

Al Sindaco del
Comune di Capannori
Piazza Aldo Moro 1
55012 Capannori LU
PEC: pg.comune.capannori.lu.it@cert.legalmail.it

Roma, data PEC

Codice sito: **IT-LU-010248**
IT-LU-011567
IT-LU-024131
IT-LU-021893

Prot. SM.NM.AT.179.2025

Oggetto: **Manifestazione di interesse - ex art. 51, comma III°, II° cpv., D.lgs. n° 259/2003 - relativa alle infrastrutture per reti pubbliche di comunicazioni elettroniche che insistono in Capannori:**

- IT-LU-010248 (LU55012_001_03) - Via della Piscina (Stadio comunale)**
- IT-LU-011567 (LU55012_002_03) - Via del Porto - Depuratore**
- IT-LU-024131 (LU55012_006_03) - Via di Sottopoggio - Parcheggio pubblico**
- IT-LU-021893 (LU106) - Via Nuova - Terreno**

Egregio Signor Sindaco,

premesso che:

- ✓ Cellnex Italia S.p.A. è titolare di autorizzazione generale per «l'installazione e la fornitura di una rete pubblica di comunicazione elettronica», ai sensi dell'art. 11 (già art. 25) del D. Lgs. n° 259/2003, ottenuta a seguito della presentazione in data 27 febbraio 2015 di apposita istanza, redatta conformemente all'allegato 9 del sopracitato decreto, in forza del quale è autorizzata a installare e gestire sul territorio italiano impianti di reti di comunicazione elettronica a uso pubblico;
- ✓ in virtù di quanto sopra, Cellnex Italia S.p.A., è autorizzata a porre in essere tutte le attività volte a garantire l'efficienza del servizio pubblico di comunicazione elettronica;
- ✓ Cellnex Italia S.p.A. ha attualmente la disponibilità di porzioni di immobile situate in Capannori: Via della Piscina (Stadio comunale); Via del Porto – Depuratore; - Via di Sottopoggio - Parcheggio pubblico e Via Nuova – Terreno, già oggetto di contratti di locazione sottoscritti con l'originaria conduttrice Iliad Italia S.p.A. e Wind Telecomunicazioni S.p.A. (danti causa di Cellnex Italia S.p.A.) regolarmente registrati [nel seguito "**Contratto di Locazione**"];
- ✓ sull'aree oggetto di locazione sono installate e sono in esercizio infrastrutture per reti pubbliche di comunicazioni elettroniche [nel seguito "**Impianto**"] comprensive di tutte le necessarie strutture, antenne e apparecchiature radio per la diffusione di segnali di comunicazioni (c.d. Stazione Radio Base per la telefonia mobile cellulare) facenti capo a Cellnex Italia S.p.A.– che ne ha acquisito la disponibilità dai precedenti conduttori – gestite e oggetto di regolare funzionamento, senza soluzione di continuità dalla data della loro installazione, in esecuzione del Contratto di Locazione;
- ✓ in ragione delle caratteristiche morfologiche dell'area, nonché delle caratteristiche tecniche dell'impianto, allo stato non sono perseguibili soluzioni alternative al posizionamento dello

- stesso in altro e diverso sito senza compromettere la corretta diffusione del segnale radio nel territorio di codesto Ente e gli assetti dell'intera rete nazionale;
- ✓ Cellnex Italia S.p.a. allo stato, anche al fine di garantire la corretta funzionalità dell'impianto e con essa la continuità del servizio, deve ricorrere alla specifica procedura prevista dal Codice delle Comunicazioni Elettroniche (D. Lgs. 259/2003) - di cui in epigrafe - attraverso l'acquisizione del diritto di superficie ultraventennale delle aree oggetto del Contratto di Locazione nonché, ancora, delle connesse servitù di passaggio e cavidotto, laddove necessarie, al fine di continuare a esercitare la medesima attività attualmente in corso;
 - ✓ l'Impianto rientra tra «gli impianti di reti di comunicazione elettronica a uso pubblico» di cui all'art. 51, comma 1°, 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;
 - ✓ è dunque interesse della scrivente Società proporre l'acquisizione della proprietà superficaria (Diritto di superficie) ultraventennale delle aree di sedime su cui sono installate le infrastrutture per reti pubbliche di comunicazioni elettroniche, al fine di garantire che gli impianti stessi permangano nel territorio di codesto Ente tra quelli destinati ad essere mantenuti e sviluppati anche attraverso ulteriori investimenti.

Per tutte le ragioni di cui sopra Cellnex Italia S.p.A. è qui formalmente a

MANIFESTARE L'INTERESSE

l'acquisizione di un diritto di superficaria ultraventennale dell'area di sedime alle seguenti condizioni essenziali:

Decorrenza	data dell'atto pubblico	
Acquisto proprietà superficaria (Diritto di superficie) per anni 27		
IT-LU-010248 (LU55012_001_03) - Via della Piscina (Stadio comunale)	Euro	185.000,00
IT-LU-011567 (LU55012_002_03) - Via del Porto - Depuratore	Euro	185.000,00
IT-LU-024131 (LU55012_006_03) - Via di Sottopoggio - Parcheggio	Euro	185.000,00
IT-LU-021893 (LU106) - Via Nuova – Terreno	Euro	195.000,00

In caso di accettazione, sarà cura della scrivente società organizzare le attività necessarie all'eventuale frazionamento ed accatastamento delle aree di sedime locate, sostenendone integralmente il costo, nonché sostenere le spese, imposte e le tasse e quelle notarili sue dipendenti e conseguenti. Il pagamento del corrispettivo proposto sarà effettuato contestualmente al perfezionamento dell'atto pubblico.

In ogni caso, per qualsiasi necessità o confronto Cellnex Italia S.p.A. - rappresentata dalla società Nextel Solutions s.r.l. incaricata di trattare l'operazione in parola - resta a disposizione di codesto Ente, che potrà fare riferimento all'Ing. Stefano Luberti, @ stefano.luberti@nextelsolutions.it - tel. 329/2182009 ovvero inviare comunicazioni a nextel.solutions@pec.it.

Vi chiediamo di valutare la presente proposta precisando che questa è finalizzata al proseguimento in buona fede dell'acquisizione della proprietà superficaria (Diritto di superficie) ultraventennale dell'area attualmente concessa a Cellnex Italia S.p.A. e non ha nessun valore vincolante per le parti; pertanto, la stessa non costituisce o ha valore di proposta di contratto preliminare di acquisto.

Laddove, codesto Ente non fosse interessato alla proposta innanzi rappresentata, Vi chiediamo cortesemente di darcene comunicazione per consentire a Cellnex Italia S.p.A. di programmare la delocalizzazione - anche su area privata - delle infrastrutture per reti pubbliche di comunicazioni elettroniche che insistono sulla vostra proprietà per eccessiva onerosità dell'attuale locazione.

Rimaniamo in attesa di ricevere, entro trenta giorni dal ricevimento della presente, un cortese Vostro riscontro alla presente proposta.

Auspicando un rapido perfezionamento ed il proseguimento di un rinnovato rapporto, restiamo in attesa di conoscere le determinazioni di codesto Ente in ordine alla proposta manifestata.

Molti cordiali saluti.

Cellnex Italia S.p.A.
Land Acquisition & Management Director

Vincenzo Bombelli

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.