

I produttori spingono sulla qualità – Pochi puntano sui bassi costi

I vantaggi: tempi brevi e prestazioni certificate

DI ALESSANDRO ARONA

Alta qualità degli edifici (costruttiva ed energetica) più che bassi costi. Controllo del processo produttivo e certezza dei fattori contrattuali più che prezzi di saldo.

Sembrano essere questi i fattori chiave con cui gli specialisti della prefabbricazione si presentano oggi sul mercato.

IL FATTORE QUALITÀ

Interessante la testimonianza della **Fumagalli** di Lecco, prefabbricatori in calcestruzzo attivi nel residenziale dal 1975. «Realizzammo a quell'epoca – racconta il titolare Giovanni Fumagalli – molta edilizia convenzionata. Allora i livelli qualitativi

erano molto più bassi di quelli attuali: contava solo il basso costo e la velocità. Oggi il fattore vincente è invece la qualità, soprattutto le prestazioni energetiche e acustiche». E proprio nei giorni scorsi la Fumagalli ha presentato un prototipo di modulo abitativo in classe A+, facciate assorbiti-CO₂, finiture di pregio e domotica avanzata, al costo base di 1.400 euro/mq.

Tutti insistono sulla certezza delle prestazioni e dei termini contrattuali (tempi, costi), garantita dalla progettazione dettagliata, dai brevetti, dalla produzione in stabilimento delle strutture portanti. E tutte puntano su edi-

fici ad alta classe energetica: A+, A o al minimo B. «È la struttura stessa – spiega Renzo Arletti, **Rdb** – ad avere alte prestazioni energetiche e antisismiche, senza bisogno di cappotto». «Puntiamo a strutture all'avanguardia, con standard CasaClima – spiegano alla **Wolf Italia** – e prestazioni certificate». Anche la **Leigsch** di Vipiteno, unica a fare prefabbricati in laterizio, sottolinea la qualità e i tempi certi.

TEMPI DIMEZZATI

In media le imprese dichiarano di dimezzare i tempi di cantiere, sia perché ci sono meno incognite e varianti in corso d'opera, sia perché

buona parte della lavorazione è anticipata in stabilimento. La **Leigsch** parla di 10 giorni per il rustico e tre mesi per la casa finita. **Arletti** (**Rdb**) parla di tempi dimezzati. La **Mabo** di due settimane per le strutture e due mesi e mezzo per la casa finita. **Wood Beton** di 25 giorni per una palazzina di tre piani al grezzo. La **Rubner** di due mesi per la casa finita.

COSTI, IL CONFRONTO

Più controverso fare confronti sui costi (i dati qui di seguito comprendono sempre fondamenta, oneri e finiture, non le aree). Utilizzando i dati del **sistema informativo Cresme-Cineas** si scopre intanto che i costi di costruzione (con tecniche tradizionali) variano tantissimo a seconda di: tipologia (casa

singola, villette a schiera, palazzine, palazzoni), tecnica (muratura o c.a.), livello di finitura, aree del Paese. Partendo dall'alto, una monofamiliare in c.a. a Milano (provincia) con finiture elevate costa 1.746 euro al mq, che scendono a 1.509 per villette a schiera, e a 1.378 per villette a Verona. Sempre a Milano, se la casa singola è fatta con muri portanti il costo scende a 1.250 euro, e ancora a 1.025 se le finiture sono «medie». Una palazzina plurifamiliare (fino a 3.000 mc) a Milano costa 1.346 euro per finiture medie (a Roma 1.223), 1.560 per livello superiore, 1.236 per livello economico. Il livello economico per palazzine oltre tremila mc scende a 935 euro/mq a Milano (1.039 se la finitura è media), a 880 a Padova,

830 a Pisa, 774 a Trapani.

Veniamo ai costi proposti dai prefabbricatori.

Rdb Casa parla di «meno di 1.000 euro/mq» per palazzine pluripiano in classe A. Sempre in c.a., **Mabo** propone a 950-1.000 per palazzine pluripiano, 1.200-1.400 per l'unifamiliare (tutto in classe A): «Sono il 10-15% meno del mercato», dicono. **Fumagalli** propone un costo base di 1.100-1.200, 1.350 per le villette (-10-15%, dicono). **L'Aria** di **Wood Beton** (classe A) costa 4-500 euro al grezzo, 900-1.000 «chiavi in mano» per le palazzine. La **Wolf** costruisce a 1.200-1.300 per le villette (classe A CasaClima), la **Rubner** da 8-900 a 1.200-1.300, la **Steda Spa** 1.200-1.400 in classe A+.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



■ Un cantiere Wood Beton, prefabbricati misti legno-calcestruzzo