

DELIBERA N. 43/25/CIR

DEFINIZIONE DELLA CONTROVERSIA TRA DIGI ITALY S.R.L. E 5 CONDOMINI SITI IN TORINO ALLA VIA FILANGIERI CIVICO 14 E 16 E AL LUNGO PO VIA MACHIAVELLI CIVICO 31, 33 E 35 AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI CUI ALLA DELIBERA N. 449/16/CONS

L'AUTORITÀ

NELLA riunione della Commissione per le infrastrutture e le reti del 30 settembre 2025;

VISTA la legge 14 novembre 1995, n. 481, recante “*Norme per la concorrenza e la regolazione dei servizi di pubblica utilità. Istituzione delle Autorità di regolazione dei servizi di pubblica utilità*”;

VISTA la legge 31 luglio 1997, n. 249, recante “*Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo*”, di seguito denominata Autorità;

VISTA la legge 7 agosto del 1990, n. 241, recante “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

VISTO il decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259 recante “*Codice delle comunicazioni elettroniche*”;

VISTA la delibera n. 449/16/CONS, del 4 ottobre 2016, recante «*Modifiche e integrazioni del “Regolamento concernente la risoluzione delle controversie tra operatori” di cui all’allegato A alla delibera n. 226/15/CONS*» (nel seguito il “Regolamento”);

VISTA la delibera n. 223/12/CONS, del 27 aprile 2012, recante “*Adozione del nuovo Regolamento concernente l’organizzazione e il funzionamento dell’Autorità*”, come modificata, da ultimo, dalla delibera n. 58/25/CONS, del 6 marzo 2025;

VISTO il decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, recante “*Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria*” convertito con modifiche nella legge 24 novembre 2006, n. 286;

VISTO il decreto legislativo 2 luglio 2010 n. 104 recante “*Attuazione dell’articolo 44 della legge 18 giugno 2009 n. 69, recante delega al Governo per il riordino del processo amministrativo*”;

VISTO l'art. 14-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248, recante “*Integrazione dei poteri dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni*”;

VISTA la delibera dell'Autorità n. 401/10/CONS, del 22 luglio 2010, recante “*Disciplina dei tempi dei procedimenti*”, come modificata, da ultimo, dalla delibera n. 118/14/CONS;

VISTE le istanze della società DIGI Italy S.r.l., del 4 marzo 2025 ed acquisita dall'Autorità in data 1° aprile con numero di protocollo 56804 (Condominio sito in Torino alla Via Filangieri, 14); del 4 marzo ed acquisita dall'Autorità in data 11 aprile 2025 con numero di protocollo 94461 (Condominio sito in Torino alla Via Filangieri, 16); del 4 marzo ed acquisita dall'Autorità in data 11 aprile 2025 con numero di protocollo 94460 (Condominio sito in Torino al Lungo Po Via Niccolò Macchiavelli 31); del 4 marzo ed acquisita dall'Autorità in data 11 aprile 2025 con numero di protocollo 94462 (Condominio sito in Torino al Lungo Po Via Niccolò Macchiavelli 33); del 4 marzo ed acquisita dall'Autorità in data 11 aprile 2025 con numero di protocollo 94463 (Condominio sito in Torino al Lungo Po Via Niccolò Macchiavelli 35), tutte inerenti alla richiesta di accesso alle infrastrutture di proprietà dei citati condomini ai sensi del decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33 recante “*Attuazione della direttiva 2014/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 maggio 2014, recante misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità*” con le quali è stato richiesto l'avvio di procedimenti per la risoluzione della controversia nei confronti dei citati condomini, nella persona dell'amministratore P.T. al fine “*di accettare e riconoscere il diritto di DIGI Italy S.r.l. all'accesso agli edifici ed alle infrastrutture civili degli stessi.*”

VISTA le comunicazioni di avvio del procedimento e contestuale convocazione della prima udienza, protocollo 84828 del 1° aprile 2025 e 95738 del 14 aprile 2025 ;

VISTA la memoria di DIGI Italy S.r.l. acquisita con protocollo n. 156800 del 24 giugno 2025;

VISTI i verbali di udienza del 23 aprile 2025, del 5 maggio 2025, del 15 maggio 2025 e del 5 giugno 2025;

VISTI, quindi, tutti gli atti del procedimento;

CONSIDERATO quanto segue:

1. Il Procedimento controversiale

Si evidenzia, preliminarmente, che le parti coinvolte sono le medesime per tutti i condomini indicati nelle istanze proposte.

Attesa quindi la vicinanza territoriale dei siti di interesse e nell'ottica di efficientare, economicizzare e velocizzare i procedimenti controversiali in questione, l'Autorità ha ritenuto opportuno riunire in un'unica trattazione i procedimenti.

Con riferimento alla controversia relativa all'accesso al condominio sito in Torino, alla Via Gaetano Filangieri n. 14 (pervenuta alla scrivente il 5 marzo 2025 ed acquisita al protocollo con numero 56804), in data 1° aprile 2025, l'Autorità ha provveduto a convocare le Parti in udienza per il giorno 23 aprile 2025 al fine di acquisire, attraverso il rituale confronto, elementi utili sulla instaurata controversia.

L'udienza in questione non si è celebrata per l'assenza del condominio e l'Autorità ha aggiornato la trattazione della controversia al successivo 5 maggio (giusta la convocazione prot. n. 95738 del 14 aprile 2025), data in cui erano già convocate le udienze inerenti i condomini di Via Filangieri, 16, Lungo Po Via Machiavelli, 31 Lungo Po Via Machiavelli, 33 Lungo Po Via Machiavelli, 35.

Anche l'udienza del 5 maggio non si è svolta per l'assenza della parte convenuta, che però, successivamente alla chiusura del verbale di udienza, ha chiesto di individuare una nuova data in cui tenere l'udienza di che trattasi. Tale data, in accordo anche con DIGI Italy, è stata individuata nel giorno 15 maggio 2025.

In data 15 maggio 2025 il responsabile del procedimento ha quindi sentito, in udienza, le Parti in modalità videoconferenza, come da verbale.

A conclusione della suddetta udienza, al fine di verificare la percorribilità di un componimento bonario della lite insorta il responsabile del procedimento ha rinviato la trattazione ad una successiva udienza fissata per il 5 giugno 2025, invitando le parti ad incontrarsi per smussare e risolvere le incomprensioni alla base delle controversie.

Nel corso dell'ultima udienza, svoltasi in data 5 giugno 2025, l'Autorità ha preso atto dell'assenza del Condominio ed ha invitato Digi Italy ad esporre l'esito dell'incontro del 28 maggio con l'amministrazione Condominiale.

La parte attorea ha dichiarato che il 28 maggio u.s. si è tenuto l'incontro fra le parti. Nella riunione sembravano essere state raggiunte delle intese circa modalità di relazione fra l'operatore e l'amministrazione condominiale per l'accesso ai condomini. Tuttavia, la medesima amministrazione non ha poi proceduto nel senso concordato e si è sottratta ai ripetuti tentativi di comunicazione sia in presenza sia telefonici e telematici.

Il responsabile del procedimento ha quindi preso atto della mancata composizione negoziale della lite insorta e, acquisiti tutti i necessari elementi istruttori ai fini di una valutazione dell'istanza controversiale ha trasmesso, gli atti della presente controversia alla Commissione, per le determinazioni di competenza.

2. La posizione di DIGI Italia S.r.l.

Al fine di inquadrare correttamente la fattispecie di che trattasi, è utile ripercorrere brevemente le vicende, anche alla luce del comportamento tenuto dall'amministrazione condominiale a seguito dello svolgimento delle prime udienze di conciliazione di fronte alla presente Autorità.

La società istante ha rappresentato di aver formulato, tra i mesi di febbraio e settembre 2024, varie richieste di accesso ai condomini amministrati dall'Amministrazione Campana incluse specifiche richieste di accesso ai Condomini qui convenuti.

Sono seguite relazioni collaborative con l'amministrazione condominiale che hanno portato al cablaggio di alcuni edifici dalla stessa amministrati.

Tuttavia, in merito ai Condomini convenuti, l'amministratore ha continuato a negare a Digi l'accesso, tanto al fine di realizzare sopralluoghi quanto ai fini dell'effettiva installazione della propria fibra fino al ROE.

La società istante ha rappresentato altresì che la diversità di approccio dell'amministratore rispetto ai diversi condomini amministrati è legata alla diversità di vedute dei diversi soggetti amministratori - intesi come persone fisiche afferenti alla s.n.c. - circa le modalità di relazione con l'istante e più in generale con gli operatori di TLC.

Stante l'impossibilità di una concreta interlocuzione, in data 4.03.2025, DIGI ha notificato all'Autorità e ai Condomini convenuti le istanze di risoluzione della controversia ex. art. 13, All. A alla Delibera n. 449/16/CONS, al fine di veder soddisfatto il suo diritto ad accedere agli spazi comuni dei Condomini di via G. Filangieri, n. 14 e 16 e di Lungo Po N. Machiavelli, n. 31, 33 e 35, ai sensi del D.lgs. n. 33/2016.

Dopo ripetuti rinvii originati dalla sistematica assenza dell'Amministrazione condominiale, all'udienza del 15.05.2025, le parti hanno esposto le proprie posizioni.

In particolare, DIGI si è resa disponibile a partecipare ad un incontro con l'amministratore finalizzato ad accomodare quanto possibile le sue esigenze ed a smussare e risolvere le incomprensioni alla base del diniego di accesso. Dal canto suo, l'amministratore ha affermato di aver ricevuto le richieste di accesso di DIGI, ha riconosciuto la legittimità di tali richieste e conseguentemente il diritto di DIGI all'accesso ai fini del cablaggio degli edifici condominiali.

Nonostante nell'incontro tenutosi il 28.05.2025 fossero state raggiunte delle intese verbali circa le modalità di relazione e di accesso agli immobili amministrati dall'amministrazione Campana, il comportamento ostativo dell'Amministrazione condominiale si è protratto impedendo di procedere all'accesso da parte di DIGI.

L'amministrazione condominiale non ha opposto alcuno dei motivi ostativi all'accesso ammesso dall'art. 3, co. 4, D.Lgs. 33/2016 limitandosi ad eccepire presunte doglianze sulle modalità di esecuzione dei lavori e sull'installazione della fibra da parte di altri operatori di TLC.

La condotta perpetuata in concreto dall'Amministrazione condominiale ha dimostrato - a dire dell'istante - la mancanza di una reale e concreta volontà conciliativa, peraltro mai chiaramente espressa. DIGI ha - di contro - espresso un comportamento collaborativo e ha evidenziato la disponibilità di sottoporsi a pur non necessarie e faticose procedure, come ad es. la vidimazione degli avvisi per i condomini.

Secondo l'istante l'amministratore non ha poi proceduto alle minime attività necessarie (pur concordate tra le parti) a consentire l'accesso agli stabili condominiali e si è sottratta ai ripetuti tentativi di comunicazione (telefonici e telematici), così di fatto impedendo l'esercizio del diritto di DIGI Italy S.r.l. all'accesso.

La Società insiste pertanto affinché la controversia venga decisa accertando il diritto di accesso di DIGI Italy S.r.l. e ordinando agli intestati condomini e al loro amministratore in qualità di rappresentante legale di acconsentire all'accesso e di compiere le attività necessarie all'effettivo esercizio del diritto.

3. La posizione dell'Amministrazione condominiale Studio Campana S.n.c.

Giova premettere che l'amministrazione Condominiale Studio Campana si è reiteratamente sottratta al confronto non presenziando alle varie udienze convocate (quattro in tutto) tranne in una occasione.

Non ha inoltre depositato agli atti del procedimento alcuna memoria, ai sensi del Regolamento.

Nell'unica udienza a cui ha preso parte, ha comunicato che la propria diffidenza circa i lavori da farsi deriva dall'esperienza avuta in passato, in analoghe situazioni, in cui lo stato dei luoghi, a conclusione dei lavori è stato lasciato in estremo disordine.

Si è dichiarata disponibile ad un incontro "operativo" con DIGI, che si è poi tenuto in data 28 maggio 2025.

Dopo quella data nessun riscontro è stato fornito alla società ed all'Autorità.

4. La normativa di riferimento

Il Decreto Legislativo 15 febbraio 2016, n. 33, in attuazione della direttiva 2014/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 15 maggio 2014, recante misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità, pubblicato sulla G.U. n. 57 del 9 marzo 2016, definisce norme volte a facilitare l'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità promuovendo l'uso condiviso dell'infrastruttura fisica esistente e consentendo un dispiegamento più efficiente di infrastrutture fisiche nuove, in modo da abbattere i costi dell'installazione di tali reti. Stabilisce, inoltre, per le suddette finalità, requisiti minimi relativi alle opere civili e alle infrastrutture fisiche.

L'Art. 2. del Decreto individua:

- “a) «rete pubblica di comunicazioni»: una rete di comunicazione elettronica utilizzata interamente o prevalentemente per fornire servizi di comunicazione elettronica accessibili al pubblico, che supporta il trasferimento di informazioni tra i punti terminali di reti;
- b) «operatore di rete»: un'impresa che è autorizzata a fornire reti pubbliche di comunicazione;
- “omissis”
- i) “infrastruttura fisica interna all'edificio»: l'infrastruttura fisica o installazioni presenti nella sede dell'utente finale, compresi elementi oggetto di comproprietà, destinata a ospitare reti di accesso cablate e/o senza fili, se queste reti permettono di fornire servizi di comunicazione elettronica e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete;
- l) «infrastruttura fisica interna all'edificio predisposta per l'alta velocità»: l'infrastruttura fisica presente all'interno dell'edificio e destinata a ospitare elementi o consentire la fornitura di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità;
- m) «punto di accesso»: punto fisico situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile a imprese che sono autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità.”

L'art. 3 del decreto dispone “Ove gli operatori di rete presentino per iscritto domanda di installazione di elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità, i gestori di infrastrutture fisiche e gli operatori di rete hanno l'obbligo di concedere l'accesso, salvo quanto previsto dal comma 4, nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminatorietà, equità e ragionevolezza.”

“omissis”

“4. L’accesso può essere rifiutato dal gestore dell’infrastruttura e dall’operatore di rete esclusivamente nei seguenti casi:

- a) l’infrastruttura fisica sia oggettivamente inidonea a ospitare gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità; nel comunicare il rifiuto devono essere elencati gli specifici motivi di inidoneità allegando, nel rispetto dei segreti commerciali del gestore della infrastruttura e dell’operatore di rete, planimetrie e ogni documentazione tecnica che avvalori l’oggettiva inidoneità, con esclusione della documentazione che possa costituire uno scambio di informazioni sensibili ai fini della concorrenza o che possa mettere a rischio la sicurezza delle infrastrutture fisiche;*
- b) indisponibilità di spazio per ospitare gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità. L’indisponibilità può avere riguardo anche a necessità future del fornitore di infrastruttura fisica, sempre che tali necessità siano concrete, adeguatamente dimostrate, oltre che oggettivamente e proporzionalmente correlate allo spazio predetto; nel comunicare il rifiuto devono essere elencati gli specifici motivi di carenza di spazio allegando planimetrie e ogni documentazione tecnica che avvalori l’oggettiva indisponibilità rispetto allo spazio richiesto, con esclusione della documentazione che possa costituire uno scambio di informazioni sensibili ai fini della concorrenza o che possa mettere a rischio la sicurezza delle infrastrutture fisiche;*
- c) l’inserimento di elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità sia oggettivamente suscettibile di determinare o incrementa il rischio per l’incolumità, la sicurezza e la sanità pubblica, ovvero minacci l’integrità e la sicurezza delle reti, in particolare delle infrastrutture critiche nazionali di cui al decreto legislativo 11 aprile 2011 n. 61, di recepimento della direttiva 2008/114/CE, recante l’individuazione e la designazione delle infrastrutture critiche europee e la valutazione della necessità di migliorarne la protezione o, ancora, determini rischio di grave interferenza dei servizi di comunicazione progettati con altri servizi erogati mediante la stessa infrastruttura fisica;*
- d) siano disponibili, a condizioni eque e ragionevoli, mezzi alternativi di accesso all’ingrosso all’infrastruttura fisica, adatti all’alta velocità.*

5. I motivi del rifiuto devono essere esplicitati per iscritto entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda d’accesso. In caso di rifiuto, o comunque decorso inutilmente il termine indicato, ciascuna delle parti ha diritto di rivolgersi all’organismo di cui all’articolo 9 per chiedere una decisione vincolante estesa anche a condizioni e prezzo.”

Con la delibera 293/21/Cons del 23 settembre 2021 l'Autorità ha emanato le “*Linee guida in materia di accesso alle unità immobiliari ed ai condomini per la realizzazione di reti in fibra ottica*”.

Le finalità delle Linee guida sono:

Superare le difficoltà legate alla scarsa conoscenza normativa per accelerare la realizzazione delle reti in fibra ottica.

Promuovere la Gigabit Society europea, con obiettivi di connettività ad alta velocità entro il 2025 e il 2030.

Supportare il Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per garantire connessioni a 1 Gbps su tutto il territorio italiano entro il 2026.

All'articolo 1, è previsto, tra l'altro, che:

“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 manutenere 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,

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”.

5. Le Valutazioni dell'Autorità

Svolta l'istruttoria, sentite le parti in contraddittorio ed acquisiti tutti gli atti del procedimento, vengono poste di seguito le valutazioni dell'Autorità.

Digi Italy S.r.l., nell'ottica di “lanciare la Fibra Ottica DIGI” nel Comune di Torino e segnatamente nel quartiere di appartenenza degli immobili oggetto della controversia ha chiesto, nel periodo compreso tra il mese di febbraio ed il mese di settembre 2024 per ognuno dei condomini oggetto delle riunite istanze, di poter accedere per procedere con l'infrastrutturazione.

L'amministrazione condominiale non ha riscontrato in alcun modo le comunicazioni ricevute, né ha opposto alcuno dei motivi ostativi all'accesso ammesso dall'art. 3, co. 4, D.Lgs. 33/2016 limitandosi, nel corso dell'unica udienza cui ha partecipato, quella del 15 maggio u.s., a considerazioni del tutto estemporanee sul fastidio arrecato dagli operatori di TLC con l'installazione della fibra.

Ciò premesso, esaminati gli atti dell'istruttoria, appare legittima e fondata la pretesa della società istante.

Occorre rilevare che dall'istruttoria condotta è emerso che l'Amministrazione condominiale non ha mai finalizzato la concessione degli accessi richiesti.

Anzi, l'amministrazione condominiale Studio Campana S.n.c. con il proprio atteggiamento ha posto in essere una condotta dilatoria che, di fatto, si sostanzia in un rifiuto alla legittima domanda di accesso formulata da Digi, non giustificato ai sensi dell'articolo 3, comma 4 del medesimo Decreto che, come già rappresentato, prevede il diniego all'accesso esclusivamente laddove sussista uno dei motivi dal medesimo comma tipizzati, inerenti l'inidoneità dell'infrastruttura fisica, l'indisponibilità di spazio, l'esistenza di rischi per l'incolumità, la sicurezza e la sanità pubblica, ovvero per l'integrità e la sicurezza delle reti e, infine, la disponibilità – a condizioni eque e ragionevoli – di mezzi alternativi di accesso all'ingresso all'infrastruttura fisica, adatti all'alta velocità.

Tutto ciò premesso, l'istanza proposta dalla società DIGI risulta fondata e per l'effetto l'amministrazione condominiale Studio Campana S.n.c. deve concedere l'accesso agli edifici ed alle loro infrastrutture di ingegneria civile, nonché alle parti comuni dei seguenti stabili condominiali siti tutti in Torino alle vie Filangieri, 14 e 16 e Lungo Po Machiavelli, 31, 33 e 35 ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del Decreto legislativo n. 33/2016.

VISTI tutti gli atti del procedimento;

UDITA la relazione del Commissario Antonello Giacomelli, relatore ai sensi dell'art. 31 del *Regolamento concernente l'organizzazione e il funzionamento dell'Autorità*;

DELIBERA
Articolo 1

1. L'Autorità ordina all'amministrazione condominiale Studio Campana S.n.c., in qualità di amministratore p.t., di concedere l'accesso agli edifici ed alle loro infrastrutture di ingegneria civile, nonché alle parti comuni dei seguenti stabili condominiali siti tutti in Torino e precisamente in Via Filangieri, 14 e 16 Lungo Po Via Machiavelli, 31, 33 e 35, allo scopo di implementare la propria rete, ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del Decreto legislativo n. 33/2016.

2. L'Amministrazione Condominiale Studio Campana S.n.c., nella qualità di amministratore p.t. dei condomini identificati in motivazione, e DIGI Italy S.r.l. concludono e sottoscrivono apposite convenzioni per l'accesso di cui al comma 1 entro 30 giorni dalla notifica del presente provvedimento;
3. Ai fini della definizione delle partite economiche per l'accesso di cui ai precedenti commi le parti fanno riferimento, per tutto quanto applicabile, ai principi ed ai modelli definiti nella delibera n. 346/20/CIR;
4. DIGI Italy S.r.l. adotta tutte le previste normative tecniche per garantire la sicurezza della rete;
5. L'inottemperanza al presente ordine comporta l'irrogazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

Il presente provvedimento è notificato alle parti e pubblicato sul sito *web* dell'Autorità.

Il presente provvedimento può essere impugnato davanti al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio entro 60 giorni dalla notifica dello stesso.

Roma, 30 settembre 2025

IL PRESIDENTE
Giacomo Lasorella

IL COMMISSARIO RELATORE
Antonello Giacomelli

Per attestazione di conformità a quanto deliberato
IL SEGRETARIO GENERALE
Giovanni Santella