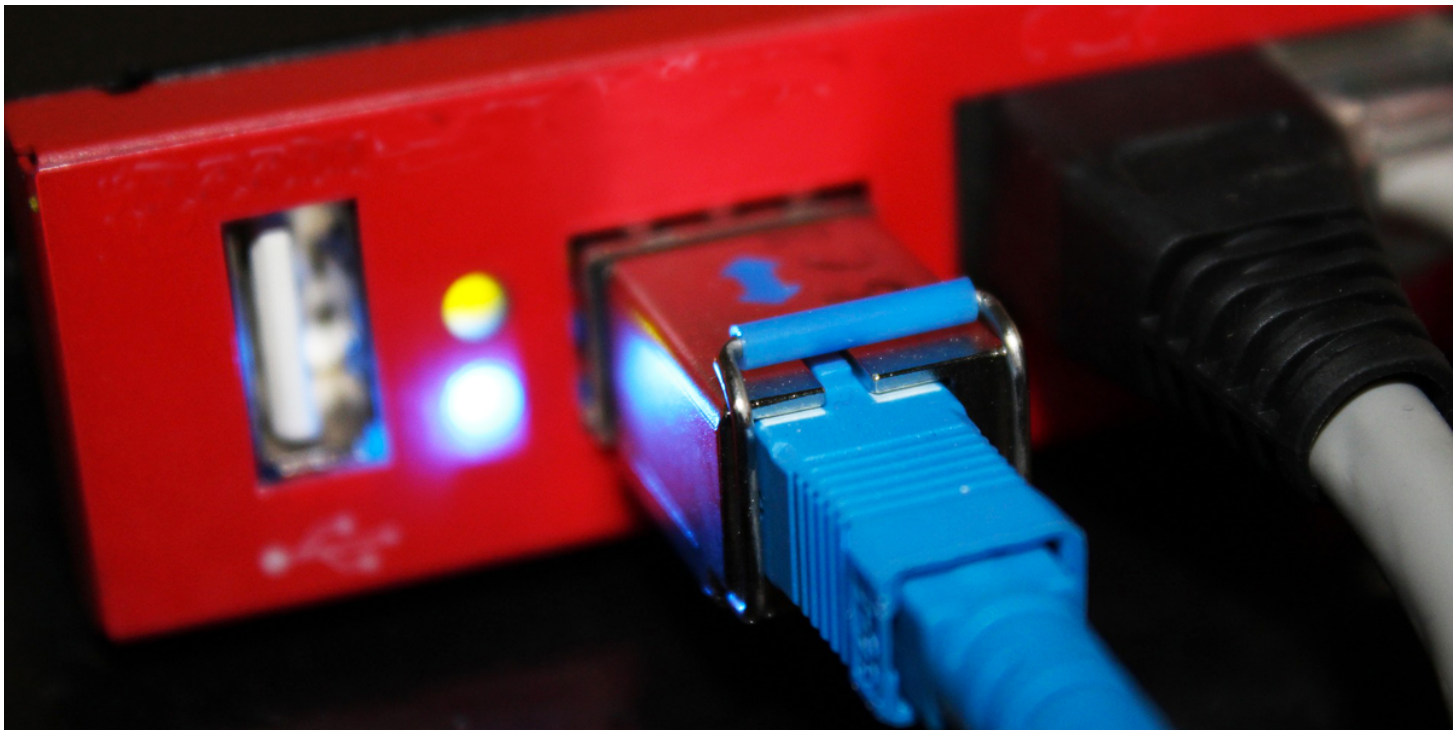
Edifici nuovi o ristrutturati: l'obbligo della banda larga



Nelle scorse settimane è stato presentato ufficialmente il documento dal titolo "La predisposizione alla ricezione a banda ultralarga degli edifici nuovi e ristrutturati ai sensi della Legge n. 164/2014 art. 6 ter – Linee guida per i professionisti, le imprese di costruzione e i tecnici della Pubblica Amministrazione", predisposto da Confindustria Digitale, Ance e Anitec-Assinform e patrocinato dall'Anci (Associazione nazionale dei comuni italiani).

Le linee guida hanno l'obiettivo di riunire e divulgare i contenuti dei provvedimenti di legge in materia di predisposizione degli edifici alla ricezione a banda ultralarga – in particolare le previsioni inserite nel cosiddetto Sblocca Italia – e di sensibilizzare l'intera filiera dell'edilizia e del digitale (progettisti, imprese di costruzioni, operatori TLC e tecnici della pubblica amministrazione) rispetto agli obblighi e alle opportunità ad essi correlati, fornendo al contempo un semplice strumento di consultazione e verifica. Dal 1° luglio 2015, infatti, t**utti gli edifici di nuova costruzione o quelli oggetto di interventi di ristrutturazione significativi** devono essere equipaggiati con una infrastruttura fisica multi servizio passiva interna: in altre parole, devono essere dotati di adeguati spazi installativi e di reti in fibra ottica fino alle abitazioni. Si tratta di una previsione che si inserisce all'interno delle azioni del Piano nazionale per la Banda ultralarga, che ha l'obiettivo di garantire a tutti i cittadini, entro il 2020, connessioni ad almeno 30mb e all'85% di essi connessioni ad almeno 100mb.

Per i Comuni, e in particolare per gli uffici tecnici, il documento rappresenta un utile strumento per dare seguito all'obbligo, in vigore dal 1° luglio 2015, di controllare l'esistenza, tra gli allegati alla domanda dl progetto edilizio, dell'impianto multiservizio e della sua rispondenza ai requisiti di legge. In occasione della prima uscita ufficiale delle linee guida, è stata inoltre presentata, dal Ministero dello Sviluppo

Economico, l'etichetta volontaria, prevista dall'art. 135 bis del Testo Unico dell'edilizia, che consentirà di riconoscere gli edifici "broadband ready". L'etichetta rappresenta uno strumento in più per cittadini e imprese per conoscere la cablatura dei propri immobili.

Pubblichiamo, di seguito, un estratto con i punti salienti contenuti nelle linee guida.

Gli impianti

Tra i segnali veicolabili con l'impianto multiservizi vi sono, ovviamente, quelli provenienti dai satelliti, sia per la ricezione di segnali televisivi che per la ricezione/trasmissione dati. Al fine di offrire al mercato e agli operatori dei criteri oggettivi di valutazione degli impianti in dotazione ad un edificio, il Comitato Elettrotecnico Italiano ha prodotto, nel corso del 2015, la Variante 2 della guida Tecnica 100-7, che per la prima volta propone criteri oggettivi di classificazione degli impianti secondo modalità analoghe a quelle della classificazione delle prestazioni energetiche di un edificio.

La classificazione offre quindi al mercato un ulteriore strumento per la valorizzazione degli edifici più performanti sul fronte delle comunicazioni elettroniche. Essa avviene sulla base di due categorie di informazioni:

- la tipologia della presa TV principale, unita alla presenza e tipo di prese secondarie e la tipologia di distribuzione interna del segnale;
- la presenza e il numero di prese dati per i servizi interattivi affianco alle prese TV.

Quali cavi?

Regolamento UE 305/2011

Posto che le norme in materia di predisposizione alla ricezione a banda larga degli edifici nuovi e profondamente ristrutturati prevedono la stesura di cavi ottici per la trasmissione dati, è bene ricordare quanto prevede in materia il Regolamento UE 305 del 2011, entrato in vigore il 1° luglio 2017 e già cogente, dal momento che non necessità di recepimento a livello nazionale. Secondo tale regolamento, dal 1° luglio 2017 tutti i produttori e importatori potranno immettere sul mercato UE solo cavi elettrici e per la trasmissione dati che rispettino il CPR 305/2011 per la certificazione della reazione al fuoco e della prestazione. Con la pubblicazione della norma CEI 64-8 V4 si può dire infatti concluso il progetto CPR. Le novità in vigore interessano non solo i produttori ma anche gli installatori elettrici.

I cavi installati in qualsiasi tipo di costruzione o opera di ingegneria devono quindi obbligatoriamente rispondere ai requisiti essenziali di comportamento al fuoco per essere considerati sicuri. La Commissione Europea ha classificato i cavi in 7 classi di reazione al fuoco: Aca; B1ca; B2ca; Cca; Dca; Eca; Fca. Tali classi sono identificate dai caratteri in pedice "ca" (cable, traduzione: cavo) in funzione delle loro prestazioni decrescenti, oltre ad ulteriori parametri quali:

- acidità;
- opacità dei fumi;
- gocciolamento di particelle incandescenti.

Il Comitato Elettrotecnico Italiano, per facilitare la scelta del cavo adatto per ogni tipo di installazione, ha identificato e inserito nella Tabella CEI UNEL 35016 quattro classi di reazione al fuoco, che consentono di rispettare le prescrizioni installative previste dalla Norma CEI 64-8. Questa soluzione

eviterà confusione per gli utilizzatori e semplificherà la scelta di progettisti ed installatori.

Le responsabilità

Va rilevato il parere autorevole di giuristi e notai in materia di applicazione di quanto previsto dall'art. 135 bis del Testo Unico dell'Edilizia e soprattutto vanno evidenziate le ricadute, potenzialmente molto rilevanti, in capo a tutta la filiera. Soffermandoci esclusivamente sulla portata giuridico-sistematica della norma, appaiono infatti dirompenti le conseguenze in capo a tutti i principali attori coinvolti in una compravendita (ed ancor più di un preliminare di vendita) che abbia come oggetto un immobile soggetto all'applicazione della suddetta norma, viceversa elusa.

Nell'ordine risalta la **responsabilità del progettista**. Subito dopo, pari se non maggiore è la responsabilità del **firmatario del provvedimento amministrativo** di autorizzazione alla costruzione. Responsabilità saranno poi in capo all'**agente immobiliare** proponente l'oggetto di vendita; ma certamente il soggetto più esposto a responsabilità con conseguente accollo di danni è il **costruttore-venditore** dell'immobile in oggetto. È infatti parere oramai condiviso che spetti al **notaio**, nel suo ruolo di garante della parte acquirente, assicurare che l'alienante fornisca prova documentale della sussistenza di tutti i requisiti previsti dalla legge per quello specifico immobile. Ne deriva che il notaio è tenuto a verificare la presenza tra gli allegati del progetto dell'impianto multiservizio e della relativa certificazione di realizzazione "a regola d'arte" rilasciata da un tecnico abilitato (il solo, lo ricordiamo, che può anche rilasciare l'etichetta volontaria di edificio predisposto alla banda larga). La rilevante conseguenza in caso di mancanza è che non potranno decorrere utilmente i giorni di silenzio assenso necessari ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità.

Semplificando, l'immobile non potrà essere venduto fino ad un suo adeguamento, con conseguenti oneri aggiuntivi rilevanti in capo al costruttore-venditore per un intervento ex post. Il danno causato, presumibilmente, darà vita ad una serie di contenzioni a cascata tra tutti gli attori del procedimento.

Vediamo ora in estrema sintesi i compiti e le responsabilità dei singoli soggetti coinvolti.

Tecnici della P.A.

Costituisce obbligo per i tecnici della Pubblica Amministrazione in fase di rilascio del permesso di costruire di ogni edificio nuovo o ristrutturato la cui domanda di autorizzazione edilizia si stata presentata dopo il 1° luglio 2015, controllare l'esistenza tra gli allegati alla domanda del progetto dell'impianto multiservizio e della sua rispondenza ai requisiti di legge. Il progetto dovrà essere firmato da un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera b) del DM 37/2008 che ne attesti la regola d'arte.

Il progettista

Il progettista di un edificio nuovo o profondamente ristrutturato la cui domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata dopo il 1° luglio 2015 dovrà:

- prevedere in fase di progettazione gli spazi installativi necessari alla realizzazione e implementazione futura dell'impianto multiservizi evitando qualsiasi forma di servitù e garantendo

una semplice manutenzione, seguendo le indicazioni tecniche contenute nella guida CEI 306-22 e adattandole all'edificio oggetto dell'intervento;
- prevedere in fase di progettazione il punto di accesso all'impianto da parte degli operatori di rete in zona facilmente accessibile evitando qualsiasi servitù;
- affidarsi ad un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera b) del DM 37/2008 per la progettazione tecnica dell'impianto, per la sua realizzazione e certificazione finale;
- allegare il progetto dell'impianto multiservizio alla domanda di agibilità.

Il costruttore

L'impresario è tenuto a richiedere ai propri progettisti il rispetto della norma e la realizzazione dell'impianto multiservizi a regola d'arte. In caso di mancata realizzazione o di realizzazione non conforme alla norma è responsabile in prima persona rispetto agli acquirenti e può essere chiamato ad intervenire anche ex post per dotare l'edificio nuovo o profondamente ristrutturato di impianto a norma.

Società immobiliare

La società immobiliare nel proporre alla vendita un immobile dovrà verificare preventivamente che esso sia dotato di tutti i requisiti richiesti dalla legge, tra questi, per gli edifici il cui permesso di edificazione/ristrutturazione sia stato rilasciato posteriormente al 1 luglio 2015, anche dell'impianto multiservizi dotato di certificazione di realizzazione a regola d'arte (obbligatoria ai sensi della Legge n.186 del 1 marzo 1968) rilasciata da un tecnico abilitato ai sensi del D.M. 37/2008 art. 1, comma 2, lettera b).

Il notaio

Il notaio all'atto della compravendita di un immobile la cui domanda di autorizzazione edilizia si stata presentata dopo il 1° luglio 2015 dovrà verificare che tra gli allegati obbligatori dell'atto sia presente il progetto dell'impianto multiservizi, certificato da un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera b) del DM 37/2008.