



COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

53 - SERVIZIO EDILIZIA, URBANISTICA, SUED, SUAP, PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 11 DEL 10/02/2026

OGGETTO: ATTO DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER L'ESITO POSITIVO DELLA PROCEDURA DI MEDIAZIONE RELATIVO ALLE AREE INDIVIDUATE CATASTALMENTE FG 12 MAPPALE 638, FG 11 MAPPALE 354 - 376 -380 -382 FG 13 MAPPALE 583, FG 34 MAPPALE 189 - ACCERTAMENTO DI ENTRATA

L'anno duemilaventisei il giorno 10 del mese di Febbraio

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Richiamati:

- lo Statuto Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 10/10/1991 e modificato, da ultimo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 29/09/2022;
- la Deliberazione Consiliare n. 72 del 29/12/2025, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028;
- la Deliberazione Consiliare n. 73 del 29/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2026-2028;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 13/01/2026 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;

Premesso che:

- il Comune di Lumezzane risulta proprietario delle aree identificate catastalmente come segue: Fg. 12 mappale 638, Fg. 11 Mappali 354 - 376 - 380 -382 Fg. 13 Mappale 583, Fg. 34 mappale 189;
- Tali aree in forza di contratti di locazione repertorio 33 in data 20 luglio 2010, 32 in data 10 maggio 2012 e 31 in data 10 maggio 2012, erano concesse in locazione alla Società Wind Telecomunicazioni S.p.A., alla quale è successivamente subentrata la Società Cellnex Italia S.p.A. ed in particolare:
 - contratto n. 33 del 20.07.2010 inerente la porzione di terreno di proprietà comunale di circa mq. 100, sita nel Comune di Lumezzane (BS), località Pieve in Via S.Bernardo s.n.c., identificata catastalmente al N.C.T di Lumezzane, Foglio 12, Particella 638 parte;
 - contratto n. 31 del 10.05.2012 inerente la porzione di terreno di proprietà comunale di circa mq. 40, sita nel Comune di Lumezzane (BS), Via Vespucci s.n.c, identificata catastalmente al N.C.T di Lumezzane, Foglio 34, Particella 189;

- con contratto n. 32 del 10.05.2012 inerente la porzione di terreno di proprietà comunale di circa mq. 50, sita nel Comune di Lumezzane (BS), Via X Giornate, identificata catastalmente al NCT Foglio 13, Particella 584;

Preso atto che:

- Tra il Comune di Lumezzane e la Società Cellnex Italia S.p.A è sorta una controversia in merito all'inadempimento da parte della società del pagamento del canone di locazione di tre aree di proprietà comunale per l'installazione delle 3 stazioni radio base per la rete di telefonia mobile.
- A seguito dell'esito infruttuoso dei vari solleciti di pagamento per la riscossione del canone di locazione previsto in forza dei contratti di locazione repertorio 33 in data 20 luglio 2010, 32 in data 10 maggio 2012 e 31 in data 10 maggio 2012, in data 11.06.2025 prot. 23519, si è proceduto a far pervenire alla medesima società mediante l'Unep Corte d'Appello di Brescia, ingiunzione di pagamento ex art. 2 R.D. 14.04.1910 n. 639 per le annualità 2022-2023-2024;
- In data 11.07.2025, con protocollo 29746, è pervenuta da parte della Società Cellnex Italia S.p.A domanda di mediazione, presentata tramite ADR Intesa S.r.l., ente riconosciuto dal Ministero della Giustizia per gestire i procedimenti di Mediazione;
- Con Delibera di Giunta n. 91 del 22/07/2025 si è attivata la procedura di mediazione avanti alla società ADR Intesa S.r.l. incaricata dalla Società Cellnex Italia S.p.A, per la gestione dei procedimenti di Mediazione;
- Con determinazione n. 431/2025 del 24.07.2025 è stato incaricato il legale avv. Domenico Bezzi a rappresentare l'Ente nella procedura di mediazione;

Atteso che in data 13.11.2025 si è conclusa la procedura di mediazione di cui in premessa tra il Comune di Lumezzane e la società Cellnex Italia S.p.a. addivenendo ad un accordo conciliativo, depositato agli atti prot. 49301/2025, avente sinteticamente il seguente contenuto:

- entro il 14.12.2025 deve essere versata da parte di Cellnex Italia S.p.a. la somma complessiva di € 116.058,45 relativa ai canoni di occupazione di suolo pubblico, come da ingiunzione di pagamento prot 23519 del 03.06.2025;
- entro il 15.12.2025 deve essere versata la somma di € 33.645,21 relativa ai canoni di occupazione di suolo pubblico per l'anno 2025;
- entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di conciliazione stipula di n. 3 contratti di diritto di superficie di durata trentennale a fronte del versamento di un corrispettivo complessivo di € 360.000,00 esente iva, in quanto, stante l'esigua consistenza di superficie dei terreni interessati dai tre atti e tenuto conto delle distanze minime prescritte dal PGT, si ritiene che per tali aree vi sia una inedificabilità di fatto;
- saldo integrale dell'indennità dovuta dal 01.01.2026 alla data di stipula dell'atto costitutivo dei diritti di superficie entro 30 giorni dall'avvenuta stipula.

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale 54 del 28.11.2025 avente come oggetto la presa d'atto dell'esito della procedura di mediazione con contestuale valorizzazione del diritto di superficie relativo alle aree in oggetto;

Richiamato il frazionamento delle aree in oggetto, che ha identificato i nuovi mappali per le aree oggetto di cessione:

- L'area in Via Valle Fiori – Fg. 12 Mappale 735;
- L'area in Via Vespucci – Fg. 34 Mappale 380;
- L'area in Via Dieci Giornate – Fg. 13 Mappale 810 e Fg. 11 Mappale 382

Visto inoltre che in data 10/02/2026 si è proceduto alla stipula e alla firma degli atti di "Costituzione di diritto di Superficie" per la durata di 30 anni;

Richiamato il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria, all. 4/2 al D. Lgs 118/2011 ed in particolare il punto 3, il quale pone l'obbligo di accertare integralmente tutte le entrate, anche quelle di dubbia e difficile esazione;

Ritenuto di accertare, ai sensi dell'art 179 del d. Lgs 267/2000 e del punto 3 del principio contabile applicato alla contabilità finanziaria, all. 4/2 al D. Lgs 118/2011, l'importo complessivo di **€.360.000,00** esente iva in quanto, stante l'esigua consistenza di superficie dei terreni interessati dai tre atti e tenuto conto delle distanze minime prescritte dal PGT, si ritiene che per tali aree vi sia una inedificabilità di fatto, per la cessione del diritto di superficie per le aree identificate al Fg. 12 Mappale 735 - Fg. 34 Mappale 380 - Fg. 13 Mappale 810 e Fg. 11 Mappale 382 con imputazione:

- al capitolo n. 545 "ALIENAZIONE DIRITTI SU IMMOBILI"
- codice conto finanziario: V E.4.04.01.10.001 - Alienazione di diritti reali;
- esercizio finanziario 2026
- piano Esecutivo di Gestione 2026-2028
- scadenza del credito è il 31/12/2026;

Visto che tale entrata rientra nei limiti delle risorse affidati e degli obiettivi affidati con il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2027;

Ritenuto pertanto di dover provvedere all'impegno di spesa di cui sopra:

Attestato che il sottoscritto non versa in situazioni di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura di che trattasi, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;

Valutato positivamente il presente provvedimento, sotto il profilo della regolarità e della correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 147.bis comma 1 del TUEL 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 7 del vigente Regolamento Comunale del sistema dei controlli interni;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi;

Visto il Regolamento di contabilità in vigore, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 31/05/2021;

Dato atto che sarà acquisito il visto di conformità normativa dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto e ai regolamenti da parte del Segretario generale, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento di organizzazione degli uffici e servizi;

Dato atto che con la sottoscrizione della presente determinazione il sottoscritto attesta la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa posta in essere con il presente atto, ai sensi dell'art. 15 del regolamento di Organizzazione degli uffici e servizi;

Considerato che la presente determinazione si perfezionerà con la successiva apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria che ne determinerà l'esecutività, ai sensi dell'art. 183 comma 7 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto che risultano rispettati i principi di buon andamento, efficienza, efficacia ed economicità e ritenuto di dover provvedere in merito;

DETERMINA

1. di prendere atto di quanto in premessa citato e che qui si intende integralmente riportato;
2. di autorizzare il servizio finanziario ad accertare, ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs 267/2000 e del punto 3 del principio contabile applicato alla contabilità finanziaria all. 4/2 al D. Lgs 118/2011, le somme di seguito indicate corrispondenti ad obbligazioni giuridicamente perfezionate, con imputazione all'esercizio in cui le stesse vengono a scadenza, con imputazione al PEG pluriennale 2025/2027 annualità 2025

Ragione del credito	Diritto di superficie per le aree identificate al Fg. 12 Mappale 735 - Fg. 34 Mappale 380 - Fg. 13 Mappale 810 e Fg. 11 Mappale 382
Soggetto debitore	Cellnex Italia S.p.a. (versamento effettuato tramite il notaio Dottor Guido Brotto)
Ammontare presente del credito	€.360.000,00 esente iva in quanto, stante l'esigua consistenza di superficie dei terreni interessati dai tre atti e tenuto conto delle distanze minime prescritte dal PGT, si ritiene che per tali aree vi sia una inedificabilità di fatto
Scadenza	31/12/2026
Capitolo di entrata	545 "ALIENAZIONE DIRITTI SU IMMOBILI"
Codice conto finanziario	V E.4.04.01.10.001 - Alienazione di diritti reali

3. di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
4. di dare atto, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs 267/2000 e del relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento, oltre all'accertamento di cui sopra, non comporta ulteriori riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto diventa esecutivo con la sottoscrizione da parte del dirigente/responsabile del servizio;
5. di trasmettere la presente determinazione al Servizio Finanziario, ai fini dell'annotazione nelle scritture contabili, quale elemento giustificativo;
6. di pubblicare copia del presente provvedimento e dei relativi dati sul sito istituzionale del Comune di Lumezzane, in applicazione delle disposizioni previste dal D. Lgs 33 del 14.03.2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i..

il 17 febbraio 2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
CO' MONIA *

* Firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 e smi