

SCHEDE INFORMATIVE GESTIONE SOSTENIBILE DEGLI IMMOBILI

1. DIMENSIONE SOCIALE / 1.1 Sicurezza, sanità, efficienza funzionale

Ultima modifica:
27.11.2017

1.1.30 Costruzioni senza ostacoli

Obiettivo

Progettare edifici, impianti e un ambiente senza ostacoli

Effetti

Nel settore della costruzione la buona accessibilità e la fruibilità di edifici e impianti rappresentano l'attuazione concreta dei principi di una società solidale. Per le persone con disabilità fisiche o mentali o con limitazioni dovute all'età, l'assenza di ostacoli è fondamentale per conservare la propria autonomia e partecipare alla vita sociale. Ma il principio «Design for all» è valido ed interessante anche per le persone senza disabilità.

Dal 2004 la legge sui disabili (LDis, RS 151.3) prescrive che gli immobili d'abitazione con più di otto unità abitative, gli edifici con più di 50 posti di lavoro e le costruzioni accessibili al pubblico siano realizzati senza ostacoli. La norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli» disciplina i requisiti per gli edifici accessibili al pubblico e per quelli con abitazioni e posti di lavoro.

Schede informative correlate

Nessuna

SIA 112/1:2017

A.2

SNBS 2.0

103.3

Influsso / Compiti degli attori

INVESTITORE / PROPRIETARIO / PORTFOLIO MANAGER

- Valutare l'ubicazione verificando anche che l'ambiente e gli accessi siano senza ostacoli
- Definire le costruzioni senza ostacoli come lo stato dell'arte nel capitolato d'onere per i progettisti, eventualmente indicando il livello di certificazione per il marchio LEA

COMMITTENTE

- Definire il profilo dei requisiti funzionali e spaziali per l'edificio e l'ambiente in merito all'assenza di ostacoli
- Stabilire strategie risolutive conformemente al profilo dei requisiti
- Pianificazione dettagliata specifica (accessi privi di soglia e sufficientemente ampi, illuminazione sufficiente, raggiungibilità degli elementi di comando, rivestimenti antiscivolo dei pavimenti ecc.)
- Esaminare le varianti in merito alla loro fattibilità (ad es. utilizzabilità effettiva di un ingresso secondario) e al loro costo

FACILITY MANAGER / GESTORE

- Definire il profilo dei requisiti operativi per l'edificio e l'ambiente in merito all'assenza di ostacoli
- Elaborare un capitolato d'onere finalizzato a evitare ostacoli e cause di inciampo e scivolamento
- Garantire l'informazione e la segnaletica riguardo alle dotazioni speciali (ad es. parcheggi e servizi igienici per persone su sedia a rotelle)

UTENTE

- Definire i requisiti per l'edificio che vanno oltre quelli previsti dalla legge e dalla norma SIA 500

Livello di prestazioni

- ★ **Sufficiente:** rispettare il requisito con la menzione «ammesso con riserva» della norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli» (assenza di ostacoli limitata, corrisponde al livello 1 del marchio LEA per le abitazioni)
- ★★ **Buono:** rispettare i requisiti della norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli» (prevalente assenza di ostacoli, corrisponde al livello 2 del marchio LEA per le abitazioni)
- ★★★ **Ottimo:** come il livello buono, inoltre rispettare i requisiti con la menzione «di preferenza» della norma SIA 500 «Costruzioni senza ostacoli» (corrispondente al livello 3 o superiore del marchio LEA per le abitazioni)

Indicatori

- Accessi idonei alle sedie a rotelle (sì / no)
- Accessi privi di soglia e sufficientemente ampi (sì / no)
- Servizi igienici idonei per l'utilizzo da parte di persone su sedia a rotelle (sì / no)
- Illuminazione e contrasto secondo la norma SIA 500, in particolare illuminazione delle aree di accesso (sì / no)
- Soluzione per interfonie nelle aree d'ingresso e nelle sale riunioni
- Soluzione efficace per le chiamate d'emergenza

Possibili sinergie / effetti positivi

- Mantenimento del valore dell'edificio, poiché quest'ultimo può essere adattato ai cambiamenti di destinazione d'uso e alla mutata struttura di età degli utenti
- Riduzione dei costi di pulizia, approvvigionamento e smaltimento
- Migliore accessibilità in caso di manutenzione (ascensori, rampe, passaggi più ampi)

Possibili conflitti di obiettivi / effetti negativi

- Maggiori costi per le trasformazioni a seguito di modifiche degli accessi (ascensore)
- Minore sfruttamento delle superfici (ad es. piante di abitazione, servizi igienici, ascensori)

Esempi	<ul style="list-style-type: none"> – Zopfmatte Suhr, cooperativa LEBENSuhr, marchio LEA livello 3 (Link)
Ausili per l'attuazione	<ul style="list-style-type: none"> – Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess Teil A, Technische und finanzielle Machbarkeit. PNR 45, Problemi dello Stato sociale (disponibile dal 2018) – Costruzioni senza ostacoli. Norma SIA 500:2011 (Link Shop SIA)
Informazioni complementari	<ul style="list-style-type: none"> – Direttive e schede informative del Centro svizzero specializzato Architettura senza ostacoli (Link) – Direttiva «Hörbehindertengerechtes Bauen» del Centro svizzero per la costruzione adatta agli handicappati (Link) – Direttiva «Construire sans obstacles» del Centro svizzero per paraplegici (Link) – Fondamenti di progettazione per edifici ad uso residenziale conformemente agli standard LEA (Link) – Condizioni quadro nel Sistema di valutazione degli alloggi SVA. Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) 2015 (Link)
Evidenza delle modifiche	