

Un report ha raccolto esperienze e buone pratiche sul fronte sociale e di efficientamento

# Condomini, si può vivere meglio

## Si va dai pannelli fotovoltaici alle lavanderie in comune

Pagine a cura

DI ANTONIO LONGO

**B**uone pratiche condominiali crescono e si diffondono in misura sempre maggiore. Dal miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, con conseguente maggiore tutela dell'ambiente e significativo risparmio economico, alla rivalutazione degli spazi comuni, passando attraverso la condivisione e l'assistenza ai soggetti più deboli grazie ad attività di mutuo soccorso. Nell'ambito della campagna Civico 5.0, finalizzata a delineare un nuovo modo di vivere in condominio, Legambiente ha presentato nei giorni scorsi il report «Condomini Aperti. Progetti, esperienze e idee di riqualificazione energetica e di sharing condominiale», che propone le virtuose esperienze messe in campo da ventidue condomini italiani, grazie alla realizzazione di progetti finalizzati, soprattutto, alla rivisitazione dei consumi energetici e alla condivisione di attività e di spazi. Da Torino a Milano, da Bologna a Firenze, da Roma a Bagheria: lungo la Penisola,

da Nord a Sud, si moltiplicano gli esempi di condomini green e solidali. Iniziative ideate e sviluppate dal basso che, in molti casi, riescono anche a stemperare i toni spesso «accesi» che caratterizzano le riunioni condominiali.

**Di tutto di più.** Impianti fotovoltaici di ultima generazione, lampade led per gli spazi comuni, isolamento termico di facciate, tetti e solai, pompe di calore, contabilizzatori, reti di teleriscaldamento, impianti geotermici. Ma anche servizi di raccolta differenziata efficienti, lavanderia condominiale condivisa, automobile e bici «in comune», collettivizzazione di attrezzature e di competenze, sale e cucine comuni, momenti conviviali periodici, librerie condivise, mutuo sostegno nelle incombenze e nelle difficoltà quotidiane, gruppi di acquisto. Sono differenti i progetti e le iniziative presentate dal report di Legambiente i cui principali obiettivi sono quelli di proporre strumenti concreti di conoscenza e soluzioni pratiche finalizzate al miglioramento della qualità della vita e alla riduzione di gas che contribuiscono all'alterazione del clima

ma anche delineare possibili soluzioni per migliorare le relazioni sociali tra i singoli e tra la comunità e il contesto circostante.

**I «numeri» dei condomini.** Il rapporto rileva che in Italia vi sono oltre un milione e duecentomila edifici in condominio, di cui circa l'80% è stato realizzato prima dell'entrata in vigore delle normative che disciplinano e regolamentano i sistemi di efficienza energetica, in cui si stima che vivano almeno 15 milioni di famiglie. Legambiente, inoltre, evidenzia l'incidenza del settore edilizio in termini di spreco energetico: il comparto, infatti, rappresenta la seconda voce di consumo, dopo il settore dei trasporti, nel bilancio dei consumi complessivi, attestandosi al 27,7%. Alla luce di tali dati, pertanto, non è da sottovalutare il ruolo che le attività di ristrutturazione possono svolgere nella lotta al cambiamento climatico. «La spesa energetica è una voce rilevante all'interno del bilancio delle famiglie italiane che, in media, spendono, per riscaldare o rinfrescare le proprie abitazioni, tra i 1.500 e i 2

mila euro all'anno», commenta Katuscia Eroee, responsabile dell'ufficio energia di Legambiente, «riqualificare la qualità energetica le abitazioni e gli spazi comuni può portare a una riduzione dei consumi fino al 70%, migliorando la qualità di vita delle persone, portando salubrità e comfort abitativo, senza dimenticare l'aumento del valore economico delle abitazioni». L'emergenza climatica impone, in tutti i settori di sviluppo, «serie e importanti riflessioni di cambiamento e di spinta verso l'adozione di sistemi più sostenibili e in grado di modificare profondamente il modo di produrre e consumare risorse», sottolinea lo studio di Legambiente. In tal senso, è importante il ruolo di amministrazioni pubbliche, costruttori, progettisti, amministratori di condominio e cittadini nel ripensare a soluzioni sempre più sostenibili, tanto per gli edifici nuovi quanto per quelli esistenti, ma anche per rendere le famiglie protagoniste del cambiamento. Partendo da ogni singolo condominio, da ogni singola abitazione.

**Best practice per la riqualificazione energetica.**  
continua a pag. 28



# Spazi e risorse sono condivisi

segue da pag. 27

Sono numerosi gli esempi di condomini virtuosi proposti dal report. In un condominio di Milano, con riscaldamento centralizzato e classe energetica di partenza pari a F, sono stati effettuati interventi di efficientamento energetico, quali l'installazione di un impianto fotovoltaico, l'isolamento dell'impianto di distribuzione, dei solai, della facciata e della copertura, nonché l'utilizzo di illuminazione a led, usufruendo delle detrazioni previste in materia. Risultato? Un risparmio in bolletta del 52% per i condòmini, oltre 23 mila kg di CO<sub>2</sub> non emessi e, grazie alla nuova classe energetica raggiunta (B), un aumento del 4% di valore dell'immobile per ogni classe energetica conseguita. A Torino un'attenta opera di ristrutturazione ha restituito alla città un edificio storico, sia dal punto di vista architettonico che sociale e culturale, dando vita, contestualmente, a una sperimentazione innovativa di housing sociale. La ristrutturazione ha seguito i principi della sostenibilità ambientale, con la realizza-

zione di un cappotto isolante, di serramenti in legno, di un impianto fotovoltaico. A Fio-renzuola d'Arda, in provincia di Piacenza, un condominio ha installato caldaie a condensazione e un impianto di cogenerazione, realizzando anche un nuovo cappotto esterno. L'investimento totale di 560 mila euro sarà ammortizzato in 20 anni. A Scandicci, in provincia di Firenze, gli interventi di efficientamento energetico di un condominio hanno riguardato la realizzazione di un cappotto esterno con polistirene vergine autoestinguente e l'installazione di controfinestre con vetrocamera. L'investimento di 60 mila euro sarà ammortizzato in 10/15 anni.

**Solidarietà in condominio.** In uno dei condomini di Milano presentati dal report di Legambiente le attività di sharing economy consistono in corsi per stranieri e attività di doposcuola, nella dispensa condominiale rifornita con alimenti derivanti da eccedenze di supermercati e da associazioni territoriali, dal magazzino per stoccaggio di arredi e di oggettistica varia, dalle sale a dispo-

sizione per feste, eventi, incontri, prove teatrali e di danza. In altra realtà condominiale del capoluogo lombardo sono stati attivati servizi comuni di assistenza per i condòmini più deboli, con la presenza di badanti e di baby sitter «in comune». Sempre a Milano, in un altro condominio, in vasconi posizionati nel cortile, vengono coltivate erbe aromatiche in comunità, è stato inoltre istituito un servizio comune di raccolta di oli esausti, pile, piccoli elettrodomestici non più utilizzabili e farmaci scaduti. Un'esperienza di co-housing a Bologna è caratterizzata dal servizio di lavanderia condominiale il cui uso è disciplinato tramite un sistema di prenotazioni gestito su google calendar mentre i consumi sono calcolati sulla base della definizione del costo di acqua fredda, calda ed elettricità di ogni programma di lavaggio e che vengono periodicamente conguagliati. Il condominio fa parte anche di un gruppo di acquisto solidale, così come avviene in un condominio di Padova. A Torino, così come in un condominio di Bagheria, in provincia di

Palermo, è stata realizzata una libreria condivisa in cui è possibile scambiare anche altri oggetti, da elementi di arredo a piccoli elettrodomestici. Sempre a Torino, in un altro condominio, i residenti hanno la possibilità di utilizzare, oltre la lavanderia di comunità, anche un salotto e terrazzi in comune nonché un appartamento condiviso per organizzare eventi, cene e feste. Un «Vademecum del buon vicinato», in cui vengono «ricordate» alcune regole di convivenza e che è stato affisso sia all'entrata del complesso residenziale sia sul portoncino di ogni scala, è stato realizzato da un condominio di Roma. In un condominio di Ferrara nella sala comune si organizzano spesso feste e momenti conviviali mentre molto apprezzato è il servizio di lavanderia condiviso. In diverse esperienze condominiali sono stati attivati meccanismi di messa a disposizione della professionalità e delle competenze di ciascun condòmino a favore di quanti ne abbiano necessità, per esempio interventi su impianti elettrici, di carattere edile o idraulico o attività di tipo sartoriale.