

## INDICE

1. Cos'è una casa prefabbricata?
2. Quali e quanti tipi di prefabbricazione esistono?
3. Quanto costa una casa prefabbricata?
4. Quanto tempo occorre?
5. Cosa si intende per "casa al grezzo" ?
6. Cosa si intende per "parzialmente finita" ?
7. Cosa si intende per "formula chiavi in mano"?
8. E' necessaria la concessione edilizia?
9. E' vero che le case prefabbricate costano meno di quelle tradizionali?
10. E' possibile accendere un mutuo su una casa prefabbricata?
11. La casa prefabbricata si svaluta nel tempo?

### 1. Cos'è una casa prefabbricata?

Per spiegare cos'è una casa prefabbricata è necessaria una breve premessa.

Nel nostro Paese non vi è una vera e propria cultura della prefabbricazione, in quanto il termine "prefabbricato" è spesso associato a "cosa" di qualità inferiore e poco affidabile. Nel caso delle abitazioni poi le cose si complicano! Il termine prefabbricato è spesso associato alle case in legno, ai bungalow da campeggio e ancor peggio a delle specie di box con le pareti in cartongesso: una soluzione in linea di massima provvisoria, lontana dall'idea di stabilità e solidità.

Nulla di più sbagliato.

New System House propone, in esclusiva per la Provincia di Imperia e per la Costa Azzurra, la linea di case prefabbricate della Ditta Sarotto Prefabbricati di Narzole (CN) che vanta da oltre 25 anni esperienza nel settore della prefabbricazione.

### 2. Quali e quanti tipi di prefabbricazione esistono?

**Prefabbricati leggeri in cemento:** Si tratta di costruzioni in cemento alleggerito la cui struttura incorpora i pilastri. I tetti possono essere in legno, alluminio o metallo. Le sole parti precostruite sono le pareti, le solette o predalles, le pareti divisorie e parte dei tetti. Tutto il resto viene posto in opera in maniera tradizionale. Questo tipo di prefabbricazione è caratterizzato da una fortissima flessibilità, non crea alcun problema ad eventuali modifiche future e raggruppa il meglio dei sistemi di prefabbricazione e costruzione tradizionale, associando la funzionalità delle macchine alla creatività umana. È oggi il sistema di costruzione più usato in Europa.

**Prefabbricati industriali:** Generalmente si tratta di parti prefabbricate di pareti, solette, tetti, costruite in cemento armato e successivamente assemblate in cantiere in maniere diverse. La qualità di queste lastre è ottima sotto il profilo qualitativo, a scapito del profilo estetico. Comporta inoltre notevoli limitazioni per quanto riguarda le misure e le finiture; nella maggioranza dei casi, questo genere di prefabbricazione è adoperato per la costruzione di stabilimenti industriali o dei capannoni e non necessita quindi di particolari accorgimenti estetici.

Generalmente si tratta di parti prefabbricate di pareti, solette, tetti, costruite in cemento armato e successivamente assemblate in cantiere in maniere diverse. La qualità di queste lastre è ottima sotto il profilo qualitativo, a scapito del profilo estetico. Comporta inoltre notevoli limitazioni per quanto riguarda le misure e le finiture; nella maggioranza dei casi, questo genere di prefabbricazione è adoperato per la costruzione di stabilimenti industriali o dei capannoni e non necessita quindi di particolari accorgimenti estetici.

**Prefabbricati pronti all'uso o Container:** Si tratta dei noti "moduli abitativi" usati dalla Protezione Civile in caso di calamità naturali quali terremoti, inondazioni ecc. La struttura di questi tipi di prefabbricato è caratterizzata dall'estrema leggerezza e trasportabilità, solitamente montati su telai

con ruote. La struttura portante è in acciaio ed è composta da un “vafer” di lamiera coibentato con delle spume isolanti o con “lana di vetro”. L’interno è poi completato con materiali sintetici come il linoleum per i pavimenti e con parti plastiche per le pareti, composte anch’esse da “vafer” di lamiera di spessore ridotto e con una coibentazione molto sottile. Questi moduli abitativi sono necessariamente molto spartani e mal si adattano ad un’abitabilità prolungata nel tempo proprio a causa del tipo di costruzione e dei materiali impiegati.

**Prefabbricati in legno tipo chalet o tirolese:** Questo tipo di casa prefabbricata viene prodotta in molte parti d’Italia, in particolar modo nelle zone alpine. La caratteristica principale è che il 90% dell’abitazione è precostruita in legno, caratteristica che mal si adatta e che perciò la rende incompatibile ai piani particolareggiati di molti Comuni costieri Italiani. Su questo tipo di costruzione dobbiamo essere necessariamente coincisi in quanto ogni azienda applica tecniche diverse: alcune ditte per la coibentazione si affidano allo spessore delle pareti (che sono interamente in legno), altre associano allo spessore delle loro pareti coibentanti e isolanti vari. Un’altra caratteristica di questo tipo di abitazione è la semplicità di montaggio e trasportabilità dei suoi componenti. Per contro, trattandosi di strutture per la maggior parte in legno, necessitano di una notevole manutenzione e, una volta decisi gli ambienti, può essere veramente costoso apportare successive modifiche per cambiare l’ampiezza di una stanza o per aprire una finestra in una parete. Infine, trattandosi di case in legno, esse tendono a perdere il loro valore commerciale nel tempo.

**Prefabbricati in legno tipo “canadese” o “nord americano”:** Tra le ultime nate sul mercato della prefabbricazione c’è anche questa tipologia di casa prefabbricata: sostanzialmente si tratta di una casa prefabbricata in legno e cartongesso. La struttura portante è costituita da travi in legno legate tra di loro con viti, bulloni speciali, chiodi, collanti ecc. (vedi fig.1), fino a creare un vero e proprio scheletro. Questo viene poi coperto con delle pareti in compensato rivestito di resine plastiche per l’esterno, e compensato o cartongesso per le pareti interne e quelle divisorie. Prefabbricati in legno i pavimenti possono essere in legno o mattonelle, il tetto difficilmente è di tegole ma viene rivestito da false tegole in plastica (per non sovraccaricare la struttura).

Il tutto è molto curato fino a raggiungere un risultato visivo come illustrato nella fig. 2. In tal modo vengono superati i vincoli paesaggistici degli Uffici Tecnici di molti Comuni; tuttavia restano numerosi problemi legati ad eventuali modifiche che si rendessero necessarie nel tempo, difficoltà di manutenzione dei materiali impiegati e da altri inconvenienti come quello, non trascurabile, che per poter appendere un quadro sono necessari “chiodi speciali”. Questa tipologia di case è maggiormente indicata per persone che cambiano spesso residenza. Il loro valore viene facilmente svalutato dal tempo.

**Prefabbricati pesanti in cemento:** Questa tipologia di prefabbricazione è presente nel nostro Paese da almeno 25 anni, si tratta di case interamente (100%) precostruite in fabbrica, in cemento pieno: gli impianti elettrici e idraulici vengono “affogati” nella gettata e le pareti, sia quelle perimetrali, che quelle divisorie interne sono interamente portanti. In questo tipo di abitazione non è più assolutamente possibile modificare nulla dopo il montaggio e questo dà luogo a non pochi inconvenienti nel tempo. Inoltre è da tener bisogna considerare che i soli chiodi che possono essere usati sono quelli d’acciaio.

### 3. Quanto costa una casa prefabbricata?

Non è possibile stabilire a priori quanto possa costare una delle nostre case prefabbricate, o meglio, quanto possa costare la Vostra futura casa: a determinare il prezzo concorre una serie di fattori, come ad esempio l’accessibilità al terreno. È infatti preponderante nella creazione del prezzo la possibilità di accedere al terreno con bilici, grosse gru, autobetumiere ecc. inoltre il costo di ogni prefabbricato dipende dal numero di vani, abitabili e non, dalla presenza di finiture quali vasche da bagno tonde, idromassaggi e quant’altro. Per questi motivi, per poter formulare un preventivo di massima, il più reale possibile e senza sorprese, New System House esegue un sopralluogo gratuito e offre la consulenza per la progettazione dell’immobile che dovrà essere costruito.

#### **4. Quanto tempo occorre?**

Per costruire una casa prefabbricata, nella formula chiavi in mano, di circa 100 mq sono necessari circa 200 gg. lavorativi in cantiere più 30 gg. lavorativi in fabbrica.

#### **5. Cosa si intende per "casa al grezzo"?**

Per "casa al grezzo" New System House intende la consegna della sola parte strutturale del prefabbricato.

#### **6. Cosa si intende per "parzialmente finita"?**

Per "parzialmente finita" New System House intende che la casa verrà consegnata con la parte strutturale e con parte degli impianti elettrici e idraulici.

#### **7. Cosa si intende per "formula chiavi in mano"?**

Per "chiavi in mano" New System House intende che Voi dovete solo pensare a fare il trasloco e ad andare ad abitare la vostra nuova casa, perché al resto abbiamo già pensato noi.

#### **8. E' necessaria la concessione edilizia?**

Certo che serve, le case di New System House sono abitazioni a tutti gli effetti e pertanto sono soggette a tutte le normative in vigore per le comuni abitazioni. Inoltre, nella zona del Ponente ligure gli immobili di nuova costruzione necessitano di "calcoli antisismici", secondo i normali modelli di calcolo standard. I Clienti di New System House sono avvantaggiati dal fatto che i pilastri portanti hanno misure standard e permettono così un risparmio di costi.

#### **9. E' vero che le case prefabbricate costano meno di quelle tradizionali?**

Questo è vero solo in parte. Infatti, a parità di qualità, le case prefabbricate di New System House costano meno. È importante tener presente che quando si vuole confrontare un prezzo è necessario che si parli tutti della medesima cosa in termini di qualità, tempi di consegna, affidabilità, manutenzione ecc.

#### **10. E' possibile accendere un mutuo su una casa prefabbricata?**

System House, nell'ottica di rendere un completo servizio al Cliente ha stipulato accordi con le primarie banche, per far ottenere ai propri clienti condizioni e tempistiche interessanti, con poche formalità e soprattutto a tassi veramente interessanti.

#### **11. La casa prefabbricata si svaluta nel tempo?**

Sarebbe vero se si trattasse di un prefabbricato in legno o del tipo "nord Americano". Le case di New System House, invece, non si svalutano perché una volta costruite non vi è alcuna differenza tra quelle tradizionali e le nostre case prefabbricate. Ad esempio, tutti i palazzi e condomini di nuova realizzazione usano spesso e volentieri parti prefabbricate quali solai, travi ecc. Avete mai notato la differenza?