

Mario Campolo, Auditor energetico

“Prima della riqualificazione energetica, è importante fare una diagnosi energetica del condominio, analizzando come è strutturato, in che stato è l'involucro e il sistema impiantistico, come viene gestita l'energia che entra nel condominio.

Come viene effettuata la diagnosi? Si va fisicamente sul posto, nel condominio dove si rilevano dati tecnici, planimetrie, stratificazione dei muri, contesto in cui è posto l'edificio, dove si trova, il clima che c'è intorno all'edificio; si analizza l'impianto termico, il tipo di sistema energetico, i serramenti, come sono, dove sono situati, come cedono calore: tutto ciò viene inserito nella diagnosi e permette di poter vedere come si comporta il condominio, se vi sono dispersioni termiche, dove si trovano e quindi si possono ipotizzare degli interventi di riqualificazione, facendo anche una stima di come verrà a comportarsi quell'intervento: che effetto avrà sul sistema edificio-impianto, (che vivono in simbiosi), si fanno delle prove e la valutazione oggettiva dei costi con analisi. Oltre a un monitoraggio continuo”.

Una volta svolto l'audit, viene consegnato agli studi di progettazione che, come dichiarano gli architetti **Francesco Dolce e Antonio Molinelli** “rispetto ad un percorso tradizione di riqualificazione o ristrutturazione di un edificio, la differenza di **Habitami** sta nel fatto di avere, nel proprio network, figure professionali unite, integrate. Questo vuole dire che gli studi di progettazione sono integrati con studi termotecnici di ingegneria edile e architettura: il tutto è integrato all'interno di un network, in cui tutti collaborano. Sia l'audit, sia le imprese, sia i fornitori di materiali edili vengono interpellati sin dall'inizio. Come progettisti, quando riceviamo l'audit energetica, capiamo l'edificio a che punto e in che stato è e, capite le esigenze del condominio, iniziamo a fare un percorso conoscitivo approfondito perchè, in una fase di riqualificazione e ristrutturazione, le sorprese sono sempre dietro l'angolo e non ci si può permettere di affrontare il condominio avendo il pericolo di sorprese. Nel mentre, il network garantisce un sistema di approfondimento ai progettisti sia in fase di progettazione, sia in fase di approfondimento anche 'distruttivo' del condominio, nel senso che se dobbiamo capire come è fatta la stratigrafia del muro, le imprese ci danno il supporto per capire come sono. Una volta ricevuto l'audit energetico, andiamo a progettare la riqualificazione con vari step di riqualificazione stessa che porta a dei costi differenti per il condominio. Per far questo ci confrontiamo con tutti i partner e arriviamo ad un progetto preliminare (primo computo metrico preliminare), che viene presentato in assemblea di condominio: una volta avallato andiamo avanti con l'esecutivo che viene sviscerato in tutte le sue sfaccettature per arrivare ad un prezzo definitivo. Le imprese daranno la loro estimazione, cioè mettono i prezzi, stilando il computo metrico estimato, che viene controllato dallo staff di Habitami e, a questo punto, viene portato in assemblea condominiale e discusso. Una volta approvato, parte tutto il discorso di pratica edilizia, tutto il percorso burocratico che permette l'inizio lavori. Chi ha fatto il progetto ne è responsabile, fa la direzione lavori e ne garantisce il risultato”.

L'architetto Gianluca Rigamonti di Knauf, afferma che “l'obiettivo che Knauf, che lavora nel settore dell'isolamento termico, si è prefissa con Habitami è quello di mostrare cosa si può fare con soluzioni di cappotto termico sia dall'interno, sia dall'esterno intervenendo sul costruito per trasformarlo in edifici che siano energeticamente efficienti. Il sistema di cappotto termico è una delle soluzioni possibili per riuscire ad intervenire sul costruito in modo pratico ed eliminando quelle che possono essere le problematiche dovute alla dispersione energetica del fabbricato.

Le normative impongono di rientrare in un numero: quel numero vuol dire ridurre la dispersione energetica: Oggi, gli spessori necessari per rientrare in una corretta progettazione in un giusto efficientamento energetico, richiedono almeno un ingombro minimo di circa 8 cm: bisogna vedere se l'obiettivo è anche quello di entrare nelle famose detrazioni fiscali del 65% di agevolazioni, il che significa l'aumento dello spessore del coibente da applicare sulla facciata.”

L'architetto **Paolo Valera di Aderma Locatelli**, specializzata in facciate ventilate, ha

spiegato che “una facciata ventilata è una facciata a strati, caratterizzata da un'intercapedione in cui l'aria è libera di circolare e, solitamente, è caratterizzata da un'alta efficienza energetica. La circolazione dell'aria si dice ad effetto camino: l'aria scaldandosi sale e questo ha degli importanti vantaggi. Per la facciata ventilata si può utilizzare qualsiasi tipo di materiale, si può lavorare su qualsiasi supporto murario esterno, anche su corpi molto ammalorati. L'efficienza energetica dipende dallo spessore dell'isolante, ma anche dall'intercapedine che permette anche di far passare anche i tubi, gli impianti elettrici o del riscaldamento”.

Il dottor Gianluca Gandolfi, di Beretta del Gruppo Riello, marchio specialista di sistemi riscaldamento residenziali, sostiene che “la missione di Beretta è fare riscaldamento e offrire la soluzione più idonea alle esigenze. Beretta è stata la prima azienda, agli inizi degli anni '70, a produrre caldaie murarie in Italia e da allora ne abbiamo prodotte oltre 8 milioni, sia destinate al mondo legato all'autonomo, sia al centralizzato.

In Italia, il parco di costruito è enorme e si tratta, mediamente, di edifici in classe F/C. Da anni, Beretta lavora per migliorare questo parco e, proprio per questo, ha aderito tra i primi al progetto Habitami. Stiamo lavorando anche per far comprendere anche all'utente finale i vantaggi della sostituzione del proprio generatore di calore con un nuovo gruppo termico a condensazione: andare a sostituire un vecchio generatore di calore, magari in ghisa, anche già a gas con una caldaia a condensazione tarata giustamente porta a notevoli risparmi.”. **Marcello Gaffuri di Erco** dice che “le finestre sono dei fori sulla superficie muraria, che danno una connessione con l'esterno e devono avere buone caratteristiche: non far passare aria, permettere visuale e illuminare. Per andare a isolare questo foro dobbiamo affidarci ai tecnici che ci hanno preceduto nell'esposizione che fanno un calcolo e ci dicono quali performance vogliono raggiungere col nostro serramento e sulla base di queste, le soluzioni sono varie: con doppio, con triplo vetro... il serramento è molto importante nell'efficientamento di un edificio: si calcola che, in un edificio, il 15/20% di energia venga dispersa dai serramenti. Altro importante aspetto è il volume acustico: isolamento non solo energetico, ma anche acustico”.

Andrea Milazzo di co.living: “sono 17 le imprese che Assimpredil Ance ha selezionato per far parte al network Habitami: selezione che per noi vuol dire grande orgoglio, ma anche grande impegno perché noi siamo coloro che mettiamo in posa tutti i sistemi che i colleghi e tecnici prima di me hanno esposto. Siamo coloro i quali realizzano ciò che i progettisti hanno ideato e l'idea di inserire nel network anche le imprese, è quella di dare completezza e completezza al progetto, soprattutto di offrire al condominio che si avvale di Habitami la possibilità di avere garanzia che l'esecutore sia un esecutore selezionato, garantito da Assimpredil. È per questo che, all'interno del protocollo di habitami, le imprese si impegnano a fare le offerte che siano chiare, e trasparenti: una volta definito, insieme ai progettisti, il tipo di intervento da effettuare sull'edificio, l'offerta sarà sempre chiara, trasparente e dettagliata per dare al condominio la possibilità di avere un supporto ben dettagliato. Le imprese che hanno aderito a questo network garantiscono e si impegnano a fornire un'esecuzione che possa rispondere a quei criteri di qualità per cui sono state selezionate. Il tutto con una completezza di diagnosi e di capacità di rendere operativo ed esecutivo il preventivo e questo è reso possibile anche grazie al coordinamento con i progettisti, per cui il network garantisce che il lavoro sarà preso in considerazione in tutti i suoi aspetti, consentendo anche di gestire un cantiere organizzato nei tempi e nelle modalità con cui il programma viene affrontato, sempre in stretto contatto con il team dei progettisti”.

Da ultimo l'ingegner **Renato Clementi** di Baboo Energy Service Company (EsCO certificata) racconta cosa è una EsCO: “Le EsCO sono società che effettuano interventi finalizzati a migliorare l'efficienza energetica, assumendo su di sé il rischio dell'iniziativa e liberando il cliente finale da ogni onere organizzativo e di investimento. I risparmi economici ottenuti vengono condivisi fra la EsCO e il cliente finale, con diverse tipologie di accordo commerciale. I sistemi energetici sono un ampio spettro di attività e azioni di

miglioramento e riqualificazione energetica che diamo ai nostri clienti, con la garanzia del risultato. Fondamentalmente, andiamo a garantire una certa tranquillità nel risultato del risparmio energetico, che può essere generato attraverso interventi che possono essere realizzati in vario modo. A partire dalle fonti rinnovabili, dall'efficienza energetica recuperando e ricostruendo energia persa, ai cosiddetti servizi EsCO, che sono servizi in cui si garantisce il risultato, ma anche la finanza per l'intervento. Si cerca di fare in modo che il piano finanziario sia esattamente identico al piano di risparmio del cliente per un certo numero di anni, quindi sostenere completamente l'intervento, con l'effetto di creare un beneficio a costo zero. Molto importante, e forse la parte più importante, è la formazione per un corretto utilizzo degli impianti".