

Il condominio del futuro? Smart e a impatto zero

Pubblicato: Lunedì 9 Settembre 2019



Oggi parlare di **innovazioni in condominio** è sinonimo di miglioramento degli standard qualitativi di vita e di benessere abitativo, associati al tema di eco sostenibilità; tutto questo è possibile grazie all’ausilio delle nuove tecnologie, valorizzando il proprio stabile ed aumentandone il valore di mercato.

Il tema del miglioramento del proprio condominio, oltre a rappresentare un valore aggiunto in termini monetari, rappresenta anche la possibilità di un **nuovo stile di vita che guarda al futuro** per differenziare il proprio stabile rispetto alla quantità di immobili presenti sul mercato, oltre che **migliorare il proprio comfort abitativo e la socialità nel rapporto con gli altri residenti**.

A veicolare il cambiamento deve essere in primo luogo l’**amministratore di condominio**, che ricopre un ruolo spesso discusso ma molto importante, e che deve lavorare per sensibilizzare i proprietari rispetto ai temi di innovazione, migliore vivibilità, fruibilità delle parti comuni e soprattutto eco sostenibilità.

L’amministratore ha il compito di trasferire ai propri inquilini il messaggio fondamentale che “in termini reali, l’approccio volto al miglioramento aumenta il valore del bene nel tempo e intercetta i veri bisogni di chi abita in condominio e soprattutto di chi in futuro vorrà acquistare”.

La normativa di riferimento è quella dell’**articolo 1120 del codice civile** che prescrive che “*i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell’art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all’uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.*”

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”.

La maggioranza nelle decisioni condominiali. Alcuni esempi

Un singolo condomino può, a proprie spese, apportare innovazioni?

Certamente: poiché il codice stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, è consentito a tutti i proprietari di appartamenti dell'edificio di apportare, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune

Qual è la maggioranza per approvare opere di risparmio energetico o per l'installazione di impianto satellitare?

Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili, è sufficiente la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio a condizione che gli interventi siano individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

Qual è la maggioranza sulla termoregolazione e contabilizzazione del calore?

Le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, necessitano della maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Alla luce delle indicazioni, la normativa quindi aiuta l'amministratore e i condomini ad approvare in maniera agevolata le innovazioni.

Alcuni elementi che possono rendere reale una visione sul futuro del condominio “Smart”

Pannello di monitoraggio dei consumi istantanei, del combustibile per la produzione di calore, consumi elettrici e idrici, come mezzo per **sensibilizzare** i residenti al tema del contenimento dei consumi e dei relativi costi.

Bacheca elettronica per il contenimento nel consumo di carta per affiggere le comunicazioni. Questo dispositivo consiste in un vero e proprio pc all-in-one dotato di touch screen da installare in un vano condominiale comune, tipicamente vicino all'ascensore. La bacheca è connessa alla rete attraverso una SIM interna o attraverso il wifi condominiale (se presente) e ha molteplici funzioni. La bacheca elettronica è lo strumento che può consentire all'amministratore la gestione degli avvisi, che sono inseribili da qualsiasi dispositivo (pc, tablet e smartphone), rappresenta uno strumento di pubblica utilità anche come “social condominiale”, permette il controllo degli accessi dei diversi fornitori di servizi e permette al condomino di segnalare ogni guasto in tempo reale.

Wifi condominiale, con uno sgravio sul costo totale delle utenze e riduzione dell'inquinamento elettromagnetico dell'intera struttura.

Stazione di ricarica per auto elettriche, per adeguarsi a un crescente interesse dell'utente verso l'auto elettrica e delle stesse case automobilistiche all'installazione di colonnine di ricarica.

Recupero delle acque piovane per l'irrigazione e cassetta dell'acqua potabile, per la riduzione degli sprechi e del costo in bolletta dei consumi derivanti da irrigazione. Oggi è possibile convogliare le acque piovane in un serbatoio ecologico, al fine di poter riutilizzare la riserva per irrigare le aree verdi e perché no, anche per il lavaggio auto, senza essere guardati male.

Indipendenza energetica e risparmio di più del 50% sulle spese condominiali

Cappotto isolante, infissi di ultima generazione con doppio o triplo vetro e gas termoisolante, coperture tetto "a sandwich" sono interventi che riguardano l'involucro esterno, tutti da eseguirsi con materiali ecocompatibili e riciclabili.

Per quanto riguarda invece gli impianti di produzione di energia, riscaldamento o raffrescamento degli ambienti, è possibile ragionare su un impianto geotermico, che attraverso sonde speciali di profondità, prende l'energia necessaria dal terreno, la convoglia e la porta fino a caldaie dotate di pompe di calore, pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e batterie di accumulo per lo stoccaggio di energia e moderni sistemi di deumidificazione e ricambio automatico dell'aria degli ambienti interni.

È dimostrabile quindi che attraverso l'uso delle più moderne tecnologie, abbinate a favorevoli inventivi fiscali, è davvero possibile la riduzione o il totale abbattimento delle principali voci di spesa nel costo di gestione di un condominio nel medio lungo periodo.

Un altro elemento fondamentale di cui tenere conto, è quello dell'armonizzazione degli spazi adiacenti ai condomini, attraverso la realizzazione di piste ciclabili e aree verdi attrezzate per il divertimento e lo sport all'aria aperta; tutto ciò è possibile solo attraverso il dialogo con i rappresentanti dei diversi quartieri, affinché ci sia consapevolezza che interventi condivisi possano aumentare le possibilità di socializzazione, aumentare il benessere psico-fisico di chi abita il quartiere e di conseguenza migliorare il comfort abitativo per ciascuno,

Proiettare la gestione del condominio verso il futuro permetterà di consegnare alle future generazioni un mondo più pulito, sostenibile, efficiente, rispettoso dell'ambiente e il più possibile "a impatto zero".

di Ufficio pubblicità