

# REGOLAZIONE SPERIMENTALE IN MATERIA DI AMMODERNAMENTO DELLE COLONNE MONTANTI VETUSTE DEGLI EDIFICI

*Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente  
Direzione Infrastrutture Energia e Unbundling*

---

*Seminario tecnico  
Milano, 18 febbraio 2020*

## AGENDA

1. QUADRO NORMATIVO (ARERA)
2. FINALITA' DELLA REGOLAZIONE SPERIMENTALE
3. DEFINIZIONE DI COLONNA MONTANTE
4. CAMPO DI APPLICAZIONE
5. INFORMAZIONI PER LE SOCIETA' DI TELECOMUNICAZIONI
6. CONTATTO CON IL CONDOMINIO
7. INFORMATIVA AL CONDOMINIO
8. LIVELLO DI PREGIO DELLE FINITURE EDILI
9. ACCORDO TRA DISTRIBUTORE E CONDOMINIO
10. ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONDOMINIO
11. RICONOSCIMENTO DEL RIMBORSO AL CONDOMINIO
12. CALCOLO DEL RIMBORSO - ESEMPIO 1
13. CALCOLO DEL RIMBORSO - ESEMPIO 2
14. CONTROLLI
15. CONTRATTO TIPO
16. FAQ

## QUADRO NORMATIVO (ARERA)

Delibera 12 novembre 2019 467/2019/R/eel e relativo Allegato A  
(Regolazione sperimentale 2020-2021-2022)



poi confluito nell'Allegato A alla delibera 23 dicembre 2019 566/2019/R/eel  
(TIQE)



La numerazione degli articoli è stata mantenuta



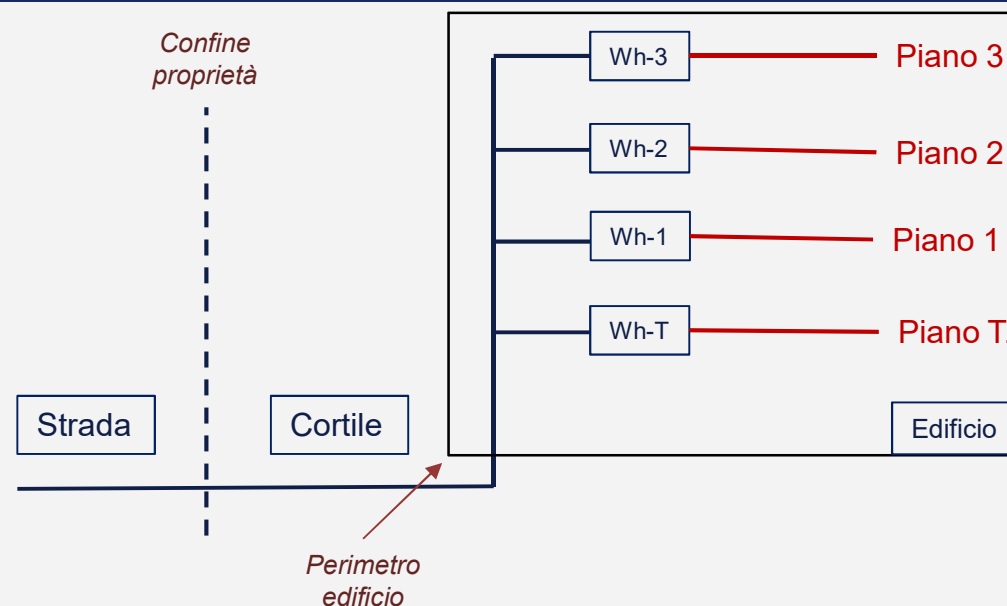
Nella fase di recepimento nel TIQE, ai commi 134ter.1 e 134quinquies.1 la parola “nominativo” (del responsabile operativo per conto del distributore; del Direttore dei lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza e salute per conto del condominio) è stata sostituita dalla parola “riferimento”

## FINALITA' DELLA REGOLAZIONE SPERIMENTALE

- a. Acquisire informazioni ed elementi utili alla messa a regime di un quadro regolatorio stabile e sostenibile, a partire dal 1° gennaio 2023
- b. Effettuare un censimento delle colonne montanti vetuste, da parte di ogni impresa distributrice, entro il 30 settembre 2022
- c. Verificare l'efficacia e l'efficienza del coinvolgimento dei condomini nell'effettuazione dei lavori di ammodernamento delle colonne montanti
- d. Rafforzare il quadro regolatorio in relazione all'impegno richiesto alle imprese distributrici per assicurare la fornitura di energia elettrica anche a fronte delle mutate e future condizioni di prelievo

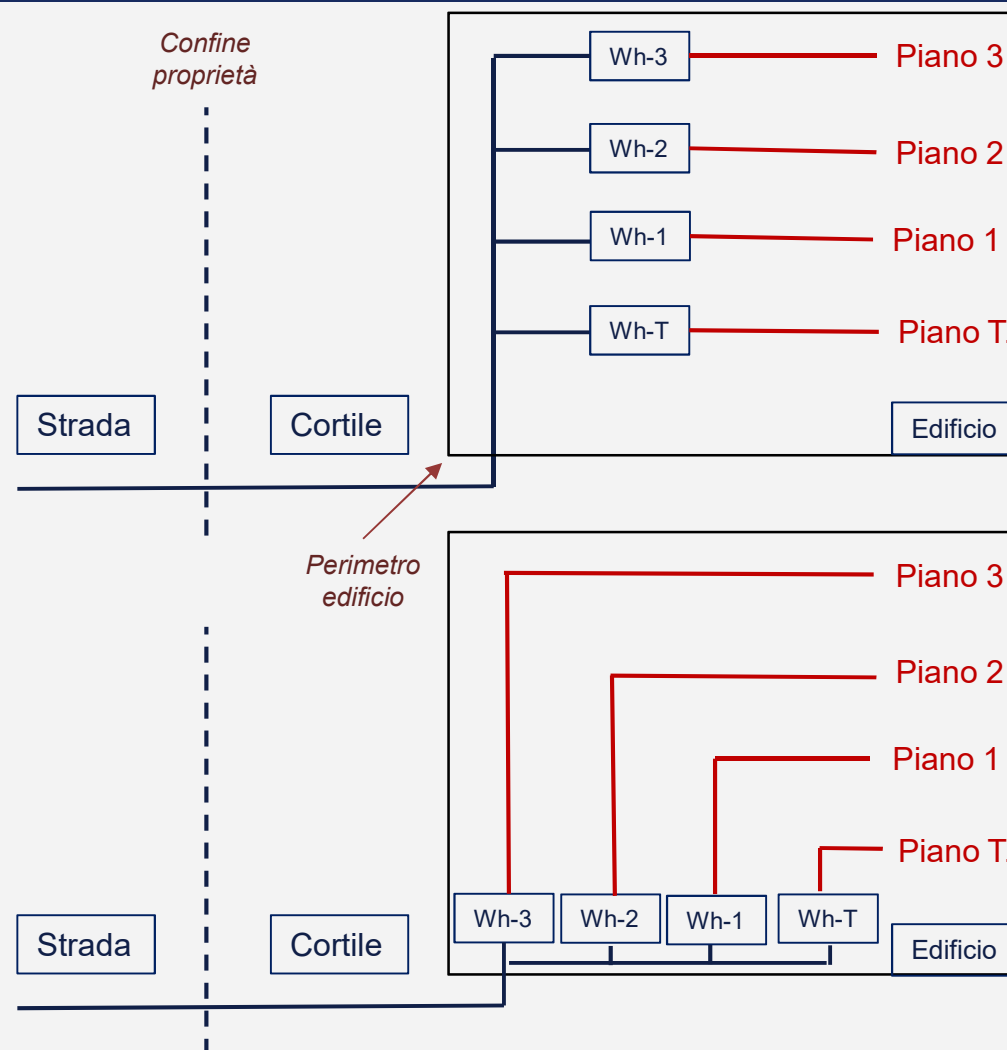
## DEFINIZIONE DI COLONNA MONTANTE

Linea in sviluppo prevalentemente verticale parte di una rete di distribuzione che attraversa parti condominiali al fine di raggiungere i punti di connessione in stabili con misuratori di energia elettrica non collocati in vani centralizzati, ma al piano o nelle abitazioni



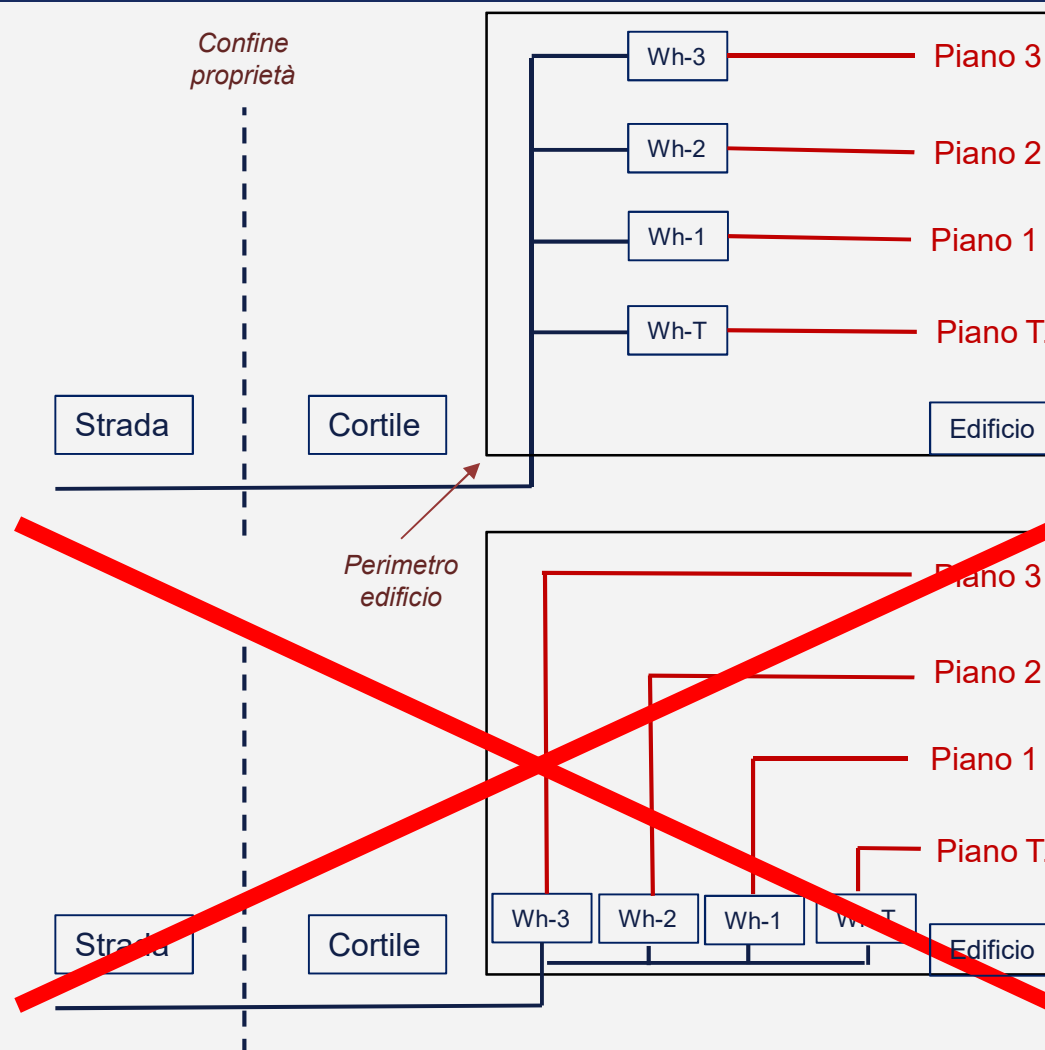
## DEFINIZIONE DI COLONNA MONTANTE

Linea in sviluppo prevalentemente verticale parte di una rete di distribuzione che attraversa parti condominiali al fine di raggiungere i punti di connessione in stabili con misuratori di energia elettrica non collocati in vani centralizzati, ma al piano o nelle abitazioni



## DEFINIZIONE DI COLONNA MONTANTE

Linea in sviluppo prevalentemente verticale parte di una rete di distribuzione che attraversa parti condominiali al fine di raggiungere i punti di connessione in stabili con misuratori di energia elettrica non collocati in vani centralizzati, ma al piano o nelle abitazioni



## CAMPO DI APPLICAZIONE

- Colonne montanti realizzate prima del 1970
- Colonne montanti realizzate tra il 1970 e il 1985 con potenziali criticità individuate dal distributore in relazione alla contemporaneità dei prelievi di energia elettrica
- E' incluso, se presente e necessita di ammodernamento, il tratto tra il perimetro dell'edificio nel quale è situata la colonna montante ed il confine di proprietà (da conteggiare una sola volta se è associato a più colonne montanti)

Se durante i lavori di ammodernamento di una colonna montante il condominio decide di effettuare lavori funzionali alla posa della fibra ottica o ad altri servizi, i costi di questi lavori non possono essere inclusi tra quelli rimborsabili al condominio per l'ammodernamento della colonna montante vetusta



## INFORMAZIONI PER LE SOCIETÀ DI TELECOMUNICAZIONI

Il distributore deve dare notizia dell'avvio del programma di ammodernamento delle proprie colonne montanti vetuste e dell'effettivo avvio dei lavori di ammodernamento di ogni colonna montante tramite il proprio sito internet, includendo un recapito (es.: PEC) al quale possa essere contattato dalle Società di telecomunicazioni

## CONTATTO CON IL CONDOMINIO

- Sono i distributori che individuano le modalità per attivare efficacemente il contatto con gli amministratori di condominio
- Gli amministratori non contattati possono chiedere chiarimenti e approfondimenti ai distributori circa l'ammodernamento delle colonne montanti vetuste dei condomini da essi amministrati. I distributori sono tenuti a fornire risposta e in caso di richiesta non giustificata di ammodernamento devono motivare le ragioni del diniego

## INFORMATIVA AL CONDOMINIO (1/3)

- Durante la fase di contatto il distributore fornisce al condominio le seguenti informazioni:
  - l'esigenza di ammodernamento della colonna montante e le possibili conseguenze del mancato ammodernamento (es.: impossibilità per il distributore nel dare seguito ad aumenti di potenza richiesti dai condòmini o necessità per il distributore di installare limitatori di potenza alla base della colonna montante in grado di intervenire in caso di prelievi contemporanei eccessivi rispetto alla portata massima della colonna montante)
  - regole e responsabilità:
    - le opere edili (scasso e ripristino) sono eseguite dal condominio tramite una impresa privata dallo stesso selezionata che dovrà attenersi alle istruzioni tecniche ed operative fornite dal distributore
    - le opere elettriche sono sempre eseguite dal distributore



## INFORMATIVA AL CONDOMINIO (2/3)

- è previsto un rimborso massimo dei costi complessivi sostenuti dal condominio per l'esecuzione delle opere edili, per il mero ripristino della situazione preesistente in relazione alle finiture edili; il livello di pregio delle finiture edili deve essere attestato dall'Amministratore del condominio tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del DPR 445/2000
- l'ammodernamento della colonna montante consentirà ad ogni condomino di contrattualizzare una potenza disponibile pari ad almeno 6,6 kW. Sono fatte salve le potenze contrattualizzate prima dell'ammodernamento della colonna montante, anche quelle superiori a 6,6 kW
- che il distributore ed il condominio si possono accordare affinché sia il distributore ad effettuare le opere edili (con vincolo sul livello di pregio): in tal caso il condominio non effettuerebbe alcun lavoro e non gli spetterebbe alcun rimborso

## INFORMATIVA AL CONDOMINIO (3/3)

- che le opere devono essere tali da assicurare l'eventuale futura sostituzione o aggiunta dei cavi elettrici senza interventi edili
- che i tratti di collegamento tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà del condominio, se ammodernati, devono essere conteggiati una sola volta se funzionali all'ammodernamento di più colonne montanti
- la possibilità che il condominio e l'impresa distributrice si accordino sull'eventuale centralizzazione dei misuratori, se tecnicamente possibile. In tal caso le opere edili e le opere elettriche relative alla porzione di impianto di utenza a valle dei contatori centralizzati restano a cura del condominio
- in tutti i casi, il riferimento e il recapito di un responsabile operativo per conto dell'impresa distributrice



## CRONOLOGIA

Dis. invia  
informativa  
a Cond.



## LIVELLO DI PREGIO DELLE FINITURE EDILI

E' così definito:

- a. basso: rasatura e tinteggiatura con pittura lavabile
- b. medio: rasatura e pittura al quarzo graffiato, stucchi e modanature
- c. alto: rasatura e tinteggiatura con marmi e rivestimenti in legno

In caso di presenza di più livelli di pregio delle finiture edili, deve essere fatto riferimento al livello di pregio prevalente

Nel caso in cui sia il distributore ad effettuare le opere edili (caso di mantenimento della colonna montante) si applica il livello di pregio basso (art. 134octies.1)

Nel caso di mantenimento della colonna montante e di cavidotto esterno si applica il livello di pregio basso (art.134bis.2 c. ii.)

Il livello di pregio delle finiture edili deve essere attestato dall'Amministratore del condominio tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del DPR 445/2000 (art.134bis.2 c. ii.)



## **ACCORDO TRA DISTRIBUTORE E CONDOMINIO (1/2)**

L'impresa distributrice e il condominio sottoscrivono un accordo sull'ammodernamento della/e colonna/e montante/i, che prevede:

- a. tipo di intervento: senza o con centralizzazione dei contatori;
- b. eventuale inclusione del collegamento tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà del condominio, con indicazione del numero di metri lineari oggetto di ammodernamento
- c. il livello di pregio delle finiture edili
- d. il numero di colonne montanti da ammodernare
- e. il numero di piani per ogni colonna montante da ammodernare (il piano terra o il piano rialzato, qualora abitati o sede di uffici o attività commerciali, sono considerati un piano a tutti gli effetti)
- f. il numero di utenti per ogni colonna montante da ammodernare



## ACCORDO TRA DISTRIBUTORE E CONDOMINIO (2/2)

- g. nel caso di non centralizzazione dei contatori, la consegna, contestuale alla sottoscrizione dell'accordo, da parte del distributore al condominio, delle specifiche tecniche e dei riferimenti normativi riguardanti le opere edili
- h. tempi e modalità per il coordinamento delle attività ai fini dell'entrata in esercizio della colonna montante ammodernata
- i. gli adempimenti a carico del condominio
- j. la disciplina degli importi cui il condominio ha diritto
- k. le disposizioni relative alla disciplina dei controlli



## CRONOLOGIA



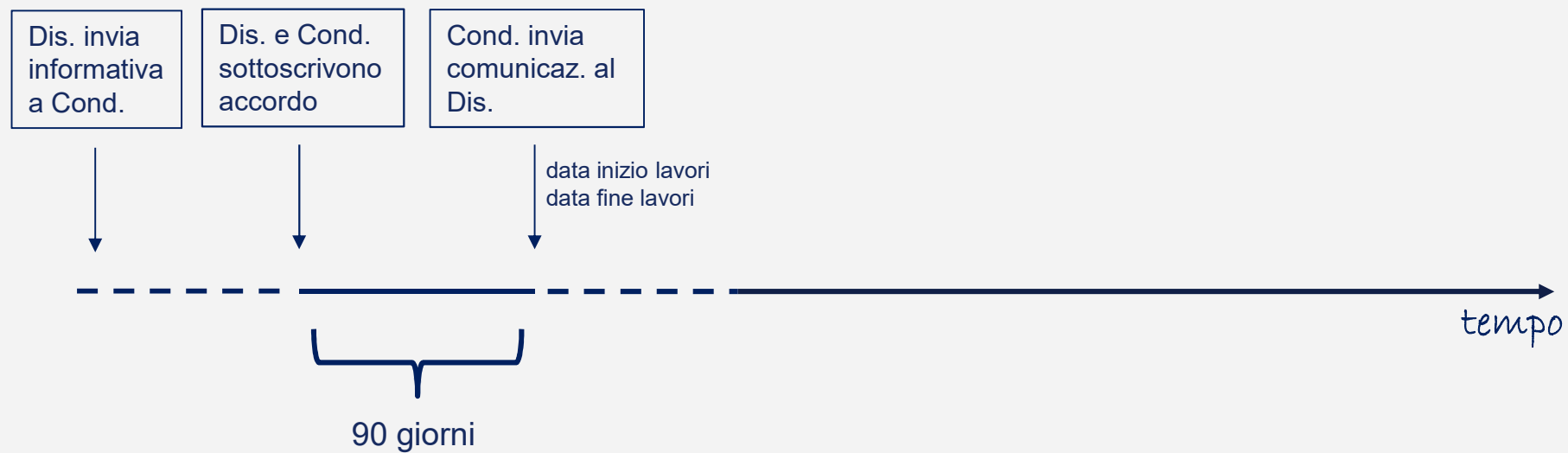
## ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONDOMINIO (1/4)

**Entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione dell'accordo, il condominio comunica al distributore:**

- a. la data di inizio dei lavori
- b. la data di conclusione dei lavori
- c. i riferimenti dell'impresa o delle imprese selezionata/e dal condominio per l'effettuazione dei lavori
- d. il riferimento e il recapito del Direttore dei lavori di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, ove previsto dalla normativa vigente, e la lettera d'incarico firmata per accettazione
- e. il riferimento e il recapito del Coordinatore in materia di sicurezza e salute di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, ove previsto dalla normativa vigente, e la lettera d'incarico firmata per accettazione
- f. nel caso di non centralizzazione dei misuratori, il progetto esecutivo in conformità alle norme e specifiche tecniche del distributore

Il condominio deve comunicare con tempestività al distributore eventuali ritardi nella conclusione dei lavori di propria competenza e la motivazione di tali ritardi

## CRONOLOGIA





## ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONDOMINIO (2/4)

**Entro 60 giorni dalla conclusione dei lavori, il condominio predispone e conserva per cinque anni la seguente documentazione:**

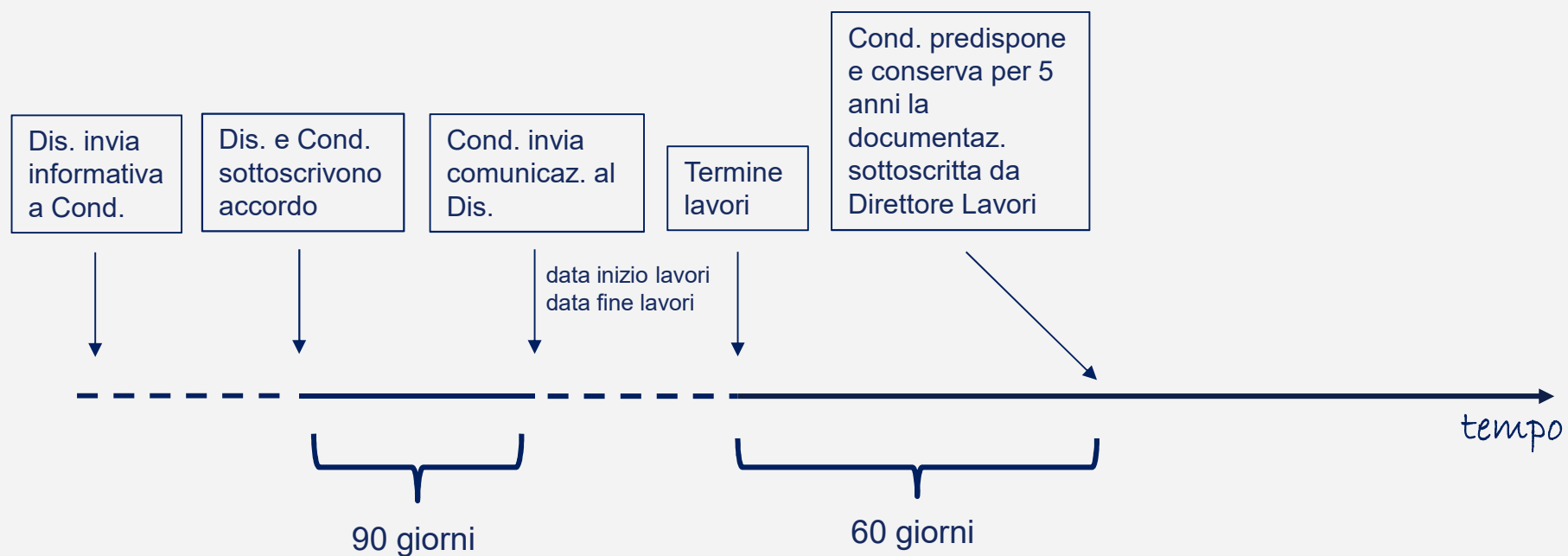
- a. descrizione degli interventi eseguiti e di eventuali vincoli architettonici e strutturali ...
- b. dichiarazione del livello di pregio delle finiture edili
- c. evidenza del mero ripristino delle finiture originarie ...
- d. in caso di non centralizzazione dei misuratori (cioè di mantenimento della colonna montante), dichiarazione che le opere sono state eseguite in conformità alle norme e specifiche del distributore
- e. **quantità, tipologia e costi dei materiali edili relativi alle colonne montanti**
- f. **numero di ore di manodopera e costo orario della manodopera per le opere edili relativi alle colonne montanti**
- g. **fatture di pagamento dei materiali e della manodopera delle opere edili (inclusi i costi di conferimento del materiale di risulta a centri di raccolta)**

## ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONDOMINIO (3/4)

- h. in caso di centralizzazione dei misuratori:
  - i. la dichiarazione di conformità alla normativa tecnica vigente (DM 37/08) delle nuove linee elettriche poste a valle dei misuratori centralizzati (impianto di utenza)
  - ii. quantità, tipologia e costi dei materiali elettrici delle nuove linee elettriche
  - iii. numero di ore di manodopera e costo orario della manodopera per le opere elettriche
  - iv. fatture di pagamento dei materiali e della manodopera per le opere elettriche
- i. quantità, tipologia e costi dei materiali edili relativi al collegamento tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà del condominio
- j. numero di ore di manodopera e costo orario della manodopera per le opere edili relative al collegamento tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà del condominio
- k. fatture di pagamento dei materiali e della manodopera per le opere edili relative al collegamento tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà del condominio (inclusi i costi di conferimento del materiale di risulta a centri di raccolta)



## CRONOLOGIA



## ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONDOMINIO (4/4)

**Entro 60 giorni dalla conclusione dei lavori, il condominio invia al distributore la seguente documentazione :**

- a. In caso di non centralizzazione dei misuratori (cioè di mantenimento della colonna montante), la spesa complessiva per le opere edili, IVA inclusa
- b. In caso di centralizzazione dei misuratori, la spesa complessiva per le opere edili e la spesa complessiva per le opere elettriche, IVA inclusa
- c. Se applicabile, la spesa complessiva per il rifacimento del tratto orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà del condominio, IVA inclusa
- d. Coordinate bancarie per l'accredito del rimborso al condominio

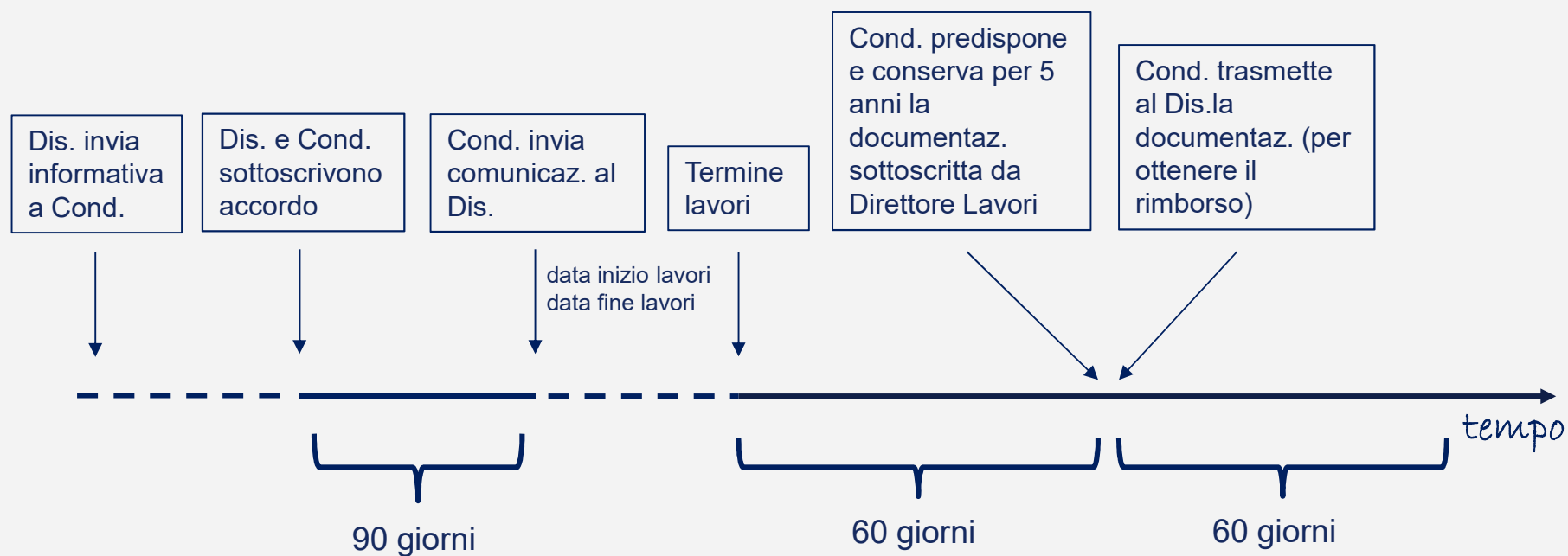
La Direzione Infrastrutture di ARERA sta valutando se oltre alla suddetta documentazione il condominio debba inviare al distributore, in alternativa:

- ✓ copia delle fatture, *oppure*
- ✓ dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del DPR 445/2000, dell'Amministratore del condominio





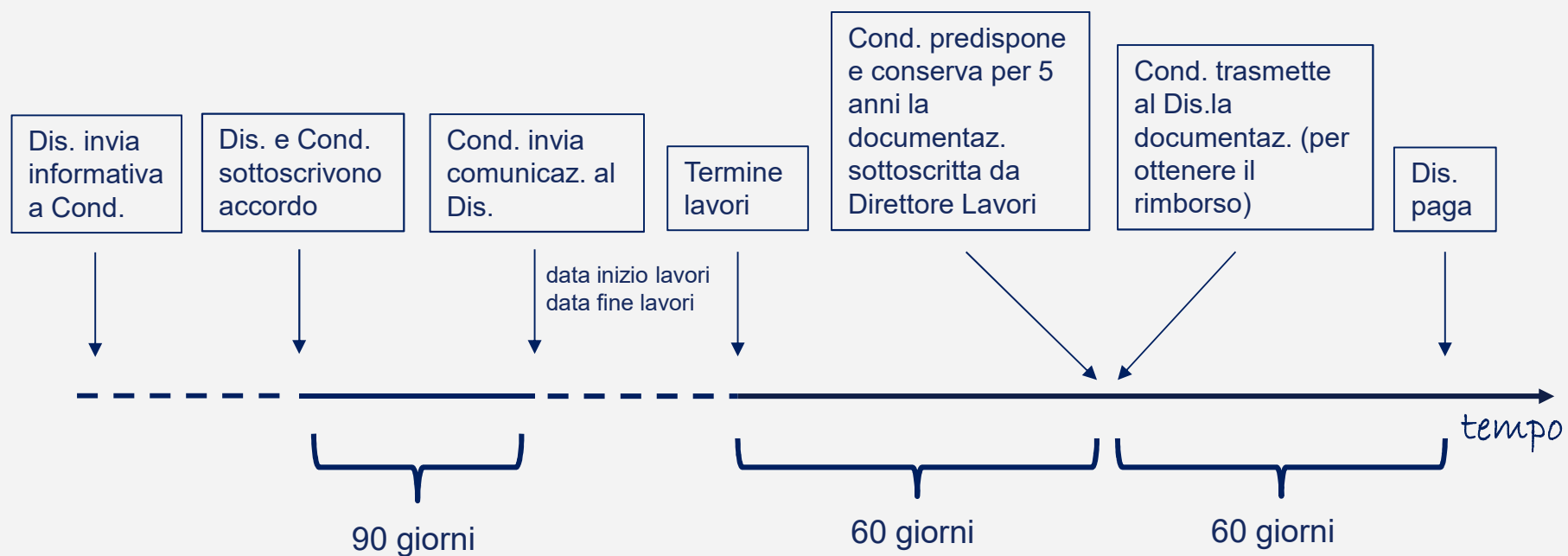
## CRONOLOGIA



## **RICONOSCIMENTO DEL RIMBORSO AL CONDOMINIO**

**Entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione della spesa sostenuta dal condominio, il distributore riconosce il rimborso al condominio**

## CRONOLOGIA

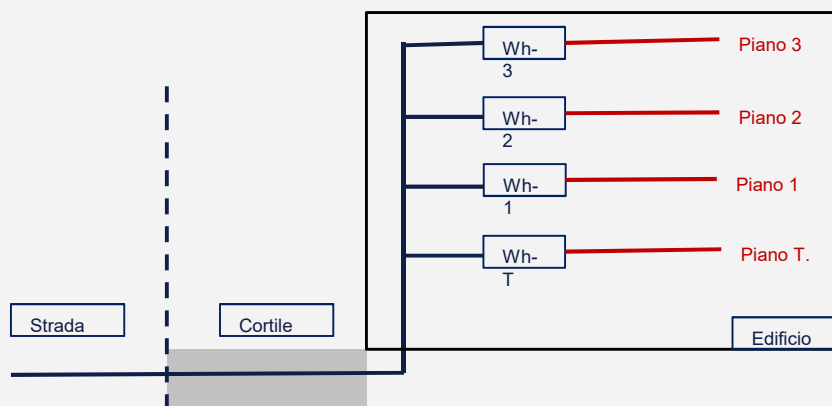


## RICONOSCIMENTO DEL RIMBORSO AL CONDOMINIO

**Entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione della spesa sostenuta dal condominio, il distributore riconosce il rimborso al condominio**

Rimborso unitario massimo **senza**  
**centralizzazione** dei contatori

Rimborso unitario massimo **con**  
**centralizzazione** dei contatori



	Livello di pregio delle finiture		
	Basso	Medio	Alto
€/piano	400	500	600
€/utente	700	800	900

	Livello di pregio delle finiture		
	Basso	Medio	Alto
€/piano	700	800	900
€/utente	1000	1100	1200

Importo massimo unitario (€/m)	Importo massimo (€)
100	1500

Rimborso per il tratto  
perimetro edificio - confine di proprietà



## CALCOLO DEL RIMBORSO - ESEMPIO 1

Caso di una colonna montante:

- che viene mantenuta (cioè i contatori rimangono negli appartamenti o al piano)
  - con rifiniture di basso pregio
  - che si sviluppa su quattro piani  $4 \times 400\text{€} = 1.600\text{€}$
  - con tre utenti per piano  $12 \times 700\text{€} = 8.400\text{€}$
  - e 20 metri di scavo nel giardino condominiale  $1.500\text{€}$
- In tal caso il rimborso massimo ammonta a: 11.500€

Se il condominio spende 10.000€ per le opere edili (es.: 2.000€ di materiali e 8.000€ di mano d'opera) il rimborso sarà pari a 10.000€

Se il condominio spende 15.000€ per le opere edili (es.: 3.000€ di materiali e 12.000€ di mano d'opera) il rimborso sarà pari a 11.500€

## CALCOLO DEL RIMBORSO - ESEMPIO 2

Caso di una colonna montante:

- dove i contatori vengono centralizzati
- con rifiniture di medio pregio
- che si sviluppa su cinque piani  $5 \times 800\text{€} = 4.000\text{€}$
- con due utenti per piano  $10 \times 1.100\text{€} = 11.000\text{€}$
- e 10 metri di scavo nel giardino condominiale  $1.000\text{€}$

In tal caso il rimborso massimo ammonta a: 16.000€

Se il condominio spende 13.000€ per le opere edili ed elettriche (es.: 1.500€ di materiali edili e 8.500€ di mano d'opera "edile" – es.: 1.000€ di materiali elettrici e 2.000 di mano d'opera "elettrica") il rimborso sarà pari a 13.000€.

Se il condominio spende 17.500€ (es.: 2.500€ di materiali edili e 9.000€ di mano d'opera "edile"; es.: 1.500€ di materiali elettrici e 4.500€ di mano d'opera "elettrica") il rimborso sarà pari a 16.000€.

## CONTROLLI (1/2)

Nel caso di non centralizzazione dei misuratori (cioè di mantenimento della colonna montante) qualora venga accertata la non conformità delle opere edili eseguite dal condominio funzionali all'attività di distribuzione dell'energia elettrica, anche tramite ispezioni in loco, il distributore ne dà immediata notizia al condominio con comunicazione scritta circostanziata e sospende i lavori di propria competenza fino alla comunicazione di avvenuto adeguamento da parte del condominio

Il distributore può richiedere al condominio la documentazione che deve conservare per cinque anni, e informa l'Autorità nel caso in cui vengano riscontrate violazioni

## CONTROLLI (2/2)

Il condominio deve acconsentire alla effettuazione di ulteriori controlli, secondo modalità stabilite dall'Autorità - anche con l'ausilio della Guardia di Finanza - presso le colonne montanti ammodernate anche fornendo, ove richiesto, la documentazione che deve conservare per cinque anni. Qualora si accertino violazioni, la Direzione Infrastrutture dell'Autorità, con apposito provvedimento, dispone la rideterminazione dell'importo riconosciuto al condominio e la conseguente restituzione della quota parte non dovuta o, nei casi più gravi, la sua integrale restituzione.

Nel caso di dichiarazioni mendaci, nonché nei casi di omessa collaborazione del condominio è disposta l'integrale restituzione dell'importo erogato al condominio. È fatto salvo l'obbligo di procedere alle necessarie denunce all'autorità giudiziaria.



## CONTRATTO TIPO

Entro il 30 giugno 2020, i distributori – anche attraverso le loro associazioni - sentite le associazioni degli amministratori condominiali, devono definire e comunicare alla Direzione Infrastrutture dell’Autorità una versione sperimentale di contratto-tipo che regolamenti, per gli anni 2021-22, i rapporti tra distributori e amministratori di condominio

## FAQ

Sono disponibili nel sito di ARERA:

- ✓ nella pagina della delibera 467/2019/R/eel
- ✓ nella pagina della delibera 566/2019/R/eel
- ✓ nella pagina operatori/elettricità nella sezione "Argomenti"  
([https://www.arera.it/it/operatori/operatori\\_eel.htm](https://www.arera.it/it/operatori/operatori_eel.htm))

***Grazie per l'attenzione!***

Per ulteriori informazioni:

[www.arera.it](http://www.arera.it)

[info@arera.it](mailto:info@arera.it)

(inserire nell'oggetto dell'email  
*"Colonne montanti vetuste"*)