

Aiuto alla compilazione del modulo "Caratteristiche dell'edificio"

Edificio

Ai sensi dell'art. 3 dell'ordinanza sul Registro federale degli edifici e delle abitazioni, l'edificio è definito come segue:
per edificio s'intende una costruzione duratura ben ancorata al terreno, che serve per l'abitazione oppure per il lavoro, la formazione, la cultura o lo sport.

Se si tratta di case abbinatae, a gruppi o a schiera è considerata un edificio indipendente ogni costruzione dotata di una propria entrata dall'esterno e separata dalle altre costruzioni da un muro divisorio verticale portante almeno dal piano terra al tetto.

Abitazione

Per abitazione s'intende l'insieme dei locali che costituiscono un'unità costruttiva e dispongono di un accesso proprio dall'esterno o da un'area comune all'interno dell'edificio (scale). L'abitazione è destinata ad accogliere un'economia domestica.

Un'abitazione in senso stretto dispone di una cucina (cucina o cucinino).

Stanze o locali

Con il termine stanza o locale si intendono tutti i locali abitabili come soggiorno, camere da letto, camere dei bambini, etc., che assieme formano un'abitazione.

Non sono considerate stanze la cucina, i bagni, le docce, i gabinetti, i ripostigli, i corridoi, le mezze stanze, le verande non riscaldate così come i locali abitabili supplementari esterni all'abitazione (locali abitabili separati).

Anno dell'ultima ristrutturazione

Anno di completamento dell'ultima ristrutturazione che ha portato ad un aumento del valore dell'edificio.

Sono compresi in questa categoria le trasformazioni, gli ampliamenti o le sopraelevazioni soggette ad obbligo di licenza di costruzione e che vanno oltre gli usuali lavori di manutenzione. Allo stesso modo le modifiche della superficie dell'edificio, del numero di piani, del numero di abitazioni o del numero di stanze di un'abitazione sono sempre da interpretare come una ristrutturazione che aumenta il valore dell'edificio.

La trasformazione di un edificio da uso non abitativo (ad esempio edifici agricoli, fabbriche, etc.) in edificio ad uso parzialmente abitativo o con utilizzazione accessoria è anche ugualmente considerata ristrutturazione che aumenta il valore dell'edificio.

Fanno parte di questa categoria anche i casi di ristrutturazione che aumentano il valore di una singola abitazione dell'edificio.

In caso di rinnovi successivi deve essere preso in considerazione l'anno dell'ultima ristrutturazione.

Categoria dell'edificio

Casa unifamiliare

Sono case unifamiliari gli edifici costituiti unicamente da abitazioni cioè edifici ad uso esclusivamente abitativo, senza alcun'altra utilizzazione (uffici, negozi, attività in genere). Una casa unifamiliare conta una sola abitazione.

Questa categoria comprende ville, chalet, case di vacanza, case doppie o a schiera con le singole abitazioni aventi il proprio tetto e la propria entrata diretta a pianterreno, etc..

Non fanno parte di questa categoria "case unifamiliari" con abitazioni separate, "case unifamiliari" con studi medici, fattorie con parte abitativa, edificio abitativo con utilizzazione accessoria, case a terrazze.

Casa plurifamiliare

Sono case plurifamiliari gli edifici costituiti unicamente da abitazioni cioè edifici ad uso esclusivamente abitativo, senza alcun'altra utilizzazione (uffici, negozi, attività in genere). Una casa plurifamiliare conta due o più abitazioni.

Questa categoria comprende case plurifamiliari senza negozi, locali per ufficio e simili, apartmenthouse con più abitazioni di vacanza, etc..

Non fanno parte di questa categoria edifici abitativi con singoli negozi, locali per uffici, edifici con locali per collettività o convivenze come cliniche, istituti, internati, alberghi, penitenziari, etc..

Edificio con utilizzazione accessoria

Sono edifici abitativi con utilizzazione accessoria gli edifici costituiti principalmente da abitazioni, ma comprendenti anche locali ad uso industriale, artigianale, commerciale o agricolo.

Questa categoria comprende edifici abitativi con abitazioni e uno o più negozi, officine, banche al pianterreno e/o edifici abitativi con abitazioni e uno o più studi medici, uffici oppure fattorie con parte abitativa.

Non fanno parte di questa categoria gli edifici con locali per collettività o convivenze (cliniche, istituti, internati, alberghi, penitenziari), edifici costituiti prevalentemente da locali diversi da quelli abitativi.

Edificio ad uso parzialmente abitativo

Sono edifici ad uso parzialmente abitativo gli edifici comprendenti abitazioni, ma costituiti per la maggior parte da locali ad uso industriale, artigianale, commerciale o agricolo.

Questa categoria comprende scuole, fabbriche, edifici amministrativi, etc. in cui è prevista un'abitazione per il custode o

simile. Comprende inoltre edifici con locali per collettività o convivenze come cliniche, istituti, internati, alberghi, penitenziari, etc..

Non fanno parte di questa categoria scuole, fabbriche o edifici amministrativi etc. senza abitazione per il custode, fattorie con parte abitativa, edifici abitativi con singoli negozi, uffici, etc..

Edificio ad uso non abitativo

Sono edifici ad uso non abitativo gli edifici costituiti da locali ad uso esclusivamente industriale, artigianale, commerciale o agricolo.

Questa categoria comprende edifici ad uso scolastico, culturale, industriale, amministrativo, d'ufficio o di depositi. Chiese, palestre, fattorie, costruzioni accessorie come garage, locali per piccoli animali, apiari, etc..

Non fanno parte di questa categoria edifici concepiti per collettività o convivenze come istituti, internati, alberghi; scuole, fabbriche o edifici amministrativi con abitazione per il custode; costruzioni senza involucro chiuso come capannoni aperti, autosilo.

Coordinata X dell'edificio (North)

Coordinata X dell'edificio secondo il sistema nazionale LV03. Per il Ticino è un valore compreso tra 75200 e 165800.

Coordinata Y dell'edificio (East)

Coordinata Y dell'edificio secondo il sistema nazionale LV03. Per il Ticino è un valore compreso tra 672400 e 733000.

Costo totale del progetto di costruzione, in franchi

È il costo totale del progetto compresi tutti i lavori di preparazione, i veri e propri costi di costruzione (inclusi gli onorari), le installazioni fisse destinate all'utilizzazione specifica dell'opera, i lavori esterni nonché tutti i lavori di raccordo all'interno dei confini del fondo e i costi accessori. Non vanno dedotti eventuali sussidi (richiesti o approvati).

Non sono inclusi nel costo del progetto i costi dell'acquisto del fondo, i raccordi al di fuori dei confini del fondo, nonché le spese di installazione di oggetti mobili.

Demolito

Nel caso l'edificio sia soggetto ad una ristrutturazione che modifica il numero di abitazioni con o senza l'ampliamento dell'edificio (es. da casa plurifamiliare a monofamiliare), oltre alle abitazioni oggetto della ristrutturazione (con le nuove caratteristiche) vanno indicate anche le abitazioni soppresse che al termine del progetto non sono più presenti nell'edificio. Per queste ultime va riportato il numero EWID e l'indicazione di demolito.

EGID

EGID è l'identificatore federale dell'edificio. È un numero che identifica in modo univoco un edificio a livello nazionale.

Esso va indicato nel caso di ristrutturazione al fine di identificare l'edificio. In alternativa si deve specificare il numero della particella e la lettera di coltura. Sono in grado di fornire questo identificatore gli uffici comunali del controllo abitanti, gli uffici tecnici e l'ufficio cantonale di statistica.

EWID

Numero federale d'identificazione dell'abitazione all'interno dell'edificio. L'insieme di EGID ed EWID identifica in modo univoco l'abitazione a livello nazionale.

Da indicare nel caso di ristrutturazione al fine di identificare l'abitazione oggetto della modifica (ristrutturazione o demolizione).

Sono in grado di fornire questo identificatore gli uffici comunali del controllo abitanti, gli uffici tecnici e l'ufficio cantonale di statistica.

Locali abitabili separati

Per locali abitabili separati s'intendono i locali individuali abitabili che non dispongono di una cucina e non fanno parte di un'abitazione. L'accesso a questi locali deve avvenire dall'esterno o da un'area comune all'interno dell'edificio (scale). Rientrano in questa categoria in particolare le mansarde senza una cucina propria in case plurifamiliari.

Sono considerati locali abitabili separati anche le stanze destinate agli occupanti di edifici che ospitano collettività, come le cliniche, gli istituti, gli alberghi, gli internati, i penitenziari.

Per le case unifamiliari non sono previsti locali abitabili separati.

Nome dell'edificio

Il nome dell'edificio comprende indicazioni come casa del personale, casa alpina, casa parrocchiale, palestra est, etc.. Esso viene utilizzato per l'identificazione dell'edificio nel caso la domanda di costruzione preveda l'edificazione di più edifici.

Il nome dell'edificio è importante soprattutto per individuare gli edifici nei grandi complessi e serve a distinguere le singole costruzioni.

Numero di abitazioni nell'edificio

Numero totale di abitazioni equipaggiate con una cucina (cucina o cucinino) dopo la conclusione del progetto.

Particella, numero

Numero d'identificazione del fondo secondo la misurazione ufficiale.

Per l'indicazione del numero della particella è determinante la numerazione dei terreni secondo i dati di base della misurazione ufficiale. Non sono registrati eventuali numeri dell'immobile del registro fondiario non corrispondenti a quelli della misurazione ufficiale.

Nel caso in cui l'edificio si collochi su più particelle indicare quella occupata prevalentemente dall'edificio oggetto del modulo Caratteristiche dell'edificio.

Piani, numero di

In generale il numero di piani (compreso il pianterreno) fuori terra dell'edificio. Le soffitte abitabili e/o i piani seminterrotti sono contati solo se sono adibiti prevalentemente ad uso abitativo.

Non vanno contati gli scantinati.

Piano

Indicazione del piano, rispetto all'entrata principale dell'edificio (pianterreno), dove si trova l'ingresso principale dell'abitazione. È considerato pianterreno il piano rialzato dal terreno.

Una indicazione suggerita è la seguente:

PT (pianterreno, piano rialzato), -1 (primo piano sotterraneo, il primo sotto il pianterreno), 1 (primo piano), 2 (secondo piano), etc..

Sezione del registro fondiario

In alcuni Comuni, il territorio comunale è suddiviso in sezioni del registro fondiario (ad esempio i comuni nati per aggregazione). In questi Comuni, oltre al numero della particella bisogna registrare anche l'indicazione della sezione del registro fondiario.

Negli altri Comuni, per identificare un terreno all'interno del Comune è sufficiente indicare il numero della particella.

Sistema principale di riscaldamento

Il sistema principale di riscaldamento identifica la tipologia utilizzata per riscaldare l'edificio. Si distingue nelle classificazioni riportate di seguito.

Autonomo per locale (stufa): non esiste un sistema di riscaldamento strutturato per abitazione o edificio ed uno o più locali sono provvisti di un loro sistema autonomo (stufa e/o camino) di riscaldamento. Questa tipologia era usuale per le abitazioni antecedenti gli anni '60.

Autonomo per abitazione: per ogni abitazione esiste un sistema strutturato ed autonomo (per singola abitazione) di riscaldamento e di norma è collocato all'interno di ogni abitazione dell'edificio (per es. caldaia a gas). Questa tipologia è usuale per le case unifamiliari.

Autonomo per singolo edificio: per ogni edificio esiste un unico sistema strutturato di riscaldamento all'interno dell'edificio e condiviso tra tutte le abitazioni dello stesso e solitamente accessibile dall'esterno o da un'area comune all'interno dell'edificio (scale).

Autonomo per più edifici: esiste un unico sistema strutturato di riscaldamento condiviso tra più edifici.

Teleriscaldamento: si intende un sistema di riscaldamento strutturato che fornisce calore sotto forma di acqua surriscaldata o vapore. Questo vettore è valorizzato all'interno di una centrale allo scopo di servire uno o più complessi abitativi e/o quartieri. Nel caso di teleriscaldamento non è necessario rilevare la fonte energetiche della centrale di riscaldamento.

Superficie al suolo dell'edificio, in metri

Il valore della superficie al suolo dell'edificio è ripreso dalla misurazione ufficiale (superficie edificata SIA 416). Se questo valore non è disponibile è ammessa una stima.

Per superficie dell'edificio non s'intende la superficie totale di tutte le abitazioni di un edificio.

Superficie dell'abitazione, in metri quadrati

Superficie dell'abitazione è la superficie abitabile dell'abitazione cioè la somma delle superfici di tutte le stanze, cucine, cucinini, bagni, gabinetti, ripostigli, corridoi, verande, etc..

I locali abitabili supplementari, eventualmente i locali abitabili separati, i balconi e le terrazze aperte così come gli scantinati e le soffitte non abitabili non sono inclusi nel calcolo.

Dove non è possibile determinare la superficie esatta, devono essere riportati i valori stimati.

Sono da indicare i valori lordi (muri compresi).

Utilizzo

Un'abitazione può essere:

Occupata permanentemente

È occupata permanentemente l'abitazione destinata ad essere utilizzata da una persona che elegge il comune, sede del progetto, a comune di residenza (civile ed economico o solo civile) secondo l'art. 3 lett. b della LARa cioè:

Comune di residenza: Comune in cui una persona risiede con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente per costituirvi il centro della propria vita in modo riconoscibile agli occhi di terzi; una persona è considerata residente nel Comune in cui ha depositato il documento richiesto e può avere soltanto un Comune di residenza

A questa categoria appartengono inoltre:

- le abitazioni occupate in modo permanente da persone che soggiornano nel Comune per una formazione o per lavoro (soggiornanti settimanali);
- le abitazioni occupate da un'economia domestica che occupa in modo permanente due abitazioni nel medesimo edificio;
- le abitazioni occupate in permanenza da persone non registrate dal controllo degli abitanti (diplomatici, funzionari internazionali, persone richiedenti l'asilo);
- le abitazioni vuote, ovvero quelle abitabili (ammobiliate o meno), non occupate da al massimo un anno e destinate all'affitto a lungo termine o alla vendita;
- le abitazioni degli alpeggi occupate in modo stagionale per svolgere un'attività agricola e non accessibili in inverno;
- le abitazioni occupate dal personale stagionale o temporaneo di un'impresa;
- le abitazioni di servizio delle imprese del settore alberghiero, degli ospedali, delle case di cura etc..

Occupata temporaneamente

È occupata temporaneamente l'abitazione destinata ad essere utilizzata da una persona che elegge il comune, oggetto del progetto, a residenza secondaria (solo domicilio economico o soggiorno).

A questa categoria appartengono inoltre:

- le abitazioni destinate all'affitto di breve durata con o senza prestazione alberghiera;
- le abitazioni occupate temporaneamente dal proprietario o da un inquilino;
- le abitazioni di vacanza non occupate;
- le abitazioni abitabili, non occupate in modo permanente da più di un anno.

Occupata a scopo non abitativo

È occupata a scopo non abitativo l'abitazione occupata permanentemente per un'attività che non sia l'alloggio (per es. ufficio, studio medico, etc.).