

SCHEDE INFORMATIVE GESTIONE SOSTENIBILE DEGLI IMMOBILI

1. DIMENSIONE SOCIALE / 1.3 Partecipazione

Ultima modifica:
27.11.2017

1.3.10 Partecipazione

Obiettivo

Ottimizzare e accettare partecipando

Effetti

Il coinvolgimento dei gruppi di destinatari crea fiducia e aumenta l'accettazione dei progetti di costruzione. Nel migliore dei casi possono essere evitati ritardi (dovuti ad es. alle opposizioni). Inoltre la partecipazione permette di identificare per tempo le esigenze dei gruppi di destinatari e conseguentemente di apportare miglioramenti. Questo vale in particolare per la fase di pianificazione, tuttavia i processi partecipativi sono utili ai fini dell'ottimizzazione anche nelle fasi di costruzione e di utilizzo.

Per una partecipazione mirata devono essere creati spazi per favorire la rappresentanza di interessi, l'informazione e un'ampia discussione. Occorre dare espressione a idee, desideri e opinioni e favorire una discussione in merito. La gestione dei conflitti di obiettivi è spesso difficile e richiede un'elevata competenza sociale da parte dei soggetti coinvolti. La partecipazione è credibile soltanto se ai soggetti coinvolti è concesso un diritto di codecisione, i cui limiti sono definiti chiaramente sin dall'inizio. Questo impegno richiede tempo e risorse, ma nel lungo termine dà i suoi frutti con un ritorno d'immagine ed economico poiché aumenta la soddisfazione degli utenti e la loro identificazione con l'immobile. Ciò favorisce frequentemente una gestione più accurata dell'immobile ed eventualmente anche un sano controllo sociale. Pertanto la partecipazione può contribuire indirettamente ad accrescere il valore di un immobile.

Schede informative correlate

Nessuna

SIA 112/1:2017

A.7

SNBS 2.0

102.2

Influsso / Compiti degli attori

INVESTITORE / PROPRIETARIO / PORTFOLIO MANAGER

- Identificare i gruppi di destinatari interessati
- Stabilire gli obiettivi, le competenze e i metodi relativi alla partecipazione e garantire una comunicazione puntuale e idonea ai destinatari
- Assicurare l'attuazione del processo partecipativo, valutare i risultati ed eventualmente adottare pertinenti misure
- Determinare la procedura in caso di conflitti di obiettivi

COMMITTENTE

- Elaborare un piano per la partecipazione che comprenda le fasi di progettazione e costruzione
- Scegliere la forma e l'estensione della partecipazione e del diritto di codecisione dei vari gruppi d'interesse così come il momento del loro coinvolgimento
- Garantire la partecipazione durante la fase di costruzione
- Sviluppare sistemi e concetti quanto più possibile aperti che consentano modifiche e adeguamenti nella fase di utilizzo (possibilità dell'utente di sviluppare ulteriormente l'edificio)

FACILITY MANAGER / GESTORE

- Elaborare un piano di utilizzo che garantisca il coinvolgimento degli utenti nelle decisioni, nonché nell'amministrazione, nell'esercizio e nella manutenzione dell'edificio
- Garantire lo scambio con gli utenti nella fase di utilizzo

UTENTE

- Sfruttare le possibilità di partecipazione rese possibili dal proprietario, dal committente e dal gestore
- Formulare esigenze e richieste e farle confluire nel progetto così come nella fase di utilizzo

Livello di prestazioni

- ★ **Sufficiente:** identificare i principali gruppi di destinatari e informarli in funzione delle necessità
- ★★ **Buono:** coinvolgere attivamente i principali gruppi di destinatari in tutte le fasi del ciclo di vita dell'edificio
- ★★★ **Ottimo:** armonizzare le misure di carattere edile e organizzativo con le esigenze dei gruppi di destinatari

Indicatori

- Numero di stakeholder rilevanti
- Quota di stakeholder rilevanti coinvolti
- Numero dei vari temi trattati nell'ambito di processi partecipativi
- Numero di miglioramenti conseguiti grazie alla partecipazione

<p>Possibili sinergie / effetti positivi</p> <ul style="list-style-type: none"> – Migliore qualità del progetto grazie all'interazione tra i partecipanti – Meno ritardi dovuti a opposizioni – Minori costi di progettazione – Minori costi di gestione (ottimizzazione) – Elevata soddisfazione degli utenti, riduzione del numero di immobili o locali vuoti 	<p>Possibili conflitti di obiettivi / effetti negativi</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ritardi a seguito di processi più dispendiosi – Svitati interessi dei singoli stakeholder
<p>Esempi</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Complesso residenziale Hunzikerareal, fondazione mehr als wohnen, Zurigo (tre rapporti distinti, link per il download) – Casa plurigenerazionale Giesserei Winterthur, Winterthurer Wohnbaugenossenschaft (Gesewo) (Link) – Processo partecipativo per il piano direttore a Zurigo Wollishofen, documentato nel Bericht zum Masterplan Entlisberg, ABZ e Planpartner AG 2010 (Link) – ErlenApp, une App dynamisant la vie de quartier, Bâle (Link)
<p>Ausili per l'attuazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> – mehr als wohnen – de la friche au quartier d'habitation, sintesi. Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) 2016 (Link)
<p>Informazioni complementari</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Développement durable et qualité de la vie dans les quartiers (in particolare il capitolo «Participation au développement des quartiers existants»). Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) 2016 (Link) – Scheda informativa n. 63 «Genossenschaftliche Identität und Gemeinschaftsförderung» delle cooperative d'abitazione svizzera 2009 (Link) – Scheda informativa n. 64 «Gemeinschaft fördernde Architektur» delle cooperative d'abitazione svizzera 2009 (Link) – Sistema di valutazione degli alloggi SVA, K6. Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) 2015 (Link)
<p>Evidenza delle modifiche</p>	