

## **PROGETTO INNOVATIVO SVILUPPATO DA UNICASA ITALIA Spa :**

### **“DA TERMOAUTONOMO A SISTEMA CENTRALIZZATO”**

#### **PROMOSSO DA Luca Bellisomo – Amministratore delegato**

Unicasa Italia Spa, prima azienda modernamente strutturata ad operare nella gestione di stabili in condominio su tutto il territorio nazionale, ha realizzato, in un condominio composto da 87 utenti, il primo progetto di ammodernamento del sistema di produzione di fluido per il riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria con un sistema centralizzato in sostituzione dell'esistente sistema termo autonomo.

Il progetto è stato sviluppato in un immobile a civile abitazione costruito in edilizia convenzionata alla fine degli anni ottanta nell'hinterland milanese.

Negli anni 1995 /96 l'immobile era stato oggetto di un importante intervento di restauro edile (parzialmente in garanzia) con la posa di coibentante esterno (soluzione a "cappotto" ).

L'immobile è composto da quattro scale per un totale di 87 unità immobiliari /famiglie.

Lo stabile era stato realizzato con 87 impianti termoautonomi per la produzione sia dell'acqua calda per il riscaldamento sia dell'acqua calda sanitaria, con caldaie a gas di "tipo aperto".

Negli anni 2006/2007 si evidenziano importanti problemi di "tiraggio" in quasi tutte le unità immobiliari; la canne fumarie ramificate, ciascuna a servizio di 6/7 unità immobiliari, risultano inadeguate rispetto le normative in vigore.

Le alternative immediatamente considerate sono state prima l'installazione di canne fumarie esterne poi interventi di adeguamento delle canne esistenti. Entrambe le ipotesi erano molto costose e fortemente "invasive" e non avrebbero prodotto alcun beneficio aggiuntivo.

Nel 2007 il Sig. Luca Bellisomo – Amministratore delegato di Unicasa Italia Spa – promuove, per superare innanzitutto i problemi di insufficiente tiraggio delle canne fumarie, un progetto molto innovativo che prevede l'abbandono degli impianti autonomi, e quindi delle canne fumarie, e la realizzazione di un impianto centralizzato, per ciascuna scala, che produca e distribuisca sia l'acqua calda per il riscaldamento sia l'acqua calda sanitaria.

Il nuovo impianto centralizzato sarà dotato di contatore di energia termica per ciascuna unità immobiliare e permetterà quindi ai singoli utenti di mantenere la gestione autonoma dell'impianto.

Il progetto viene quindi sviluppato nei dettagli con i tecnici che collaborano direttamente con Unicasa Italia Spa e prevede, per la scala con 27 utenti e quindi quella con più unità immobiliari fornite:

- L'installazione in copertura di due moduli di caldaia a condensazione alimentate a gas metano, per il totale di 222 Kw, al servizio sia del sistema di riscaldamento a radiatori sia del sistema di produzione e stoccaggio dell'acqua calda sanitaria.
- L'installazione di un impianto solare termico con 4 pannelli a tubi sottovuoto per complessivi 19 mq., che garantisce una maggiore captazione dell'energia solare anche nei mesi invernali. L'impianto viene completato di stazione solare con scambiatore a piastre ed elettropompa per il circuito solare e per il circuito dell'acqua calda sanitaria.
- Il circuito di produzione e stoccaggio dell'acqua calda sanitaria è completato da uno scambiatore di calore a piastre in acciaio, da un serbatoio d'accumulo da 750 litri e dalle elettropompe del circuito primario e di carica del serbatoio.

#### **I VANTAGGI DEL SISTEMA PROPOSTO ed ADOTTATO :**

- la centralizzazione permette di adottare tecnologie innovative con l'utilizzo di energie rinnovabili;
- la centralizzazione permette di installare sistemi più efficienti in termini di consumi rispetto alle caldaie autonome;
- il fabbisogno termico si riduce per quanto riguarda sia i fluidi per il riscaldamento (nel caso ridotto a 230/240 Mwh) sia la produzione di acqua calda sanitaria (nel caso ridotto a 30/40 Mwh - per l'acqua calda sanitaria si stima che il fabbisogno sarà coperto al 50% dal sistema a pannelli solare termico);
- la centralizzazione garantisce la corretta manutenzione dei generatori di calore / di energia, nei vari componenti (mentre spesso le caldaie autonome risultano scarsamente manutentate);
- la centralizzazione garantisce un livello superiore di sicurezza nelle abitazioni, eliminando la fonte di pericolo costituita dalla pluralità delle caldaie presenti nell'edificio e dalla scarico dei relativi gas da combustione;

- il sistema proposto è raccomandato dal legislatore in materia di risparmio/contenimento dei consumi energetici, e nel caso, così come sopra brevemente descritto, beneficia della possibilità per il Condomino/Utente di detrarre dall'imposta personale il 55% del costo di tutte le opere, con possibilità di localizzare il contributo da 3 a 10 anni in funzione del proprio reddito.

## **RICONOSCIMENTO**

Il progetto verrà premiato il prossimo 12 dicembre dalla CSDM Srl, società leader in Lombardia nella certificazione elevatori, certificazione impianti elettrici, certificazione energetica degli edifici e controllo delle acque. La CSDM, organismo notificato dalla Comunità Europea (903), ha istituito il premio nell'anno 2006 con l'obiettivo di evidenziare l'intervento tecnico o professionale che nell'anno maggiormente si è distinto per contenuti innovativi e per benefici agli utenti Condomini

## **BREVE CONCLUSIONE**

Il Cliente condomino investe un importo, al netto dei benefici fiscali, simile al costo che avrebbe sostenuto per installare canne fumarie esterne e quindi risolvere il problema di sicurezza legato all'insufficiente tiraggio delle canne di esalazione fumi esistenti.

Con il progetto proposto risolve senz'altro tutti i problemi di sicurezza e adotta un impianto moderno, efficiente nei consumi, attingendo da fonti energetiche rinnovabili e mantenendo la gestione autonoma del fabbisogno energetico richiesto.

## **BREVE RIFLESSIONE**

Quante volte oggi l'amministratore di condominio, presentando in assemblea condominiale un problema, e i relativi costi da sostenere, in relazione al servizio centralizzato di riscaldamento, si sente dire "la soluzione definitiva sarebbe passare al riscaldamento autonomo.....ognuno ha la sua caldaia e si gestisce il fabbisogno",

e quante volte oggi l'amministratore di condominio, presentando in assemblea condominiale il consuntivo dei costi di gestione, in relazione al servizio centralizzato di riscaldamento, si sente dire "abbiamo sprecato, abbiamo avuto le finestre aperte per il troppo caldo.....ma non io dell'ultimo piano.....ma non io esposto a nord",

e quante volte oggi l'amministratore di condominio, in relazione al servizio centralizzato di riscaldamento, presentando la possibilità di installare valvole termostatiche e ripartitori / contabilizzatori di calore si sente dire "saremo penalizzati noi dell'ultimo piano e noi esposti a nord, pagheremo di più noi che siamo più lontani dal generatore di calore e l'acqua nei termosifoni arriva raffreddata",

sembrano tutte osservazioni sensate, ma nessuna è corretta.

Una bella sfida per il manager amministratore di condominio.