

Allegato B alla delibera n. 85/21/CONS

**LINEE GUIDA DI CUI ALLA DELIBERA N. 449/16/CONS IN MATERIA DI
ACCESSO AI CONDOMINI PER LA REALIZZAZIONE DI RETI IN FIBRA
OTTICA**

Sommario

I. Il quadro normativo in materia di limiti alla proprietà per installazione di reti di comunicazioni ad alta velocità e di accesso alle infrastrutture fisiche all'interno degli edifici	6
II. Le finalità delle Linee guida in oggetto	11
III. Le Linee guida	19

I. Il quadro normativo in materia di limiti alla proprietà per installazione di reti di comunicazioni ad alta velocità e di accesso alle infrastrutture fisiche all'interno degli edifici

Il legislatore ha previsto una serie di norme volte a facilitare l'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità ponendo l'attenzione anche sull'infrastrutturazione fisica interna gli edifici. Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi in materia.

D.lgs. 1° agosto 2003, n. 259 recante il “Codice delle comunicazioni elettroniche”

Articolo 90

Pubblica utilità – Espropriazione

1. Gli impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ovvero esercitati dallo Stato, e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti hanno carattere di pubblica utilità, ai sensi degli articoli 12 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327

Articolo 91

Limitazioni legali della proprietà

1. Negli impianti di reti di comunicazione elettronica di cui all'articolo 90, commi 1 e 2, i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario,

sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non vi siano finestre od altre aperture praticabili a prospetto.

2. Il proprietario od il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini.

3. I fili, cavi ed ogni altra installazione debbono essere collocati in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione.

4. Il proprietario è tenuto a sopportare il passaggio nell'immobile di sua proprietà del personale dell'esercente il servizio che dimostri la necessità di accedervi per l'installazione, riparazione e manutenzione degli impianti di cui sopra.

4-bis. L'operatore di comunicazione durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica può, in ogni caso, accedere a tutte le parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, cavi, fili, riparti, linee o simili apparati privi di emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza. Il diritto di accesso è consentito anche nel caso di edifici non abitati e di nuova costruzione. L'operatore di comunicazione ha l'obbligo, d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e si accolla gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati.

4-ter. L'operatore di comunicazione, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, può installare a proprie spese gli elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili, nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità sia esterni sia interni all'immobile e in appoggio ad essi, a condizione che sia garantito che l'installazione medesima non alteri l'aspetto esteriore dell'immobile né provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo. Si applica in ogni caso l'ultimo periodo del comma 4-bis.

5. Nei casi previsti dal presente articolo al proprietario non è dovuta alcuna indennità.

6. L'operatore incaricato del servizio può agire direttamente in giudizio per far cessare eventuali impedimenti e turbative al passaggio ed alla installazione delle infrastrutture.

Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112 recante “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133

Articolo 2

Banda larga

15. Gli articoli 90 e 91 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259 si applicano anche alle opere occorrenti per la realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica su immobili di proprietà privata, senza la necessità di alcuna preventiva richiesta di utenza.

D.lgs. 15 febbraio 2016, n. 33 recante “Attuazione della direttiva 2014/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 maggio 2014, recante misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità.”

Articolo 2

Definizioni

1. Ai fini del presente decreto legislativo si applicano le seguenti definizioni, ferme restando, e per quanto non espressamente previsto, le definizioni contenute nell'articolo 1 del Codice delle comunicazioni elettroniche di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259:

i) «infrastruttura fisica interna all'edificio»: l'infrastruttura fisica o installazioni presenti nella sede dell'utente finale, compresi elementi oggetto di comproprietà, destinata a ospitare reti di accesso cablate e/o senza fili, se queste reti permettono di fornire servizi di comunicazione elettronica e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete;

l) «infrastruttura fisica interna all'edificio predisposta per l'alta velocità»: l'infrastruttura fisica presente all'interno dell'edificio e destinata a ospitare elementi o consentire la fornitura di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità;

m) «punto di accesso»: punto fisico situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile a imprese che sono autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità.

Articolo 8

Infrastrutturazione fisica interna all'edificio ed accesso

1. I proprietari di unità immobiliari, o il condominio ove costituito in base alla legge, di edifici realizzati nel rispetto di quanto previsto dell'articolo 135-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, o comunque successivamente equipaggiati secondo quanto previsto da tale disposizione, hanno il diritto, ed ove richiestone, l'obbligo, di soddisfare tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, secondo termini e condizioni eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo. Laddove un condominio anche di edifici esistenti realizzi da sé un impianto multiservizio in fibra ottica e un punto di accesso in conformità a quanto previsto dal precitato articolo 135-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, divenendone titolare, ha il diritto ed ove richiestone, l'obbligo, di soddisfare tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, secondo termini e condizioni eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo.

2. *Fatto salvo quanto previsto dal comma 1, gli operatori di rete hanno il diritto di installare la loro rete a proprie spese, fino al punto di accesso.*
3. *Fatto salvo quanto previsto dal comma 1, se la duplicazione è tecnicamente impossibile o inefficiente sotto il profilo economico, gli operatori di rete hanno il diritto di accedere all'infrastruttura fisica interna all'edificio esistente allo scopo di installare una rete di comunicazione elettronica ad alta velocità.*
4. *In assenza di un'infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità, gli operatori di rete hanno il diritto di far terminare la propria rete nella sede dell'abbonato, a condizione di aver ottenuto l'accordo dell'abbonato e purché provvedano a ridurre al minimo l'impatto sulla proprietà privata di terzi.*
- 4-bis. *I lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture interne ed esterne all'edificio predisposte per le reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga, volte a portare la rete sino alla sede dell'abbonato, sono equiparati ai lavori di manutenzione straordinaria urgente di cui all'articolo 1135 del codice civile. Tale disposizione non si applica agli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*
5. *Se non viene raggiunto un accordo sull'accesso di cui ai commi 1, 3 e 4 entro due mesi dalla data di ricevimento della richiesta formale di accesso, ciascuna delle parti ha il diritto di rivolgersi all'organismo nazionale di cui all'articolo 9.*
6. *Il presente articolo non pregiudica il diritto di proprietà del proprietario del punto di accesso o dell'infrastruttura fisica interna all'edificio nei casi in cui il titolare del diritto di usare tale infrastruttura o punto di accesso non ne sia il proprietario, né il diritto di proprietà di terzi, quali i proprietari di terreni e i proprietari di edifici.*

Articolo 9

Organismo di risoluzione delle controversie

1. *Qualora sorga una controversia relativa ai diritti e agli obblighi previsti dagli articoli 3, 4, 5, 6 e 8, ciascuna delle parti può rivolgersi all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, individuato quale organismo competente alla risoluzione delle controversie tra operatori di rete e gestori di infrastrutture fisiche o tra operatori di rete.*
2. *L'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, nel pieno rispetto del principio di proporzionalità, adotta una decisione vincolante per risolvere la controversia promossa ai sensi del comma 1, anche in materia di fissazione di termini e condizioni equi e ragionevoli, incluso il prezzo ove richiestane. L'Autorità compone la controversia nel termine più breve possibile e in ogni caso entro due mesi dalla data di ricevimento della richiesta completa.*
3. *L'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, nell'ambito della procedura di cui al comma 2, può acquisire, in relazione all'oggetto della controversia, il parere delle*

competenti Autorità di regolazione dei settori in cui operano i gestori dell'infrastruttura fisica.

4. Il prezzo e le condizioni tecniche di accesso eventualmente fissate dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni sono tali da garantire che il fornitore di accesso disponga di un'equa possibilità di recuperare i suoi costi e di restare indenne da oneri economici conseguenti e connessi alla realizzazione delle opere necessarie all'accesso.

5. La decisione dell'Autorità deve essere motivata e pubblicata sul sito Internet dell'Autorità nel rispetto delle norme in materia di riservatezza. La decisione ha efficacia dalla data di notifica alle parti interessate ed è ricorribile in via giurisdizionale.

6. La procedura di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 non preclude alle parti la possibilità di adire un organo giurisdizionale.

7. L'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni provvede ad adeguare i propri regolamenti alle disposizioni del presente decreto prevedendo in ogni caso la definizione della controversia anche in pendenza di un ricorso ai sensi del comma 5, e disciplina i criteri e le modalità per l'attribuzione degli oneri destinati a coprire i costi di esecuzione dei compiti ad esso assegnati.

Articolo 10

Sanzioni

1. La decisione vincolante dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni adottata in sede di risoluzione delle controversie di cui all'articolo 9 costituisce un ordine ai sensi dell'articolo 98, comma 11, del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, recante Codice delle comunicazioni elettroniche.

2. Per le violazioni degli obblighi di cui al comma 1, l'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni applica ai soggetti che non ottemperano alla propria decisione vincolante la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'articolo 98, comma 11, del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, recante Codice delle comunicazioni elettroniche, in misura da 15.000 euro a 150.000 euro.

DECRETO-LEGGE 17 marzo 2020, n. 18 recante “Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19.”, convertito con modificazioni dalla L. 24 aprile 2020, n. 27

Articolo 82

(Misure destinate agli operatori che forniscono reti e servizi di comunicazioni elettroniche)

2. Le imprese che svolgono attività di fornitura di reti e servizi di comunicazioni elettroniche, autorizzate ai sensi del capo II del titolo II del codice di cui al decreto

legislativo 1° agosto 2003, n. 259, intraprendono misure e svolgono ogni utile iniziativa atta a potenziare le infrastrutture e a garantire il funzionamento delle reti e l'operatività e continuità dei servizi.

2-bis. Al fine di dare esecuzione agli obiettivi di cui al comma 2, anche in deroga a quanto disposto dal decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259 e dai regolamenti adottati dagli enti locali, alle imprese fornitrici di reti e servizi di comunicazioni elettroniche è consentito effettuare gli interventi di scavo, installazione e manutenzione di reti di comunicazione in fibra ottica mediante la presentazione di segnalazione certificata di inizio attività all'amministrazione locale competente e agli organismi competenti a effettuare i controlli ((,)) contenente le informazioni di cui ai modelli C e D dell'allegato n. 13 al decreto legislativo n. 259 del 2003. La segnalazione così presentata ha valore di istanza unica effettuata per tutti i profili connessi alla realizzazione delle infrastrutture oggetto dell'istanza medesima. Per il conseguimento dei permessi, autorizzazioni e atti abilitativi, comunque denominati, relativi alle installazioni delle infrastrutture per impianti radioelettrici di qualunque tecnologia e potenza, si applicano le procedure semplificate di cui all'articolo 87-bis del decreto legislativo n. 259 del 2003.

5. Le imprese fornitrici di reti e servizi di comunicazioni elettroniche accessibili al pubblico sono imprese di pubblica utilità e assicurano interventi di potenziamento e manutenzione della rete nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e dei protocolli di sicurezza anti-contagio.

II. Le finalità delle Linee guida in oggetto

Nonostante le richiamate disposizioni sanciscano specifici diritti ed obblighi in capo ai singoli Condomini e/o condomini e agli Operatori, è stata più volte segnalata la difficoltà di completamento delle infrastrutture in fibra ottica, anche nel caso di fornitura del servizio ai clienti finali, a causa principalmente di una scarsa conoscenza del quadro normativo di riferimento vigente in materia.

Ciò può incidere negativamente sulle tempistiche di realizzazione delle reti in fibra ottica e, per l'effetto, sull'attivazione dei servizi di comunicazioni elettroniche ad alta velocità richiesti dai clienti finali.

A tale riguardo, appare opportuno richiamare gli sforzi in gioco per la realizzazione, a livello nazionale, di una copertura FTTH sia nelle aree bianche a fallimento di mercato, nell'ambito del *Piano Strategico Banda Ultra-larga*, sia, per le aree nere e grigie del Paese, mediante piani di copertura in fibra ottica con investimenti di natura privata.

Al fine di armonizzare l'orizzonte temporale degli investimenti infrastrutturali e degli sviluppi tecnologici con le esigenze future, la Commissione europea ha fissato obiettivi a lungo termine, che *“fungeranno da parametro di riferimento misurabile e realizzabile*

*per i decisori nel settore pubblico e in quello privato, riprendendo e stimolando gli investimenti di rete esistenti fino al 2025 e oltre*¹.

In particolare, nel settembre 2016, la Commissione europea ha adottato la Comunicazione sulla *Gigabit Society*, che individua una serie di iniziative per “*promuovere l’economia digitale e la competitività in Europa, incoraggiare le comunità a partecipare attivamente al mercato unico digitale e rispondere alle crescenti esigenze di connettività dei cittadini europei*”. La suddetta Comunicazione presenta la visione di una società dei *Gigabit* europea, nella quale la disponibilità e l’impiego di reti ad altissima capacità consentiranno l’utilizzo diffuso di prodotti, servizi e applicazioni nel mercato unico digitale.

La Comunicazione è dunque incentrata sulla promozione dello sviluppo di *reti ad altissima capacità* (si veda la definizione richiamata di seguito) per supportare i servizi innovativi. In tale Comunicazione, la Commissione ha evidenziato come le reti ad altissima capacità siano necessarie per massimizzare il potenziale di crescita della nostra economia digitale europea, nonché a garantire la coesione territoriale, in modo che ogni cittadino in ogni comunità in tutta Europa partecipi al mercato unico digitale e ne tragga vantaggio.

Diventando le reti ad altissima capacità una necessità per la crescita, l’occupazione, la competitività e la coesione dell’Europa, la suddetta Comunicazione della Commissione stabilisce una serie di obiettivi per il dispiegamento di tali reti entro il 2025 allo scopo di definire con maggiore precisione le caratteristiche della connettività Internet europea del futuro.

Tra gli obiettivi strategici di connettività fissati per il 2025, la Commissione individua “*l’accesso per tutte le famiglie europee, nelle aree rurali ed in quelle urbane, ad una connettività Internet che offra un downlink di almeno 100 Mbps, potenziabile a velocità Gigabit*”².

La Comunicazione evidenzia altresì che “*l’analisi delle tendenze tecnologiche e della domanda indica che la fornitura di molti prodotti, servizi e applicazioni sarà sostenibile soltanto in presenza di reti di fibra ottica installate fino a un punto d’accesso fisso o senza fili situato in prossimità dell’utente finale*”³.

In linea con gli obiettivi della *Comunicazione* sulla *Gigabit Society*, il nuovo Codice delle Comunicazioni Elettroniche Europeo (il Codice UE) adottato nel 2018, ha fissato, quale

¹ Cfr. Comunicazione della Commissione europea al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni del 14 settembre 2016 concernente *la connettività per un mercato unico digitale competitivo: verso una società dei Gigabit europea*, di seguito denominata *Comunicazione sulla Gigabit Society* (COM(2016) 587 final), pag. 5.

² Per connettività Gigabit si intende una connettività Internet simmetrica e conveniente in grado di offrire un *downlink* e un *uplink* di almeno 1 Gbps. Gli altri obiettivi al 2025 individuati nella Comunicazione sono i seguenti:

- connettività Gigabit per i principali motori socioeconomici (scuole, poli di trasporto e principali prestatori di servizi pubblici) e per le imprese ad alta intensità digitale;
- copertura 5G ininterrotta in tutte le aree urbane e su tutti i principali assi di trasporto terrestre.

³ Cfr. Comunicazione della Commissione europea COM(2016) 587 final, pag. 3.

nuovo obiettivo della regolamentazione, quello di “*promuovere la connettività e l’accesso alle reti ad altissima capacità — comprese le reti fisse, mobili e senza fili — e il loro utilizzo da parte di tutti i cittadini e le imprese dell’Unione*”⁴.

La rete ad altissima capacità (*Very High Capacity - VHC*) è definita all’articolo 2 comma 2 del Codice UE come “*rete di comunicazione elettronica costituita interamente da elementi in fibra ottica almeno fino al punto di distribuzione nel luogo servito oppure una rete di comunicazione elettronica in grado di fornire prestazioni di rete analoghe in condizioni normali di picco in termini di larghezza di banda disponibile per downlink/uplink, resilienza, parametri di errore, latenza e relativa variazione*”. Al considerando n. 13 del Codice UE è chiarito che, sulle reti fisse, le prestazioni VHC corrispondono “*a quelle che possono essere ottenute da un’installazione in fibra ottica fino a un edificio pluriresidenziale, considerato come luogo servito*”.⁵

Alla luce di tutto quanto sopra detto e del fatto che, in caso di mancato accordo per l’accesso ai Condomini per la realizzazione dell’infrastruttura in fibra ottica, ai sensi dell’articolo 9 del d.lgs. n. 33/2016 è demandata all’Autorità la risoluzione delle controversie tra questi ultimi e l’Operatore, il regolamento sulle controversie tra operatori, di cui alla delibera n. 449/16/CONS già prevede all’art. 1, comma 2, che:

2. *L’Autorità, con separato provvedimento, pubblica le Linee guida per il soddisfacimento, da parte dei proprietari di unità immobiliari o del condominio, delle richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, che siano eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo.*

Tali Linee guida non sono state fin qui adottate considerato che i piani di sviluppo della rete FTTH erano ancora in una fase preliminare.

⁴ Cfr. articolo 3, comma 2, lett. a), Direttiva (UE) 2918/1972 del Parlamento europeo e del Consiglio dell’11 dicembre 2018, che istituisce il codice europeo delle comunicazioni elettroniche.

⁵ Al considerando 13 della direttiva si specifica che “*I requisiti relativi alle capacità delle reti di comunicazione elettronica sono in costante aumento. Mentre in passato l’attenzione era incentrata soprattutto sull’aumento della larghezza di banda disponibile, complessivamente e per ogni singolo utente, oggi stanno diventando sempre più importanti altri parametri quali latenza, disponibilità e affidabilità. La soluzione attuale per soddisfare tale domanda consiste nell’avvicinare sempre di più la fibra ottica all’utente e le future «reti ad altissima capacità» richiederanno parametri di prestazione equivalenti a quelli che è in grado di offrire una rete basata su elementi in fibra ottica almeno fino al punto di distribuzione nel luogo servito. Nel caso della connessione fissa, tali prestazioni corrispondono a quelle che possono essere ottenute da un’installazione in fibra ottica fino a un edificio pluriresidenziale, considerato come luogo servito. Nel caso della connessione senza fili, corrispondono a prestazioni analoghe a quelle che possono essere ottenute da un’installazione in fibra ottica fino a una stazione di base, considerata come luogo servito. Le differenze nell’esperienza degli utenti finali riconducibili alle diverse caratteristiche del mezzo attraverso il quale la rete si collega in ultima istanza al punto terminale di rete non dovrebbero essere prese in considerazione al fine di stabilire se una rete senza fili può essere considerata avere prestazioni di rete analoghe. Conformemente al principio della neutralità tecnologica, non si dovrebbero escludere altre tecnologie e altri mezzi di trasmissione laddove le loro capacità presentino una corrispondenza con lo scenario di base descritto. Il dispiegamento di queste «reti ad altissima capacità» è probabile che potenzi ulteriormente la capacità delle reti e apra la strada al dispiegamento delle future generazioni di reti senza fili, basate su interfacce aeree e su un’architettura di rete più densa.*”

A seguito dell'accelerazione impressa allo sviluppo delle reti in fibra ottica, il tema dell'accesso alle infrastrutture interne agli edifici riveste oggi un'importanza cruciale per gli Operatori.

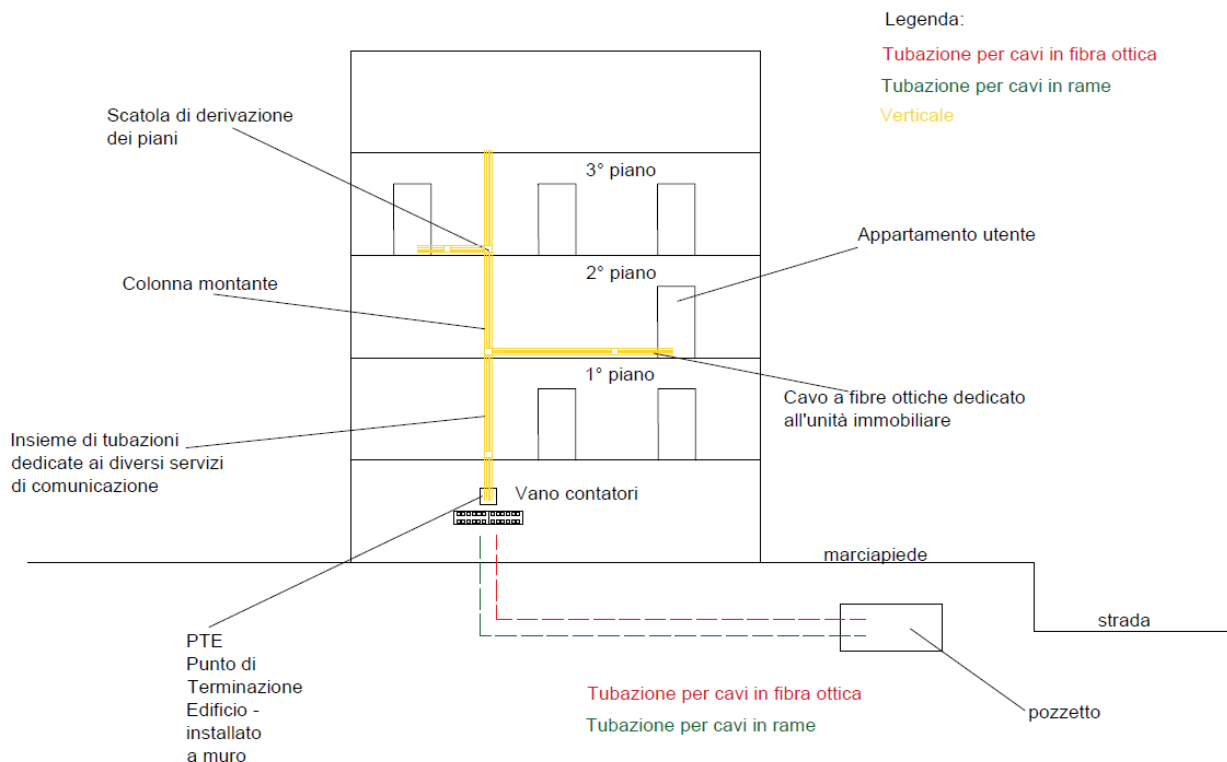
L'Autorità ritiene pertanto opportuno adottare le Linee guida di cui alla delibera n. 449/16/CONS.

Le Linee guida, dopo aver fornito alcune definizioni (articolo 1), si propongono, in primo luogo, di richiamare in modo unitario il quadro normativo di riferimento onde assicurarne una corretta e completa comprensione così da scongiurare contenziosi derivanti esclusivamente dalla mancata o scarsa conoscenza del vigente quadro normativo in materia (articolo 2).

A tale riguardo si precisa che la normativa vigente ha ad oggetto:

- a) lo svolgimento delle attività necessarie alla realizzazione della rete ad alta velocità da parte dell'Operatore per fornire il servizio al cliente, come il passaggio sulla proprietà o sulle facciate di fili, l'appoggio di supporti, di antenne di ricezione del segnale radio, l'installazione di condutture, l'appoggio dei cavi su tubature o strutture fisiche relative ad altri servizi come luce, gas, acqua;
- b) l'accesso all'infrastruttura esistente sia essa costituita già da un impianto in fibra ottica o solo da un cavidotto/cavedio idoneo a consentire la realizzazione di reti ad alta velocità in fibra ottica.

Nell'articolo 2 delle Linee guida viene quindi chiarito che lo sviluppo della rete in fibra ottica comporta, per poter raggiungere la terminazione di rete del cliente, diverse tipologie di intervento nella proprietà privata con passaggio e appoggio di fili, cavi, tubature, elementi di rete, supporti. In caso non sia già presente un impianto in fibra ottica nell'edificio, agli interventi fatti nelle aree esterne all'immobile si aggiunge la necessità di accesso alle parti comuni dell'edificio e all'infrastruttura fisica per il passaggio dei cavi in fibra ottica nella colonna montante e negli sbracci orizzontali, come di seguito schematizzato:



Nel medesimo articolo 2 si chiarisce ai Condomini che non è necessario, in ragione di quanto già previsto dalla normativa vigente, procedere a convocare assemblee condominiali.

L'articolo 3 delle Linee guida, fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente richiamati nell'articolo 2, fornisce alcune indicazioni agli operatori per il corretto svolgimento delle attività di sviluppo della rete in fibra ottica. A tale proposito l'Autorità raccomanda di evitare la inutile duplicazione della rete in fibra ottica dell'immobile, invitando l'Operatore ad utilizzare, tenuto conto di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 all'Art. 135-bis (Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici - articolo introdotto dall'art. 6-ter, comma 2, legge n. 164 del 2014) quella esistente o comunque successivamente realizzata. Viene infine messo in evidenza il principio secondo cui le opere vanno realizzate a regola d'arte e nel rispetto della normativa tecnica vigente.

In aggiunta le Linee guida forniscono delle indicazioni (articolo 4) sulle condotte da tenere per facilitare l'interazione tra Operatore e proprietario dell'immobile nella fase successiva all'invio della richiesta di accesso da parte dell'Operatore. Il rispetto di tali indicazioni di massima dovrebbe, allo stesso tempo, prevenire le liti dovute alle condotte tenute dalle Parti. In tal caso le Linee guida, seppur non forniscono procedure vincolanti

per le Parti, richiamano alcuni principi mutuati dall'esperienza regolamentare e di risoluzione di analoghe controversie dell'Autorità in materia di accesso alle infrastrutture.

In tale direzione le Linee guida, nello specifico, suggeriscono in che modo le Parti dovrebbero interloquire dalla data di richiesta di accesso.

L'articolo 5, infine, fornisce alcune indicazioni per l'accordo sui prezzi di accesso alle infrastrutture esistenti, ai sensi degli articoli 3, 8 e 9 del d.lgs. 33/2016.

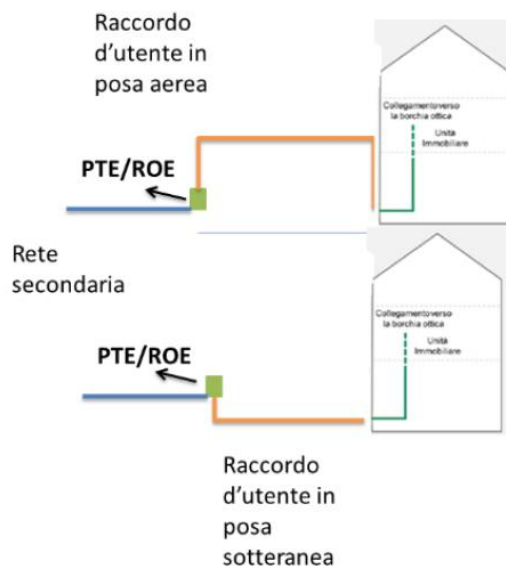
Viene in particolare chiarito che, nel caso in cui il proprietario dell'infrastruttura nell'immobile non sia un Operatore, la modalità di cessione è, tipicamente, in IRU e la gestione del servizio di comunicazioni elettroniche ad alta velocità, incluso il *provisioning* e l'*assurance*, resta in capo all'Operatore richiedente che resta responsabile nei confronti del cliente finale o dell'Operatore *retail*.

Nel caso, invece, in cui la rete ottica nell'edificio sia di un Operatore, le Parti potranno valutare se adottare una modalità di cessione analoga a quella di cui sopra o interfacciarsi secondo le procedure inter-operatore di cui alla delibera n. 82/19/CIR come successivamente integrata.

Per i valori economici le Linee guida suggeriscono alle Parti di far riferimento ai costi di accesso in IRU o ai canoni mensili mutuabili da quanto stabilito, dall'Autorità, in casi analoghi nelle delibere di analisi di mercato, o di approvazione delle offerte di riferimento e adottate dall'Autorità nella definizione delle controversie.

Si riportano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alcuni prezzi che possono costituire un utile parametro di riferimento per negoziare i prezzi negli accordi di accesso.

- *Canone mensile per cliente per l'accesso al segmento di terminazione*, 2,8 euro/mese, come stabilito nella delibera n. 348/19/CONS, all'art. 41, comma 1. Al par. 68 dell'Annesso 1 del Documento V della delibera n. 348/19/CONS si chiarisce che la valorizzazione del servizio di accesso al segmento terminale in fibra ottica è ottenuta dalla somma dei relativi *capex* (2,35 Euro/mese), degli *opex* (0,35 Euro/mese), e dei costi di commercializzazione (0,10 Euro/mese) calcolati al 3,5% rispetto al costo del servizio [$3,5\% * 2,70 / (1 - 3,5\%)$].



La Figura di cui sopra mostra, in modo esemplificativo, che la componente di rete che si estende dal ROE alla borchia di utente potrebbe prevedere, in una certa percentuale di casi, delle tratte di posa aerea o in sotterranea, laddove il ROE fosse esterno.

- *Cessione dell'infrastruttura in fibra ottica in IRU.* Come riportato al par. 62 dell'Annesso 1 del Documento V della delibera n. 348/19/CONS, l'Autorità ha determinato i costi della tratta terminale in fibra che si estende dal ROE (posizionato presso il distributore) sino alla borchia d'utente posizionata presso l'unità abitativa. Si rappresenta che il ROE viene considerato un costo afferente alla rete secondaria. Il PTE, come noto elemento necessario all'accesso dell'operatore alla tratta verticale, è remunerato tramite un contributo *una tantum*. Pertanto, non concorre ai costi del segmento verticale. La tabella seguente schematizza le componenti di costo considerate sulla base dei dati forniti da TIM nel procedimento suddetto:

CAVO MONO FIBRA

INVESTIMENTI PER SINGOLA UI

cablaggio cavetto monofibra

- di cui cavetto ottico singolo in interno all'edificio (comprese attività di predisposizione borchia)
- di cui borchia in UI
- di cui connettore lato ROE
- di cui connettorizzazione della fibra

configurazione 1.a
Risalita all'INTERNO
dell'edificio

configurazione 1.b
Risalita all'ESTERNO
dell'edificio

	€ 158,30	€ 198,30
	€ 135,00	€ 175,00
	€ 6,00	€ 6,00
	€ 5,80	€ 5,80
	€ 11,50	€ 11,50

Percentuale di presenza della scelta tecnica

CAPEX medi per singola UI

70%	30%
€ 170,30	

L'art. 6 delle Linee guida chiarisce in che modo l'Autorità intende orientarsi nella risoluzione di una controversia instaurata ai sensi dell'art. 8 del d.lgs. n. 33/2016.

In primo luogo, si ricorda che se non viene raggiunto un accordo sull'accesso alle infrastrutture esistenti all'interno dell'edificio per la realizzazione di una infrastruttura in fibra ottica entro due mesi dalla data di ricevimento della richiesta formale di accesso, ciascuna delle parti può rivolgersi all'Autorità per la risoluzione della controversia ai sensi del Regolamento.

Appare a tale riguardo utile chiarire le fattispecie di <<mancato raggiungimento dell'accordo sull'accesso>>.

Queste ultime possono ricondursi sostanzialmente a due ipotesi:

- **Mancato raggiungimento dell'accordo sull'accesso a causa dell'indisponibilità** del condominio (es. mancato riscontro alla richiesta dell'Operatore ovvero rifiuto a consentire il sopralluogo nel condominio),
- **Mancato raggiungimento dell'accordo sui termini e le condizioni tecniche di accesso** (es. asserita mancanza di spazio nel cavedio, asseriti vincoli storici, etc...) **nonché sul prezzo.**

In caso di controversia, l'Autorità deciderà caso per caso tenendo presente il quadro normativo di cui all'articolo 2 e le indicazioni fornite ai successivi articoli 3, 4 e 5 delle Linee guida.

Si precisa che l'inosservanza della delibera con cui l'Autorità definisce la controversia, che costituisce un ordine per le Parti, comporta, ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 33/2016, l'avvio di un procedimento sanzionatorio nei confronti della Parte inadempiente.

III. Le Linee guida

Art. 1

(Definizioni)

1. Ai fini delle presenti Linee Guida si applicano le seguenti definizioni, ferme restando, per quanto non espressamente previsto, le definizioni contenute nell'art. 2 del d.lgs. n. 33/2016 e nell'articolo 1 del Codice delle comunicazioni elettroniche di cui al *decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259*:
 - <<operatore di rete o Operatore>>: un'impresa che è autorizzata a fornire reti pubbliche di comunicazione elettronica;
 - <<edificio o immobile o fabbricato>>: si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome;
 - <<unità immobiliare>>: si intendono quegli ambienti, corrispondenti a una parte, o a un piano o a un appartamento di un edificio progettati o modificati per essere usati separatamente;
 - <<parti comuni dell'edificio>>: si intendono quegli ambienti dell'edificio che servono o che connettono funzionalmente più unità immobiliari;
 - <<spazio esterno a un edificio>>: si intende l'insieme degli spazi aperti, anche se coperti, di pertinenza dell'edificio o di più edifici ed in particolare quelli interposti tra l'edificio o gli edifici e la viabilità pubblica o di uso pubblico;
 - <<condòmino>>: contitolare della proprietà di alcune parti dell'edificio e titolare esclusivo di un piano o di un appartamento dell'edificio medesimo;
 - <<condominio>>: edificio con almeno due unità immobiliari di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni;
 - <<amministratore di condominio>>: soggetto nominato per gestire il condominio ai sensi di quanto previsto agli artt. 1129 e 1130 del Codice civile;
 - <<ROE>>: Ripartitore Ottico Elettronico, indica il punto di separazione tra la rete di accesso e il tratto di rete dedicato a connettere la specifica unità immobiliare;
 - <<IRU>>: *Indefeasible Right of Use*, sono i diritti reali di uso esclusivo delle fibre ottiche o di infrastrutture adatte al passaggio di minitubi o di cavi ottici, ai quali è, di norma, connesso il relativo servizio di manutenzione;
 - <<segmento di terminazione>>: il segmento di rete che collega la borchia localizzata all'interno dell'abitazione dell'utente finale al primo punto di

distribuzione; tale segmento di terminazione comprende il cablaggio verticale all'interno dell'edificio e, eventualmente, il cablaggio orizzontale fino a un punto di terminazione o divisore ubicato nel seminterrato dell'edificio o in un pozzetto in prossimità dello stesso, posizionato all'interno o all'esterno della proprietà privata;

- <<infrastrutture di posa>>: le infrastrutture civili per la posa di portanti fisici (cavi) per la realizzazione di reti in rame o fibra ottica, quali cavidotti (cunicoli, tubazioni), pozzetti, camerette, pali, tralicci, recinti per shelter, etc.;
- <<portanti fisici>>: cavi in fibra ottica;
- <<condotto>>: la conduttura o il tubo sotterraneo utilizzato per alloggiare fibre ottiche e cavi in rame;
- <<pozzetti>>: le aperture, generalmente dotate di una copertura, attraverso le quali è possibile accedere ad uno spazio sotterraneo utilizzato come punto di accesso per effettuare collegamenti incrociati o lavori di manutenzione su cavi sotterranei di comunicazione elettronica;
- <<tratta di adduzione>>: la porzione di infrastruttura di posa (costituita da pozzetti, e cunicoli) che ospita i cavi di raccordo tra la rete di distribuzione ottica secondaria ed il punto dove comincia il cablaggio verticale del palazzo;
- <<punto di terminazione di edificio (PTE)>>: il punto di distribuzione generalmente posto alla base dell'edificio, o appena al di fuori dello stesso, da cui inizia il segmento di terminazione;
- <<cameretta>>: un pozzetto atto al raccordo di tratte di cavi in tubazione;
- <<attivazione di linee>>: tutte le lavorazioni atte al *delivery* del servizio di attivazione di un nuovo cliente (NIP) ossia un cliente che prima dell'attività dell'operatore non aveva alcun servizio;
- <<riparazione delle linee>>: tutte le attività per la riparazione delle linee (*assurance*);
- <<Migrazione di linee>>: tutte le lavorazioni atte sia al cambio di Operatore e al cambio di servizio utilizzato dal cliente col medesimo Operatore.

Si forniscano valutazioni, osservazioni e suggerimenti in relazione al suesposto articolo delle presenti Linee Guida
--

Art. 2

(Quadro normativo sui limiti alla proprietà per lo sviluppo delle reti in fibra ottica e sui diritti ed obblighi in materia di accesso alle infrastrutture fisiche interne all'edificio)

A. Limiti alla proprietà per lo sviluppo della rete in fibra ottica

1. *Negli impianti di reti di comunicazione elettronica i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non vi siano finestre od altre aperture praticabili a prospetto.*
2. *L'operatore ha il diritto di appoggiare antenne, sostegni, far passare condutture, fili, o qualsiasi altro impianto nell'immobile (per soddisfare richieste di utenza).*
3. *L'operatore di comunicazione durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica può, in ogni caso, accedere a tutte le parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, cavi, fili, riparti, linee o simili apparati privi di emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza. Il diritto di accesso è consentito anche nel caso di edifici non abitati e di nuova costruzione. L'Operatore ha l'obbligo, d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e si accolla gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati.*
4. *L'operatore di comunicazione, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, può installare a proprie spese gli elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili, nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità sia esterni sia interni all'immobile e in appoggio ad essi.*

B. Accesso alle infrastrutture esistenti nell'edificio

5. *I proprietari di unità immobiliari, o il condominio ove costituito in base alla legge, di edifici dotati di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete e di un punto di accesso, o comunque successivamente in tal modo equipaggiati, hanno il diritto, ed ove richiestone, l'obbligo, di soddisfare tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, secondo termini e condizioni eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo.*
6. *Gli Operatori di rete hanno il diritto di installare la loro rete a proprie spese, fino al punto di accesso.*
7. *Se la duplicazione è tecnicamente impossibile o inefficiente sotto il profilo economico, gli operatori di rete hanno il diritto di accedere all'infrastruttura fisica interna all'edificio esistente, e destinata a ospitare elementi o consentire la fornitura di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità, allo scopo di installare una rete di comunicazione elettronica ad alta velocità.*

8. *In assenza di un'infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità, gli Operatori hanno il diritto di far terminare la propria rete nella sede dell'abbonato, a condizione di aver ottenuto l'accordo dell'abbonato.*
9. *In assenza di un'infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità, gli operatori di rete, quando terminano la propria rete nella sede dell'abbonato, provvedono a ridurre al minimo l'impatto sulla proprietà privata di terzi.*
10. *L'Operatore, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, quando accede alle parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, ha l'obbligo, d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e si accolla gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati.*
11. *I condomini o l'Amministratore di Condominio, ove nominato nei casi previsti dalla legge, non devono chiedere né ottenere alcuna preventiva autorizzazione dall'assemblea del Condominio per lo svolgimento dei lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture interne ed esterne all'edificio predisposte per le reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga, volte a portare la rete sino alla sede dell'abbonato, poiché tali lavori sono equiparati dalla legge ai lavori di manutenzione straordinaria urgente di cui all'articolo 1135 del codice civile.*

Art. 3

(Indicazioni per garantire il corretto sviluppo della rete in fibra ottica)

1. L'Operatore, fermi restando gli obblighi previsti all'art. 91 comma 4-bis e 4-ter del d.lgs n. 259/2003 di i) ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e di accollarsi gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati, e ii) garantire che l'installazione medesima non alteri l'aspetto esteriore dell'immobile né provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo, è tenuto ad eseguire i lavori a regola d'arte nel rispetto della normativa di settore applicabile.
2. L'Operatore, in caso in cui l'immobile sia stato già predisposto mediante una infrastruttura dotata di cavi in fibra ottica, prima di procedere ad installare la propria, negozia in buona fede con l'Amministratore, ove previsto, o con il condomino e/o, ove applicabile, con altro soggetto proprietario o che lo gestisce, l'accesso ai cavi ottici esistenti.
3. L'Operatore ha diritto di installare la propria rete in fibra ottica in tutti i casi in cui quella esistente non soddisfa le applicabili normative tecniche o, per ragioni oggettive, non è utilizzabile.
4. Gli Operatori rimuovono ogni risorsa di rete dall'edificio se questa non è utilizzabile oppure non è necessaria per la fornitura dei servizi di comunicazione elettronica agli abbonati e ripristinano a proprie spese le parti comuni degli

immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori, nonché si accollano gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati.

Si forniscano valutazioni, osservazioni e suggerimenti in relazione al suesposto articolo delle presenti Linee Guida.

Art. 4

(Indicazioni sulle condotte da tenere nella fase di richiesta di accesso alla proprietà e alle infrastrutture fisiche esistenti)

1. I condomini e l'Amministratore di condominio (Amministratore), ove nominato nei casi previsti dalla legge, sono tenuti a consentire e, per quanto possibile, a facilitare l'accesso dell'Operatore all'interno della proprietà, ai locali tecnici e ad ogni parte comune dell'immobile per la realizzazione della cablatura. L'Operatore dovrebbe comunicare con ragionevole anticipo all'Amministratore oppure ad almeno un condomino, nei casi in cui per legge l'Amministratore non sia stato nominato, la data per il sopralluogo funzionale alla definizione delle modalità di cablaggio dell'immobile intero o del solo collegamento per l'attivazione del servizio in fibra ottica a uno o più clienti.
2. L'Amministratore o il condomino, in caso di indisponibilità al sopralluogo nella data comunicata dall'Operatore, dovrebbero indicare una data alternativa, concordata ove possibile con l'abbonato in caso di richiesta di attivazione di un servizio in fibra ottica, che non sia tale da ritardare in modo irragionevole l'attività dell'Operatore.
3. È opportuno che l'Amministratore o il condomino o persona da questi delegata/cliente presenzino al sopralluogo.
4. Successivamente al sopralluogo, è opportuno che le Parti redigano un sintetico verbale. Successivamente l'Operatore procede all'invio all'Amministratore o al condomino della documentazione tecnica, che è opportuno sia redatta in modo chiaro ed esaustivo, inerente alle modalità di cablaggio, indicando contestualmente anche la data di avvio dei lavori, anche questa con ragionevole anticipo.
5. L'Operatore attende il riscontro dell'Amministratore o del condomino. Costoro possono, se necessario, indicare all'operatore delle soluzioni ragionevoli per la posa dei cavi, compreso l'uso delle infrastrutture di posa esistenti, laddove utili a ridurre gli interventi sull'immobile ed evitare inutili duplicazioni. L'Operatore valuta la soluzione proposta e la utilizza qualora risulti in concreto praticabile e funzionale. In assenza di una soluzione di cablaggio preferita dall'Amministratore o dal condominio, o laddove la soluzione proposta non risulti praticabile, l'operatore procede con la posa dei portanti fisici secondo il proprio progetto, tenuto conto delle indicazioni previste dalle presenti Linee Guida. In aggiunta

l'Amministratore o il condominio possono indicare una data alternativa di avvio dei lavori, senza tuttavia introdurre inutili e non motivati ritardi.

6. L'Amministratore, il condomino o persona dagli stessi delegata, e il cliente ove interessato da una propria richiesta di attivazione, valutano se presenziare ai lavori.
7. Una volta completati i lavori, è opportuno che l'Operatore rilasci all'Amministratore o al condomino idonea documentazione delle opere realizzate.

Si forniscano valutazioni, osservazioni e suggerimenti in relazione al suesposto articolo delle presenti Linee Guida.

Art. 5

(Indicazioni sui prezzi per l'accesso all'infrastruttura esistente e sulla gestione delle attività di attivazione e migrazione)

1. Le modalità e i livelli di prezzo delle infrastrutture di posa sono oggetto di libera negoziazione tra le parti.
2. L'Autorità provvede alla definizione di eventuali controversie tenendo conto delle condizioni economiche disciplinate nell'ambito del quadro regolamentare in materia di controllo dei prezzi, tra cui le delibere di analisi di mercato, di approvazione delle offerte di riferimento e di definizione delle controversie.
3. Nel caso in cui l'infrastruttura esistente sia di proprietà del condominio, l'accesso è, di norma, laddove quest'ultimo intenda far valere il proprio diritto di offrirlo a titolo oneroso, fornito nella modalità di cessione in IRU con gestione della medesima infrastruttura, ai fini del *delivery* e dell'*assurance* dei servizi di comunicazione elettronica, in capo all'Operatore richiedente l'accesso.
4. Nei casi in cui l'infrastruttura in fibra ottica sia di proprietà di un Operatore, quest'ultimo e l'Operatore richiedente possono valutare una modalità di accesso in IRU o a canone.
5. Ai fini del *delivery* e dell'*assurance* dei servizi di comunicazione elettronica, nel caso di cui al comma 4 gli Operatori possono accordarsi nel lasciare la gestione in capo all'Operatore richiedente l'accesso o far riferimento a quanto stabilito dalla delibera n. 82/19/CIR, e sue successive modifiche e/o integrazioni.

Si forniscano valutazioni, osservazioni e suggerimenti in relazione al suesposto articolo delle presenti Linee Guida.

Art. 6
(Indicazioni sulla risoluzione delle controversie)

1. In caso di mancato accordo sull'accesso alle infrastrutture di posa all'interno degli edifici decorsi due mesi dalla richiesta formale di accesso, le Parti possono adire l'Autorità per la risoluzione della controversia ai sensi della delibera n. 449/16/CONS.
2. Qualora non sia stato possibile per l'Operatore porre in essere le attività di realizzazione del cablaggio per inaccessibilità al condominio, alle parti comuni dell'immobile o a eventuali locali tecnici o per qualsiasi altra ragione ascrivibile alle azioni o omissioni dell'Amministratore di condominio o del condomino, o di persona dagli stessi delegata, la controversia è definita dall'Autorità previo accertamento della ragionevolezza della richiesta di accesso dell'Operatore di rete e tenendo conto della condotta tenuta dalle Parti alla luce degli obblighi di cui all'articolo 2 e delle indicazioni fornite agli articoli 3, 4 e 5 delle presenti Linee guida.
3. Le liti inerenti alla modalità di cablatura, a conclusione dei lavori, sono definite dall'Autorità, presso la quale l'Operatore deve depositare opportuna certificazione delle opere.
4. In caso di mancato accordo sul prezzo di accesso alle infrastrutture già esistenti nell'immobile, l'Autorità definisce la controversia tenendo conto delle indicazioni di cui all'articolo 5.

Si forniscano valutazioni, osservazioni e suggerimenti in relazione al suesposto articolo delle presenti Linee Guida.
