

# condominio Smart

Il patrimonio immobiliare italiano è obsoleto e necessita di urgenti riqualificazioni. Per migliorare il "sistema edificio" è interessante il rapporto tra due soggetti: i tecnici e gli amministratori

ANIE BiTech

**D**ialogare con gli Amministratori di condominio, sul tema dell'innovazione tecnologica degli stabili esistenti: questo l'obiettivo che ANIE, la federazione nazionale che in seno a Confindustria rappresenta le imprese di elettrotecnica ed elettronica si è posta partecipando lo scorso novembre all'evento "Condominio Smart". La migliore gestione degli impianti e la valutazione della loro evoluzione sono le basi dalle quali partire per proporre soluzioni efficienti quando si interviene su impianti datati, costosi ed energivori.

Gli esperti di ANIE Davide Colombo e Silvia Migliavacca, coordinatori del progetto BiTech, hanno suggerito una serie di riflessioni: il patrimonio immobiliare italiano è, in buona parte, vecchio e obsoleto e necessita di urgenti interventi di riqualificazione, con particolare attenzione alle problematiche energetico-ambientali e della messa in sicurezza degli edifici. Più in generale esiste un problema di rigenerazione e riqualificazione urbana che comporta interventi nel cuore dei nostri edifici.

Il progetto BiTech, Building Intelligente e tecnologico promosso da ANIE e ANIMA - organizzazione industriale che rappresenta le aziende della meccanica e affine - è motivato da una sempre maggiore sensibilità dei cittadini verso problematiche ambientali e risparmio nelle spese. Le tecnologie elettrotecniche, elettroniche e meccaniche costituiscono uno dei principali driver di innovazione tecnologica per il settore delle costruzioni e il processo edilizio, l'abitare e il vivere urbano. Sono il motore di un processo che renderà nei prossimi venti anni il mondo degli impianti, attraverso l'applicazione dell'elettronica e della meccanica all'edificio e alla casa, il vero protagonista di una fase di radicale innovazione e cambiamento nei prodotti edilizi e nei modi di abitare.

Nessuno più pensa all'edificio come solo e semplice involucro, perché l'evoluzione ci porta a vedere il building come un "sistema" in cui i diversi impianti si modificano e si integrano per fornire agli utenti condizioni di vita ottimali e sostenibili. In questo contesto sarà la sinergia tra le varie tecnologie a fare da traino. La difficoltà spesso sta proprio nella gestione degli impianti che vanno pensati in modo che



possano dialogare tra loro e soprattutto è importante sapere quanto si consuma, essere consapevoli come amministratori e rendere consapevole l'utente - proprietario/affittuario.

È necessaria una nuova forma mentis anche da parte dell'amministratore di condominio che deve acquisire consapevolezza delle opportunità offerte dallo sviluppo tecnologico in campo edilizio e impiantistico, così come dei problemi che occorre affrontare per essere in grado di definire, prima dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e quindi i miglioramenti e i vantaggi che potranno essere ottenuti a fronte di una precisa analisi e individuazione dei costi che dovranno essere sostenuti.

Questi soggetti sono chiamati ad assumere un ruolo guida - e per questo vengono chiamati Building manager, per favorire la diffusione di informazioni e una conoscenza più consapevole dei problemi dell'efficienza ambientale e della sicurezza nelle abitazioni.

In questo contesto, sistemi di illuminazione intelligente più evoluti, quando correttamente progettati e installati, oltre ad assicurare la riduzione dei costi di gestione, possono contribuire alla creazione di condizioni ottimali per garantire la corretta fruizione degli spazi e la sicurezza dei cittadini. Le tecnologie incidono al massimo per il 15% nella realizzazione di un edificio ma possono fare la differenza in termini di comfort, efficienza e sostenibilità e con piccoli budget si possono ottenere grandi risultati. Inoltre, a sostegno delle migliori anche quest'anno ci sono gli incentivi quali il bonus ristrutturazioni e l'ecobonus, uno stimolo a intraprendere lavori di ristrutturazione e messa a norma degli impianti. Parte del problema nasce anche da una scarsa conoscenza da parte dell'utente medio di cosa significhi avere un impianto installato a regola d'arte: si tratta di una materia che troppo spesso viene considerata ostica e troppo tecnica. Da quando il capitolo 37 della norma CEI 64-8 è entrato in vigore, ANIE è impegnata a diffondere una vera e pro-

pria cultura dell'impianto elettrico domestico, promuovendo la nuova campagna di comunicazione "Impianti a livelli" ([www.impiantialivelli.it](http://www.impiantialivelli.it)). La sostituzione della vecchia illuminazione con illuminazione di ultima generazione prevede eliminazione dello spreco, migliore efficienza energetica e aumento della durata degli apparecchi illuminanti. Gli impianti di ultima generazione consentono di risparmiare a parità di luce emessa fino all'80% di energia elettrica. Il risparmio avviene anche con l'ascensore. E' possibile ridurre i consumi con alcuni accorgimenti tra i quali spegnere le luci ausiliarie e quelle della cabina quando l'ascensore non è utilizzato, oppure adottare una alimentazione a pannelli solari per le luci di cabina o ancora impiegare sistemi di rigenerazione dell'energia. L'uso di fonti rinnovabili, che prevede la produzione di energia da FV e l'utilizzo di sistemi di accumulo, può ridurre il costo dell'energia e massimizzare l'autoconsumo.

## Il progetto BiTech e ANIE

ANIE opera con il gruppo "building" sul progetto BiTech, che ha l'obiettivo di coordinare le diverse componenti tecnologiche che intervengono in un edificio e predisporre un progetto unico ed onnicomprensivo per l'infrastruttura tecnologica. Lo scopo è duplice: da un lato proporre le soluzioni avanzate al mercato, dall'altro svolgere azioni congiunte tese a promuovere impianti tecnologici negli edifici ad elevato livello e a basso impatto energetico.