

IMPIANTI

Banda larga in condominio e limiti alla proprietà privata

La materia relativa all'istallazione della banda larga nei condomini è piuttosto complessa, attenendo a profili di limitazione del diritto di proprietà (e di comproprietà), con conseguenti implicazioni riguardanti principi costituzionali sulla tutela del diritto di proprietà (art. 42 della Costituzione) in contrapposizione al diritto all'informazione (art. 21 della Costituzione). La stessa Convenzione Europea dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali tutela il diritto di proprietà. Ma la Direttiva del Parlamento Europeo 2014/61/UE è finalizzata a garantire la diffusione della banda larga mediante una facilitazione ed incentivazione 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'istallazione delle reti.

Matteo Rezzonico
Avvocato

Nella Direttiva Europea sono fissati i requisiti minimi relativi alle opere civili e alle infrastrutture fisiche, per avvicinare taluni aspetti delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri nel settore della comunicazione elettronica ad alta velocità. Nei nuovi edifici deve essere inserito un punto di accesso. Gli Stati membri devono adoperarsi perché il titolare del diritto di usare il punto di accesso e l'infrastruttura fisica interna

soddisfi tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da fornitori di reti pubbliche di comunicazioni. Sul punto è prevista l'istituzione di un organismo nazionale competente. Eventuali sanzioni sono rimesse agli Stati membri.

È in tale contesto che si inserisce il D.Lgs. 33 del 15 febbraio 2016, cosiddetto "decreto Banda Larga", recante misure volte a ridurre i costi dell'istallazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità. In particolare, rileva ai fini della presente trattazione, la disamina dell'art. 8 del D.Lgs. 33/2016, recante "*infrastrutturazione fisica interna all'edificio ed accesso*". Il comma 4-bis del richiamato art. 8 equipara i lavori per le infrastrutture agli interventi di manutenzione

straordinaria (urgenti), di cui all'art. 1135, comma 2, cod. civ., che l'amministratore condominiale può ordinare salvo ratifica.

Il quadro normativo generale

Prima di occuparci delle nuove disposizioni in tema di banda larga, occorre una breve ricognizione della normativa precedente. In particolare, gli artt. 232 e 233 del D.P.R. 156 del 29 marzo 1973 (Codice Postale), che regolavano la materia, risultano sostanzialmente recepiti dagli artt. 91 e 92 del Codice delle Comunicazioni Elettroniche (D.Lgs. 259/2003), che ne riproducono testo e precetti¹.

Senonché - come ci ricorda la giurisprudenza - in materia di diritti reali non devono mai essere dimenticati gli artt. da 1117 a 1139 cod. civ. in materia di condominio e gli artt. 1027 e 1032 cod. civ. in materia di servitù prediali e di modi di costituzione delle servitù coattive e versamento dell'indennizzo, posto che in tutte le "falle" delle nuove disposizioni, si inseriscono i principi di cui alle richiamate norme codicistiche, creando conflitti e, qualche volta, incongruenze.

Ciò premesso, l'art. 90 del D.Lgs. 259 del 1 agosto 2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche), sotto la rubrica pubblica utilità espropriazione, stabilisce che gli impianti di rete di comunicazione elettronica ad uso pubblico ovvero esercitati dallo Stato, e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti hanno carattere di pubblica utilità, ai sensi degli artt. 12 e segg. del D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001 (Testo Unico espropri). Gli impianti di rete di comunicazione elettronica e le opere accessorie di uso esclusivamente privato, possono essere dichiarate di pubblica utilità con Decreto del Ministro dello sviluppo economico, ove con-

corrano motivi di pubblico interesse.

L'art. 91 del D.Lgs. 259 del 1 agosto 2003 - recante Limitazioni legali della proprietà - dispone poi che «Negli impianti di reti di comunicazione elettronica di cui all'art. 90, commi 1 e 2, 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 siano finestre od altre aperture praticabili a prospetto. Il proprietario od il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condòmini. I fili, i cavi e ogni altra installazione debbono essere collocati in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione. 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. L'operatore di comunicazione durante la fase di sviluppo della [propria] 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 di comunicazione 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. L'operatore di comunicazio-

1. Ci sia concessa la semplificazione.

ne, 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 ne' provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo. Si applica in ogni caso l'ultimo periodo del comma 4-bis. Nei casi previsti dal presente articolo al proprietario non è dovuta alcuna indennità. L'operatore incaricato del servizio può agire direttamente in giudizio per far cessare eventuali impedimenti e turbative al passaggio ed alla installazione delle infrastrutture».

A sua volta, l'art. 92 dispone che «Fuori dei casi previsti dall'art. 91, le servitù occorrenti al passaggio con appoggio dei fili, cavi ed impianti connessi alle opere considerate dall'art. 90, sul suolo, nel sottosuolo o sull'area soprastante, sono imposte, in mancanza del consenso del proprietario ed anche se costituite su beni demaniali, ai sensi del D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001 e della legge 166 del 1° agosto 2002. Se trattasi di demanio statale, il passaggio deve essere consentito dall'autorità competente ed è subordinato all'osservanza delle norme e delle condizioni da stabilirsi in apposita convenzione. La domanda, corredata dal progetto degli impianti e del piano descrittivo dei luoghi, è diretta all'autorità competente che, ove ne ricorrano le condizioni, impone la servitù richiesta e determina l'indennità dovuta ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001. La norma di cui al comma 3 è integrata dall'art. 3, comma 3, della legge 166 del 1° agosto 2002. Contro il provvedimento di imposizione della servitù è ammesso ricorso ai sensi dell'art. 53 del D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001. Fermo restando quanto stabilito dal D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001, la servitù

deve essere costituita in modo da riuscire la più conveniente allo scopo e la meno pregiudizievole al fondo servente, avuto riguardo alle condizioni delle proprietà vicine. Il proprietario ha sempre facoltà di fare sul suo fondo qualunque innovazione, ancorché essa importi la rimozione od il diverso collocamento degli impianti, dei fili e dei cavi, nè per questi deve alcuna indennità, salvo che sia diversamente stabilito nella autorizzazione o nel provvedimento amministrativo che costituisce la servitù. Il proprietario che ha ricevuto una indennità per la servitù impostagli, nel momento in cui ottiene di essere liberato dalla medesima, è tenuto al rimborso della somma ricevuta, detratto l'equo compenso per l'onere già subito».

L'art. 1, comma 1, lett. dd), del D.Lgs. 259 del 1° agosto 2003, recante Codice delle comunicazioni elettroniche, definisce, in termini generali, reti di comunicazione elettronica, i sistemi di trasmissione e, se del caso, le apparecchiature di comunicazione o di instradamento e altre risorse, inclusi gli elementi diretti non attivi che consentono di trasmettere segnali via cavo, via radio, a mezzo di fibre ottiche o con altri mezzi elettromagnetici, comprese le reti satellitari, le reti terrestri mobili e fisse a commutazione di circuito e a commutazione di pacchetto compresa Internet, le reti utilizzate per la diffusione circolare dei programmi sonori e televisivi, i sistemi per il trasporto della corrente elettrica, nella misura in cui siano utilizzati per trasmettere segnali, le reti televisive via cavo, indipendentemente dal tipo di informazione trasportato.

L'art. 2 comma 15 del D.L. 112 del 25 giugno 2008, convertito, con modificazioni, nella legge 133 del 6 agosto 2008 (in materia di semplificazione e competitività), ha aggiunto che gli artt. 90 e 91 del D.Lgs. 259 del 1 agosto 2003 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.

Il "decreto Banda Larga" e le modifiche introdotte dal D.L. 135/2018

L'art. 8 del D.Lgs. 33 del 15 febbraio 2016 e s.m.i. – 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'istallazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità – sotto la rubrica infrastruttura fisica interna all'edificio ed accesso, stabilisce che «I proprietari di unità immobiliari, o il condominio ove costituito in base alla legge, di edifici realizzati nel rispetto di quanto previsto dell'art. 135-bis del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, o comunque successivamente equipaggiati secondo quanto previsto da tale disposizione, hanno il diritto, ed ove richiestone, l'obbligo, di soddisfare tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, secondo termini e condizioni eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo.

Laddove un condominio anche di edifici esistenti realizzi da se' un impianto multi-servizio in fibra ottica e un punto di accesso in conformita' a quanto previsto dal precitato art. 135-bis del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, 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.

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. Fatto salvo quanto previsto dal comma 1, se la duplicazione e' tecnicamente impossibile o inefficiente sotto il profilo eco-

nomico, 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. 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 purchè provvedano a ridurre al minimo l'impatto sulla proprietà privata di terzi. 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'art. 1135 cod. civ. Tale disposizione non si applica agli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. 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. Il presente articolo non pregiudica il diritto di proprietà del proprietario del punto di accesso o dell'infrastruttura fisica interna all'edificio nei casi in cui il titolare del diritto di usare tale infrastruttura o punto di accesso non ne sia il proprietario, nè il diritto di proprietà di terzi, quali i proprietari di terreni e i proprietari di edifici».

La norma si applica – come ci rivela l'incipit - in presenza di unità immobiliari o di condomini equipaggiati secondo quanto previsto dall'art. 135-bis del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, Testo Unico edilizia (disposizione introdotta dall'art. 7, comma 2, del D.L. 133 del 12 settembre 2014, convertito con modificazioni dalla legge 164 dell'11 novembre 2014). L'art. 135-bis stabilisce che tutti gli edifici di nuova costruzione, per i quali le

domande di autorizzazione edilizia siano state presentate dopo il 1 luglio 2015, come anche tutte le opere successive a tale data che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), del Testo Unico edilizia², devono essere equipaggiati con una 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. Inoltre tutti gli edifici di nuova costruzione, per i quali le domande di autorizzazione edilizia siano state presentate dopo il 1 luglio 2015, o che siano stati, dopo la stessa data oggetto di opere di ristrutturazione profonda, che richiedano il rilascio di un permesso di costruire, devono essere equipaggiati con un punto di accesso, e cioè con un punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consenta la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda larga.

Il SINFI fornisce dati agli operatori di rete anche sullo stato delle infrastrutture, per garantire il coordinamento tra di essi (cfr. D.M. 100524 dell'11 maggio 2016).

Ma l'art. 8 del D.Lgs. 33 si applica anche nel caso in cui l'infrastruttura non esista ed un utente la richieda.

La tutela del diritto di proprietà

Per quanto riguarda i rapporti fra la predetta normativa e la proprietà privata, i profili più delicati riguardano le intrusioni nella proprietà privata o nella comproprietà nel caso

delle comunioni o dei condomini. Sul punto, come anticipato, si pongono questioni di rilevanza costituzionale.

L'art. 42 della Costituzione stabilisce infatti che la proprietà è pubblica o privata. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. L'art. 42, comma 3, della Costituzione stabilisce che la proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale.

Per gli edifici di nuova costruzione l'art. 135-bis del T.U. edilizia, sembrerebbe risolvere in radice il problema, prevedendo l'equipaggiamento con un'infrastruttura fisica 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.

Più complesso potrebbe risultare il caso della ristrutturazione rilevante, che richiede il rilascio del permesso di costruire, avvenuta dopo il 1° luglio 2015, posto che anche in questo caso si potrebbero porre questioni riguardanti le parti comuni e le singole proprietà esclusive interessate dalle infrastrutture e dall'attraversamento dei cavi.

Per il passato, infine, continuano a valere i richiamati artt. 90, 91 e 92 del Codice delle comunicazioni elettroniche, nonché il menzionato art. 8 del "decreto Banda Larga".

La normativa condominiale

L'art. 1120, comma 2, n. 3, cod. civ., novellato dalla legge di Riforma del condominio, di-

2. L'art. 10, comma 1, lett. c, del D.P.R. 380/2001 dispone che richiedono il rilascio del permesso di costruire, tra gli altri, «gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni».

sponde che i condòmini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ., possono disporre le innovazioni che nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportino modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne parimenti uso.

L'art. 1 della legge 69/2009, ha stabilito che le disposizioni dell'art. 2-bis, comma 13, D.L. 5 del 23 gennaio 2001 – recante sviluppo e diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite - convertito con modificazioni dalla legge 66 del 20 marzo 2001, si applicano anche alle innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica.

Il D.L. 135/2018 ha infine previsto che i lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture interne ed esterne all'edificio predisposte per le reti di comunicazione elettronica a banda ultra larga, volte a portare la rete sino alla sede dell'abbonato, sono equiparate ai lavori di manutenzione straordinaria urgente di cui all'art. 1135 cod. civ. Tale disposizione non si applica agli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 (in materia di beni sotto tutela ambientale o storico artistica).

La norma - finalizzata a favorire ancor più la diffusione delle reti a banda ultra larga - è piuttosto ermetica dal momento che già era previsto il diritto degli operatori di rete di far terminare la propria rete nella sede dell'abbonato. E, tuttavia, il Legislatore, per gli interventi sulle parti comuni, sembra aver voluto scavalcare, quantomeno in un primo

momento, l'assemblea accollando ogni decisione e responsabilità all'amministratore di condominio (salvo "ratifica").

La nuova disposizione trova, dunque, applicazione:

1. quando ci si trovi in presenza di un condominio;
2. quando nell'edificio condominiale vi sia un abbonato;
3. quando l'amministratore ritenga di esercitare la facoltà prevista dall'art. 1135 cod. civ.;
4. se l'operatore si faccia carico delle relative spese.

La giurisprudenza

Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni cosiddette pesanti, l'art. 135-bis T.U. Edilizia, dovrebbe semplificare le cose.

Ma è bene tenere presente - soprattutto per quanto attiene al passato - che se l'utilizzo della fibra ottica è un diritto per l'utente e, quanto all'installazione, per l'operatore, restano comunque sempre problematiche le modalità e le tempistiche di attuazione di questo diritto. In particolare, secondo lo schema tipico delle servitù previste dal legislatore italiano, questa tipologia di servitù coattiva "ad hoc" deve fare i conti con la procedura di esproprio per pubblica utilità (che prevede il versamento dell'indennizzo). In proposito, si evidenzia che la giurisprudenza amministrativa ha sempre richiesto il consenso del proprietario, salvo il ricorso alla procedura di esproprio, per l'appoggio di impianti di telecomunicazione, (es. stazione radio base), sulla proprietà privata. Si legge esemplificativamente nella pronuncia del TAR Roma n. 1141 del 2 febbraio 2012, avente ad oggetto una antenna di telefonia radio base: «La necessità del consenso del proprietario risulta dalle richiamate disposizioni degli artt. 90, 91 e 92 del Codice, che postula in alternativa il ricorso all'esproprio: esso è

presupposto sostanziale e non mero requisito documentale; in quest'ottica, è agevole osservare che non si tratta di una questione di oneri procedurali (con le connesse esigenze di semplificazione e non aggravamento), ma del rispetto dei principi generali in materia di gestione del territorio, in relazione alle garanzie previste in materia di proprietà privata».

Quanto al diritto privato, la Cassazione, con la pronuncia n. 16865 del 7 luglio 2017, ha avuto modo di puntualizzare che: «con riguardo ad un edificio in condominio e all'installazione di apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dalla legge 554 del 6 maggio 1940, artt. 1 e 3, e D.P.R. 156 del 29 marzo 1973, art. 231, applicabili, *ratione temporis*, è subordinato all'impossibilità per l'utente dei servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto al proprietario dell'immobile gravato» (cfr., nello stesso senso, Cass., sent. 6 maggio 2005, n. 9393 relativa al caso dell'installazione, da parte di alcuni condòmini, di un'antenna televisiva sul terrazzo di proprietà esclusiva di un condomino; Cass., sent. 21 aprile 2009, n. 9427, sempre relativo all'installazione di una antenna sul lastrico solare di un altro condomino e Trib. Milano, Sez. IV civ., sent. 15 dicembre 2017, n. 12709, sul diritto di antenna).

Secondo altra giurisprudenza, la costituzione della servitù di telefonia può essere stipulata solo per contratto o per atto amministrativo autoritativo, non potendosi fare riferimento all'art. 1032 del cod. civ. in tema di costituzione di servitù coattive, la cui tipicità ("*numerus clausus*"), non permette l'estensione fuori dei casi espressamente considerati (cfr. Cass., sent. 2 dicembre 1998, n. 12245). Si legge nella pronuncia n. 12245 della Cas-

saazione: «qualora infine la società concessionaria del servizio telefonico, installando sull'altrui proprietà cavi, appoggi o altre apparecchiature destinate, in assenza dei due soli ricordati titoli legittimanti, anche esclusivamente al servizio di terzi proprietari o inquilini di altri immobili, imponga, in via di fatto, un peso corrispondente all'esercizio di una servitù di telefonia, incorre in un'attività lesiva del diritto di proprietà. Un siffatto comportamento legittima il privato a chiedere il risarcimento del danno per l'indebita compressione del suo diritto dominicale e, se non sia nemmeno assistito da piani esecutivi debitamente approvati e dichiarati di pubblica utilità ai sensi dell'art. 185 del D.P.R. citato, e non sia quindi ricollegabile all'esercizio di poteri autoritativi della pubblica amministrazione, ad agire altresì per la rimozione delle opere abusive».

Anche la Corte Costituzionale, si è occupata della materia, relativamente a profili che - ai fini della nostra trattazione - non sembrano interessare particolarmente. Si veda, il provvedimento della Corte Costituzionale 27 luglio 2005, che si è occupato sostanzialmente del conflitto di poteri Stato/Regione. La successiva pronuncia della Corte Costituzionale n. 20 del 28 gennaio 2010, si è occupata dell'imposizione di servitù sul patrimonio pubblico (e non privato).

Considerazioni conclusive

L'applicazione in concreto delle disposizioni sulla banda larga potrà essere ancora oggetto di interventi della Magistratura. Certo è che il "decreto Banda Larga" (D.Lgs. 33/2016), ove sia letto in relazione all'art. 135-*bis* del T.U. edilizia, quantomeno per gli edifici di nuova costruzione (cioè realizzati dopo il 1° luglio 2015), semplifica le cose, ipotizzandosi la costituzione di eventuali servitù per destinazione del padre di famiglia (contestualmente al frazionamento del-

l'edificio), con la prospettiva di un aumento del valore della proprietà immobiliare, equipaggiando gli edifici con l'etichetta "edificio predisposto alla banda larga".

Per il passato, invece, ma anche per le ristrutturazioni pesanti, rimangono in gioco tutte le difficoltà inerenti le "modalità operative" riguardanti, tra l'altro, la posa dei cabling su parti comuni o su proprietà esclusive. In particolare, a nostro giudizio, in assenza di un provvedimento di esproprio, non possono non trovare applicazione le norme in materia condominiale di cui agli artt. 1102, 1120 ultimo comma e 1122 cod. civ., nonché le norme a tutela della proprietà (art. 832 cod. civ.) e relative alle servitù coattive art. 1032 cod. civ. Sul punto, non ci pare risolutivo, l'art. 8, commi 4 e 4- bis del "decreto Banda Larga", secondo cui «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. 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'art. 1135 cod. civ.».

Resta fermo l'onere per i privati propieta-

ri di unità immobiliare, (anche nei condomini), di far passare fili e cavi degli impianti di reti di comunicazione elettronica al di sopra o davanti ai lati privi di aperture dei loro fabbricati, ad acconsentire all'appoggio di antenne condutture fili nel proprio immobile se occorrente per soddisfare le richieste di utenza di altri condòmini ecc., con obbligo per gli operatori del solo ripristino delle superfici condominiali oggetto di intervento ed alla riparazione degli eventuali danni arrecati, senza che sia dovuta al proprietario alcuna indennità. Ed è questo che continua a creare dubbi di legittimità costituzionale, in termini di tutela del diritto di proprietà. Ed infatti, la disciplina delle comunicazioni elettroniche fuoriesce dallo schema civilistico della servitù, stante il predominante carattere della pubblica utilità della rete e confluisce nel paradigma espropriativo, il quale tuttavia consente il sacrificio della posizione del proprietario, in cambio di un indennizzo coordinato al minor valore del fondo. Si tenga presente che l'art. 44, comma 1, del D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001 (Testo Unico espropriazione per pubblica utilità), riconosce che è dovuta un'indennità non soltanto per il proprietario del fondo per l'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, quando sia gravato da una servitù, ma anche in favore di quello che subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.