

1. Che cos'è una colonna montante?

Ai fini della regolazione sperimentale introdotta da ARERA con deliberazione 467/2019/R/eel - poi confluita nel Testo Integrato della Qualità Elettrica (TIQE) - con il termine “colonna montante” si intende la linea elettrica in sviluppo prevalentemente verticale, facente parte della rete di distribuzione che attraversa parti condominiali ed è necessaria per il collegamento dei contatori di energia elettrica posti all'interno delle singole unità immobiliari o al piano.

Per la suddetta regolazione sperimentale, non costituiscono pertanto “colonna montante” le linee elettriche facenti parte dell'impianto di utenza, di proprietà delle singole unità immobiliari o del condominio, che sono a valle dei contatori dell'energia elettrica di areti.

2. Quali sono le colonne montanti vetuste?

Sono da considerarsi vetuste le colonne montanti realizzate:

- prima del 1970;
- tra il 1970 e il 1985 per le quali areti rilevi criticità di esercizio.

Non rientrano nel perimetro della sperimentazione le colonne montanti realizzate dopo il 1985.

3. Chi può aderire alla sperimentazione ARERA?

Possono partecipare prioritariamente i condomini con obbligo di amministratore, ovvero con più di 8 unità immobiliari e quegli immobili posseduti e gestiti da un medesimo soggetto giuridico, serviti da 9 o più utenze elettriche.

Non rientrano nel perimetro della sperimentazione i condomini i cui contatori sono tutti già ubicati in un apposito quadro centralizzato.

4. Quali sono i vantaggi per un condominio che aderisce alla regolazione sperimentale?

Le opere edili ed elettriche realizzate a cura del condominio saranno rimborsate da areti secondo lo schema ed i limiti stabiliti da ARERA. Il condominio, inoltre, beneficerà di un impianto elettrico ammodernato in grado di soddisfare le eventuali richieste di aumento di potenza secondo le vigenti regole tecniche di connessione.

5. Come è possibile aderire alla regolazione sperimentale?

Il condominio potrà partecipare alla sperimentazione qualora risulti in possesso dei requisiti previsti da ARERA e venga selezionato da areti a seguito di una manifestazione spontanea di interesse o su proposta inviata da areti stessa.

In tal caso, è necessaria la stipula di un contratto, corredato degli allegati. I documenti in questione sono consultabili e scaricabili dal sito www.aret.it.

6. Cosa succede se il condominio non accetta la proposta di ammodernamento ricevuta da areti?

Il condominio non è obbligato ad accettare la proposta di ammodernamento, sia se ricevuta su iniziativa di areti sia se successiva alla segnalazione di interesse spontanea del condominio. In tali casi, areti potrebbe non essere in grado di dar seguito a eventuali richieste di aumento di potenza dei singoli condòmini ovvero potrebbe trovarsi costretta a limitare la potenza massima prelevabile in caso di prelievi eccessivi in funzione della portata e vetustà della colonna montante.

7. In cosa consistono gli interventi di ammodernamento?

Gli interventi di ammodernamento possono essere di due tipi:

- a. Con centralizzazione dei contatori: le attività consistono nella sostituzione della parte di impianto elettrico, incluso delle relative infrastrutture, che attraversa le aree condominiali e contestuale centralizzazione dei contatori in un apposito locale/vano messo a disposizione dal condominio. Tutte le relative opere edili, incluse quelle elettriche a valle dei contatori, dovranno essere eseguite dal condominio che avrà diritto al rimborso dei costi sostenuti nei limiti degli importi stabiliti da ARERA. In questo caso areti realizzerà le sole opere elettriche fino al nuovo quadro centralizzato dei contatori.
- b. Senza centralizzazione dei contatori: le attività consistono nella ricostruzione delle infrastrutture e dell'impianto elettrico che attraversano le aree condominiali e arrivano ai contatori posti all'interno delle singole unità immobiliari. In questo caso tutte le relative opere edili saranno di norma eseguite dal condominio, che avrà diritto al rimborso dei costi sostenuti nei limiti degli importi stabiliti da ARERA. Sarà cura ed onere di areti l'esecuzione delle sole opere elettriche strettamente necessarie per la connessione dei contatori di energia elettrica.

Per entrambe le tipologie di intervento, ai fini della regolazione sperimentale, è incluso, se presente e se necessita di intervento di ammodernamento, anche il tratto compreso tra il perimetro dell'edificio nel quale è/sono situata/e la/e colonna/e montante/i e il confine di proprietà del condominio.

Nell'ambito delle attività di ammodernamento delle colonne montanti vetuste degli edifici, inoltre, areti provvederà alla contestuale sostituzione dei contatori dell'energia elettrica installati presso l'utenza con i nuovi contatori di seconda generazione "smart meter 2G".

8. Che cosa si intende per livello di pregio dello stabile?

Il livello di pregio indica il grado di finitura edile prevalente dello stabile.

ARERA stabilisce tre livelli di pregio in base a ciascuno dei quali viene calcolato il massimo contributo eleggibile per il rimborso al condominio:

- Basso: rasatura e tinteggiatura con pittura lavabile;
- Medio: rasatura e pittura al quarzo graffiato, stucchi e modanature;
- Alto: rasatura e tinteggiatura con marmi e rivestimenti in legno.

Per livello di pregio prevalente si intende quello che interessa la maggiore percentuale di superficie rispetto alla superficie totale delle pareti interessate dai lavori di ammodernamento.

9. Chi stabilisce il livello di pregio dello stabile?

In fase di stipula del contratto di ammodernamento, la dichiarazione del livello di pregio delle finiture edili è effettuata dall'Amministratore di condominio attraverso il documento "Allegato X Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per la determinazione dei livelli di pregio", ai sensi degli art. 21 e 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, scaricabile dal sito www.areti.it.

Le conseguenze di eventuali dichiarazioni mendaci o di falsità in atti sono di natura penale, come previsto ai sensi dell'articolo 76 del richiamato D.P.R..

10. In che modo il condominio deve realizzare le infrastrutture necessarie ad areti?

Le opere edili a cura ed onere del condominio e le caratteristiche dei materiali da utilizzare sono descritte nel documento "Allegato Z Specifiche Tecniche", scaricabile dal sito www.areti.it.

11. Cosa succede se areti accerta la non conformità delle opere edili alle specifiche tecniche?

In tal caso areti può sospendere i lavori fino all'avvenuto adeguamento di tutte le opere a cura del condominio.

12. Come viene calcolato il rimborso massimo riconoscibile al condominio?

Per la stima del contributo economico a rimborso delle opere eseguite dal condominio è possibile utilizzare l'apposito modulo di calcolo "Allegato Y Elenco delle Colonne Montanti" scaricabile dal sito www.areti.it. Tale documento, elaborato secondo lo schema di calcolo stabilito da ARERA, costituirà parte integrante del contratto.

Lo schema di calcolo contempla esclusivamente le opere elettriche di ammodernamento della colonna montante e, limitatamente alle attività strettamente correlate, le opere edili comprese quelle di ripristino.

13. Le spese a cura del condominio riguardanti gli incarichi professionali relativi alle attività di progettazione, direzione lavori e/o il coordinamento per la sicurezza, sono rimborsabili?

SI, laddove previsto ai sensi della normativa vigente e secondo quanto stabilito da ARERA.

14. Il piano terra o il piano rialzato è considerato un piano ai fini del calcolo del rimborso?

Sì, ma soltanto nel caso in cui sia effettivamente adibito ad abitazioni, uffici o attività commerciali.

15. I contatori relativi alle parti comuni degli edifici sono considerati utenti per il calcolo del rimborso?

Sì, se costituiscono un POD di areti (es.: se un contatore è dedicato a più servizi condominiali e/o alla alimentazione di più box deve essere conteggiato come un solo utente).

16. Contestualmente all'ammodernamento della colonna montante il condominio può effettuare ulteriori lavori finalizzati alla posa della fibra ottica o per altri servizi? (es. eventuali opere di bonifica e risanamento edile e/o di tipo impiantistico come la riqualificazione dell'impianto di terra/idrico/antenne/antincendio/citofoni, ecc.)

Sì, tale opportunità è consentita. Si evidenzia che tutte le opere e gli oneri per eventuali ulteriori lavori saranno sempre a cura del condominio e i costi di tali attività dovranno essere contabilizzati a parte in quanto non saranno oggetto del rimborso previsto per l'ammodernamento delle colonne montanti vetuste.

17. Quale è il termine ultimo per aderire alla sperimentazione?

Per aderire alla sperimentazione è necessario che l'accordo tra areti e il condominio venga sottoscritto entro il 30 giugno 2023, con possibilità che i lavori di ammodernamento vengano eseguiti entro il secondo semestre 2023 (salvo eventuali proroghe di ARERA). In tal caso, il riconoscimento del contributo al condominio, se dovuto, potrà avvenire anche nel corso del 2024, entro e non oltre il 30 giugno.