

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
ATTO DI PERMUTA AREE EX P.L. 13 – Via Grandi Donat Cattin  
CERNUSCO SUL NAVIGLIO

La presente relazione ha lo scopo di riassumere in modo sintetico quanto sarà oggetto dell'atto di permuta aree tra il Comune di Cernusco sul Naviglio, la società UBI LEASING SPA, in qualità di proprietaria di parte delle aree in oggetto, e la società Zambaiti Distribuzione Tessile Spa, in qualità di utilizzatrice in forza di contratto di locazione del 21.06.2002 e successive integrazioni: trattasi di permuta di aree comprese nell'ambito del ex Piano di Lottizzazione industriale in Via A. Grandi, P.L. 13., convenzionato con atto del Notaio Sergio Todisco rep. n. 154.532/30.929 in data del 23.11.2001.

La permuta in oggetto si è resa necessaria in base alla richiesta di variante inoltrata dall'Operatore al fine di rendere possibile la libera circolazione degli automezzi di emergenza lungo la parte nord dell'edificio mediante la traslazione del corpo di fabbrica, fermo restando che tale variante non ha comportato alcuna modificazione alle dotazioni di aree standard previste all'interno del P.L. 13.

La proposta di variante venne adottata con deliberazione di C.C. n. 26 del 05.05.2004 avente per oggetto "adozione della proposta in variante al Piano di Lottizzazione industriale localizzato lungo la Strada Padana Superiore n. 11", dove si prevedeva la permuta di aree in cessione al Comune di Cernusco sul Naviglio di mq 405,28 a fronte di un'area in cessione da parte del Comune di Cernusco sul Naviglio pari a 405,02 mq. La delibera di C.C. non è mai giunta all'effettiva esecuzione e conseguente stipula di atto; nel frattempo è stato verificato il frazionamento catastale di dette aree che ha sancito una differente consistenza di superficie delle aree oggetto di scambio rispetto a quanto proposto e approvato in sede di deliberazione di C.C: infatti la superficie dei mappali di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio in cessione risulta pari a 490 mq (Fig. 43, mapp. 134 e 156) mentre l'area in cessione da parte dell'Operatore è di 400 mq (Fig. 43, mapp. 133), individuando una differenza pari a 90 mq – (frazionamento presentato il 25.10.2005 prot. 059541 – frazionamento catastale tipo mappale n. 163705 del 14.03.2005).

Inoltre nel corso dell'iter burocratico il Comune di Cernusco sul Naviglio ha adottato il nuovo strumento urbanistico Piano del Governo del Territorio, come di seguito illustrato.

Descrizione delle aree oggetto di permuta:

Aree di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio – in cessione:

Catasto terreni

Fg. 43 mappale 134 – Prato irrig. 1<sup>^</sup> - sup. Ha. 0.02.85 redditi: domin Euro 2,77 – agrar. Euro 2,06;

Fg. 43 mappale 156 – Prato irrig. 1<sup>^</sup> - sup. Ha 0.02.05 redditi: domin. Euro 1,99 – agrar. Euro 1,48

Area di proprietà della UBI LEASING SPA con sede in Brescia

Catasto terreni

Fg. 43 mappale 133 – Ente Urbano – superf Ha 0.04.00

Catasto fabbricati

Fg. 43 mappale 133 – Area Urbana – consistenza 400 mq – detta area è stata costituita con prot. MI0948287 del 06.11.2007

Lo strumento urbanistico vigente, Piano del Governo del Territorio PGT, approvato definitivamente con delibera di CC. N. 85 del 29.10.2010 e divenuto efficace con la pubblicazione del BURL n. 19 – Serie Avvisi e Concorsi – del 11 maggio 2011, definisce le destinazioni e ambiti delle aree oggetto della presente permuta come segue:

Area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio: ambito del tessuto urbano consolidato – Campo di adeguamento “a6\_12” – insediamento produttivo unitario art. 39 PdR;

Area di proprietà della UBI LEASING SPA: ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi – Spazi e attrezzature per la mobilità – parcheggio pubblico di superficie esistente Sp1\_232.

In base alla perizia di stima delle aree oggetto di permuta redatta da tecnico incaricato dalla A.C., Geom. Cipolla del 31.01.2013, tenuto conto delle osservazioni proposte dalla Zambaiti Distribuzione Tessile Spa, è stata determinata la consistenza economica delle stesse:

- Area di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio: Fg. 43, mapp. li 134 e 156  
Mq 490 x €/mq 291,50 = € 142.835,00
- Area di proprietà della UBI LEASING: Fg. 43, mapp.le 133

Mq 400 x €/mq 195,00 = € 78.000,00

L'importo da versare per l'atto di permuta risulta pari alla differenza tra i due valori stimati ovvero **€ 64.835,00**.

Tale perizia è stata accolta e sottoscritta dall'Utilizzatore, mediante comunicazione inoltrata al Comune di Cernusco sul Naviglio il 27.07.2013, prot. 10347.

Essendo il terreno di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio edificabile, è necessario applicare l'aliquota IVA in vigore, ovvero 22% per un totale di **€ 142.835,00 + € 31.423,70 = € 174.258,70** (si vedano le conclusioni).

#### Bilancio oneri di urbanizzazione:

La Zambaiti Distribuzione Tessile Spa ha versato al Comune di Cernusco sul Naviglio un importo di oneri di urbanizzazione maggiore rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento effettivamente costruita in quanto la determinazione degli oneri è stata effettuata sulla prima pratica edilizia C.E. 199/2001 e non è stata inoltrata richiesta di rettifica dei pagamenti in corso, in funzione della pratica C.E. 238/2002 il cui progetto in variante ha comportato una diminuzione della SLP in previsione.

Bilancio oneri di urbanizzazione e costi delle opere ex P.L. 13 Via Grandi:

**C.E. originaria n. 199/2001** **S.L.P. in progetto 24.772,40 mq**

OO.UU. 1° € 765.073,84

OO.UU. 2° a scomputo (€ 335.199,57)

Smalt Rif. € 92.115,91

Totale € 857.189,75

**C.E. in variante n. 238/2002** **S.L.P. in progetto 24.144,64 mq**

OO.UU. 1° € 745.686,02

OO.UU. 2° a scomputo (€ 326.705,25)

Smalt Rif. € 89.781,59

Totale € 835.467,61

**Differenza importi a favore dell'Operatore € 21.722,14**

Elenco dei titoli abilitativi presentati dall'Operatore: P.C. 199/2001 del 10.12.2001; P.C. 168/2002 1° variante; P.C. 238/2002 del 16.01.2003 2° variante; DIA del 07.03.2003 3° variante; DIA del 16.10.2003 4° variante; Provvedimento in sanatoria 5° variante del

16.10.2003; Nulla Osta n. 201 del 08.04.2004 e richiesta di Certificato di Agibilità protocollato il 21.06.2004

**CONCLUSIONI:**

In riferimento alla nota comunale del 01.02.2013 prot. 5742/2013, a fronte di cospicua corrispondenza avvenuta tra le parti, è stato determinato l'importo da versare da parte della Proprietà, UBI LEASING SPA e da parte del Comune:

- Alienazione del terreno di proprietà comunale (importo che verrà corrisposto dalla proprietà **UBI LEASING**):

**€ 142.835,00 + € 31.423,70 (IVA 22%) = € 174.258,70.**

- Alienazione terreno di proprietà UBI LEASING e rimborso contributi di costruzione alla Soc. Zambaiti Distribuzione Tessile Spa (importo che verrà corrisposto dal **Comune di Cernusco sul Naviglio**):

**€ 78.000,00 a favore della UBI LEASING;**

**€ 21.722,14 a favore della Zambaiti Distribuzione Tessile Spa.**

Cernusco sul Naviglio 07.10.2013

Distinti saluti

Il tecnico

---

La Proprietà

---

L'Utilizzatore

---