

ORDINE PERITI INDUSTRIALIinforma

www.peritiindustriali.como.it - info@ordineperiticomo.it



Pagina a cura dell'Ordine Periti Industriali di Como via Vittorio Emanuele II, 113 - 22100 Como - Tel. 031 267431 Fax 031 267388 - info@ordineperiticomo.it - ordinedicomo@pec.cnpi.it - www.peritiindustriali.como.it

Come il condominio Può diventare sostenibile

Bonus. Cappotti, impianti fotovoltaici, caldaie, domotica, colonnine per ricaricare l'auto. Ecco la strada per rigenerare le città

“Vogliamo lasciare un buon pianeta, non solo una buona moneta”. Nel primo discorso di Mario Draghi al Parlamento c'è un sostegno convinto a tutte le attività sostenibili, a chi converte il più possibile il proprio lavoro in una formula “green”, a chi cerca con l'innovazione di garantire prodotti in grado di tutelare l'ambiente. Sostenibile significa appunto svolgere attività in grado di essere supportate dalle caratteristiche naturali dell'ecosistema terrestre. In questo senso si intrecciano anche le agevolazioni fiscali, come Ecobonus, Superbonus ecc, che stanno stimolando l'apertura di cantieri e ristrutturazioni di edifici, volti alla riqualificazione e al miglioramento del patrimonio immobiliare. Il tutto deve essere ricondotto in una ottica di conoscenza e di competenza del lavoro, base essenziale per la buona riuscita di un'opera e per la realizzazione di un percorso idoneo ad ottenere le agevolazioni sul tavolo. “Abbiamo davanti a noi una importante opportunità che non possiamo lasciarci sfuggire - avverte il Presidente dell'Ordine dei Periti Industriali di Como **Orazio Spezzani** -. C'è la possibilità di dare il via ad un grande cantiere indirizzato a rinnovare al meglio i nostri centri urbani. Una ampia rigenerazione urbana volta a rinnovare non solo la bellezza dei nostri borghi ma anche a rendere più performanti sotto il profilo energetico, termico, innovativo le nostre case. Possiamo farlo se comprendiamo fino in fondo che il problema va affrontato con meticolosità dalle basi e affidato a mani esperte”. Lo stesso Presidente



Il Presidente dei Periti Industriali Orazio Spezzani

Nazionale dei Periti Industriali, **Giovanni Esposito**, ha ribadito l'importanza di proseguire verso la strada tracciata dagli incentivi per l'efficientamento energetico e l'adeguamento sismico. “Una rivoluzione per l'economia e per l'ambiente - ha dichiarato il Presidente Nazionale -. La legge potrebbe essere ottimizzata, rivedendo alcuni vincoli che ne limitano l'applicazione su larga scala. Siamo di fronte ad una sfida epocale; sarà uno spartiacque che nei prossimi anni passerà attraverso la riconversione ecologica. È questa una opportunità straordinaria per le imprese innovative e per il mercato del la-

voro. Una rivoluzione che deve essere guidata da professionisti competenti e abilitati, affinché il meccanismo funzioni realmente”. Considerando il patrimonio urbano delle nostre città, case e condomini privati e pubblici la sfida è imponente, ma necessaria, alla luce dei nuovi obiettivi, quelli dell'Agenda 2030 fissati dall'Onu, strada obbligata per guidare il pianeta verso una più crescita sostenibile. E per farlo è necessario pensare al futuro in modo nuovo grazie allo sviluppo di tecnologie e di materiali performanti: dalla coibentazione alle caldaie centralizzate, dai serramenti ai cappotti termici.

Il Nord Europa insegna e racconta di condomini green con una nuova visione dell'abitare. Un condominio “sostenibile” in cui si mettono in atto comportamenti di risparmio economico, tutela ambientale, valorizzazione dei rapporti sociali. Nello studio preliminare di fattibilità, quando si è agli inizi del percorso burocratico degli incentivi fiscali, è bene considerare tutte le opportunità di miglioramento attuabili per uno stabile, che spesso, se datato, ha minori possibilità di accogliere modifiche. Spazio, dunque, a immaginare ogni possibilità aperta al futuro: il locale rifiuti, le colonnine per la ricarica elettrica delle auto, il locale adibito al ricovero biciclette, l'abbinamento delle pompe di calore abbinato ai pannelli fotovoltaici, l'impianto di automazione domotica per gestire i servizi elettrici condominiali. È il momento di osare e guardare agli spazi comuni con nuovi occhi, non senza l'accompagnamento di chi ha “studiato le regole”, perché l'iter burocratico necessita della supervisione di chi ha esperienza e conoscenza nel settore. Termotecnici, elettrotecnici edili sono tutti concordi nel riconoscere la grande opportunità che attende il patrimonio immobiliare italiano, vicino ad una svolta in tema di rinnovamento. Ma ci sono due elementi che tutti invitano a considerare: le caratteristiche del singolo edificio, ognuno con specificità differenti che devono essere attentamente considerate e il percorso per arrivare alle fasi finali: non è così scontato il raggiungimento del bonus e la tempistica è serrata.



I pannelli fotovoltaici



Le colonnine per la ricarica delle auto



Un intervento di riqualificazione di un condominio

Più attenzione all'iter burocratico e miglioramento degli spazi comuni

I bonus sono accessibili a tutti, ma è importante sapere che i lavori non sono gratis, fin dall'inizio. Il percorso prende il via dal capitale personale e alla fine dei lavori arriva il rimborso. “Questo non è un dettaglio, è fondamentale - spiega **Guido Frigerio**, perito edile laureato - perché i cittadini sappiano gestire con oculatezza le proprie risorse”. Lo conferma anche **Enrico Avalli**, perito termotecnico. “Appena si è capito di poter ristrutturare casa a costo zero, l'interesse è stato molto alto. Va detto però che non

è tutto oro ciò che luccica. Ci sono dei paletti lasciati dal legislatore che limitano la possibilità di accesso. Per questo motivo è necessario appoggiarsi a esperti. Regolare in ambito edilizio su fabbricati esistenti è molto problematico perché, se ci sono 100 case, ci sono 99 casi particolari”. “L'iter burocratico ha bisogno di più professionisti interconnessi tra loro: un tecnico edile, un termotecnico, un fiscalista, un partner bancario - spiega **Frigerio** -. Quando si è sul finire della pratica si attiva il rimborso. Credo che

ci sia ancora confusione sull'argomento e prima di intraprendere la strada è necessario avere le idee chiare. In più ci sono delle scadenze, che devono essere rispettate”. Accanto alle procedure normative, ci sono i vantaggi della riqualificazione. Se a farlo sono i condomini, è importante verificarne tutte le potenzialità, guardando al futuro abitativo con occhi nuovi. “Non tutti i condomini hanno spazi comuni e molte potenzialità non sono attuabili, ma in prospettiva è bene provare a realizzare luoghi ido-

nei per rispondere alle esigenze che si vanno delineando: locale rifiuti e locale biciclette. Se al momento sembrano inutili, nel futuro potrebbero avere un valore. “Un intervento che, secondo me, può dare buone prestazioni senza eccessivi futuri costi di manutenzione - consiglia **Avalli** - è l'abbinamento delle pompe di calore ai pannelli fotovoltaici. Il corretto dimensionamento dei due sistemi, entrambi incentivati con il Superbonus ma che in molti casi, necessitano dell'abbinamento ad altri interventi per il doppio salto di classe energetica, può assicurare importanti risparmi sulla bolletta. Dotando l'immobile di cucina ad induzione magnetica (non incentivata), è possibile eliminare l'utenza gas e evitare alcuni costi fissi”.

Fotovoltaico, domotica e ricarica per auto

È facile pensare che la realizzazione dei soli interventi edili possa garantire risparmi importanti, ma non si possono tralasciare gli aspetti impiantistici. Sul tema dell'elettronica, le richieste maggiori cadono sul fotovoltaico. “Benché non innovativo - rispondono i periti elettrotecnici **Guido Severico** e **Paolo Sartori** - grazie alle certificazioni degli elementi per un corretto funzionamento in 20 anni, potrebbe rappresentare un bene nel tempo. Un passo importante nella gestione dell'energia

è stato fatto con l'introduzione nel sistema fotovoltaico dell'impianto di accumulo di energia (batterie stazionarie) che rende disponibile una riserva energetica utilizzabile in fasce orarie dove la sorgente solare meno efficace. Questa soluzione, per l'utente finale, potrebbe essere considerata innovativa”. Altri suggerimenti riguardano la realizzazione di un impianto di automazione domotica per gestire i servizi elettrici condominiali o l'installazione di punti di ricarica per autovetture, motocicli e cicli.