

CTO

Tipi di opere e di superfici Classificazione dei tipi di opere

Classificazione dei tipi di opere CTO
Tipi di opere e di superfici

Premessa

A livello svizzero esistono attualmente innumerevoli classificazioni di tipi di opere edili. Esse vengono utilizzate per la catalogazione di interi portfolio, per il raggruppamento di valori di riferimento e simili. Per contro, nel settore del genio civile non sono disponibili dei supporti di questo genere.

Grazie a questa Classificazione dei tipi di opere, per la prima volta viene messa a disposizione una catalogazione a livello svizzero per l'Edilizia e il Genio civile che si fonda su basi attuali. Tali basi sono state esaminate e valutate nell'ambito di una ricerca e quindi riportate in forma univoca.

Il CRB ringrazia la Società svizzera degli ingegneri e degli architetti SIA per il sostegno durante l'elaborazione e per la concessione del diritto di pubblicazione della Classificazione dei tipi di superfici.

Impressum

Edizione e distribuzione	CRB Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione Steinstrasse 21 Casella postale CH-8036 Zurigo Tel. 044 456 45 45 info@crb.ch Fax 044 456 45 66 www.crb.ch
Copyright © 2011 by CRB, Zurigo	Tutti i diritti riservati. In particolare è vietato effettuare modifiche alla sistematica e al testo. La ristampa, la riproduzione fotografica o di altro genere, microfilm, la traduzione, la registrazione dei dati su supporti informatici di qualsiasi natura, anche parziale, di quest'opera sono permessi unicamente con l'autorizzazione esplicita e scritta da parte del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione CRB. L'utilizzazione delle parti estratte dalla norma SIA 416 e dalla documentazione SIA D 0165 (con la DIN 277) avviene con l'approvazione dei detentori del copyright SIA risp. DIN.
Produzione/Sviluppo	Paul Curschellas, CRB
Gruppo di lavoro	Peter Bernet, ing. dipl. HTL, Wettingen Rudolf Gebhard, economo della costruzione AEC, Zurigo Prof. Friedrich Häubi, arch. dipl. ETH/SIA, exec. MBA HSG, Zurigo Christof Messner, arch. dipl. ETH, Zurigo Prof. Dr. Christian Stoy, ing. dipl., Winterthur Sven Ziegenrucker, ing.civile dipl., Zurigo
Traduzione	CRB
Concetto grafico Grafica maschera contenuto Grafica copertina	Christof Messner, CRB Varga Frei Voegeli, Zurigo Plasmadesign, Zurigo
Stampa	Sihldruck AG, Zurigo 1ª tiratura 2011-09

Indice

	Introduzione	3
1	Contenuto e scopo	5
1.1	Scopo dello standard	
1.2	Contenuto degli argomenti principali	
2	Riferimenti normativi	6
2.1	Norme	
2.2	Altri riferimenti	
3	Sistematica	7
3.1	Struttura	
3.2	Codice	
3.3	Descrizione	
3.4	Unità funzionale	
4	Classificazione dei tipi di opere	9
4.1	Elenco dei tipi di opere	10
4.2	Definizione dei tipi di opere – CTO 1 Edificio	12
	Appendice	
	Classificazione dei tipi di superfici	17
	Scopo e applicazione	18
	Elenco dei tipi di superfici (secondo SIA D 0165)	19
	Definizione dei tipi di superfici (secondo SIA D 0165)	20
	Riferimenti ad altre pubblicazioni	24

Introduzione

Con strumenti di lavoro come la presente Classificazione dei tipi di opere CTO, il Centro svizzero per la razionalizzazione della costruzione CRB assiste gli utenti che utilizzano le norme SN 506 511 Codice dei costi di costruzione Edilizia e SN 506 512 Codice dei costi di costruzione Genio civile. La Classificazione dei tipi di opere elaborata contemporaneamente alle norme facilita la suddivisione sistematica degli oggetti nel contesto costruito. I criteri principali, oltre ai parametri fisici (p.es. grandezza, tipo di costruzione), considerano in particolare la funzione o la destinazione di un'opera. Lo scopo è quindi quello di poter analizzare e confrontare le opere e di facilitare la creazione di valori di riferimento.

Nell'appendice sono inoltre descritti in dettaglio i tipi di superfici definiti nella norma SIA 416 Superfici e volumi di edifici e nella documentazione SIA D 0165 Kennzahlen im Immobilienmanagement. I tipi di superfici servono a classificare in modo sistematico le superfici di un ambiente e gli spazi di un'opera. Il criterio principale di questa suddivisione è la funzione o la destinazione di una determinata superficie. La Classificazione dei tipi di superfici ha come scopo quello di paragonare superfici e di creare dei valori di riferimento per superfici e costi, nonché di consentire la definizione delle unità funzionali per ogni tipo di opera.

1 Contenuto e scopo

1.1 Scopo dello standard

La Classificazione dei tipi di opere CTO sostiene l'utente durante l'elaborazione di progetti, opere e portfolio. La CTO può essere consultata nelle fasi di progettazione e di realizzazione al fine di strutturare l'opera in modo univoco. Essa può essere quindi utilizzata a partire dalla pianificazione strategica fino alla consegna dell'opera.

Durante la fase di gestione, la CTO può essere utilizzata per strutturare oggetti immobiliari o interi portfolio come opere stradali, manufatti e impianti. In questo ambito, la CTO facilita il compito a tutti i vari operatori, quali proprietari, gestori immobiliari e simili.

1.2 Contenuto degli argomenti principali

La Classificazione dei tipi di opere CTO serve a catalogare delle opere secondo la loro destinazione. Un determinato oggetto viene perciò definito nel suo insieme in base a un unico genere di destinazione (p.es. casa unifamiliare). Se tale opera presenta tuttavia diverse destinazioni (destinazione mista) e una suddivisione è impossibile o irrealistica (p.es. casa plurifamiliare con garage sotterraneo), essa viene trattata come singolo oggetto. La destinazione dell'oggetto o dell'opera viene quindi definita secondo la destinazione principale (p.es. casa plurifamiliare).

Il termine "opera" viene qui considerato quale sinonimo del termine "oggetto". Non va però impiegato p.es. il termine "oggetto da affittare" ma, per quanto concerne l'edilizia, si utilizzerà il termine "edificio".

Con la Classificazione dei tipi di superfici riportata nell'appendice vengono elencati i relativi tipi di opere. Essa permette di considerare in dettaglio singole opere a livello di spazi ed è quindi collegata alla Classificazione dei tipi di opere. La Classificazione dei tipi di superfici si basa sulle norme e sugli standard correnti (norma SIA 416 Superfici e volumi di edifici e documentazione SIA D 0165 Kennzahlen im Immobilienmanagement) e utilizza soprattutto i tipi di superfici principali definiti nella norma SIA D 0165.

2 Riferimenti normativi

2.1 Norme

- SN 504 416 / SIA 416 Superfici e volumi di edifici
- SN 506 511 Codice dei costi di costruzione Edilizia
- SN 506 512 Codice dei costi di costruzione Genio civile
- SN 506 514 Codice dei costi di costruzione Ospedali (in elaborazione)
- DIN 277:1987-06 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (non disponibile in italiano)

2.2 Altri riferimenti

- SIA D 0165 Kennzahlen im Immobilienmanagement (non disponibile in italiano)

3 Sistematica

3.1 Struttura

La Classificazione dei tipi di opere comprende sia le opere dell'Edilizia sia quelle del Genio civile. Essa è strutturata gerarchicamente ed è suddivisa in tre livelli normati:

- Gruppo principale di tipi di opere
- Gruppo di tipi di opere
- Tipo di opera

La Classificazione dei tipi di opere può essere ampliata nell'ambito di una determinata sistematica specifica dell'utente. In questo caso devono essere occupate esclusivamente le posizioni libere. Le posizioni occupate non devono essere modificate o sostituite. Le modifiche e le aggiunte effettuate dal CRB hanno la priorità su quelle di terzi.

3.2 Codice

Codice numerico, da uno a tre cifre separate da punti. Quale riferimento alla presente Classificazione dei tipi di opere, al codice numerico va anteposta l'abbreviazione "CTO".

3.3 Descrizione

La descrizione dei tipi di opere è una raccolta non definitiva di designazioni di opere attribuite a un tipo di opera specifico. Viene così illustrato quali sono le opere che vengono attribuite ai relativi tipi.

In questa pubblicazione sono menzionate unicamente le descrizioni che riguardano il Gruppo principale di tipi di opere, "CTO 1 Edificio".

3.4 Unità funzionale

Per mezzo di unità funzionali si possono mettere in relazione le indicazioni sui costi di un tipo specifico di opera (p.es. costo dell'opera, costo di manutenzione, costo degli impianti) con delle quantità di riferimento normate. Le unità funzionali sono costituite da un'unità e da una grandezza di riferimento (p.es. m² di superficie utile principale). Con l'aiuto delle quantità corrispondenti, le unità funzionali (p.es. 100 m² di superficie utile principale) servono come base per la creazione di un valore indicativo o di riferimento.

Per il gruppo principale di tipi di opere "CTO 1 Edificio", il presente catalogo elenca una scelta non definitiva di unità funzionali. Inoltre, vengono in parte menzionate diverse unità funzionali per ogni tipo di opera, dove almeno la prima unità citata presenta un riferimento diretto alle norme (p.es. m² di superficie utile principale secondo la norma SIA 416). Per il confronto dei valori di riferimento è necessario utilizzare unità funzionali dello stesso tipo.

4.2 Definizione dei tipi di opere – CTO 1 Edificio

Codice	Designazione	Descrizione	Unità funz. A	Unità funz. B
1	Edificio			
1.1	Abitazione			
1.1.1	Casa unifamiliare	Opere costituite da una o due unità abitative quali bungalow, case di vacanza, case coloniche, case a schiera a due unità abitative, case unifamiliari con appartamento in locazione, unità di case a schiera, ville e simili.	m ² Superficie utile principale	m ² Superficie abitativa
1.1.2	Casa plurifamiliare	Opere costituite da più di due unità abitative quali complessi residenziali, grattacieli e simili.	m ² Superficie utile principale	pz Numero di superfici abitative
1.1.3	Pensionato	Opere costituite da più unità abitative spesso di piccole dimensioni (dotate di servizio e cucina) quali case dello studente, case per anziani e simili.	m ² Superficie utile principale	pz Numero di camere o di appartamenti
1.2	Istruzione, formazione e ricerca			
1.2.1	Scuola dell'infanzia	Opere destinate al soggiorno e all'assistenza di bambini quali asili nido, scuole materne, dopo-scuola e simili.	m ² Superficie utile principale	pz Numero di gruppi o di posti per bambini
1.2.2	Scuola di formazione generale	Opere destinate al conseguimento della formazione generale quali scuole primarie, secondarie, medie, collettive, ginnasi e simili.	m ² Superficie utile principale	pz Numero di classi o di allievi
1.2.3	Scuola professionale, scuola tecnica, scuola speciale	Opere destinate alla formazione professionale, continua e all'educazione speciale, quali scuole professionali, scuole tecniche, scuole speciali, scuole per adulti e simili.	m ² Superficie utile principale	pz Numero di classi o di studenti
1.2.4	Scuola superiore, università	Opere destinate alla formazione superiore quali edifici scolastici, universitari, auditori e simili.	m ² Superficie utile principale	pz Numero di studenti
1.2.5	Laboratorio, istituto di ricerca	Opere destinate alla ricerca, quali laboratori, edifici per impianti di sperimentazione, di ricerca e simili.	m ² Superficie utile principale	pz Numero di posti di lavoro
1.2.6	Biblioteca, archivio	Biblioteche pubbliche, archivi cantonali e simili.	m ² Superficie utile principale	-
1.3	Industria, commercio e amministrazione			
1.3.1	Edificio per l'industria	Opere destinate alla produzione industriale quali grandi panifici, macelli, padiglioni di montaggio, di produzione e simili.	m ² Superficie utile principale	m ² Superficie utile principale 3
1.3.2	Officina, edificio per attività artigianal	Opere destinate alla produzione e all'artigianato, quali falegnamerie, tipografie, autofficine, stabili per attività professionali, ambulatori per animali domestici e simili.	m ² Superficie utile principale	m ² Superficie utile principale 3