



COMUNE DI CAPANNORI
PROVINCIA DI LUCCA

Delibera n. **27** del **28/04/2025**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione della Proprietà Superficiaria su aree del patrimonio disponibile comunale occupate da infrastrutture di rete pubblica di comunicazione

In data odierna, alle ore 18:21 nell'apposita sala del palazzo comunale, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in sessione ordinaria, seduta pubblica, in modalità mista, nel rispetto dei criteri di funzionamento previsti dal Regolamento del Consiglio Comunale.

All'appello nominale, risultano presenti, dei 25 componenti del Consiglio Comunale, n. 19, ed assenti n. 6 come di seguito indicato:

Nominativo	P/A	Nominativo	P/A
DEL CHIARO GIORDANO	P	CAMPIONI GIANNI	P
MENESINI LUCA	P	PISANI MICHELA	P
CERASOMMA FRANCESCO	P	LENCIONI PIO	P
BIAGINI GIGLIOLA	P	CECCARELLI GAETANO	A
CIPRIANI ANTONIO	A	ZAPPIA BRUNO	P
PUCCI DONELLA	P	RONTANI PAOLO	P
LIONETTI LAURA	P	SCANNERINI MATTEO	A
GJONI NIKOLIN	A	CARUSO DOMENICO	P
DEL DEBBIO MICHELE	P	VASELLI ELEONORA	A
FREDIANI MAURO	P	MOSCHINI LIDO	P
MODESTINO MARIANNA	P	PETRINI MATTEO	P
SBRANA ROBERTA	P	TRIGGIANI ELISABETTA UGHETTA	A
DEL BIANCO ERIKA	P		

Partecipano in modalità on-line i consiglieri Lionetti, Sbrana, Petrini

Sono presenti, inoltre, gli assessori sigg.ri: PISANI SILVANA, DEL CARLO DAVIDE, BERTI CLAUDIA (on-line)

Presiede l'adunanza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO LUCA MENESINI

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE VERA AQUINO incaricato della redazione del verbale.



COMUNE DI CAPANNORI
PROVINCIA DI LUCCA

OGGETTO: Approvazione della Proprietà Superficiaria su aree del patrimonio disponibile comunale occupate da infrastrutture di rete pubblica di comunicazione

Per i fatti accaduti, gli interventi proposti dai singoli consiglieri, l'analitica descrizione degli argomenti trattati ci si riporta al verbale di seduta e, in caso di lacune, alla registrazione audio agli atti della Segreteria.

Successivamente all'appello è entrato l'assessore Francesconi.

Si dà atto che, rispetto all'appello nominale effettuato all'inizio di seduta, a questo punto sono presenti n. 20 componenti il Consiglio, essendo entrati nel frattempo i consiglieri Scannerini, Ceccarelli ed uscito il consigliere Rontani.

Il Presidente invita il Consiglio a trattare la proposta di deliberazione ad oggetto "Approvazione della Proprietà Superficiaria su aree del patrimonio disponibile comunale occupate da infrastrutture di rete pubblica di comunicazione", 70 iscritta al n. 70 dell'O.d.G. dell'odierna seduta, che viene illustrata dall'assessora Pisani.

Segue la discussione con l'intervento del consigliere Moschini che anticipa il voto contrario del gruppo Fratelli d'Italia.

Il Presidente, al termine della discussione, pone in votazione mediante scrutinio palese, la proposta di deliberazione n.70 iscritta all'O.d.G. dell'odierna seduta, che ha dato il seguente esito, proclamato dal Presidente:

PRESENTI	n.	20	
FAVOREVOLI Sindaco Del Chiaro, Menesini, Cerasomma, Biagini, Pucci, Lionetti, Del Debbio, Frediani, Modestino, Sbrana, Del Bianco, Campioni, Pisani, Lencioni, Ceccarelli	n.	15	VOTANTI 17
CONTRARI Moschini, Petrini	n.	2	
ASTENUTI Zappia, Scannerini, Caruso	n.	3	



Sulla base delle risultanze di voto sopra espresse,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- gli artt. 107, c. 3, DLGS 267/2000 e 8, c. 2, lett. b) del regolamento generale sull'ordinamento degli uffici e servizi, in materia di competenze dirigenziali;
- il Decreto Sindacale n°25 /2025 di conferimento delle funzioni dirigenziali del settore Opere Pubbliche, Pnrr, Patrimonio E Ambiente all'Ing. Federico Bonelli;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 04.12.2019 ad oggetto: "Discussione ed approvazione degli indirizzi generali di Governo", con la quale è stato approvato il programma di mandato dell'amministrazione comunale di Capannori;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 241 del 08.11.2024, con la quale è stato approvato lo schema del DUP (Documento Unico di Programmazione) 2025-2027;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 07/02/2025, con la quale è stato approvato il DUP (Documento Unico di Programmazione) "2025- 2027", in particolare il programma 09.02 Tutela Valorizzazione E Recupero Ambientale;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 28.03.2025 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2025 - 2027;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/02/2025, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario "2025-2027";

Premesso che sul territorio del Comune di Capannori sono presenti, tra gli altri, i seguenti impianti di telecomunicazione :

- IT-LU-010248 (LU55012_001_03) - Via della Piscina (Stadio comunale);
- IT-LU-011567 (LU55012_002_03) - Via del Porto - Depuratore, Colle di Compito;
- IT-LU-024131 (LU55012_006_03) - Via di Sottopoggio - Parcheggio pubblico, Guamo;
- IT-LU-021893 (LU106) - Via Nuova - sul retro del Polo tecnologico, Segromigno in Monte;

Precisato che i siti su cui sono installati i sopracitati impianti sono ceduti tramite contratto di locazione proveniente dalle rispettive scritture private:

- IT-LU-010248 (LU55012_001_03) - Via della Piscina (Stadio comunale), con atto

di Rep. n. 16366 del 18 Marzo 2019, stipulato con la società Iliad Italia S.p.A., con cui viene concessa in locazione una porzione del mappale 376, del Foglio 68, rappresentata nella sezione Catasto Terreni, all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca e che stabilisce un canone di locazione annuo di € 14.000,00 per un tempo di anni 6 e che prevede un tacito rinnovo per i successivi 6 anni consecutivi;

- IT-LU-011567 (LU55012_002_03) - Via del Porto - Depuratore, Colle di Compito, con atto di Rep. n. 16367 del 18 Marzo 2019, stipulato con la società Iliad Italia S.p.A. con cui viene concessa in locazione una porzione del mappale 53, del Foglio 140, rappresentata nella sezione Catasto Terreni, all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca e che stabilisce un canone di locazione annuo di € 14.000,00 per un tempo di anni 6 e che prevede un tacito rinnovo per i successivi 6 anni consecutivi;

- IT-LU-024131 (LU55012_006_03) - Via di Sottopoggio - Parcheggio pubblico, Guamo, con atto di Rep.16410 del 11 Maggio 2020, stipulato con la società Iliad Italia S.p.A. con cui viene concessa in locazione la porzione di mappale identificata al mappale 136, del Foglio 91, rappresentata nella sezione Catasto Terreni, all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca e che stabilisce un canone di locazione annuo di € 14.000,00 per un tempo di anni 6 e che prevede un tacito rinnovo per i successivi 6 anni consecutivi;

- IT-LU-021893 (LU106) - Via Nuova - sul retro del Polo tecnologico, Segromigno in Monte, con atto di Rep. 15968 del 03 Dicembre 2010, stipulato con la società Nokia Siemens Networks Italia S.p.A.. con cui viene concessa in locazione una porzione del mappale 1945, del Foglio 46, rappresentata nella sezione Catasto Terreni, all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca e che stabilisce un canone di locazione annuo di € 18.000,00. La società Nokia Siemens Networks Italia S.p.A. con cui era stato stipulato il precedente canone di locazione, è ad oggi, tramite atto di fusione, parte della società Cellnex Italia S.p.A.

- gli impianti rientrano tra «gli impianti di reti di comunicazione elettronica a uso pubblico» di cui all’art. 51, comma I°, D.lgs. n° 259/2003, come peraltro previsto anche dall’art. 3 del Contratto di Locazione (“Destinazione e uso dell’immobile”) nel quale si dà atto che *“Gli ambienti locati sono già utilizzati dalla conduttrice per una stazione radio - base per telecomunicazioni, comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni (nel seguito “l’Impianto”), per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni”* : cosicché allo stesso deve riconoscersi carattere di pubblica

utilità, ai sensi degli artt. 12 e ss. D.P.R. n° 327/2001;

Preso atto che con prot. 23894 datato 11 Aprile 2025, **Allegato A**, la Cellnex Italia S.p.A con unico socio, soggetta all'attività di Direzione e coordinamento di Cellnex Telecom SA, sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola, 43, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946. ha fatto pervenire all'Amministrazione una manifestazione di interesse relativa all'acquisizione della Proprietà Superficiaria delle aree di sedime su cui sono installate le infrastrutture per reti pubbliche di comunicazione, per una durata di 27 anni ed alle seguenti condizioni:

- IT-LU-010248 (LU55012_001_03) - Via della Piscina (Stadio comunale) per l'importo di € 185.000,00 (importo al netto di iva se applicabile per legge);
- IT-LU-011567 (LU55012_002_03) - Via del Porto - Depuratore, Colle di Compito per l'importo di € 185.000,00 (importo al netto di iva se applicabile per legge);
- IT-LU-024131 (LU55012_006_03) - Via di Sottopoggio - Parcheggio pubblico, Guamo per l'importo di € 185.000,00 (importo al netto di iva se applicabile per legge);
- IT-LU-021893 (LU106) - Via Nuova - sul retro del Polo tecnologico, Segromigno in Monte per l'importo di € 195.000,00 (importo al netto di iva se applicabile per legge);

Preso atto inoltre che:

- ai sensi del d. lgs. n. 259 del 2003, le infrastrutture di telefonia mobile sono considerate opere di "pubblica utilità" e "*sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria*" (artt. 86, comma 3, e 90, comma 1), potendo essere collocate in qualsivoglia zona del territorio comunale e a prescindere dalla sua destinazione funzionale, in modo che sia realizzato un servizio capillare;
- se l'infrastrutture di telefonia mobile sono installate su aree che rientrano nel patrimonio disponibile degli enti pubblici vige il rapporto privatistica tra il Comune ed i gestori dovendo quindi applicare un canone di locazione;

Evidenziato che il mantenimento degli attuali rapporti contrattuali comporta oneri gestionali e di monitoraggio ricorrenti per l'Ente, e che l'accoglimento della proposta da parte di Cellnex Italia S.p.A. consente di evitare eventuali incertezze future connesse alla scadenza dei contratti e alla conseguente ridefinizione delle condizioni economiche, che, in caso di applicazione del canone unico patrimoniale previsto per le occupazioni non regolate da contratto, risulterebbero significativamente inferiori;

Dato atto che la cessione della Proprietà Superficiaria debba essere equiparata alla

alienazione immobiliare, seppur parziale, e quindi riconducibile a quanto previsto dall'art. 42 "Attribuzioni dei consigli" del D.Lgs.18/08/2000 n.267;

Precisato che

- il gestore la Cellnex Italia S.p.A con unico socio, soggetta all'attività di Direzione e coordinamento di Cellnex Telecom SA, sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola, 43, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946 dovrà effettuare a proprie cure e spese tutti gli atti necessari per la corretta individuazione catastale dell'area;
- le nuove particelle individuate dal frazionamento sono le seguenti:
 - IT-LU-010248 (LU55012_001_03) - Via della Piscina (Stadio comunale), foglio 72 mappale 1878 di mq 74 (**Allegato B**);
 - IT-LU-011567 (LU55012_002_03) - Via del Porto - Depuratore, Colle di Compito, foglio 140 mappale 219 di mq 95 (**Allegato C**);
 - IT-LU-024131 (LU55012_006_03) - Via di Sottopoggio - Parcheggio pubblico, Guamo, foglio 91 mappale 2517 di mq 80 (**Allegato D**);
 - IT-LU-021893 (LU106) - Via Nuova - sul retro del Polo tecnologico, Segromigno in Monte, foglio 46 mappale 2216 di mq 290 (**Allegato E**);

Precisato inoltre che:

- le particelle sopra indicate, in conseguenza del frazionamento verranno censite al patrimonio disponibile dell'ente;
- il nuovo accordo tra gestore e Amministrazione Comunale eviterà possibili controversie future per l'applicazione del CUP su alcuni siti oggetto della presente deliberazione;
- è bene evidenziare che, alla scadenza dei contratti in essere, non è certo che possano essere riconfermati gli importi di locazione ad oggi corrisposti da parte del gestore in quanto il mercato in tale ambito riconosce valori diversi;

Evidenziato che tutti gli interventi che verranno effettuati su tali infrastrutture dovranno essere conformi al Piano della Telefonia vigente al momento della richiesta del titolo necessario all'installazione/modifica;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi degli art. 49, c. 1 e 147 bis, c. 1 del D.Lgs 267/2000 attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e quello di regolarità contabile poiché l'atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente;

Visti:

□ il D.lgs. 18 agosto 2000, n.267 e successive modifiche;

□ l'art. 3 della Legge n° 241/90

Visto il parere favorevole rilasciato dalla competente commissione consiliare in data 28.04.2025;

DELIBERA

1. Di concedere al gestore Cellnex Italia S.p.A con unico socio, soggetta all'attività di Direzione e coordinamento di Cellnex Telecom SA, sede legale in Roma, Via Cesare Giulio Viola, 43, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946 la Proprietà Superficiaria per 27 anni sui seguenti siti:

- IT-LU-010248 (LU55012_001_03) - Via della Piscina (Stadio comunale), foglio 72 mappale 1878 di mq 74, per l'importo di € 185.000,00 (importo al netto di iva se applicabile per legge);

- IT-LU-011567 (LU55012_002_03) - Via del Porto - Depuratore, Colle di Compito, foglio 140 mappale 219 di mq 95, per l'importo di € 185.000,00 (importo al netto di iva se applicabile per legge);

- IT-LU-024131 (LU55012_006_03) - Via di Sottopoggio - Parcheggio pubblico, Guamo, foglio 91 mappale 2517 di mq 80, per l'importo di € 185.000,00 (importo al netto di iva se applicabile per legge);

- IT-LU-021893 (LU106) - Via Nuova - sul retro del Polo tecnologico, Segromigno in Monte, foglio 46 mappale 2216 di mq 290, per l'importo di € 195.000,00 (importo al netto di iva se applicabile per legge);

2. Di approvare lo schema tipo di contratto allegato alla presente come parte integrante della Deliberazione di Consiglio Comunale (**Allegato F**);

3. Di autorizzare gli uffici competenti ad eseguire, ai sensi di legge, tutti gli atti necessari alla stipula degli atti pubblici relativi alla cessione della Proprietà Superficiaria;

4. Di disporre l'annotazione delle particelle sopra indicate, in conseguenza del frazionamento, al patrimonio disponibile dell'Ente;

5. Di autorizzare il Dirigente del Settore "Opere Pubbliche, PNRR, Patrimonio e Ambiente" alla sottoscrizione di tutti i documenti necessari alla stipula degli atti pubblici relativi alla cessione della Proprietà Superficiaria;

6. Di dare atto che la deliberazione sarà pubblicata all'Albo pretorio on-line del Comune e nella pagina "Amministrazione trasparente" del sito;

7. Di dare atto che avverso la deliberazione può essere presentato ricorso, da chi ne abbia interesse, al Tribunale amministrativo della Toscana entro 60 giorni dalla pubblicazione.

INFINE, su proposta del Presidente, a seguito di separata votazione ai sensi dell'art. 134, c.4 del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.), svoltasi per scrutinio palese che ha dato il seguente risultato, proclamato dal Presidente:

PRESENTI	n.	20	
MAGGIORANZA RICHIESTA	n.	13	Art. 134 c.4 D.Lgs. 267/00
FAVOREVOLI Sindaco Del Chiaro, Menesini, Cerasomma, Biagini, Pucci, Lionetti, Del Debbio, Frediani, Modestino, Sbrana, Del Bianco, Campioni, Pisani, Lencioni, Ceccarelli	n.	15	VOTANTI 17
CONTRARI Moschini, Petrini	n.	2	
ASTENUTI Zappia, Scannerini, Caruso	n.	3	

Il presente atto viene dichiarato **immediatamente eseguibile**, al fine di poter procedere quanto prima all'attivazione delle procedure di cui trattasi.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
VERA AQUINO

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
LUCA MENESINI