RICERCA

RICERCA

Testata fondata il 15 ottobre 1866
L'ADIGE

28/02/2025

VERONA, UNA CASA SU DUE NON RISPETTA LE NORME ANTISISMICHE E 8 SU 10 NEMMENO QUELLE SULL'EFFICIENZA ENERGETICA

27 Feb 2025 | Economia & Finanza, In evidenza

ARTICOLI RECENTI

Il popolo dei trattori torna sulle strade. E' passato un anno ma tutto è come prima
28 Febbraio 2025

MEP Pellegrini Alpo si rinforza con l'arrivo della



Gli edifici, diversamente dai diamanti, non sono per sempre. Per mantenerli in buona salute, sicuri e di valore, servono manutenzioni periodiche e costanti oltre a verifiche strutturali, specie per le abitazioni costruite prima della normativa sull'efficienza energetica del 1991 che nella provincia veronese rappresentano il 79% del costruito.

Il seminario **«Le attività che allungano la vita del condominio»**, organizzato oggi dall'**Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia**, Commissioni Sicurezza e Strutture, ha affrontato il tema dello stato dei condomìni 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».

Stefano Lonardi, coordinatore della rassegna Open 2025 e consigliere dell'Ordine degli Ingegneri di Verona e provincia ha sottolineato: «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**

27 Febbraio 2025

Verona, una casa su due non rispetta le norme antisismiche e 8 su 10 nemmeno quelle sull'efficienza energetica
27 Febbraio 2025

Provincia, parere negativo sulla discarica di Quaderni
27 Febbraio 2025

Effetto Ucraina. L'Europa non conta più niente

CERCA ...

alla riduzione dei consumi e al miglioramento del benessere abitativo».

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 il responsabile scientifico del seminario, **Ing. 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».

Federico Della Puppa, esperto in analisi socioeconomiche e di mercato, responsabile area Analisi & Strategie in Smart Land srl, ha illustrato lo stato degli edifici locali. Il Veneto vale il 7 % degli edifici condominiali italiani, che sono oltre 1,2 milioni. In provincia di Verona sono presenti circa **199 mila 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 71 mila non occupate o utilizzate come seconde case di vacanza. Delle oltre 362 mila abitazioni occupate, più di 112 mila 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. Precisa Della Puppa: «A Verona, secondo dati Istat, **poco più di un edificio su dieci è in mediocre o pessimo stato di conservazione e necessita dunque di interventi di rinforzo strutturale e messa in sicurezza antisismica**.

VERONA, SOLTANTO UNA CASA SU 5 È STATA COSTRUITA IN EPOCA RECENTE

Sul totale delle **abitazioni presenti in provincia di Verona, il 79% delle abitazioni è stato costruito prima della L.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».

Andrea Coccato, ingegnere e consulente per l'efficienza energetica, ha parlato della gestione e manutenzione degli impianti nei condomini ritenuta essenziale per garantire efficienza, durata e sicurezza. «È fondamentale – ha detto – **conoscere gli aspetti manutentivi** relativi in particolare a tre aspetti impiantistici: **gli impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria, il trattamento dell'acqua tecnica e sanitaria e gli impianti di climatizzazione che utilizzano gas frigoriferi con rischio effetto serra**. In particolare, gli ultimi due argomenti riguardano aspetti

manutentivi meno conosciuti ma di grande importanza per garantire la sicurezza dei nostri impianti, l'efficienza dei sistemi impiantistici e la tutela dell'ambiente.

Vanno rispettati i controlli secondo le frequenze previste dalle norme e dai costruttori, avvalendosi di ditte e tecnici certificati, e vanno introdotte le tecnologie necessarie per garantire il corretto mantenimento degli impianti, una maggiore durata, efficienza e sicurezza. Poiché gran parte del patrimonio immobiliare veronese è stato costruito prima del 1991, è evidente che le attività da svolgere per migliorare gli aspetti manutentivi sono molte ed è quindi importante svolgere una attenta analisi dello stato di fatto ed una corretta pianificazione degli interventi ed investimenti».

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.

A parte **sette comuni veronesi ritenuti sismici già dal 1982**– San Mauro di Saline, Vestenanova, Badia Calavena, Tregnago, Brenzone, San Zeno di Montagna e Torri del Benaco –, solo nel 2003, e con effettiva applicazione **dal 2005, Verona e il resto della provincia sono stati inclusi nella classificazione**. «Vanno effettuate – ha spiegato Moscardo – **verifiche preventive sugli edifici**, perché un eventuale terremoto potrebbe trovare strutture già compromesse da altre problematiche. È opportuno, quindi, che **interventi** in progetto siano primariamente f**inalizzati all'individuazione,**

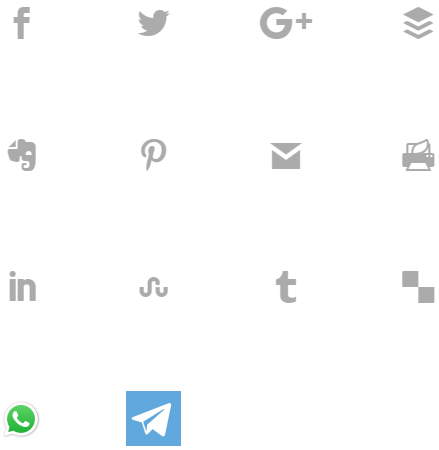
all'eliminazione o alla riduzione di carenze e criticità locali che possano incidere sulla capacità strutturale, per poi prevedere l'eventuale rafforzamento della costruzione nel suo complesso. Interventi mirati all'eliminazione di specifiche criticità locali, pur con opere di modesto impatto economico e senza alterare sistemi d'equilibrio venutisi a creare nel tempo, possono infatti produrre aumenti della sicurezza».

VERONA, ALL'APPELLO MANCANO 9MILA COLLAUDI SUGLI IMMOBILI

Un dato significativo deve far riflettere: t**ra il 1972 e il 2002 al Genio Civile di Verona sono state depositate circa 100.000 pratiche edilizie, ma di queste ben 9.000 non sono mai state collaudate.** Significa che migliaia di edifici costruiti in quegli anni non hanno mai ricevuto una verifica ufficiale sulla loro stabilità.

Un tema spesso sottovalutato riguarda la responsabilità legale e civile nella manutenzione degli edifici. **L'ingegnere Robertino De Nard**, coordinatore per la Sicurezza nei Cantieri, ha illustrato i **profili di responsabilità di condòmini e amministratori** nei lavori di manutenzione e sicurezza. Ha sottolineato: «Il condominio è un luogo di lavoro per cui – *ob torto collo* – andranno applicate le norme di sicurezza sul lavoro, nella scelta dei fornitori come nell'esecuzione dei lavori nelle parti comuni. Fare scelte con superficialità, omettendone l'applicazione, in caso di controlli o di infortuni può costare molto caro all'amministratore di condominio ma anche ai condomini». L'intervento ha illustrato alcuni casi ed alcune

sentenze della Cassazione che individuano le responsabilità penali sull'argomento.



‹ PRECEDENTE

Provincia, parere negativo sulla discarica di Quaderni

PROSSIMO ›

MEP Pellegrini Alpo si rinforza con l'arrivo della polacca Wiktoria Keller

POST CORRELATI

Custoza, al Consorzio confermata presidente Roberta Bricolo affiancata da Marica

Mami Run 2024, a Buttapietra una corsa per promuovere natalità e la centralità

Tassi di interesse, dopo la pandemia sarà la guerra a Kiev a decidere del loro

Entrate tributarie: Gualtieri perde 29,8 miliardi ad agosto, ma gli Italiani diventano i secondi