

Allegato B alla delibera n. 293/21/CONS

**ESITI DELLA CONSULTAZIONE PUBBLICA DI CUI ALLA DELIBERA
N. 85/21/CONS**

Sommario

1.	IL PROCEDIMENTO	2
2.	LE OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLE LINEE GUIDA	2
3.	LE OSSERVAZIONI SULL'ARTICOLO 1 (DEFINIZIONI) DELLE LINEE GUIDA IN CONSULTAZIONE.....	9
4.	LE OSSERVAZIONI SULL'ARTICOLO 2 DELLE LINEE GUIDA IN CONSULTAZIONE (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)	12
5.	LE OSSERVAZIONI SULL'ARTICOLO 3 DELLE LINEE GUIDA IN CONSULTAZIONE (INDICAZIONI PER GARANTIRE IL CORRETTO SVILUPPO DELLA RETE IN FIBRA OTTICA).....	17
6.	LE OSSERVAZIONI SULL'ARTICOLO 4 DELLE LINEE GUIDA IN CONSULTAZIONE (INDICAZIONI SULLE CONDOTTE DA TENERE NELLA FASE DI RICHIESTA DI ACCESSO ALLA PROPRIETÀ E ALLE INFRASTRUTTURE FISICHE ESISTENTI).....	23
7.	LE OSSERVAZIONI SULL'ARTICOLO 5 DELLE LINEE GUIDA IN CONSULTAZIONE (INDICAZIONI SUI PREZZI PER L'ACCESSO ALL'INFRASTRUTTURA ESISTENTE E SULLA GESTIONE DELLE ATTIVITÀ DI ATTIVAZIONE E MIGRAZIONE).....	29
8.	LE OSSERVAZIONI SULL' ARTICOLO 6 DELLE LINEE GUIDA IN CONSULTAZIONE (INDICAZIONI SULLA RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE)	32

1. Il procedimento

A seguito dell'avvio della consultazione pubblica, avvenuto con la pubblicazione della delibera n. 85/21/CONS, sono pervenute istanze di audizione dalle associazioni ADICONSUM, AIIP, ANACI, ASSTEL, FEDERCONSUMATORI, SBA, dagli operatori di comunicazione elettronica Fastweb S.p.A., Open Fiber S.p.A., Wind Tre S.p.A. e dalle confederazioni CNA e CONFARTIGIANATO. In particolare, sono state sentite:

in data 3 giugno 2021, l'associazione AIIP;
in data 3 giugno 2021, la società Fastweb S.p.A.;
in data 4 giugno 2021, la società Wind Tre S.p.A.;
in data 4 giugno 2021, la confederazione CNA;
in data 4 giugno 2021, la società Open Fiber S.p.A.;
in data 7 giugno 2021, l'associazione ANACI;
in data 7 giugno 2021, l'associazione ASSTEL;
in data 7 giugno 2021, l'associazione FEDERCONSUMATORI;
in data 8 giugno 2021, l'associazione ADICONSUM;
in data 8 giugno 2021, la confederazione CONFARTIGIANATO;
in data 14 giugno 2021, l'associazione SBA;

Sono, inoltre, pervenuti contributi dalle associazioni ADICONSUM, AIIP, ALTROCONSUMO, ANACI, ANITEC, ASSTEL, CEI, FEDERCONSUMATORI, SBA, dagli operatori di comunicazione elettronica Fastweb S.p.A., FiberCop S.p.A., Open Fiber S.p.A., Sky Italia S.r.l., TIM S.p.A., Vodafone Italia S.p.A., Wind Tre S.p.A., dal consiglio CNPI, dalle confederazioni CNA e CONFARTIGIANATO e da singoli consumatori.

2. Le osservazioni di carattere generale sulle Linee guida

Le osservazioni di carattere generale degli operatori di comunicazioni elettroniche

O1. Come premesso hanno inviato contributi alla consultazione pubblica sette operatori di comunicazioni elettroniche (Fastweb, FiberCop, Open Fiber, Sky, TIM, Vodafone e Wind Tre), un'associazione di *Internet Provider* (AIIP) e un'associazione di operatori di telefonia fissa e mobile e di aziende che erogano servizi connessi allo svolgimento delle attività di telecomunicazione (Asstel). Sei degli operatori menzionati (Fastweb, FiberCop, Open Fiber, TIM, Vodafone e Wind Tre) rimandano al contributo alla consultazione presentato dalla suddetta associazione di operatori (Asstel) e forniscono proprie osservazioni ed integrazioni aggiuntive a tale contributo.

O2. Un'associazione di operatori ha espresso il massimo apprezzamento per l'iniziativa adottata dall'Autorità e auspica che questa venga positivamente concretizzata in orientamenti per il mercato che potranno essere di grande beneficio per l'obiettivo generale di dotare il Paese di reti VHCN entro il 2026.

O3. L'associazione ritiene che l'obiettivo primario delle Linee guida debba essere quello di semplificare l'attività di posa della rete attraverso un intervento che introduca agilità e semplicità di utilizzo, senza introdurre complessità nella regolamentazione dei rapporti inter-operatore ed agevolando al contempo l'accesso nei condomini. Tuttavia, essa osserva, la proposta dell'Autorità, nel trattare il tema dell'accesso ai condomini da parte degli operatori, sembra prediligere un modello negoziale bilaterale tra i singoli operatori e ciascuna amministrazione delle unità immobiliari. Le procedure illustrate potrebbero non essere ritenute vincolanti e l'assenza di norme imperative renderebbe più difficile l'efficace prevenzione del contenzioso tra gli operatori e i condomini.

O4. L'associazione auspica dunque che la delibera di adozione del provvedimento finale detti indirizzi esplicativi, in grado di orientare le amministrazioni condominiali non verso una negoziazione bilaterale con ciascun operatore, ma verso regole di comportamento generalmente valide, auto-esplikative, che riducano al minimo l'incertezza applicativa. Anche un operatore esprime la stessa esigenza, sottolineando che le Linee guida dovrebbero fornire delle regole "auto-applicative" chiare e certe, anche per soggetti estranei al settore delle telecomunicazioni (ad es. gli amministratori di condominio).

O5. Un operatore ritiene necessaria una riflessione sugli impianti multiservizio in fibra ottica realizzati dal condominio in virtù e in conformità a quanto previsto dall'articolo 135 *bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (da qui a seguire "*Impianto Multiservizio*"). Tali infrastrutture, realizzate preventivamente dal condominio con l'obiettivo di facilitare la fornitura del servizio di telecomunicazione all'interno dell'edificio, sono, nella realtà dei fatti, molto critiche, in particolare dal punto di vista della gestione operativa, e possono diventare un ostacolo all'infrastrutturazione. Tali impianti, fa notare l'operatore, sono ancora pochi numericamente e pertanto costituiscono delle eccezioni, spesso di difficile gestione da parte degli operatori di rete; anche altri operatori e associazioni confermano che gli *impianti multiservizio* sono raramente presenti negli edifici. Un operatore di rete ritiene inoltre che, stante la grande eterogeneità delle realizzazioni, l'utilizzo di tali impianti deve essere necessariamente valutato caso per caso e che, al momento, non è definito uno standard tecnico di interconnessione che ne consenta un utilizzo efficace. Nello specifico, la società segnala che gli operatori non hanno contezza dei condomini dove sono presenti tali impianti e pertanto sarebbe necessario mettere a disposizione degli operatori un *database* con l'ubicazione di tali impianti e le specifiche tecniche alla base della costruzione degli stessi.

O6. Anche un altro operatore di rete esprime apprezzamento per la consultazione pubblica in oggetto, in quanto esso ritiene che il tema dell'accesso alle infrastrutture interne agli edifici rivesta oggi un'importanza cruciale per la società. L'approvazione delle Linee guida non può che facilitare l'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità con prestazioni sempre più elevate, promuovendo l'uso condiviso dell'infrastruttura fisica esistente e consentendo un dispiegamento più efficiente di infrastrutture fisiche nuove.

O7. Un altro operatore di rete condivide l'obiettivo generale delle Linee guida, ossia di fornire uno strumento di indirizzo che, partendo dal quadro normativo vigente, agevoli e semplifichi le relazioni imprese/condomini, nell'ambito delle attività di realizzazione di una rete in fibra ottica di tipo FTTH.

O8. Infine, un operatore *retail* propone una serie di osservazioni a carattere generale sulle Linee guida, che si riportano a seguire.

Per quanto riguarda le proposte di modifica all'articolato gli operatori rispondenti hanno inviato un contributo congiunto tramite una associazione di operatori.

Le osservazioni di carattere generale delle imprese di settore

O9. Un'associazione di imprese del settore TLC ritiene opportuno un chiaro riferimento alle norme tecniche da applicare, che, per la fattispecie degli impianti di comunicazione per gli edifici residenziali, sono quelle contenute nella Guida del Comitato elettrotecnico italiano (CEI) n. 306-2 (CEI 306-2). Anche secondo un'altra associazione di Imprese è fondamentale considerare quanto previsto nella Guida CEI n. 306-2.

O10. Tale associazione di imprese ritiene utile richiamare la legge 11 novembre 2014, n. 164, che ha modificato il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, introducendo con l'art. 135 *bis* l'obbligatorietà della predisposizione alla banda larga dei nuovi edifici e di quelli profondamente ristrutturati, la cui licenza edilizia fosse stata rilasciata dopo il 1° luglio 2015, mediante l'installazione di un cosiddetto impianto multiservizio cui fanno riferimento le varie utenze (condizionamento, sicurezza, *smart energy grid*, ricarica *EV*, ecc.), in quello che comunemente viene identificato come *smart building*.

O11. L'associazione ritiene che la soluzione prevista dall'Autorità, in cui, a parere del rispondente, si affida all'operatore l'intera responsabilità dell'intervento, concedendogli di agire in maniera autonoma, sia tecnologicamente che operativamente, sia: i) fonte potenziale di liti e ricorsi, per dubbi di legittimità od opposizioni dei vari interessati dalle opere che non siano diretti fruitori; ii) non garantisce l'implementazione a carico dell'operatore della obbligatoria rete multiservizio; iii) non garantisce che la scelta tecnologica sia coerente con le caratteristiche dell'edificio, ad esempio edifici storici o soggetti a vincoli.

O12. L'associazione suddetta propone quindi che il *provider* di rete pubblica si attesti al ROE, che il condominio (o il costruttore, per i nuovi edifici) abbia la responsabilità di implementare la rete multiservizio obbligatoria, affidandosi ai tecnici e agli operatori del settore che sceglieranno le soluzioni tecnologicamente più adatte alla tipologia dell'edificio – in base anche alla presenza di eventuali vincoli – e connetteranno a questa parte di rete i servizi *smart* condivisi, propri dell'edificio stesso (sicurezza, riscaldamento, *smart grid*, ecc.) e che, infine, sia il privato ad essere responsabile della propria rete privata, sempre affidandosi ai professionisti del settore.

O13. Anche secondo una confederazione di imprese, nelle Linee guida non vi è menzione circa il fatto che in presenza di una rete di distribuzione verticale, a prescindere che sia proprietà di un operatore o del condominio, rispondente ai requisiti di legge ed alla norma CEI 306-2, l'operatore non può installare altra rete di distribuzione. Gli "operatori", così come definiti nell'art.1 delle Linee guida, sarebbero obbligati, come tutti, ad applicare la

norma CEI 306-2 nell'installazione dell'impianto. Secondo la confederazione, l'impianto da installare deve essere multiservizio secondo la norma CEI 306-2, in quanto è conveniente in termini di prezzo e prestazioni, può essere mantenuto facilmente, non è duplicabile ed essendo multifibra consente di essere utilizzato per fornire una molteplicità di servizi; in tal senso, le Linee guida dovrebbero riferirsi alla legge n. 164/2014 ed all'art. 135-bis del d.P.R. n. 380/2001, che disciplina l'impianto multiservizio.

O14. Anche la confederazione suddetta e un'ulteriore associazione di imprese osservano che nelle Linee guida mancherebbe l'obbligo, da parte dei condomini, di registrare al SINFI (catasto delle infrastrutture) gli impianti multiservizio eventualmente già realizzati in modo da poterli censire, utilizzare, renderli accessibili a qualsiasi operatore ne facesse richiesta ed evitare "duplicazioni"; la registrazione potrebbe inoltre costituire uno stimolo per i proprietari di edifici esistenti al fine di valorizzare l'immobile.

Le osservazioni di carattere generale dei tecnici di settore

O15. Un comitato tecnico di settore ritiene opportuno – come già indicato da alcune Imprese di settore – che nel testo venga espressamente indicata la Guida CEI n. 306-2.

O16. Anche un consiglio nazionale di tecnici di settore ritiene che la realizzazione di impianti multiservizio negli edifici di nuova costruzione sia senza dubbio un modello "win-win", dove si riduce il "digital divide" e si migliora la connettività dei cittadini. Tuttavia, secondo il consiglio, le Linee guida sembrano favorire gli operatori di comunicazioni elettroniche, in quanto permettono agli stessi di entrare nell'edificio per realizzare la "loro rete", invece di utilizzare quella del condominio, che avrebbe costi inferiori e una migliore efficienza, gestendo più servizi insieme (antenna centralizzata, citofonia, domotica, telemedicina, servizi della PA, e molto altro). La rete degli operatori non avrebbe le stesse caratteristiche di un impianto multiservizio a norma CEI e non sarebbe conforme all'obbligo imposto dalla legge.

O17. A riguardo del SINFI, anche secondo tale partecipante, il *database*, in quanto archivio di tutte le reti di comunicazioni del Paese deve contenere, relativamente a ciascun impianto multiservizio, tutti i dettagli dello stesso, non solo l'informazione relativa all'indirizzo toponomastico come sembra essere nella presente versione.

Le osservazioni di carattere generale delle associazioni di consumatori e dei condomini

O18. Un'associazione di consumatori sottolinea che l'urgenza di dotare il Paese di un'efficiente rete a banda larga non può consentire alle aziende preposte alla stesura della fibra di non tenere conto delle norme già in essere, come il d.P.R. n. 380/2001 e il relativo impianto multiservizio (citato anche dal d.lgs. n. 33/2016). Nel decreto è evidenziato il diritto del condomino ad utilizzare, se realizzato, il proprio impianto multiservizio e quindi nel caso specifico di permettere agli operatori di installare la propria rete fino al "*punto di accesso*". Secondo l'associazione, le Linee guida dovrebbero stabilire che, se nello stabile ci si trova in presenza di una rete di distribuzione verticale conforme alla norma tecnica CEI 306-2, non può essere installata un'ulteriore rete di distribuzione, anche perché gli "operatori" sono obbligati a realizzare impianti con la stessa norma tecnica. L'Associazione ritiene altresì che

tale previsione possa essere di incentivo e spingere i condomini a realizzare questa tipologia di impianti.

O19. La stessa associazione rileva che, in caso di condomini realizzati dopo il 2015 e, quindi, obbligati ad avere un impianto multiservizio, l'operatore dovrebbe arrivare a cablare il civico fino all'inizio della proprietà, creare il punto di accesso che si connette con la verticale, e segnalare al condominio la necessità che venga realizzato l'impianto multiservizio.

O20. L'associazione sottolinea anch'essa che le Linee guida non fanno specifico riferimento all'installazione dell'impianto multiservizio conforme alla norma CEI 306-2, che secondo il rispondente è conveniente in termini di prezzo e prestazioni, che può essere mantenuto facilmente, non è duplicabile e, essendo multifibra, consente di essere utilizzato per fornire una molteplicità di servizi. Gli operatori stessi, laddove intervengano a cablare gli edifici, sono tenuti, secondo il rispondente, al rispetto della norma CEI 306-2 e devono fornire la relativa certificazione dell'impianto, secondo la norma di cui al d.m. n. 37/08.

O21. Un'associazione di amministratori di condomini ritiene che sarebbe preferibile che la rete pubblica arrivi fino alla base degli edifici; a questa porzione dalla rete seguirebbe la rete montante condominiale.

O22. Anche secondo tale associazione, l'unico impianto a norma negli edifici è quello delineato dalla normativa CEI 306-2, che è inoltre maggiormente efficiente (per le stesse motivazioni già evidenziate da altri partecipanti e sopra riportate), e l'unico impiantista titolato a realizzarlo è quello abilitato ai sensi del d.m. n. 37/08, art. 1, comma 2, *lett. b*). Le Linee guida, pertanto, dovrebbero facilitare l'utilizzo di tali infrastrutture condominiali, minimizzando così il numero di interventi da parte degli operatori e i conseguenti disagi. L'associazione osserva che l'impianto installato nei condomini dagli operatori di comunicazioni non rispetta tali norme.

O23. L'associazione suddetta sottolinea che l'impianto condominiale deve essere accatastato nel *database* SINFI e non deve essere duplicabile, ma deve essere aperto all'utilizzo di qualsiasi operatore ne faccia legittimamente richiesta a condizioni eque e non discriminatorie. Tenuto conto che in molti condomini esiste già la canalizzazione, l'operatore deve verificare l'esistenza dell'impianto prima di duplicarlo. Anche secondo un'associazione di consumatori è indispensabile prevedere nelle Linee guida l'obbligo di censire gli impianti multiservizi esistenti, per evitare duplicazioni.

Valutazioni dell'Autorità

R1. Nel prendere atto dell'apprezzamento degli operatori di comunicazioni elettroniche (nel seguito anche "operatori"), si intende richiamare che oggetto del presente procedimento è la predisposizione di Linee guida e che eventuali indicazioni di carattere prescrittivo potranno scaturire, ai sensi del d.lgs. n. 33/2016 (di seguito denominato anche "*Decreto*"), solo in esito ad una controversia. Tali prescrizioni, per l'effetto, costituiranno un precedente giuridico per il trattamento di casi analoghi.

R2. Si prende atto delle potenziali complessità, sollevate da qualche operatore, di gestione degli impianti multiservizio. Le Linee guida approvate prevedono, a tale proposito, nell'articolo 1 che in caso in cui l'edificio sia già dotato di un impianto multiservizio, l'operatore negozia in buona fede l'accesso ai cavi ottici esistenti di cui necessita e facenti parte del suddetto impianto (comma 1) e che il diritto di installare la propria rete in fibra ottica nei casi in cui quella esistente, di proprietà del condominio o di altro Operatore, non soddisfa le normative tecniche applicabili o, per ragioni oggettive, non è utilizzabile (comma 4).

R3. Si ritiene condivisibile la realizzazione, richiesta sia da qualche operatore che dalle altre associazioni interessate, di un *data base* contenente gli edifici dotati di impianti multiservizio e le relative specifiche tecniche utilizzate.

R4. Si ritiene condivisibile, con riferimento alle critiche delle associazioni non di operatori, che, in generale, nella installazione di reti di comunicazioni elettroniche si faccia riferimento alle norme tecniche applicabili. La Guida CEI 306-2 "*Guida al cablaggio per le comunicazioni elettroniche negli edifici residenziali*", pubblicata nel luglio 2020, ha lo scopo di fornire alcune raccomandazioni per la progettazione, la realizzazione e la verifica di impianti di comunicazioni elettroniche (dati, fonia, video) e la relativa infrastruttura fisica multiservizio passiva, a partire dal punto di consegna, in unità immobiliari ad uso residenziale in conformità alle norme tecniche applicabili e alle disposizioni legislative correnti.

Di rilievo la Guida CEI 306-2 ad esempio per quanto riguarda le sezioni relative agli impianti ottici per fonia/dati, di interesse degli operatori. Ad esempio, la sezione 7.3 (impianti ottici in edifici esistenti) fa riferimento a impianti fonia/dati, con un numero di fibre inferiore a quello di un impianto multiservizio, eventualmente complementare ad impianti su altri mezzi trasmissivi, realizzato in modalità "aperta" (o multi-operatore) nel caso in cui il cablaggio che viene realizzato da un *operatore A* deve essere utilizzabile anche da un *operatore B* che dovesse subentrare. A tale riguardo la Guida rinvia alle raccomandazioni ITU-T L.160.

Nel caso in cui il condominio fosse già dotato di un impianto multiservizio completo, realizzato dal proprietario o dal condominio, se del caso tramite imprese specializzate, e l'operatore vi accedesse, avrà generalmente interesse alle fibre per il servizio di fonia/dati.

Il d.P.R. n. 380/01 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" (di seguito denominato anche "*Testo unico*") è stato integrato dall'art. 135-bis di seguito richiamato:

Art. 135-bis. Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

*1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con **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.** Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lett. c). Per **infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio** si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra*

ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 **devono essere equipaggiati di un punto di accesso**. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. Per **punto di accesso** si intende il **punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga**.

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo **possono beneficiare**, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, **dell'etichetta volontaria e non vincolante** di “edificio predisposto alla banda larga”. Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lett. b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e **secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3**.

Si osserva, pertanto, che la normativa primaria già fornisce delle chiare e generali definizioni di **un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio, punto di accesso all'edificio**.

La norma, altresì, prevede che: “Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo **possono beneficiare**, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, **dell'etichetta volontaria e non vincolante** di “edificio predisposto alla banda larga”. Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lett. b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e **secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3**”. [enfasi aggiunte].

Ne consegue che, nel Testo unico, sono citate le guide CEI 306-2, ai fini dell'ottenimento dell'etichetta volontaria e non vincolante di edificio predisposto per la banda larga.

Chiarito quanto sopra, ad ogni buon fine, si ritiene utile integrare la sezione dei richiami normativi e tecnici delle Linee guida in oggetto con la definizione di “impianto multiservizio” e il riferimento alle suddette Guide CEI. Per le altre definizioni sopra citate, o richieste dal mercato, si ritiene, in generale, sufficiente il rinvio all'art. 135 bis.

R5. Si precisa, infine, con riferimento alla critica espressa da alcune associazioni (non di operatori), secondo cui le Linee guida affiderebbero l'intera responsabilità dell'opera agli operatori, che nello schema di provvedimento è previsto un modello di interazione paritaria tra l'operatore e il condominio e, pertanto, non si affida l'intera responsabilità dell'opera al primo più di quanto non sia già previsto dalla legge. Ciò è evidente da quanto riportato nell'articolo 3 del testo in consultazione (articolo 1 del testo approvato), in cui è specificata la mimica di interazione tra le Parti.

R6. Preso atto di alcune osservazioni di cui sopra da parte delle associazioni non di operatori, al fine di meglio chiarire l'ambito di applicazione dell'art. 135 bis del Testo unico in

connessione con le presenti Linee guida, si ritiene opportuno integrare l'art. 2 del testo in consultazione (punto 2 del testo approvato) riprendendo il tenore letterale del Decreto. Risulta in tal modo chiaro che, se l'edificio è stato dotato di un impianto multiservizio nel rispetto del Testo unico, e quindi della norma CEI 306-2, vi è il diritto e l'obbligo di soddisfare la richiesta di accesso presentata dall'operatore di rete. Il tenore del Decreto, tuttavia, non appare porre in capo all'operatore un obbligo di usare l'impianto esistente, come si evincerebbe dal fatto che, nel comma 1, dell'art. 8 del Decreto, si precisa che l'obbligo di fornire l'accesso, in capo al proprietario dell'infrastruttura o condominio, interviene *“ove richiestone”* l'accesso da parte dell'operatore. Resta comunque inteso che l'utilizzo, da parte degli operatori, della quota parte dell'impianto multiservizio necessaria per fornire servizi fonia e dati è certamente auspicabile per evitare inutili e inefficienti duplicazioni.

R7. In relazione a quanto sopra, ad ogni buon fine, nelle Linee guida dell'Autorità è stato inserito il richiamo alla normativa degli impianti multiservizio, di cui alla Guida CEI 306-2, e la raccomandazione agli operatori di utilizzare l'impianto multiservizio esistente, per la quota parte che gli è necessaria per il servizio di fonia e dati, fatti salvi i casi in cui questo non sia oggettivamente utilizzabile.

R8. Non si ritiene, infine, di poter condividere la richiesta di alcune associazioni non di operatori di prevedere che, se l'impianto multiservizio non è presente, l'operatore arretri la propria rete alla base dell'edificio e richieda al condominio di realizzare l'impianto multiservizio. Trattasi di una fattispecie non prevista da alcuna norma che andrebbe, tra l'altro, a porre in capo al condominio un onere economico e amministrativo oltre a rallentare, potenzialmente, il processo di *roll out* della rete VHC previsto dai Piani governativi oltre che dai piani di investimento privati. Non ultimo, come già detto, le presenti Linee guida non possono introdurre nuovi obblighi ma solo agevolare e semplificare l'applicazione di quelli esistenti, fornendo indicazioni e raccomandazioni che siano di ausilio alle Parti in causa, evitino contenziosi e contribuiscono alla semplificazione amministrativa.

3. Le osservazioni sull'articolo 1 (Definizioni) delle Linee guida in consultazione

Le osservazioni sull'articolo 1 degli operatori di comunicazioni elettroniche

O24. Un'associazione di operatori, al fine di meglio delimitare l'ambito di applicazione delle Linee guida e di distinguere chiaramente, in linea con la vigente normativa primaria, le infrastrutture fisiche, interne all'edificio, e gli impianti multiservizio in fibra ottica realizzati dai condomini, suggerisce l'aggiunta di due ulteriori definizioni, *“Impianto multiservizio in fibra ottica”* e *“Punto di accesso alla rete”*. L'associazione, inoltre, osserva che la nozione di *“IRU”* dovrebbe riferirsi in maniera specifica alle fibre ottiche degli impianti multiservizio, e non anche all'infrastruttura di posa, la quale deve comunque essere sempre accessibile – a titolo gratuito come previsto dalla normativa vigente – ad un operatore interessato a collegare alla propria rete gli utenti presenti nell'edificio. Infine, la definizione *“attivazione di linee”*, secondo l'associazione, andrebbe ricondotta, in coerenza con le finalità della Linee guida, all'attivazione di un servizio in fibra ottica.

O25. Un operatore propone di introdurre le definizioni di <<impianto multiservizio>> (art. 8 del d.lgs. n. 33/2016), di <<infrastruttura fisica multiservizio>> (legge n. 164/2014), di <<gestore di infrastruttura fisica>> (art. 9, comma 1 del d.lgs. n. 33/2016) e di <<cavo in fibra ottica>>. Suggerisce, a tal fine, anche di inserire a nota di ciascuna definizione il preesistente riferimento normativo (o in alternativa il riferimento della letteratura tecnica).

O26. Un operatore, nel rimandare a quanto proposto dall'associazione di operatori, precisa che ritiene opportuno modificare alcune definizioni, come la descrizione di <<ROE>>, definendolo come “Ripartitore Ottico di Edificio”, e la descrizione di <<punto di terminazione di edificio (PTE)>>, definendolo come “equivalente al ROE in quanto delimita la rete di accesso dal segmento di terminazione”.

Le osservazioni sull'articolo 1 delle imprese di settore

O27. Anche una confederazione di imprese ritiene che andrebbero aggiunta la definizione di:

<<impianto multiservizio>>: il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete. (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 135-bis, comma 1);

O28. Un'organizzazione di imprese, propone una serie di modifiche alle definizioni delle Linee guida:

<<ROE>>: Ripartitore Ottico di Edificio Elettronico, indica il punto di separazione tra la rete di accesso e il tratto di rete dedicato a connettere la specifica unità immobiliare; il partecipante propone la modifica della definizione poiché non appare adeguato il termine “elettronico”, in quanto il ripartitore ottico è tipicamente un apparato passivo che ha la funzione di “ripartire” in modo passivo il segnale ottico;

<<punto di terminazione di edificio (PTE)>>: il nodo di terminazione della rete orizzontale. Si trova generalmente nei pressi del locale dei contatori elettrici all'interno di ciascun Edificio, anche se sono previsti scenari alternativi; il partecipante rileva che nella definizione il PTE viene descritto come un luogo fisico mentre nella citazione nel documento a pagina 17 viene descritto come un “elemento”, cioè un apparato come di fatto è. Il partecipante segnala che la sua proposta è tratta dalla definizione del glossario Open Fiber.

O29. La stessa organizzazione di imprese, propone l'inserimento di alcune definizioni aggiuntive, tra cui quella di *impianto multiservizio*.

O30. Inoltre, la stessa organizzazione, con riferimento alla definizione di <<segmento di terminazione>>, osserva che tale definizione non esprime compiutamente la funzione.

Le osservazioni sull'articolo 1 dei tecnici di settore

O31. Anche un consiglio di tecnici di settore suggerisce di integrare la proposta con alcune nuove definizioni, tra cui quella di *impianto multiservizio*.

Le osservazioni sull'articolo 1 delle associazioni di consumatori e dei condomini

O32. Un'associazione di consumatori ritiene opportuno inserire la definizione di "*impianto multiservizio*" come indicato nel d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 135-bis, comma 1.

Valutazione dell'Autorità

R9. Con riferimento all'osservazione della associazione degli operatori oltre che da altre associazioni, come già detto si ritiene condivisibile l'aggiunta della definizione di "*impianto multiservizio*" e il richiamo alla norma CEI 306-2 che viene inserita nel punto 1 delle Linee guida.

R10. La definizione di "*punto di accesso*" è presente all'art. 135 bis del Testo unico e nel Decreto. La definizione è stata, ad ogni buon fine, inserita nelle Linee guida.

R11. Con riferimento al concetto di IRU si ritiene opportuno che la definizione sia di carattere generale a cui fa seguito l'applicazione, concreta, ai sensi del d.lgs. n. 33/2016. Parimenti, si ritiene che il concetto di "*attivazione di linee*" debba riferirsi all'ambito di applicazione del Decreto.

R12. Si è, inoltre, preso atto e accolto le modifiche richieste da un operatore, oltre che da altre associazioni non di operatori, in relazione alla definizione del ROE e del PTE.

R13. Con riferimento all'osservazione di una organizzazione di imprese sulla necessità di chiarire, nelle Linee guida, la definizione di "*segmento di terminazione*", si ritiene che il richiamo alle definizioni di cui all'art. 135 bis citato possa contribuire a chiarirne il significato. Il comma 1 dell'articolo citato chiarisce il concetto 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.*

Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga. [enfasi aggiunte].

Appare evidente, pertanto, che il *segmento di terminazione* è il segmento di rete che collega il punto di accesso all'edificio (punto di distribuzione nelle Linee guida sottoposte a consultazione) al punto terminale di rete (*borchia* nelle Linee guida sottoposte a

consultazione). Infine, all'interno delle abitazioni sono presenti una borchia ottica e una ONT (*Optical Network Terminal*), laddove distinte. Una ONT è generalmente un dispositivo alimentato, che riceve e decifra (e viceversa) il segnale ottico e lo converte in un segnale elettrico (tramite un'uscita *Ethernet*), adatto per il collegamento a un *router*.

Si è, pertanto, meglio chiarito la definizione di *segmento di terminazione* all'interno delle Linee guida.

4. Le osservazioni sull'articolo 2 delle Linee guida in consultazione (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)

Le osservazioni sull'articolo 2 degli operatori di comunicazioni elettroniche

O33. Un'associazione di operatori condivide in maniera sostanziale il quadro normativo riportato nello schema di Linee guida sottoposte a consultazione, ritenendo che l'art. 2 rappresenti un valido ausilio per la diffusione e comprensione della normativa di riferimento, e possa in tal senso contribuire a ridurre i dinieghi dei condomini attribuibili a una mancata e/o inesatta conoscenza della stessa.

O34. L'associazione ritiene particolarmente utile avere precisato che l'effettuazione degli interventi all'interno e all'esterno dell'edificio per la predisposizione delle reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga non necessita di preliminarizzare approvazione dell'assemblea condominiale, chiarendo così definitivamente quanto esplicitamente disposto dall'articolo 8-bis del decreto-legge 14 dicembre 2018, n.135. Anche altri tre operatori sottolineano in maniera particolare tale aspetto, sottolineando le difficoltà attuali nell'applicazione di tale norma.

O35. L'associazione propone solo alcune minime integrazioni alle Linee guida.

O36. Un operatore di rete, nel rimandare al contributo di una associazione di operatori, sottolinea il fatto che la possibilità per i condomini di vedersi remunerato l'uso delle infrastrutture fisiche all'interno degli edifici è ipotesi contrastante con la vigente normativa riassunta dall'art 91 del Codice, che stabilisce che al condominio nulla è dovuto per il passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà. Anche un altro operatore segnala come, all'art. 2, lett. a), "*Limiti alla proprietà per lo sviluppo della rete in fibra ottica*", delle Linee guida proposte, manchi la previsione presente nel corrispondente art. 91, comma 5, del Codice laddove recita che "*Nei casi previsti dal presente articolo al proprietario non è dovuta alcuna indennità*" e che, a proprio avviso, si riferisce anche ai condomini.

Le osservazioni sull'articolo 2 delle imprese di settore

O37. Una confederazione di imprese richiama l'art. 135-bis del d.P.R. n. 380/2001 e sottolinea che, se tutti gli edifici di “nuova costruzione” (domande di autorizzazione edilizia presentate dopo il 1° luglio 2015) devono essere dotati di impianto multiservizio, non vi è ragione per cui debba essere consentito l'accesso agli operatori alle parti comuni degli edifici. In presenza di un'infrastruttura a norma e funzionante, gli operatori devono collegarsi ad essa e non installare una rete propria. La confederazione sottolinea che il “punto di accesso” deve essere inteso come il punto di terminazione della rete BUL, che è il ROE.

O38. Un'organizzazione di imprese, con riferimento al punto 11 della lettera B¹ dell'art. 2 del testo in consultazione, ritiene che esso vada modificato, indicando la necessità che venga coinvolta l'assemblea del condominio per verificare l'eventuale volontà/possibilità che venga realizzata una “infrastruttura fisica multiservizio passiva” ovvero un “impianto multiservizio in fibra ottica” a beneficio di tutto il condominio; solo in caso di diniego dell'assemblea l'operatore potrà procedere per soddisfare la richiesta dell'abbonato secondo quanto previsto nelle Linee guida. Pertanto, il rispondente propone di aggiungere quanto segue:

<<quando i proprietari di unità immobiliari, o il condominio ove costituito in base alla legge, decidessero di dotare l'edificio 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 con le caratteristiche descritte nella Guida CEI 306-2, eventuali cavi monofibra (quindi senza la caratteristica del multiservizio) precedentemente posati per soddisfare la richiesta di un singolo abbonato, potranno rimanere solo se non costituiscono intralcio alla realizzazione della nuova infrastruttura fisica multiservizio, ovvero impianto multiservizio in fibra ottica>>.

O39. La stessa organizzazione, con riferimento a quanto riportato nel testo sottoposto a consultazione alla summenzionata lettera B, propone di eliminare il testo del punto 7².

Le osservazioni sull'articolo 2 dei tecnici di settore

O40. Un partecipante, sulla citata lettera B osserva che il testo non appare esaustivo, in quanto non considera che se si tratta di un edificio soggetto al d.P.R. n. 380/2001, articolo

¹ 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.

² 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.

135-bis, esso deve essere dotato di un *impianto multiservizio* ai sensi della Guida CEI 306-2. In particolare, sul punto 11 lettera B (*assenza di preventiva autorizzazione dall'assemblea del Condominio per lo svolgimento dei lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture*), il partecipante ritiene che riempire i cavedi condominiali di un numero di cavi in fibra ottica pari al numero dei proprietari delle unità immobiliari, senza che questi abbiano chiesto l'attivazione del servizio né abbiano dato la loro approvazione in una propria assemblea, appare di fatto e di diritto la creazione di un danno o di un pregiudizio nei loro confronti. Il cavo che oggi viene utilizzato dai gestori è un insieme di fibre ottiche di numero uguale o superiore alle unità immobiliari presenti nell'edificio, anche se non hanno richiesto l'attivazione del servizio. Secondo il rispondente, il cablaggio verticale non è cablaggio comune che può essere realizzato senza il consenso dell'assemblea di condominio, bensì per ogni singolo utente quando richiede l'attivazione del servizio. (cfr. d.lgs. n. 33/2016, art. 8).

Le osservazioni sull'articolo 2 delle associazioni di consumatori e dei condomini

O41. Un'associazione di consumatori osserva che, al punto 3 della *lett. a)* del testo delle Linee guida³ in consultazione, non è chiaro il motivo per cui viene stabilito il diritto di accesso agli operatori negli edifici di nuova costruzione che, come dalle norme vigenti, devono essere dotati di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio; in sostanza, gli "operatori" non hanno necessità di accedere in tali casi, in quanto devono solo concordare con la proprietà come collegarsi all'infrastruttura esistente.

O42. Un'associazione di consumatori ritiene che possa essere critica la compressione del diritto di proprietà, con l'esautorazione dell'assemblea condominiale a favore dell'installazione dei cavi in fibra (punto 11, *lett. b)*). L'articolo in questione prevede, ad avviso del rispondente, infatti che né il proprietario né il condomino possono opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà. Inoltre, osserva l'associazione, nelle Linee guida si ritiene non necessario convocare l'assemblea per stabilire l'inizio dei lavori di cablatura: questa norma potrebbe, secondo l'associazione, essere suscettibile di interpretazioni e attuazioni "al limite" soprattutto laddove non vi sia già un impianto condominiale.

Valutazioni dell'Autorità

R14. Si prende atto, con riferimento all'art. 2 delle Linee guida sottoposte a consultazione, delle proposte di modifica di una associazione di operatori e si accolgono parte delle

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.

modifiche richieste laddove corrispondenti al dettato normativo e ritenute opportune. Non sono state accolte modifiche puramente formali che andavano a modificare il testo letterale della norma che, nelle Linee guida, si intende richiamare senza modifiche. Si rinvia, al riguardo, alle modifiche al testo come evidenziate.

R15. Con riferimento a quanto osservato da un operatore di rete sulla remunerazione delle infrastrutture di posa, giova il richiamo al comma 1 dell'art. 8 del Decreto laddove indica quanto segue:

*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. [enfasi aggiunta].*

La richiesta di un prezzo è, pertanto, esplicitata con riferimento all'accesso all'impianto multiservizio.

R16. In relazione a quanto osservato da alcune associazioni non di operatori sulla necessità di inserire il riferimento agli *impianti multiservizio* si rinvia a quanto estesamente replicato nelle sezioni precedenti.

R17. Si fa riferimento a quanto osservato da alcune associazioni dei consumatori e dei condomini in relazione al diritto di accesso degli operatori negli edifici e alla necessità di convocare l'assemblea condominiale per deliberare l'inizio dei lavori (i rispondenti fanno anche riferimento ai punti 3, 7 e 11 della lett. b) dell'art. 2 delle Linee guida sottoposte a consultazione). In proposito si richiama l'articolo 8, comma 4-bis del Decreto, secondo cui <<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>>. [enfasi aggiunta]. Il citato articolo del Codice civile prevede che:

Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, **l'assemblea dei condomini** provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti; L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.[enfasi aggiunta].

Si ritiene utile, a tale riguardo, meglio precisare il riferimento normativo di cui sopra nell'art. 2 delle Linee guida in consultazione (punto 2 del testo approvato) utilizzando un richiamo letterale e eliminando ogni interpretazione della norma sulla questione dell'assemblea condominiale. Si elimina, pertanto, il punto 11 della *lett. b)*. I punti 3 e 7, viceversa, corrispondono già a un richiamo letterale della norma e vengono confermati. La questione posta, tuttavia, sulla necessità o meno dell'assemblea di condominio va valutata considerando l'intento del legislatore di conferire alle attività di *roll out* della fibra ottica carattere di manutenzione straordinaria urgente, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 91 del Codice delle comunicazioni elettroniche in materia di accesso alla proprietà privata per la realizzazione di reti di comunicazioni elettroniche in fibra ottica. Si ritiene, al riguardo, che le condotte condominiali debbano tener conto delle previsioni normative che tendono a rendere urgente e indifferibile, fissando dei limiti alla proprietà (art. 91 del Codice), la realizzazione della rete in fibra ottica.

R18. Con riferimento alla richiesta da parte di una associazione non di operatori di eliminare il punto 7, *lett. b)*, si osserva che lo stesso riprende letteralmente il contenuto del comma 3 dell'art. 8 del Decreto.

R19. Con riferimento alla critica di una associazione non di operatori in relazione a quanto riportato al punto B dell'articolo 2 delle Linee guida in consultazione, con particolare riferimento all'assenza del richiamo agli *impianti multiservizio* e alla necessità della presenza della richiesta di attivazione del servizio da parte di tutti i condomini della proprietà e dell'approvazione dell'assemblea per poter procedere con il *roll out* della fibra ottica, come più volte chiarito, scopo dell'art. 2 delle Linee guida in consultazione non è quello di modificare il quadro normativo vigente bensì di fornirne una esemplificazione e sintesi organica per l'utente medio, in generale non addetto ai lavori. Si chiarisce, pertanto, che il quadro normativo sintetizzato all'art. 2 (punto 2 del testo approvato) delle Linee guida riprende letteralmente, a seguito delle modifiche apportate in esito alla consultazione, quanto previsto dalle pertinenti leggi, dandone unicamente una rappresentazione organica.

Ciò premesso, preso atto di quanto sopra, si condivide la richiesta del mercato di integrare la sintesi normativa con le previsioni di cui all'art. 135 *bis* del Testo unico sull'edilizia. Si è, come già detto nei paragrafi precedenti, aggiunto al quadro normativo di cui all'art. 2 la definizione di "*impianto multiservizio*" e il riferimento *all'art. 135 bis del testo unico all'interno del comma 1 dell'art. 8 del Decreto*.

5. Le osservazioni sull'articolo 3 delle Linee guida in consultazione (Indicazioni per garantire il corretto sviluppo della rete in fibra ottica)

Le osservazioni sull'articolo 3 degli operatori di comunicazioni elettroniche

O43. Un'associazione di operatori, propone di prevedere una clausola di collaborazione e buona fede nei rapporti tra l'operatore che desidera installare la propria infrastruttura in uno stabile già dotato di impianto multiservizio e il condominio stesso. Al comma 3, l'associazione propone di contemplare il caso di impianti multiservizio di proprietà ritenuti non utilizzabili, ribadendo che l'operatore ha sempre il diritto di installare la sua rete. La stessa associazione suggerisce lo stralcio del comma 4 (*"Gli Operatori rimuovono ogni risorsa di rete dall'edificio se questa non è utilizzabile oppure non necessaria per la fornitura dei servizi di comunicazione elettronica agli abbonati e ripristinano a proprie spese le parti comuni degli [...]"*); un operatore in particolare chiarisce che la proposta di eliminare tale previsione è motivata dal fatto che imporre una rimozione forzata di impianti preesistenti in termini così generali, rischia di portare alla cessazione, insieme agli impianti, anche di servizi preesistenti arrecando potenziali danni. Analogamente, anche un altro operatore sottolinea che gli operatori potrebbero rimuovere cavi in servizio, non potendo conoscere in anticipo se tali risorse siano in servizio/inidonee, e in ogni caso si troverebbero nella posizione di poter decidere in autonomia di effettuare interventi su risorse di rete di proprietà di altri operatori.

O44. L'associazione degli operatori suggerisce di inserire i commi 4 e 5, indicati nel proprio contributo, allo scopo di chiarire che nel momento in cui il primo operatore, dopo averlo ritenuto idoneo, decide di acquisire in IRU l'impianto multiservizio esistente, è tenuto ad acquisirlo per intero e a darne poi in uso ad altri operatori le singole fibre (a canone).

O45. Un operatore, nel richiamare la proposta di una associazione di operatori, chiarisce che con le modifiche proposte all'art. 3 si intende fornire principi che semplifichino in maggior misura possibile le soluzioni adottabili in ragione delle diverse situazioni riscontrabili sul campo. In particolare, nei commi 2 e 3 si contempla il caso in cui il condominio sia dotato di impianto multiservizio, ritenendo necessario, al fine di dare flessibilità ed efficienza di intervento, garantire all'operatore la possibilità di negoziare in buona fede con il condominio l'accesso all'infrastruttura ma anche di avere il diritto di installare la propria rete senza concordare/negoziare, caso per caso, con il condominio le modalità operative di accesso all'*impianto multiservizio*. Questa fattispecie garantirebbe all'operatore la possibilità di procedere con due soluzioni alternative a seconda dei casi incontrati sul territorio, così rendendo più flessibile ed efficiente gli interventi sul campo.

O46. Un'altra associazione di operatori ritiene che vada comunque riconosciuta agli operatori, qualora essi lo ritengano tecnicamente preferibile, la possibilità di realizzare dei nuovi verticali (a titolo di esempio non esaustivo: per questioni di SLA, di diversificazione del servizio, di architettura, di tipologia anche urgente o temporanea del servizio). A tal riguardo, l'associazione ritiene che l'esigenza di evitare, laddove possibile, inutili duplicazioni sussista soprattutto per le infrastrutture di posa e non tanto invece, o almeno non altrettanto, per le reti in fibra degli operatori.

In ogni caso, l'associazione ritiene che, al fine di evitare ingiustificati dinieghi di accesso, occorre fare comunque salvo il diritto dell'operatore di installare una propria rete in fibra quando quella già esistente risulti, per motivi tecnici o economici, inadatta al caso, ad esempio la posa di un'altra rete in fibra può essere necessaria:

- ad erogare un servizio di rete ad altissima qualità in postazione fissa (servizi del c.d. mercato 4) per il quale sia necessario terminare più fibre ottiche (non rese disponibili dall'impianto esistente), al fine di soddisfare la domanda di connettività di un utente *business* presente nell'edificio;
- a disporre di (e quindi poter offrire) prestazioni in termini di SLA che non possano essere garantite con l'impianto esistente, tipicamente per un utenza *business*;
- in circostanze di urgenza, ad es. per far fronte a cause di forza maggiore, creare collegamenti temporanei, o per esigenze di pubblico servizio sicurezza;
- ad evitare installazioni di apparati altrimenti non necessari costringendo l'operatore ad adottare soluzioni tecniche e architetture non efficienti per operatore e utente.

O47. Impedire all'operatore la posa della propria rete sarebbe – secondo l'associazione degli operatori – anche in contrasto con l'art. 82 del d.l. n.18/2020, che sollecita gli operatori al potenziamento delle infrastrutture per sopperire alle sempre maggiori esigenze di connettività degli utenti; anche la normativa relativa all'accesso alle infrastrutture interne dell'edificio di cui all'art.8 del d.lgs. n. 33/2016 e alla sezione B dell'art. 2 delle Linee guida non preclude tale scelta agli operatori che, oltre a poter arrivare con la loro rete fino al punto di accesso nell'edificio e valersi da lì al punto di terminazione dell'impianto in fibra esistente, possono posare la loro rete nell'infrastruttura interna di posa dell'edificio (comma 3) e installarla anche se non c'è un'infrastruttura interna di posa per reti ad alta velocità della quale valersi, purché ci sia, in tali casi, l'accordo dell'abbonato (comma 4).

Le osservazioni sull'articolo 3 delle imprese di settore

O48. Una confederazione di imprese osserva che il comma 2 consente agli operatori di installare la propria rete in fibra ottica pur in presenza di una infrastruttura già predisposta, sebbene la duplicazione non dovrebbe mai essere consentita. Al comma 3, si permette all'operatore di installare una propria rete nei casi in cui quella esistente non soddisfa la normativa tecnica o non è utilizzabile per ragioni oggettive; tuttavia, fa notare la confederazione, non è chiaro chi decide se la rete esistente non è a norma o non è utilizzabile. La confederazione osserva che nell'art. 3 non viene menzionato che l'impresa che installa ed effettua la manutenzione su un impianto in fibra ottica deve avere un Responsabile Tecnico abilitato ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b), d.m. n. 37/08.

O49. Con riferimento al comma 3, un'associazione non di operatori fa presente che il diritto di “installare” non deve essere riconosciuto all'operatore ma all'abbonato che si avvarrà del suo diritto/dovere di affidare l'incarico a imprese abilitate ai sensi del d.m. n. 37/08 (l'operatore non può vantare diritti all'interno di un edificio, al limite può informare l'utente, richiedente il servizio, dei diritti che può vantare, definiti nella legislazione vigente). Inoltre, non sarà possibile definire come “inadeguata” l'infrastruttura e/o

l'impianto in fibra ottica esistenti se risultassero realizzati in conformità alle specifiche della Guida CEI 306-2. L'organizzazione precisa che, nel caso in cui l'impianto non fosse già disponibile, allora l'operatore dovrebbe essere tenuto a proporre al condominio di procedere alla sua realizzazione entro un tempo limite, trascorso il quale l'operatore potrà procedere a cablare l'immobile con un impianto monofibra dedicato alle sole comunicazioni elettroniche, sfruttando ove possibile l'infrastruttura di posa esistente (colonne montanti verticali), ma evitando di pregiudicare la futura realizzazione di un *impianto multiservizio* all'interno delle stesse colonne.

O50. L'organizzazione suddetta segnala la necessità di lasciare comunque libero il condominio di assegnare il compito di svolgere gli interventi di *assurance* dell'impianto multiservizio a tecnici impiantisti di fiducia, che normalmente già sono impiegati all'interno del condominio per la manutenzione di altri impianti/servizi. In tal senso, quindi, non solo la realizzazione dell'impianto multiservizio potrebbe essere lasciata al condominio, ma anche la sua gestione durante la fornitura dei servizi.

O51. Con riferimento al comma 4, l'organizzazione ritiene che la rimozione di ogni eventuale "*risorsa di rete*" presente nell'edificio e definibile "*non utilizzabile*" oppure "*non necessaria*", deve essere approvata dai proprietari o dall'amministratore del condominio, previa presentazione da parte dell'operatore delle motivazioni che portano a ritenere "*necessaria*" e "*utile*" tale rimozione, al fine di evitare che vengano eliminate in modo arbitrario risorse presenti nell'edificio che potrebbero essere utilizzate da altri condòmini per servizi diversi. Sullo stesso tema, la già menzionata confederazione ritiene che consentire agli operatori di rimuovere qualsiasi risorsa di rete dall'edificio per installare i propri impianti costituisca una violazione del diritto di proprietà privata.

Le osservazioni sull'articolo 3 dei tecnici di settore

O52. Un partecipante, sul comma 3, ribadisce che solo l'impianto multiservizio in fibra, se realizzato da un soggetto qualificato in coerenza con la Guida CEI 306-2, può essere certificato secondo la regola dell'arte. Tuttavia, l'impianto riportato a pagina 15 dell'allegato B del testo delle Linee guida in consultazione non si basa su alcun riferimento tecnico e, pertanto, secondo il partecipante vi sarebbe carenza di legittimazione ed incompetenza dell'Autorità sul tema.

Le osservazioni sull'articolo 3 delle associazioni di consumatori e dei condomini

O53. Un'associazione di consumatori sottolinea nuovamente che la doppia installazione non deve essere mai prevista, a meno che non sia stata installata un'infrastruttura dichiarata illegale non rispettosa delle norme vigenti. Pertanto, in relazione al comma 2 dell'art. 3 delle Linee guida, sarebbe opportuno, al fine di evitare una non corretta interpretazione della norma, descrivere con maggiore chiarezza il concetto di "*negoiazione in buona fede*". L'associazione chiede pertanto di precisare se la negoziazione in buona fede configuri una situazione in cui l'operatore intenda utilizzare gratuitamente la fibra di proprietà privata, in cambio della disponibilità del servizio, o se descriva una circostanza in cui l'operatore sia disposto a pagare al privato l'utilizzo della fibra, oppure ancora faccia riferimento al caso in cui l'operatore intenda installare propri cavi. Anche altre associazioni di consumatori

condividono la necessità di tale chiarimento, ed in generale ritengono che le Linee guida debbano evitare terminologie poco specificate (ad es. ragionevole, buona fede, etc.), fornendo invece indicazioni più puntuali.

O54. In riferimento al comma 3 dell'art. 3 in consultazione, un'associazione ritiene che la previsione sia ambigua in quanto non è permesso installare un'infrastruttura non a norma e, peraltro, non è chiaro chi decide che la rete esistente non è a norma o non è utilizzabile.

O55. Un partecipante suggerisce che, nel caso di immobile già predisposto mediante infrastruttura di cavi in fibra ottica installata dal condominio, potrebbe essere reso più chiaro che l'accesso all'infrastruttura avviene a pagamento a favore del condominio stesso. Nel caso in cui il condominio non si doti di infrastruttura di cablaggio, ma di infrastruttura fisica (canaline, cunicoli multiservizio o tunnel tecnologici), il partecipante ritiene utile chiarire le condizioni di accesso. Le Linee guida prevedono la negoziazione sul prezzo nel solo caso di accesso a infrastruttura di cablaggio, ma non si esprimono chiaramente all'art. 3 nel caso di sola struttura fisica.

Valutazioni dell'Autorità

R20. Con riferimento alla prima richiesta degli operatori di comunicazione elettronica di modificare il comma 3 dell'art. 3 in consultazione (art. 1 del testo approvato), si ritiene che l'attuale formulazione del comma 3 sia più generale di quella proposta e possa contemplare anche il caso di impianti multiservizio laddove, oggettivamente, non utilizzabili. Si condivide la richiesta degli operatori di eliminare il comma 4, tenuto conto che analoga richiesta proviene da altre associazioni anche non di operatori. A tale riguardo si prende atto del fatto che trattasi di questioni che non attengono all'accesso alle fibre ottiche dell'edificio, per cui l'intervento dell'Autorità può risultare non giustificato da una norma primaria. Trattasi, d'altra parte, di questioni che attengono alla fornitura di un servizio pubblico di comunicazione elettronica, per cui l'eliminazione non pianificata di apparati, anche di vecchia generazione, ne può compromettere la funzionalità. In aggiunta è coinvolta la proprietà privata, per cui occorre un accordo con il proprietario o il condominio prima di procedere alla rimozione. Infine, vi è il rischio di un proliferare di contenziosi laddove l'indicazione dell'Autorità venisse interpretata in modo non corretto. Si ritiene, viceversa, più opportuno che siano i soggetti interessati a gestire nella modalità più consona tale questione, che esula dall'ambito di applicazione delle Linee guida.

R21. Si ritiene ragionevole il richiamo, richiesto da qualche operatore, agli obblighi di accesso simmetrici in capo agli operatori (delibera n. 538/13/CONS). Ne consegue che una volta che un primo operatore ha acquisito o realizzato una infrastruttura in fibra ottica di edificio multioperatore, secondo le norme tecniche applicabili, ha l'obbligo di mettere a disposizione la stessa ad altri operatori *retail* per la fornitura di servizi ai clienti finali. Si ritiene ragionevole un modello a canone come previsto, per TIM, dalla regolamentazione vigente.

R22. In relazione alla preoccupazione degli operatori secondo cui il comma 3 dell'articolo 3 delle Linee guida in consultazione possa comportare una negoziazione con il condominio caso per caso per l'accesso all'impianto multiservizio, si ritiene che l'attuale formulazione

dei commi 1 e 4 dell'articolo 1 del testo approvato delle Linee guida risponda proprio a una esigenza di facilitazione nella gestione dei casi di presenza di impianti multiservizio. Resta inteso che l'Autorità raccomanda che, laddove praticabile, in presenza di idonei *impianti multiservizio* l'operatore li utilizzi, per la quota parte di fibre di interesse per il servizio fonia/dati, per connettere i clienti, al fine di evitare inutili duplicazioni. Il comma 4, d'altra parte, richiama il diritto dell'operatore di installare la propria rete come sancito dalla normativa applicabile.

R23. Con riferimento alla preoccupazione di una associazione degli operatori di evitare ingiustificati dinieghi di accesso, si fa presente che nelle Linee guida è fatto comunque salvo il diritto dell'operatore di installare una propria rete in fibra quando quella già esistente risulti per motivi tecnici o economici inidonea al caso, come più volte chiarito nelle precedenti risposte; d'altra parte, con le presenti Linee guida l'Autorità non intende, e non può, modificare i diritti sanciti dalla normativa vigente. Scopo dei suddetti commi 1 e 4 dell'art.1 approvato è unicamente quello di raccomandare alle Parti il riuso dell'infrastruttura in fibra ottica esistente, visto che la stessa normativa primaria (Testo unico) ne impone la realizzazione per gli edifici realizzati da una certa data e consente al condominio di ottenere una sorta di certificazione di idoneità alla banda larga in caso di *impianti multiservizio* realizzati secondo le Guide CEI. Si ritiene, pertanto, che l'attuale formulazione dei suddetti commi sia sufficientemente generale e che non sia compito delle presenti Linee guida fornire una elencazione di casi specifici di inidoneità dell'impianto esistente che dovranno essere trattati, se del caso, in ambito controversiale.

R24. Con riferimento all'osservazione di una confederazione di imprese, laddove queste invitano l'Autorità a richiamare all'applicazione del d.m. n. 37/08 che non è stato menzionato nella consultazione, giova richiamare che il decreto citato, all'art. 2, considera, tra gli impianti, *f) impianti radiotelevisivi ed elettronici: le componenti impiantistiche necessarie alla trasmissione ed alla ricezione dei segnali e dei dati.*

Il comma 3 dell'art. 5 dello stesso d.m. prevede che *"I progetti degli impianti sono elaborati secondo la regola dell'arte. I progetti elaborati in conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano redatti secondo la regola dell'arte"*.

Il comma 1 dell'art. 6 del d.m. prevede che *"Le imprese realizzano gli impianti secondo la regola dell'arte, in conformità alla normativa vigente e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte"*.

L'art. 7, comma 1, recante *"Dichiarazione di conformità"*, prevede che *"Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia **al committente** la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la*

relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5". [enfasi aggiunta].

Si ritiene, pertanto, opportuno il richiamo, nel testo approvato, alla citata normativa e si integra l'articolato con la previsione della dichiarazione, da parte dell'operatore, di conformità alla normativa applicabile, della rete in fibra ottica che intende realizzare, laddove previsto dalla legge.

R25. In relazione alla richiesta di una confederazione secondo cui il condominio dovrebbe essere libero di affidare la manutenzione e l'*assurance* dell'impianto in fibra ottica a tecnici di fiducia, come già ribadito l'Autorità, nelle Linee guida (art. 3, commi 2 e 4 del testo approvato), ha chiarito i ruoli, che sono definiti dalla regolamentazione vigente, dei vari soggetti che possono essere coinvolti nella fornitura dei servizi di comunicazione elettronica ai clienti finali utilizzando le infrastrutture passive dell'edificio. Ne consegue che qualunque soggetto che si occupi del *provisioning* e dell'*assurance* dei servizi di comunicazioni elettroniche ai clienti finali deve essere, comunque, un soggetto autorizzato ai sensi dell'art. 25 del Codice. Lo stesso soggetto deve adottare le misure regolamentari per la gestione dei passaggi dei clienti tra operatori di cui alla delibera n. 82/19/CIR come successivamente integrata. In aggiunta è tenuto al rispetto delle previsioni di cui alla delibera n. 538/13/CONS e a quanto sarà previsto nel contratto di accesso (incluso SLA e Penali) con l'operatore con cui si interfaccia tecnicamente (che giunge al punto di accesso) ai fini dell'accesso stesso al segmento terminale in fibra ottica.

R26. In relazione alla richiesta di alcune associazioni non di operatori di chiarire il significato di negoziazione in buona fede del comma 3 dell'art. 3 del testo in consultazione, si fa rilevare come i concetti di negoziazione in "buona fede" e di "ragionevolezza" siano ampiamente utilizzati ed applicati nella normativa comunitaria e nazionale. D'altra parte, numerose sono, anche in ambito controversiale, le applicazioni, in decisioni di questa Autorità, di tali concetti. Non si ritiene, pertanto, di alcuna utilità, nell'ambito di Linee guida generali, fornire una esemplificazione di principi ben noti e consolidati. In caso di controversia l'Autorità, caso per caso, provvederà ad applicarli fornendo gli opportuni precedenti giuridici.

Ad ogni buon fine il senso della previsione di cui all'art. 3, comma 3 delle Linee guida in consultazione (art.1 comma 1 del testo approvato), è quello per cui l'operatore deve dimostrare di aver effettivamente intenzione di utilizzare l'impianto esistente; quindi, di non effettuare una richiesta meramente formale, e potrà esimersi dall'usarlo solo se effettivamente e oggettivamente sia inadeguato agli scopi di realizzazione di una rete VHC.

R27. In relazione a quanto sopra, laddove qualche associazione non di operatori ribadisce che non possono essere installate infrastrutture non a norma, si intende ancora una volta chiarire che non è compito di queste Linee guida definire la normativa tecnica per l'installazione delle reti in fibra ottica, già definita in altri provvedimenti, né l'Autorità ha mai indicato la possibilità di installare infrastrutture non a norma. Ciascun attore della filiera è tenuto ad applicare la normativa vigente come richiamato precedentemente in riferimento al d.m. n. 37 del 2008 e all'art. 135 *bis* del Testo unico dell'edilizia o ad altra norma applicabile.

R28. In relazione alla richiesta di chiarimento, di una associazione dei consumatori, sul fatto che la remunerazione per l'accesso alle infrastrutture del condominio debba riguardare sia il caso di presenza di fibra spenta sia solo delle canaline, si rinvia a quanto già chiarito in risposta all'osservazione di un operatore, il quale ritiene che la remunerazione non possa riguardare l'accesso all'infrastruttura di passaggio dei cavi ottici. Come detto il comma 1 dell'articolo 8 del Decreto fa riferimento al prezzo richiesto per l'accesso alla fibra ottica dell'*impianto multiservizio* realizzato, per la quota parte di fibre ottiche che l'operatore ritiene di utilizzare per fornire servizi fonia e dati.

6. Le osservazioni sull'articolo 4 delle Linee guida in consultazione (Indicazioni sulle condotte da tenere nella fase di richiesta di accesso alla proprietà e alle infrastrutture fisiche esistenti)

Le osservazioni sull'art. 4 degli operatori di comunicazioni elettroniche

O56. Un'associazione di operatori, suggerisce di definire in maniera ancor più dettagliata l'iter procedurale che regola i casi di richieste di accesso rivolte dagli operatori ai condomini. L'associazione sottolinea la necessità che i chiarimenti e lo scambio informativo tra l'operatore e l'amministratore/condomino avvengano esclusivamente in fase di sopralluogo, al fine di ridurre le tempistiche e non appesantire i processi aziendali sottesi alla realizzazione dei lavori. In tal senso, essa ritiene non necessario il rilascio di una specifica documentazione. L'associazione propone che la comunicazione di svolgimento del sopralluogo sia effettuata con un preavviso da parte dell'operatore di almeno **cinque** giorni solari (comma 2); per assicurare la celerità e speditezza dell'intervento, l'amministratore di condominio o il condomino, in caso di indisponibilità allo svolgimento del sopralluogo alla prima data indicata dall'operatore, abbia facoltà di indicare, per una sola volta, un termine di massimo **sette** giorni solari successivi alla data indicata dall'operatore (comma 3). L'associazione ritiene che il preavviso sia necessario solo nel caso di avvio dei lavori funzionali al cablaggio dell'intero stabile, mentre nel caso di attivazioni a favore di un singolo utente, suggerisce di non rendere necessario il preavviso, anche al fine di evitare la dilatazione dei tempi di intervento e/o non agevolare la possibilità di condotte opportunistiche. Anche un altro operatore sottolinea l'importanza di definire una scansione delle tempistiche per la richiesta d'accesso al condominio, richiamando la medesima proposta dell'associazione di operatori.

O57. Un operatore rileva che l'interazione con il condominio risulta indispensabile nel caso di realizzazione *ex novo* dell'intero impianto verticale all'interno degli edifici, mentre la mera attivazione del singolo utente dovrebbe ricadere in una casistica più semplificata.

O58. Un operatore, nel rimandare al contributo dell'associazione di operatori, sottolinea l'importanza di semplificare le interlocuzioni operatore/condominio, riconducendole alle sole veramente necessarie per entrambe le parti, per favorire celerità e semplicità, a vantaggio dei clienti finali.

O59. Anche un altro operatore evidenzia la necessità di ridurre le tempistiche ed il numero stesso delle interazioni tra le parti. A tal fine, nonché al fine di scongiurare il rischio di un vertiginoso aumento di contenziosi tra condomini e operatori, occorre maggiore chiarezza sulle tempistiche che le parti sono tenute a rispettare. L'operatore ritiene particolarmente importante che:

- l'Autorità definisca il numero minimo di giorni entro i quali il condominio ha la possibilità di comunicare indisponibilità al sopralluogo;
- tali richieste siano debitamente giustificate e non reiterabili;
- l'Autorità indichi un limite massimo di giorni entro i quali il condominio deve garantire nuovamente la possibilità di sopralluogo all'operatore.

O60. Sempre nell'ottica di snellire e velocizzare il processo, l'operatore ritiene che, utilizzando in maniera più efficace lo strumento del sopralluogo, si potrebbe ovviare alla necessità di invio della documentazione tecnica inerente alle modalità di cablaggio ed al relativo riscontro dell'amministratore o del condominio. Il sopralluogo rappresenta infatti il momento più efficace in cui le parti possono individuare il miglior punto di accesso all'edificio per realizzare la tratta di adduzione e quindi la verticale; in tale occasione, il condominio ha la facoltà di fornire proprie indicazioni sulle soluzioni di cablaggio. L'operatore dovrà tenere in debito conto le indicazioni del condominio e le parti, come previsto dalle Linee guida, provvederanno a redigere un sintetico verbale.

O61. Infine, l'operatore ritiene che l'Autorità dovrebbe prevedere che, in caso di mancato riscontro da parte del condominio entro i termini massimi previsti dall'Autorità, l'operatore sarà considerato autorizzato a procedere, il mancato riscontro dovendo valere quale silenzio-assenso. In subordine, l'operatore ritiene che sia opportuno prevedere quantomeno che, trascorso inutilmente un certo termine massimo dalla richiesta di accesso, tale richiesta debba intendersi negata, con tutte le conseguenze del caso.

Le osservazioni sull'articolo 4 delle imprese di settore

O62. Secondo una confederazione deve essere chiaro che, secondo quanto previsto dal d.lgs. n. 33/2016, il cablaggio dell'immobile intero può essere consentito solo ed esclusivamente se tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio hanno richiesto l'attivazione del servizio. Infine, sul comma 7 dell'art. 4, la confederazione osserva che il d.m. n. 37/08 (art.7, comma 1) recita che *“Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme”*; pertanto, l'unica *“idonea documentazione”* plausibile a norma di legge è la dichiarazione di conformità ed i relativi allegati obbligatori; qualsiasi riferimento ad altra tipologia di *“documentazione delle opere realizzate”*, citata dal comma 7 dell'art. 4 delle Linee guida, non sarebbe corretto.

O63. Un altro partecipante, fa presente che l'operatore può arrivare con la propria fibra fino al *“punto di accesso”*, secondo la definizione data nel d.lgs. n. 33/2016 (art. 2, lett. 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), ma non può procedere oltre, se non avendo preventivamente concordato le modalità definite all'art. 2 stesso, nonché curando di privilegiare la soluzione “multiservizio” come definita nella Guida CEI 306-2 per l'intero edificio. In particolare, l'associazione di imprese propone, in ottica di armonizzazione con quanto avviene per le altre *utilities* (luce, gas), di individuare la base dell'edificio come punto di demarcazione tra la rete “orizzontale” gestita dall'operatore di comunicazioni e la rete “verticale” di competenza del condominio.*

Le osservazioni sull'art. 4 dei tecnici di settore

O64. Anche secondo un altro partecipante, il cablaggio dell'immobile intero è permesso dalla legge solo ed esclusivamente se tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio hanno richiesto l'attivazione del servizio, in linea con quanto recita il già menzionato d.lgs. 33/2016, articolo 8, comma 4.

O65. Sul comma 4, lo stesso partecipante osserva che il gestore, dovendo entrare per cablare uno o più condòmini, deve consegnare a ciascuno di loro una regolare “certificazione secondo la regola dell'arte” di ciò che ha realizzato, insieme con il progetto certificato secondo la regola dell'arte, se richiesto dalla normativa vigente; le Linee guida, invece, si riferiscono a semplice documentazione tecnica. Sui commi 5 e 6, lo stesso partecipante sottolinea che l'Autorità ritiene lecito per l'operatore la stesura dei cavi lungo i piani dopo il Punto Terminale di Edificio, mentre la normativa prevede il solo cablaggio dell'abbonato che richiede il servizio.

Le osservazioni sull'art. 4 delle associazioni di consumatori e dei condomini

O66. Alcune associazioni di consumatori, in merito ai commi 1 e 2 dell'art. 4 delle Linee guida suggeriscono, allo scopo di evitare ambiguità interpretative della norma, di eliminare qualsiasi elemento di indeterminatezza, di indicare un tempo di 7 giorni lavorativi come termine per il preavviso.

O67. Sul comma 3, le stesse associazioni propongono la seguente versione:

Comma 3: *“L'Amministratore o il condomino o persona da questi delegata/cliente hanno diritto a presenziare al sopralluogo. Nel caso in cui nessuno si rechi all'appuntamento nella data e nell'ora concordate, l'operatore procede comunque al sopralluogo”*. Quanto disposto non vale se si utilizza un'infrastruttura fisica multiservizio presente nell'immobile.

O68. Tutte e tre le associazioni propongono la stessa versione del comma 4:

Comma 4: *“Alla fine del sopralluogo, le Parti presenti redigono un sintetico verbale. Entro 7 giorni lavorativi l'Operatore procede all'invio all'Amministratore o al condomino della documentazione tecnica, che deve essere redatta in modo chiaro ed esaustivo, inerente alle modalità di cablaggio, indicando contestualmente anche la data di avvio dei lavori, con minimo anticipo di 7 giorni lavorativi”*.

O69. Sul comma 5, un'associazione propone:

Comma 5: *“In assenza di un'infrastruttura fisica multiservizio rispondente alla norma CEI 306-2 e alle vigenti leggi, l'Operatore attende il riscontro dell'Amministratore o del condomino, che deve pervenire entro e non oltre 15 giorni dalla data di ricezione del verbale del sopralluogo. In assenza di tale riscontro l'Operatore è autorizzato a procedere. [...] l'operatore procede con la posa dei portanti fisici secondo il proprio progetto, tenuto conto delle indicazioni previste dalle presenti Linee Guida, dandone comunque comunicazione all'interessato. In aggiunta l'Amministratore o il condominio possono indicare una data alternativa di avvio dei lavori, che comunque non superi uno spostamento di 15 giorni, allo scopo di non introdurre inutili e non motivati ritardi”.*

O70. Con riferimento al comma 5, le altre due associazioni propongono la seguente formulazione:

Comma 5: *“L'Operatore attende il riscontro dell'Amministratore o del condomino, che deve pervenire entro e non oltre 15 giorni dalla data di ricezione del verbale del sopralluogo. In assenza di tale riscontro l'Operatore è autorizzato a procedere con la posa dei portanti fisici secondo il proprio progetto, tenuto conto delle indicazioni previste dalle presenti Linee Guida, dandone comunque comunicazione all'interessato. In aggiunta l'Amministratore o il condominio possono indicare una data alternativa di avvio dei lavori, che comunque non superi uno spostamento di 15 giorni, allo scopo di non introdurre inutili e non motivati ritardi. 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, utilizzandole e procedendo all'ampliamento delle stesse, a meno che ciò sia impossibile o inattuabile con costi e disagi eccessivi”;* ciò alla luce della raccomandazione dell'Autorità, richiamata in premessa al documento, secondi cui *“l'Autorità raccomanda di evitare inutili duplicazioni della rete in fibra ottica dell'immobile”* (cfr pag. 15 allegato B alla delibera n. 85/21/CONS).

O71. La proposta delle associazioni prosegue: *“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 (per eccessivo aggravio di costi e disagi, previa motivazione tecnica ed economica, da comunicare al condominio e/o ai proprietari) il condominio e/o i proprietari hanno diritto di evidenziare entro 15 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al punto 4 le proprie obiezioni utili a ridurre gli interventi sull'immobile ed evitare inutili duplicazioni, e/o di comunicare il rifiuto della soluzione proposta dall'Operatore. Le parti potranno adire l'organo competente di cui all'art. 6 del presente allegato, per la risoluzione della controversia ai sensi della delibera n. 449/16/CONS. entro il termine di decadenza di 30 giorni dal rifiuto o dal mancato accordo, decorso il quale l'Operatore è autorizzato a procedere con la posa dei portanti fisici secondo il proprio progetto, tenuto conto delle indicazioni previste dalle presenti Linee Guida.”*

O72. Infine, sul comma 7, un'associazione sottolinea che il d.m. n. 37/08 (art. 7, comma 1) già specifica che al termine dei lavori l'azienda deve fornire la dichiarazione di conformità che, è l'unica documentazione idonea, e propone la seguente versione del comma 7:

Comma 7: *“Una volta completati i lavori, l'Operatore rilascia all'Amministratore o al condomino la dichiarazione di conformità delle opere realizzate”.*

O73. Similmente, le altre associazioni propongono la seguente modifica al comma 7: *“Una volta completati i lavori, che l’Operatore rilascia all’Amministratore o al condomino idonea documentazione delle opere realizzate e dichiarazione di conformità”*.

O74. Un’altra associazione con riferimento al comma 6, dove è indicato che *“l’amministratore (o il condomino) ... valutano se presenziare ai lavori”*, ritiene che potrebbe essere precisato che ne hanno il diritto senza incontrare ostacoli. Segnala inoltre che l’espressione è diversa dal comma 3 *“è opportuno che l’amministratore o il condomino (...) presenzino ai lavori”* e che tale diversità lascia margini di ambiguità che potrebbero determinare incomprensioni. Con riferimento al comma 7, anch’essa propone di specificare l’obbligo di rilascio della dichiarazione di conformità ai sensi del d.m. n. 37/08.

Valutazioni dell’Autorità

R29. Nel prendere atto del fatto che gli operatori non hanno sollevato particolari obiezioni sul processo generale proposto, si condivide l’utilità di riportare, nella procedura delle Linee guida, delle tempistiche indicative per le fasi principali di interazione tra condominio e operatore, anche alla luce del fatto che ciò è stato richiesto anche da una parte degli altri soggetti interessati non operatori di comunicazioni elettroniche. In particolare, in relazione al preavviso di sopralluogo, si ritiene che la formalizzazione delle Linee guida debba intervenire in caso di mancato accordo per le vie brevi, al fine di non rallentare il processo di *roll out* della fibra. Analogo discorso vale per l’accordo sulla data di avvio dei lavori che può prescindere da quanto indicato nelle Linee guida (l’accordo può, infatti, essere raggiunto già durante il sopralluogo e prima dell’invio della documentazione tecnica). Si condivide il fatto che l’attivazione di un solo cliente possa richiedere una procedura più snella. Viene, pertanto, conseguentemente modificato l’articolo 4 delle Linee guida in consultazione (art. 2 del testo approvato).

R30. In relazione all’obiezione di qualche operatore, si ritiene che la previsione di invio della documentazione tecnica di cui al comma 4 del testo in consultazione (comma 5 dell’art. 2 del testo approvato) non costituisca un onere eccessivo per l’operatore ma consenta al condominio di avere contezza delle opere che saranno realizzate, oltre a costituire una documentazione utile in caso di necessità di futuri interventi. Si ritiene, altresì, utile che l’operatore attesti che l’opera sarà realizzata in conformità alla normativa di settore. Si condivide, tuttavia, che il sopralluogo rappresenta il momento più efficace in cui le parti possono individuare il miglior punto di accesso all’edificio per realizzare la tratta di adduzione e quindi la verticale, oltre che per concordare la data di inizio dei lavori. In risposta ai rilievi dei tecnici e associazioni di settore non operatori, si precisa che tale documentazione tecnica non sostituisce le attestazioni di conformità laddove previste dalla legge. Trattasi, viceversa, di una descrizione tecnica dell’intervento tale da consentire al condominio o al proprietario di avere contezza delle opere che saranno realizzate e di proporre eventuali osservazioni. Ad ogni buon fine nelle Linee guida si richiede all’operatore di attestare, nell’inviare la descrizione dell’intervento sull’edificio, che la cablatrice verrà fatta nel rispetto della normativa tecnica applicabile (comma 5, art. 2 delle Linee guida approvate).

R31. In relazione alla richiesta, di alcuni operatori, secondo cui l'Autorità dovrebbe prevedere che, in caso di mancato riscontro da parte del condominio entro i termini massimi previsti dall'Autorità, l'operatore sarà considerato autorizzato a procedere, come più volte chiarito le presenti Linee guida forniscono dei generali auspicabili criteri comportamentali. I casi di condotte che si ritiene siano in violazione del Decreto andranno valutati in sede controversiale e non, pena la nullità del presente atto, *ex-ante* nelle presenti Linee guida. Pertanto, in caso di inerzia di una delle parti l'altra potrà, se ne sussistono i presupposti, avvalersi delle tutele previste dal Decreto e dal regolamento di cui alla delibera n. 449/16/CONS.

R32. In relazione a quanto evidenziato da una associazione non di operatori, in particolare da una confederazione, in relazione al tema della duplicazione della rete ottica di edificio che le Linee guida consentirebbero in modo improprio, si ritiene utile il richiamo ai commi 3 e 4 dell'art. 8 del Decreto:

*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. [enfasi aggiunta].*

Il comma 3, nello specifico, non appare porre condizioni (se non l'inefficienza della duplicazione o l'impossibilità tecnica della realizzazione dell'infrastruttura fisica), né richiedere la presenza della richiesta di attivazione di tutti i condomini, per accedere all'infrastruttura fisica esistente interna all'edificio per installare una rete di comunicazione elettronica ad alta velocità. Si ricorda, a tale riguardo, che per «infrastruttura fisica interna all'edificio» il Decreto intende *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'accordo dell'abbonato, di cui al comma 4, occorre nel caso in cui non vi sia una infrastruttura fisica interna all'edificio predisposta per l'alta velocità (ossia *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*), per cui occorre effettuare delle opere per realizzarla accedendo nella sede del cliente (ad esempio per l'installazione della borchia e della ONT).

Il tema, in aggiunta, delle limitazioni legali alla proprietà per lo sviluppo della rete in fibra ottica è trattato anche dall'art. 91 del Codice. In particolare, dalla lettura dei commi 4 *bis* e 4 *ter* non si rilevano limitazioni nel diritto all'accesso, dell'operatore, al condominio per lo sviluppo della rete in fibra ottica. Prova ne è che, ai sensi del comma 4 *bis* dell'art. 91 del Codice *“Il diritto di accesso è consentito anche nel caso di edifici non abitati e di nuova costruzione.”*. Si aggiunga che, ai sensi del d.l. n. 112/2008, art. 2, gli articoli 90 e 91 del

Codice 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.

Con riferimento al rilievo sul tema della documentazione da inviare a cura dell'operatore al condominio, non si ritiene che le presenti Linee guida debbano sostituire quanto già previsto dalla normativa vigente (incluso il richiamato d.m. n. 37/08) e a cui le parti coinvolte devono attenersi. Resta, pertanto, preferibile un richiamo generale al fatto che chi installa dovrà farsi carico di rispettare quanto la normativa prevede in materia di documentazione delle opere realizzate, incluso, ove applicabile e previsto dalla legge, il rilascio delle previste relazioni di conformità. Viene conseguentemente integrato il comma 4 dell'art. 4 delle Linee guida in consultazione (comma 5 dell'art. 2 del testo approvato). Resta inteso che la documentazione tecnica in questione è di tipo esplicativo e attesta la conformità delle opere che saranno realizzate.

R33. Considerato che sia gli operatori che le associazioni chiedono di specificare un termine di preavviso ai commi 1 e 2 dell'art. 4 delle Linee guida in consultazione, si ritiene di accogliere tale richiesta (art. 2 del testo approvato).

R34. In relazione alla richiesta di chiarimento del comma 3 dell'art. 4 del testo in consultazione, avanzata dalle associazioni non di operatori, si ritiene che la nuova formulazione, in cui si parla di *facoltà* a presenziare al sopralluogo, risulti di fatto equivalente (comma 3 dell'art. 2 delle Linee guida approvate).

R35. In relazione alle richieste delle associazioni si ritiene, in generale, utile accogliere la proposta di fornire delle tempistiche indicative all'interno del processo disegnato nell'art. 4 del testo in consultazione (art. 2 del testo approvato) solo laddove necessario.

R36. In relazione alle richieste delle associazioni di chiarire i commi 3 e 6 del testo in consultazione, gli stessi sono stati formulati in maniera più chiara indicando che è *facoltà* dei soggetti interessati presenziare al sopralluogo e ai lavori. Con riferimento al tema della documentazione di conformità si rinvia a quanto prima chiarito.

7. Le osservazioni sull'articolo 5 delle Linee guida in consultazione (Indicazioni sui prezzi per l'accesso all'infrastruttura esistente e sulla gestione delle attività di attivazione e migrazione)

Le osservazioni sull'art. 5 degli operatori di comunicazioni elettroniche

O75. Un'associazione di operatori propone di modificare l'art. 5 in consultazione con lo stralcio dei primi due commi, in quanto essi sembrano contemplare una libera negoziazione tra operatori e condomini al fine di determinare modalità e prezzi per le infrastrutture di posa. La possibilità per i condomini di ottenere una remunerazione dall'operatore per l'accesso all'infrastruttura di posa sarebbe infatti esclusa dalla normativa primaria richiamata al precedente articolo 2 della proposta di Linee guida in consultazione; la vigente legislazione (*cfr.* art. 91, comma 5 del Codice) stabilisce, aggiunge il rispondente, che al condominio

nulla è dovuto per il passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà. Ciò sarebbe peraltro coerente, sottolinea l'associazione, con il fatto che le suddette attività sono funzionali e indispensabili a consentire la fornitura di un servizio di pubblica utilità e che pertanto, la realizzazione delle relative infrastrutture non può essere condizionata al riconoscimento di una remunerazione ai diretti e/o indiretti fruitori e beneficiari (in questo caso i condomini) del servizio stesso. Anche altri 5 operatori sottolineano lo stesso aspetto.

O76. L'associazione propone poi delle valutazioni di dettaglio.

O77. Un'altra associazione di operatori ritiene che il comma 1 andrebbe integrato per chiarire che le condizioni d'accesso alle infrastrutture di posa esistenti benché *“soggette alla libera negoziazione delle parti”* devono comunque essere *“secondo termini e condizioni eque, ragionevoli e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo”*, cioè senza indebiti ritardi e quanto al prezzo sostanzialmente orientate ai costi, ossia più esattamente *“tali da consentire al fornitore dell'accesso un'equa possibilità di recuperare i suoi costi e di restare indenne da oneri conseguenti e connessi”* all'accesso medesimo.

O78. Il comma 3 andrebbe, secondo la stessa associazione di operatori, inoltre modificato come segue *“Nel caso in cui l'infrastruttura esistente sia di proprietà del condominio [anziché di un operatore], 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”*, il quale *“resta responsabile nei confronti del cliente finale o dell'Operatore retail”* (pag. 16, allegato B della delibera n. 85/21/CONS).

O79. Infine, l'associazione osserva che nel valutare la proposta di cessione in IRU della fibra occorre considerare che, per un operatore *retail*, l'IRU a 10/15/20 anni non ha molto senso a fronte del diritto dell'utente di recedere in qualsiasi momento e rivolgersi ad altro gestore; la soluzione dovrebbe quindi essere piuttosto un canone mensile nel quale dovrebbe poter subentrare il nuovo gestore in caso di cambio fornitore.

Le osservazioni sull'art. 5 delle imprese di settore

O80. A parere di un partecipante, vi sarebbe una disparità di trattamento economico, in quanto non è presente nessun contributo da dare al condominio nel caso decida di realizzare in proprio l'infrastruttura. Per le cosiddette “verticali”, in particolare, nelle aree bianche e grigie l'altro soggetto riceve un contributo.

Le osservazioni sull'art. 5 dei tecnici di settore

O81. Un partecipante ritiene che la proposta di Linee guida crei una discriminazione dei condomini rispetto ai gestori di infrastrutture ed operatori di comunicazioni, in relazione alle modalità di svolgimento dei diversi servizi e dei relativi prezzi.

O82. Il partecipante ribadisce che la determinazione del prezzo di utilizzo dell'impianto multiservizio e dei contributi *“una tantum”* deve essere soggetto ad un provvedimento dell'Autorità.

Valutazioni dell'Autorità

R37. In relazione al fatto che, secondo gli operatori di comunicazioni elettroniche, non sarebbe dovuto ai condomini nessuna remunerazione per l'accesso alle infrastrutture di posa, si rinvia a quanto già chiarito precedentemente. Come detto, infatti, il Decreto fa riferimento alla remunerazione dell'accesso agli *impianti multiservizio* realizzati ai sensi del Testo unico, e non alla sola infrastruttura fisica interna funzionale alla posa dei cavi ottici,.

R38. Si prende atto delle osservazioni di dettaglio tecniche ed economiche fornite dagli operatori di comunicazioni elettroniche. Come chiarito le Linee guida devono fornire indicazioni di carattere comportamentale generale, per quanto possibile. Alcune indicazioni più puntuali, a livello procedurale, sono state introdotte in quanto richieste da tutti i soggetti interessati dalle Linee guida. In relazione ai costi, non si ritiene che, in assenza di un'analisi fattuale delle singole fattispecie, possano essere fornite indicazioni puntuali. Il testo delle Linee guida contiene dei generali riferimenti regolamentari a titolo esemplificativo. Le eventuali controversie che saranno definite forniranno degli esempi e precedenti giuridici che i soggetti interessati potranno utilizzare.

R39. Si fa ad ogni buon fine presente che quanto proposto dagli operatori, laddove richiedono che la negoziazione sul prezzo si attenga a canoni di equità e ragionevolezza, è già previsto dal comma 4 dell'art. 9 del Decreto:

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.

R40. Quanto richiesto dagli operatori in relazione al comma 3, art. 5 del testo in consultazione pubblica (comma 2, art. 3 del testo approvato), è già chiaro dal tenore dello stesso laddove si specifica che l'accesso è: "...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."

R41. In relazione all'osservazione degli operatori sull'applicazione del modello IRU o a canone, al comma 4, art. 5 in consultazione (comma 3, art. 3 del testo approvato) l'Autorità prevede una modalità di cessione a IRU o a canone. Le parti dovranno trovare l'accordo più conveniente. Nel comma precedente l'Autorità ritiene più opportuna una cessione in IRU, da parte del cedente condominio/proprietario, all'operatore, il quale potrà recuperare i propri costi a livello *retail* o *wholesale* secondo un modello di cessione, ad esempio, a canone.

R42. In relazione all'osservazione di un'associazione non di operatori secondo cui le Linee guida non prevederebbero alcun contributo al condominio a remunerazione della propria infrastruttura realizzata, non si rileva alcuna disparità di trattamento economico in quanto, ai sensi del comma 3 dell'art. 5 delle Linee guida in consultazione (comma 2, art. 3 del testo approvato), il condominio può avvalersi del diritto di cedere l'infrastruttura multiservizio realizzata a titolo oneroso in IRU, recuperando i costi sostenuti.

R43. In relazione alla presunta discriminazione sui prezzi, tra condomini e operatori, sollevata dai tecnici di settore, non si rileva alcun tipo di discriminazione nel testo sottoposto a consultazione pubblica. Tutti i gestori di infrastrutture, incluso i condomini, sono

assoggettati alle previsioni del Decreto e, in particolare, a quanto previsto dal comma 1 dell'art.8 dello stesso in relazione al diritto di recupero dei costi dell'impianto multiservizio. Resta inteso che i valori di riferimento che l'Autorità ha indicato, citati al comma 2 dell'art. 5 del testo in consultazione (delibere di analisi di mercato, di approvazione delle offerte di riferimento e di definizione delle controversie), si applicano a tutti i gestori di infrastrutture, siano essi operatori, proprietari di unità immobiliari o condomini.

R44. In relazione alla richiesta dei tecnici di settore affinché l'Autorità fissi i prezzi di accesso *ex-ante*, si fa rilevare che, ai sensi del Decreto, il prezzo è definito con un provvedimento dell'Autorità in esito ad una controversia, come di seguito richiamato (comma 2 dell'art. 9):

*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.* [enfasi aggiunta].

R45. In conclusione, sull'articolo 5 del testo in consultazione le osservazioni pervenute non sono state tali da richiedere una modifica sostanziale di quanto sottoposto.

8. Le osservazioni sull' articolo 6 delle Linee guida in consultazione (Indicazioni sulla risoluzione delle controversie)

Le osservazioni sull'articolo 6 degli operatori di comunicazioni elettroniche

O83. Un'associazione di operatori propone di adottare modalità più snelle per la gestione delle controversie, suggerendo un modello di risoluzione delle controversie che prevede: un filtro iniziale, con la definizione da parte dell'Autorità di Linee guida con particolare riferimento alle metodologie di *pricing*; l'adozione di misure cautelari, in tempi stretti; l'utilizzo di una modulistica *standard* da utilizzare in via elettronica per fornire la posizione dell'operatore e la posizione del condominio; nessuna udienza, ma una decisione basata su quanto comunicato dalle parti; tempi di decisione ridotti di massimo 1-2 settimane. Anche altri operatori propongono lo stesso modello di risoluzione delle controversie.

O84. Al tal riguardo, l'associazione suggerisce di richiamare il “*Common Union Toolbox for Connectivity*” ai sensi della Raccomandazione UE 2020/1307, il quale prevede i seguenti strumenti per migliorare l'efficacia del meccanismo di risoluzione delle controversie: linee guida (ad es. sui processi di risoluzione delle controversie e sulle metodologie di *pricing*), pubblicazione di tutte le decisioni rilevanti (rispettando le informazioni confidenziali); uso di strumenti elettronici per le comunicazioni tra le parti.

O85. Un operatore, in merito all'art. 6, chiede una semplificazione e riduzione delle casistiche per cui sia prevista la possibilità di ricorso al contenzioso, definendo regole ed

indicazioni chiare ed auto-esplicative e limitando il campo di applicazione alla disciplina dei rapporti tra operatori di rete e proprietari di unità immobiliari o condomini, rimandando la definizione dei rapporti tra operatori di rete ad altri ambiti regolamentari, in linea con l'art. 1, comma 2 della delibera n. 449/16/CONS.

O86. Un operatore ritiene che potrebbe essere prevista l'imputazione di sanzioni amministrative per gli amministratori di condominio che oppongano rifiuti ingiustificati all'installazione di elementi di rete in fibra ottica, come segnalato dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato nell'ambito dell'ultima segnalazione al Governo per la predisposizione della legge annuale per il mercato e la concorrenza.

O87. Un operatore, con riferimento alle tempistiche per la risoluzione delle controversie indicate nell'art. 6, ritiene necessaria una loro riduzione al fine di incentivare lo sviluppo delle reti a banda ultralarga. L'operatore propone quindi una serie di casistiche per le quali sarebbero sufficienti 15 giorni in luogo dei due mesi *ex art. 8, d.lgs. n. 33/2016*, ossia i casi in cui: *i) l'operatore wholesale offre le massime condizioni economiche previste dall'Autorità al condominio; ii) non sono necessarie opere murarie; esistono spazi già predisposti per apparati o ripartitori; iii) c'è già la richiesta di un utente finale di attivare il servizio in fibra.*

O88. L'operatore propone infine che l'Autorità contribuisca a velocizzare il processo di composizione delle controversie, autoregolamentandosi con obiettivi più stringenti rispetto ai due mesi *ex art. 9, d.lgs. n. 33/2016*, attestandosi su un valor medio garantito per la risoluzione delle controversie pari a un mese. Tale traguardo potrebbe essere agevolmente conseguito con l'utilizzo di strumenti informatici quali quelli del "*Common Union Toolbox for Connectivity*", ai sensi della raccomandazione UE n. 2020/1307 della Commissione, del 18 settembre 2020, ed evitando udienze quando non necessario, perché è sufficiente quanto comunicato dalle parti tramite mezzi informatici.

Le osservazioni sull'articolo 6 delle imprese di settore

O89. Una confederazione di imprese sottolinea che va esplicitato cosa si intende nel comma 2 quando si parla di impossibilità "*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...*". Fa notare la confederazione che nel caso in cui nel condominio sia già presente una infrastruttura di rete funzionante ed a norma, all'operatore può essere negata l'accessibilità sia dal condominio che dall'amministratore.

O90. Un partecipante osserva che le controversie saranno in misura molto ridotta se: saranno chiari alcuni punti (ovvero l'esatta definizione del "*punto di accesso*" alla base dell'edificio, qual è il punto di arrivo della rete degli operatori), sarà definito un accordo preventivo fra operatori e condominio prima di fare i lavori, sarà stabilito l'assoluto divieto di duplicazione dell'impianto nel caso sia presente una delle soluzioni suggerite nella Guida CEI 306-2. Il partecipante ritiene che la soluzione "*multiservizio*" costituisca

l'unica modalità in grado di assicurare il rispetto dei principi definiti nel Codice. Solo in caso di mancanza di accordo o impossibile realizzazione dello stesso, previa autorizzazione, all'operatore potrà essere consentito di posare "una singola fibra" al condòmino che ne facesse richiesta. Il partecipante ritiene che la categoria delle Imprese di settore, adeguatamente formata, possa gestire le manutenzioni dell'impianto stesso, nel rispetto degli SLA concordati. A supporto di tale affermazione cita il caso degli impianti elettrici e di energia che sono in tal modo organizzati.

Le osservazioni sull'art. 6 delle associazioni di consumatori e dei condomini

O91. Un'associazione di consumatori ritiene che, in merito all'art. 6, le Linee guida dovrebbero specificare che il comma 2 si applica solo dove non è già presente un'infrastruttura fisica multiservizio e dove l'operatore provvede all'intera cablatura dello stabile.

O92. Un'associazione di consumatori propone che, nel caso in cui l'inaccessibilità del condominio determini per l'operatore un ostacolo alla realizzazione del cablaggio, non potranno essere pretesi danni al condominio, consentendo d'altro canto all'operatore di non dover riconoscere indennità ai potenziali clienti ai quali il servizio di connettività non potrà essere reso. Segnala inoltre che nelle Linee guida non è posta rilevanza alla circostanza che, in caso di inottemperanza alle decisioni dell'Autorità, seguono le sanzioni amministrative di cui all'art. 10 del d.lgs. n. 33/2016, e non è reso evidente quanto previsto dall'art. 9 dello stesso decreto, in relazione al possibile ricorso giurisdizionale contro le decisioni dell'Autorità.

O93. Un partecipante, singolo utente, sottolinea la necessità di integrare il presidio sanzionatorio anche alla fattispecie proposta all'art. 2, comma 4bis, per evitare i possibili casi di discriminazione e eventuali abusi; propone pertanto di integrare (in grassetto) il comma 1 dell'art. 6: *comma 1: "In caso di mancato accordo sull'accesso alle infrastrutture di posa all'interno degli edifici, **ovvero di diniego immotivato all'accesso alle informazioni di cui all'art. 2, comma 4bis, [...]**"*.

Valutazioni dell'Autorità

R46. In relazione alla richiesta degli operatori di comunicazioni elettroniche di adottare una procedura di risoluzione delle controversie più snella, si rappresenta che allo stato vige il regolamento di cui alla delibera n. 449/16/CONS. L'Autorità valuterà una integrazione di tale regolamento per adottare una procedura snella, ispirandosi a quanto già fatto per le controversie tra l'utente e l'operatore. Ad oggi, i pochi casi di controversie promosse tra operatori e condomini si sono, tuttavia, risolti rapidamente. Riguardo il suggerimento di alcuni operatori di comunicazioni elettroniche di adottare Linee guida (ad es. sui processi di risoluzione delle controversie e sulle metodologie di *pricing*), pubblicare le decisioni rilevanti (rispettando le informazioni confidenziali), utilizzare strumenti elettronici per le comunicazioni tra le parti, si rappresenta che tali strumenti sono già utilizzati dall'Autorità.

R47. Riguardo il suggerimento di un operatore di comunicazioni elettroniche di semplificare e ridurre le casistiche per cui sia prevista la possibilità di ricorso al contenzioso,

si ritiene che una tale misura oltre che restrittiva dei diritti sanciti dal Decreto risulterebbe arbitraria e non fondata su una adeguata esperienza. Si ritiene, viceversa, che le presenti Linee guida potranno costituire un riferimento tale da scoraggiare l'avvio di inutili contenziosi.

R48. Riguardo la richiesta di un operatore di comunicazioni elettroniche di prevedere sanzioni amministrative, si rappresenta che il Decreto già prevede che:

Art. 10. Sanzioni

(si veda anche l'art. 98 del d.lgs. n. 259 del 2003)

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.

R49. Riguardo alla richiesta di alcuni rispondenti di ridurre le tempistiche delle controversie si rappresenta che, quelle previste dal Decreto, sono già molto efficienti, laddove in luogo dei 4 mesi previsti dalla Direttiva n. 61/2014, sono stati fissati 2 mesi. Ad ogni buon conto si valuterà, alla luce dei casi che saranno sottoposti, l'adozione di procedure semplificate tramite web.

R50. Le questioni sollevate dalle imprese di settore sono state già ampiamente chiarite nelle sezioni precedenti laddove sono state chiarite le definizioni, il ruolo degli impianti multiservizio, i diritti e obblighi delle parti.

R51. Con riferimento all'osservazione dell'associazione dei consumatori di delimitare l'ambito di applicazione del comma 2, art. 6, del testo in consultazione, si rappresenta che la controversia consegue al mancato accordo sull'accesso in tutti i casi, incluso il mancato accordo sull'impianto multiservizio. Non è possibile, come già chiarito in risposta ad analoga proposta di un operatore, preventivamente, delimitare i casi di legittimo contenzioso senza incorrere nel rischio di delimitare i diritti sanciti dal Decreto.

R52. Con riferimento al rilievo di un'associazione dei consumatori riguardo al fatto che dovrebbe essere stabilito che non potranno essere pretesi danni al condominio, consentendo d'altro canto all'operatore di non dover riconoscere indennità ai potenziali clienti ai quali il servizio di connettività non potrà essere reso, si rappresenta che l'Autorità non può limitare i diritti delle parti di ricorrere alle tutele del Codice civile. In relazione al rilievo dell'associazione sulle sanzioni, si ribadisce che il presidio sanzionatorio è già previsto dal Decreto come richiamato al paragrafo precedente. Restano ferme tutte le altre previsioni del Decreto, anche se non esplicitamente richiamate per ragioni di sintesi.

R53. Riguardo la richiesta del singolo utente, si fa rilevare che il mancato accordo può essere relativo a qualunque fattispecie. Non si ritiene utile elencare le motivazioni. Ciò che

rileva è che le parti adiscano l'Autorità indicando le ragioni della richiesta dell'intervento conformemente ai requisiti di ammissibilità di cui al regolamento di cui alla delibera n. 449/16/CONS.

R54. In conclusione, sull'articolo 6 del testo in consultazione (art. 4 del testo approvato) le osservazioni pervenute non sono state tali da richiedere una modifica sostanziale di quanto proposto in consultazione.