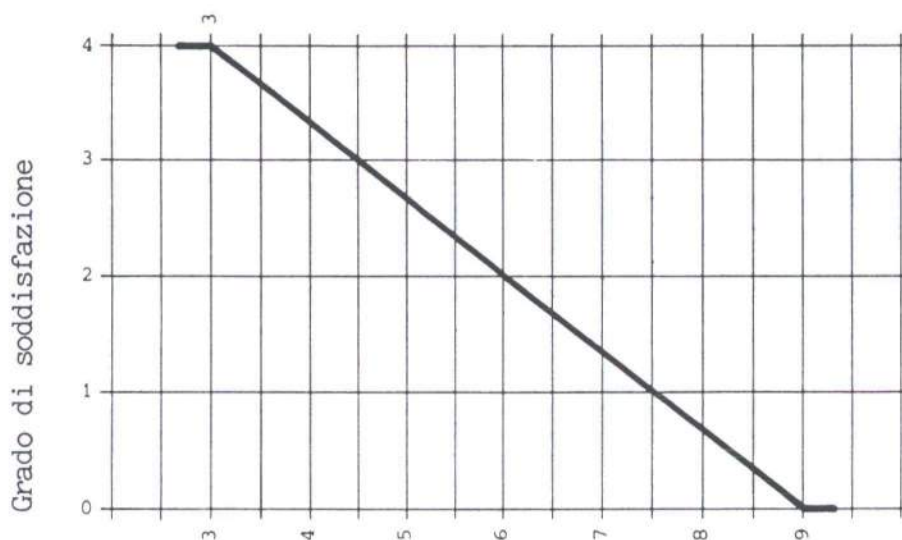
● Campo da gioco dell'insediamento o di quartiere

Ponderazione 14

Obiettivo

Un campo da gioco dell'insediamento o di quartiere situato in prossimità dell'alloggio deve permettere a bambini, ragazzi e adulti di svolgere molteplici attività individuali e di gruppo.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo al più vicino campo da gioco dell'insediamento o di quartiere. Per campo da gioco dell'insediamento o di quartiere si intende una superficie piuttosto ampia, idonea per molteplici attività di gioco (ad esempio gioco del pallone); sono pure riconosciute altre forme (ad esempio strade residenziali).

La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- prato idoneo particolarmente per il gioco del pallone, piazzale pavimentato
- campi per il gioco delle bocce, tennis da tavolo, attrezzi, ecc.
- luogo soleggiato e protetto dal vento, lontano dalle strade di grande traffico
- superficie di almeno 600 m²

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- superficie di almeno 600 m²
- diverse strutture situate in luoghi distinti
- possibilità accertata di fare giochi analoghi (ad esempio nel villaggio)

Il campo da gioco dell'insediamento o di quartiere può essere raggruppato con un centro del tempo libero (B 52) e un piazzale da gioco 'Robinson' (B 53). I piazzali da gioco situati nelle immediate vicinanze dell'alloggio vengono valutati separatamente (vedi B 49 e B 50).

SVA Valutazione

B 55

Criterio

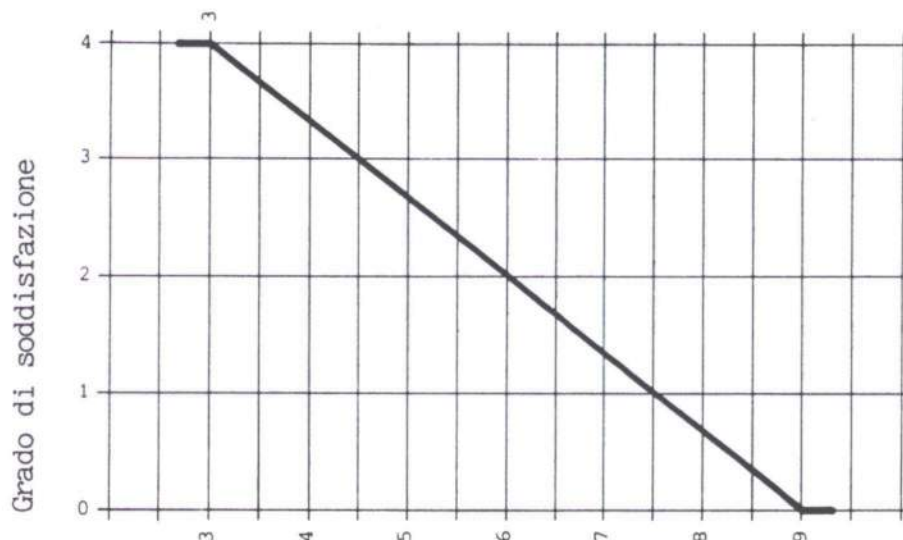
● Parco pubblico

Ponderazione 8

Obiettivo

Soprattutto nelle zone a forte densità abitativa, i parchi sono apprezzati dalle persone di ogni età come luoghi di gioco, ricreazione e incontro; devono pertanto essere situati in prossimità dell'alloggio.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo al più vicino parco pubblico.

Per parco si intende uno spazio piuttosto ampio con alberi, prati, viali pedonali, ecc. Le superfici boschive vengono valutate separatamente (vedi B 57).

La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- superficie di almeno 10'000 m²
- luogo tranquillo
- WC
- possibilità di sedersi e di sdraiarsi

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- possibilità di sedersi e di sdraiarsi
- superficie di circa 7'000 m²

Se ha dimensioni sufficientemente grandi, il parco può essere integrato con un campo da gioco dell'insediamento o di quartiere (B 54).

SVA Valutazione

B 56

Criterio

● Piscina all'aperto

Ponderazione 5

Obiettivo

Le attività legate all'acqua sono apprezzate dalle persone di ogni età; pertanto una piscina all'aperto, fruibile nei mesi estivi, deve essere situata in prossimità dell'alloggio.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo alla più vicina piscina all'aperto. Per piscina all'aperto si intende un impianto chiuso composto di vasche, prato per sdraiarsi, possibilità di cambiarsi ecc.; i laghi e i corsi d'acqua pubblici vengono valutati separatamente (vedi B 59). La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso. Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- vasca di 25 m
- trampolino
- vasche per non nuotatori e per bambini
- docce, cabine, WC
- prati per sdraiarsi e giocare con superficie superiore a 10'000 m²
- piantagioni ombrose
- chiosco

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- vasca di 25 m con trampolino
- prato per sdraiarsi
- WC

SVA Valutazione

B 57

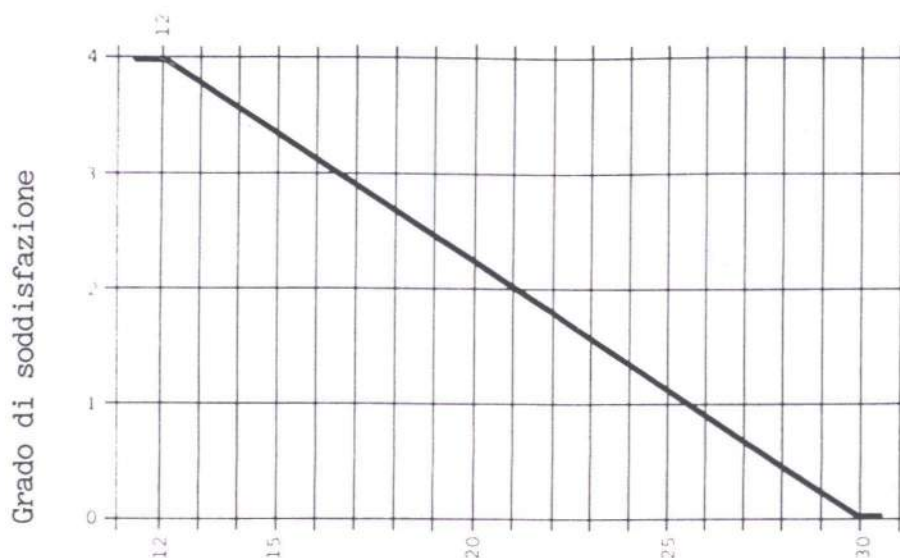
Criterio

● Bosco attrezzato

Ponderazione 12

Obiettivo Il bosco è luogo di fruizione della natura, di gioco e ricreazione per bambini, ragazzi e adulti; è pertanto auspicabile che in prossimità dell'alloggio sia situato un bosco attrezzato.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo al più vicino bosco.
Per bosco si intende in questo caso una superficie piuttosto ampia con alberi ma anche con prati e altri spazi liberi; i parchi pubblici vengono valutati separatamente (vedi B 55).
La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.
Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- superficie di almeno 40'000 m²
- sentieri (soleggiati e ombrosi) entro e oltre il limite del bosco, in luogo tranquillo
- limite del bosco accessibile senza pericoli

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- superficie di circa 20'000 m²
- sentieri in luogo tranquillo

SVA Valutazione

B 58

Criterio

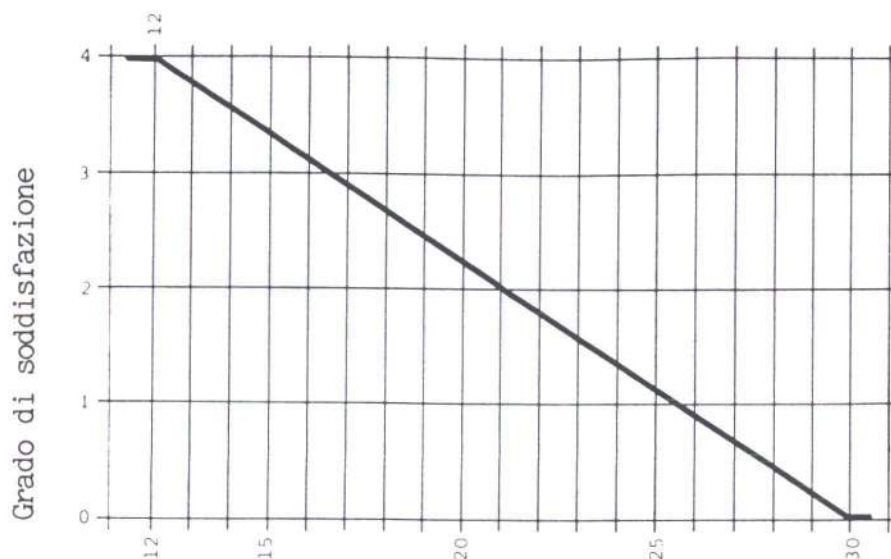
● Passeggiate e sentieri

Ponderazione 8

Obiettivo

Passeggiare e fare escursioni sono attività preferite di ricreazione. Soprattutto le donne con bambini e gli anziani apprezzano tali opportunità vicino all'alloggio. Ma anche coloro che praticano una professione, i giovani ecc. hanno bisogno di rilassarsi e di praticare un'attività motoria.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo all'inizio della passeggiata.

Per passeggiate e sentieri si intendono percorsi pedonali nella natura separati dalle strade e prevalentemente liberi da immissioni. I sentieri forestali già considerati nella scheda B 57 (bosco attrezzato) non devono essere computati una seconda volta.

La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- rete ininterrotta di sentieri, lunga oltre 10 km
- sentieri separati dal traffico automobilistico
- sentieri prevalentemente liberi da immissioni

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- rete di sentieri lunga oltre 5 km
- sentieri separati dal traffico automobilistico

SVA Valutazione

B 59

Criterio

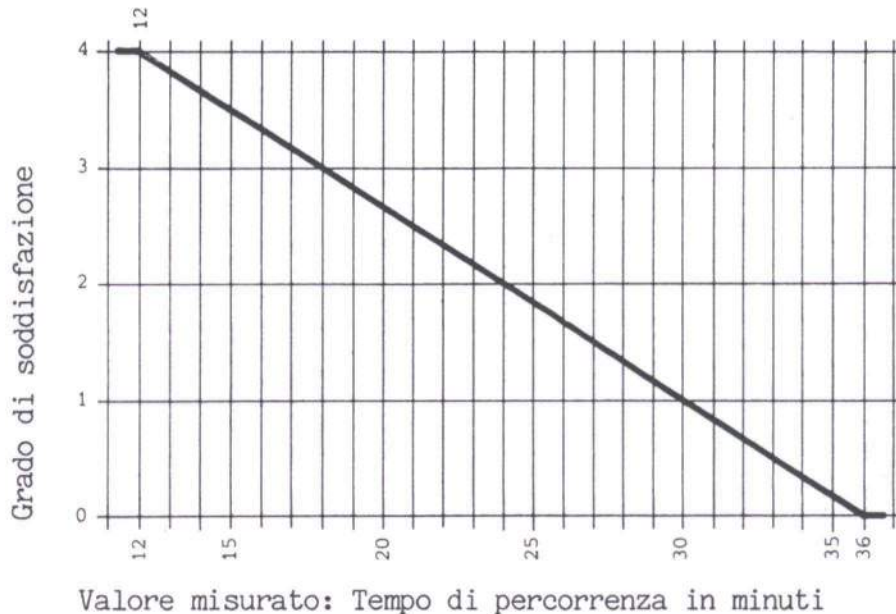
● Laghi e corsi d'acqua pubblici

Ponderazione 4

Obiettivo

I laghi e i corsi d'acqua pubblici offrono la possibilità di praticare le attività più disparate, come la pesca, la navigazione, il nuoto, le passeggiate lungo le rive, ecc.; dovrebbero essere raggiungibili comodamente, se possibile, con i mezzi pubblici di trasporto anche dalle persone prive di mezzi propri di trasporto.

Valutazione



Indicazioni

Si valuta il tempo di percorrenza dall'edificio abitativo al corso d'acqua.

Per laghi e corsi d'acqua si intendono quelli di una certa dimensione, accessibili e utilizzabili dal pubblico.

I tempi di percorrenza, usando i mezzi pubblici di trasporto, risultano dal tempo di viaggio e da quello a piedi fino alle fermate; per semplificare il calcolo, e in mancanza di collegamenti pubblici, si considerano 3 minuti per 1 km di percorso.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- rive facilmente accessibili con possibilità di fare giochi e sport
- vela, canottaggio ecc. possibili
- pesca consentita
- bagno consentito

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- rive facilmente accessibili con possibilità di fare giochi e sport

SVA

Valutazione

B 60

Criterio

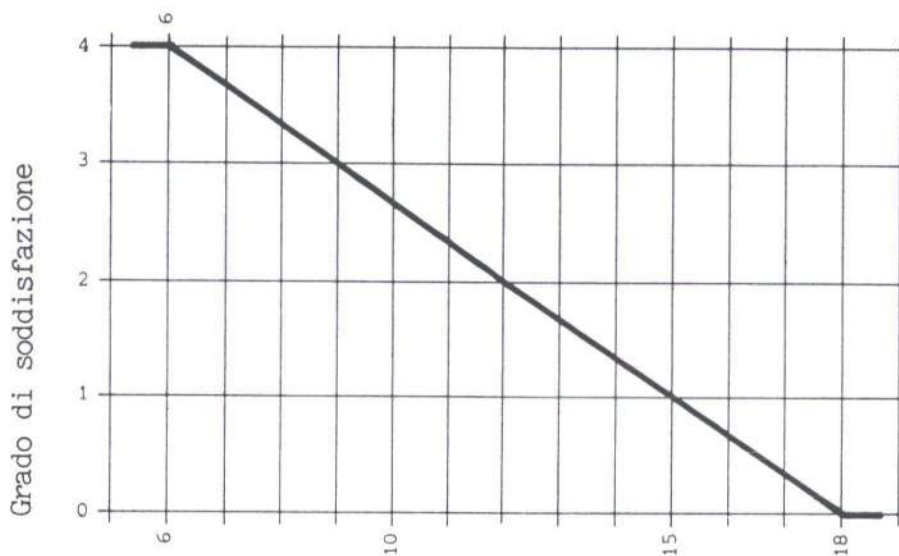
● Centro del villaggio o del quartiere

Ponderazione 50

Obiettivo

Un vicino centro urbano, di quartiere o di villaggio deve offrire alimentari e consumi giornalieri, prodotti freschi, articoli tessili e d'abbigliamento nonché i servizi di uso più frequente e gli spazi per manifestazioni.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo al più vicino centro urbano, di quartiere o di villaggio. Per centri urbani, di quartiere o di villaggio si intende il raggruppamento di singoli negozi, prestazioni di servizi e spazi per manifestazioni ai quali si fa ricorso di frequente; sono considerati tali anche i nuclei dei centri regionali. La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso. Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- accentramento dei servizi
- presenza dei servizi seguenti:
 - negozi di alimentari e consumi,
 - articoli tessili e d'abbigliamento,
 - d'arredamento e casalinghi,
 - drogheria oppure farmacia,
 - ristorante o caffè, parrucchiere,
 - lavanderia chimica, posta, banca,
 - medico

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- presenza dei servizi seguenti:
 - negozio di alimentari o di generi misti, ristorante o caffè, posta

SVA Valutazione

B 61

Criterio

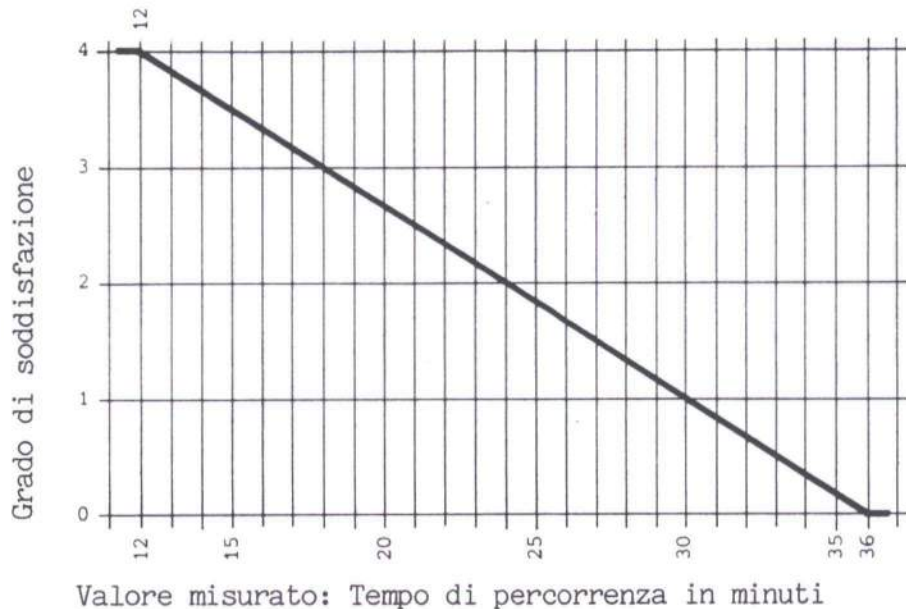
● Centro regionale

Ponderazione 32

Obiettivo

In un centro regionale devono essere disponibili servizi speciali, merci di consumo occasionale, ospedali, piscine coperte, impianti sportivi relativamente grandi, cinematografi, teatri ecc.; il centro regionale deve essere raggiungibile in modo soddisfacente con i mezzi pubblici di trasporto.

Valutazione



Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza dall'edificio abitativo al più vicino centro regionale.

Per centro regionale si intende una città media o grande, di oltre 30'000 abitanti, quale polo degli istituti centrali per i bisogni superiori.

I tempi di percorrenza, usando i mezzi pubblici di trasporto, risultano dal tempo di viaggio e da quello a piedi fino alle fermate; per semplificare il calcolo, e in mancanza di collegamenti pubblici, si considerano 3 minuti per 1 km di percorso.

SVA

Valutazione

B 62

Criterio

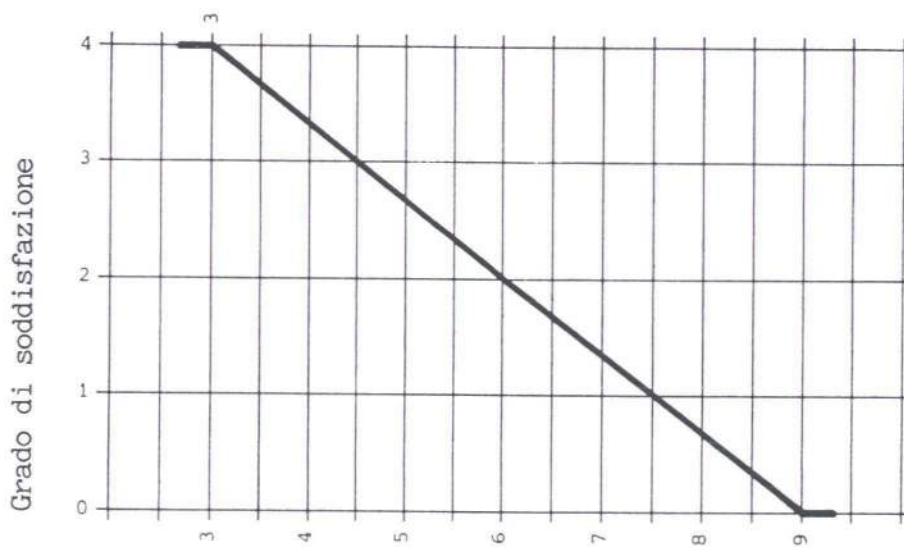
● Casa dei bambini

Ponderazione 11

Obiettivo

La casa dei bambini è luogo molto richiesto di socializzazione in una comunità relativamente grande; pertanto i bambini, partendo dall'alloggio, devono poter raggiungere in modo rapido e senza esporsi a pericoli una casa d'infanzia o un'istituzione prescolastica.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta anzitutto il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo alla più vicina casa dei bambini.

Per casa dei bambini si intende ogni istituzione privata o pubblica che i bambini in età prescolastica possono frequentare almeno 3 volte la settimana per più ore giornaliere.

La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.

Il grado di soddisfazione è valutato solo se i bambini possono effettuare un percorso privo di pericoli.

SVA

Valutazione

B 63

Criterio

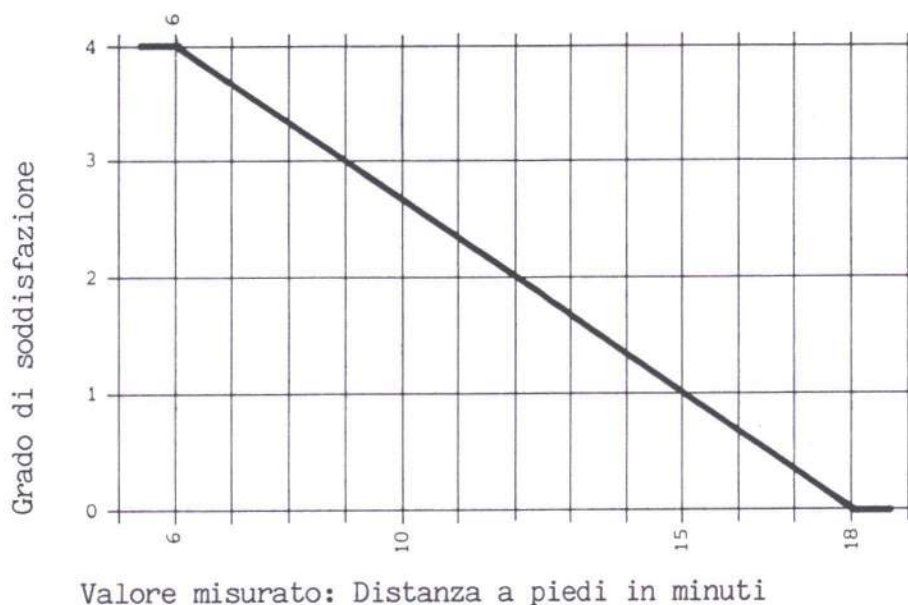
● Scuola elementare

Ponderazione 17

Obiettivo

La scuola elementare deve poter essere raggiunta dall'alloggio attraverso un percorso privo di pericoli, attrattivo e in tempo ragionevole.

Valutazione



Indicazioni

Si valuta il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo alla più vicina scuola elementare.
Per scuola elementare si intendono tutte le istituzioni frequentate dai bambini nei primi 5 anni.
La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.
Il grado di soddisfazione è valutato solo se i bambini possono effettuare un percorso privo di pericoli.

SVA Valutazione

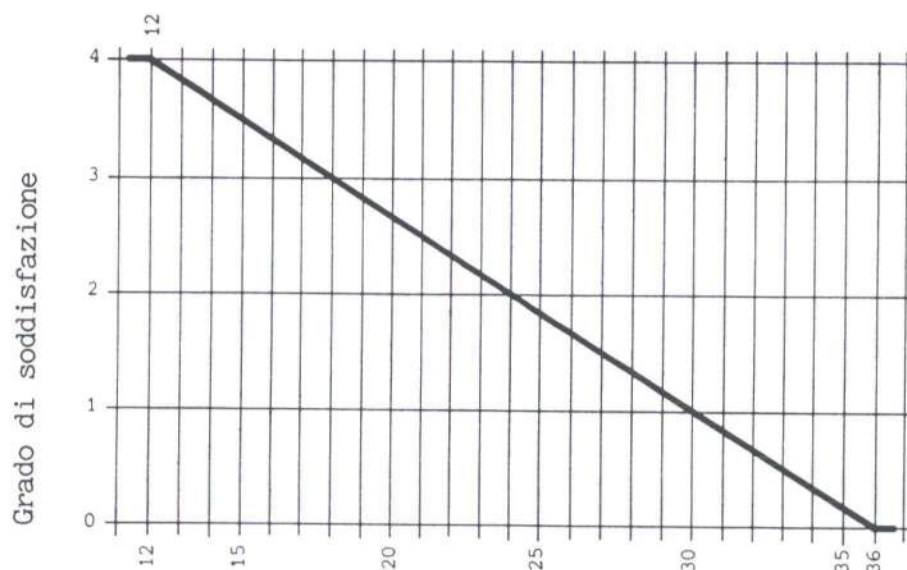
B 64

Criterio ● Scuole medie e medio-superiori

Ponderazione 9

Obiettivo Le scuole medie e medio-superiori, ma anche le scuole speciali e le sedi dei corsi per adulti, devono essere raggiungibili in modo soddisfacente con i mezzi pubblici di trasporto.

Valutazione



Valore misurato: Tempo di percorrenza in minuti

Indicazioni Si valuta il tempo di percorrenza dall'edificio abitativo alla più vicina

- scuola professionale
- scuola media e medio-superiore
- scuola per adulti (università popolare, corsi di aggiornamento)
- scuola speciale.

Si misurano i tempi di percorrenza per ciascuna delle scuole elencate sopra e si calcola il valore medio.

I tempi di percorrenza, usando i mezzi pubblici di trasporto, risultano dal tempo di viaggio e da quello a piedi fino alle fermate; per semplificare il calcolo, e in mancanza di collegamenti pubblici, si considerano 3 minuti per 1 km di percorso.

SVA

Valutazione

B 65

Criterio

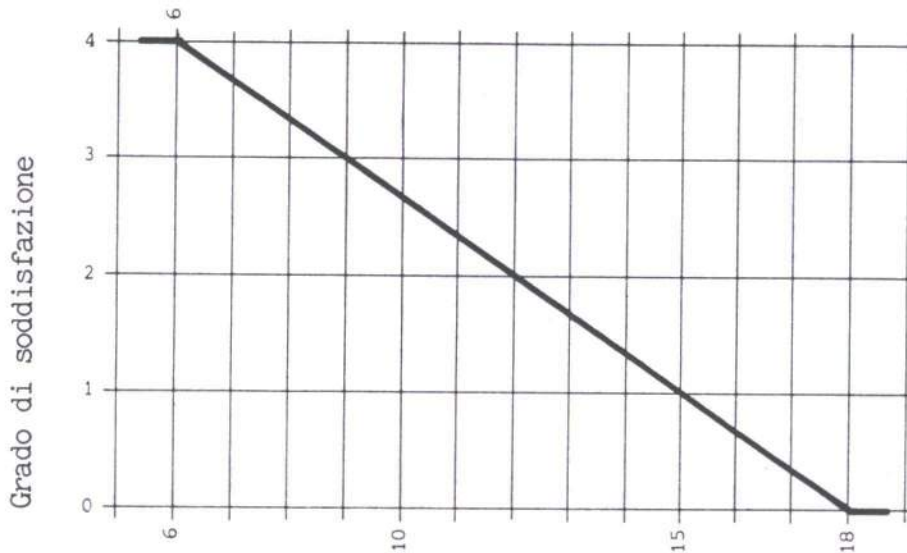
● Servizi sociali

Ponderazione 9

Obiettivo

Un'offerta possibilmente ampia di servizi sociali per i diversi gruppi di età deve essere disponibile, in partenza dall'alloggio, a portata del pedone.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta il tempo di percorrenza a piedi fino a:

- centro giovanile
- spazi per manifestazioni sociali o funzioni religiose rispettivamente sala comunale
- consultori per le madri e servizi di consulenza per i problemi di educazione e famiglia
- servizi di assistenza agli invalidi

Si misurano i tempi di percorrenza per ciascuno dei servizi elencati e si calcola il valore medio.

La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.

SVA Valutazione

B 66

Criterio

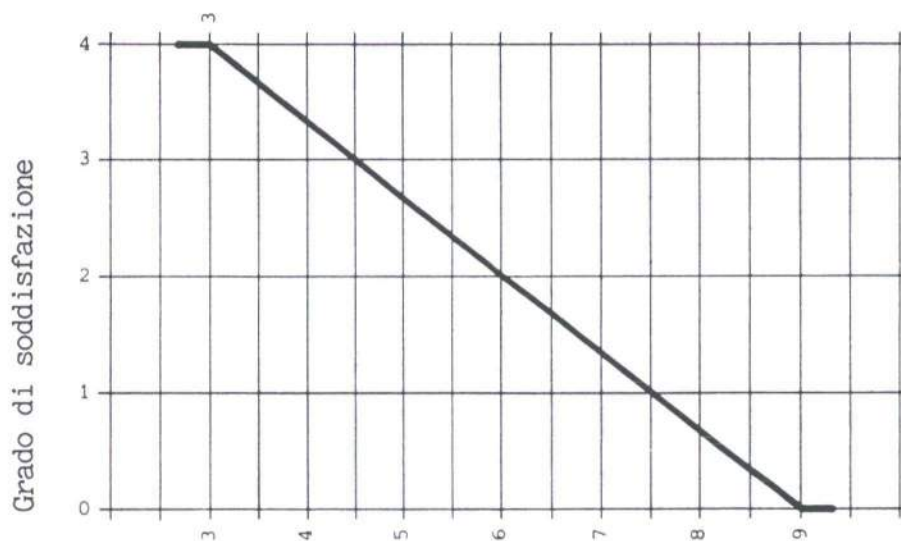
● Distanza dai servizi pubblici di trasporto

Ponderazione 16

Obiettivo

A parte i desideri specifici relativi all'accessibilità (vedi B 59, B 61, B 64), la vicinanza di una fermata dei servizi pubblici di trasporto locale è importante per consentire agli abitanti non motorizzati di coprire comodamente distanze relativamente lunghe, per recarsi ad esempio al lavoro o da amici.

Valutazione



Valore misurato: Distanza a piedi in minuti

Indicazioni

Si valuta il tempo di percorrenza a piedi dall'edificio abitativo alla più vicina fermata.

Per fermata dei servizi pubblici di trasporto locale si intendono stazioni ferroviarie e fermate tranviarie e d'autobus.

La distanza da percorrere a piedi è misurata in minuti; per semplificare il calcolo si considerano normalmente 3 minuti per 200 metri di percorso.

Il grado di soddisfazione dipende inoltre dalle seguenti esigenze indicative, con possibilità di stabilire valori intermedi:

100 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- frequenza media giornaliera dei servizi di trasporto inferiore a 20 minuti in una direzione; media calcolata sulle corse comprese tra le ore 6.00 e le 23.00

50 % del grado di soddisfazione calcolato, ad esempio per:

- frequenza media giornaliera dei servizi di trasporto di 30 minuti in una direzione

3 Rapporto tra valore abitativo e costi

3.1 Rilevamento dei valori abitativi

Dopo la valutazione dei singoli criteri si determina un giudizio complessivo di valore, in base ai singoli risultati, con le schede di rilevamento W 1, W 2 e W 3 (vedi pagine seguenti).

Dapprima si riportano i **gradi di soddisfazione** calcolati con i criteri di valutazione da B 1 a B 66.

Poi si **moltiplicano i gradi di soddisfazione per i fattori di ponderazione**. Così si ottiene l'importanza di ogni singolo criterio in rapporto agli altri. A differenza dei gradi di soddisfazione, i fattori di ponderazione rimangono uguali per tutti i tipi di alloggio.

Il valore abitativo dell'**alloggio** (W 1) deve essere determinato separatamente per ogni tipo.

Il valore abitativo dell'**insediamento** (W 2) è uguale per tutti i tipi di alloggio situati sullo stesso vano-scale.

Il valore abitativo dell'**ubicazione dell'alloggio** (W 3) è uguale per tutti gli alloggi dello stesso insediamento.

Per il successivo rilevamento della convenienza dei costi sono determinanti: la **somma W 1 + W 2** in rapporto ai costi di costruzione, **W 3** in rapporto ai costi del terreno.

Seguono le schede di rilevamento:

| | |
|-----|--------------------------|
| W 1 | alloggio |
| W 2 | insediamento |
| W 3 | ubicazione dell'alloggio |

W 1 - alloggio

| N. | Criteri di valutazione | Grado di soddisfazione | Ponderazione | Grado di soddisfazione x ponderazione |
|----|------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|
|----|------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|

| | | | | |
|--|--|--|----|--|
| B 1 | Superficie degli spazi individuali | | 32 | |
| B 2 | Superficie dello spazio comunitario | | 20 | |
| B 3 | Superficie degli spazi esterni | | 6 | |
| B 4 | Superficie della cucina | | 18 | |
| B 5 | Superficie dei servizi igienici | | 8 | |
| B 6 | Superficie della zona di circolazione | | 7 | |
| B 7 | Superficie dei ripostigli | | 8 | |
| B 8 | Larghezza degli spazi individuali | | 11 | |
| B 9 | Larghezza dello spazio comunitario | | 4 | |
| B 10 | Larghezza degli spazi esterni | | 5 | |
| B 11 | Larghezza della cucina | | 7 | |
| B 12 | Larghezza dei servizi igienici | | 3 | |
| B 13 | Larghezza della zona di circolazione | | 10 | |
| B 14 | Pareti arredabili negli spazi individuali | | 11 | |
| B 15 | Pareti arredabili nello spazio comunitario | | 7 | |
| B 16 | Pareti arredabili della cucina | | 11 | |
| B 17 | Pareti arredabili nella zona di circolaz. | | 7 | |
| Valore abitativo parziale arredabilità | | | | |

| | | | | |
|-------------------------------------|--|--|----|--|
| B 18 | Collegamento entrata-cucina | | 6 | |
| B 19 | Collegamento entrata-WC | | 4 | |
| B 20 | Collegamento entrata-spazio comunitario | | 4 | |
| B 21 | Collegamento entrata-spazi individuali | | 6 | |
| B 22 | Collegamento spazi individuali-serv.igien. | | 10 | |
| B 23 | Collegamento cucina-pranzo | | 7 | |
| B 24 | Collegamenti con gli spazi esterni | | 4 | |
| Valore abitativo parziale relazioni | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|----|--|
| B 25 | Suddivisione degli spazi individuali | | 21 | |
| B 26 | Suddivisione dello spazio comunitario | | 14 | |
| B 27 | Separazioni mobili | | 23 | |
| B 28 | Pareti divisorie non portanti | | 24 | |
| B 29 | Modifica della grandezza dell'alloggio | | 16 | |
| Valore abitativo parziale suddivisione degli spazi e variabilità | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|----|--|
| B 30 | Apparecchi dei servizi igienici | | 3 | |
| B 31 | Piantagioni negli spazi esterni | | 5 | |
| B 32 | Finestre negli ambienti di soggiorno | | 8 | |
| B 33 | Finestre della cucina | | 6 | |
| B 34 | Finestre dei servizi igienici | | 6 | |
| B 35 | Soleggiamento degli spazi individuali | | 8 | |
| B 36 | Soleggiamento dello spazio comun. e est. | | 12 | |
| B 37 | Isolamento fonico verso locali contigui | | 15 | |
| B 38 | Isolamento fonico nell'alloggio | | 10 | |
| Valore abitativo parziale idoneità fisiologica dell'alloggio | | | | |

Valore
abitativo W 1

W 2 - Insediamento

| N. | Criteri di valutazione | Grado di soddisfazione | Ponderazione | Grado di soddisfazione x ponderazione |
|----|------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|
|----|------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|

| | | | | |
|--|--|--|----|--|
| B 39 | Scelta dell'alloggio sul vano-scale | | 17 | |
| B 40 | Scelta dell'alloggio nell'insediamento | | 17 | |
| Valore abitativo parziale scelta dell'alloggio | | | | |

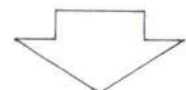
| | | | | |
|-----------------------------------|---|--|----|--|
| B 41 | Parcheggi | | 12 | |
| B 42 | Zona d'entrata dell'edificio | | 15 | |
| B 43 | Accessi interni all'edificio | | 10 | |
| B 44 | Accessibilità dell'entrata all'alloggio | | 18 | |
| Valore abitativo parziale accessi | | | | |

| | | | | |
|--|---|--|----|--|
| B 45 | Ripostigli esterni all'alloggio | | 17 | |
| B 46 | Locali di deposito per biciol., moto ecc. | | 11 | |
| B 47 | Lavanderia e stenditoio | | 18 | |
| B 48 | Locali comunitari e multiuso | | 19 | |
| Valore abitativo parziale parti comuni nell'edificio | | | | |

| | | | | |
|---|---|--|----|--|
| B 49 | Piazzale da gioco per bambini | | 8 | |
| B 50 | Piazzale da gioco per ragazzi | | 13 | |
| B 51 | Giardino coltivabile, allevam. di animali | | 10 | |
| Valore abitativo parziale attrezzature comuni esterne | | | | |

Valore
abitativo W 2

+ Valore
abitativo W 1



W 3 - Ubicazione
dell'alloggio

| N. | Criteri di valutazione | Grado di soddisfazione | Ponderazione | Grado di soddisfazione x ponderazione |
|----|------------------------|---------------------------|--------------|--|
|----|------------------------|---------------------------|--------------|--|

| | | | | |
|------|--|--|----|--|
| B 52 | Centri del tempo libero | | 3 | |
| B 53 | Piazzale da gioco 'Robinson' | | 3 | |
| B 54 | Campo da gioco dell'insediamento o di quart. | | 14 | |
| B 55 | Parco pubblico | | 8 | |
| B 56 | Piscina all'aperto | | 5 | |
| B 57 | Bosco attrezzato | | 12 | |
| B 58 | Passeggiate e sentieri | | 8 | |
| B 59 | Laghi e corsi d'acqua pubblici | | 4 | |

Valore abitativo parziale possibilità di ricreazione

| | | | | |
|------|--------------------------------------|--|----|--|
| B 60 | Centro del villaggio o del quartiere | | 50 | |
| B 61 | Centro regionale | | 32 | |

Valore abitativo parziale strutture centrali

| | | | | |
|------|--|--|----|--|
| B 62 | Casa dei bambini | | 11 | |
| B 63 | Scuola elementare | | 17 | |
| B 64 | Scuole medie e medio-superiori | | 9 | |
| B 65 | Servizi sociali | | 9 | |
| B 66 | Distanza dai servizi pubblici di trasporto | | 16 | |

Valore ab. parz. formazione scolastica, servizi soc., traspo. pubbl.

Valore
abitativo W 3

3.2 Convenienza dei costi di costruzione

I **costi di costruzione** comprendono tutti i costi ad eccezione di quelli del terreno e dei posteggi coperti rispettivamente dell'autorimessa.

Tali costi di costruzione vengono confrontati col totale del valore abitativo dell'alloggio (W 1) e dell'insediamento (W 2). Il **rapporto conveniente tra valore abitativo e costi di costruzione** si basa su valori d'esperienza e figura su una tabella ottenibile all'Ufficio federale per l'abitazione.

Nella tabella si definiscono, per ogni grandezza PCD (colonna 1), i tre gradi di qualità 'basso', 'medio' e 'alto' (colonna 3), ai quali vanno riferiti i costi ammissibili di costruzione per appartamenti (colonna 4), appartamenti in proprietà per piani (colonna 5) e case unifamiliari (colonna 6).

Se un'abitazione ha un valore abitativo alto nei gruppi alloggio (W 1) e insediamento (W 2), sono ammessi costi di costruzione più elevati. Se al contrario il valore abitativo è basso, anche i costi di costruzione devono essere meno elevati.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|--|--|--|-------------------------------------|---|
| PCD | corrisponde al numero dei locali senza cucina né bagno, doccia, WC | Valore abitativo totale punti W1 + W2 gradi di qualità | Appartamento Costi ammissibili di costruzione CCC 1-5 (senza costi del terreno né dei posteggi coperti o delle autorimesse) | Appartamento in proprietà per piani | Casa unifamiliare |
| 1 | 1 - 1 1/2 | nessun valore | | | La tabella valida è ottenibile all'Ufficio federale per l'abitazione. |
| 2 | 2 - 2 1/2 | 880 basso 1'100 medio 1'320 alto | | | |
| 3 | 3 - 3 1/2 | 930 basso 1'310 medio 1'680 alto | | | |
| 4 | 3 1/2 - 4 1/2 | 1'000 basso 1'450 medio 1'850 alto | | | |
| 5 | 4 1/2 - 5 1/2 | 1'000 basso 1'450 medio 1'850 alto | | | |
| 6 | 4 1/2 - 6 | 1'000 basso 1'450 medio 1'850 alto | | | |
| 7 | 5 1/2 - 7 | 1'000 basso 1'450 medio 1'850 alto | | | |
| 8 | 5 1/2 - 8 | 1'000 basso 1'450 medio 1'850 alto | | | |

3.3 Convenienza dei costi del terreno

La convenienza dei costi del terreno viene esaminata in base a ubicazione, idoneità, possibilità d'utilizzazione, dimensione della particella e in base alle situazioni locali di prezzo. Si considera anche il valore abitativo dell'ubicazione dell'alloggio (W 3).

Non è possibile porre limiti generali relativi ai costi ammissibili del terreno. In definitiva è determinante che gli affitti e gli oneri dei proprietari non risultino superiori alla capacità finanziaria di ampi settori della popolazione.

Nell'elenco dei criteri concernenti l'ubicazione dell'alloggio (W3) non si sono potuti riprendere quali criteri valutabili diversi aspetti, assunti come obiettivi nella pubblicazione originaria. Tra questi figura una serie di condizioni ambientali, che nella fase di progetto possono essere rilevati solo parzialmente o con grande dispendio, come ad esempio il carico derivato dal rumore del traffico e dai gas. Malgrado queste lacune, si può far uso dell'elenco W 3 nella valutazione dell'ubicazione dell'alloggio.

3.4 Aspetti supplementari

Nell'introduzione si è sottolineato che il sistema di valutazione degli alloggi considera soprattutto, con i suoi 66 criteri, le caratteristiche dell'alloggio riferite al valore d'uso e valutabili in modo relativamente semplice.

Alcuni oggetti sono però contraddistinti da qualità elevate proprio in quei settori non rilevati del tutto, o semmai in misura insufficiente, dai 66 criteri.

Rientrano in questi casi, ad esempio, l'accurata composizione architettonica degli spazi interni o esterni, le misure speciali di risparmio energetico o lo sfruttamento di una particolare posizione panoramica. In alcuni casi queste qualità non considerate nel sistema di valutazione degli alloggi comportano costi di costruzione più elevati; per essi tali costi possono essere superati, entro certi limiti di convenienza.

Affinché gli oggetti con caratteristiche o qualità particolari non risultino svantaggiati, si rilevano i valori abitativi supplementari in caso di uno sfavorevole rapporto costi / valore abitativo.

Tra le citate caratteristiche o qualità particolari rientrano ad esempio:

In generale

- provvedimenti edilizi particolari per infermi e anziani
- isolamento fonico e isolamento termico particolarmente efficaci
- misure di risparmio energetico
- considerazione delle raccomandazioni relative ai monumenti storici
- ristrutturazioni rispettivamente rinnovamenti difficoltosi
- Particolare economicità nell'esercizio e nella manutenzione
- eccetera

Composizione architettonica

- rapporto particolare tra alloggio e spazi esterni
- sequenze o effetti di compenetrazione spaziale interessanti
- divisione delle attrezzature esterne in zone rumorose e silenziose
- concezione architettonica originale e variata con buone possibilità d'identificazione per gli abitanti
- inserimento accurato dell'edificazione nel contesto ambientale
- eccetera

Partecipazione degli abitanti

- modelli imprenditoriali e organizzativi avanzati
- partecipazione degli abitanti alla definizione delle finiture dell'alloggio rispettivamente dell'insediamento
- ampio campo d'azione degli abitanti quanto a utilizzazione e amministrazione
- eccetera

Obiettivi di interesse superiore

- utilizzazione economica del terreno, utilizzazione ottimale dell'infrastruttura esistente
- forme di alloggio e insediamento avanzate (ad esempio forme di proprietà di tipo condominiale)
- eccetera

4 Esempio di valutazione

4.1 Breve descrizione dell'esempio

Per illustrare il procedimento di valutazione dell'alloggio si riporta alle pagine seguenti un esempio.

Si tratta di una **casa d'affitto** con 32 appartamenti e 5 diverse grandezze PCD. Ad ogni grandezza PCD corrispondono diversi tipi, per complessivamente 15 differenti tipi di alloggio.

Quale **alloggio (W 1)** si è scelto un appartamento 4 PCD. La sua collocazione è contrassegnata nel piano di situazione da un contorno rafforzato; l'alloggio è rappresentato nella pianta-tipo in scala 1:100.

L'**insediamento (W 2)** è rappresentato in scala 1:500. Per ragioni di spazio si rinuncia qui alla riproduzione dei piani in scala 1:100 necessari alla valutazione delle parti comuni come cantine, zone dell'entrata all'edificio e attrezzature comuni. Il commento sotto la scheda di rilevamento W 2 comprende tuttavia le necessarie informazioni.

L'**ubicazione dell'alloggio (W 3)** è documentata in un estratto commentato della carta topografica in scala 1:25'000.

4.2 Procedura di valutazione

Le esigenze minime da M 1 a M 5 sono soddisfatte, per cui si può passare subito alla valutazione dei valori abitativi.

Dapprima si determina il valore abitativo dell'alloggio (W 1), si vedano le pagine 94 e 95 con la pianta e i valori calcolati nella scheda di rilevamento. I gradi di soddisfazione dei singoli valori abitativi (schede di valutazione da B 1 a B 38) sono riportati nella prima colonna della scheda di rilevamento. Il grado di soddisfazione 4 indica una buona soddisfazione delle esigenze poste, il grado 0 ne indica una minima. I gradi di soddisfazione (prima colonna) vengono moltiplicati per i fattori di ponderazione dati (seconda colonna): si ottengono così i singoli valori abitativi parziali. Quest'ultimi illustrano le diverse qualità delle singole zone dell'alloggio.

Si procede allo stesso modo per la determinazione dal valore abitativo dell'insediamento (W 2) e dell'ubicazione dell'alloggio (W 3).

Le informazioni relative all'insediamento W 2 sono desunte dal piano di situazione, dalla leggenda e dal commento. Si utilizzano i criteri di valutazione da B 39 a B 51 (si vedano le pagine 96 e 97).

Le informazioni concernenti l'ubicazione dell'alloggio W 3 sono desumibili dal commento all'estratto della carta topografica in scala 1:25'000. Per la valutazione si applicano i criteri di valutazione da B 52 a B 66 (si vedano le pagine 98 e 99).

4.3 **Commento al risultato**

L'esempio di valutazione mostra che i gradi di soddisfazione calcolati danno un'ampia idea delle qualità esistenti e mancanti di un progetto di edilizia residenziale. Tuttavia i valori abitativi espressi in cifre diventano significativi solo quando possono essere stabiliti dei confronti a livello di valori e costi con altri progetti di edilizia residenziale. La tabella a pagina 89 rende possibile tale confronto.

Ne consegue che la somma del valore abitativo dell'alloggio W 1 e dell'insediamento W 2, calcolata in 1514 punti, si situa tra 'medio' e 'alto'. Il grado 'alto' o risultati ancora migliori vengono raggiunti raramente poiché ragioni di ordine economico impediscono di conseguire il grado massimo di soddisfazione in tutti i criteri; inoltre vi sono alcuni criteri di valutazione tra di loro antagonisti.

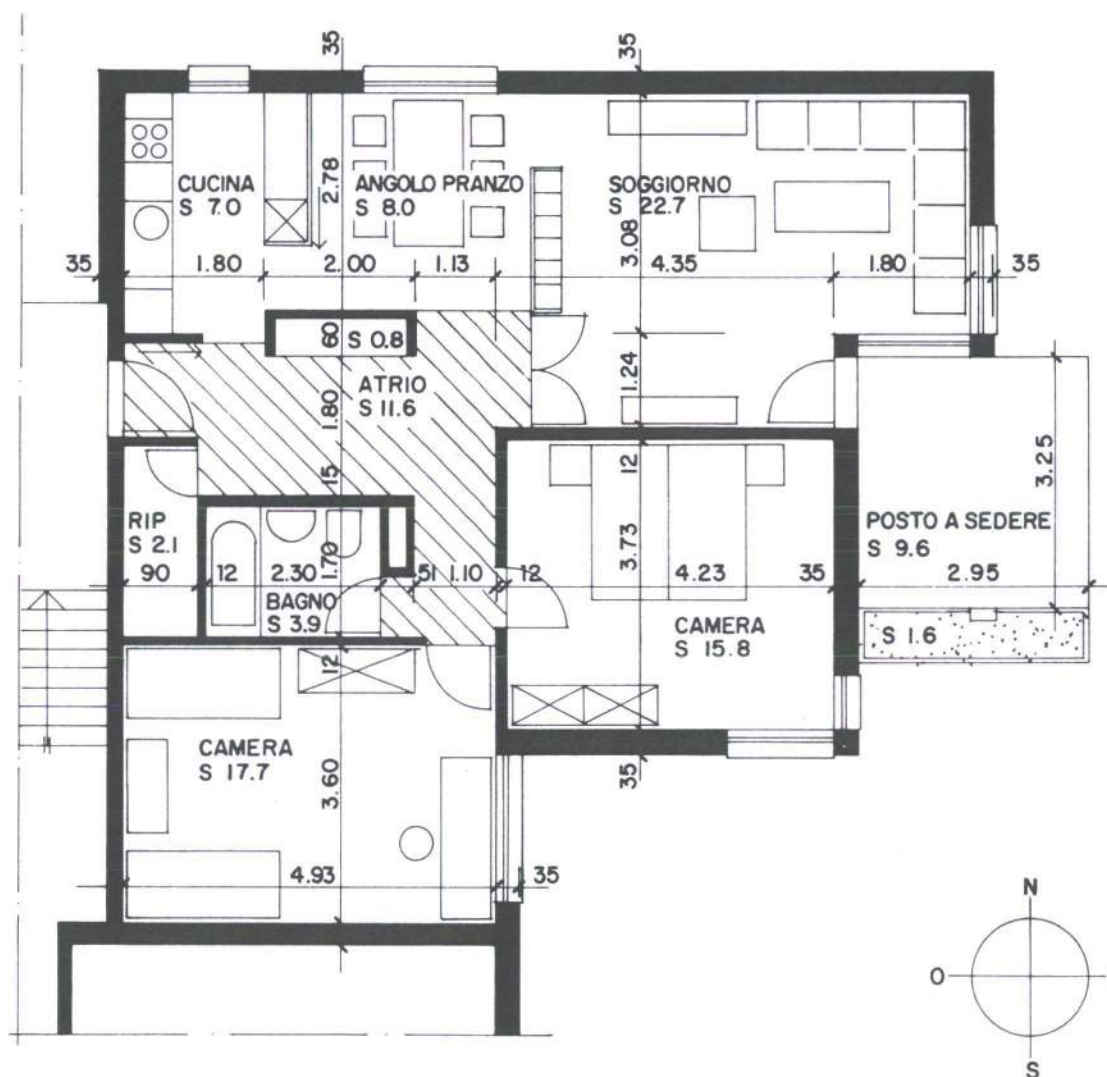
La tabella dei costi, ottenibile all'Ufficio federale per l'abitazione, informa sui costi ammissibili di costruzione per l'alloggio valutato, affinché questo possa essere considerato vantaggioso in rapporto al valore abitativo.

Il valore abitativo dell'ubicazione dell'alloggio W 3 corrisponde a 350 punti. Si tratta di un valore 'alto', che viene assunto con ulteriori criteri relativi all'ubicazione e all'utilizzazione per valutare i costi del terreno.

Esempio

● Valutazione di un alloggio 4 PCD

Pianta-tipo 4 PCD in scala 1:100



| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Superficie degli spazi individuali | 33.5 m ² |
| dello spazio comunitario | 30.7 m ² |
| della cucina | 7.0 m ² |
| dei servizi igienici | 3.9 m ² |
| della zona di circolazione | 11.6 m ² |
| dei ripostigli | 2.9 m ² |
| <hr/> | |
| Superficie netta dell'alloggio | 89.6 m ² |

W 1 - alloggio

| N. | Criteri di valutazione | Grado di soddisfazione | Ponderazione | Grado di soddisfazione x ponderazione |
|----|------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|
|----|------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|

| | | | | |
|--|--|-----|----|-------|
| B 1 | Superficie degli spazi individuali | 2.0 | 32 | 64.0 |
| B 2 | Superficie dello spazio comunitario | 4.0 | 20 | 80.0 |
| B 3 | Superficie degli spazi esterni | 3.6 | 6 | 21.6 |
| B 4 | Superficie della cucina | 7.7 | 18 | 30.6 |
| B 5 | Superficie dei servizi igienici | 0.3 | 8 | 2.4 |
| B 6 | Superficie della zona di circolazione | 4.0 | 7 | 28.0 |
| B 7 | Superficie dei ripostigli | 4.0 | 8 | 32.0 |
| B 8 | Larghezza degli spazi individuali | 4.0 | 11 | 44.0 |
| B 9 | Larghezza dello spazio comunitario | 2.3 | 4 | 9.2 |
| B 10 | Larghezza degli spazi esterni | 4.0 | 5 | 20.0 |
| B 11 | Larghezza della cucina | 4.0 | 7 | 28.0 |
| B 12 | Larghezza dei servizi igienici | 3.0 | 3 | 9.0 |
| B 13 | Larghezza della zona di circolazione | 7.3 | 10 | 73.0 |
| B 14 | Pareti arredabili negli spazi individuali | 4.0 | 11 | 44.0 |
| B 15 | Pareti arredabili nello spazio comunitario | 4.0 | 7 | 28.0 |
| B 16 | Pareti arredabili della cucina | 3.5 | 11 | 38.5 |
| B 17 | Pareti arredabili nella zona di circolaz. | 2.7 | 7 | 18.9 |
| Valore abitativo parziale arredabilità | | | | 577.2 |

| | | | | |
|-------------------------------------|--|-----|----|-------|
| B 18 | Collegamento entrata-cucina | 4.0 | 6 | 24.0 |
| B 19 | Collegamento entrata-WC | 3.0 | 4 | 12.0 |
| B 20 | Collegamento entrata-spazio comunitario | 3.0 | 4 | 12.0 |
| B 21 | Collegamento entrata-spazi individuali | 3.0 | 6 | 18.0 |
| B 22 | Collegamento spazi individuali-serv.igien. | 3.0 | 10 | 30.0 |
| B 23 | Collegamento cucina-pranzo | 4.0 | 7 | 28.0 |
| B 24 | Collegamenti con gli spazi esterni | 7.3 | 4 | 5.2 |
| Valore abitativo parziale relazioni | | | | 129.2 |

| | | | | |
|--|--|-----|----|-------|
| B 25 | Suddivisione degli spazi individuali | 0 | 21 | 0 |
| B 26 | Suddivisione dello spazio comunitario | 3.0 | 14 | 42.0 |
| B 27 | Separazioni mobili | 2.0 | 23 | 46.0 |
| B 28 | Pareti divisorie non portanti | 2.0 | 24 | 48.0 |
| B 29 | Modifica della grandezza dell'alloggio | 0 | 16 | 0 |
| Valore abitativo parziale suddivisione degli spazi e variabilità | | | | 736.0 |

| | | | | |
|--|--|-----|----|-------|
| B 30 | Apparecchi dei servizi igienici | 0 | 3 | 0 |
| B 31 | Piantagioni negli spazi esterni | 0.5 | 5 | 2.5 |
| B 32 | Finestre negli ambienti di soggiorno | 4.0 | 8 | 32.0 |
| B 33 | Finestre della cucina | 4.0 | 6 | 24.0 |
| B 34 | Finestre dei servizi igienici | 0 | 6 | 0 |
| B 35 | Soleggiamento degli spazi individuali | 4.0 | 8 | 32.0 |
| B 36 | Soleggiamento dello spazio comun. e est. | 4.0 | 12 | 48.0 |
| B 37 | Isolamento fonico verso locali contigui | 2.5 | 15 | 37.5 |
| B 38 | Isolamento fonico nell'alloggio | 2.0 | 10 | 20.0 |
| Valore abitativo parziale idoneità fisiologica dell'alloggio | | | | 796.0 |

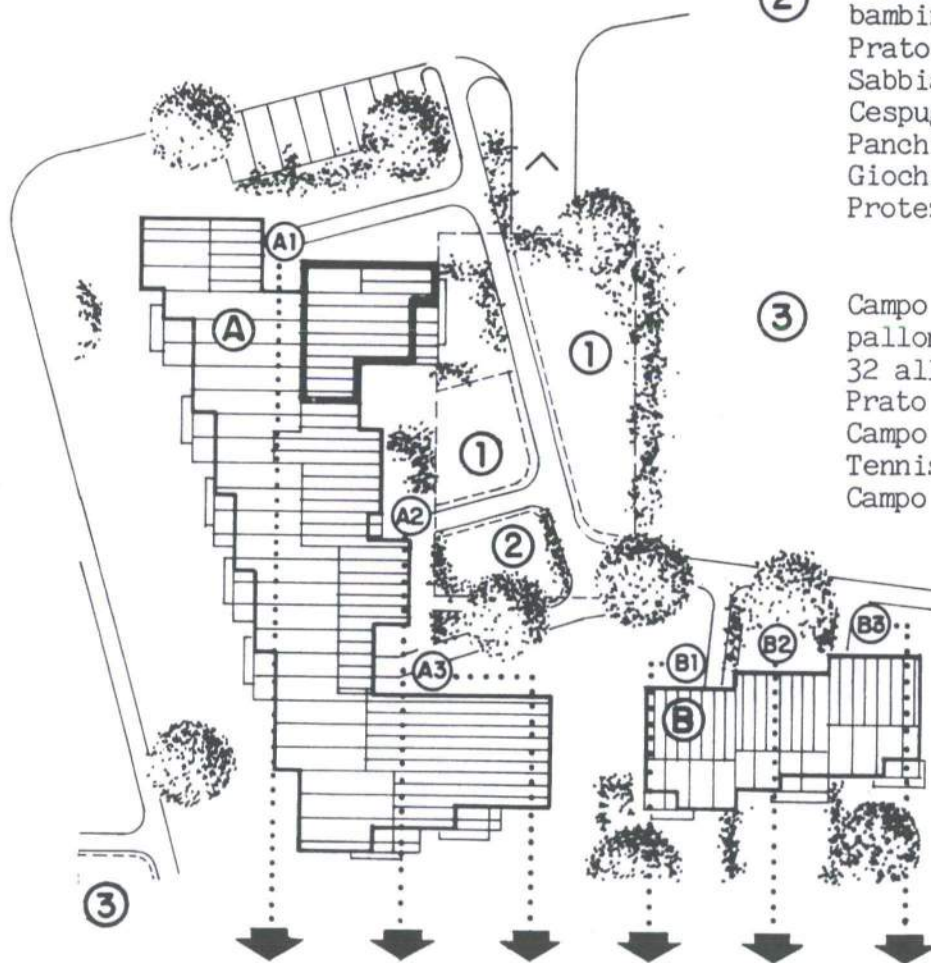
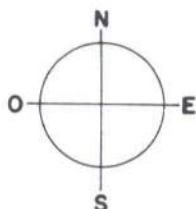
Valore
abitativo W 1

972.4

Esempio

● Valutazione di un insediamento

Situazione scala 1:500
Complesso residenziale



① Piazzale da gioco per ragazzi 240 m² -
32 alloggi
Collina
Piante
Piazzale duro
Giochi
Sabbia
Acqua
Protezione dal vento

② Piazzale da gioco per bambini 60 m² - 29 alloggi
Prato
Sabbia
Cespugli
Panchine
Giochi
Protezione dal vento

③ Campo per il gioco del pallone 450 m² -
32 alloggi
Prato
Campo duro
Tennis da tavolo
Campo da gioco 15 x 30 m

| | | | | | |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2 PCD | 3 x | | 4 x | | |
| 3 PCD | | | | | |
| 4 PCD | 3 x | 5 x | 3 x | | |
| 5 PCD | 4 x | | 2 x | 1 x | |
| 6 PCD | 1 x | 1 x | | 1 x | 1 x |
| 7 PCD | 1 x | 1 x | 1 x | | |

W 2 - Insediamento

| N. | Criteri di valutazione | Grado di soddisfazione | Ponderazione | Grado di soddisfazione x ponderazione |
|----|------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|
|----|------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|

| | | | | |
|--|--|-----|----|-------|
| B 39 | Scelta dell'alloggio sul vano-scale | 4.0 | 17 | 68.0 |
| B 40 | Scelta dell'alloggio nell'insediamento | 4.0 | 17 | 68.0 |
| Valore abitativo parziale scelta dell'alloggio | | | | 736.0 |

| | | | | |
|-----------------------------------|---|-----|----|------|
| B 41 | Parcheggi | 2.0 | 12 | 24.0 |
| B 42 | Zona d'entrata dell'edificio | 3.0 | 15 | 45.0 |
| B 43 | Accessi interni all'edificio | 2.6 | 10 | 26.0 |
| B 44 | Accessibilità dell'entrata all'alloggio | 0 | 18 | 0 |
| Valore abitativo parziale accessi | | | | 95.0 |

| | | | | |
|--|---|-----|----|-------|
| B 45 | Ripostigli esterni all'alloggio | 4.0 | 17 | 68.0 |
| B 46 | Locali di deposito per bicicl., moto ecc. | 4.0 | 11 | 44.0 |
| B 47 | Lavanderia e stenditoio | 2.7 | 18 | 48.6 |
| B 48 | Locali comunitari e multiuso | 4.0 | 19 | 76.0 |
| Valore abitativo parziale parti comuni nell'edificio | | | | 236.6 |

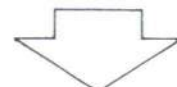
| | | | | |
|---|---|-----|----|------|
| B 49 | Piazzale da gioco per bambini | 4.0 | 8 | 32.0 |
| B 50 | Piazzale da gioco per ragazzi | 3.2 | 13 | 41.6 |
| B 51 | Giardino coltivabile, allevam. di animali | 0 | 10 | 0 |
| Valore abitativo parziale attrezzature comuni esterne | | | | 73.6 |

Valore
abitativo W 2

547.2

+ Valore
abitativo W 1

972.4



1519.6

Commento:

- B 39 tre alloggi 2 PCD, tre alloggi 4 PCD, quattro alloggi 5 PCD, und alloggio 6 PCD e un alloggio 7 PCD
- B 40 32 alloggi e 5 diverse grandezze PCD
- B 41 vialetto carrozzabile fino a 35 m dall'entrata dell'edificio
- B 42 15 m² per 12 alloggi sul vano-scale
- B 43 6.5 m² per 3 alloggi
- B 44 11 persone al primo e secondo piano, 18 al terzo piano
- B 45 2.10 m²/persona
- B 46 0.54 m²/persona
- B 47 0.84 m²/persona
- B 48 0.59 m²/persona
- B 49 1.20 m²/persona
- B 50 2.22 m²/persona
- B 51 non vi è parte di giardino attribuita indirettamente; possibilità di tenere animali sull'area dei piazzali da gioco per ragazzi

Esempio

● Valutazione di un'ubicazione dell'alloggio

Estratto della carta in scala 1:25'000



W 3 - Ubicazione
dell'alloggio

| N. | Criteri di valutazione | Grado di soddisfazione | Ponderazione | Grado di soddisfazione x ponderazione |
|----|------------------------|---------------------------|--------------|--|
|----|------------------------|---------------------------|--------------|--|

| | | | | |
|--|--|-----|----|-------|
| B 52 | Centri del tempo libero | 0 | 3 | 0 |
| B 53 | Piazzale da gioco 'Robinson' | 7.0 | 3 | 3.0 |
| B 54 | Campo da gioco dell'insediamento o di quart. | 7.5 | 14 | 27.0 |
| B 55 | Parco pubblico | 0 | 8 | 0 |
| B 56 | Piscina all'aperto | 3.5 | 5 | 17.5 |
| B 57 | Bosco attrezzato | 3.0 | 12 | 36.0 |
| B 58 | Passeggiate e sentieri | 4.0 | 8 | 32.0 |
| B 59 | Laghi e corsi d'acqua pubblici | 2.5 | 4 | 10.0 |
| Valore abitativo parziale possibilità di ricreazione | | | | 119.5 |

| | | | | |
|--|--------------------------------------|-----|----|-------|
| B 60 | Centro del villaggio o del quartiere | 0 | 50 | 0 |
| B 61 | Centro regionale | 4.0 | 32 | 128.0 |
| Valore abitativo parziale strutture centrali | | | | 128.0 |

| | | | | |
|---|--|-----|----|-------|
| B 62 | Casa dei bambini | 7.0 | 11 | 77.0 |
| B 63 | Scuola elementare | 0 | 17 | 0 |
| B 64 | Scuole medie e medio-superiori | 4.0 | 9 | 36.0 |
| B 65 | Servizi sociali | 0 | 9 | 0 |
| B 66 | Distanza dai servizi pubblici di trasporto | 3.5 | 16 | 56.0 |
| Valore ab. parz. formazione scolastica, servizi soc., trasp. pubbl. | | | | 103.0 |

Valore
abitativo W 3

350.5

Commento:

- B 52 centro del tempo libero con laboratorio attrezzato e locale per lavori manuali, locale del té, spazio per i giovani e discoteca
- B 53 piazzale da gioco 'Robinson' nel centro del tempo libero, con animali
- B 54 campo di 450 m2 nel complesso edilizio
- B 55 parco con recinto per animali selvatici, prato-giochi, servizi WC, ecc.
- B 56 piscina
- B 57 bosco attrezzato
- B 58 parecchi sentieri portano attraverso i vicini boschi a diversi punti panoramici
- B 59 fiume, associazione sportiva
- B 60 centro del villaggio
- B 61 centro regionale
- B 62 casa dei bambini
- B 63 scuola elementare
- B 64 scuole medie e medio-superiori (liceo, magistrale, professionale, tecnica, commerciale), scuole speciali ecc.
- B 65 diversi servizi sociali
- B 66 fermata d'autobus raggiungibile in 3 minuti, frequenza media giornaliera di 25 minuti in una direzione

5 Appendice

5.1 Concetti ed abbreviazioni

| | |
|------------------------|--|
| CCC | Codice dei costi di costruzione, vedi: Costi |
| CRB | Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dell'edilizia, Zentralstrasse 153, 8003 Zurigo; fonte d'acquisto per il CCC. |
| Costi | <p>Per la definizione dei costi di un progetto di edilizia residenziale si rinvia alla seguente suddivisione del Codice dei costi di costruzione del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dell'edilizia (CCC/CRB):</p> <ul style="list-style-type: none">0 Fondo1 Lavori preliminari2 Edificio3 Attrezzature di esercizio4 Lavori esterni5 Costi secondari6 Riserva7 Riserva8 Riserva9 Arredamento <p>(Per la suddivisione dettagliata, vedi Norma CRB SN 506 500). Non viene concesso l'aiuto federale per i costi dei gruppi principali 3 e da 6 a 9. I costi di costruzione comprendono i gruppi principali 1, 2, 4 e 5. I costi dei posteggi coperti rispettivamente delle autorimesse vanno specificati a parte. I costi di impianto si compongono dei gruppi principali 0, 1, 2, 4 e 5.</p> |
| EDMZ | Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, 3000 Berna; fonte d'acquisto per il Bollettino dell'abitazione e per i Rapporti di lavoro sull'abitazione, i formulari e le schede nonché l'allegato tecnico con i limiti dei costi per l'aiuto federale. |
| Grado di soddisfazione | Punteggio che indica il grado di soddisfazione delle condizioni poste. |
| PCD | Persone della comunità domestica. Col numero di persone (1, 2, 3 ecc.) si indica quale grado di occupazione è reputato adeguato per un determinato alloggio. |

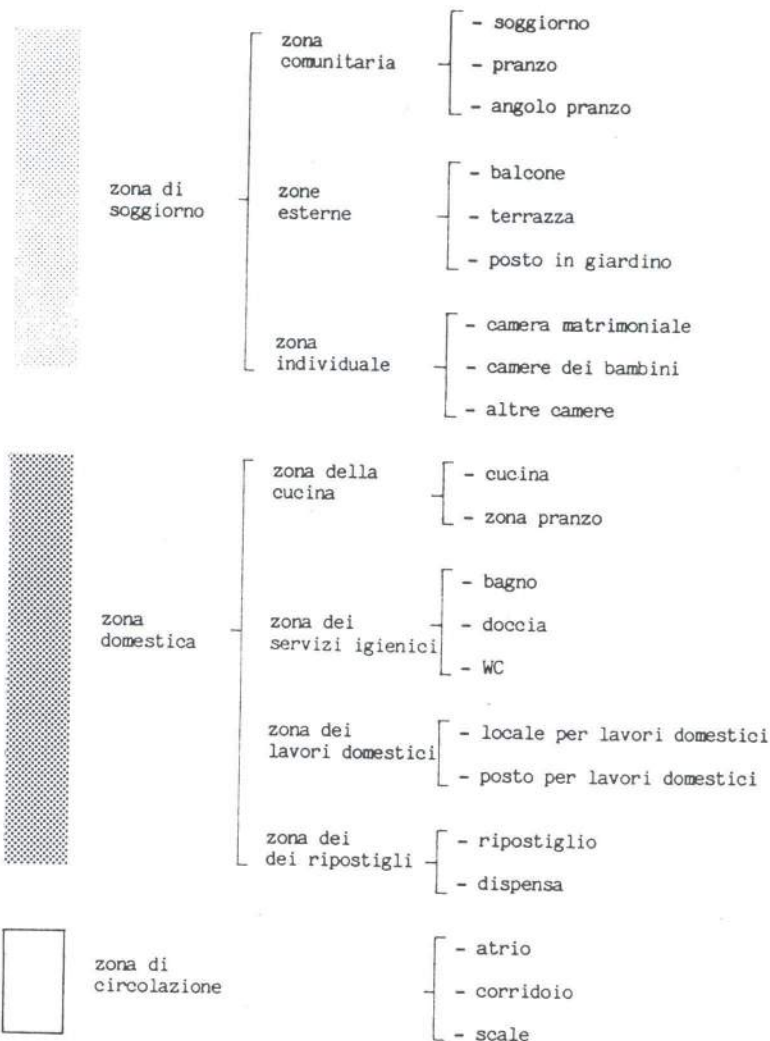
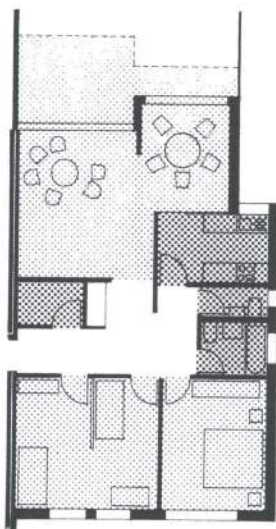
Ponderazione

Fattore che indica il significato e l'importanza di un criterio.

SIA

Società svizzera degli ingegneri e degli architetti, Casella postale, 8039 Zurigo.

Suddivisione delle superfici nell'alloggio



Superficie netta dell'alloggio

Somma di tutte le superfici praticabili e occupabili all'interno dell'alloggio, comprese le superfici degli armadi a muro e delle scale interne (tuttavia esclusi gli spessori dei muri, i cavedi, i camini, le nicchie di porte e finestre, gli spazi esterni quali ad esempio balcone, loggia, terrazza, giardino).

SVA/WBS

Sistema di valutazione degli alloggi (Wohnungs-Bewertungs-System)

Valore abitativo

Il valore abitativo (ad esempio dell'alloggio, dell'insediamento o dell'ubicazione dell'alloggio) si compone di diversi valori abitativi parziali, e questi a loro volta di singoli valori abitativi.

WEG

Promovimento della costruzione di abitazioni e accesso alla proprietà, Legge federale del 4 ottobre 1974 (Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz).

5.2 Riferimenti bibliografici

Aellen K./Keller T./Meyer P./Wiegand J.:

- Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Schriftenreihe Wohnungswesen Band 13 (ehemals FKW-Schriftenreihe Wohnungsbau, 28 d) Bern, 1975, Bestell-Nr. 725.013 d

Système d'évaluation de logements (SEL), Bulletin du logement, Volume 13, 1979, No de commande 725.013 f

Wiegand J./Keller T.:

- Wohnungs-Bewertung in der Anwendung, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 9, Bern, 1979, Bestell-Nr. 725.009 d

Evaluation de la qualité des logements dans son application, Bulletin du logement, Volume 9, Berne, 1979, No de commande 725.009 f

- Anziani e abitazioni/Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni, Bollettino dell'abitazione, Volume 23, 1982, n. di ordinazione 725.023 i

Personnes âgées et logements/Données de base, exigences minimales et recommandations, Bulletin du logement, Volume 23, 1982, No de commande 725.023 f

Martin Geiger:

- Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten
 1. Teil: Theorie, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 10, Bern, 1979, Bestell Nr. 725.010 d
 2. Teil: Anwendungen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 11, Bern, 1979, Bestell-Nr. 725.011 d

La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation
2ème partie: Applications, Bulletin du logement, Volume 11, Berne, 1979, No de commande 725.011 f

- Fonte d'acquisto del 'Bollettino dell'abitazione': Ufficio centrale fédérale degli stampati e del materiale, 3000 Berna

- CCC Codice dei costi di costruzione per l'edilizia, SN 506 500, 1984
Fonte d'acquisto: CRB, 8003 Zurigo

