



SETTORE ASSETTO AL TERRITORIO

REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI

DETERMINAZIONE N° 476 DEL 06/05/2021

OGGETTO: Alloggi inseriti in area PEEP in frazione di Lunata, Via Martiri Lunatesi nel complesso immobiliare commerciale/direzionale ed abitativo edificato dalla Coop.va edilizia CO.ED.AR. (Consorzio Edile Artigiano) . Trasformazione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e ai sensi della Delibera di C.C. n.74 del 31.10.2017

IL DIRIGENTE

TELLINI NICO / Poste Italiane S.p.A.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ACCERTAMENTI/IMPEGNI

Creditore/Debitore	Importo	Codice gestionale	CIG	CUP	Capitolo	Tipo	Impegno	Scadenza Obbligazione

RIMESSO IN COPIA A

SETTORE ASSETTO AL TERRITORIO
SETTORE RISORSE

UOS Contabilità-Mandati
Ufficio Tutela del Territorio

Dettaglio eventuali spese sottoposte a limitazione (DL78/2010)

Denominazione	SI/NO	Importo	Denominazione	SI/NO	Importo
Studi e incarichi di consulenza	NO		Spese per autovetture (acquisto, manutenzione, noleggio e l'esercizio di autovetture e acquisto di buoni taxi)	NO	
Relazioni pubbliche, convegni, mostre pubblicità e rappresentanza	NO		Spese per missioni	NO	
Spese per formazione	NO		Compensi organi di indirizzo, direzione e controllo	NO	

Determinazione n° 476 del 06/05/2021

OGGETTO: **Alloggi inseriti in area PEEP in frazione di Lunata, Via Martiri Lunatesi nel complesso immobiliare commerciale/direzionale ed abitativo edificato dalla Coop.va edilizia CO.ED.AR. (Consorzio Edile Artigiano) . Trasformazione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e ai sensi della Delibera di C.C. n.74 del 31.10.2017**

SETTORE ASSETTO AL TERRITORIO

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- In data 22.12.1995, con Convenzione ai rogiti del Segretario Comunale Dott. Bini Palmiro Filippo repertorio 14122 registrato a Lucca il 5.01.1996 al n. 98 ed ivi trascritto il 16.01.1996 al n. 466 di r.p. ed ulteriore convenzione integrativa repertorio 14236 registrato a Lucca il 14.02.1997 al n. 552 ed ivi trascritto il 24.02.1997 al n. 1957, è stato concesso in diritto di superficie, per la durata di anni novantanove, alla Cooperativa edilizia CO.ED.AR. (Consorzio Edile Artigiano) - Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in Arezzo, Via Calamandrei, 27, un lotto di terreno sito in Comune di Capannori, frazione di Lunata, Via Martiri Lunatesi, distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Lucca - Territorio, alla sezione Terreni del comune di Capannori, nel Foglio di mappa **n. 68 dai mappali 313, 449, 573, 574, 575, 576, 593, 594, 782, 784, 787, 792**, per complessivi mq. 5630, il tutto ricompreso nel Piano di zona per l'Edilizia economica e Popolare della frazione di Lunata finalizzato alla realizzazione di alloggi ai sensi delle leggi 18.04.1962 n. 167 e 22.10.1971 n. 865;

- Sul lotto suddetto insisteva, all'epoca, una porzione di canaletta demaniale denominata "Fossa Lupaia", della superficie di circa mq. 150;

- Nella suddetta Convenzione il Comune di Capannori precisava che era in corso con l'Intendenza di Finanza di Lucca la pratica di permuta dell'area costituente la canaletta in oggetto e che l'Amministrazione Comunale si impegnava a procedere alla concessione del diritto di superficie dell'area di sedime della canaletta alla Società CO.ED.AR. S.r.l., subito dopo la suddetta permuta;

- Il Ministero delle Finanze, Direzione Compartimentale del Territorio per la Toscana e l'Umbria - Sezione staccata di Lucca, con nota del 18.11.1996 protocollo 66306, autorizzava l'ufficio del Registro di Lucca a stipulare a favore del Comune di Capannori formale atto di concessione dell'area di sedime della canaletta denominata "Fossa Lupaia" inserita all'intero dell'area PEEP della frazione di Lunata;

- Il Comunale di Capannori, una volta ottenuto dalla Direzione Compartimentale del Territorio per la Toscana e l'Umbria - Sezione staccata di Lucca, l'autorizzazione all'occupazione anticipata e sulla base del provvedimento di occupazione di urgenza disposto dalla Giunta Municipale con Delibera n. 1558 del 10.10.1996, con atto ai rogiti del Segretario comunale Dott. Bini Palmiro Filippo del 05.02.1997 repertorio 14236, registrato a Lucca il 14.02.1997 al n. 552 ed ivi trascritto in data 24.02.1997 al n. 1957 di r.p., concedeva in diritto di superficie alla Società CO.ED.AR. il terreno all'epoca contraddistinto nel foglio di mappa n. 68 dal mappale 939 di mq. 155 costituente porzione di ex tracciato dell'allora canaletta demaniale denominata "Fossa Lupaia";

- Ad ulteriore chiarimento, ad oggi, il mappale che rappresentava l'ex porzione di canaletta risulta interamente "inglobata" nel lotto dove la Cooperativa edilizia CO.ED.AR. (Consorzio Edile Artigiano) - Società Cooperativa a Responsabilità limitata, ha realizzato un complesso immobiliare composto da 9 villette a schiera, 20 alloggi a torre e un fondo commerciale, fabbricati ora rappresentati presso l'Agenzia del Territorio alla sezione Fabbricati del comune di Capannori, nel Foglio di **mappa n. 68 dai mappali 1045, 1046, 1067;**

- Al fine di meglio dettagliare, si precisa che tutto il tracciato di sedime della canaletta è stata trasferita al Comune di Capannori dalla Regione Toscana ai sensi della L.R. n. 16 dell'8.05.2006 mediante il verbale di consegna sottoscritto in data 24 luglio 2007 ed acquisito al protocollo generale del Comune di Capannori in data 6.08.2007 al n. 50172, verbale di cui è stato preso atto a seguito dell'approvazione della libera di Consiglio Comunale n. 83 del 17.12.2007;

- Per ulteriore specifica, alla deliberazione di C.C. n. 83 del 17.12.2007 sono seguite le determinazioni dirigenziali n. 455 del 4.04.2012 avente per oggetto : "Identificazione catastale di alcuni tratti di ex canaletta demaniale denominata Fossa Lupaia in frazione di Lunata, Via Martiri Lunatesi, trasferiti dalla Regione Toscana al Comune di Capannori con verbale di consegna sottoscritto in data 24.07.2007 e ricognizione degli stessi ai fini della trascrizione a favore del Comune di Capannori", determina n. 533 del 20.04.2012 e n. 855 del 28.06.2012, entrambe a rettifica della precedente e per correzione mero errore materiale e la trascrizione dell'11.05.2012 n. 4693 R.P.;

- Il Signor Colombani Guido nato a Lucca il 04.09.1955 c.f. CLMGDU55P04E715C e la signora Fruzzetti Pierina, nata a Capannori il 09.08.1962, c.f. FRZPRN62M49B648G, coniugi in regime di separazione legale dei beni e residenti in frazione di Capannori, Via Martiri Lunatesi n. 27F, hanno acquistato rispettivamente per il diritto di abitazione (Sig. Colombani) e per la proprietà superficaria (Sig.ra Fruzzetti Pierina), un alloggio posto al piano primo

del fabbricato commerciale/direzionale e abitativo in Lunata, Via Martiri Lunatesi, rappresentato in Catasto Fabbricati nel Foglio 68 dal Mappale 1067 subalterno 11, categoria A/3, classe 6, vani 4, Rendita catastale € 423,49.

Detto bene risulta pervenuto per atto Notaio Piva Giampiero repertorio 61050 del 05.10.2011, registrato a Lucca l'11.10.2021 al n. 8115 serie 1T ed ivi trascritto in data 11.10.2011 al n. 10300 di r.p.

L'unità immobiliare dei signori Colombani Guido e Fruzzetti Pierina è un appartamento per civile abitazione sito al primo piano di un fabbricato condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura e terrazzo, camera, cameretta e bagno. E' corredato dai relativi diritti di comproprietà su resede a comune con altre unità immobiliari posta sui lati nord, est ed ovest del corpo di fabbrica principale e da tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1117 e seguenti del codice civile e in particolare sul vano scale e ascensore.

Vi confinano nel complesso: beni Gregoriano, beni Belli Costruzioni S.r.l., vano scale, aria su beni condominiali, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSIDERATO CHE:

- Il Comune di Capannori, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 31 ottobre 2017, avente per oggetto " Alloggi di edilizia economica e popolare convenzionata. Criteri per il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali", ha definito i criteri di calcolo per la determinazione del corrispettivo di cui ai comma 48 e 49-bis dell'art. 31 della legge n.448/1998 per procedere, relativamente alle unità immobiliari edificate a seguito delle convenzioni stipulate in attuazione al Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui all'art. 35 della legge 865/1971, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà degli alloggi e alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione;

DATO ATTO CHE:

- Il signor Colombani Guido, ha formalmente richiesto di attivare la procedura di trasformazione in diritto di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie sul fabbricato sopra indicato con nota prot. n. 3414 del 19.01.2021;

- Il Comune di Capannori ha quantificato l'importo del corrispettivo spettante per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, secondo la legge 448/98 e s.m.i e secondo gli indirizzi e le agevolazioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.74 del 2017 e poi lo ha comunicato con nota del 17.03.2021 protocollo n. 17358;

- I suddetti componenti hanno accettato l'importo stabilito dal Comune come corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'alloggio sopra descritto al n. 19038 di protocollo del 25.03.2021;

- Con la stipula del presente atto i signori suddetti, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data della prima Convenzione, ai sensi della Legge 135 del 07.08.2012 e della Delibera n. 74 del 31.10.2017, potranno ritenersi liberi dai vincoli convenzionali sulla cessione e locazione degli alloggi derivanti dalla

Convenzione originaria, per cui è possibile la vendita e la locazione dell'alloggio in regime di "libero mercato";

- I signori suddetti hanno scelto di avvalersi del Notaio Losito Pierandrea con studio in Lucca, Piazza S. Frediano 18 quale rogante per la stipula del presente atto;

- Il corrispettivo, dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'unità immobiliare sopra descritta, determinato dal Comune di Capannori nel rispetto della legge 448 del 23.12.1998 e s.m.i. e degli indirizzi contenuti nella delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 31.10.2017, ammonta complessivamente ad € 4.481,02 e risulta corrisposto per la cifra pari ad € 448,10, quale acconto, mediante bonifico del Banco BPM del 18.03.2021 rev. 1708, mentre il saldo pari ad € 4.032,92 verrà effettuato contestualmente alla stipula dell'atto notarile;

- Con riferimento all'articolo 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i. le unità immobiliari oggetto del presente atto sono state edificate unitamente al fabbricato di cui le stesse sono parti in forza a seguito dei seguenti atti:
Concessione edilizia n. 9061 rilasciata dal Comune di Capannori in data 22.12.1995;
Concessione edilizia per completamento lavori n. 315 del 03.11.1999, parzialmente in sanatoria;
Denuncia di Inizio attività prot. 70068 presentata al Comune di Capannori in data 16.12.1999;
Denuncia di inizio attività classificata al n. D04/0535 del 17.06.2004 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione con lievi modifiche interne;

RITENUTO:

Che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità la correttezza di quest'ultimo, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'articolo 147 del D.lgs n. 267/2000;

VISTI gli articoli 107 e 192 del D. Lgs n. 267/2000;

VISTO l'articolo 7 del Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

DETERMINA DI

1. Stipulare l'atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà secondo gli indirizzi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 31.10.2017, relativamente alle unità immobiliari ampiamente descritte nelle premesse, edificate a seguito di convenzione stipulata con la Cooperativa Edilizia CO.ED.AR. (Consorzio Edile Artigiano) - Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in Arezzo, Via Calamandrei, 27, ai rogiti del Segretario Comunale Dott. Bini Palmiro Filippo repertori 14122/95 e 14236/ 97 sopra citate; unità posta in Capannori, Via Martiri Lunatesi, inserita nel lotto di Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 865/71 su area censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Lucca, Ufficio provinciale

- Territorio, nel Foglio di Mappa 68 Mappale 1067 subalterno 11, categoria A/3, classe 6, vani 4, Rendita catastale € 423,49 originata come descritto nelle premesse del presente atto ed in particolare.

2. Approvare lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie allegato alla presente determina che potrà essere integrato e modificato dall'ufficiale rogante per quelle modifiche di carattere tecnico e formale finalizzate ad una migliore redazione dell'atto finale oltre che ad una identificazione corretta ed integrale delle referenze catastali;

3. Stabilire che con la stipula del presente atto i signori Colombani e Fruzzetti , quali proprietari dell'alloggio sopra descritto, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data della prima Convenzione, ai sensi della Legge 135 del 07.08.2012 e della Delibera n. 74 del 31.10.2017, potranno ritenersi liberi dai vincoli convenzionali sulla cessione e locazione degli alloggi derivanti dalla Convenzione originaria, per cui è possibile la vendita e la locazione degli alloggi oggetto del presente atto in regime di "libero mercato";

4. Stabilire che il corrispettivo per procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sull'immobile sopra descritto, determinato dal Comune di Capannori nel rispetto degli indirizzi contenuti nella delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 31.10.2017, ammonta complessivamente ad € 4.481,02, come nel dettaglio delle premesse, che dovrà essere corrisposto integralmente contestualmente alla stipula del presente atto;

5. Accertare, con successivo atto, dopo la stipula del rogito notarile, la suddetta entrata nel bilancio del 2021, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 179 del D.lgs 267/2000;

6. Stabilire altresì che tutte le spese tecniche, contrattuali e consequenziali necessarie per il presente atto sono a totale carico delle parti acquirenti come previsto per legge;

7. Stabilire che il presente atto verrà stipulato dal Notaio di fiducia scelto dai comparanti individuato nel Dott. Losito Pierandrea con studio in Lucca, Piazza S. Frediano 18;

8. Attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'articolo 147 bis del D. lgs n. 267/2000;

9. Dare atto che la presente determinazione non è soggetta a pubblicazione ai sensi del D. lgs n. 33/2013;

10. Dare atto che avverso la presente determinazione è ammessa proposizione di ricorso:

giurisdizionale avanti al Tribunale e Amministrativo regionale, con le modalità di cui al D.Lgs 02.07.2010 n. 104, entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio on line;

straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 24.11.1971 n. 1199, entro il termine di 120 giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio on line;

11. dare atto altresì che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Grazia Marsalli ed il Dirigente del Settore è il Dott. Ing. Nico Tellini, che dichiarano l'insussistenza a proprio carico di ipotesi di conflitto di interessi come previsto dal D.P.R. n. 62/2013.

Capannori, 06/05/2021

IL DIRIGENTE
TELLINI NICO / Poste Italiane S.p.A.