



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

DAL PROTOCOLLO DI KYOTO ALLA TERMOREGOLAZIONE

Il Palazzo d'Este si tinge di Verde

L'incontro pubblico organizzato da ANACI Varese il 12 maggio scorso, si è svolto in un'atmosfera inusuale. Forse perché è stato allestito all'interno di una *location* di eccezione come Palazzo D'Este; forse perché ha coinvolto *partners* quali il Comune di Varese e il Collegio dei Geometri, o forse perché si è parlato di ambiente alla gente, alle persone comuni, cercando di trasmettere il meglio della propria conoscenza alla cittadinanza.

Una sensazione confermata dal presidente provinciale di ANACI, Angelo Spadari, il quale ha affermato: "Anaci è Varese, è la sua gente. Oggi abbiamo voluto, dopo una *full immersion* durata tre giorni e dedicata alle nuove norme sulla termoregolazione e la contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ridistribuire il nostro *know how* a tutti i condomini. Lo abbiamo fatto in modo pubblico, certi di chiarire le idee e di fare cosa gradita alla cittadinanza".

Un'iniziativa che ha riscosso successo e soprattutto attenzione da parte della platea, che non di rado prendeva copiosi appunti e rivolgeva domande puntuali.

La mattinata è "partita da lontano", potremmo dire, con l'intervento dell'Arch. Massimo Pariani (Centro Studi Anaci Lombardia) che ha voluto dedicare il suo tempo ad una visione di insieme su ciò che sta accadendo nell'urbanistica italiana ed internazionale. Paragonando i due processi, ha detto l'architetto, pare subito incolmabile il divario che si sta formando. Sul lato estero (Cina, Dubai, Africa, ecc..) si sta realizzando la possibilità di costruire dal nulla nuove città, su vaste porzioni di territorio, potendo contare su architetti di eccezione e su grandi investitori che, in queste nazioni emergenti, vedono la ricchezza del domani. Sul lato nazionale e continentale, all'opposto abbiamo un'iper-urbanizzazione strutturata su immobili vecchi. L'Italia dunque, se vuol fare bene, deve adeguare l'esistente alle necessità del pianeta, ridando alla mano pubblica il suo ruolo di regolamentazione e invitando i privati a seguirla.

Adottando questo punto di vista, si chiarisce dunque il respiro internazionale di una norma regionale, come quella lombarda, che obbligherà migliaia di condomini ad installare contabilizzatori e termovalorizzatori per analizzare e limitare il consumo energetico. Una norma che, come ci ricorda l'Avv. Fausto Moscatelli (Centro Studi Anaci Lombardia), non è stata accolta con giubilo; sia per i limiti temporali imposti per la sua applicazione (la prima scadenza cade infatti nell'agosto di quest'anno), sia per l'impatto economico che avrà sulle famiglie



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

lombarde. Calcolando infatti una media di 100mq di abitazione per nucleo familiare, si sta parlando di costi che si aggirano intorno ai 500€, che andranno ad impattare su bilanci familiari già ampiamente provati dal periodo di austerità che stiamo vivendo.

Nondimeno, nonostante la gravità della stessa, la norma si inquadra in un contesto internazionale che ha preso le mosse dal protocollo di Kyoto e che in seguito è stato recepita a livello Europeo, nazionale e infine regionale, nella formazione di interventi straordinari contro l'inquinamento.

Eppure, secondo l'ingegnere Marco Viel, questa norma ci consegna una grande opportunità, oltre che una responsabilità nel confronti dell'Ambiente. Ovvero quella di comprendere appieno la portata dei nostri consumi al fine di intervenire con precisione.

Nell'ambito di questa intenzione è giusto ricordare, seguendo la traccia del discorso di Viel, che ogni immobile è un "unicum", ha un modo di consumare energia del tutto peculiare. Ecco dunque che lo strumento più idoneo si inquadra nella **diagnosi energetica** dei consumi. Un'analisi che permetterà di comprendere quali interventi realizzare e che inoltre consentirà di capire in quali tempi tali costi verranno ammortizzati. "Non sempre serramenti performanti sono la soluzione per tutti i mali del condominio," ci ricorda Viel "a volte è sufficiente cambiare la vecchia caldaia con una caldaia a condensazione. Ovviamente questa scelta varierà da condominio a condominio. Basta una struttura lievemente diversa tra due immobili per portare a risultati di consumo completamente differenti".

Alla diagnosi però, l'Amministratore attento dovrà anche accostare le necessità dei condomini che spesso sono dissonanti e devono raggiungere un compromesso virtuoso nell'ottica del risparmio energetico e del rispetto delle Norme.

La giornata si è chiusa con un ultimo esempio concreto di rispetto ambientale che si sta sviluppando grazie alla partecipazione diretta degli abitanti di Varese. Stiamo parlando della raccolta differenziata, promossa in Città dalla ASPEM spa. Il suo presidente, William Malnati, ha relazionato la platea sui successi fin d'ora raggiunti: "partivamo da una percentuale di raccolta differenziata del 49%, e sulla scia degli obblighi di legge, che prevedono il raggiungimento del 62% di raccolta entro la fine del 2012, abbiamo voluto organizzare una campagna informativa che sta raccogliendo notevole successo. Infatti già ad aprile 2012 abbiamo raggiunto una quota di differenziata del 55 per cento".