



**OFFERTA SERVIZI DI CO-LOCAZIONE
DI TELECOM ITALIA 2001**

3 APRILE 2002

INDICE

1	SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE	4
2	DATA DI PUBBLICAZIONE E VALIDITÀ	5
3	CRITERI CONTABILI.....	6
4	SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE IN SALA INTERNA.....	6
4.1	CONDIZIONI TECNICHE DI CO-LOCAZIONE IN SALA INTERNA.....	8
4.2	CONDIZIONI ECONOMICHE DI CO-LOCAZIONE IN SALA INTERNA.....	10
5	SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE IN SHELTER.....	15
5.1	CONDIZIONI TECNICHE DI CO-LOCAZIONE IN SHELTER.....	16
5.2	CONDIZIONI ECONOMICHE DI CO-LOCAZIONE IN SHELTER.....	19
6	SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE IN SITO ADIACENTE	19
6.1	CONDIZIONI TECNICHE DI CO-LOCAZIONE IN SITO ADIACENTE.....	19
6.2	CONDIZIONI ECONOMICHE DI CO-LOCAZIONE IN SITO ADIACENTE.....	20
7	SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE NELLE IMMEDIATE VICINANZE AL SITO DI TELECOM ITALIA.....	21
7.1	CONDIZIONI TECNICHE DI CO-LOCAZIONE NELLE IMMEDIATE VICINANZE AL SITO DI TELECOM ITALIA..	21
7.2	CONDIZIONI ECONOMICHE DI CO-LOCAZIONE NELLE IMMEDIATE VICINANZE AL SITO DI TELECOM ITALIA 22	
8	SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE VIRTUALE	23
8.1	COLOCAZIONE VIRTUALE CON ACQUISTO ED INSTALLAZIONE DELL'APPARATO A CURA DELL'OLO.....	24
8.1.1	<i>Condizioni tecniche del servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura dell'OLO.....</i>	<i>25</i>
8.1.2	<i>Condizioni economiche del servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura dell'OLO.....</i>	<i>28</i>
8.2	CO-LOCAZIONE VIRTUALE CON ACQUISTO ED INSTALLAZIONE DELL'APPARATO A CURA DI TELECOM ITALIA	29
8.2.1	<i>Condizioni tecniche del servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura di Telecom Italia.....</i>	<i>30</i>
8.2.2	<i>Condizioni economiche del servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura di Telecom Italia.....</i>	<i>32</i>
9	STUDIO DI FATTIBILITÀ.....	34
9.1	CONTENUTI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ.....	34

9.2	CONDIZIONI ECONOMICHE RELATIVE ALLO STUDIO DI FATTIBILITÀ.....	35
10	CRITERI E PROCEDURE PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI SPAZI E LA RIPARTIZIONE DEI COSTI COMUNI.....	36
10.1	CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI SPAZI	36
10.1.1	<i>Fase di avvio.....</i>	<i>37</i>
10.1.2	<i>Fase a regime.....</i>	<i>37</i>
10.2	RIPARTIZIONE DEI COSTI COMUNI.....	37
11	CONDIZIONI GENERALI PER IL SUBENTRO DI UN OPERATORE NEGLI SPAZI DI CO-LOCAZIONE GIÀ ASSEGNATI AD UN ALTRO OPERATORE.....	39
12	CONDIZIONI GENERALI PER IL SOPRALLUOGO SUI SITI OGGETTO DI CO-LOCAZIONE	40
ALLEGATO 1	PARAMETRI PER LA DEFINIZIONE DEL COSTO PER METRO QUADRO COMMERCIALE PER LA CO-LOCAZIONE	42
A 1.1	CO-LOCAZIONE IN SALA INTERNA.....	42
A 1.1.1	<i>Criteria per il calcolo della superficie commerciale</i>	<i>42</i>
A 1.1.2	<i>Modalità di formazione del Canone annuo della ospitalità</i>	<i>43</i>
A 1.1.3	<i>Valore unitario (tratto dal "Consulente Immobiliare")</i>	<i>43</i>
A 1.1.4	<i>Coefficiente di ubicazione per i locali siti in Comuni minori</i>	<i>44</i>
A 1.1.5	<i>Coefficiente per destinazione.....</i>	<i>45</i>
A 1.1.6	<i>Saggio di fruttosità</i>	<i>45</i>
A 1.1.7	<i>Esempio di: valorizzazione del canone di ospitalità nella centrale di REGGIO EMILIA STADIO.....</i>	<i>47</i>
A 1.2	CO-LOCAZIONE IN SHELTER	47
A 1.2.1	<i>Criteria per il calcolo del costo della superficie commerciale</i>	<i>47</i>

OFFERTA SERVIZI DI CO-LOCAZIONE DI TELECOM ITALIA 2001

1 SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE

Il servizio di co-locazione è rivolto ai titolari di licenza individuale per l'installazione e la fornitura di reti di telecomunicazioni pubbliche e/o per la prestazione del servizio di telefonia vocale (OLO), ai sensi dell'art. 2 commi 2, lettera a) e b), e 3 del D.M. 25.11.1997 recante "Disposizioni per il rilascio delle licenze individuali nel settore delle telecomunicazioni".

L'offerta di questo servizio è funzionale ai servizi di accesso disaggregato alla rete di distribuzione di Telecom Italia ed accessoria per i servizi di interconnessione alla rete di Telecom Italia ed è stata redatta tenendo conto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Il servizio di co-locazione oggetto della presente offerta, consiste nella fornitura all'OLO di uno spazio tecnologicamente attrezzato con un permutatore/ripartitore/telaio di terminazione fibra di confine per l'attestazione dei collegamenti fisici richiesti e, nel caso di co-locazione fisica, per l'installazione, a cura dell'OLO, di telai idonei ad alloggiare gli apparati ed i cavi funzionali per la destinazione d'uso dei collegamenti fisici.

Il servizio di co-locazione viene realizzato nelle seguenti modalità:

1. Sala interna ai siti di Telecom Italia, di norma condivisa tra più operatori richiedenti la co-locazione sia per interconnessione, sia per i servizi di accesso disaggregato a livello della rete locale di Telecom Italia (Co-locazione fisica di tipo A);
2. Shelter nel recinto di centrale di Telecom Italia, di norma condiviso tra più operatori richiedenti la co-locazione sia per interconnessione, sia per i servizi di accesso disaggregato a livello della rete locale di Telecom Italia (Co-locazione fisica di tipo B);

3. Sito adiacente alle centrali di Telecom Italia per i servizi di interconnessione.
4. Sito nelle immediate vicinanze alle centrali locali di Telecom Italia per i servizi di accesso disaggregato a livello della rete locale di Telecom Italia (Co-locazione fisica di tipo B);
5. Possibilità da parte dell'Operatore licenziatario di co-locare apparati acquistati e installati a cura dell'Operatore o acquistati e installati a cura di Telecom Italia con manutenzione a cura di Telecom Italia (Co-locazione virtuale) .

In particolare, per quel che concerne la co-locazione in sala interna alle centrali di Telecom Italia o in shelter nel recinto di centrale di Telecom Italia, il servizio viene reso disponibile:

- 1.a nel caso di sito di SL, per i servizi di accesso disaggregato a livello della rete locale di Telecom Italia.
- 1.b Nel caso di sito di SGU, per i servizi di interconnessione e per i servizi di accesso disaggregato a livello della rete locale di Telecom Italia nell'SGU di competenza, nel caso in cui Telecom fornisca il servizio sostitutivo di canale numerico fino all'SGU ovvero l'Operatore intenda usufruire del servizio di prolungamento dell'accesso.
- 1.c Nel caso di sito di SGT, per i servizi di interconnessione.

Per quel che concerne la co-locazione virtuale essa riguarderà apparati con funzionalità ADSL e sarà fornita solo in caso di indisponibilità di spazi per la realizzazione della co-locazione fisica e riguarderà esclusivamente i servizi di accesso disaggregato alla rete locale.

Ai fini dell'ottimizzazione degli spazi di centrale, è opportuno che lo studio di fattibilità sui singoli siti tenga conto contemporaneamente delle richieste OLO di moduli di co-locazione sia per interconnessione sia per i servizi di accesso disaggregato.

2 DATA DI PUBBLICAZIONE E VALIDITÀ

La presente offerta è valida dal 1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001, salvo dove diversamente indicato.

La data di pubblicazione è 7 settembre 2001.

Ai sensi della Delibera 4/02/CIR l'offerta viene ripubblicata in data 3 aprile 2002.

3 CRITERI CONTABILI

Le condizioni di fornitura relative a servizi per cui esistono standard aziendali sono formulate nel rispetto dei principi di non discriminazione, obiettività e trasparenza e sono basate sui costi effettivi sostenuti da Telecom Italia.

Laddove applicabile, le condizioni economiche sono state calcolate sulla base delle risultanze della contabilità regolatoria a costi correnti relativa all'anno 2000.

Per la realizzazione di opere civili e per la predisposizione delle infrastrutture impiantistiche Telecom Italia si avvale di ditte esterne, sulla base, di solito, di procedure di appalto; pertanto le condizioni economiche di tali realizzazioni e predisposizioni vanno valutate caso per caso in funzione sia dell'estensione delle opere stesse, sia della natura fisica e logistica della centrale di Telecom Italia presso cui tali opere vengono richieste.

4 SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE IN SALA INTERNA

Il servizio di co-locazione in sala interna può essere richiesto sia per i servizi di interconnessione sia per i servizi di accesso disaggregato alla rete locale di Telecom Italia.

Tale servizio può essere offerto nei seguenti casi:

1. **all'interno dell'edificio di centrale SL** di Telecom Italia, quando è funzionale ai seguenti servizi:
 - accesso disaggregato ai collegamenti in rame;
 - accesso disaggregato ai collegamenti in fibra;
 - canale numerico;
 - prolungamento dell'accesso.
2. **all'interno dell'edificio di centrale SGU** di Telecom Italia, quando è accessorio rispetto ai servizi di interconnessione e/o funzionale rispetto all'offerta dei seguenti servizi di accesso disaggregato:
 - canale numerico;
 - prolungamento dell'accesso.

3. **all'interno dell'edificio di centrale SGT** di Telecom Italia, quando è accessorio ai servizi di interconnessione.

Il servizio viene offerto in un locale separato da quelli di Telecom Italia e di norma condiviso tra gli operatori. L'offerta di Telecom Italia comprende:

- la messa a disposizione degli OLO di uno spazio fisico individuato sulla base di moduli standard. Lo spazio corrispondente a ciascun modulo è comprensivo anche degli spazi per impianti tecnologici (pro quota OLO), degli spazi di manovra all'interno della sala, degli spazi necessari per il passaggio del personale degli altri operatori nel caso di presenza contemporanea, dello spazio occupato dal permutatore/ripartitore/TTF di confine (modulo assegnato ad OLO), dello spazio dedicato ad ospitare il telaio installato dall'OLO, nonché degli spazi necessari a garantire l'accesso alle sale. L'occupazione prevista da ciascun modulo standard è pari a circa 4,2 mq, nel caso di richiesta per servizi di accesso disaggregato alla rete locale, e a circa 2 mq nel caso di richiesta per interconnessione, in entrambi i casi compatibilmente con i vincoli fisici della struttura della sala. La superficie reale verrà determinata sulla base del progetto di fattibilità.
- la messa a disposizione di una striscia sul permutatore Telecom
- un permutatore/ripartitore/telaio di terminazione fibra (TTF) di confine per l'attestazione dei collegamenti fisici in rame richiesti e per l'uscita dei collegamenti (rame/coassiale/fibra) verso gli impianti OLO;
- la realizzazione degli impianti edili e tecnologici necessari alla predisposizione dei raccordi tra gli impianti di Telecom Italia e gli impianti di confine OLO, realizzati in funzione dei servizi richiesti;
- la realizzazione dei raccordi tra gli impianti di confine OLO, la cameretta "zero" e il pozzetto esterno OLO;
- il servizio di energia;
- il servizio di condizionamento;
- i servizi di facility management (es. pulizia, manutenzione delle opere edili e degli impianti di energia/condizionamento, ecc.);
- i servizi di security and safety (es. vigilanza, controllo accessi, gestione allarmi, ecc.);
- servizio di accesso alla sala.

La co-locazione è possibile solo in quei casi ove la centrale Telecom interessata non sia del tipo “in container” o di tipo unificato MD (a causa dei ridotti spazi standard completamente occupati da apparati Telecom) e dove sia possibile dedicare degli spazi agli Operatori, conservando la possibilità di disporre di un volano sufficiente alla gestione della centrale medesima. Questa condizione dovrà essere verificata caso per caso.

4.1 CONDIZIONI TECNICHE DI CO-LOCAZIONE IN SALA INTERNA.

Telecom Italia provvede a progettare e realizzare, compatibilmente con gli spazi disponibili, una sala idonea alla fornitura del servizio di co-locazione per gli operatori. La sala in oggetto viene dotata di infrastrutture tecnologiche ed edili idonee alla fornitura di:

Servizi di accesso disaggregato alla rete locale

- spazio con modularità minima sufficiente per l'installazione di 2 telai di dimensioni 600x300x2200 mm, ovvero di un telaio di dimensioni 600x600x2200 mm;
- un permutatore/ripartitore di confine equipaggiato, in base alle necessità espresse dall'Operatore, con strisce per coppie in rame (modularità della striscia: 60 coppie) fino ad un limite di 2000 coppie per modulo e/o strisce per cavi coassiali (modularità della striscia: 32 o 16 coassiali), nonché di un telaio di terminazione fibra di confine suddivisibile in moduli da 20 fibre;
- accessi separati alla sala interna, alimentazione, condizionamento, presa di terra degli impianti in comune, canalette per i necessari raccordi cavo, ecc..

Servizi di interconnessione

- spazio con modularità minima standard sufficiente per l'installazione di un telaio di dimensioni 600x300x2200 mm;
- base alle necessità espresse dall'Operatore, con strisce per cavi coassiali (modularità della striscia: 32 o 16 coassiali), nonché di un telaio di terminazione fibra di confine suddivisibile in moduli da 20 fibre;

- accessi separati alla sala interna, alimentazione, condizionamento, presa di terra degli impianti in comune qualora non fosse già stato richiesto un modulo per ULL;
- canalette per i necessari raccordi cavo qualora non siano già state richieste per il servizio di canale numerico.

L'Operatore richiedente deve assicurare che le proprie apparecchiature soddisfino i necessari requisiti in termini di dissipazione termica per ciascun armadio, compatibilità elettromagnetica degli apparati/sistemi di telecomunicazione (marcatura CE), equipotenzialità degli impianti di rete, conformità dei criteri di installazione con quelli di Telecom Italia, conformità della cablatura a criteri di sicurezza, nonché accettare gli standard aziendali in termini di security e safety. In particolare, agli Operatori verrà concessa la possibilità di installare in rete di accesso apparati trasmissivi, eventualmente con funzionalità integrate, ed apparati in tecnologia xDSL non utilizzati da Telecom Italia, purché conformi a standard internazionali e dotati di potenza spettrale analoga a quella di apparati già inseriti in rete. In particolare:

- **dissipazione termica:** gli operatori devono comunicare all'atto della richiesta la potenza dissipata da ciascun telaio installato, in funzione della tipologia di apparati utilizzati. La potenza massima dissipabile da ciascun modulo standard è di 2 kilowatt per i servizi di accesso disaggregato a livello di rete locale e di 1 KW per quello di interconnessione.
- **Compatibilità elettromagnetica:** gli apparati installati dall'Operatore dovranno essere provvisti di marcatura CE secondo le Direttive europee vigenti per le apparecchiature di telecomunicazioni e dovranno essere compatibili con le apparecchiature già installate.
- **Equipotenzialità degli impianti di terra:** gli impianti installati dall'Operatore devono essere collegati all'impianto di terra equipotenziale con gli impianti Telecom Italia.

Il Cavo OLO di raccordo tra spazio OLO, Cameretta 0 e pozzetto esterno OLO è invece fornito dall'OLO e posato da Telecom Italia che ne cura anche la manutenzione.

Con riferimento alla fornitura del servizio energetico, Telecom Italia fornisce l'energia in coerenza con la richiesta e compatibilmente con le disponibilità.

Per quanto riguarda la predisposizione dei raccordi per i servizi di accesso disaggregato alla rete locale, Telecom Italia cura, a spese OLO, la fornitura, la posa e la manutenzione dei seguenti raccordi:

- **Raccordo coppie in rame** fra il permutatore di confine ed il permutatore urbano, solo per servizio di accesso disaggregato a collegamenti in rame .
- **Eventuale raccordo coassiale verso Sala AF** per flussi numerici su interfaccia G.703 richiesti per il servizio di canale numerico, prolungamento dell'accesso con canale numerico e flussi di interconnessione.
- **Eventuale raccordo fibra** fra Telaio Terminazione Fibra (TTF) OLO e TTF Telecom Italia per servizio di accesso disaggregato ai collegamenti in fibra ottica, prolungamento dell'accesso con canale numerico o portante in fibra, flussi di interconnessione su interfaccia ottica a 155 Mbit/s.

4.2 CONDIZIONI ECONOMICHE DI CO-LOCAZIONE IN SALA INTERNA

Per la valorizzazione della superficie totale commerciale occupata dagli Operatori che usufruiscono del servizio di co-locazione in sala interna si fa riferimento a un criterio di calcolo, descritto nell'ALLEGATO 1 alla presente Offerta, che tiene conto del valore di mercato, della destinazione dell'immobile, più un tasso di rendimento dell'immobile.

Tabella 1 - Condizioni economiche per il servizio di co-locazione all'interno dell'edificio di centrale

Canoni annui		Valori in Euro	Valori in Lire
Prezzo Mq commerciale (superficie commerciale occupata)	Da calcolare caso per caso sulla base dei parametri in ALLEGATO 1		
Servizi di facility management Manutenzione (impianti tecnologici, impianti elevatori, estintori) e servizi di pulizia, smaltimento rifiuti e prestazioni accessorie (Disinfestazione / derattizzazione, sgombero neve, manutenzione aree verdi):	Per mq commerciale	31,0597	60.140
Servizi di Security			
	Vigilanza	Per mq commerciale	6,0534 11.721
	Controllo accessi	Per mq commerciale	3,2149 6.225
	Gestione allarmi e abilitazione accessi	Per punto di segnalazione gestito	101,4063 196.350
	Attività di Consulenza in tema di Security	Su preventivo ¹	

Con riferimento ai servizi di:

- energia elettrica fornito su impianti TI (comprensivo di trattamento energia e gestione amministrativo-contabile)
- energia elettrica fornito con stazioni di energia e batterie degli OLO;
- energia elettrica per impianti di condizionamento ad espansione diretta;
- energia elettrica per impianti di condizionamento ad acqua refrigerata

i valori economici sono stati calcolati sulla base delle risultanze della contabilità regolatoria relativa all'anno 2000 a costi correnti.

¹ Preventivo basato sul costo orario della manodopera Telecom per interventi specifici

Tabella 2: Condizioni economiche per il servizio di energia all'interno dell'edificio di centrale.

Canoni annui		Valori in Euro	Valori in Lire
Servizio di energia elettrica fornito su impianti TI (comprensivo di trattamento energia e gestione amministrativo-contabile)	Per KW disponibile (moltiplicato per la potenza assorbita da ogni apparecchiatura) ²	2.664,9176	5.160.000
Servizio di energia elettrica fornito con stazioni di energia e batterie degli OLO	Per KW disponibile (moltiplicato per la potenza assorbita da ogni apparecchiatura)	1.177,5217	2.280.000
Servizio di climatizzazione con impianti di condizionamento ad espansione diretta	Per KW disponibile (moltiplicato per la potenza dissipata)	996,7618	1.930.000
Servizio di climatizzazione con impianti di condizionamento ad acqua refrigerata	Per KW disponibile (moltiplicato per la potenza dissipata)	1.564,8644	3.030.000

Tali importi si applicano dopo il primo anno di co-locazione per tutti i siti relativi alle fasi 1 e 2 e per ogni Operatore che alla data del 19 marzo 2002 abbia già fatto richiesta di colocazione su tali siti nelle suindicate fasi pianificate. Durante il primo anno di co-locazione si farà riferimento al listino 2000 secondo quanto riportato nella seguente tabella :

² L'Operatore deve dichiarare a Telecom Italia la potenza assorbita per modulo in base agli apparati in esso inseriti. Telecom Italia fornisce l'energia in coerenza con la richiesta e compatibilmente con le disponibilità

Tab. 3 Condizioni economiche per il servizio di energia all'interno dell'edificio di centrale

Canoni annui		Valori in Euro	Valori in Lire
Servizio di energia (comprensivo di trattamento energia e gestione amministrativo-contabile)	Per KW disponibile (moltiplicato per la potenza assorbita da ogni apparecchiatura) (1)	1.171,08	2.267.535
Servizio di condizionamento	Per KW disponibile (moltiplicato per la potenza dissipata)	1.260,87	2.441.379

(1) L'Operatore deve dichiarare a Telecom Italia la potenza assorbita per modulo in base agli apparati in esso inseriti. Telecom Italia fornisce l'energia in coerenza con la richiesta e compatibilmente con le disponibilità.

I costi di realizzazione del sito sono variabili e dipendenti dai seguenti fattori:

- accessi (separati o condivisi con quelli di Telecom Italia);
- posizione della sala all'interno dello stabile Telecom Italia;
- la attività di adattamento edile e tecnologico del locale.

Tabella 4 - Condizioni economiche Una Tantum per il servizio di co-locazione all'interno dell'edificio di centrale

Tariffe una tantum		Valori in Euro	Valori in Lire
Realizzazione sala di co-locazione – opere edili (1)	Su progetto specifico		
Realizzazione sala di co-locazione – impianti tecnologici (2)	Su progetto specifico		
Realizzazione sala di co-locazione – sistemi di alimentazione e di condizionamento (2)	Su progetto specifico		
Servizi di Engineering (impianti edili) successivi (1)	Su progetto specifico		
Servizi di Engineering (tecnologici) successivi (2)	Su progetto specifico		
Costo orario della manodopera Telecom per interventi specifici (3)		46,2229	89.500

(1) I costi infrastrutturali edili possono comprendere ad esempio:

- lavori edili per la realizzazione sala degli operatori;
- lavori edili per accessi e percorsi;
- lavori per l'adattamento dei sistemi/impianti di sicurezza e di controllo accessi.

I costi verranno determinati sulla scorta dei prezzi unitari desunti dal prezzario R15 di Telecom Italia, maggiorati del 24% per spese di progettazione, direzione lavori ecc.

(2) I costi infrastrutturali tecnologici possono comprendere ad esempio:

- posa pozzetto di raccordo;
- impianto elettrico/punti di terra;
- infrastrutture di cablaggio (diverse dai raccordi) e predisposizione canalette;
- installazione permutatori BF, TTF, ripartitori AF di confine.

I costi applicati saranno corrispondenti agli oneri sostenuti per le realizzazioni; tali costi comprendono

- I costi delle realizzazioni commissionate ad imprese esterne;
- I costi afferenti alle attività svolte direttamente da Telecom Italia.

(3) Maggiorazione del 25% per interventi in ore notturne o in giorni festivi e del 50% per interventi urgenti.

N.B. In grassetto vengono evidenziati i costi condivisibili tra più OLO sulla base dei criteri specificati al paragrafo 10.2

5 SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE IN SHELTER

In caso di indisponibilità di spazi all'interno dell'edificio di centrale e compatibilmente con gli spazi utilizzabili, l'ottenimento delle necessarie licenze edilizie e le norme di sicurezza vigenti, Telecom Italia offre il servizio di co-locazione in appositi shelter, posizionati all'interno del recinto di centrale di Telecom Italia e condivisi tra più operatori.

Più specificamente, tale co-locazione è disponibile:

1. **all'interno del recinto di centrale SL** di Telecom Italia, quando è funzionale ai seguenti servizi:
 - accesso disaggregato ai collegamenti in rame;
 - accesso disaggregato ai collegamenti in fibra;
 - canale numerico;
 - prolungamento dell'accesso.
2. **all'interno del recinto di centrale SGU** di Telecom Italia, quando è accessorio rispetto ai servizi di interconnessione e/o funzionale rispetto all'offerta dei seguenti servizi di accesso disaggregato:
 - canale numerico;
 - prolungamento dell'accesso.
3. **all'interno del recinto di centrale SGT** di Telecom Italia, quando è accessorio ai servizi di interconnessione.

Il servizio viene offerto in uno shelter modulare di dimensioni minime di circa. 2.5X3 metri (ampliabile) ed è di norma condiviso tra gli operatori. L'offerta di Telecom Italia comprende:

- la messa a disposizione degli OLO di uno spazio fisico individuato sulla base di un modulo standard. Lo spazio corrispondente a ciascun modulo è comprensivo anche degli spazi per impianti tecnologici (pro quota OLO), degli spazi di manovra all'interno dello shelter, degli spazi necessari per il passaggio del personale degli altri operatori nel caso di presenza contemporanea, dello spazio occupato dal permutatore/ripartitore/TTF di confine (modulo assegnato ad OLO), dello spazio

dedicato ad ospitare il telaio installato dall'OLO, nonché degli spazi necessari a garantire l'accesso al manufatto. L'occupazione prevista da ciascun modulo è pari a circa 4,2 mq, nel caso di richiesta per servizi di accesso disaggregato alla rete locale, e a circa 2 mq nel caso di richiesta per interconnessione; in entrambi i casi compatibilmente con i vincoli fisici della struttura dello shelter. La superficie verrà determinata sulla base del progetto di fattibilità.

- la messa a disposizione di una striscia sul permutatore Telecom
- un permutatore/ripartitore/telaio di terminazione fibra di confine per l'attestazione dei collegamenti fisici in rame richiesti e per l'uscita dei collegamenti (rame/coassiale/fibra) verso gli impianti OLO;
- la realizzazione di impianti edili e tecnologici necessari alla predisposizione dei raccordi tra gli impianti di Telecom Italia e gli impianti di confine OLO, realizzati in funzione dei servizi di accesso disaggregato richiesti;
- la realizzazione dei raccordi tra gli impianti di confine OLO, la cameretta "zero" e il pozzetto esterno OLO;
- il servizio di energia;
- il servizio di condizionamento;
- i servizi di facility management (es. pulizia, manutenzione delle opere edili e degli impianti di energia/condizionamento, ecc.);
- i servizi di security and safety (es. vigilanza, controllo accessi, gestione allarmi, ecc.).

5.1 CONDIZIONI TECNICHE DI CO-LOCAZIONE IN SHELTER

La co-locazione all'interno del recinto di centrale SL/SGU avviene mediante l'utilizzo di shelter. Lo spazio così delimitato è sufficiente per l'installazione ed alloggiamento dei cavi e degli apparati necessari per la destinazione di uso dichiarata dall'OLO dei collegamenti fisici richiesti.

Lo shelter in oggetto viene dotato di infrastrutture tecnologiche ed edili idonee alla fornitura di:

Servizi di accesso disaggregato alla rete locale

- spazio per l'installazione di 2 telai di dimensioni 600x300x2200 mm, ovvero di un telaio di dimensioni 600x600x2200 mm;
- un permutatore /ripartitore di confine equipaggiato, in base alle necessità espresse dall'Operatore, con strisce per coppie in rame (modularità della striscia: 60 coppie) fino ad un limite di 2000 coppie per modulo e/o strisce per cavi coassiali (modularità della striscia: 32 o 16 coassiali), nonché di un telaio di terminazione fibra di confine suddivisibile in moduli da 20 fibre;
- Lo shelter è accessibile transitando dagli ingressi principali delle sedi Telecom Italia ospitanti, secondo le regole descritte per l'accesso in sale di co-locazione in edificio.

Servizi di interconnessione

- spazio con modularità minima standard sufficiente per l'installazione di un telaio di dimensioni 600x300x2200 mm;
- un ripartitore di confine equipaggiato, in base alle necessità espresse dall'Operatore, con strisce per cavi coassiali (modularità della striscia: 32 o 16 coassiali), nonché di un telaio di terminazione fibra di confine suddivisibile in moduli da 20 fibre;
- lo shelter è accessibile transitando dagli ingressi principali delle sedi Telecom Italia ospitanti, secondo le regole descritte per l'accesso in sale di colocazione in edificio.
- infrastrutture di posa per i necessari raccordi cavo qualora non siano già state richieste per il servizio di canale numerico.

L'operatore richiedente deve assicurare che le proprie apparecchiature soddisfino i necessari requisiti in termini di dissipazione termica per ciascun armadio, compatibilità elettromagnetica degli apparati/sistemi di telecomunicazione (marcatura CE), equipotenzialità degli impianti di rete, conformità dei criteri di installazione con quelli di Telecom Italia, conformità della cablatura a criteri di sicurezza, nonché accettare gli standard aziendali in termini di security e safety. In particolare, agli

Operatori verrà concessa la possibilità di installare in rete di accesso apparati trasmissivi (eventualmente con funzionalità integrate) ed apparati in tecnologia xDSL non utilizzati da Telecom Italia, purché conformi a standard internazionali e dotati di potenza spettrale analoga a quella di apparati già inseriti in rete. In particolare:

- **dissipazione termica:** gli operatori devono comunicare all'atto della richiesta la potenza dissipata da ciascun modulo installato, in funzione della tipologia di apparati utilizzati. La potenza massima dissipabile da ciascuno modulo è di 2 kilowatt per i servizi di accesso disaggregato a livello di rete locale e di 1 KW per quello di interconnessione; .
- **Compatibilità elettromagnetica:** gli apparati installati dall'Operatore dovranno essere provvisti di marcatura CE secondo le direttive europee vigenti per le apparecchiature di telecomunicazioni e dovranno essere compatibili con le apparecchiature già installate.
- **Equipotenzialità degli impianti di terra:** gli impianti installati dall'operatore devono essere collegati all'impianto di terra equipotenziale con gli impianti Telecom Italia.

Il Cavo OLO di raccordo tra spazio OLO, Cameretta 0 e pozzetto esterno OLO è invece fornito dall'OLO e posato da Telecom Italia che ne cura anche la manutenzione.

Con riferimento alla fornitura del servizio energetico, Telecom Italia fornisce l'energia in coerenza con la richiesta e compatibilmente con le disponibilità.

Per quanto riguarda la predisposizione dei raccordi, Telecom Italia cura, a spese OLO, la fornitura, la posa e la manutenzione dei seguenti raccordi:

- **Raccordo Coppie in rame** fra il permutatore di confine ed il permutatore urbano, solo per servizio di accesso disaggregato a collegamenti in rame.
- **Eventuale raccordo coassiale verso Sala AF** per flussi numerici su interfaccia G.703 richiesti per il servizio di canale numerico, prolungamento dell'accesso con canale numerico e flussi di interconnessione.
- **Eventuale raccordo fibra** fra Telaio Terminazione Fibra (TTF) OLO e TTF Telecom Italia (per servizio di accesso disaggregato ai collegamenti in fibra ottica, prolungamento dell'accesso con canale numerico/portante in fibra o flussi di interconnessione su interfaccia ottica a 155 Mbit/s). .

5.2 CONDIZIONI ECONOMICHE DI CO-LOCAZIONE IN SHELTER

Per la valorizzazione della superficie commerciale occupata dagli Operatori che usufruiscono del servizio di co-locazione in shelter si fa riferimento a un criterio di calcolo, descritto nell'ALLEGATO 1 alla presente Offerta, che tiene conto del valore di mercato, della destinazione dell'immobile, più un tasso di rendimento dell'immobile.

I costi di realizzazione dello shelter sono variabili e dipendenti dai seguenti fattori:

- accessi (separati o condivisi con quelli di Telecom Italia);
- posizione dello shelter in ospitalità all'interno del recinto della centrale Telecom Italia;
- le attività di adattamento edile e tecnologico.

Le condizioni economiche, sia per i canoni che per i costi di predisposizione, sono quelle specificate nella Tabella 1, Tabella 2, e Tabella 4.

6 SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE IN SITO ADIACENTE

Il servizio di co-locazione in sito adiacente a SGU/SGT è specifico per il servizio di interconnessione. In particolare, implica, da parte di Telecom Italia, la fornitura sia dell'accesso al proprio nodo sia dell'infrastruttura di collegamento tra tale nodo ed il Punto di Interconnessione (PdI) situato in prossimità della propria centrale di commutazione.

Per ogni nodo di commutazione aperto all'interconnessione, Telecom Italia definisce, in funzione della struttura di rete (tubazioni, canalizzazioni, pozzetti, sala muffole), un "sito" (Punto di Interconnessione o PdI) adiacente all'autocommutatore, nel quale si realizza l'interconnessione (tramite giunto o ripartitore ottico) tra il cavo dell'Operatore richiedente e quello di Telecom Italia di raccordo verso la sala trasmissione.

6.1 CONDIZIONI TECNICHE DI CO-LOCAZIONE IN SITO ADIACENTE

Il servizio richiede da parte di Telecom Italia, la fornitura congiunta di:

- funzionalità di centrale nel nodo di Telecom Italia, come descritta nella Offerta di Riferimento;
- infrastruttura di collegamento tra Pdl e il nodo di Telecom Italia che comprende il raccordo trasmissivo tra il “sito” e la sala trasmissione di Telecom Italia, la terminazione di linea presso la centrale di Telecom Italia con capacità minima pari a 155 Mbit/s e il servizio di demultiplazione sino a 2 Mbit/s lato Telecom Italia.
- Apparati necessari alla realizzazione del collegamento installati in sala trasmissioni, impianto in cavo sino al sito esterno (pozzetto) predisposizione del manufatto sotterraneo.

Telecom Italia e l'Operatore richiedente concordano il tipo di apparato trasmissivo da utilizzare. La scelta della tecnologia da utilizzare e del costruttore deve essere compatibile con quella utilizzata da Telecom Italia nella sala trasmissione adiacente alla propria centrale di commutazione; la capacità minima fornita all'interconnessione è pari a 16x2 Mbit/s, trasportati su un sistema di linea di capacità complessiva almeno 155 Mbit/s.

6.2 CONDIZIONI ECONOMICHE DI CO-LOCAZIONE IN SITO ADIACENTE

I costi di realizzazione delle infrastrutture di collegamento sono dipendenti dalla posizione del sito Telecom Italia individuato a tale scopo ed in funzione delle opere civili o di altra natura eventualmente necessarie per l'adattamento a tale funzione.

Tabella 5 - Condizioni economiche Una Tantum in caso di co-locazione in sito adiacente

Tariffe una tantum		Valori in Euro	Valori in Lire
Costi di realizzazione delle infrastrutture (cavidotti, canalette, test ecc.) e dei cavi di raccordo (1)	Su progetto specifico		
Costo orario della manodopera Telecom per interventi specifici (2)		46,2229	89.500

(1) I costi applicati sono corrispondenti agli oneri sostenuti per le realizzazioni; tali costi comprendono

- I costi delle realizzazioni commissionate ad imprese esterne;
- I costi afferenti alle attività svolte direttamente da Telecom Italia.

(2) Maggiorazione del 25% per interventi in ore notturne o in giorni festivi e del 50% per interventi urgenti.

7 SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE NELLE IMMEDIATE VICINANZE AL SITO DI TELECOM ITALIA

Il servizio di colocazione nelle immediate vicinanze al sito di Telecom Italia è specifico per i servizi di accesso disaggregato a livello di rete locale. Nel caso non sia disponibile la colocazione di tipo fisico, l'Operatore individua un proprio sito nei pressi della centrale SL ovvero SGU di interesse nel quale installare le proprie strutture ed apparecchiature ed in cui deve essere riservato uno spazio per l'installazione delle infrastrutture T.I. (ripartitore, strisce, TTF, ecc.).

7.1 CONDIZIONI TECNICHE DI CO-LOCAZIONE NELLE IMMEDIATE VICINANZE AL SITO DI TELECOM ITALIA

Nel caso di co-locazione fisica nelle immediate vicinanze, per il collegamento fra i due siti dovranno essere realizzate le infrastrutture (cunicoli, canalizzazioni, tubazioni, pozzetti di raccordo, ecc.) essenziali alla posa dei portanti trasmissivi (cavi in rame, ottici) necessari per le tipologie di servizio di accesso disaggregato richieste dall'OLO. Per quanto riguarda la valutazione dell'impatto della distanza tra il sito

Telecom Italia ed il sito dell'Operatore sulla qualità dei segnali su coppie in rame, si rimanda alla "Offerta di riferimento di Telecom Italia".

Nel caso in cui il sito OLO sia oggetto di accesso mediante canale numerico (2 Mbit/s) o di prolungamento con canale numerico (2, 34, o 155 Mbit/s) o portante trasmissivo, il prolungamento stesso va realizzato tramite un raccordo in fibra ottica tra le due sedi con terminazione su opportuni sistemi di linea.

In alternativa, in caso di accesso mediante canale numerico (2 Mbit/s) o prolungamento a 2 Mbit/s, è possibile concordare con l'Operatore l'utilizzo di terminazioni HDSL su portante in rame di proprietà dell'Operatore, laddove esistente.

Sono a cura Telecom Italia:

- la richiesta per i permessi di legge per la realizzazione infrastrutture di posa da Centrale Telecom a Pozzetto Telecom (compreso pozzetto);
- la predisposizione delle infrastrutture di posa da SL/SGU al suo pozzetto;
- la fornitura, la posa e la manutenzione del cavo terminato ad ambo i lati (rame e/o fibra) fino alla sede OLO.

Sono a cura OLO:

- la richiesta per i permessi di legge per la realizzazione infrastrutture di posa da Pozzetto Telecom a sede OLO (compreso pozzetto OLO);
- la predisposizione delle infrastrutture di posa dal suo sito al proprio pozzetto, posto nelle immediate vicinanze del pozzetto T.I.;
- la realizzazione del proprio pozzetto;
- la predisposizione delle infrastrutture di posa dal proprio pozzetto al pozzetto T.I.;
- la realizzazione del permutatore/ripartitore/TTF di confine nel proprio sito.

7.2 CONDIZIONI ECONOMICHE DI CO-LOCAZIONE NELLE IMMEDIATE VICINANZE AL SITO DI TELECOM ITALIA

I costi di realizzazione delle infrastrutture di collegamento sono dipendenti dalla posizione del sito scelto dall'Operatore e verranno definiti caso per caso nello studio di fattibilità.

Tabella 6 - Condizioni economiche Una Tantum in caso di co-locazione nelle immediate vicinanze al sito di Telecom Italia

Tariffe una tantum		Valori in Euro	Valori in Lire
Costi di realizzazione delle infrastrutture (cavidotti, canalette, test ecc.) e dei cavi di raccordo (1)	Su progetto specifico		
Costo orario della manodopera Telecom per interventi specifici (2)		46,2229	89.500

- (1) I costi applicati sono corrispondenti agli oneri sostenuti per le realizzazioni; tali costi comprendono
- I costi delle realizzazioni commissionate ad imprese esterne;
 - I costi afferenti alle attività svolte direttamente da Telecom Italia
- (2) Maggiorazione del 25% per interventi in ore notturne o in giorni festivi e del 50% per interventi urgenti.

8 SERVIZIO DI CO-LOCAZIONE VIRTUALE

Il servizio di co-locazione virtuale è specifico per i servizi di accesso disaggregato ai collegamenti in rame della rete di distribuzione di Telecom Italia di cui all'Offerta di riferimento dei servizi di accesso disaggregato a livello di rete locale di Telecom Italia e, in una prima fase, sarà circoscritto ad apparati di raccolta con funzionalità ADSL. Il servizio evolverà coerentemente con l'introduzione delle nuove tecnologie nella rete di accesso di Telecom Italia. Il servizio viene offerto **all'interno dell'edificio di centrale SL** di Telecom Italia, quando è funzionale ai seguenti servizi:

- accesso disaggregato ai collegamenti in rame;
- prolungamento dell'accesso.

Il servizio può essere offerto con due diverse modalità:

- acquisto ed installazione dell'apparato a cura dell'Operatore e manutenzione correttiva a cura Telecom Italia;
- fornitura, installazione e manutenzione correttiva dell'apparato a cura di Telecom Italia.

La co-locazione virtuale è possibile solo in quei casi ove la centrale Telecom interessata non sia del tipo “in container” o di tipo unificato MD (a causa dei ridotti spazi standard completamente occupati da apparati Telecom) e dove sia possibile dedicare degli spazi agli Operatori, conservando la possibilità di disporre di un volano sufficiente alla gestione della sala AF. Questa condizione dovrà essere verificata caso per caso.

L'Operatore richiedente il servizio di co-locazione virtuale deve accettare gli standard aziendali in termini di security e safety.

8.1 COLOCAZIONE VIRTUALE CON ACQUISTO ED INSTALLAZIONE DELL'APPARATO A CURA DELL'OLO.

Il servizio consiste nella facoltà data all'Operatore di installare nelle sale trasmissive di Telecom Italia propri apparati di raccolta di cui Telecom curerà la manutenzione correttiva. L'offerta di Telecom Italia comprende:

- la messa a disposizione degli Operatori di uno spazio fisico individuato sulla base di moduli standard. Lo spazio corrispondente a ciascun modulo è comprensivo anche degli spazi per impianti tecnologici (pro quota Operatore), degli spazi di manovra all'interno della sala, degli spazi necessari per il passaggio del personale di Telecom Italia nel caso di presenza contemporanea, dello spazio occupato dal permutatore/ripartitore/TTF di confine (modulo assegnato ad Operatore), dello spazio dedicato ad ospitare il telaio dell'apparato installato dall'Operatore. L'occupazione prevista da ciascun modulo standard è pari a circa 4,2 mq, compatibilmente con i vincoli fisici della struttura della sala. La superficie reale verrà determinata sulla base dello studio di fattibilità.
- la messa a disposizione di una striscia sul permutatore Telecom
- un permutatore/ripartitore/telaio di terminazione fibra (TTF) di confine per l'attestazione dei collegamenti fisici in rame richiesti e per l'uscita (rame/coassiale/fibra) verso gli impianti OLO;
- la realizzazione degli impianti edili e tecnologici necessari alla predisposizione dei raccordi tra gli impianti di Telecom Italia e gli impianti di confine OLO, realizzati in funzione dei servizi richiesti;
- la realizzazione dei raccordi tra gli impianti di confine OLO, la cameretta "zero" e il pozzetto esterno OLO;

- il servizio di energia;
- il servizio di condizionamento;
- i servizi di facility management (es. pulizia, manutenzione delle opere edili e degli impianti di energia/condizionamento, ecc.);
- i servizi di security and safety (es. vigilanza, controllo accessi, gestione allarmi, ecc.);
- la manutenzione correttiva sull'apparato effettuata su guasto/disservizio segnalato dall'Operatore.

8.1.1 Condizioni tecniche del servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura dell'OLO..

Telecom Italia provvede ad individuare di norma all'interno della propria sala AF, degli spazi idonei alla fornitura del servizio di co-locazione virtuale per l'Operatore. Le infrastrutture tecnologiche ed edili di sala vengono rimodulate, ove possibile, per renderle idonee alla fornitura dei servizi di accesso disaggregato alla rete locale

- spazio con modularità minima sufficiente per l'installazione di 2 telai di dimensioni 600x300x2200 mm, ovvero di un telaio di dimensioni 600x600x2200 mm;
- un permutatore/ripartitore di confine equipaggiato, in base alle necessità espresse dall'Operatore, con strisce per coppie in rame (modularità della striscia: 60 coppie) fino ad un limite di 2000 coppie per modulo e/o strisce per cavi coassiali (modularità della striscia: 32 coassiali), nonché di un telaio di terminazione fibra di confine suddivisibile in moduli da 20 fibre;
- alimentazione, condizionamento, presa di terra degli impianti in comune, canalette per i necessari raccordi cavo, ecc.;

La manutenzione correttiva sull'apparato è effettuata su guasto/disservizio segnalato dall'Operatore. Sulla base della segnalazione ricevuta e delle procedure di esercizio e manutenzione fornite dall'Operatore, Telecom Italia eseguirà l'operazione richiesta ma non garantisce il ripristino del servizio al cliente finale che resta a cura dell'Operatore. Telecom Italia espletterà attività di manutenzione correttiva come

- sostituzione di schede guaste
- reset manuale della scheda

L'Operatore richiedente deve assicurare che le proprie apparecchiature soddisfino i necessari requisiti in termini di dissipazione termica per ciascun armadio, compatibilità elettromagnetica degli apparati/sistemi di telecomunicazione (marcatore CE), equipotenzialità degli impianti di rete, conformità dei criteri di installazione con quelli di Telecom Italia, conformità della cablatore a criteri di sicurezza, nonché accettare gli standard aziendali in termini di security e safety. In particolare, agli Operatori verrà concessa la possibilità di installare in rete di accesso apparati in tecnologia ADSL non utilizzati da Telecom Italia, purché conformi a standard internazionali e dotati di potenza spettrale analoga a quella di apparati già inseriti in rete. In particolare:

- **dissipazione termica:** gli operatori devono comunicare all'atto della richiesta la potenza dissipata da ciascun telaio installato, in funzione della tipologia di apparati utilizzati. La potenza massima dissipabile da ciascun modulo standard è di 2 kilowatt per i servizi di accesso disaggregato a livello di rete locale
- **Compatibilità elettromagnetica:** gli apparati installati dall'Operatore dovranno essere provvisti di marcatura CE secondo le Direttive europee vigenti per le apparecchiature di telecomunicazioni e dovranno essere compatibili con le apparecchiature già installate.
- **Equipotenzialità degli impianti di terra:** gli impianti installati dall'Operatore devono essere collegati all'impianto di terra equipotenziale con gli impianti Telecom Italia.

Con riferimento alla fornitura del servizio energetico, Telecom Italia fornisce l'energia in coerenza con la richiesta e compatibilmente con le disponibilità.

Il Cavo OLO di raccordo tra gli impianti OLO, Cameretta 0 e pozzetto esterno OLO è invece fornito dall'OLO e posato da Telecom Italia che ne cura anche la manutenzione.

Per quanto riguarda la predisposizione dei raccordi interni funzionali sia ai servizi di accesso disaggregato sia all'uscita verso gli impianti OLO, Telecom Italia cura, a spese OLO, la fornitura, la posa e la manutenzione dei seguenti raccordi:

- **Raccordo coppie in rame** fra permutatore di confine dedicato all'OLO e il permutatore urbano, solo per servizio di accesso disaggregato a collegamenti in rame .

- **Eventuale raccordo coassiale verso Ripartitore AF** per flussi numerici su interfaccia G.703 nel caso sia richiesto per il servizio di prolungamento dell'accesso con canale numerico o CDN.
- **Eventuale raccordo fibra** fra il Telaio Terminazione Fibra (TTF) OLO e TTF Telecom Italia nel caso sia richiesto per il servizio di prolungamento dell'accesso con canale numerico a 155 Mbit/s o CDN a 155 Mbit/s.

Non sono comprese nel servizio e sono quindi a carico dell'Operatore le attività di:

- **installazione e collaudo**; l'Operatore può avvalersi di una ditta già qualificata da Telecom Italia che comunque si rende disponibile ad attivare il processo di qualificazione per eventuali altre ditte proposte dell'Operatore alle condizioni economiche espresse in Tabella 8. La qualificazione valuterà sia aspetti relativi all'assetto societario ed alla solidità economico-finanziaria sia quelli di natura tecnica ed organizzativa. Qualora l'apparato non sia attualmente nella lista delle forniture di Telecom Italia, l'Operatore dovrà concordare le modalità ed i tempi per l'addestramento e la formazione del personale. Resta inteso che dovranno essere corrisposti tutti gli oneri sopportati da Telecom Italia per i tempi di "mancata prestazione" del proprio personale e gli eventuali oneri aggiuntivi (spese di trasferta, ecc.).
- **messa in esercizio** dell'apparato. L'Operatore dovrà fornire a Telecom Italia tutti gli elementi necessari per la presa in carico dell'apparato, di seguito elencati:
 - i reports di collaudo necessari per le successive attività di manutenzione e la descrizione del collegamento verso il ripartitore ad alta frequenza;
 - la documentazione e le monografie di ciascun apparato possibilmente su supporto elettronico in lingua italiana;
 - le procedure di esercizio e manutenzione e gestione delle scorte
 - l'attestato dell'avvenuta formazione del personale di Telecom Italia;
 - eventuali unità di scorta dell'apparato
- **gestione dell'apparato** comprensiva di controllo/supervisione allarmi e di delivery dei servizi forniti al cliente finale.

Per le attività di installazione, di collaudo e di messa in esercizio dell'apparato l'Operatore dovrà concordarne i tempi con Telecom Italia che gli metterà a disposizione un servizio di accompagnamento nel locale della centrale di Telecom Italia per tutta la durata degli interventi.

Le attività di manutenzione programmata dovranno essere concordate tra Telecom Italia e l'Operatore con almeno 15 giorni di anticipo. In Tabella 7 è riportato il valore unitario del costo relativo al servizio di accompagnamento in centrale e di manutenzione programmata e correttiva.

Le scorte dovranno essere rese disponibili sul sito oggetto della co-locazione in spazi che verranno dedicati alla loro custodia. La gestione del magazzino delle scorte, inclusa la fornitura dell'armadio, è di completa responsabilità dell'Operatore che ne stabilisce il livello e la movimentazione. Telecom Italia non è responsabile per la mancata esecuzione dell'attività richiesta per indisponibilità delle schede di scorta. L'Operatore provvede direttamente al ritiro delle piastre guaste.

Eventuali altre esigenze potranno essere negoziate a livello contrattuale. In ogni caso, non riguarderanno le attività di installazione come, ad esempio, la sostituzione del cestello e la sostituzione dei cablaggi di telaio.

8.1.2 Condizioni economiche del servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura dell'OLO.

Per la valorizzazione del canone di locazione dello spazio, sia per l'installazione dell'apparato che per il posizionamento del magazzino scorte, si fa riferimento al criterio di calcolo descritto nell'ALLEGATO 1 alla presente Offerta che tiene conto del valore di mercato, della destinazione più un tasso di rendimento dell'immobile.

Le condizioni economiche sono quelle riportate in Tabella 1, Tabella 2 e cui vanno aggiunte quelle relative al servizio di manutenzione e allo spazio per il magazzino scorte riportate in Tabella 7.

Per le condizioni economiche una tantum si fa riferimento a quanto riportato in Tabella 4, cui si aggiungono gli eventuali costi per la qualificazione delle ditte installatrici, come riportato in Tabella 8.

Per la valorizzazione dei costi di realizzazione della struttura di co-locazione si fa riferimento al progetto specifico.

Tabella 7 – Ulteriori condizioni economiche per il servizio di co-locazione con acquisto ed installazione dell'apparato a cura dell'OLO

Canoni annui		Valori in Euro	Valori in Lire
Spazio per ospitare il magazzino scorte dell'OLO (mq commerciale)	Da calcolare caso per caso sulla base dei parametri in ALLEGATO 1		
Servizio di manutenzione (programmata o correttiva) e di accompagnamento in centrale (comprensivo della mancata prestazione e dei primi 5 interventi).	Per 2 telai di dimensioni 600x300x2200 mm ovvero un telaio di dimensioni 600x600x2200 mm;	1.109,3494	2.148.000
	Per ogni ulteriore intervento	184,8916	358.000

Tabella 8 – Ulteriori condizioni economiche Una Tantum per il servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura dell'OLO.

Tariffe una tantum		Valori in Euro	Valori in Lire
Costi per la qualificazione delle ditte installatrici ³	Per singola qualificazione	2040,0048	3.950.000

8.2 CO-LOCAZIONE VIRTUALE CON ACQUISTO ED INSTALLAZIONE DELL'APPARATO A CURA DI TELECOM ITALIA

Il servizio consiste nella facoltà data all'Operatore di acquistare da Telecom Italia apparati di raccolta ADSL che ne curerà la manutenzione correttiva. L'offerta comprende:

³ Il costo dell'iter di qualificazione, è indipendente dall'esito della stessa; l'importo è calcolato al netto dell'IVA

- la fornitura dell'apparato;
- il canone di locazione dello spazio fisico occupato, degli spazi di manovra all'interno della sala, degli spazi necessari per il passaggio del personale di Telecom Italia nel caso di presenza contemporanea, dello spazio occupato sul permutatore/ripartitore/TTF di Telecom Italia per l'attestazione dei collegamenti fisici (rame/coassiale/fibra);
- il servizio di energia;
- il servizio di condizionamento;
- i servizi di facility management (es. pulizia, manutenzione delle opere edili e degli impianti di energia/condizionamento, ecc.);
- i servizi di security and safety (es. vigilanza, controllo accessi, gestione allarmi, ecc.);
- la manutenzione correttiva dell'apparato effettuata su guasto/disservizio segnalato dall'Operatore;

8.2.1 Condizioni tecniche del servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura di Telecom Italia.

Il servizio comprende:

- la fornitura, comprensiva di collaudo, di un apparato ADSL DSLAM avente le seguenti caratteristiche;
 - modularità minima apparato: 1 subtelaio da 192 linee ADSL;
 - capacità di un telaio completo: 2 subtelai da 192 linee per un totale di 384 linee ADSL;
 - capacità massima di un DSLAM: 2.304 linee ADSL (6 telai completi da allocare in posizioni contigue);
 - schede di rete utilizzate: interfaccia elettrica 34 Mbit/s, interfaccia ottica 155 Mbit/s.
- il collaudo dell'apparato con il sistema di gestione dell'Operatore che dovrà essere lo stesso di quello utilizzato da Telecom Italia. L'attività viene svolta congiuntamente tra Telecom Italia e l'Operatore per permettere a la presa in

carico dell'apparato sul sistema di gestione dell'operatore e quindi il suo rilascio in esercizio;

- l'alimentazione ed il condizionamento dell'apparato oggetto di co-locazione;
- la manutenzione correttiva sull'apparato effettuata su guasto/disservizio segnalato dall'Operatore. Sulla base della segnalazione ricevuta e delle procedure di esercizio e manutenzione fornite dall'Operatore, Telecom Italia eseguirà l'operazione richiesta ma non garantisce il ripristino del servizio al cliente finale che resta a cura dell'Operatore. Telecom Italia espletterà essenzialmente attività di manutenzione correttiva come
 - sostituzione di schede guaste
 - reset manuale della scheda

Per quanto riguarda la predisposizione delle attestazioni dell'apparato ai diversi punti di terminazione necessari per la messa in esercizio dell'apparato Telecom Italia cura, a spese OLO, la fornitura, la posa e la manutenzione delle seguenti opere:

- **Collegamento in rame** fra apparato e permutatore urbano;
- **Eventuale collegamento coassiale fra apparato e Ripartitore AF** per flussi numerici su interfaccia G.703 richiesti per il servizio di prolungamento dell'accesso con canale numerico o CDN;
- **Eventuale collegamento in fibra** fra apparato e Telaio Terminazione Fibra (TTF) di Telecom Italia, per flussi numerici su interfaccia G.703 richiesti per il servizio di prolungamento dell'accesso con canale numerico o CDN.

Non è compresa nel servizio ed è quindi a carico dell'Operatore l'attività di gestione dell'apparato comprensiva di controllo/supervisione allarmi e di delivery del servizio al cliente finale fornito con l'apparato.

Le attività di manutenzione programmata verranno concordate tra Telecom Italia e l'Operatore con almeno 15 giorni di anticipo e verranno fornite alle condizioni economiche espresse in Tabella .

Eventuali altre esigenze potranno essere negoziate a livello contrattuale.

8.2.2 Condizioni economiche del servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura di Telecom Italia.

Le condizioni economiche per l'affitto dello spazio, per la fornitura del servizio di energia per alimentazione e per condizionamento, per i servizi di Facility Management e per i servizi di security sono quelle riportate in Tabella 1 e Tabella 2; le condizioni economiche per la fornitura del servizio di manutenzione sono quelle riportate in Tabella 7. Il canone di gestione delle scorte tiene conto della gestione del magazzino e della relativa movimentazione da e verso i centri di raccolta di Telecom Italia ed è espresso in Tabella .

Le condizioni una tantum sono riportate in Tabella 10 dove il valore di acquisto dell'apparato tiene conto del costo di fornitura, installazione e collaudo.

Tabella 9 – Ulteriori condizioni economiche per il servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura di Telecom Italia

Canoni annui		Valori in Euro	Valori in Lire
Servizio di manutenzione (programmata o correttiva) e di accompagnamento in centrale (comprensivo della mancata prestazione e dei primi 3 interventi)	Per subtelaio	554,6747	1.074.000
	Per ogni ulteriore intervento	184,8916	358.000
Canone gestione delle scorte		862,4830	1.670.000

Tabella 10 - Condizioni economiche Una Tantum per il servizio di co-locazione virtuale con acquisto ed installazione dell'apparato a cura di Telecom Italia

Tariffe una tantum		Valori in Euro	Valori in Lire
Fornitura, installazione e collaudo apparato			
	Modulo telaio + subtelaio da 192 linee ADSL	36.946,8101	71.539.000
	Subtelaio di espansione da 192 linee ADSL	30.788,5780	59.615.000

9 STUDIO DI FATTIBILITÀ

A seguito della richiesta da parte di un operatore licenziatario del servizio di co-locazione presso un sito di Telecom Italia viene avviato uno studio di fattibilità. Nella richiesta l'Operatore dovrà specificare se è interessato alla co-locazione virtuale e specificarne la modalità, qualora lo studio di fattibilità dia esito negativo per la co-locazione fisica come definita nella delibera 2/00/CIR.

9.1 CONTENUTI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

Nella richiesta di co-locazione fisica l'Operatore indica i moduli standard di cui necessita sia per il servizio di interconnessione sia per il servizio di accesso disaggregato alla rete locale e, ove applicabile, il numero di flussi di interconnessione che intende installare all'interno dello spazio preso in co-locazione. Inoltre l'Operatore indica l'eventuale richiesta del servizio di prolungamento (domanda di capacità trasmissiva). Tale studio ha l'obiettivo di fornire all'Operatore richiedente co-locazione le condizioni tecnico-economiche per la fornitura del servizio di co-locazione.

Le informazioni fornite all'Operatore con lo studio di fattibilità sono inserite nell'Offerta commerciale di co-locazione (comprende anche, ove richiesto, l'esito relativo al servizio di prolungamento) e sono le seguenti:

- la disponibilità o meno dello spazio per co-locazione;
- la disponibilità o meno del servizio di prolungamento, ove richiesto;
- il numero e la tipologia dei moduli effettivamente individuati all'interno del sito dove è stata richiesta co-locazione (ad uso ULL o per interconnessione);
- la descrizione dei lavori da eseguire;
- con riferimento alle modalità di fornitura del servizio di alimentazione e condizionamento nel caso di necessità di ampliamento degli impianti esistenti ovvero di realizzazione di nuovi impianti, verranno specificati i lavori da eseguire;

- il costo per le infrastrutture tecnologiche (realizzazione delle infrastrutture di posa, attività di posa cavi e/o fibre ottiche, derivazione della alimentazione e del condizionamento);
- il valore annuo della locazione (comprensiva degli spazi comuni tra più operatori);
- il valore annuo per l'utilizzo dei servizi di facility, & management e security;
- il valore annuo per alimentazione e condizionamento;
- il valore annuo per la gestione dei punti di segnalazione allarmi.
- Per la co-locazione fisica vengono inoltre forniti
 - la pianta del sito dove viene evidenziato lo spazio per co-locazione fisica;
 - il costo per la realizzazione delle infrastrutture edili;

In caso di indisponibilità degli spazi di co-locazione all'interno dell'edificio di centrale, l'esito dello studio di fattibilità conterrà le indicazioni di fattibilità relative a tutte le altre tipologie di co-locazione previste nell'Offerta e un'adeguata documentazione che fornirà le ragioni di tale indisponibilità.

I tempi per la fornitura dello studio di fattibilità sono riportati nello SLA relativo al servizio di colocazione.

9.2 CONDIZIONI ECONOMICHE RELATIVE ALLO STUDIO DI FATTIBILITÀ.

Il costo dell'analisi di fattibilità per sala interna viene suddiviso tra tutti gli operatori che manifestano interesse verso la co-locazione indipendentemente dall'effettiva esecuzione della stessa. Il costo dell'analisi di fattibilità per sala dedicata viene ribaltato all'OLO interessato, indipendentemente dall'effettiva esecuzione della stessa. La seguente Tabella 11 ne riporta il valore.

Tabella 11- Condizioni economiche Una Tantum relative allo studio di fattibilità

Tariffe una tantum	Valori in Euro	Valori in Lire
Studio di fattibilità	4369,7418	8.461.000

10 CRITERI E PROCEDURE PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI SPAZI E LA RIPARTIZIONE DEI COSTI COMUNI

I principi generali per l'individuazione dello spazio funzionale al servizio di co-locazione sono i seguenti:

- gli spazi individuati sono quelli per i quali non è pianificata l'utilizzazione da parte di Telecom Italia;
- gli spazi devono avere caratteristiche ambientali atte ad ospitare apparati di telecomunicazioni;
- gli spazi devono poter essere adattabili per l'installazione di infrastrutture tecnologiche.

10.1 CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

Gli operatori che hanno dichiarato nella richiesta di analisi di fattibilità per sito la disponibilità nelle sale dedicate per interconnessione di spazi utilizzabili ai fini dell'accesso disaggregato, sono tenuti ad utilizzare tali spazi. Ove la disponibilità degli spazi nelle sale dedicate risulti inferiore alle richieste, tali operatori possono richiedere gli ulteriori moduli standard nella sala condivisa. Per ottimizzare il processo di realizzazione dei siti di co-locazione per interconnessione e per accesso disaggregato a livello di rete locale, gli operatori dovranno far convergere le richieste di co-locazione per interconnessione con quelle per l'accesso. Per quei siti, non oggetto di co-locazione per accesso disaggregato (ad esempio siti di SGT), le richieste dovranno comunque convergere secondo la stessa pianificazione.

Telecom Italia comunicherà la data di disponibilità dei moduli richiesti sia all'Autorità che a ciascun operatore. Gli operatori sono tenuti ad utilizzare i moduli richiesti e i relativi spazi al permutatore entro sei mesi dalla data di dichiarata disponibilità del sito da parte di Telecom Italia. Nel caso di mancato utilizzo di un modulo e/o degli spazi al permutatore, gli operatori sono tenuti a fornire all'Autorità evidenza che esso verrà utilizzato entro 30 giorni. In caso contrario, tale modulo verrà dichiarato disponibile per altri Operatori. così come i relativi spazi al permutatore.

10.1.1 Fase di avvio

Ai fini dell'assegnazione degli spazi di co-locazione ciascun operatore può richiedere per ciascun sito:

- fino a tre moduli standard per i servizi di accesso disaggregato alla rete locale;
- fino a 9 moduli standard per l'interconnessione.

Alle richieste di moduli standard per i servizi di accesso disaggregato a livello di rete locale, ciascun operatore che partecipa al processo di richiesta dei siti di co-locazione dovrà indicare l'ordine di priorità per ciascun sito ed il numero di richieste di moduli standard, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

10.1.2 Fase a regime

Ai fini dell'assegnazione degli spazi di co-locazione, ciascun operatore presenterà nel Piano Annuale le proprie richieste di co-locazione e potrà richiedere per ciascun sito:

- fino a tre moduli standard relativamente al servizio di accesso disaggregato alla rete locale,
- fino a 9 moduli standard per l'interconnessione.

Nel caso in cui la disponibilità dello spazio emersa a valle degli studi di fattibilità risulti inferiore alle richieste degli operatori, l'assegnazione dello spazio avverrà in funzione dell'ordine di arrivo delle richieste.

10.2 RIPARTIZIONE DEI COSTI COMUNI

Nel caso di costi da condividere tra più operatori, Telecom Italia seguirà il criterio di seguito illustrato.

In funzione delle attività di predisposizione e di adeguamento degli spazi da attrezzare ed attribuire agli OLO, i *costi in comune* sono attribuiti a tutti gli operatori co-locati in fase di avvio e ripartiti tra gli operatori co-locati successivamente alla fase di avvio all'interno della medesima sala o del medesimo shelter, in base al numero di operatori co-locati nella medesima sala o shelter.

Per la ripartizione dei costi tra gli operatori si adotta lo schema percentuale descritto nella Tabella 12 secondo un modello di tipo matematico.

Tabella 12 – Criterio di ripartizione dei costi in comune agli OLO

	OLO	OLO paga Telecom Italia	TI riconosce agli OLO presenti nel medesimo sito
Fase 1	1°	100%/N ₁	-
	2°		
	...°		
	N ₁		
Fase 2	N ₁ +1	100%/ (N ₁ +N ₂)	[100%/ (N ₁ +N ₂)]* N ₂ / N ₁
	-		
	-		
	N ₁ + N ₂		
Fase n	N ₁ + N ₂ +1	100%/ (N ₁ +N ₂ +N ₃)	[100%/ (N ₁ +N ₂ +N ₃)]* N ₃ / (N ₁ +N ₂)
	-		
	-		
	N ₁ + N ₂ +N ₃		

A fine maggiormente esplicativo, si riporta un esempio del metodo indicato, ipotizzando che, dieci Operatori occupino totalmente una sala, e che vengano effettuate delle richieste in tempi differenziati da un primo gruppo composto da quattro operatori (N₁ = 4), da un secondo gruppo composto da quattro operatori (N₂ = 4) e da un terzo gruppo composto da due operatori (N₃ = 2).

- Prima fase: il primo gruppo di operatori (OLO1, OLO2, OLO3 e OLO4) richiede la co-locazione e paga a Telecom Italia tutti i costi inerenti la predisposizione del locale, compresi i costi in comune (*studio di fattibilità, affitto locali, condizionamento, energia, canalette, accesso separato ecc.*) per una percentuale pari al 25% ciascuno;
- Seconda fase: a fronte della richiesta del servizio di co-locazione da parte di un secondo gruppo di operatori (OLO5, OLO6, OLO7 e OLO8) riferito alla medesima sala ciascun operatore sarà tenuto a versare il 12,5% dei *costi in comune* a Telecom Italia, la quale ribalterà tali introiti in maniera proporzionale ad OLO1, OLO2, OLO3 ed OLO4. Infatti il 12,5% rappresenta la porzione di costi comuni per la sala spettante a ciascun operatore; la parte divenuta eccedente rispetto alla

ripartizione dei costi originari è restituita da Telecom Italia agli operatori facenti parte del primo gruppo.

- Terza fase: un terzo gruppo di operatori (OLO9 e OLO10) richiede il servizio di co-locazione all'interno della medesima sala e paga il 10% dei *costi in comune* a Telecom Italia, la quale ribalterà tali introiti agli altri operatori presenti nella medesima sala.

11 CONDIZIONI GENERALI PER IL SUBENTRO DI UN OPERATORE NEGLI SPAZI DI CO-LOCAZIONE GIÀ ASSEGNATI AD UN ALTRO OPERATORE

Il subentro di un Operatore negli spazi di co-locazione già assegnati ad un altro Operatore in un sito di centrale di Telecom Italia potrà avvenire a seguito della cessione integrale del Contratto di Sito precedentemente sottoscritto con Telecom Italia da parte dell'Operatore cedente all'Operatore cessionario.

L'Operatore cedente non potrà richiedere all'Operatore cessionario condizioni economiche diverse da quelle definite nell'ambito dell'Offerta di Riferimento di Telecom Italia per i servizi di co-locazione e del contratto di sito oggetto di cessione. L'Operatore cessionario subentrerà nelle posizioni giuridiche attive e passive nei confronti di Telecom Italia scaturenti dal predetto contratto.

La cessione degli spazi di co-locazione deve salvaguardare le esigenze fondamentali di sicurezza ed integrità delle infrastrutture di rete (nel caso di specie, della funzionalità delle centrali di Telecom Italia), nonché assicurare la continuità dei rapporti contrattuali in essere con Telecom Italia in merito alla fornitura dei servizi di co-locazione. La cessione deve avvenire senza alcuna interruzione nella corresponsione di quanto dovuto a Telecom Italia.

La cessione del contratto deve avvenire, oltre che nel pieno rispetto delle norme previste dal Codice Civile (in particolare l'art. 1406 e seguenti), anche previa:

- anticipata informativa congiunta degli Operatori cedente e cessionario a Telecom Italia della volontà del cedente di cedere il contratto di sito al cessionario;
- sottoscrizione da parte dell'Operatore cessionario del Contratto Quadro di Co-locazione;
- sottoscrizione da parte dell'Operatore cessionario dei contratti quadro relativi ai servizi per i quali intende usufruire del servizio di co-locazione nel sito in esame;

- dichiarazione dell'Operatore cedente che sollevi Telecom Italia da ogni responsabilità a fronte di possibili reclami dei clienti finali eventualmente precedentemente attivati in unbundling dall'Operatore cedente sul sito in esame; e che dovranno essere preventivamente contattati dallo stesso Operatore cedente per acquisire la loro manifesta volontà ad essere cessati o ceduti ad altro Operatore. Anche a cessione avvenuta, i servizi di accesso disaggregato, richiesti dall'Operatore cedente sulla base del contratto di unbundling continueranno ad essere fatturati da Telecom Italia fino a quando non perverranno le richieste di disattivazione da parte dell'Operatore cedente nel rispetto comunque dei parametri contrattualmente stabiliti;
- verifica da parte Telecom Italia dell'eventuale stato di morosità dell'Operatore cedente e della possibile solubilità del credito dovuto, in caso di morosità, anche attraverso l'escussione da parte di Telecom Italia della fideiussione depositata dall'Operatore cedente;
- verifica da parte di Telecom Italia della propria possibilità di utilizzare gli spazi/risorse liberati dall'Operatore cedente per propri scopi sulla base di un'adeguata documentazione delle proprie esigenze e dell'utilizzo previsto di tale capacità/risorse, nonché dei tempi previsti per tale utilizzo (anche in coerenza con lo spirito dell'art. 7 comma 10 punto c della Delibera 2/00/CIR).

Successivamente all'avvenuto perfezionamento della cessione del contratto di sito conseguente al manifestato consenso di Telecom Italia, la stessa provvederà all'aggiornamento della documentazione sulle proprie banche dati di rete per singolo sito in 15 giorni lavorativi dalla data di stipula del contratto di cessione. Tale attività risulta propedeutica all'attivazione dei clienti in unbundling dell'Operatore cessionario. I suindicati tempi dovranno comunque essere valutati da Telecom Italia in funzione della contemporaneità e della concentrazione geografica delle richieste di cessione.

12 CONDIZIONI GENERALI PER IL SOPRALLUOGO SUI SITI OGGETTO DI CO-LOCAZIONE

Al fine di consentire la verifica sulla disponibilità e sui costi di allestimento degli spazi di co-locazione, nonché dell'avanzamento dei lavori di realizzazione, gli Operatori,

direttamente o tramite un soggetto terzo da loro incaricato, possono effettuare sopralluoghi nei siti di proprio interesse. Il sopralluogo consentirà all'Operatore

- In caso di esito negativo dello studio di fattibilità di verificare le ragioni di indisponibilità;
- In caso di esito positivo dello studio di fattibilità e quindi di presentazione di un'Offerta Commerciale, di verificarne i contenuti e/o di controllare l'avanzamento dei lavori di realizzazione

Il sopralluogo verrà richiesto secondo le modalità descritte nel Manuale delle procedure servizi di co-locazione e, nel caso in cui avvenga in siti nei quali siano già stati avviati i lavori di realizzazione, la richiesta comporterà la sospensione delle attività realizzative in corso per la durata del sopralluogo stesso.

In tal caso, i termini di consegna programmati dei siti oggetto di sopralluogo slitteranno in misura pari al tempo di sospensione delle attività realizzative.

Appare in ogni caso necessario che l'esercizio di tali facoltà di verifica e richiesta di chiarimenti di dettaglio da parte degli Operatori avvenga in tempi certi e rapidi, in modo tale da non risolversi in un rallentamento delle attività di allestimento dei siti, con un evidente danno in capo ad altri Operatori interessati .

L'Operatore può richiedere a Telecom Italia di effettuare un sopralluogo su un sito di suo interesse con un preavviso di 3 giorni lavorativi sulla data del possibile sopralluogo. Successivamente, Telecom Italia comunica la conferma della data del sopralluogo o concorderà con l'Operatore una diversa data, conciliandola, ove possibile, con le esigenze dell'Operatore stesso.

I soggetti incaricati del sopralluogo saranno accompagnati da personale Telecom Italia, ed a

sopralluogo avvenuto, verrà redatto un verbale sottoscritto dalle parti

ALLEGATO 1 PARAMETRI PER LA DEFINIZIONE DEL COSTO PER METRO QUADRO COMMERCIALE PER LA CO-LOCAZIONE

A 1.1 CO-LOCAZIONE IN SALA INTERNA

A 1.1.1 CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

I criteri di calcolo delle superfici dei locali sono:

1. qualora la locazione riguardi un intero immobile od un intero corpo di fabbrica dello stesso ad uso esclusivo da cielo a terra, le superfici si intendono commerciali (al lordo), calcolando i muri perimetrali e meta' dei muri sul confine. Le superfici delle eventuali aree (verde, verde attrezzato, viabilità, parcheggi e simili) e delle pertinenze in genere vanno ridotte virtualmente applicando i relativi coefficienti di seguito elencati:

Tabella 13 – Conversione delle superfici da mq lordi a mq commerciali

Tipologia	Indice	Caratteristiche
Uffici	1	fuori terra
Autorimesse	0,5	entro terra
Depositi, Mense	0,5	entro terra
Terrazzi, Balconi, Cantine, Soffitte	0,25	
Posti auto esterni	0,3	
Giardini, Cortili interni	0,1	
Viabilità interna	0,1	

2. nel caso di cessione di ambienti posti all'interno di un immobile utilizzato dalla società ospitante, per superficie in "uso" si intende "la lorda dedicata", cioè comprensiva di pertinenze ad uso esclusivo della società ospitata (corridoi, percorsi di fuga e/o uscite di sicurezza, scale, wc, archivi, depositi, locali per impianti tecnologici dedicati, ecc.) nonché la quota millesimale delle pertinenze utilizzate in modo comune (corridoi, percorsi di fuga e/o uscite di sicurezza, scale, wc, archivi, depositi, locali per impianti tecnologici dedicati, ecc.)

N.B. In caso di spazi comuni e/o condivisi tutti i costi inerenti saranno ripartiti in base alla percentuale di spazio commerciale utilizzato da ogni soggetto presente nell'immobile.

A 1.1.2 MODALITÀ DI FORMAZIONE DEL CANONE ANNUO DELLA OSPITALITÀ

Il prezzo finale dell'ospitalità viene calcolato applicando alla superficie commerciale utilizzata i seguenti coefficienti:

Superficie		Valore unitario		Coefficiente		Saggio
Commerciale	X	di mercato del	X	di	X	di
		"Consul. Immobil."		Destinazione		Fruttuosità

I coefficienti su indicati sono tratti dalla rivista specializzata in locazioni per edifici civili ed industriali "Consulente Immobiliare". Per il calcolo del prezzo finale si farà riferimento ai valori in vigore all'atto della stipula del contratto con determinazione dei valori secondo i criteri seguenti:

A 1.1.3 VALORE UNITARIO (TRATTO DAL "CONSULENTE IMMOBILIARE")

Per la stima di immobili con destinazione ufficio o impianti, situati nelle città riportate nell'elenco della pubblicazione, si applica in funzione della sua dislocazione, il prezzo corrispondente ad una delle tre quotazioni (centro, semicentro, periferia) indicati per le abitazioni recenti. Se l'edificio locato ricade in una delle località di seguito indicate, si applicano i coefficienti di correzione indicati nella Tabella 14.

Tabella 14: Correzione delle definizioni di centro, semicentro e periferia di alcune città.

Agrigento: zona suburbana residenziale stagionale, tipologia villini = centro +20%	+ 10%; centro storico, Quinto e Portoria = semicentro
Ancona: zona Passetto-S.Margherita, tipologia palazzine = centro; tipologia villini = centro + 15%; zona Pietralacroce = centro - 5%	Grosseto: zona pregiata Marina-Principina tipologia ville-villini = centro + 35%
Ascoli Piceno: P.Popolo-C.Trento e Trieste = centro + 20%	L'Aquila: entro le mura città S.S. 17, Croce Rossa Strinella = centro; S.Barbara Torrione Torretta = semicentro
Avellino: c.Vittorio Emanuele = centro + 10%	La Spezia: la quotazione centro va riferita solo alla zona pregiata Colli/Mazzini
Bari: zona degradata centro storico-S.Paolo=periferia	Lecce: le quotazioni del centro si intendono per le zone pregiate con esclusione del centro storico degradato
Bergamo: città alta panoramica = centro + 20%	Livorno: fascia costiera pregiata = centro + 15%
Bologna: zona pregiata precollinare = centro	Massa Carrara: Pedemonte = periferia - 20%
Caltanissetta: centro storico degradato = fuori mercato	Perugia: zona centralissima di pregio = centro + 25%
Caserta: zona semicentrale nord-est = centro - 3%	Pisa: zona suburbana litoranea = periferia + 10%
Catania: zona periferica pregiata = centro + 5%	Rimini: zona pregiata turistico/balneare = quotazione centro + 10%
Catanzaro: zona v.Indipendenza,p.Matteotti,c.Mazzini = centro + 15%	Taranto: zona periferica nord = periferica - 20%
Chieti: centro Chieti Alta = semicentro	Torino: zona periferica collinare pregiata = centro
Cosenza: periferia pregiata = centro	Venezia: quotazione di abitazioni Mestre, quelle di Venezia - 33%
Firenze: tipologia ville-villini; zone pregiate e semicentrali = centro + 15%	Verbania: la quotazione centro è riferita alle zone pregiate lungolago
Genova: Albaro = centro + 16%;Nervi S.Ilario = centro	

A 1.1.4 COEFFICIENTE DI UBICAZIONE PER I LOCALI SITI IN COMUNI MINORI

Per i locali siti in Comuni minori si opera come previsto per le località riportate nell'elenco utilizzando le apposite tabelle e, se del caso, i correttivi indicati sempre nel "Consulente Immobiliare" sotto i capitoli:

a) Altri Comuni non compresi negli elenchi: i valori indicati per i comuni minori vanno assoggettati alle seguenti rettifiche, tratte dalla rivista "Consulente Immobiliare", quotazioni primavera '99 (Giugno '99) ed al momento vigenti:

- per i comuni in confine o prossimi a Milano e Roma: aumento dal 18% al 25%;
- per i comuni in confine o confine a grandi città escluse Milano e Roma: aumento dal 7% al 15%;
- per i comuni turistici di eccezionale importanza: tabella A, indipendentemente dal n° degli ab., con aumento dal 125% al 200%
- per i comuni turistici di notevole importanza: tabelle A o B, indipendentemente dal n° degli ab., con aumento dal 30% al 50%

- per i comuni turistici di media importanza: tabelle C o D, indipendentemente dal n° degli ab., con aumento dal 15% al 30%
- per i comuni turistici di modesta importanza: tabelle C o D, indipendentemente dal numero degli abitanti
- per i comuni a vocazione solo agricola o ad economia depressa: ribasso dal 15% al 25% Comuni minori in confine con l'Austria, quotazioni comuni minori aumento 15%; comuni minori in confine con la Francia, quotazioni comuni minori aumento 10%; comuni minori in confine con la Svizzera, quotazioni comuni minori aumento 10% Campione d'Italia, abitazioni. Franchi svizzeri 5.000 - 5.600/mq.; uffici: 4.200 - 5.000/mq.

b) Quotazioni Comuni non capoluogo di provincia: le tavole elencano le quotazioni medie di mercato degli immobili situati in oltre 1.100 Comuni non capoluogo di Provincia

A 1.1.5 COEFFICIENTE PER DESTINAZIONE

Ai valori precedentemente individuati vanno applicati idonei coefficienti di riconduzione.

In particolare, il coefficiente di riconduzione del valore unitario di abitazione recente ⁽¹⁾ a quello industriale tiene conto delle caratteristiche costruttive degli stabili realizzati per contenere attrezzature industriali, le quali sono di maggior onere rispetto a quello delle abitazioni recenti sia perché la struttura è progettata per sopportare maggiori carichi, sia per la presenza di impianti tecnologici specifici (elettrici e di condizionamento), di impianti di protezione (anti intrusione e allarme), di cabine ENEL e di trasformazione, gruppi elettrogeni, ecc. Il coefficiente di cui sopra è pari a 1,2

A 1.1.6 SAGGIO DI FRUTTOSITÀ

Il saggio di fruttuosità è previsto in funzione della componente di utilizzo e cioè uffici e uso industriale, ed è articolato in relazione al frazionamento ed alla durata dell'ospitalità.

In particolare il saggio di fruttuosità legato al frazionamento degli spazi sarà così articolato :

- qualora l'immobile sia assegnato al Cliente terzo al 100%, il tasso è pari a 7%;
- qualora l'immobile sia assegnato al Cliente terzo in quota parte compresa tra il 31% ed il 99%, il tasso è pari al 9% ;
- qualora l'immobile sia assegnato al Cliente terzo in quota parte inferiore al 31%, il tasso è pari al 10%.

Il saggio di fruttuosità sopra individuato va rettificato per tenere conto della durata delle ospitalità. I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- per ospitalità provvisoria e/o della durata compresa tra 0 e 18 mesi si applica un coefficiente maggiorativo pari a 1,5 che prevede quindi la corresponsione del canone sempre per un valore complessivo di diciotto mesi;
- per ospitalità provvisoria della durata compresa tra 1,5 (mesi 18) e 3 anni, ovvero ospitalità con contratto di locazione di sei anni con facoltà di rescissione anticipata a partire da 1,5 anni con 6 mesi di preavviso, si applica un coefficiente pari a 1,3;
- per ospitalità provvisoria della durata superiore a 3 ed inferiore a 6 anni, ovvero ospitalità con contratto di locazione di 6 anni con facoltà di rescissione anticipata con 6 mesi di preavviso a partire dal terzo anno, si applica un coefficiente pari a 1,1;
- per ospitalità provvisoria di durata superiore a 6 anni, ovvero per ospitalità con contratto di locazione della durata di 6 anni senza facoltà di rescissione anticipata, si applica un coefficiente pari a 1.

A 1.1.7 ESEMPIO DI: VALORIZZAZIONE DEL CANONE DI OSPITALITÀ NELLA CENTRALE DI REGGIO EMILIA STADIO⁴

ZONA SEMIPERIFERICA	
VALORE DELLA ZONA (£/MQ)	A = 2.300.000
COEFFICIENTE ADEGUATIVI	B = 1,2
SAGGIO DI FRUTTUOSITA'	C = 10%
CANONE DI LOCAZIONE £/Mq annuo	A*B*C = £ 276.000
CALCOLO SUPERFICI	
SUPERFICIE INDUSTRIALE COMPLESSIVA	D = MQ 1539
SPAZI COMUNI TELECOM/OLO	E = MQ 200
SUPERFICIE ESCLUSIVA OLO	F = MQ 7,54
PERTINENZE ESCLUSIVE OLO	G = MQ 2,85
MILLESIMI OLO	H = (F+G)/D = 0,00675
QUOTA MILLESIMALE SPAZI COMUNI TELECOM/OLO	I = E*H = MQ 1,35
SUPERFICIE AREA CORTILIVA COMUNE TELECOM/OLO	L = MQ 2534
COEFFICIENTE DI CONVERSIONE IN MQ COMMERCIALI	0,2
QUOTA MILLESIMALE ATTRIBUITA	M = L*0,2= MQ 3,42
TOTALE SPAZI OLO	(F+G+I+M) = MQ 14,96
<u>CANONE ANNUO DI LOCAZIONE SPAZI</u>	<u>(14,86 * 276.000) = £ 4.128.960</u>

A 1.2 CO-LOCAZIONE IN SHELTER

A 1.2.1 CRITERI PER IL CALCOLO DEL COSTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE⁵

- I criteri di calcolo delle superfici dei terreni sono: terreni di centrali poste al di fuori della cinta urbana ed aventi destinazione urbanistica "agricola" £/mq 100.000 annue.
- Terreni di centrali poste all'interno di città con meno di 50.000 abitanti ed aventi qualsiasi destinazione urbanistica £/mq 140.000 annue.

⁴ A titolo esemplificativo il calcolo viene effettuato con valori in lire.

⁵ Vedi nota 4.

- Terreni di centrali poste all'interno di città con più di 50.000 abitanti (con esclusione di quelle indicate al punto successivo) ed aventi qualsiasi destinazione urbanistica £/mq 200.000 annue.
- Terreni di centrali poste all'interno di città con più di 50.000 abitanti ma capoluoghi di provincia aventi qualsiasi destinazione urbanistica, in cittadine di rilevanza turistica ed in terreni anche a destinazione urbanistica "agricola" che risultino posti sotto vincolo paesaggistico, archeologico e simili £/mq 400.000 annue.