
Mer 24 Set, 2025

Le Colonne montanti nei condomini - la delibera ARERA

In ambito condominiale, l'impianto elettrico viene inteso come l'insieme di cavi, apparecchi e quadri che sono collegati a valle del contatore elettrico.

In un condominio sono normalmente presenti uno o più contatori elettrici che alimentano le parti comuni e un contatore per ciascun appartamento.

Il contatore condominiale normalmente è di tipo trifase ed alimenta: la centrale termica, l'autoclave, gli ascensori, le luci scale, le cantine, le autorimesse, i citofoni e qualsiasi altra apparecchiatura condominiale.

Normalmente è composto da uno o più quadri elettrici che contengono tutti gli apparecchi di protezione, controllo e comando.

I contatori che alimentano le singole unità sono invece, generalmente, di tipo monofase e possono essere ubicati all'interno dell'appartamento oppure in una zona accessibile alla base dello stabile.

Le colonne montanti elettriche (di cui si parla nella proposta di Arera) definite dal montante elettrico l'insieme di cavi e tubazioni che salgono verticalmente nell'edificio fino a raggiungere ogni singola unità abitativa. A seconda della posizione del contatore il montante può essere di proprietà del distributore o del proprietario dell'appartamento.

Nelle grandi città fino alla fine degli anni '70 si preferiva installare il contatore negli appartamenti e molto spesso il montante del distributore raggiungeva il pianerottolo e da lì si divideva verso i singoli contatori.

Il dimensionamento di questi montanti era fatto utilizzando un fattore di contemporaneità adeguato alle abitudini di quegli anni, ma non più attuale. Si pensi solo alla diffusione degli impianti di climatizzazione ed ai piani cottura ad induzione praticamente inesistenti negli anni 70.

Un montante realizzato in conformità alla norma CEI 64-8 può essere considerato a regola d'arte; la circolare di ARERA vuole proprio che vengano adeguati i montanti per intendere alle mutate esigenze e adeguarli alla normativa vigente. ARERA vuole approfittare di questo momento per spostare alla base dell'edificio i contatori ancora ubicati negli appartamenti. In questo modo avremo un montante per ogni singola unità abitativa di proprietà del condomino; per questo motivo sono previsti dei contributi economici di cui si parla nel documento di ARERA.

Si vuole facilitare l'accordo tra gli amministratori di condominio e i distributori di energia elettrica per rinnovare le "colonne montanti" più vecchie, mantenendo in sicurezza gli edifici e predisponendole alle eventuali richieste di aumento di potenza che sono sempre più frequenti.

Si tratta di una straordinaria opportunità per adeguare gli impianti elettrici alle mutate esigenze di funzionalità e sicurezza, e dovendo fare anche opere edili, è il momento di portare anche la fibra in modo che tutti possano avere un collegamento internet ad alta velocità.

L'analisi del sistema elettrico all'interno degli edifici italiani è stata oggetto di uno studio commissionato a Demoskopea qualche anno fa

L'indagine evidenzia una situazione piuttosto preoccupante: oltre i 2/3 del totale delle abitazioni costruite prima del 1990, non rispettano la legislazione sulla sicurezza elettrica; oltre il 13% delle abitazioni è a rischio incendio per motivi elettrici, quali ad esempio un corto circuito; il 52% degli impianti è a rischio fulminazione per presenza di componenti elettrici danneggiati e il 18% non dispone di un interruttore differenziale; più del 73% delle abitazioni che non hanno subito interventi sull'impianto elettrico negli ultimi dieci anni presenta situazioni di rischio; oltre al rischio, oggettivo e incontrovertibile, si accompagna inoltre una diffusa carenza di cultura della sicurezza: la casa, quasi per antonomasia, è sinonimo di calore, protezione, difesa, tranquillità. La sottovalutazione del pericolo è totale: la prefigurazione del peggior danno possibile non va oltre l'ansietà provocata dal rischio di una banale scossa elettrica.

Infatti: più del 44% delle abitazioni non dispone della dichiarazione di conformità nonostante il 64% degli intervistati viva in concreta presenza di rischio; l'81% degli stessi è convinto che il proprio impianto non abbia problemi.

Questi dati trovano riscontro nell'aumento degli incidenti domestici; in base alle statistiche dei Vigili del Fuoco, circa il 38% degli incendi di grande rilevanza in luoghi pubblici o aperti al pubblico sono di natura elettrica.

Da diversi anni che si parla del fascicolo del fabbricato e, in particolare, a seguito dei recenti eventi sismici, gli Enti locali e le Istituzioni stanno valutando la possibilità di ripristinare l'obbligatorietà del Fascicolo del fabbricato. A livello nazionale e regionale ci sono stati diversi disegni di legge, che però non hanno mai completato l'iter di approvazione parlamentare.

Il Libretto d'impianto svolge la funzione di libretto uso e manutenzione, che è considerato obbligatorio dall'articolo 8 e dall'allegato 1 del DM 37. È naturale che questo Libretto di impianto diventi anche parte integrante del fascicolo del fabbricato.

In questi ultimi anni la norma CEI 64-8 è andata proprio in questa direzione. Non si può più considerare a regola d'arte un impianto elettrico che, seppur sicuro, non fornisca le prestazioni necessarie per il comfort degli utilizzatori: disponibilità di punti luce e prese nonché automazione.

Gli attuali trend demografici e le rinnovate esigenze in materia di comfort abitativo hanno reso evidente la sempre maggiore necessità di dotare gli edifici di soluzioni tecnologiche in grado di rendere gli ambienti privati e pubblici sicuri ed accoglienti. Sono previsti tre livelli prestazionali: più sale il livello più sale il comfort e, di conseguenza, il valore dell'immobile stesso.

Recentemente è stata anche pubblicata la Norma CEI 64-21 che tratta le dotazioni degli impianti

elettrici destinati ad essere impiegati da persone con disabilità.

Le stime correnti ci portano infatti a ritenere che nel giro di 20 anni, circa un terzo della popolazione europea sarà composta da persone con un'età superiore a 65 anni, e di conseguenza, che una grande fetta degli immobili sarà abitata da persone che potrebbero necessitare di particolari supporti per far fronte, per esempio, alla loro ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025