

1. Informazioni specifiche sul mandato

1.1 Mandante

Nome, società :
 Aggiunto :
 Via :
 NAP / Località :
 Tel. :
 Fax :
 Responsabile :

1.2 Mandatario

Società :
 Aggiunto :
 Via :
 NAP / Località :
 Tel. :
 Fax :
 Responsabile :

1.3 Immobile

Via :
 NAP / Località :
 N° catastale :
 N° assicurazione :
 Portiere :
 NAP / Località :
 Tel. / Fax :

N° dell'incarto, designazione:

Luogo e data:

Firma del mandatario:

2. Osservazioni preliminari

L'analisi sommaria MERIP è uno strumento che, creato nell'ambito del PI EDIL, viene usato nella fase di analisi dei costi nel rinnovamento degli immobili. Con poca spesa, dà una buona visione d'insieme dello stato dell'edificio così come del costo dei lavori di ripristino (compresi onorari e spese, forfettizzate al 13%). Permette così di prendere le prime decisioni necessarie in vista di un rinnovamento ottimale dal punto di vista del costo e della pianificazione e ciò prima delle prestazioni quali sono descritte nei regolamenti sugli onorari.

Nell'analisi sommaria, la natura ed i costi degli interventi sono standardizzati per effetto dell'attribuzione di codici di degrado, che vanno da «a» a «d». Tuttavia, questo metodo non sostituisce una stima tradizionale dei costi o un preventivo generale come previsto nel corso dell'allestimento del progetto. In effetti, gli interventi da prevedere non saranno stabiliti definitivamente che nel quadro del progetto.

L'obiettivo è il ripristino di tutti gli elementi con difetti fisici o funzionali al livello dello standard iniziale, ciò tenendo conto delle prescrizioni legali.

Grazie ad un codice «s», il metodo permette la valutazione, per certi elementi, del maggior valore conseguente ad un miglioramento di questo livello di standard, voluto dal mandante.

Il contratto tra il mandante e il mandatario viene stabilito sulla base del presente Formulario, del Carnet degli elementi e del Manuale dell'analisi sommaria MERIP.

Il rapporto individuale della pagina 4 di questo formulario fa parte integrante dei risultati.

3. Interpretazione dei risultati

Il mandante riceve questo formulario firmato dal mandatario. Egli può chiedere di consultare la valutazione degli elementi del carnet.

I risultati ottenuti con il formulario elettronico possono leggermente differire da quelli calcolati a mano.

In questo formulario, il risultato dell'analisi sommaria si esprime attraverso quattro valori :

— l'urgenza del ripristino può essere determinata alla pagina 3 sulla base del numero di elementi in codice «d» ;

— il grado di intervento è espresso alla pagina 3. Si ottiene dividendo la somma dei punti ponderati per la superficie lorda abitabile (SA) ;

— i costi dei lavori di rinnovamento sono indicati alla pagina 3 ;

— il maggior valore per i miglioramenti del livello dello standard richiesti dal mandante è egualmente indicato alla pagina 3.

Queste indicazioni costituiscono la base per il procedere dei lavori di un rinnovo completo, in una o più tappe, con la possibilità di realizzare eventualmente un miglioramento del livello dello standard di certi elementi.

Un primo insieme di misure da prendere può essere definito in funzione dello stato di degrado degli elementi, delle prescrizioni legali, del rischio di possibili prossimi danni ad altri elementi e delle ripercussioni sulle spese annuali di manutenzione.

4. Limiti d'interpretazione

Nella stima non sono compresi i costi legati ai traslochi, agli affitti per rialloggiare le persone, alla perdita di guadagno dovuta ad appartamenti non occupati o alla rinuncia di affitti dei locatari a causa del disturbo arrecato. Per contro la valutazione comprende un montante forfetario del 13% sul costo dei lavori per onorari e spese.

La valutazione degli elementi viene fatta de visu, senza consultazioni di specialisti e senza perizie. Le riserve sulla valutazione degli elementi indicate alla pagina 4 di questo formulario fanno parte integrante dell'analisi sommaria.

L'analisi sommaria non si sostituisce alle conoscenze professionali che sono indispensabili per una valutazione coerente dello stato attuale dell'edificio.

Non è ammesso dedurre dalla somma dei punti i costi di rinnovamento di un singolo elemento. La precisione dei risultati ne soffrirebbe rispetto a quella dei costi globali. In effetti, non verrebbe tenuto conto dell'interdipendenza tra gli elementi e dell'influenza del coefficiente di complessità.

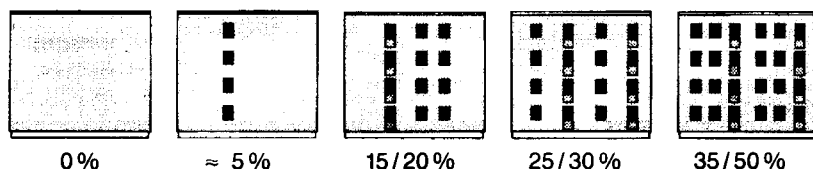
Una corretta valutazione dei costi di ripristino dà dei valori del grado d'intervento compresi tra 150 e 1900.

I ripristini conseguenti ad errori di costruzione non possono essere valutati con questo metodo essendo il loro costo troppo aleatorio.

Provvedimenti costruttivi che vanno al di là dei lavori di rinnovamento sono sottoposti ad autorizzazione ed esigono impegni supplementari. La loro valutazione deve essere fatta nel quadro di un progetto.

TIPOLOGIA

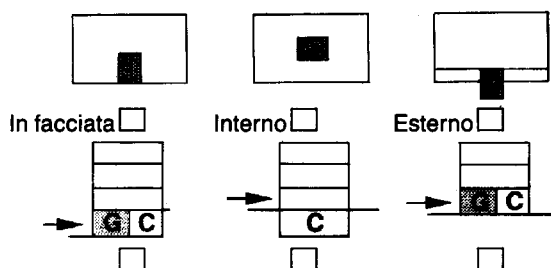
Percentuale di vetrate in facciata:



	0 %	~ 5 %	15 / 20 %	25 / 30 %	35 / 50 %
Nord	ml	ml	ml	ml	ml
Sud	ml	ml	ml	ml	ml
Est	ml	ml	ml	ml	ml
Ovest	ml	ml	ml	ml	ml

ml = lunghezza della facciata

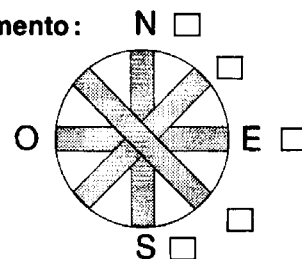
Vano scale:



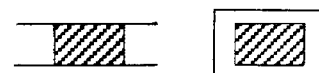
Entrata:

C = Cantina
G = Garage

Orientamento:



Situazione:



Copertura:



Anno di costruzione

Data dell'analisi

CONSUMO DI ENERGIA

Produzione di acqua calda sanitaria

olio ☐ gas ☐ elettricità ☐

Superficie di riferimento (SR) m²

Riscaldamento e acqua calda combinati ☐ sì

Agente energetico	Costo dell'energia	Consumo totale	Consumo per SR	Indice di consumo di energia (E)	Valore
Olio		Fr. kg / SR =	× 42,7 =	MJ / m ² a	(senza AC)
Gas		Fr. m ³ / SR =	× 36,3 =	MJ / m ² a	MJ / m ² a
Elettricità 1		Fr. kwh / SR =	× 3,6 =	MJ / m ² a	(con AC)
Altri		Fr. kg / SR =	× =	MJ / m ² a	MJ / m ² a
Elettricità 2		Fr. kwh / SR =	× 3,6 =	MJ / m ² a	
				E totale	

Elettricità 1 = Riscaldamento elettrico o riscaldamento a distanza
Elettricità 2 = Corrente parti comuni, vani scale, lavanderie, pompe ecc.

Conteggio individuale lavaggio / asciugatura? ☐ sì
Apparecchi elettrodomestici validi dal punto di vista energetico? ☐ sì

COEFFICIENTI

Geometria: riportare alla pagina 3

Superficie della particella (SP) m²

Numero degli appartamenti (nl)

Occupazione al suolo (S) m²

Numero dei vani (nv)

Lunghezza delle facciate (LF) ml

Superficie commerciale (SC) m²

Altezza alla gronda (H) ml

Superficie lorda abitabile (S x nl) (SA) m²

Numero dei livelli (nl)

Superficie esterna sistemata (SP - S) (SES) m²

Numero dei vani scale (ns)

Superficie facciate (LF x H) (SF) m²

Coefficiente di complessità

Indice di Zurigo

Coefficiente di complessità

	massimo	medio	minimo
Dimensione dell'operazione	☐	☐	☐
Condizioni di lavoro	☐	☐	☐
Condizioni d'accesso	☐	☐	☐

N°	Designazione dell'elemento	Tipo	Ripristino		Mod. dello standard		Coefficienti dimension.	Punti ponderati	
			Codice	Punti	Cod.	Punti		Ripristino	Modifiche standard
					s	obblig.			
Esterno dell'edificio - facciate									
01	Sistemazione esterna						x	SES =	=
02	Strutture portanti di facciata						x	SF =	=
03	Rivestimenti facciate								
04	Decorazioni facciate								
05	Balconi e logge						x	na =	=
06	Isolazioni termiche di facciata						x	SF =	=
Sottosuolo									
07	Cantine private						x	S =	=
08	Locali comuni nel sottosuolo								
09	Isolazione termica soletta copertura cantina								
10	Stoccaggio olio						x	SA + SC =	=
11	Produzione di calore								
12	Distribuzione di calore						x	na =	=
13	Allacciamento acqua gas								
14	Evacuazioni								
15	Porte di cantina e di garage						x	S =	=
16	Finestre di cantina								
Circolazioni, atrio e scala									
17	Rivestimenti dei muri atrio e scale						x	ns x l =	=
18	Scale e pianerottoli								
19	Porta d'entrata edificio						x	ns =	=
20	Porte pianerottoli						x	na =	=
21	Corrente forte : raccordi, contatori, distrib.						x	SA =	=
22	Corrente forte : installazioni comuni								
23	Corrente debole						x	na =	=
24	Ascensore						x	ns x nl =	=
Sottotetto - Copertura									
25	Carpenteria						x	S =	=
26	Superficie della copertura								
27	Edificazioni a tetto								
28	Vetrare - Finestre a tetto								
29	Abbaini - Lucernari								
30	Isolazione tetto								
31	Opere da lattoniere								
32	Sottotetti (locali comuni - sistemazione)								
Appartamenti - Attrezzature private									
33	Installazioni elettriche degli appartamenti						x	SA =	=
34	Riscaldamento								
35	Distribuzione dell'acqua fredda						x	na =	=
36	Distribuzione dell'acqua calda								
37	Distribuzione del gas								
38	Discese acque nere e pluviali								
39	Finestre						x	SA =	=
40	Chiusure								
41	Protezione solare								
42	Serramenti interni								
Locali secchi									
43	Rivestimento dei pavimenti						x	SA =	=
44	Rivestimento dei muri								
45	Rivestimento dei soffitti						x		=
Locali umidi									
46	Cucina (locale e attrezzatura)						x	na =	=
47	Bagno - WC (locale e attrezzatura)								
48	Ventilazione (cucina - bagno - WC)								
Locali professionali									
49	Locali professionali e commerciali						x	SC =	=
Generalità									
50	Ponteggi e installazione di cantiere						x	SF =	=
Calcolo dei costi									
		Grado d'intervento				Indice ZH/100		Coefficiente di complessità	
Costi ripristino		Fr.		=		x		x	
Costi modifiche dello standard		Fr.		=		x		x	

Documentazione (piani, rapporti d'esperti, ecc.) :

Descrizione dello stato attuale :

Possibilità per il seguito delle operazioni :

Raccomandazioni per il seguito delle operazioni :

Riserve e raccomandazioni per chiarimenti aggiuntivi (Analisi dettagliata o informazioni presso uffici, servizi industriali, ecc.)