

# Tabella della durata di vita

## Avvertimento introduttivo

La tabella della durata di vita è stata allestita congiuntamente dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) e dall'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz). Gode inoltre dell'appoggio di diverse associazioni e organizzazioni del settore.

Constatando il numero crescente ed importante di litigi relativi al ritinteggio, al ripristino e alle trasformazioni di locali d'abitazione e commerciali, le associazioni di categoria hanno espresso il desiderio di mettere a disposizione un valido strumento, che permetta, sia agli inquilini che ai locatori, di disporre di un riferimento indicativo che proponga delle durate di vita precise.

La tabella non ha carattere vincolante e non permette a nessuna delle parti in causa di dedurre un diritto: essa fornisce, a titolo indicativo, delle durate di vita media per delle infrastrutture e delle installazioni di media qualità, nel contesto di usura normale.

I diritti e i doveri di inquilini e locatori, che si fondano sulle disposizioni del Codice delle obbligazioni, come anche sulla giurisprudenza, vengono determinati di caso in caso, in funzione dell'usura effettiva e dei difetti accertati.

Il diritto dei conduttori al rinnovo o alla sostituzione di installazioni o attrezzature difettose durante la locazione sussiste anche quando la loro durata di vita non è ancora decorsa.

## 1. Riscaldamento/Ventilazione/Climatizzazione

|   |         |  |         |
|---|---------|--|---------|
| <b>Caldia</b>   | 20 anni | Valvole convenzionali per radiatori  | 20 anni |
| <b>Brucciato</b>  | 20 anni | <b>Climatizzatori individuali</b> per singolo locale                       | 15 anni |
| <b>Comando</b>  | 20 anni | <b>Ventilazione</b>  |         |
| <b>Pompa di circolazione</b>  | 20 anni | Ventilazione controllata delle abitazioni                                  | 20 anni |
| <b>Canna fumaria</b>  |         | Condotte di ventilazione   | 25 anni |
| Acciaio al cromo  | 20 anni |  |         |
| Vetroceramica   | 20 anni |  |         |
| <b>Pompa di calore</b>  | 20 anni |  |         |
| <b>Convertitore</b> , per riscaldamento a distanza, incl.tassa di allacciamento | 25 anni |  |         |
| <b>Collettori solari</b>  | 20 anni |  |         |
| <b>Riscaldamento al suolo</b>   | 30 anni |  |         |
| <b>Radiatori, pareti riscaldanti</b>  |         |  |         |
| Radiatore   | 50 anni |  |         |
| Radiatore porta-salviette   | 30 anni |  |         |
| Condutture rame/acciaio/ghisa   | 50 anni |  |         |
| Verniciatura in resina sintetica  | 20 anni |  |         |
| Termolaccatura in resina sintetica  | 20 anni |  |         |
| <b>Caldia</b>   | 20 anni |  |         |
| <b>Installazione elettrica imp.risc.</b>  | 20 anni |  |         |
| <b>Cisterna per gasolio/combustibile</b>  |         |  |         |
| Interna   | 30 anni |  |         |
| Interrata   | 20 anni |  |         |
| <b>Impianto di sicurezza contro le fuoriuscite di combustibile</b>              | 20 anni |  |         |
| <b>Strumenti di misura</b>  |         |  |         |
| Contatori di calore, volume, portata  | 15 anni |  |         |
| Ripartitore delle spese di riscaldamento  | 15 anni |  |         |
| <b>Valvole</b>  |         |  |         |
| Valvole termostatiche per radiatori   | 20 anni |  |         |
|   |         | <b>2. Produzione di acqua calda</b>  |         |
|   |         | <b>Caldia combinata</b>  | 20 anni |
|   |         | <b>Pompa di circolazione</b>   | 20 anni |
|   |         | <b>Installazioni elettriche</b> dell'impianto di produzione di acqua calda | 20 anni |
|   |         | <b>Strumenti di misura</b> , contatori elettronici                         | 15 anni |
|   |         | <b>Scaldacqua (boiler)</b>   |         |
|   |         | Scaldacqua combinati con riscaldamento                                     | 20 anni |
|   |         | Scaldacqua elettrici   | 20 anni |
|   |         | <b>Apparecchi a gas</b>  | 20 anni |
|   |         | <b>3. Caminetti</b>  |         |
|   |         | <b>Caminetti</b>   |         |
|   |         | Caminetti, stufe a caminetto   | 25 anni |
|   |         | Rivestimento in mattoni refrattari   | 15 anni |
|   |         | Caminetto ad aria calda  | 25 anni |
|   |         | <b>Ventilatore</b> , per evacuazione fumi                                  | 20 anni |
|   |         | <b>Motori elettrici</b>  |         |
|   |         | Per caminetto ad aria calda  | 20 anni |
|   |         | Per recupero del calore  | 20 anni |
|   |         | <b>Parafuoco</b> , griglia metallica, vetro                                | 20 anni |

#### 4. Involucro dell'edificio

*Isolazione dell'edificio, finestre, avvolgibili, lamelle, tetti, pensiline*

##### **Isolazione compatta**

Polistirene (sagex) 25 anni  
Pannelli isolanti in lana di vetro 30 anni

##### **Isolazione ventilata delle facciate**

Rivestimento in legno 30 anni  
Lastre 30 anni  
Rivestimento in eternit 40 anni

##### **Intonaco**

Intonaco minerale di facciata, su muratura 40 anni

Intonaco sintetico di facciata, su muratura 25 anni

Vernice ai silicati, su intonaco di facciate (minerale) 25 anni

**Pittura a dispersione esterna** rivestimento minerale per sottofondi 20 anni

**Isolazione tetto, solaio e cantina** 30 anni

**Davanzali di finestre**, adattati all'isolazione dello stabile 30 anni

**Sigillatura** di giunti esterni elastici 10 anni

**Finestre con doppio vetro**, telaio in legno 25 anni

##### **Finestre con vetro isolante**

Materiale sintetico, legno, legno/metallo, isolazione termica e acustica 25 anni

Materiale metallico, isolazione termica e acustica 25 anni

**Finitura di finestre e davanzali**, verniciatura a olio, acrilica o in resina sintetica 10 anni

**Guarnizioni in gomma** per finestre 10 anni

##### **Avvolgibili**

Legno 25 anni

Metallo, alluminio 30 anni

In materiale sintetico 15 anni

##### **Lamelle**

Esterne, in alluminio 25 anni

Interne, in alluminio o materiale sintetico 15 anni

**Cinghie** per avvolgibili o lamelle 8 anni

**Motori**, per tende in stoffa, lamelle e avvolgibili 15 anni

##### **Aste a manovella**

Asta a manovella 15 anni

Supporto in metallo 10 anni

Supporto in materiale sintetico 5 anni

##### **Persiane**

Legno 30 anni

Legno, nuova verniciatura 15 anni

Metallo, alluminio 40 anni

##### **Tetto piano**

Copertura in ghiaia agglomerata 30 anni

Rivestimento in lastre di cemento 30 anni

##### **Tetto a falda**

Tegole, eternit 50 anni

Tegole, eternit con nuova isolaz. termica 50 anni

##### **Canali di gronda, pluviali, ecc...**

Verniciati o zincati 20 anni

Rame/titanio/zinco 30 anni

Acciaio al cromo, uginox, rame 40 anni

##### **Tettoie, pensiline**

Costruzione in metallo 30 anni

Costruzione in legno 30 anni

Copertura in vetro retinato 30 anni

Copertura in vetro di sicurezza 30 anni

Copertura in tegole o simili 40 anni

Copertura in lamiera o simili 40 anni

#### 5. Soffitti/pareti/porte/serramenti

*Opere da falegname, gessatore e tappezziere*

##### **Carta da parati**

Qualità media, grezza, stampata o tinteggiata 10 anni

Qualità buona, liscia, lavabile 15 anni

In fibra di vetro, tinteggiabile 20 anni

##### **Tinteggio di rivestimenti di pareti e soffitti/Intonaci**

Pittura a dispersione, pittura a colla, acrilico (bianco fisso, imbiancatura) 8 anni

Pitture acriliche, pitture in resina alchidica e sintetica 15 anni

##### **Stabilitura**

Stabilitura sintetica 30 anni

Stabilitura grezza, rustica su base minerale 25 anni

Intonaci bianchi 20 anni

##### **Tavolati in legno**

Rivestimento parete grezza 30 anni

Velatura 20 anni

Verniciatura coprente 30 anni

Verniciatura ad olio, acrilica, in resina sintetica 20 anni

##### **Soffitti**

Ribassato in metallo, incl. corpi illuminanti 20 anni

In tavolato di legno 40 anni

In legno a cassettoni 40 anni

**Pareti divisorie**, mobili in costruzione leggera 30 anni

##### **Armadi a muro**

Compensato 20 anni

Legno massiccio 35 anni

Ferramenta (serratura e cilindri) 15 anni

Verniciatura ad olio o in resina sintetica 20 anni

##### **Porte interne ed esterne**

Legno massiccio 30 anni

Derivati del legno, compensato con rivestimento in resina sintetica 25 anni

Metallo 30 anni

Verniciatura ad olio o in resina sintetica 20 anni

Pannellature in vetro 30 anni

Ferramenta 15 anni

Guarnizioni di gomma 15 anni

##### **Porte scorrevoli/pieghevoli**

Derivati del legno o legno massiccio 30 anni

Rotelle 15 anni

##### **Telai e soglie di porte interne**

In legno 30 anni

In pietra naturale o artificiale 40 anni

|   |         |
|---|---------|
| Rivestimenti in metallo   | 30 anni |
| <b>Davanzali interni</b> , laccati, verniciatura ad olio, acrilica o resina sintetica | 20 anni |
| <b>Dispositivi di chiusura</b> automatici   | 20 anni |
| <b>Serrature</b>  |         |
| Porta principale  | 30 anni |
| Porte interne   | 30 anni |
| <b>Sigillature di giunti</b>  | 10 anni |

## 6. Rivestimenti da pavimento

### Pavimenti

|                    |         |
|--------------------|---------|
| PVC, novilon, ecc. | 20 anni |
| Gomma, caucciú     | 20 anni |
| Linoleum           | 20 anni |
| Sughero sigillato  | 15 anni |

### Laminato (parquet sintetico)

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Qualità inferiore, classe 31 | 10 anni |
| Qualità media, classe 32     | 15 anni |
| Qualità superiore, classe 33 | 25 anni |

### Parquet

|  |         |
|--|---------|
| Parquet incollato, legno massiccio di piccolo formato, lamabile fino a 6 volte                                 | 40 anni |
| Parquet massiccio, listoni in legno duro lamabile fino a 4 volte   | 40 anni |
| Parquet multistrato, listoni in legno dolce  | 30 anni |
| Parquet con impiallacciatura in vero legno o parquet lamellare (il supporto non è vero parquet) , non lamabile | 12 anni |
| Sigillatura/oliatura parquet (trattamento)   | 10 anni |

### Supporti per rivestimenti da pavimento

|  |         |
|--|---------|
| Pannelli in fibrolegno, in MDF o truciolare, strati applicati in forma liquida quali anidrite, ... | 40 anni |
|--|---------|

### Pavimenti tecnici

### Pavimenti a piastrelle

|   |         |
|---|---------|
| In cotto  | 40 anni |
| In pietra naturale morbida, gneiss, ardesia   |         |
| pietra calcarea, marmo, incl. zoccolino   | 30 anni |
| Pietra naturale dura, granito, quarzo, feldspato, incl.zoccolino                              | 40 anni |
| Ceramica, laccata (piastrelle in grès, in maiolica, mosaico in vetro colorato) incl.zoccolino | 30 anni |
| In grès ceramico, colorate, senza lacca incl.zoccolino  | 40 anni |
| In pietra artificiale, incl.zoccolino   | 40 anni |

### Tappeti

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| In fibra naturale, sisal/cocco | 10 anni |
| Filato strutturato             | 8 anni  |
| Feltro agugliato               | 8 anni  |

### Moquette

|               |         |
|---------------|---------|
| Qualità media | 10 anni |
|---------------|---------|

### Zoccolini

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Materiale sintetico, impiallacciati | 15 anni |
| Legno di faggio/quercia             | 25 anni |

### Sigillature di giunti

## 7. Cucina

### Apparecchi di refrigerazione

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Frigorifero con vano congelatore | 10 anni |
| Congelatore a baule/ad armadio   | 15 anni |

### Forni e piani di cottura

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Piano di cottura a gas con forno  | 15 anni |
| Piano di cottura in vetroceramica | 15 anni |
| Piano di cottura ad induzione     | 15 anni |
| Cucina elettrica con forno        | 15 anni |

### Piastre elettriche convenzionali

|  |         |
|--|---------|
|  | 15 anni |
|--|---------|

### Lavastoviglie

|  |         |
|--|---------|
|  | 15 anni |
|--|---------|

### Cappa aspirante/ventilatore

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Con filtro metallico | 10 anni |
|----------------------|---------|

### Forno a microonde

|  |         |
|--|---------|
|  | 15 anni |
|--|---------|

### Forno a vapore, forno combinato

|  |         |
|--|---------|
|  | 10 anni |
|--|---------|

### Mobili componibili

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Compensato rivestito, laminato o MDF | 15 anni |
|--------------------------------------|---------|

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Metallo termolaccato | 20 anni |
|----------------------|---------|

|   |         |
|---|---------|
| Legno massiccio trattato con olio o laccato | 20 anni |
|---|---------|

### Piani di lavoro

|                  |         |
|------------------|---------|
| Acciaio al cromo | 25 anni |
|------------------|---------|

|         |         |
|---------|---------|
| Granito | 25 anni |
|---------|---------|

|       |         |
|-------|---------|
| Vetro | 25 anni |
|-------|---------|

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Superficie in resina sintetica | 15 anni |
|--------------------------------|---------|

|  |         |
|--|---------|
| Legno massiccio o pannello multistrato | 20 anni |
|--|---------|

### Rubineria

|  |         |
|--|---------|
|  | 20 anni |
|--|---------|

### Griglie di aerazione inferiori

|  |         |
|--|---------|
|  | 10 anni |
|--|---------|

### Ammodernamento generale cucina

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Di qualità inferiore | 20 anni |
|----------------------|---------|

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Di qualità superiore | 25 anni |
|----------------------|---------|

### Piastrelle da parete

|                      |         |
|----------------------|---------|
| In ceramica, laccate | 30 anni |
|----------------------|---------|

|  |         |
|--|---------|
| In grès, maiolica, mosaico in vetro colorato | 30 anni |
|--|---------|

|   |         |
|---|---------|
| In grès ceramico, colorate, senza lacca | 40 anni |
|---|---------|

### Sigillatura di giunti

|  |         |
|--|---------|
|  | 10 anni |
|--|---------|

## 8. Bagno/doccia/WC

### Vasca da bagno/piatto doccia

|          |         |
|----------|---------|
| Acrilico | 25 anni |
|----------|---------|

|                  |         |
|------------------|---------|
| Acciaio smaltato | 35 anni |
|------------------|---------|

|            |         |
|------------|---------|
| Smaltatura | 20 anni |
|------------|---------|

### Lavabo/WC/bidè/orinatoio

|          |         |
|----------|---------|
| Ceramica | 35 anni |
|----------|---------|

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| WC automatico, clos-o-mat | 20 anni |
|---------------------------|---------|

### Cassette di scarico

|            |         |
|------------|---------|
| Ad incasso | 40 anni |
|------------|---------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| A vista, materiale sintetico | 20 anni |
|------------------------------|---------|

|                   |         |
|-------------------|---------|
| A vista, ceramica | 30 anni |
|-------------------|---------|

### Lavatrice nell'appartamento

|  |         |
|--|---------|
|  | 15 anni |
|--|---------|

### Asciugatrice nell'appartamento

|  |         |
|--|---------|
|  | 15 anni |
|--|---------|

### Specchi

|  |         |
|--|---------|
|  | 20 anni |
|--|---------|

### Mobili da bagno/armadi a specchio

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Materiale sintetico | 10 anni |
|---------------------|---------|

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Derivati del legno | 10 anni |
|--------------------|---------|

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Metallo termolaccato | 25 anni |
|----------------------|---------|

### Cabine doccia

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Materiale sintetico | 15 anni |
|---------------------|---------|

|   |         |
|---|---------|
| Pannelli di vetro                               | 25 anni |
| <b>Rubinerie</b>                                |         |
| Miscelatori cromati                             | 20 anni |
| Guarnizioni, tenute                             | 6 anni  |
| <b>Accumulatore acqua calda singolo</b>         | 15 anni |
| <b>Accessori</b>                                |         |
| Supporto portasapone cromato                    | 15 anni |
| Portabicchiere cromato                          | 15 anni |
| Ripiano di vetro                                | 15 anni |
| Portasciugamani cromato                         | 15 anni |
| Barre di sostegno cromate                       | 15 anni |
| Aste per tende cromate                          | 10 anni |
| <b>Scaldabagno a gas</b>                        | 20 anni |
| <b>Piastrelle da parete</b>                     |         |
| In ceramica, laccate                            | 30 anni |
| In grès, maiolica, in vetro colorato            | 30 anni |
| In grès ceramico, colorate, non laccate         | 40 anni |
| <b>Sigillature di giunti</b>                    | 8 anni  |
| <b>Ammodernamento generale del bagno</b>        | 30 anni |
| <b>Condutture dell'acqua fredda</b>             |         |
| Acciaio zincato                                 | 30 anni |
| Acciaio al cromo                                | 50 anni |
| Rame  | 50 anni |
| <b>Condutture dell'acqua, in tubo</b>           |         |
| <b>PEX-metallo</b>                              | 30 anni |
| <b>Condutture dell'acqua calda in rame, con</b> |         |
| isolazione in materiale sintetico               | 50 anni |
| <b>Conduttura del gas, tubi in acciaio</b>      |         |
| verniciati                                      | 50 anni |

## 9. Ricezione radio e TV/Impianti elettrici

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Allacciamento TV via cavo            | 10 anni |
| Allacciamento ISDN                   | 10 anni |
| Antenna TV/Antenna satellitare       | 10 anni |
| Centrale telefonica di distribuzione | 25 anni |
| Centralina telefonica                | 15 anni |
| Interruttori, commutatori            | 15 anni |
| Prese di corrente                    | 15 anni |
| Attacchi                             | 15 anni |
| Contatori                            | 20 anni |
| <b>Apparecchi per illuminazione</b>  |         |
| Lampade da parete/soffitto           | 20 anni |
| <b>Cavi, linee</b>                   | 40 anni |
| <b>Impianti a corrente forte</b>     | 40 anni |

## 10. Balconi/tende da sole/giardino d'inverno/terrazze

### Balconi

|  |         |
|--|---------|
| Costruzione in legno   | 30 anni |
| Costruzione in metallo   | 40 anni |
| Lastre cemento   | 30 anni |
| Piastrelle in grès ceramico  | 25 anni |
| Parapetti, elementi in legno verniciati                                | 20 anni |
| Parapetti, profili di metallo, tubi, lamiera verniciati o termolaccati | 30 anni |

### Tende da sole

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Stoffa                    | 15 anni |
| Cinghie per tende da sole | 8 anni  |

### Giardino d'inverno

|   |         |
|---|---------|
| Legno verniciato o velato, struttura in materiale plastico con vetrate                  | 20 anni |
| Acciaio primerizzato e verniciato con vetrate   | 25 anni |
| Alluminio termolaccato, strutture in acciaio zincato a caldo o termolaccato con vetrate | 30 anni |
| Vetratura isolante o semplice   | 25 anni |
| Opere da muratore/piastrellista   | 25 anni |
| Installazioni elettriche  | 25 anni |

### Terrazze

|  |         |
|--|---------|
| Parapetti, elementi di legno verniciati                                | 20 anni |
| Parapetti, profili in metallo, tubi, lamiera verniciate o termolaccate | 30 anni |
| Lastre di cemento  | 30 anni |
| Piastrelle in grès ceramico  | 25 anni |
| Installazioni elettriche   | 25 anni |
| <b>Zerbini, barriere tessili antispurco</b>                            | 10 anni |

## 11. Ampliamento cantine e solai

|   |         |
|---|---------|
| Utilizzo a scopo abitativo e lavorativo, deposito/magazzino, ventilazione rifugio | 40 anni |
|---|---------|

## 12. Ascensori

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| <b>Impianto ascensore</b>       | 30 anni |
| <b>Installazioni elettriche</b> | 30 anni |

## 13. Impianti e attrezzature comuni

|  |         |
|--|---------|
| <b>Lavatrice, asciugatrice, deumidificatore</b>                  | 15 anni |
| <b>Impianto di addolcimento acqua</b>                            | 20 anni |
| <b>Impianto di chiusura combinato</b>                            | 20 anni |
| <b>Impianto apriporta, parti meccaniche</b>                      | 20 anni |
| <b>Imp. citofonico, apriporta, parti elettriche</b>              | 20 anni |
| <b>Cassetta delle lettere</b>                                    | 20 anni |
| <b>Recinzioni e simili</b>                                       |         |
| Pali in metallo, steccato in legno impregnato o simili           | 15 anni |
| Pali in metallo, steccato in metallo o rete                      | 25 anni |
| <b>Muri da giardino, muri del garage, muri di cinta massicci</b> | 40 anni |
| <b>Lastre di cemento, percorsi di accesso</b>                    | 30 anni |

## 14. Riduzione della durata di vita in caso di uso particolare

*In particolare per rivestimenti di pavimenti, pareti e soffitti*

|  |      |
|--|------|
| Uffici   | 20 % |
| Esercizi soggetti a sollecitazioni moderate (es: negozi)                               | 25 % |
| Esercizi soggetti a sollecitazioni importanti (es. ristoranti, officine meccaniche,..) | 50 % |

© SMV, dicembre 2005

Traduzione ad opera dell'ASI FSI, Massagno, 2007