Il nodo della casa

Il check-up dei condomini a Verona uno su 10 in cattiva salute

• Il 79% costruito prima delle legge del 1991 che norma l'efficienza energetica. E solo il 5% ha l'attestato di classe A

ILARIA NORO

La metà dei condomini del veronese necessita di interventi sia dal lato statico che, soprattutto, energetico. E uno su 10 si trova in mediocre o pessimo stato. Un tema rilevante considerato che sul territorio quasi un veronese su due vive in condominio. A livello generale, il 79% delle abitazioni è stato costruito prima della Legge 10 del 1991, la prima normativa italiana sull'efficienza energetica e solo il 5% di edifici di Verona ha un attestato di prestazione energetica in classe A, la più elevata e migliore.

Il punto sullo stato di salute su condomini orizzontali o verticali, le classiche villette a schiera in batteria, è stato fatto durante il seminario "Le attività che allungano la vita del condominio", organizzato dall'Ordine degli Ingegneri, che ha affrontato il tema dello stato dei condomini veronesi e cosa è necessario fare per mantenerli efficienti, sicuri e sostenibili. L'incontro, che si è tenuto nella sede dell'Ordine, è il terzo della Rassegna Open 2025 "Il valore dell'abitare a Verona. Focus sul condominio".

«Il seminario affronta il concetto di "check-up" degli edifici della nostra provincia con indicazioni ed esempi in grado non solo di prolungarne la vita e aumentarne il valore, ma anche contribuire alla riduzione dei consumi e al miglioramento del benessere abitativo», ha introdotto il tema Stefano Lonardi, coordinatore della rassegna Open 2025 e consigliere dell'Ordine degli Ingegneri. In Italia, la casa è considerata un investimento anche per le generazioni future e spesso è vista come un bene «eterno», ma la realtà è che ogni immobile ha una vita progettuale di 50 anni e gli impianti una durata ancora più breve. «Per mantenere o addirittura aumentare il valore di un edificio, la manutenzione è fondamentale», spiega l'ingegnere responsabile scientifico del seminario Marco Devigili. che aggiunge: «Oggi ci troviamo a intervenire su edifici costruiti decenni fa, senza documentazione tecnica dettagliata, il che rende ogni operazione più complessa e costosa. Come in medicina, servirebbe una "cartella clinica" dell'edificio ossia il fascicolo tecnico, non ancora obbligatorio, che ne racconti la storia e indichi come mantenerlo. Ne va, del resto, anche del benessere di chi vive dentro questi spazi».

Ogni immobile ha una vita progettuale di 50 anni, gli impianti una durata ancora minore. Il punto in un seminario all'Ordine degli Ingegneri

Trent'anni Fra il 1972 e il 2002 al Genio Civile di Verona depositate 100mila pratiche edilizie: per 9mila non c'è mai stato il collaudo per la verifica della stabilità

Un altro tema centrale è la manutenzione strutturale dell'edificio. Claudio Moscardo, ingegnere già responsabile dell'ufficio edilizia sismica del Genio Civile di Verona, ha spiegato che è fondamentale effettuare controlli e che possono essere necessari interventi di consolidamento statico e riqualificazione sismica, specie per strutture costruite nel secolo scorso. «Vanno effettuate verifiche preventive sugli edifici, perché un eventuale terremoto potrebbe trovarle già strutturalmente compromesse», ha rilevato Moscardo.

Su tutti, un dato significativo: tra il 1972 e il 2002 al Genio Civile di Verona sono state depositate circa 100mila pratiche edilizie, ma di queste ben 9mila non sono mai state collaudate. Significa che migliaia di edifici costruiti in quegli anni non hanno mai ricevuto una verifica ufficiale sulla loro stabilità.



Il cantiere per la ristrutturazione di un condominio

I numeri

In provincia 199mila edifici

Il Veneto vale il 7 % degli edifici condominiali italiani, che sono oltre 1,2 milioni.

In provincia di Verona sono presenti circa 199mila edifici (l'1,4% del totale nazionale) dei quali circa 171 mila sono edifici residenziali, oltre 25 mila dei quali nella sola Verona.

Complessivamente si contano più di 433 mila abitazioni, delle quali 71mila non occupate o utilizzate come seconde case di vacanza. Delle oltre 362mila abitazioni occupate, più di 112mila si trovano nel Comune di Verona.

Il 45% delle abitazioni occupate si trova in edifici condominiali con cinque e più appartamenti per edificio: poco meno del 50% della popolazione e delle famiglie veronesi vive in condominio.

I condomini rappresentano il 27% degli edifici ma quelli con obbligo di amministratore sono circa il 21% degli edifici e rappresentano il 28% delle famiglie.

Sei il 79% delle abitazioni di Verona e provincia è stato costruito prima della Legge 10/1991, la prima vera normativa italiana sull'efficienza energetica, di queste il 48,1% è stato costruito prima del 1970 e dunque presenta caratteristiche di scarsa o nulla rispondenza alle normative antisismiche ed energetiche; un ulteriore 31,1% è stato costruito prima dell'avvento della Legge 10/1991 e del restante 20,8% un quarto è stato edificato in epoca recente.