

**Allegato A alla delibera n. 293/21/CONS**

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

Sommario

<b>I. Le finalità delle Linee guida in oggetto .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Linee guida.....</b>	<b>8</b>

**I. Le finalità delle Linee guida in oggetto**

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

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

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

Al fine di armonizzare l'orizzonte temporale degli investimenti infrastrutturali e degli sviluppi tecnologici con le esigenze future, la Commissione europea ha fissato obiettivi a lungo termine, che *“fungeranno da parametro di riferimento misurabile e realizzabile per i decisori nel settore pubblico e in quello privato, riprendendo e stimolando gli investimenti di rete esistenti fino al 2025 e oltre”*<sup>1</sup>.

In particolare, nel settembre 2016, la Commissione europea ha adottato la Comunicazione sulla *Gigabit Society*, che individua una serie di iniziative per *“promuovere l'economia digitale e la competitività in Europa, incoraggiare le comunità a partecipare attivamente al mercato unico digitale e rispondere alle crescenti esigenze di connettività dei cittadini*

---

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

europèi”. La suddetta Comunicazione presenta la visione di una società dei *Gigabit europea*, nella quale la disponibilità e l’impiego di reti ad altissima capacità consentiranno l’utilizzo diffuso di prodotti, servizi e applicazioni nel mercato unico digitale.

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

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

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

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

In linea con gli obiettivi della *Comunicazione sulla Gigabit Society*, il nuovo Codice delle Comunicazioni Elettroniche Europeo (il Codice UE) adottato nel 2018, ha fissato, quale nuovo obiettivo della regolamentazione, quello di *“promuovere la connettività e l’accesso alle reti ad altissima capacità — comprese le reti fisse, mobili e senza fili — e il loro utilizzo da parte di tutti i cittadini e le imprese dell’Unione”*<sup>4</sup>.

La rete ad altissima capacità (*Very High Capacity - VHC*) è definita all’articolo 2, comma 2, del Codice UE come *“rete di comunicazione elettronica costituita interamente da elementi in fibra ottica almeno fino al punto di distribuzione nel luogo servito oppure una rete di comunicazione elettronica in grado di fornire prestazioni di rete analoghe in condizioni normali di picco in termini di larghezza di banda disponibile per downlink/uplink, resilienza, parametri di errore, latenza e relativa variazione”*. Al

---

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

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

<sup>3</sup> Cfr. Comunicazione della Commissione europea COM(2016) 587 final, pag. 3.

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

considerando n. 13 del Codice UE è chiarito che, sulle reti fisse, le prestazioni VHC corrispondono *“a quelle che possono essere ottenute da un’installazione in fibra ottica fino a un edificio pluriresidenziale, considerato come luogo servito”*.<sup>5</sup>

In tale contesto si innestano gli obiettivi governativi del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (di seguito anche PNRR).

La nuova strategia europea *Digital Compass* stabilisce obiettivi impegnativi per il prossimo decennio: deve essere garantita entro il 2030 una connettività a 1 Gbps per tutti e la piena copertura 5G delle aree popolate.

Secondo il PNNR *“L’ambizione dell’Italia è di raggiungere gli obiettivi europei di trasformazione digitale in netto anticipo sui tempi, portando connessioni a 1 Gbps su tutto il territorio nazionale entro il 2026.*

*Per mantenere la promessa di una Gigabit society universale basata su un’infrastruttura di reti fisse e mobili ad altissima capacità, si adotta un approccio neutrale sotto il profilo tecnologico che ottimizzi l’impiego delle risorse. L’investimento è accompagnato da un percorso di semplificazione dei processi autorizzativi che riconosce le infrastrutture per la cablatura in fibra ottica e per la copertura 5G come strategiche, velocizzandone così la diffusione sul territorio”*.

In particolare, sono state stanziare risorse per:

*Portare la connettività a 1 Gbps (Piano “Italia a 1 Giga”) a circa 8,5 milioni di famiglie, imprese ed enti nelle aree grigie e nere NGA a fallimento di mercato, puntando alla piena neutralità tecnologica e facendo leva sulle migliori soluzioni tecnologiche disponibili, sia fissa che FWA. Nel piano sono ricomprese anche circa 450.000 unità immobiliari situate nelle aree remote (cosiddette case sparse), non ricomprese nei piani di intervento pubblici precedenti.*

---

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

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

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

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

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

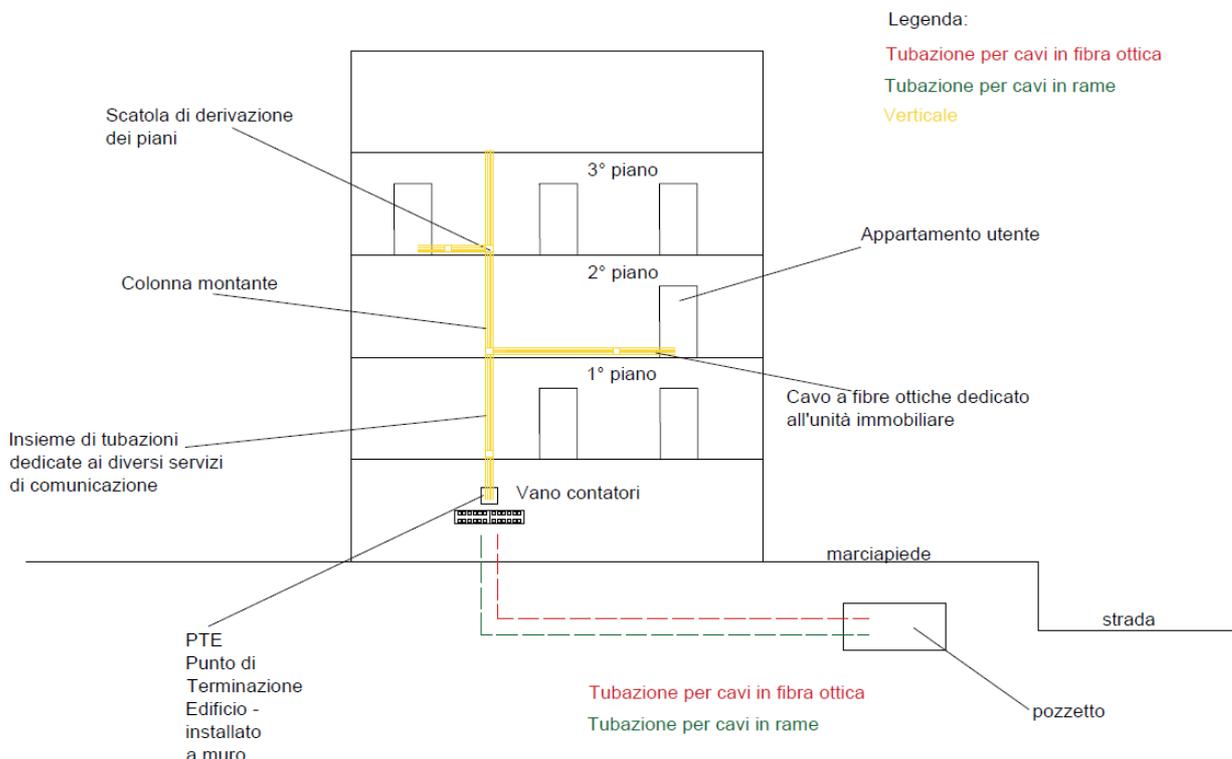
L'Autorità ritiene pertanto opportuno adottare le Linee guida di cui alla delibera n. 449/16/CONS.

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

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

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

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



Nel medesimo punto 2 si chiarisce il quadro normativo di riferimento per quanto riguarda le “*Limitazioni legali alla proprietà per lo sviluppo della rete in fibra ottica, l’accesso alle infrastrutture interne agli edifici e le norme per l’infrastrutturazione digitale degli edifici.*”

L’articolo 1 delle Linee guida, fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente richiamati nel punto 2, fornisce alcune indicazioni agli Operatori per il corretto svolgimento delle attività di sviluppo della rete in fibra ottica. A tale proposito l’Autorità raccomanda di evitare la inutile duplicazione della rete in fibra ottica dell’immobile, invitando l’Operatore ad utilizzare, tenuto conto di quanto previsto dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 all’art. 135-bis recante “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” ( rubricato “*Norme per l’infrastrutturazione digitale degli edifici*” - articolo introdotto dall’art. 6-ter, comma 2, legge n. 164 del 2014) e dal Decreto, quella esistente o comunque successivamente realizzata. Viene infine messo in evidenza il principio secondo cui le opere vanno realizzate a regola d’arte e nel rispetto della normativa tecnica vigente, tra cui 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 multioperatore) 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 all'utilizzo delle fibre necessarie per il servizio di fonia/dati.

In aggiunta le Linee guida forniscono delle indicazioni (articolo 2) sulle condotte da tenere per facilitare l'interazione tra operatore e proprietario dell'immobile nella fase successiva all'invio della richiesta di accesso da parte dell'Operatore. Il rispetto di tali indicazioni di massima dovrebbe, allo stesso tempo, prevenire le liti dovute alle condotte tenute dai soggetti coinvolti, proprietari/condomini e operatori ("Parti"). In tal caso le Linee guida, seppur non forniscono procedure vincolanti per le Parti, richiamano alcuni principi mutuati dall'esperienza regolamentare e di risoluzione di analoghe controversie dell'Autorità in materia di accesso alle infrastrutture.

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

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

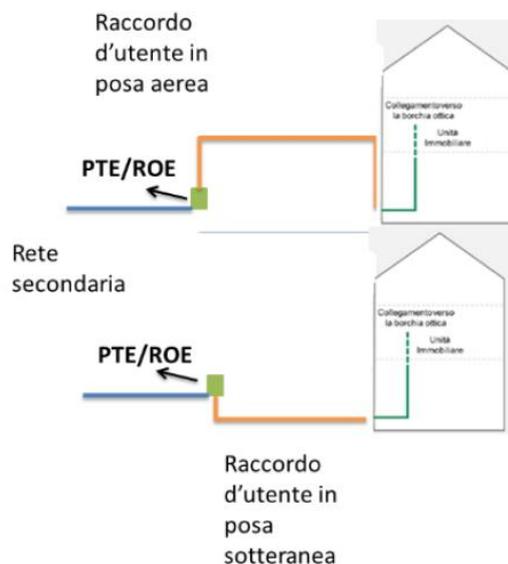
Viene in particolare chiarito che, nel caso in cui il proprietario dell'infrastruttura nell'immobile non sia un operatore, la modalità di cessione è, tipicamente, in IRU e la gestione del servizio di comunicazioni elettroniche ad alta velocità, incluso il *provisioning* e l'*assurance*, resta in capo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

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

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

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

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



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

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

### CAVO MONO FIBRA

#### INVESTIMENTI PER SINGOLA UI

##### cablaggio cavetto monofibra

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

*configurazione 1.a*  
Risalita all'INTERNO  
dell'edificio

*configurazione 1.b*  
Risalita all'ESTERNO  
dell'edificio

	<b>€ 158,30</b>	<b>€ 198,30</b>
	€ 135,00	€ 175,00
	€ 6,00	€ 6,00
	€ 5,80	€ 5,80
	€ 11,50	€ 11,50

Percentuale di presenza della scelta tecnica

**CAPEX medi per singola UI**

70%	30%
<b>€ 170,30</b>	

L'art. 4 delle Linee guida, infine, chiarisce in che modo l'Autorità intende orientarsi nella risoluzione di una controversia instaurata ai sensi dell'art. 8 del d.lgs. n. 33/2016.

In primo luogo, si ricorda che se non viene raggiunto un accordo sull'accesso alle infrastrutture esistenti all'interno dell'edificio per la realizzazione di una infrastruttura in fibra ottica entro due mesi dalla data di ricevimento della richiesta formale di accesso, ciascuna delle parti può rivolgersi all'Autorità per la risoluzione della controversia ai sensi del regolamento di cui alla delibera n. 449/16/CONS.

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

Queste ultime possono ricondursi sostanzialmente a due ipotesi:

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

In caso di controversia, l'Autorità deciderà caso per caso tenendo presente il quadro normativo di cui al punto 2 e le indicazioni fornite ai successivi articoli 1, 2, 3 delle Linee guida.

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

## II. Linee guida

### 1. Definizioni

1. Ai fini delle presenti Linee guida si applicano le seguenti definizioni, ferme restando, per quanto non espressamente previsto, le definizioni contenute nell'art. 2 del d. lgs. n. 33/2016 e nell'articolo 1 del Codice delle comunicazioni elettroniche di cui al *decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259*, (nel seguito "Codice"):
  - <<*operatore di rete o Operatore*>>: un'impresa che è autorizzata a fornire reti pubbliche di comunicazione elettronica;
  - <<*edificio o immobile o fabbricato*>>: si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome;

- <<unità immobiliare>>: si intendono quegli ambienti, corrispondenti a una parte, o a un piano o a un appartamento di un edificio progettati o modificati per essere usati separatamente;
- <<parti comuni dell'edificio>>: si intendono quegli ambienti dell'edificio che servono o che connettono funzionalmente più unità immobiliari;
- <<spazio esterno a un edificio>>: si intende l'insieme degli spazi aperti, anche se coperti, di pertinenza dell'edificio o di più edifici ed in particolare quelli interposti tra l'edificio o gli edifici e la viabilità pubblica o di uso pubblico;
- <<condòmino>>: contitolare della proprietà di alcune parti dell'edificio e titolare esclusivo di un piano o di un appartamento dell'edificio medesimo.
- <<condominio>>: edificio, o più edifici, con almeno due unità immobiliari di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni;
- <<amministratore di condominio o amministratore>>: soggetto nominato per gestire il condominio ai sensi di quanto previsto agli artt. 1129 e 1130 del Codice civile;
- <<ROE>>: Ripartitore Ottico di Edificio, indica il punto di separazione tra la rete di accesso e il tratto di rete dedicato a connettere la specifica unità immobiliare (segmento di terminazione); ROE e PTE si distinguono principalmente in base alla presenza o meno di uno *splitter* al loro interno;
- <<IRU>>: *Indefeasible Right of Use*, sono i diritti di uso esclusivo delle fibre ottiche o di infrastrutture adatte al passaggio di minitubi o di cavi ottici, ai quali è, di norma, connesso il relativo servizio di manutenzione;
- <<segmento di terminazione>>: il segmento di rete che collega la borchia localizzata all'interno dell'abitazione dell'utente finale (punto di terminazione della rete) al primo punto di distribuzione (anche "punto di accesso"); tale segmento di terminazione comprende il cablaggio verticale all'interno dell'edificio e, eventualmente, il cablaggio orizzontale fino a un *punto di terminazione di edificio* e/o divisore (ROE/PTE) ubicato nel seminterrato dell'edificio o in un pozzetto in prossimità dello stesso, posizionato all'interno o all'esterno della proprietà privata;
- <<infrastrutture di posa>>: le infrastrutture civili per la posa di portanti fisici (cavi) per la realizzazione di reti in rame o fibra ottica, quali cavidotti (cunicoli, tubazioni), pozzetti, camerette, pali, tralicci, recinti per shelter, etc.;
- <<condotto>>: la conduttura o il tubo sotterraneo utilizzato per alloggiare fibre ottiche e cavi in rame;
- <<pozzetti>>: le aperture, generalmente dotate di una copertura, attraverso le quali è possibile accedere ad uno spazio sotterraneo utilizzato come punto di

accesso per effettuare collegamenti incrociati o lavori di manutenzione su cavi sotterranei di comunicazione elettronica;

- <<tratta di adduzione>>: la porzione di infrastruttura di posa (costituita da pozzetti, e cunicoli) che ospita i cavi di raccordo tra la rete di distribuzione ottica secondaria ed il punto dove comincia il cablaggio verticale del palazzo;
- <<punto di terminazione di edificio (PTE)>>: il nodo di terminazione della rete da cui inizia il segmento di terminazione. Si trova generalmente nei pressi del locale dei contatori elettrici all'interno di ciascun edificio, anche se sono previsti scenari alternativi su parete esterna, oppure interrato in una chiostrina;
- <<infrastruttura fisica interna all'edificio>>: l'infrastruttura fisica o installazioni presenti nella sede dell'utente finale, compresi elementi oggetto di proprietà, 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 (borchia di utente);
- <<infrastruttura fisica interna all'edificio predisposta per l'alta velocità>>: l'infrastruttura fisica presente all'interno dell'edificio e destinata a ospitare elementi o consentire la fornitura di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità;
- <<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;
- <<cameretta>>: un pozzetto atto al raccordo di tratte di cavi in tubazione;
- <<attivazione di linee>>: tutte le lavorazioni atte al *delivery* del servizio di attivazione di un nuovo cliente (NIP) ossia un cliente che prima dell'attività dell'operatore non aveva alcun servizio;
- <<riparazione delle linee>>: tutte le attività per la riparazione delle linee (*assurance*);
- <<migrazione di linee>>: tutte le lavorazioni atte sia al cambio di Operatore e al cambio di servizio utilizzato dal cliente col medesimo Operatore;
- <<impianto multiservizio o infrastruttura fisica 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, realizzate secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3 (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 135-bis, comma 1);

- <<portante fisico>>: ai fini del presente documento si intende la cablatura in fibra ottica;
- <<cablatura o cablaggio di edificio>>: l'insieme dei collegamenti e impianti fisici (cavi, connettori, permutatori, infrastrutture di supporto) che, nell'ambito di un edificio o un gruppo di edifici, permettono di connettere il punto di accesso dell'edificio con i punti terminali di rete (borchie di utente);
- <<cablatura in fibra ottica>>: il cablaggio di edificio mediante fibre ottiche.

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

Ai fini di agevolare la comprensione e l'applicazione delle presenti Linee guida, si riportano di seguito le disposizioni di maggior rilievo contenute nella normativa primaria di riferimento.

Con riferimento alle limitazioni legali alla proprietà per lo sviluppo della rete in fibra ottica:

1. *ai sensi dell'art. 91 comma 1 del Codice, negli impianti di reti di comunicazione elettronica i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non vi siano finestre od altre aperture praticabili a prospetto.*
2. *ai sensi dell'art. 91<sup>6</sup> comma 2 del Codice negli impianti di reti di comunicazione elettronica l'operatore ha il diritto di appoggiare antenne, sostegni, far passare condutture, fili, o qualsiasi altro impianto nell'immobile per soddisfare richieste di utenza degli inquilini o dei condomini.*
3. *ai sensi dell'art. 91 comma 3 del Codice i fili, cavi ed ogni altra installazione debbono essere collocati in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione.*
4. *ai sensi dell'art. 91 comma 4 del Codice il proprietario è tenuto a sopportare il passaggio nell'immobile di sua proprietà del personale dell'esercente il servizio che dimostri la necessità di accedervi per l'installazione, riparazione e manutenzione degli impianti di cui sopra.*

---

<sup>6</sup> Ai sensi del comma 15 dell'art. 2 del decreto-legge n. 112 del 2008, come convertito in legge con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133. *Gli articoli 90 e 91 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259 si applicano anche alle opere occorrenti per la realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica su immobili di proprietà privata, senza la necessità di alcuna preventiva richiesta di utenza.*

5. *ai sensi dell'art. 91 comma 4bis del Codice 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.*
6. *ai sensi dell'art. 91, comma 4ter del Codice l'operatore di comunicazione, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, può installare a proprie spese gli elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili, nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità sia esterni sia interni all'immobile e in appoggio ad essi, a condizione che sia garantito che l'installazione medesima non alteri l'aspetto esteriore dell'immobile né provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo. Si applica in ogni caso l'ultimo periodo dell'art. 91, comma 4bis del Codice.*
7. *ai sensi dell'art. 91 comma 5 del Codice nei casi previsti dall'articolo 91 del Codice, al proprietario non è dovuta alcuna indennità.*
8. *ai sensi dell'art. 2, comma 15 del decreto-legge n. 112/2008 gli articoli 90 e 91 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259 si applicano anche alle opere occorrenti per la realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica su immobili di proprietà privata, senza la necessità di alcuna preventiva richiesta di utenza.*

Con riferimento all'infrastrutturazione digitale degli edifici, ai sensi dell'art. 135-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380:

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, lettera 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, lettera 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.*

Con riferimento all'accesso alle infrastrutture esistenti nell'edificio ai sensi dell'art. 8 del d.lgs. n. 33/2016:

- 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 in tal modo equipaggiati, hanno il diritto, ed ove richiestone, l'obbligo, di soddisfare tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, secondo termini e condizioni eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo. Laddove un condominio anche di edifici esistenti realizzati 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 (art. 8, comma 1 del Decreto).*
- 2. Fatto salvo quanto previsto dal comma 1, gli Operatori di rete hanno il diritto di installare la loro rete a proprie spese, fino al punto di accesso (art. 8, comma 2 del Decreto).*
- 3. Fatto salvo quanto previsto al 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 (art. 8, comma 3 del Decreto).*
- 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. (art. 8, comma 4 del Decreto).*

*4-bis. I lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture interne ed esterne all'edificio predisposte per le reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga, volte a portare la rete sino alla sede dell'abbonato, sono equiparati ai lavori di manutenzione straordinaria urgente di cui all'articolo 1135 del codice civile. Tale disposizione non si applica agli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (art. 8, comma 4bis del d.lgs. n. 42/2004).*

*5. Se non viene raggiunto un accordo sull'accesso di cui ai commi 1, 3 e 4 entro due mesi dalla data di ricevimento della richiesta formale di accesso, ciascuna delle parti ha il diritto di rivolgersi all'organismo nazionale di cui all'articolo 9. (art. 8, comma 5 del Decreto).*

Con riferimento agli adempimenti in sede di assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1135 del Codice civile *"l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea"*.

## **Art. 1**

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

1. L'Operatore, in caso in cui l'edificio sia già dotato di un impianto multiservizio, negozia in buona fede con l'Amministratore, ove previsto, o con il condominio ovvero, ove applicabile, con altro soggetto proprietario o che lo gestisce, l'accesso ai cavi ottici esistenti di cui necessita e facenti parte del suddetto impianto.
2. Quando l'Operatore accede all'impianto multiservizio in fibra ottica del condominio, per la quota parte di infrastruttura necessaria per la fornitura del servizio di fonia e dati a banda ultralarga, lo acquisisce, alle condizioni previste dal successivo articolo 3. In conformità e alle condizioni previste dalla normativa di settore applicabile, da tale momento l'Operatore ha l'obbligo di mettere a disposizione, secondo un modello di cessione a canone mensile, l'infrastruttura in fibra ottica acquisita agli altri Operatori che ne facciano richiesta ai fini dell'attivazione di un cliente.
3. Nei casi in cui l'infrastruttura in fibra ottica dell'edificio sia di proprietà di un Operatore, quest'ultimo e l'Operatore richiedente l'accesso alla stessa possono valutare una modalità di remunerazione dell'accesso alle condizioni previste dal successivo articolo 3.

4. L'Operatore ha 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.
5. L'Operatore, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, quando accede alle parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, è tenuto a *i)* ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e di farsi carico degli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati, e *ii)* garantire che l'installazione medesima non alteri l'aspetto esteriore dell'immobile né provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo, è tenuto ad eseguire i lavori a regola d'arte nel rispetto della normativa di settore applicabile.

## **Art. 2**

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

1. I condomini e l'Amministratore di condominio, ove nominato nei casi previsti dalla legge, sono tenuti a consentire e, per quanto possibile, a facilitare l'accesso dell'Operatore all'interno della proprietà, ai locali tecnici e ad ogni parte comune dell'immobile per la realizzazione della cablatura in fibra ottica o per l'attivazione del servizio in fibra ottica a uno o più clienti. Fatta salva l'ipotesi in cui le parti si accordino sulla data del sopralluogo, l'Operatore comunica con un anticipo di almeno 6 giorni lavorativi, all'Amministratore o al condominio la data per il sopralluogo funzionale alla definizione delle modalità di cablaggio dell'immobile intero o, se l'attività richiede interventi sostanziali sull'edificio, del solo collegamento di uno o più clienti.
2. L'Amministratore o il condomino, in caso di indisponibilità al sopralluogo nella data comunicata dall'Operatore, fissano una data alternativa, che non sia tale da ritardare in modo irragionevole l'attività dell'Operatore, salvo motivazioni oggettive entro i 6 giorni lavorativi successivi alla data indicata dall'Operatore.
3. È facoltà dell'Amministratore o del condomino o di persona da questi delegata/cliente presenziare al sopralluogo.
4. Durante la fase di sopralluogo, o entro 6 giorni lavorativi successivi al sopralluogo, l'Amministratore o il condominio possono indicare all'Operatore delle soluzioni ragionevoli per la posa dei cavi, compreso l'uso delle infrastrutture di posa esistenti, laddove utili a ridurre gli interventi sull'immobile ed evitare inutili duplicazioni. L'Operatore valuta la soluzione proposta e la utilizza qualora risulti in concreto praticabile e funzionale. In assenza di una proposta di soluzione di cablaggio da parte dell'Amministratore o dal condominio, o laddove la soluzione proposta da questi ultimi non risulti praticabile, l'Operatore procede con la posa dei portanti fisici secondo il proprio progetto, tenuto conto delle indicazioni previste dalle presenti Linee guida.

5. Al termine del sopralluogo, le Parti redigono un sintetico verbale che include una data concordata di avvio e di conclusione dei lavori. Successivamente l'Operatore procede all'invio all'Amministratore o al condominio del progetto e della documentazione tecnica, attestante la conformità alla normativa applicabile redatta in modo chiaro ed esaustivo, inerente alle modalità di cablaggio, indicando contestualmente, in caso non sia stata già concordata, anche la data di avvio dei lavori, anche questa con ragionevole anticipo. L'Amministratore o il condominio possono indicare una data alternativa di avvio dei lavori, senza tuttavia introdurre inutili e non motivati ritardi.
6. L'Amministratore o il condominio tramite persona dallo stesso delegata e il cliente, ove interessato da una propria richiesta di attivazione, hanno facoltà di presenziare ai lavori.
7. Una volta completati i lavori, è opportuno che l'Operatore rilasci all'Amministratore o al condominio idonea documentazione delle opere realizzate.

### **Art. 3**

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

1. Le modalità e i livelli di prezzo di accesso all'impianto multiservizio, per la quota parte acquisita da parte dell'operatore, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Decreto sono oggetto di libera negoziazione tra le parti.
2. Nel caso di cui al comma 1, l'accesso è fornito, laddove il proprietario o il condominio intendano far valere il proprio diritto di offrirlo a titolo oneroso, nella modalità, salvo diverso accordo, di cessione dei diritti d'uso pluriennali 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.
3. L'accesso all'infrastruttura in fibra ottica installata da un Operatore nell'edificio, da parte dell'Operatore richiedente l'accesso alla stessa, viene remunerato in modalità IRU o a canone.
4. Ai fini del *delivery* e dell'*assurance* dei servizi di comunicazione elettronica, nel caso di cui al comma 3 gli Operatori possono accordarsi nel lasciare la gestione in capo all'Operatore richiedente l'accesso o far riferimento, in caso di gestione in capo a ciascuno di essi per la propria sezione di rete, a quanto stabilito dalla delibera n. 82/19/CIR e sue successive modifiche e/o integrazioni e a quanto previsto dalla delibera n. 538/13/CONS incluso il rispetto di SLA e Penali previste nel contratto di accesso tra gli operatori.

**Art. 4**  
**(Indicazioni sulla risoluzione delle controversie)**

1. In caso di mancato accordo relativo alle previsioni di cui alle presenti Linee guida, decorsi due mesi dalla presentazione, documentata, della richiesta di accesso, le Parti possono adire l'Autorità per la risoluzione della controversia ai sensi della delibera n. 449/16/CONS.
2. La controversia è definita dall'Autorità tenendo conto della condotta tenuta dalle Parti alla luce delle previsioni fornite dalle presenti Linee guida.
3. L'Autorità provvede alla definizione di eventuali controversie sulle condizioni economiche tenendo conto, laddove compatibile, di quanto disciplinato nell'ambito del quadro regolamentare vigente in materia di controllo dei prezzi (tra cui le delibere di analisi di mercato, di approvazione delle offerte di riferimento, nonché da quanto stabilito nell'ambito della definizione di controversie).