



Edizione del 13 dicembre 2007
(le modifiche rispetto alle edizioni precedenti sono evidenziate in **giallo!**)

Registro federale degli edifici e delle abitazioni

Messaggi di errore degli edifici e delle abitazioni

Promemoria sulla tenuta del registro n. 1

L'insieme dei dati del REA federale è controllato in occasione di ogni mutazione in base a cosiddette regole di completezza e plausibilità. Il risultato del controllo della qualità è documentato attraverso lo stato di plausibilità ed eventuali infrazioni alle regole di qualità sono evidenziate sotto forma di messaggi di errore. Ciò vale per ogni edificio, ogni entrata degli edifici e ogni abitazione.

Le regole di completezza servono ad assicurarsi che siano registrati tutti i dati richiesti dal REA federale per gli edifici, le entrate e le abitazioni. Con le regole di plausibilità è invece verificata la correttezza dei dati registrati.

In base alle regole di qualità si distinguono:

- **Automatismi:** il dato sbagliato o mancante è corretto o completato automaticamente.
→ PG26: «Stato dell'edificio adattato automaticamente all'anno di ristrutturazione.»
- **Errori effettivi:** il dato sbagliato o mancante deve essere corretto o completato.
→ PG31: «Categoria dell'edificio "abitazione": nessuna abitazione registrata. Correggere.»
→ VG02: «Manca il numero della particella. Completare.»
- **Dati improbabili:** in circostanze particolari un dato dubbio può essere corretto e in tal caso confermato (disattivazione del messaggio di errore).
→ PG62: «Casa unifamiliare con più di tre piani. Controllare.»

Le regole di qualità sono contraddistinte da due lettere seguite da un numero a due cifre.

Il presente documento contiene raccomandazioni concernenti l'applicazione delle regole di qualità. Non sono trattati i messaggi di errore che non hanno bisogno di spiegazioni, ad esempio la regola di completamento VG02 (vedi sopra).

Bisogna inoltre tener presente che quando un edificio è legato a un progetto di costruzione alcuni messaggi di errore possono essere disattivati, poiché certe informazioni non sono ancora note al momento dell'inizio della costruzione.

Regole di registrazione / raccomandazioni

N.	Messaggio di errore	Raccomandazioni per la registrazione
Edificio		
PG13	Il numero ufficiale dell'edificio non è unico nel Comune. Controllare.	Per identificare gli edifici con lo stesso numero ufficiale dell'edificio effettuare una ricerca in base a questa caratteristica. L'appuramento dei dati del REA inizia con l'eliminazione degli edifici registrati più volte. Questa operazione è descritta nella guida <i>L'appuramento dei dati sugli edifici e le abitazioni. Guida per i servizi comunali delle costruzioni</i> , cap. 3. Se dopo la verifica risulta che più edifici hanno effettivamente lo stesso numero ufficiale, questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.
PG14	Il numero della particella non è numerico. Controllare.	Controllare il numero della particella e cancellare le lettere inutili. Se dopo la verifica risulta che il numero della particella è effettivamente alfanumerico (ad esempio i diritti di superficie nel formato DSnnnn), questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.
PG21 PG22	Stato edificio incompatibile con anno o epoca di ristrutturazione. Correggere.	Un edificio con dati sull'anno e/o sul periodo di costruzione è sempre "esistente" o "demolito". Dal completamento dell'edificio fino alla sua demolizione, lo stato dell'edificio resta assolutamente "esistente", anche in caso di importanti lavori di ristrutturazione o rinnovo. Correggere lo stato dell'edificio.
PG24	Alloggio provvisorio: ammesso solo lo stato dell'edificio "esistente". Correggere.	Nel REA sono ammessi solo gli alloggi provvisori terminati occupati in permanenza o utilizzati come luogo di lavoro. Correggere lo stato dell'edificio. Se risulta che si tratta di un edificio, e cioè di un'opera di costruzione durevole ben ancorata al suolo, bisogna correggere la categoria dell'edificio.
PG31	Categoria dell'edificio "abitazione": nessuna abitazione registrata. Correggere.	Un edificio abitativo deve avere una o più abitazioni, che devono essere registrate. Se risulta che effettivamente l'edificio non ha abitazioni, correggere la categoria dell'edificio come segue: - "edificio ad uso parzialmente abitativo" per gli edifici con locali per collettività o comunità domestiche come cliniche, istituti, internati, alberghi, penitenziari, ecc. e di conseguenza con locali abitabili separati oppure - "edificio ad uso non abitativo".
PG32	Categoria dell'edificio "non abitativo": abitazioni registrate. Correggere.	Un edificio ad uso non abitativo non comprende nessuna abitazione (neanche abitazioni secondarie non abitate, ecc.). Se risulta che l'edificio ha effettivamente delle abitazioni, correggere la categoria dell'edificio. In caso contrario, notificare all'UST le abitazioni da cancellare con la funzione <Cancellare>.
PG33	Edificio abitativo / alloggio provvisorio con entrate secondarie. Controllare.	Raramente gli edifici esclusivamente ad uso abitativo hanno più entrate. Se le entrate secondarie costituiscono l'accesso a un negozio, un'officina, ecc., modificare la categoria dell'edificio. Per le case abbinata, a gruppi o a schiera è considerata un edificio indipendente ogni costruzione dotata di una propria entrata dall'esterno e separata dalle altre costruzioni da un muro divisorio verticale portante dal piano terra al tetto. Se conformemente a questa definizione un edificio deve essere separato, contattare la hotline del REA 0800 866 600, affinché l'operazione possa essere eseguita correttamente. Se dopo la verifica risulta che l'edificio possiede effettivamente più

N.	Messaggio di errore	Raccomandazioni per la registrazione
		<p>entrate, definire l'entrata di ogni abitazione nel campo «Indirizzo dell'abitazione», segnatamente nei casi in cui ogni abitazione possiede un accesso verso l'esterno (ad esempio le case terrazzate). Questo messaggio può poi essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.</p>
PG34	<p>Casa unifamiliare: ammessa un'unica abitazione. Correggere.</p>	<p>Una casa unifamiliare ha una sola abitazione. Se risulta che l'edificio ha effettivamente due o più abitazioni, adattare la categoria dell'edificio anche se tutte le abitazioni sono occupate dalla stessa famiglia o se una di queste abitazioni è solo uno studio. In caso contrario notificare all'UST le abitazioni da cancellare con la funzione <Cancellare>.</p>
PG35	<p>Casa plurifamiliare: necessarie più abitazioni. Correggere.</p>	<p>Una casa plurifamiliare ha almeno due abitazioni, che devono essere registrate. Se risulta che l'edificio ha effettivamente un'unica abitazione o addirittura non ne ha nessuna, adattare la categoria dell'edificio.</p>
PG36 PG38	<p>Edificio ad uso parzialmente abitativo. Nessuna abitazione registrata. Correggere.</p>	<p>Gli edifici ad uso parzialmente abitativo, se si tratta di edifici per collettività, presentano almeno un'abitazione o una registrazione alla caratteristica "Classe di edificio".</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Registrare l'abitazione/le abitazioni 2. Se si tratta di un edificio per collettività, alla caratteristica "Classe di edificio" va registrata una delle cinque seguenti classi: "Residenze per collettività" (1130), "Edifici alberghieri" (1211) "Altri edifici per alloggio di breve durata", come ostelli della gioventù, rifugi di montagna ecc. (1212), "Edifici per fini ospedalieri e di assistenza sociale" (1264), "Altri edifici" come penitenziari o caserme (1274). Per gli edifici delle classi summenzionate non è necessario indicare il "Numero di locali abitabili separati". 3. Se l'edificio non rientra in nessuna di queste classi di edificio e non comprende nessuna abitazione, correggere la categoria dell'edificio con "Edificio ad uso non abitativo".
PG37	<p>Alloggio provvisorio: non è ammessa alcuna abitazione. Correggere.</p>	<p>Per gli alloggi provvisori, nel REA non sono registrate abitazioni poiché questi oggetti non corrispondono alle definizioni di edificio e abitazione. Se risulta che si tratta di un edificio, e cioè di un'opera di costruzione durevole ben ancorata al suolo, correggere la categoria dell'edificio. Altrimenti notificare all'UST le abitazioni da cancellare con la funzione <Cancellare>.</p>
PG43	<p>L'anno di ristrutturazione è precedente all'anno di costruzione. Correggere.</p>	<p>Vedi PG45.</p>
PG44	<p>Epoca di costruzione ed epoca di ristrutturazione sono identiche. Controllare.</p>	<p>Vedi PG47.</p>

N.	Messaggio di errore	Raccomandazioni per la registrazione
PG45	L'anno di demolizione è precedente all'epoca di costruzione. Correggere.	Le indicazioni sulla "storia" dell'edificio seguono una sequenza logica: costruzione – ristrutturazione – demolizione. Correggere una di queste caratteristiche.
PG46	L'anno di demolizione è precedente all'epoca di ristrutturazione. Correggere.	La stessa iscrizione non può valere per due edifici differenti, anche se un nuovo edificio ne sostituisce uno vecchio con lo stesso indirizzo e/o numero della particella. In questo caso, all'iscrizione originale è attribuito lo stato "demolito" ed è registrato nel REA un nuovo edificio.
PG47	L'anno di demolizione rientra nell'epoca di costruzione. Controllare.	È improbabile che nella "storia" di un edificio la costruzione sia seguita immediatamente da una ristrutturazione e una ristrutturazione dalla demolizione.
PG48	L'anno di demolizione rientra nell'epoca di ristrutturazione. Controllare.	La stessa iscrizione non può valere per due edifici differenti, anche se un nuovo edificio ne sostituisce uno vecchio sulla stessa particella. In questo caso, all'iscrizione originale è attribuito lo stato "demolito" ed è registrato nel REA un nuovo edificio. Se dopo una verifica risulta effettivamente che l'edificio è stato registrato correttamente, questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.
PG49	L'anno di ristrutturazione è precedente all'epoca di costruzione. Correggere.	Vedi PG45.
PG51	La superficie dell'edificio è inferiore a 6 m ² . Autorizzata solo per delle costruzioni particolari. Correggere.	Un'opera di costruzione con una superficie inferiore a 6m ² non è considerata un edificio, bensì una costruzione speciale. Correggere la superficie sbagliata. In caso di dubbio, cancellare il valore e lasciare il campo in bianco. Se risulta che l'opera ha effettivamente una superficie inferiore a 6m ² , modificare la categoria dell'edificio in "costruzione speciale".
PG52	La superficie dell'edificio è inferiore a 12 m ² . Controllare.	<p>Determinate indicazioni sugli edifici sono improbabili (superficie molto grande o molto piccola, numero di piani elevato, ecc.), ma possono essere corrette in singoli casi.</p> <p>Correggere le indicazioni sbagliate. Se non sono noti i dati corretti, cancellare il dato sbagliato e lasciare il campo in bianco, senza disattivare il messaggio (il messaggio non apparirà più dopo un nuovo controllo dell'edificio).</p> <p>Se dopo la verifica risulta che l'edificio è stato registrato correttamente, questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.</p>
PG53	La superficie dell'edificio è superiore a 600 m ² . Controllare.	
PG54	La superficie dell'edificio è superiore a 1'000 m ² . Controllare.	
PG61	Il numero di piani è superiore a 20. Controllare.	
PG62	Casa unifamiliare: numero di piani è superiore a 3. Controllare.	
PG63	Casa plurifamiliare: numero di piani superiore al numero di abitazioni. Controllare.	

N.	Messaggio di errore	Raccomandazioni per la registrazione
PG71 PG72	Solo le mansarde e locali simili sono locali abitabili separati. Controllare.	<p>Il numero di locali abitabili separati registrati in questo edificio è identico o superiore alla somma dei locali delle abitazioni.</p> <p>Attenzione: per locali abitabili separati si intendono singoli locali abitabili che non dispongono di una cucina e che non fanno parte di un'abitazione (p. es. le mansarde). Il numero di questi locali abitabili separati non va confuso con la somma dei locali delle abitazioni. Verificare pertanto questo dato.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se dalla verifica risulta che il numero dei locali abitabili separati è effettivamente identico alla somma dei locali delle abitazioni, il messaggio d'errore può essere disattivato sotto <lista degli errori>. ▪ Se dalla verifica risulta che si tratta di un edificio per collettività (p. es. istituti, internati, ospedali o alberghi), si deve correggere la categoria dell'edificio in "Edificio ad uso parzialmente abitativo". Per una registrazione corretta, seguire le istruzioni contenute nel promemoria n. 6.
PG73	Edificio ad uso non abitativo: non sono ammessi locali abitabili separati. Correggere.	<p>Gli edifici ad uso non abitativo sono composti esclusivamente da locali industriali, artigianali o agricoli. Cancellare il numero di locali abitabili separati di questi edifici.</p> <p>Per le scuole, le fabbriche, gli edifici amministrativi con l'abitazione del portinaio correggere la categoria dell'edificio in "edificio ad uso parzialmente abitativo". Registrare inoltre un'abitazione e cancellare il numero di locali abitabili separati.</p> <p>Se risulta che si tratta di un edificio con locali per collettività o comunità domestiche (ad esempio cliniche, istituti, penitenziari, ecc.), che include effettivamente locali abitabili separati, correggere la categoria dell'edificio in "edificio ad uso parzialmente abitativo".</p>
PG84	Edificio ad uso abitativo senza riscaldamento. Controllare.	<p>Determinate indicazioni sugli edifici sono improbabili (riscaldamento mediante stufa singola, acqua calda inesistente, ecc.), ma possono essere corrette in singoli casi.</p> <p>Correggere le indicazioni sbagliate. Se non sono noti i dati corretti, cancellare il dato sbagliato e lasciare il campo in bianco, senza disattivare il messaggio (il messaggio non apparirà più dopo un nuovo controllo dell'edificio).</p> <p>Se dopo la verifica risulta che l'edificio è stato registrato correttamente, questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.</p> <p>Per stufa singola s'intende un piccolo sistema di riscaldamento installato nell'abitazione, alimentato a legna, gas, carbone o gasolio, da non confondere con un riscaldamento centrale (ad esempio per le case unifamiliari).</p>
PG85	Edificio costruito/ristrutturato dopo il 1960 riscaldato mediante stufa singola. Controllare.	
PG91	L'edificio ha un riscaldamento, ma non l'acqua calda. Controllare.	
PG92	Edificio costruito/ristrutturato dopo il 1960 senza acqua calda. Controllare.	
PG93	Edificio con cucina senza acqua calda. Controllare.	
VG06	Alloggio provvisorio: manca il nome dell'edificio. Completare.	<p>Per gli alloggi provvisori e le costruzioni speciali, il nome dell'edificio è obbligatorio per descrivere meglio l'oggetto registrato (roulotte, cabina telefonica, serbatoio di acqua, ecc.)</p>

N.	Messaggio di errore	Raccomandazioni per la registrazione
VG07	Costruzione speciale: manca il nome dell'edificio. Completare.	
VG99	Numeri fisici dell'abitazione raccomandati per tutte le abitazioni dell'edificio!	Il trattamento di questo messaggio di errore è descritto nella guida <i>L'appuramento dei dati sugli edifici e le abitazioni. Guida per i servizi comunali delle costruzioni</i> , cap. 4.
Entrata dell'edificio		
PD01	Indirizzo non unico. Controllare o indicare il nome dell'edificio.	Il trattamento di questo messaggio di errore è descritto nella guida <i>L'appuramento dei dati sugli edifici e le abitazioni. Guida per i servizi comunali delle costruzioni</i> , cap. 3.
PD03	Il numero dell'entrata dell'edificio contiene più lettere. Controllare.	L'uso di più lettere nel numero dell'entrata è raro. Più entrate di un edificio sono registrate nel REA separatamente come entrate secondarie (ad esempio Bahnhofstrasse 8a-c comporta tre iscrizioni con 8a, 8b e 8c) Per le case abbinata, a gruppi o a schiera è considerata un edificio indipendente ogni costruzione dotata di una propria entrata dall'esterno e separata dalle altre costruzioni da un muro divisorio verticale portante dal piano terra al tetto. Se conformemente a questa definizione un edificio deve essere separato, contattare la hotline del REA 0800 866 600, affinché l'operazione possa essere eseguita correttamente. Se dopo la verifica risulta che il numero dell'entrata contiene effettivamente più lettere, questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.
PD06	L'indicazione del luogo (NPA) differisce dall'entrata principale. Controllare.	Gli edifici con più entrate e numeri postali di avviamento differenti sono rari. Se dopo la verifica risulta che le entrate hanno effettivamente numeri postali di avviamento differenti, questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.
PD07	Non sono ammesse entrate secondarie senza numero dell'entrata. Correggere.	Se un edificio ha più entrate, registrarle tutte nel REA con un indirizzo completo, compreso il numero dell'entrata. Le entrate delle cantine e dei garage, le uscite di emergenza, ecc. non sono considerate entrate dell'edificio, poiché non assumono rilievo per l'indirizzo dell'edificio. Notificare all'UST le entrate superflue con la funzione <Cancellare> per l'ulteriore trattamento.
VD02	Manca il numero dell'entrata dell'edificio. Completare.	Il numero dell'entrata è importante per identificare gli edifici. Il numero dell'entrata può essere omissivo unicamente per le opere di costruzione piccole e le costruzioni accessorie, non servite dalla Posta. Il numero dell'entrata può coincidere con il numero ufficiale dell'edificio. Deve addirittura coincidere quando nell'indirizzo è utilizzato il numero di assicurazione dell'edificio. Se dopo la verifica risulta che l'entrata non ha effettivamente nessun numero, è possibile disattivare il messaggio sotto <errore>.

N.	Messaggio di errore	Raccomandazioni per la registrazione
Abitazione		
PW01	Il piano non corrisponde al numero di piani dell'edificio. Correggere.	Il piano dell'abitazione indicato è superiore al numero di piani nell'edificio. Se risulta che l'abitazione si trova effettivamente sul piano indicato, correggere il numero di piani dell'edificio.
PW04	Il numero fisico dell'abitazione non è unico. Correggere.	Nello stesso edificio è stata registrata una seconda abitazione con lo stesso numero fisico. Le abitazioni registrate in doppio devono essere notificate all'UST mediante la <Cancellare> per l'ulteriore elaborazione.
PW05	Numero fisico dell'abitazione corrispondente al numero dell'entrata superfluo. Controllare.	Il numero fisico dell'abitazione non va confuso con il numero dell'entrata dell'edificio. Per le abitazioni con un accesso proprio dall'esterno, registrare un'entrata secondaria e selezionarla nel campo «Indirizzo dell'abitazione». Se dopo la verifica risulta che il numero fisico dell'abitazione è effettivamente identico al numero dell'entrata dell'edificio, è possibile disattivare il messaggio la lista degli errori sotto <Qualità>.
PW07	Numero amministrativo dell'abitazione non unico. Correggere.	Nello stesso edificio è stata registrata una seconda abitazione con lo stesso numero amministrativo. Le abitazioni registrate in doppio devono essere notificate all'UST mediante la <Cancellare> per l'ulteriore elaborazione.
PW21	L'abitazione ha più di 10 stanze. Controllare.	<p>Determinate indicazioni sugli edifici sono improbabili (superficie dell'abitazione molto piccola o molto grande, nessuna possibilità di cucinare, ecc.), ma possono essere corrette in singoli casi. Correggere le indicazioni sbagliate. Se non sono noti i dati corretti, cancellare il dato sbagliato e lasciare il campo in bianco, senza disattivare il messaggio (il messaggio non apparirà più dopo un nuovo controllo dell'edificio). Se dopo la verifica risulta che l'abitazione è stata registrata correttamente, questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>.</p>
PW22	La casa unifamiliare ha solo una o più di 24 stanze. Controllare.	
PW23	Abitazione su più piani con meno di 3 stanze. Controllare.	
PW33	La superficie dell'abitazione è inferiore a 7 m ² o superiore a 600 m ² . Controllare.	
PW34	La superficie per stanza è inferiore a 7 m ² o superiore a 60 m ² . Controllare.	
PW41	Un'abitazione con più di una stanza senza cucina non è ammessa. Correggere.	Un'abitazione con più di un locale deve per forza avere almeno un cucinino. La cucina non è registrata come locale. Per cucinino s'intendono attrezzature fisse per cucinare e lavare le stoviglie che non superano 4 m ² .

N.	Messaggio di errore	Raccomandazioni per la registrazione
PW42	L'abitazione ha solo un cucinino. Controllare.	Determinate indicazioni sugli edifici sono improbabili (superficie dell'abitazione molto piccola o molto grande, numero di locali molto alto, nessuna cucina, ecc.), ma possono essere corrette in singoli casi.
PW43	Abitazione monolocale senza cucina o cucinino. Controllare.	Correggere le indicazioni sbagliate. Se non sono noti i dati corretti, cancellare il dato sbagliato e lasciare il campo in bianco, senza disattivare il messaggio (il messaggio non apparirà più dopo un nuovo controllo dell'edificio). Se dopo la verifica risulta che l'abitazione è stata registrata correttamente, questo messaggio può essere disattivato nella lista degli errori sotto <Qualità>. I monolocali senza cucina sono di norma considerati locali abitabili separati.
VW09 VW10 VW11 VW12	Più abitazioni identiche sul piano. Completare la posizione sul piano o il numero dell'abitazione.	Per far sì che le abitazioni sullo stesso piano possano essere distinte dai servizi di controllo degli abitanti e dagli altri utenti dei dati del REA, è necessaria un'indicazione supplementare per localizzare le abitazioni. Può trattarsi di un numero fisico (ad esempio affisso sulle cassette delle lettere, sui campanelli o sulle porte) o di una descrizione della posizione sul piano ("est", "centro", "destra", ecc.).

Temi affini

Promemoria n. 10: Messaggi di errore delle statistiche delle costruzioni

Maggiori informazioni sulla numerazione fisica delle abitazioni figurano nel sito Internet www.register-stat.admin.ch > Physische Wohnungsnummerierung.

Tutti i promemoria sulla gestione del REA sono disponibili all'indirizzo www.housing-stat.ch → [Istruzioni per l'uso](#).

Rimandi al catalogo delle caratteristiche

I requisiti di qualità per ogni caratteristica del REA federale sono descritti nel catalogo delle caratteristiche del REA federale, versione 3.4, nella rubrica corrispondente.

Contatto

Maggiori informazioni sul REA federale sono disponibili su Internet all'indirizzo <http://www.housing-stat.ch/>. A questo indirizzo è anche possibile scaricare o ordinare il catalogo delle caratteristiche e tutti gli altri documenti di riferimento sul REA federale.

Se volete essere informati automaticamente sulle novità e sui documenti di riferimento attuali legati al REA federale, vi consigliamo di abbonarvi alla newsletter "Registro federale degli edifici e delle abitazioni" all'indirizzo www.news-stat.admin.ch.

Per ulteriori domande e informazioni, vogliate rivolgervi all'Ufficio federale di statistica:

Sezione edifici e abitazioni
Tel. 0800 866 600 / E-mail: housing-stat@bfs.admin.ch