

Tabella della durata di vita

Avvertimento introduttivo

La tabella della durata di vita è stata allestita congiuntamente dall'Associazione Svizzera Inquilini della Svizzera tedesca (MV) e dall'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz). Gode inoltre dell'appoggio di diverse associazioni e organizzazioni del settore. La presente tabella è stata rivista da ultimo nel 2015 ed è in vigore con le ultime modifiche evidenziate in blu dal 1 gennaio 2016.

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

Caldia	20 anni
Brucciato	20 anni
Comando	20 anni
Pompa di circolazione	20 anni
Canna fumaria	
Acciaio al cromo	20 anni
Vetroceramica	20 anni
Pompa di calore	
Apparecchio	20 anni
Sonda geotermica	40 anni
Convertitore , per riscaldamento a distanza, incl.tassa di allacciamento	25 anni
Collettori solari	
Impianto fotovoltaico	20 anni
Inverter	10 anni
Impianto termico	30 anni
Riscaldamento al suolo	30 anni
Radiatori, pareti riscaldanti	
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
Caldia	20 anni
Installazione elettrica imp.risc.	20 anni
Cisterna per gasolio/combustibile	
Interna	30 anni
Interrata	20 anni
Impianto di sicurezza contro le	

fuoriuscite di combustibile	20 anni
Strumenti di misura	
Contatori di calore, volume, portata	15 anni
Ripartitore delle spese di riscaldamento	15 anni
Valvole	
Valvole termostatiche per radiatori	20 anni
Valvole convenzionali per radiatori	20 anni
Climatizzatori individuali	
per singolo locale	15 anni
Ventilazione	
Ventilazione controllata delle abitazioni	20 anni
Condotte di ventilazione	25 anni
Coperture impianto di ventilazione / griglie	
Materiale sintetico (plastica)	15 anni
Metallo	20 anni

2. Produzione di acqua calda

Caldia combinata	20 anni
Pompa di circolazione	20 anni
Installazioni elettriche dell'impianto di produzione di acqua calda	20 anni
Strumenti di misura , contatori elettronici	15 anni
Scaldacqua (boiler)	
Scaldacqua combinati con riscaldamento	20 anni
Scaldacqua elettrici	20 anni
Apparecchi a gas	20 anni

3. Caminetti

Caminetti	
Caminetti, stufe a caminetto	25 anni

Rivestimento in mattoni refrattari	15 anni
Caminetto ad aria calda	25 anni
Ventilatore , per evacuazione fumi	20 anni
Motori elettrici	
Per caminetto ad aria calda	20 anni
Per recupero del calore	20 anni
Parafuoco , 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, isolamento termica e acustica	25 anni
--	---------

Materiale metallico, isolamento 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	10 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 tappeziere

Carta da parati

Grezza, stampata o tinteggiata	10 anni
--------------------------------	---------

Tinteggiabile	24 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	30 anni
---	---------

In tavolato di legno, a cassettoni	40 anni
------------------------------------	---------

Pannelli a pressione	20 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
Davanzali interni , laccati, verniciatura ad olio, acrilica o resina sintetica	20 anni
Dispositivi di chiusura automatici	20 anni
Serrature	
Porta principale	30 anni
Porte interne	30 anni
Sigillature di giunti	10 anni

6. Rivestimenti da pavimento

Pavimenti

Lastre di PV eterogeneo, novilon, ecc.	10 anni
Gomma, caucciù, linoleum, PVC puro, vinile	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,	40 anni
Parquet massiccio, listoni in legno duro	40 anni
Parquet multistrato, listoni da 4 mm in legno	30 anni
Parquet in legno dolce	30 anni

Parquet con impiallacciatura in vero legno o parquet lamellare (il supporto non è vero parquet) 10 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 40 anni

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	10 anni

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

Pietra acrilica (tipo Corian, ecc..) 20 anni

Granito 25 anni

Vetro 25 anni

Superficie in resina sintetica 15 anni

Legno massiccio o pannello multistrato 20 anni

Rubinetteria

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
Rubinerie	
Miscelatori cromati	20 anni
Guarnizioni, tenute	6 anni
Accumulatore acqua calda singolo	15 anni
Accessori	
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
Scaldabagno a gas	20 anni
Piastrelle da parete	
In ceramica, laccate	30 anni
In grès, maiolica, in vetro colorato	30 anni
In grès ceramico, colorate, non laccate	40 anni
Sigillature di giunti	8 anni
Ammodernamento generale del bagno	30 anni
Condutture dell'acqua fredda	
Acciaio zincato	30 anni
Acciaio al cromo	50 anni
Rame	50 anni
Condutture dell'acqua, in tubo	
PEX-metallo	30 anni
Condutture dell'acqua calda in rame , con isolazione in materiale sintetico	50 anni
Conduttura del gas, tubi in acciaio verniciati	50 anni
9. Ricezione radio e TV/Impianti elettrici	
Allacciamento TV via cavo	15 anni
Allacciamento ISDN	15 anni
Antenna TV/Antenna satellitare	15 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
Apparecchi per illuminazione	
Lampade da parete/soffitto	20 anni
Cavi, linee	40 anni
Impianti a corrente forte	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
Zerbini, barriere tessili antisporcio	10 anni

11. Ampliamento cantine e solai

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

12. Ascensori

Impianto ascensore	30 anni
Installazioni elettriche	30 anni

13. Impianti e attrezzature comuni

Lavatrice, asciugatrice, deumidificatore	15 anni
Impianto di addolcimento acqua	20 anni

Impianto di chiusura combinato	20 anni
Impianto apriporta, parti meccaniche	20 anni
Imp. citofonico, apriporta, parti elettriche	20 anni
Cassetta delle lettere	20 anni
Recinzioni e simili	
Pali in metallo, steccato in legno impregnato o simili	15 anni
Pali in metallo, steccato in metallo o rete	25 anni
Muri da giardino, muri del garage, muri di cinta massicci	40 anni
Lastre di cemento, percorsi di accesso	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 2015

Traduzione ad opera dell'ASI FSI, Massagno, 2016