

INDICE

Prefazione	9
1. Il condominio: una comunità che consuma energia	13
1.1. Abitare in Italia: alcuni dati di contesto	13
1.2. Perché l'energia è importante nell'abitare	16
1.3. La qualità energetica degli edifici: una dimensione sempre più determinante	21
1.4. Verso il concetto di comunità energetica: il ruolo dei condomini	26
1.4.1. <i>L'evoluzione della normativa relativa alle comunità energetiche in Italia</i>	28
2. Risparmiare energia: tanti vantaggi, nessun costo	33
2.1. Efficienza energetica: fare più con meno	33
2.2. I risparmi in bolletta	40
2.3. Gli altri benefici degli interventi di efficienza energetica in edilizia	36
2.4. Gli incentivi all'efficienza energetica in edilizia	44
2.4.1. <i>Superbonus 110%</i>	50
2.5. Finanziare la ristrutturazione energetica di un edificio condominiale	53
3. Opportunità e potenziali di risparmio energetico negli edifici condominiali	57
3.1. Le principali opzioni tecnologiche per l'efficienza energetica degli edifici..	57
3.2. Il mix ottimale degli interventi per i condomini.....	68
4. Le barriere al risparmio energetico nel condominio	71
4.1. Premessa	71
4.2. Incertezze sul rapporto costo-efficacia dell'investimento.....	73
4.3. Barriere finanziarie	73
4.4. Barriere organizzative	74
4.5. Mancanza di informazioni e competenze	74
4.6. Costi nascosti.....	75
4.7. Altri ostacoli dipendenti dal contesto	76
4.8. Le barriere comunicative all'efficienza energetica.....	77
4.8.1. <i>Distanza dal problema</i>	78
4.8.2. <i>Effetto catastrofe</i>	78
4.8.3. <i>Dissonanza cognitiva</i>	79
4.8.4. <i>Negazione del problema</i>	79

4.8.5. <i>Identità e convinzioni</i>	80
4.9. Strategie di comunicazione per superare le barriere	80
5. La gestione dei conflitti: la chiave per raggiungere i nostri obiettivi ..	85
5.1. Premessa	85
5.2. Una buona gestione del conflitto: scienza o arte?	86
5.2.1. <i>Funzioni del conflitto</i>	86
5.2.2. <i>Le cause delle controversie e dei conflitti</i>	87
5.2.3. <i>Il cerchio del conflitto</i>	89
5.3. L'amministratore è un buon mediatore?	89
5.4. Fasi del processo di mediazione	90
5.4.1. <i>Fase 1: Introduzione</i>	91
5.4.2. <i>Fase 2. Descrizione del conflitto</i>	95
5.4.3. <i>Fase 3. Risoluzione dei problemi</i>	96
5.4.4. <i>Fase 4. Accordo</i>	103
5.5. Comunicazione.....	105
5.5.1. <i>Perché la comunicazione?</i>	105
5.5.2. <i>L'ascolto attivo</i>	105
5.5.3. <i>Obiettivi dell'ascolto attivo</i>	105
5.5.4. <i>I quattro livelli di ascolto</i>	106
5.5.5. <i>Come raggiungere gli obiettivi dell'ascolto attivo</i>	107
5.5.6. <i>Modi per ascoltare in modo efficace</i>	107
5.5.7. <i>La parafrasi</i>	108
5.5.8. <i>Comunicazione onesta</i>	109
6. I sette passi per l'efficienza energetica del condominio	111
6.1. Premessa	111
6.2. I benefici della riqualificazione energetica	112
6.2.1. <i>Benefici e considerazioni più ampie</i>	113
6.3. Il punto di partenza: considerazioni prima della riqualificazione	114
6.4. Come prepararsi per il processo decisionale.....	116
6.4.1 <i>Raccolta di informazioni e preparazione di piani preliminari</i>	116
6.4.2. <i>Altre cose da fare nelle prime fasi includono</i>	120
6.4.3. <i>Convincere la comunità dei condòmini a investire nel retrofit dell'edificio</i>	120
6.4.4. <i>Processo decisionale preliminare: i primi passi</i>	122
6.5. Pianificazione	123
6.5.1. <i>Il coinvolgimento di esperti</i>	123
6.5.2. <i>Soluzioni tecniche</i>	123

6.5.3. Ottieni i preventivi.....	124
6.5.4. Finanziamento.....	124
6.5.5. Ecobonus 2019: tutte le diverse possibilità di detrazione.....	125
6.5.6. Programma	126
6.6. Processo decisionale finale.....	126
6.6.1. Prima dell'assemblea	127
6.6.2. Riunione dei condòmini.....	127
6.7. La realizzazione degli interventi	128
6.7.1. Il team di gestione del progetto	128
6.7.2. La selezione delle imprese.....	128
6.7.3. Contratti.....	129
6.7.4. EPC. Il contratto di rendimento energetico.....	129
6.7.5. Le principali tipologie di EPC.....	129
6.7.6. Permessi	131
6.7.7. Lavori organizzativi durante il retrofit.....	131
6.7.8. Completamento dei lavori.....	132
6.7.9. Garanzie tecniche e reclami.....	133
6.8. Dopo che i lavori sono stati eseguiti.....	133