



— PER GLI STUDI D'ARCHITETTURA

Linee Guida Operative

Realizzazione di una casa prefabbricata in legno: una visione unica e condivisa di tutte le fasi progettuali e costruttive, con tempi, responsabilità e modalità di coordinamento chiari fin dal primo giorno.



— OBIETTIVO E ATTORI

Un progetto, un solo allineamento

Queste linee guida garantiscono a cliente, progettisti e fornitori una visione unica e condivisa di tutte le fasi progettuali e costruttive. Sono il documento di riferimento per chi lavora con noi: ogni attore conosce il proprio ruolo, i tempi e le modalità di coordinamento.

Gli attori coinvolti

COMMITTENTE / CLIENTE

Proprietario del terreno, referente decisionale.

STUDIO DI ARCHITETTURA

Progetto di massima e definitivo. Può essere lo studio del cliente o un architetto di fiducia Human-Habitat.

INGEGNERE DEL LEGNO

Statica e progetto strutturale del prefabbricato, indipendente dalla produzione.

PROGETTISTI IMPIANTI

Schemi impiantistici completi, idraulico ed elettrico.

HUMAN-HABITAT

Coordinamento generale, produzione e montaggio del prefabbricato.

IMPRESE SPECIALISTICHE

Impiantisti, posatori pavimenti, finiture, pittori: maestranze del territorio.



— LE FASI OPERATIVE · 1-5

Dal terreno al progetto esecutivo

STUDIO D'ARCHITETTURA

01 Verifica del terreno

- ✓ Terreno edificabile, di proprietà o in trattativa d'acquisto.
- ✓ Analisi di vincoli urbanistici, servitù e accessi.
- ✓ Raccolta della documentazione catastale e dei regolamenti comunali.

ARCHITETTO DEL CLIENTE O DI FIDUCIA HUMAN-HABITAT

02 Progetto di massima

- ✓ Contenuti minimi: planimetrie, volumi, concept energetico, inserimento paesaggistico.
- ✓ Obiettivo: definire esigenze abitative, superficie e budget preliminare.

STUDIO D'ARCHITETTURA

03 Studio di fattibilità e stima costi

- ✓ Stima economica con margine $\pm 15\%$, destinata alla banca per la richiesta di finanziamento.
- ✓ Include il cronoprogramma preliminare.

STUDIO D'ARCHITETTURA

04 Progetto definitivo

- ✓ Dopo l'approvazione bancaria: layout interni ed esterni, scelte energetiche (standard Minergie o CECE), materiali e finiture principali.
- ✓ Consegna di elaborati grafici, render 3D e capitolato aggiornato.

INGEGNERE DEL LEGNO + PROGETTISTI IMPIANTI

05 Progettazione tecnica integrata

- ✓ Ingegnere del legno: calcoli statici e disegni esecutivi della struttura.
- ✓ Progettisti impianti: schemi idraulici ed elettrici, predisposizioni speciali (domotica, ventilazione, fotovoltaico).
- ✓ Coordinamento con Human-Habitat per la compatibilità tra le discipline.



Dalla fabbrica alle chiavi

STUDIO D'ARCHITETTURA

06 Progetto esecutivo e permessi

- ✓ Raccolta di statica approvata, piani impianti e capitolato dettagliato.
- ✓ Deposito della domanda edilizia e ottenimento dei permessi comunali e cantonali.
- ✓ Definizione della data di consegna del prefabbricato e della data di montaggio in opera.

HUMAN-HABITAT + PARTNER PRODUTTIVO

07 Produzione del prefabbricato

- ✓ Pianificazione della fabbrica con 6–8 mesi di anticipo, variabile in base a stagionalità e carico lavori.
- ✓ Realizzazione in ambiente controllato: pareti, solai, tetto, serramenti, cappotto, predisposizioni impianti, tapparelle.

SQUADRE DI POSA CERTIFICATE

08 Montaggio in cantiere

- ✓ Montaggio eseguito a secco, unicamente da squadre certificate.
- ✓ Elementi forniti: pareti esterne e divisorie, solai e tetto, serramenti e porta d'ingresso, cappotto con rete e colla, cartongessi posati, impianti predisposti, tapparelle montate.

IMPRESE SPECIALISTICHE

09 Impianti e finiture

- ✓ Interventi idraulico ed elettrico per collegamenti e completamento impianti.
- ✓ Massetti (o betoncini), stuccatura e lisciatura di pareti e soffitti.
- ✓ Posa di pavimenti, rivestimenti, sanitari e cucina; tinteggiatura finale.

TUTTI GLI ATTORI

10 Consegna chiavi in mano

- ✓ Collaudo di impianti e struttura.
- ✓ Consegna del manuale d'uso e manutenzione.
- ✓ Firma del verbale di consegna.



TEMPI E GARANZIE

Numeri chiari, coperture solide

Tempi indicativi

FASE	DURATA STIMATA
Progetto e permessi	5–6 mesi
Produzione e montaggio	4–5 mesi
Totale stimato dall'avvio della progettazione	9–11 mesi

Garanzie e normative

- ✓ Struttura portante certificata secondo le norme SIA.
- ✓ Garanzia di fabbrica: 30 anni su pareti, solai e tetto; 5 anni sulle finestre; 2 anni sugli oscuranti.
- ✓ Polizze assicurative per difetti di 2 anni e 5 anni per i difetti nascosti.
- ✓ Polizza assicurativa di buona esecuzione fino a CHF 5'000'000.–
- ✓ Tutte le imprese operano con copertura RC professionale.



— RUOLI E COORDINAMENTO

Chi fa cosa, e come parliamoci

Ruoli e responsabilità chiave

- ✓ **Cliente:** decisioni su progetto, finiture e approvazioni bancarie.
- ✓ **Human-Habitat:** supervisione globale, rispetto del cronoprogramma, qualità e sicurezza.
- ✓ **Professionisti tecnici:** esecuzione e consegna degli elaborati nei tempi concordati.
- ✓ **Imprese specialistiche:** lavorazioni a regola d'arte, rispetto delle tempistiche e degli standard di qualità.

Comunicazione e coordinamento

- ✓ Riunioni di cantiere programmate (minimo una a settimana) con verbale.
- ✓ Canale condiviso per lo scambio dei documenti (piattaforma cloud).
- ✓ Referente per le domande sul prefabbricato: Human-Habitat.
- ✓ Referente per il cantiere: lo studio d'architettura e la direzione lavori.



— AVVIO E CONCLUSIONE

La checklist prima di partire

Checklist di avvio progetto

- ☐ Proprietà o compromesso d'acquisto del terreno
- ☐ Regolamenti edilizi comunali raccolti
- ☐ Progetto di massima approvato
- ☐ Stima costi validata e approvazione della banca
- ☐ Firma del contratto Human-Habitat

IL NOSTRO OBIETTIVO COMUNE

Queste linee guida sono il documento ufficiale di riferimento. Ogni attore si attiene alle fasi, rispetta le tempistiche e comunica eventuali criticità a Human-Habitat: realizzare una casa prefabbricata in legno di altissima qualità, sicura, efficiente e consegnata nei tempi stabiliti.

In fede
Human-Habitat · Maurizio Milani