

giugno 2018

RIVISTA FONDATA  
NEL 1979  
ANNO XL

# L'UFFICIO TECNICO

MENSILE DI TECNICA EDILIZIA, URBANISTICA ED AMBIENTE PER AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PROFESSIONISTI E COSTRUTTORI

Ristrutturazioni  
conservative pesanti  
e ricostruttive leggere

Autorizzazione  
paesaggistica in E-R  
(art. 70 LUR)

Gazebi e pergolati  
dopo il glossario  
unico AEL

Appalti  
responsabilità  
precontrattuale P.A.



**MAGGIOLI  
EDITORE**



## La predisposizione degli edifici nuovi e ristrutturati alla ricezione a banda larga

► di **Cinzia Zuccon**  
Giornalista professionista

La norma che ha modificato il T.U. dell'Edilizia è cogente dal luglio 2015, ma ad oggi appare ancora poco nota agli uffici tecnici e quindi poco applicata. Il ministero e i notai convengono che non ci sono dubbi sulla sua applicabilità e con toni diversi sottolineano che il ruolo della pubblica amministrazione è fondamentale per consentire il conseguimento degli obiettivi posti dall'Agenda Digitale Europea, mettendo anche l'accento sui rischi che si possono correre in caso di mancata applicazione.

### Le ragioni di un obbligo

La predisposizione alla ricezione a banda ultralarga, obbligatoria dal luglio 2015, affonda le radici già nella Costituzione. Nell'epoca digitale l'accesso a connessioni di qualità è il vero fattore abilitante per permettere ad ogni cittadino di esprimere il proprio pensiero e avere accesso all'informazione. Anche in ragione di questo il tema della predisposizione degli edifici alle nuove tecnologie si è affrontato già nel 2002 con la legge 166 del 1° agosto, cui è seguito nel 2003 il codice delle comunicazioni elettroniche (decreto legislativo n. 259). Ma ad ormai 32 anni dalla nascita di Internet in Italia il nodo cruciale è il cosiddetto *Fiber to the home* o "Ultimo metro", ovvero impianti in grado di portare fisicamente negli edifici la fibra ottica necessaria per le connessioni veloci.

L'accesso a internet e la velocità con la quale si viag-

gia in rete sono centrali per garantire inclusione sociale e crescita economica, come sancisce il legame dei provvedimenti più recenti in materia con il decreto sblocca Italia e gli incentivi del piano "Industria 4.0" previsti nelle leggi finanziarie 2016 e 2017 a sostegno della digitalizzazione delle imprese.

Sul tema l'Unione europea insiste da tempo, in particolare con una direttiva che fissa al 2020 l'anno entro il quale il 100% della popolazione dell'Unione dovrà avere accesso ad una rete con velocità non inferiore ai 30 Megabit al secondo e almeno un cittadino europeo su due possa viaggiare in rete ad una velocità superiore a 100 Mbit/secondo. Non solo, la direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 15 maggio 2014, n. 61 ha anche delineato "misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità" in modo da favorire la posa di una "infrastruttura fisica" che predi-

sponga l'allacciamento alla banda larga già in fase di realizzazione o profonda ristrutturazione degli edifici; una procedura nettamente meno dispendiosa rispetto ad interventi *a posteriori*. L'attuazione della direttiva riguarda infrastrutture orizzontali su suolo pubblico e privato e quelle verticali degli edifici in grado di portare la fibra ottica in ogni unità abitativa di un condominio.

Il Governo italiano ha recepito la direttiva europea con la legge 11 novembre 2014, n. 64 di conversione del d.l. 12 settembre 2014, n. 133. All'articolo 3, nel comma 2, è stato modificato il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. dell'Edilizia) inserendo nella seconda parte del capo VI l'articolo 135-*bis*. Dal luglio 2015 al luglio 2017 sono stati rilasciati in Italia circa 80.000 permessi di costruire che quindi avrebbero dovuto includere il progetto dell'impianto multiservizi, con tutti i benefici che ciò avrebbe comportato a livello economico e di ammodernamento del Paese, ma ciò in realtà non è stato, o è stato in minima parte, a causa del fatto che la maggior parte dei comuni per ignoranza o superficialità – come conferma il Ministero in queste pagine – ancora non applica e non fa rispettare la normativa esponendosi anche a qualche rischio.

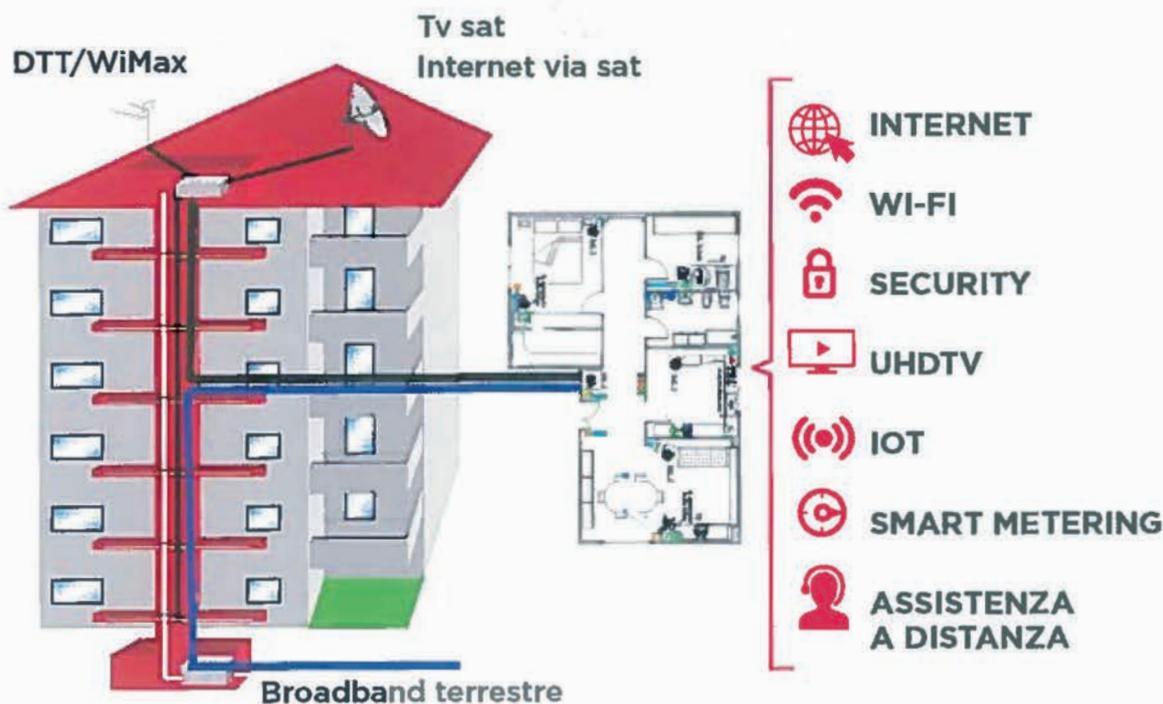
## I tre commi della normativa

Sono contenuti nell'articolo 135-*bis* del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia che definisce la normativa per dotare gli edifici di infrastrutture digitali.

I tre commi stabiliscono in modo perentorio obbligo e decorrenza della normativa, definiscono la natura dell'infrastruttura interna all'edificio e il punto di accesso alle imprese di telecomunicazioni per connettere l'immobile ai servizi a banda ultralarga; inoltre si menziona l'etichettatura volontaria: un chiaro riferimento alla valorizzazione dell'immobile in fase di compravendita.

### Comma 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 per-



Schema di una infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio rispettosa della "neutralità tecnologica". Da notare la necessità di prevedere accessi e spazi tecnici nel sottotetto e alla base dell'edificio per assicurare la ricezione sia dei segnali provenienti dalla rete terrestre, sia di quelli provenienti dall'etere.



**Il MISE: è un obbligo per tutti, ne va dell'abitabilità dell'edificio.**

**L'intervista a Donatella Proto**

Donatella Proto è dirigente della Divisione II del MISE – Comunicazioni elettroniche ad uso pubblico e privato, sicurezza delle reti e tutela delle comunicazioni: «Nessun dubbio sulla coerenza della norma. La maggior parte dei comuni sono inadempienti perché non conoscono la normativa».

*Dottoressa Proto, fughiamo innanzitutto un dubbio: l'applicazione della norma sulla cablatrice degli edifici è subordinata al recepimento della stessa nel regolamento edilizio dei comuni?*

La legge è un obbligo per tutti e non necessita di essere recepita nei regolamenti edilizi comunali. È stata inserita nel Testo Unico dell'Edilizia proprio per essere immediatamente applicabile a partire dal 1° luglio del 2015 per edifici di nuova costruzione o sottoposti a importanti ristrutturazioni.

*Perché allora molte amministrazioni sono inadempienti?*

Ritengo sia per una scarsa conoscenza di questo obbligo teniamo conto che l'Italia è una realtà anche di tanti piccoli comuni. Inoltre anche la crisi dell'edilizia non ha reso agevole l'applicazione della norma; tuttavia, nelle grandi città dove si stanno realizzando importanti quartieri residenziali viene applicata. Non appena ci sarà una piena ripresa penso che la legge troverà una più diffusa applicazione anche perché la domanda di servizi innovativi da parte dei cittadini è notevole, anche nel residenziale.

*Non è prevista alcuna sanzione in ogni caso.*

No, ma la norma dovrebbe essere applicata anche solo per i benefici che comporta per i cittadini. E va sottolineato che all'edificio senza impianto multiservizi – essendo un obbligo alla stregua dell'impianto idrico od elettrico – non dovrebbe essere rilasciata l'abitabilità e questa criticità dovrebbe essere resa più evidente. Aiuterebbe anche una presa di posizione decisa da parte di notai, di tutte le associazioni di categoria dai costruttori agli impiantisti, dagli operatori di telecomunicazioni all'Anci. È importante che svolgano un ruolo di informazione ma anche di pressione e controllo nei confronti delle amministrazioni in modo da innescare un meccanismo di domanda e offerta che si incontri nella corretta applicazione della normativa.

*Delle linee guida sono già state emanate in un documento Ance Confindustria Digitale Anitec-Assinform con la collaborazione di Smart Building e il patrocinio dell'Anci. Ma è possibile che il ministero emani una circolare interpretativa?*

Quello che possiamo fare, nell'ambito delle nostre competenze, è lavorare a linee guida per divulgare maggiormente l'applicazione della norma. Inoltre l'obiettivo è di creare tavoli istituzionali che possano favorire l'etichettatura di 'edificio predisposto alla banda larga' – oggi facoltativa – rendendola obbligatoria con la nuova legge come è per la certificazione energetica. Ma per questo serve anche un passaggio di tipo politico.

*messo 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».*

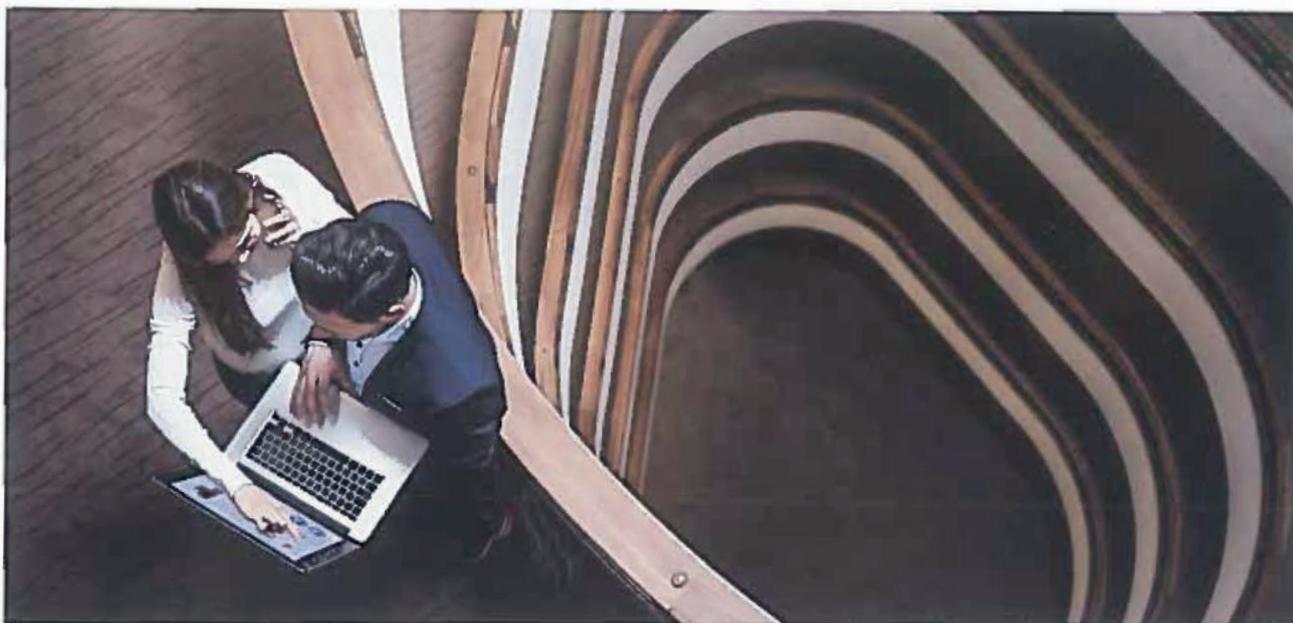
**Comma 2**

*«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».*

**Comma 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».*



## Il parere dei notai

Nell'aprile scorso il Collegio Nazionale del Notariato nel rispondere ad una interpellanza (la n. 66-2018P) ha chiarito in che modo l'art. 135-*bis* del d.P.R. n. 380 del 2001 incide sugli atti di trasferimento degli immobili costruiti dopo il 1° luglio 2015.

La risposta evidenzia innanzitutto un esplicito obbligo da parte della p.a. di tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 135-*bis* del T.U. dell'Edilizia al momento del rilascio del permesso di costruire proprio in forza del fatto che la normativa introduce un preciso criterio di riferimento temporale e un richiamo al titolo edilizio. Secondo i notai, dunque, non c'è dubbio che a far data dal 1° luglio 2015 tutti i requisiti tecnici contemplati dalla norma sulla predisposizione alla banda larga siano da considerarsi obbligatori per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazioni profonde e che sia indispensabile tenerne conto al momento del rilascio del necessario titolo edilizio ai sensi dell'articolo 20 del testo unico.

Si evince inoltre che il tema è strettamente collegato anche all'agibilità dell'immobile, poiché la predisposizione alla banda larga – costituendo un requisito tecnico obbligatorio al momento del rilascio del permesso di costruire – lo diventa anche ai fini della segnalazione certificata di agibilità in capo al professionista e delle eventuali verifiche in capo alla pubblica amministrazione. Va ricordato, infatti, che tale disci-

plina prevede che tra la documentazione obbligatoria sia compresa la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi, e che gli impianti soggetti a collaudo e dichiarazione di conformità, ricompresi nell'art. 107 del T.U., sono anche gli «impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche»; ovvero anche gli impianti multiservizi in fibra ottica.

I notai premettono che la disciplina sull'infrastrutturazione digitale degli edifici è un requisito volto ad incrementare le potenzialità dell'immobile, ricordano la piena commerciabilità degli immobili non agibili (si possono trasferire anche edifici 'al grezzo') ma citano come opportuna un'adeguata attività di informazione del pubblico ufficiale verso le parti rispetto alle qualità del bene promesso in vendita.

In sostanza, anche se il bene può essere trasferito, sarebbe opportuno che il notaio informasse le parti su eventuali carenze documentali, non fosse altro che per tutelare l'acquirente. Ne consegue che tale azione può potenzialmente aprire anche ad un contenzioso tra acquirente e venditore con conseguenze a cascata sul progettista e, in ultima analisi, sulla pubblica amministrazione.