

SETTORE OPERE PUBBLICHE - PNRR - PATRIMONIO E AMBIENTE**REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI****DETERMINAZIONE N° 837 DEL 30/06/2025**

OGGETTO: Eliminazione dei vincoli di inalienabilità alloggi sito comune di Capannori (LU), frazione Lunata, via Martiri Lunatesi n.49-51. Convenzione in diritto di superficie ai rogiti del notaio roberto Martinelli rep.8709 del 17 febbraio 1986 - approvazione bozza atto notarile;

IL DIRIGENTE**FEDERICO BONELLI / ArubaPEC S.p.A.**

Prospetto riepilogativo accertamenti/impegni

Creditore/Debitore	Importo	Codice gestionale	CIG	CUP	Capitolo	Tipo	Impegno	Scadenza Obbligazione
MENICUCCI DANIELA	450,00	E.4.04.01.10.001			40400.01.040030	A	467	2025

Rimesso in copia a

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	



COMUNE
di
CAPANNORI

SETTORE OPERE PUBBLICHE -
PNRR - PATRIMONIO E AMBIENTE

Tel. 0583 4281

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) - Italia (www.comune.capannori.lu.it)

ORIGINALE

Determinazione n° 837 del 30/06/2025

OGGETTO: Eliminazione dei vincoli di inalienabilità alloggi sito comune di Capannori (LU), frazione Lunata, via Martiri Lunatesi n.49-51. Convenzione in diritto di superficie ai rogiti del notaio roberto Martinelli rep.8709 del 17 febbraio 1986 - approvazione bozza atto notarile;

SETTORE OPERE PUBBLICHE - PNRR - PATRIMONIO E AMBIENTE

IL DIRIGENTE

Premesso:

1. In data 17 febbraio 1986, con Convenzione ai rogiti notaio Roberto Martinelli già di Altopascio rep. n.8709/1064, registrata a Lucca il 26 febbraio 1986 al n.1464 ed ivi trascritto il giorno 8 aprile 1986 al n.3086 di registro particolare, è stato concesso in diritto di superficie, per la durata di anni 99 (novantanove) rinnovabile per ulteriori anni 99 (novantanove) su richiesta da chi di diritto almeno un anno prima della scadenza, al Consorzio "CO.AR.CE. Società Cooperativa a Responsabilità limitata" con sede in Arezzo, Via Pasteur n.14, un lotto di terreno sito in Comune di Capannori, frazione 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 301, 300, 299, 302, che a seguito di Tipo mappale presentato all'U.T.E. di Lucca in data 28 ottobre 1987, ricevuta n.4161, sono stati uniti nell'unico mappale 299 di complessivi mq.1.800;
2. Sulla suddetta area il Consorzio "CO.AR.CE. Società Cooperativa a Responsabilità limitata" ha costruito un complesso edilizio per complessivi

12 (dodici) alloggi, attualmente rappresentati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, sezione Fabbricati del Comune di Capannori, nel Foglio di mappa n. 68 dai mappale 299 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e relative autorimesse identificate dal mappale 299 subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25.;

3. Che la signora Menicucci Daniela, è l'attuale proprietaria di uno dei suddetti alloggi, contraddistinto con il numero 3 (tre), posto nel complesso immobiliare di cui sopra, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 68, come segue: mappale 299 sub. 9, categ.A/3, classe 5, vani 6,5, superficie catastale mq.110, totale escluse aree scoperte mq.106, r.c. euro 597,54 e mappale 299 sub. 22, categ.C/6, classe 4, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.18, r.c. euro 36,36;
4. Che la signora Papalini Rosalia, è l'attuale proprietaria di uno dei suddetti alloggi, contraddistinto con il numero 6 (sei), posto nel complesso immobiliare di cui sopra, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 68, come segue: mappale 299 sub.12, categ.A/3, classe 5, 5 vani, superficie catastale totale mq.87, totale escluse aree scoperte mq.83, r.c. euro 459,65 e mappale 299 sub.21, categ. C/6, classe 4, consistenza mq.17, superficie catastale totale mq.19, r.c. euro 38,63.

Considerato che il Comune di Capannori, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 20 marzo 2024, 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:

1. la signora Menicucci Daniela, in qualità di proprietario dell'alloggio sopra descritto ha formalmente richiesto di attivare la procedura di eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sulla medesima u.i., con protocollo n°75132 del 26/11/2024;
2. la signora Papalini Rosalia, in qualità di proprietario dell'alloggio sopra descritto ha formalmente richiesto di attivare la procedura di eliminazione dei vincoli convenzionali gravanti sulla medesima u.i., con protocollo n° 73510 del 20/11/2024;
3. Con protocollo n° 81739 del 24/12/2024 del del Comune di Capannori è stata notificata la quantificazione alla signora Menicucci Daniela del corrispettivo alla quale ha fatto seguito la formale accettazione della proposta nei termini, da parte della proprietà del protocollo n° 7794 del 04/02/2025;
4. Con protocollo n° 76687 del 03/12/2024 del del Comune di Capannori è stata notificata la quantificazione alla signora Papalini Rosalia del corrispettivo alla quale ha fatto seguito la formale accettazione della proposta nei termini, da parte della proprietà del protocollo n° 4485 del 22/01/2025;

Precisato che: la quantificazione del corrispettivo spettante per l'eliminazione dei vincoli convenzionali di inalienabilità, è stato calcolato secondo la legge 448/98 e s.m.i e secondo gli indirizzi e le agevolazioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.11 del 20.03.2024 sopra richiamata;

Considerato che:

- 1) In data 31.07.2021 è entrata in vigore la legge 108/2021 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 31.05.2021 n. 77 recante

governance del Piani Nazionale di ripresa e resilienza” che ha notevolmente modificato la legge 448/98 - legge di riferimento per le procedure di trasformazione del diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli convenzionali negli alloggi in diritto di proprietà nelle convenzioni stipulate per gli alloggi inseriti nei Piani di edilizia economico e popolare;

- 2) La legge 108/2021 all'articolo 22 bis ha introdotto importanti modifiche che incidono sia sulle modalità procedurali che su quelle di calcolo, con la necessità di apportare un'azione correttiva del sistema di calcolo individuato dal Comune di Capannori con la delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 2017 più volte richiamata;

Preso atto che: il corrispettivo, dovuto per l'eliminazione dei vincoli d'inalienabilità 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. 11 del 20.03.2024, ammonta ad €500,00 per ciascuna delle proprietarie sopra menzionate;

Considerato che:

1. sono stati versati a favore del Servizio di Tesoreria del Comune di Capannori da parte della Sig.ra Menicucci Daniela a valere su c/c intrattenuto con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. l'importo € 50,00, accertamento n. 1199 del 05/02/2025, al Capitolo di entrata n. 40030 "Cessione diritti di superficie" del Bilancio 2025;

2. sono stati versati a favore del Servizio di Tesoreria del Comune di Capannori da parte del Sig.ra Papalini Rosalia a valere su c/c intrattenuto con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. l'importo € 50,00, accertamento n. 707 del 22/01/2025, al Capitolo di entrata n. 40030 "Cessione diritti di superficie" del Bilancio 2025;

3. sono stati versati a favore del Servizio di Tesoreria del Comune di Capannori da parte del Sig.ra Menicucci Daniela a valere su c/c intrattenuto con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. l'importo € 450,00, sospeso n. 6094 del 26/06/2025, al Capitolo di entrata n. 40030 "Cessione diritti di superficie"

del Bilancio 2025;

4. sono stati versati a favore del Servizio di Tesoreria del Comune di Capannori da parte del Sig.ra Papalini Rosalia a valere su c/c intrattenuto con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. l'importo € 450,00, accertamento n. 8665 del 25/06/2025, al Capitolo di entrata n. 40030 "Cessione diritti di superficie" del Bilancio 2025;

Precisato che:

1. essendo il conteggio effettuato con i criteri precedenti a quanto previsto dall'articolo 22 della legge 108/2021 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 31.05.2021 n. 77 recante governance del Piani Nazionale di ripresa e resilienza" ed essendo stato accettato dai proprietari al fine di terminare il procedimento in essere ed addivenire velocemente alla vendita a terzi dell'immobile oggetto del presente atto;
2. con la firma del presente atto, la signori sopra menzionati sollevati l'Amministrazione da ogni eventuale futura richiesta di risarcimento danni e/o conguaglio;
3. essendo trascorsi oltre 20 (venti) anni dalla data della Convenzione, ai sensi della Legge 135 del 7 agosto 2012 e della Delibera n. 11 del 20 marzo 2024, nonchè ai sensi dell'art.31 comma 46 L. n.448/1998, potranno ritenersi libere 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";
4. Con riferimento all'articolo 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i. l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata edificata unitamente al fabbricato di cui la stessa è parte, in forza della Concessione Edilizia n. 1078/79, rilasciata dal Comune di Capannori in data 21 novembre 1979, e dichiarata abitabile in data 7 agosto 1982;

Richiamato:

1. L'articolo 2 del D.M. n. 151/2020 avente per oggetto: "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili

- costruiti in regime di edilizia convenzionata” che ha introdotto la possibilità di dilazionare il pagamento del corrispettivo per procedere all'eliminazione dei vincoli convenzionali sopra richiamati;
2. Considerato che le signore Daniela Menicucci e Rosalia Cavallini hanno scelto di procedere al pagamento del corrispettivo senza avvalersi della possibilità di dilazionamento dell'importo, offerta dal Decreto Ministeriale sopra richiamato;

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 il Decreto Sindacale n. 25/2025 di attribuzione all'Ing. Federico Bonelli delle funzioni dirigenziali del Opere Pubbliche, Pnrr, Patrimonio E Ambiente con decorrenza 01/04/2025;

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

DETERMINA

1. di confermare quanto espresso in narrativa come parte integrante della presente Determinazione;
2. di approvare per i motivi su esposti, lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà 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. di stabilire che il presente atto verrà stipulato dal Notaio di fiducia scelto dai signori, individuato nel Studio del Notaio Giuseppe Losito, in Piazza San Frediano 18 Lucca.

di stabilire che signori sopra menzionati, essendo trascorsi oltre 20 (venti) anni dalla data della Convenzione, ai sensi della Legge 135 del 7 agosto 2012 e della Delibera n. 11 del 20 marzo 2024, nonché ai sensi dell'art.31 comma 46 L. n.448/1998, potranno ritenersi libere 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" per le unità immobiliari sopra menzionate.

di procedere all'eliminazione dei vincoli convenzionali per le unità immobiliari sopra descritte;

6. di stabilire che il corrispettivo per procedere all'eliminazione dei vincoli convenzionali sull'immobile sopra descritto, determinato dal Comune di Capannori nel rispetto degli indirizzi contenuti nella delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 20.03.2024, ammonta per ognuno ad € €500,00;
7. di prendere atto che sono stati corrisposti prima della stipula dell'atto notarile a favore del Servizio di Tesoreria del Comune di Capannori a valere su c/c intrattenuto con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., le somme sopra elencate, al Capitolo di entrata n. 40030 "Cessione diritti di superficie" del Bilancio 2025;
8. di 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. di dare atto che la presente determinazione non è soggetta a pubblicazione ai sensi del D. lgs n. 33/2013;
10. di 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. di dare atto altresì che il Responsabile del Procedimento è il Ing. Tolomei Fabio ed il Dirigente del Settore è Ing. Federico Bonelli, che dichiarano l'insussistenza a proprio carico di ipotesi di conflitto di interessi come previsto dal D.P.R. n. 62/2013.

Capannori, 30/06/2025

IL DIRIGENTE

FEDERICO BONELLI / ArubaPEC S.p.A.