



# Città di Segrate

PROVINCIA DI MILANO

## OGGETTO

**RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE L'ABBATTIMENTO E LA RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ RICETTIVA**

## UBICAZIONE

Via Rivoltana 98, Segrate (MI) - Foglio 35 - p.lle 67-70-71-72

## PROGETTO ESECUTIVO



## ELABORATI GENERALI Relazione generale descrittiva

### PROGETTISTA

#### Architettonico

*arch. Luigi Esposito*

#### Impiantistico

*ing. Ivan Verlingieri*

#### Il Geologo

*dott. Domenico Monteleone*

#### Strutturale



*ing. Giovanni Simeone*

#### Antincendio

*ing. Ivan Verlingieri  
ing. Luca Boldoni*

### COMMITTENTE



**LEMI S.R.L.**

### AMMINISTRAZIONE COMUNALE

#### Il Responsabile del Procedimento

*Geom. Claudio Fina*

#### Il Tecnico Istruttore

*Geom. Andrea Belloni*

#### Il Dirigente del Settore

*Arch. Maurizio Rigamonti*

N. PROG. CODICE ELABORATO

REV.

T000-EG00-GEN-RE01-A

---

SCALA

A	agosto 2019	Emissione per rilascio P.d.C.			

REV.

DATA

DESCRIZIONE

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

\*\*\*\*\*

## **COMUNE DI SEGRATE**

(Provincia di Milano)

\*\*\*\*\*

**OGGETTO:** PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE L'ABBATTIMENTO E LA RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DA DESTINARE AD ATTIVITA' RICETTIVA

**UBICAZIONE:** Via RIVOLTANA 98, EX FERROTEL, in mappa Foglio 35 p./le 67/70/71/72.

**COMMITTENTE:** **LEMI S.R.L. Piazza Antonio Mellusi 82030 Torrecuso (BN)**

### **PREMESSO**

La sottoscritta RTP: (arch.L.Esposito/ing.G.Simeone/ing.I.Verlingieri/ing.L.Boldoni/dott.geol.D.Monteleone), è stata incaricata dal sig. Enzo RILLO, nato a Torrecuso il 12/08/1964, residente in Torrecuso alla via Rivolta, c. f. RLL NZE 64M12 L254G, in qualità di legale rappresentante e amministratore unico della società LEMI S.R.L., della redazione di un progetto per la riqualificazione urbana dell'area mediante l'abbattimento e la ricostruzione di un edificio da destinare ad attività ricettiva.

La scrivente dopo appropriati sopralluoghi e rilievi lo ha redatto e accompagnato dalla presente relazione tecnica lo rassegna all'approvazione dei competenti organi.

### **CARATTERISTICHE DELL'OPERA ESISTENTE**

L'intervento in oggetto presuppone la riqualificazione dell'area attraverso la demolizione di un immobile ex-dormitorio delle ferrovie ubicato nel Comune di Segrate, alla via Rivoltana n. 98, in fregio allo scalo ferroviario di Milano Smistamento e a poca distanza dall'Aeroporto di Milano Linate e la costruzione di un nuovo edificio, con annessi servizi ed aree a verde, da destinare ad attività ricettiva. La zona posizionata a confine con il Comune di Milano è periferica con insediamenti a carattere prevalentemente industriale.



L'immobile esistente insiste su un'area della superficie complessiva di mq 1.745, è costituito da un fabbricato adibito ad ex dormitorio ed alloggi, da un'area pertinenziale e da un locale autorimessa.

Il fabbricato è articolato su tre piani fuori terra e un piano interrato: il piano seminterrato è destinato a cantine, il piano terra (rialzato) risulta destinato a dormitorio e alloggi, mentre il piano primo e secondo sono destinati a dormitorio.

La copertura è a padiglione con sottotetto non fruibile. L'accesso ai piani avviene tramite rampa che immette al piano rialzato e da qui attraverso una scala interna è possibile raggiungere gli altri livelli dell'immobile.

Oggi si presenta in cattive condizioni data la scarsa manutenzione negli anni e l'intera area si presenta in stato di abbandono deprivata di qualsivoglia caratteristica di vivibilità, difatti l'immobile è ubicato a ridosso della linea ferroviaria, senza la possibilità di poter essere dotato degli standard richiesti dalle norme.

Da qui l'intenzione della committenza di procedere alla demolizione della struttura ed alla costruzione di un nuovo edificio da destinare ad attività ricettiva; ubicandolo a debita distanza dai binari e procedendo nel contempo alla riqualificazione urbana dell'intera area mediante la

realizzazione di spazi a verde la sistemazione degli spazi esterni con apposito ingresso ed uscita protetta da via Rivoltana



Vista via Rivoltana



Vista lato Ferrovie

## CARATTERISTICHE DELL'OPERA DA REALIZZARE

Il presente intervento prevede una riqualificazione urbana dell'intera area da attuarsi mediante:

- la demolizione del fabbricato esistente;
- posizionamento a distanza del nuovo edificio;
- regimentazione dei flussi veicolari da via Rivoltana e previsione di pista ciclopedonale.

L'ammodernamento e ristrutturazione della struttura esistente, ormai da diversi anni in disuso, non avrebbe in nessun modo consentito la realizzazione dei parcheggi necessari per tale attività, pertanto la soluzione perseguibile è apparsa quella di realizzare al livello interrato tali servizi e destinare i piani fuori terra alla ricettività.

L'idea progettuale mira alla realizzazione di un nuovo edificio costituito da 8 piani fuori terra e quattro interrati, per un complessivo, interrati e fuori terra di n. 12 livelli.



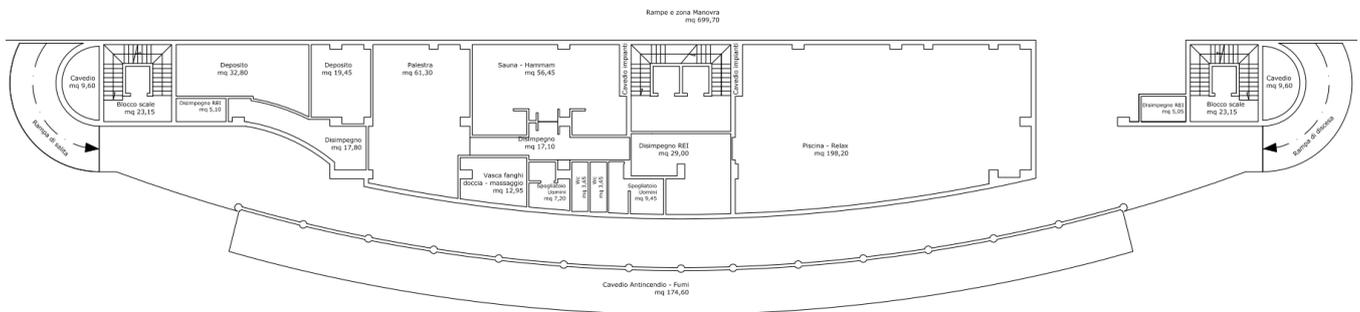
Vista dall'alto



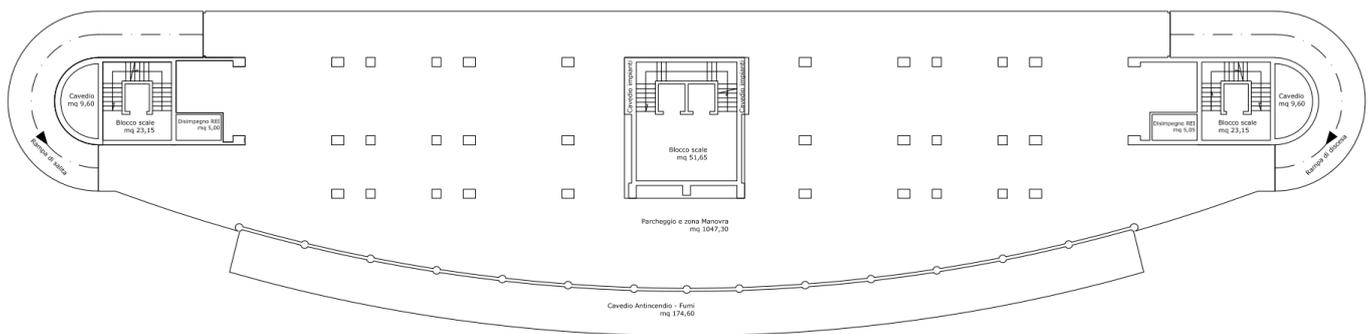
Vista via Rivoltana

La struttura così concepita sarà atta ad ospitare un complessivo di 133 camere (di cui 10 Junior suite e 5 suite), con piccola sala meeting al piano primo, spa al livello seminterrato e ristorante con terrazzo all'ultimo piano, per le funzioni ed il numero di camere ai piani si specifica:

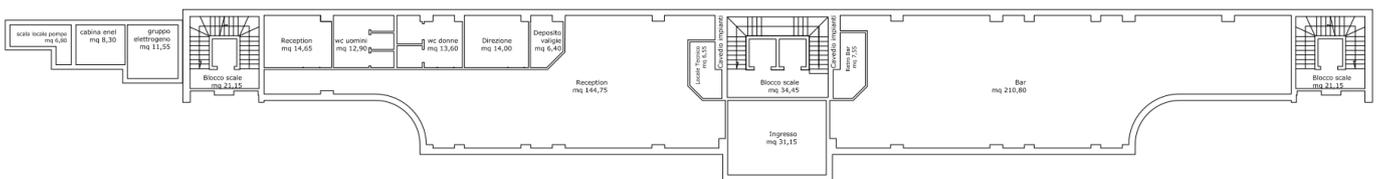
- **I Livello Interrato (-4,53):** spa, palestra e piccolo deposito;



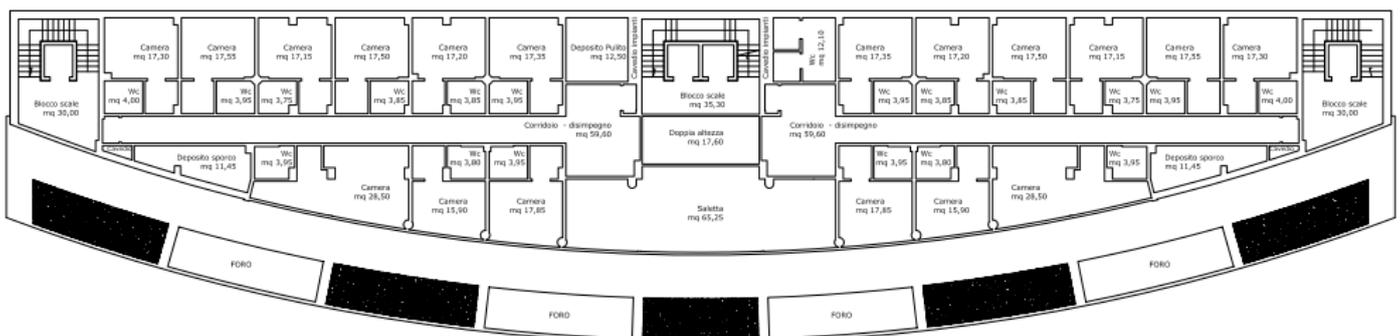
- **II/III/IV livello interrato (-7,98; -11,38; -14,78):** parcheggi per un complessivo di n° 81 posti auto;



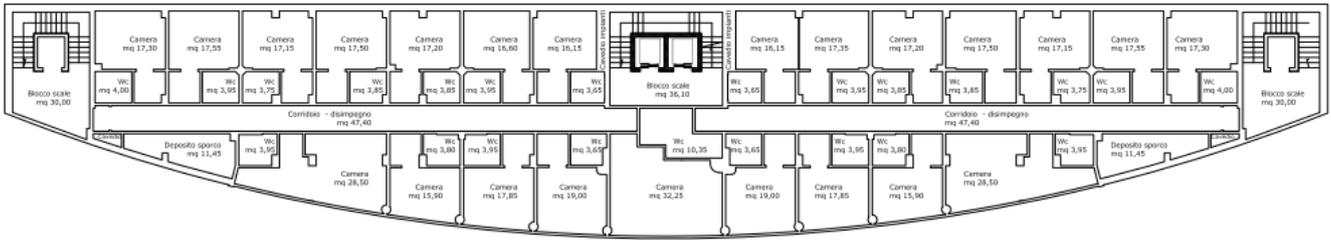
- **Piano Terra (0,00):** hall – ingresso, reception, bar e blocco servizi;



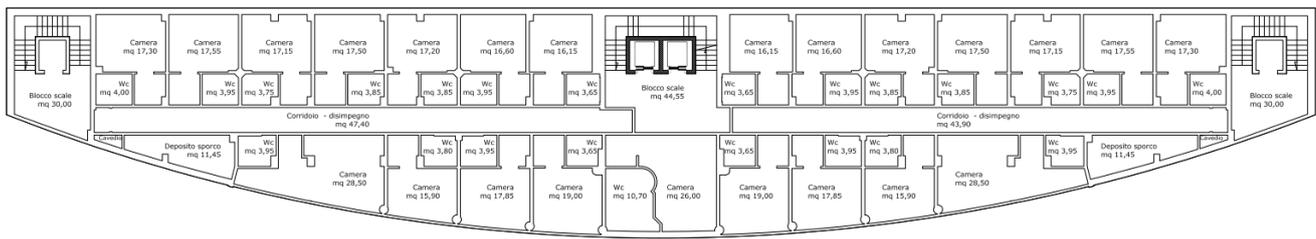
- **Piano Primo (4,66):** 18 camere doppie, sala meeting per n° 70 posti;



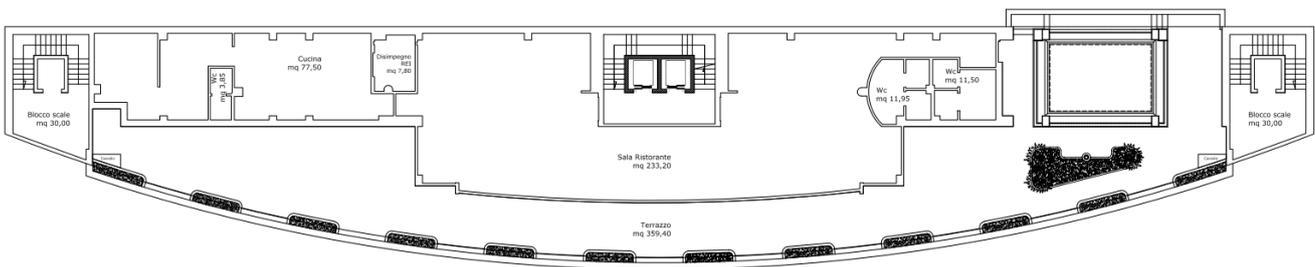
- **Piano Secondo (8,07):** 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;
- **Piano Terzo (11,48):** 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;
- **Piano Quarto (14,89):** 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;



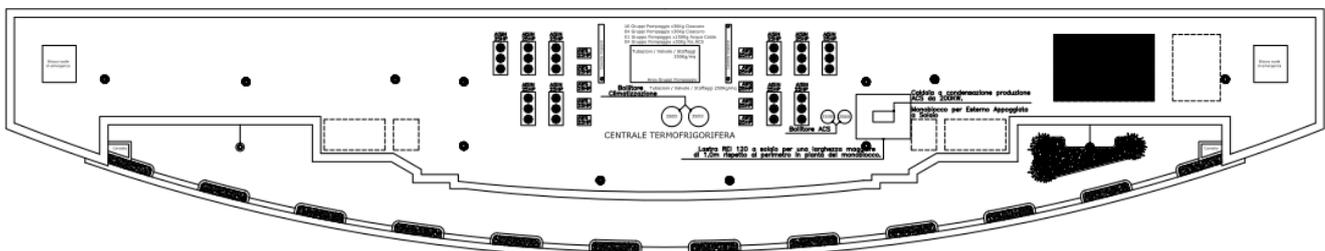
- **Piano Quinto (18,30):** 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;
- **Piano Sesto (21,71):** 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;



- **Piano Settimo (25,19):** sala ristorante con 180 coperti, terrazzo con piscina.



- **Piano Copertura (28,49):** Centrale termica.



La struttura così concepita avrà una capacità di 280 posti letto complessivi ed il ristorante una capacità di 180 coperti.

Il target a cui si rivolge la struttura ideata è prevalentemente un turismo d'affari, data la posizione strategica rispetto all'aeroporto ed alla vicina Milano, non disdegnando l'idea di una struttura per happening ed incontri anche per target e fasce d'età diverse.

L'accesso alla struttura avverrà dall'attuale piano seminterrato, che diventerà il piano terra del nuovo edificio, ciò abbassando la quota di ingresso veicolare di circa 60/80 cm, qui si realizzerà la zona accoglienza della struttura con hall e reception, direzione e bar, nella hall saranno posizionate la rampa e gli ascensori che conducono ai piani sovrastanti destinati a camere.

Al piano primo si colloca una sala meeting, prospiciente su via Rivoltana per una capienza complessiva di n.70 persone, con la possibilità di spaccettare una parete mobile ed ottenere due salette per una capienza ognuna di n. 30 persone circa, ciò nell'ottica di poter garantire al cliente un'offerta complessiva che vada dal ristoro al pernottato all'incontro di lavoro, tutto all'interno della stessa struttura senza necessità di spostarsi.

I cinque piani superiori sono destinati a camere, mentre all'ultimo piano si colloca il ristorante con terrazzo prospiciente su via Rivoltana con una capienza complessiva pari a 180 posti.

I quattro piani interrati sono destinati rispettivamente il primo ad accogliere una spa e gli altri tre per ospitare i parcheggi necessari a garantire l'accoglienza dell'utenza, per un complessivo di 81 posti auto.

Alla Spa si accede tramite ascensore e rampe interne qui trovano ubicazione una piscina, due vasche idromassaggio, sauna, due bagni turchi, docce emozionale, sale massaggi e palestra, questo per garantire ai clienti il massimo del confort, dopo una giornata di lavoro.

I livelli destinati a parcheggio sono raggiungibili da rampa che collega i tre livelli e perimetra il blocco parcheggi mentre il blocco ascensore si colloca in posizione centrale rispetto al blocco parcheggio.

Ogni camera è dotata di servizio igienico, con pavimento in gres porcellanato, gli infissi esterni saranno del tipo legno-alluminio a bassa emissività e fonoisolanti 45 dB, mentre le porte interne sono in legno e resistenza al fuoco adeguata ai diversi ambienti e funzioni.

La struttura è dotata di tre blocchi scale compartimentate: due collocate sui due prospetti laterali ed un blocco scala centrale, i vani ascensori sono doppi nel blocco scala centrale e singoli nei due blocchi laterali (per maggiori dettagli si rimanda alla relazione specialistica allegata).

Per ciò che concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche LL.13/89 e 104/92 si accede alla reception dalla quota stradale così come al ristorante, l'accesso alle camere è consentito dal doppio ascensore collocato in posizione centrale che serve tutti i piani, mentre le camere per i diversamente abili sono ubicate al quinto e sesto livello.

Le facciate saranno realizzate in parte con facciate continue ed in parte con facciate ventilate, mentre a sottolineare l'ingresso si realizzerà una pensilina aggettante in acciaio e la parete esterna sarà rivestita in pietra.

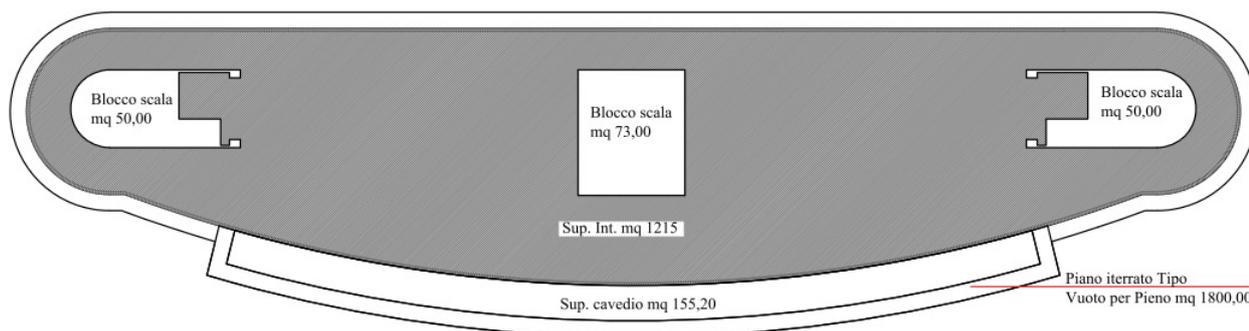
La struttura presenta prospetti differenti a seconda dell'affaccio, verso l'impianto ferroviario avremo un prospetto geometrico e lineare con aperture rettangolari, il prospetto su via Rivoltana sarà realizzato con un andamento curvo che ripercorre l'andamento dell'asse viario, con la parte centrale vetrata, che sarà la zona destinata poi alle varie sale convegni e meeting.





- **Piano I° interrato (-4,53); II° Interrato (-7,98);**  
**III° Interrato (-11,38); IV° Interrato (-14,78):**

Vuoto per pieno mq 1388,00

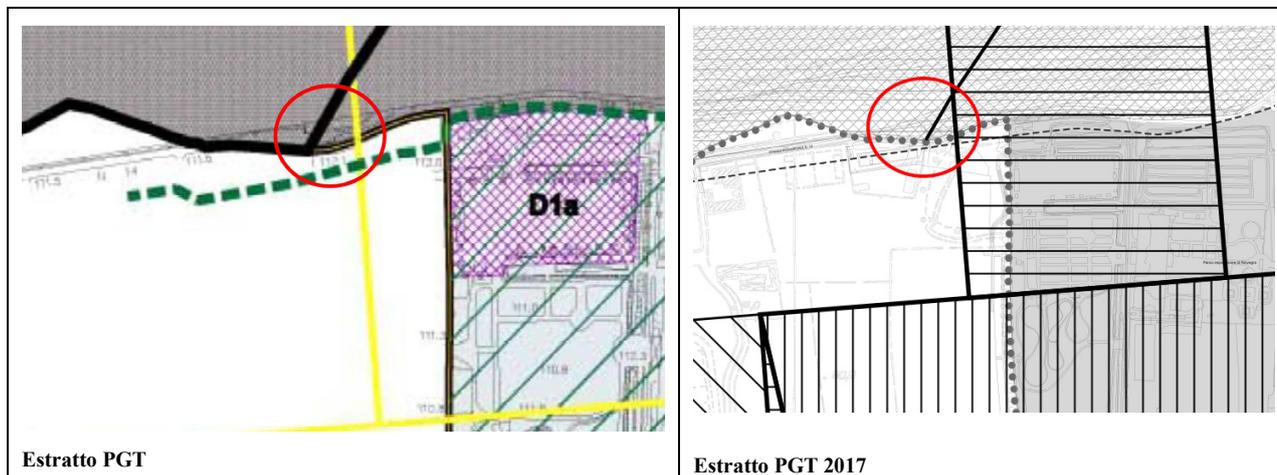


### Aree a Verde e Parcheggi Previsti

Parcheggi	Mq 3682,50
Verde attrezzato	Mq 348,40
Verde verticale	Mq 842,50

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L' immobile oggetto di intervento insiste sulle particelle n° 67/70/71/72 del foglio di mappa 35 del Comune di Segrate (MI) in una ZONA TERRITORIALE OMOGENEA che il vigente PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO individua come AREE DI PERTINENZA DELLE FF.SS.



### VERIFICA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON IL P.T.C.P DELLA PROVINCIA DI MILANO

Per quanto riguarda l'area in oggetto è ubicata in prossimità del Polo ricreativo idropark, nelle vicinanze dell'aeroporto di Linate, prospiciente la linea ferroviaria Milano- Venezia.

Nell'ambito del P.T.C.P. tale area è individuata nella tavola "Paesaggio Ambiente" quale "Percorso di interesse paesistico" disciplinato dall'art. 40 delle Norme:

#### **Art. 40 Percorsi di interesse paesistico**

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia storica della prima levata I.G.M. del 1888. Detta individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.

Il PTCP individua i seguenti indirizzi:

- a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici;
- c) incentivazione dei riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico, ai sensi dell'art. 4, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- b) non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada;
- c) vanno tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono i percorsi di interesse paesistico ed ambientale.

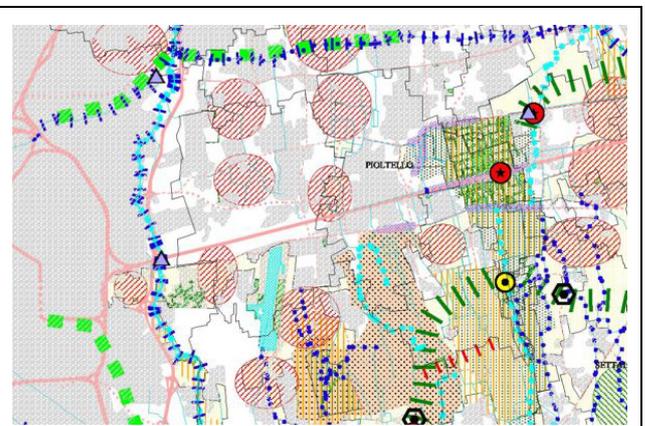
1. La Provincia formula specifici criteri per la valorizzazione dei percorsi storici e d'interesse storico-paesistico atti a garantire, anche rispetto ad interventi di trasformazione, la loro visibilità e leggibilità. La Provincia promuove altresì la fruizione di tali percorsi attraverso iniziative culturali ed incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili protetti.

Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:

- a) identifica e classifica i diversi tipi di percorso e le direttrici visive di maggiore sensibilità, presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, cioè quelle che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico - culturali, o viste di particolare profondità e ampiezza;
- b) può individuare nuovi elementi da sottoporre a progetti di valorizzazione paesistica, in base a quanto specificato nel precedente comma 3;
- c) integra le norme del proprio strumento urbanistico con specifiche indicazioni di salvaguardia della panoramicità e della fruibilità paesistica dei percorsi individuati;
- d) attua azioni finalizzate ad evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti. Lungo tali direttrici e nell'immediato intorno, le trasformazioni sono soggette alle disposizioni di cui al precedente comma 3;
- e) propone fasce di rispetto, distinte da quelle di rispetto stradale, all'interno delle quali applicare indirizzi di valorizzazione paesistica, relativamente sia alla tipologia degli insediamenti previsti, che alla limitazione della cartellonistica;
- f) incentiva tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate).



**Estratto PTCP – Paesaggio Ambiente**



**Estratto PTCP – Rete Eco**

ed inoltre nell'ambito della tavola "Rete ecologica" quale "Zona extraurbana con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico" disciplinata dall'art. 61 delle Norme del P.T.C.P.:

***Art. 61 Zone periurbane ed extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico***

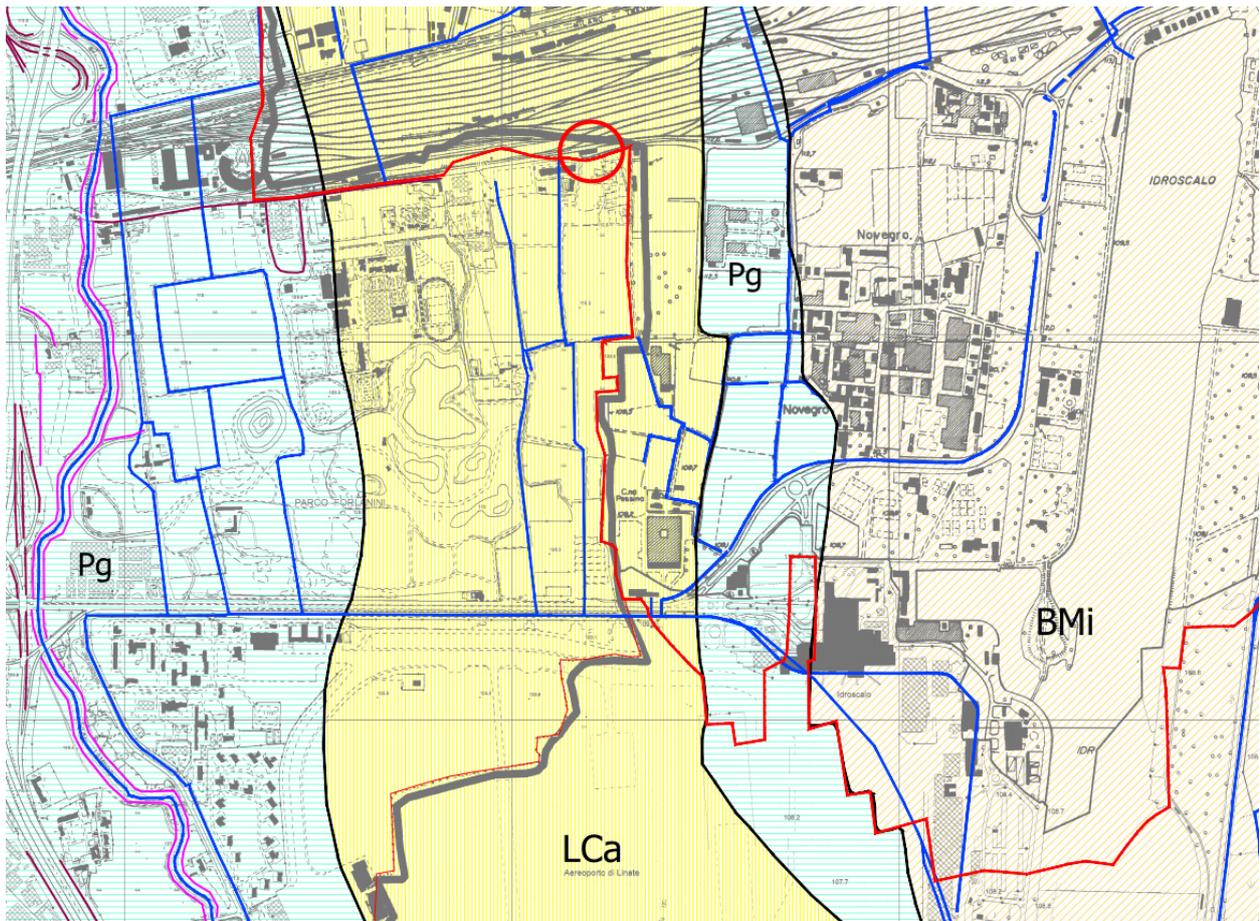
1. Il PTCP, in via di proposta preliminare, individua alla Tavola 4 le aree che sulla base della presenza di unità ecosistemi che corrispondono alle seguenti definizioni:
  - a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
  - b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali aree rispondono al principio della riqualificazione. Indirizzo strategico del PTCP è quello di individuare ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.
3. In tali zone, in caso d'interventi di trasformazione, si applicano le disposizioni dell'art. 42, comma 3.
4. La Provincia, in collaborazione con i comuni interessati, attiva azioni di assetto fruitivo e consolidamento ecologico, attraverso progetti di riqualificazione paesistica e di potenziamento.

Per quanto attiene alla conformità del presente progetto con le norme del PTCP della Provincia di Milano bisogna evidenziare che pur rappresentando l'intervento un incremento dei piani fuori terra portandoli dagli attuali quattro più copertura ad un totale di otto, non si pregiudicano i punti di vista panoramici, in quanto ciò che si preclude alla vista è rappresentato dalla linea ferroviaria che non rappresenta una "veduta" di particolare interesse paesistico, o una emergenza geomorfologica, vegetazionale e storico - culturale.

Inoltre il presente intervento si propone una riqualificazione architettonica e paesistica attraverso la costruzione di un nuovo edificio e la riqualificazione dell'area ad esso antistante attuato mediante la razionalizzazione degli spazi: disciplinando la strada di accesso alla struttura, i parcheggi ad esso correlati e l'opportuno inserimento di aree a verde con l'apposizione di essenze arboree pregiate.

**VERIFICA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON IL PIANO GEOLOGICO GEOTECNICO**

Dal punto di vista geologico l'area rientra nel "Sistema di Cantù" ossia "aree pianeggianti, litologicamente costituiti da ghiaie a matrice sabbiosa, con intercalazioni di sabbie, sabbie limose, limi e limi sabbiosi sommitali o intercalati. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 3 metri dal piano di campagna, possibili interazione degli scavi con la superficie piezometrica. Il parere sull'edificabilità di tale area è favorevole con modeste limitazioni connesse alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio dei terreni superficiali, alla salvaguardia dell'acquifero libero e dell'assetto idrogeologico locale.



Con riferimento alle caratteristiche litostratigrafiche del sito (terreni granulari sabbiosi e ghiaiosi) la tipologia di fondazione più idonea per il presente intervento è rappresentata da fondazioni dirette su terreno naturale, e l'intervento risulta compatibile rispetto alle previsioni del Piano Geologico Geotecnico vigente.

## **VALUTAZIONE SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELL'INTERVENTO**

Paesaggio e vegetazione:

L'intervento non coinvolge aree di particolare rilevanza paesistica ed ambientale, ciò nonostante sono state poste in essere una serie di opere ed interventi atti a mitigare o a ridurre il più possibile gli impatti.

Dal punto di vista architettonico, l'edificio è stato concepito come un blocco unitario, il prospetto principale assume verso via Rivoltana un andamento curvo quasi a riprendere la forma dei vagoni del treno, mentre il prospetto verso le ferrovie conserva, un rigore geometrico e formale.

La sistemazione dell'area esterna è stata concepita prevedendo aree a verde e zone parcheggio, con la introduzione della pista ciclabile, che contribuiscono a rideterminare gli spazi in modo da generare un disegno unitario in un discorso razionale ed agevole di accesso ed uscita dalla struttura.

In merito alle misure di mitigazione dei potenziali impatti connessi alla realizzazione dei progettati interventi, si prevede:

## **Potenziali interferenze**

## **Sintesi azioni di progetto**

### **Vincoli aeroportuali**

Pieno rispetto della normativa in materia infissi a bassa emissività e fonoisolanti 45 dB Contenimento delle emissioni e riflessioni di luci. Per maggiori dettagli ed approfondimenti si rimanda all'elaborato di progetto.

### **Sottoservizi interrati**

sottoservizi saranno interamente interrati

### **Traffico indotto**

La struttura non produce un notevole incremento del traffico indotto, date le dimensioni della stessa. L'isolamento della struttura rispetto alla strada provinciale si realizzerà tramite l'apposizione di una barriera fonoassorbente, che riprende nelle linee lo skyline della struttura, questa garantirà l'isolamento acustico e nel contempo risponde a requisiti di sicurezza rispetto al traffico veicolare.

### **Gestione delle acque**

Individuazione di differenziate tipologie d'approvvigionamento idrico rispetto ai fabbisogni: realizzazione di reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per uso compatibile.

Pieno rispetto della normativa in materia, per quanto riguarda gli scarichi ed il corpo ricettore.

### **Emissioni in atmosfera e rumore**

In riferimento alla cantierizzazione delle opere sono previste limitazioni quali: bassa velocità dei mezzi circolanti; umidificazione delle aree di cantiere. Per le attrezzature e macchine utilizzate in

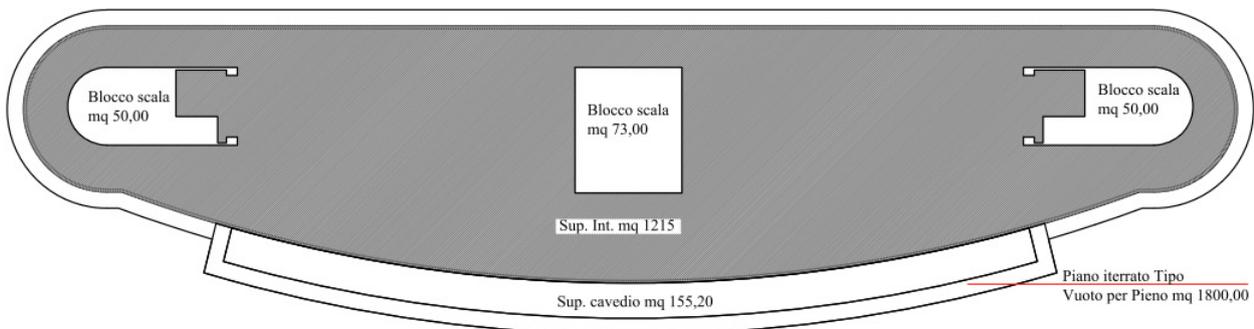
fase di esercizio della struttura si rimanda alle relazioni specialistiche allegate.

### Fase di cantierizzazione

I movimenti terra legati alla cantierizzazione dell'intervento interesseranno le seguenti quantità:

Interrati Vuoto x P.	superficie	altezza	volume
n° 4 livelli interrati	1.563,00	14,70	<b>22.976,10</b>
fondazioni + magrone	1.800,00	2,60	<b>4.680,00</b>
fondazioni+magrone	237,00	14,70	<b>3.483,90</b>
<b>TOTALE VOLUMI</b>			<b>31.140,00</b>

### PIANO INTERRATO Tipo



I materiali da demolizione non utilizzati saranno smaltiti presso opportuni siti autorizzati.

In fase di cantierizzazione si adotteranno le tecniche più idonee a garantire la massima tutela di suolo, sottosuolo ed acque sotterranee, per il contenimento delle emissioni diffuse di polveri durante la cantierizzazione: i piazzali del cantiere saranno mantenuti costantemente umidi, la movimentazione e il travaso di materiale polveroso saranno condotti il più possibile in circuito chiuso. Per dettagli ed approfondimenti si rimanda alle relazioni specialistiche

### Risparmio energetico

La struttura è stata progettata tenendo conto delle recenti disposizioni in materia di risparmio energetico, al fine di contenere il consumo di combustibile e

quindi delle relative emissioni in atmosfera (si rimanda alla relazione specialistica allegata).

In conclusione nel presente intervento sono state adottate e previste una serie di opere e misure atte a garantire la mitigazione degli eventuali impatti al fine di rendere l'azione quanto più possibile "sostenibile" rispetto al sistema esistente, a tale scopo si è dato particolare riguardo alla riqualificazione ambientale dell'area mediante la sagomatura di parcheggi ed aiuole, la realizzazione della pista ciclabile e la collocazione a dimora di nuove alberature.

La realizzazione degli spazi a verde progettati rappresenta un elemento di ricucitura degli spazi ineditati rispetto alle preesistenze e nello stesso tempo contribuisce alla riqualificazione ambientale, che con il presente intervento, si intende perseguire.

Per quanto concerne:

1. Impianto Prevenzione Incendio;
2. Impianto Trattamento acque;
3. Impianto trattamento aria;
4. Impianto Elettrico;
5. Prevenzione Impatto Acustico;

si rimanda alle Relazioni Specialistiche allegate.

Si allega alla presente le superfici utili delle attività sui vari livelli.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto

*Segrate li 20/08/2019*

L'RTP incaricato

(arch.L.Esposito/ing.G.Simeone/ing.I.Verlingieri/  
ing. L.Boldoni/dott.geol.D.Monteleone)









nella qualità di PROCURATORE SPECIALE della Società:

"CAR TOURING S.R.L."

con sede in Torrecuso, viale Collepiano snc, ove domicilia per la carica, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Benevento 00929840627, R.E.A. di Benevento n. 71524 .

giusta Procura Speciale in autentica Notaio Giovanni Iannella di Benevento in data 13 gennaio 2011 Repertorio n. 35089, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale.

Detti componenti della cui identità personale sono certo, mi richiedono di ricevere quest'atto, in virtù del quale:

PREMESSO

- che la società "FERROVIE DELLO STATO S.p.A." è proprietaria di un fabbricato sito in SEGRATE, via Rivoltana n. 98, Compendio MI058/2 - ex Ferrotel;
- che la società "FERSERVIZI S.p.A." in nome e per conto della società "FERROVIE DELLO STATO S.p.A.", con avviso pubblicato nel mese di novembre 2010 su alcuni quotidiani nazionali, ha reso noto, mediante invito ad offrire, l'intenzione di procedere alla vendita di detto immobile nel Comune di SEGRATE, via Rivoltana n. 98, scadenza prorogata al mese di dicembre 2010;
- che è stata presentata una offerta per il bene in parola di Euro 1.000.500,00

*Oliveri  
Rillo*



- che in data 15 dicembre 2010 è stato redatto il Verbale di Apertura Buste da me Notaio Repertorio n. 76078/14961;
- che la società "FERSERVIZI S.p.A.", su approvazione della proprietà dei beni ha accettato l'offerta;
- che pertanto si deve ora perfezionare la vendita dell'immobile.

TUTTO CIO' PREMESSO

come parte integrante e sostanziale del presente atto  
si conviene e stipula quanto segue

ARTICOLO 1

La società "FERROVIE DELLO STATO S.p.A.", come sopra rappresentata, vende alla società "CAR TOURING S.R.L." che accetta, il seguente immobile sito in Comune di SEGRATE, via Rivoltana n. 98, e precisamente:

- fabbricato da cielo a terra, costituito da tre piani fuori terra, ed un piano seminterrato, e con area annessa e di pertinenza.

Detto immobile risulta censito al N.C.E.U. come segue:

- foglio 35, mappale 71, sub. 7, P.T.-S.1, categoria B/1, classe U, metri cubi 727, R.C.Euro 563,20 (cinquecentosessantatré virgola venti)
- foglio 35, mappale 71, sub. 8, P.T.-i-2, categoria B/1, classe U, metri cubi 2.720, R.C.Euro 2.107,16 (duemilacentosette virgola sedici)
- foglio 35, mappale 71, sub. 9, P.S.1, categoria D/1,

R.C.Euro 51,65

- foglio 35, mappale 67, sub. 7, P.T., categoria C/6, classe 1, metri quadri 12, R.C.Euro 28,51 (ventotto virgola cinquantuno)

- foglio 35, mappale 71, sub. 5, P.T.-S.1, categoria A/3, classe 1, vani 5 (cinque), R.C.Euro 374,43 (trecentosettantaquattro virgola quarantatré)

- foglio 35, mappale 71, sub. 6, P.T.-S.1, categoria A/3, classe 1, vani 5 (cinque), R.C.Euro 374,43

- foglio 35, mappale 70, sub. 701, P.T., Bene comune non censibile, terreno comune ai mappali 67 e 72 sub 701 e a tutti i subalterni del mappale 71,

- foglio 35, mappale 71, sub. 2, P.T.-S.1, Bene comune non censibile, rampe scale esterne, atrio di ingresso a PT, rampa scala interna da PT a PS1, disimpegno e corridoio cantine, locali centrale termica e autoclave a PS1, comune ai subb da 5 a 8 del mappale 71,

- foglio 35, mappale 71, sub. 3, P.S.1, Bene comune non censibile, ingresso a PS1, comune ai subb da 5 a 8 del mappale 71 ed al mappale 63,

- foglio 35, mappale 71, sub. 4, P.S1, Bene comune non censibile, tunnel sotterraneo di collegamento impianti FS a servizio del mappale 63,

- foglio 35, mappale 71, sub. 701, P.T., Bene comune non censibile, terreno comune ai mappali 67, 70 sub 701 e 72 sub

701 a tutti i subalterni del mappale 71,

- foglio 35, mappale 72, sub. 701, P.T., Bene comune non censibile, terreno comune ai mappali 67 e 70 sub 701 e a tutti i subalterni del mappale 71.

L'area amessa e di pertinenza e su parte del quale l'immobile insiste, risulta individuata al N.C.T. - Area di Enti Urbani e Promiscui come segue:

- foglio 35, mappale 70, ente urbano di are 04.40, senza reddito,
- foglio 35, mappale 71, ente urbano di are 07.90, senza reddito,
- foglio 35, mappale 72, ente urbano di are 05.00, senza reddito,
- foglio 35, mappale 67, ente urbano di are 0.15, senza reddito.

CoerENZE a corpo: a Nord e ad Est mappale 63 del foglio 35 (sede ferroviaria), a Sud via Rivoltana, ad Ovest mappale 37 del foglio 364 del Comune di Milano (sede ferroviaria).

Si precisa che l'accesso agli immobili oggetto del presente atto, avviene dalle particelle n. 150 e 154 del foglio 35, di proprietà della parte alienante, e che saranno dalla stessa alienate alla Provincia di Milano per la realizzazione di pista ciclabile, con tale diritto di accesso.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 comma 1 bis Legge 27 febbraio 1985 n. 52 (D.L. 78/2010), convertito in Legge 30



*Olivari Giulio*  
*Rullo Enzo*

luglio 2010 n.122, la parte venditrice dichiara:

- che i dati di identificazione catastali sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, e che si allegano al presente atto sotto la lettera "B" in unico allegato;
- che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto;
- che le intestazioni catastali delle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

Il tutto è pervenuto come segue:

- in origine l'immobile in contratto, era di proprietà della "AZIENDA AUTONOMA DELLE FERROVIE DELLO STATO" e faceva parte dei beni censiti al Demanio Pubblico - Ramo Ferrovie dello Stato;
- in forza di Decreto Interministeriale n. 348 del 24 luglio 1992, gli immobili venivano trasferiti all'"ENTE FERROVIE DELLO STATO - Ente di Diritto Pubblico" con sede in Roma, istituito con Legge 17 maggio 1985 n. 210;
- gli stessi immobili passavano alle "FERROVIE DELLO STATO - Società di Trasporti e Servizi per Azioni" per trasformazione in Società per Azioni, in forza di delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica V (C.I.P.E.) in data 12 agosto 1992 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica, Serie Generale n. 202 in data 28

agosto 1992, adottata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del D.L. 11 luglio 1992 n. 333, convertito con modificazioni con Legge 8 agosto 1992 n. 359;

- con verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Angelo Falcone di Roma in data 21 giugno 2001 Repertorio n. 14002/4104, registrato a Roma in data 27 giugno 2001, la Società "FERROVIE DELLO STATO S.p.A." hanno modificato la denominazione sociale in "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A." abbreviabile in "R.F.I. S.p.A.";

- con atto di scissione parziale a rogito Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 28 ottobre 2003 Repertorio n. 73387/15645 la "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A." si è scissa mediante costituzione di nuova società denominata "FERROVIE REAL ESTATE S.R.L.", con sede in Roma, piazza della Croce Rossa n. 1, iscritta al Registro delle Imprese di Roma in data 31 ottobre 2003 con protocollo n. 69477, R.E.A. n. 1049862, Codice Fiscale e Partita IVA 07699161001;

- con verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 25 novembre 2003 Repertorio n. 73556/15695, registrato a Roma in data 5 dicembre 2003, iscritto al Registro Imprese di Roma in data 10 dicembre 2003, la "FERROVIE REAL ESTATE S.R.L." si è trasformata in "FERROVIE REAL ESTATE S.p.A.";

- che con atto di identificazione catastale a rogito Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 19 maggio 2004 Repertorio n.



*Olivero  
Cubro  
Fuss  
Rullo*

74674/16150, trascritto a Milano 2° in data 16 giugno 2004 al nn. 86723/43723, si è proceduto alle identificazione analitica dei cespiti immobiliari trasferiti in capo alla società "FERROVIE REAL ESTATE S.p.A."

- con atto di scissione a rogito Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 18 maggio 2007 Repertorio n. 82640/19559, trascritto a Milano 2° in data 22 maggio 2007 al nn. 76159/40231, la società FERROVIE REAL ESTATE S.p.A. si è scissa con trasferimento del patrimonio immobiliare alla società beneficiaria FERROVIE DELLO STATO S.p.A.

Ai citati atti le parti fanno espresso riferimento per tutti i patti, condizioni e servitù in esso previste, costituite e richiamate, che dichiarano di ben conoscere ed accettare, e che qui si intendono ripetute e trascritte.

#### ARTICOLO 2

La vendita viene effettuata a corpo e nello stato di fatto in cui quanto alienato attualmente si trova, con tutti i relativi diritti, azioni, accessioni, comunioni, pertinenze e servitù attive e passive legalmente costituite.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare la esistente servitù perpetua di passo pedonale, a favore della particella 63 del foglio 35 attraverso il sottopasso pedonale di accesso agli impianti ferroviari, ed a carico dell'area urbana censita al N.C.E.U. Comune di Milano al foglio 35, mappali 70 sub 701, Bene Comune non Censibile,

71 sub 701, Bene Comune non Consibile, 72 sub 701, Bene Comune non Consibile, di proprietà della parte acquirente, oggetto del presente atto.

### ARTICOLO 3

Il prezzo è stato tra le parti concordato e dichiarato in Euro 1.000.500,00

(unmilionecinquecento)

di cui Euro 906.144,00 per gli immobili censiti alle categorie A/1, D/1 e C/6,

ed Euro 94.356,00 per gli immobili censiti alla categoria A/3 ed area pertinenziale,

il cui pagamento è già stato effettuato prima d'ora.

La parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza di detto prezzo.

Le parti del presente atto, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o incomplete e consapevoli altresì dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omesse, incomplete o false indicazioni dei dati, dichiarano:

a) che il pagamento del prezzo come sopra pattuito è avvenuto con la seguente modalità:

- Euro 100.000,00 mediante 2 (due) assegni circolari, non trasferibili, nn. 5204059670 04 e 5204059671 05, emessi dalla

Banca di Credito Popolare in data 13 dicembre 2010, di Euro 50.000,00 cadauno

- Euro 700.000,00 mediante n. 14 (quattordici) assegni circolari, non trasferibili, dal n.52 04262506 01 al n.52 04262519 01, tutti emessi dalla Banca di Credito Popolare in data 23 febbraio 2011, di Euro 50.000,00 cadauno,

- Euro 200.000,00 mediante n. 4 (quattro) assegni circolari, non trasferibili, dal n.52 04261102 01 al n.52 04261105 04, tutti emessi dalla Banca di Credito Popolare in data 23 febbraio 2011, di Euro 50.000,00 cadauno,

- Euro 500,00 mediante assegno circolare, non trasferibile, n.50 04159047 04 emesso dalla Banca di Credito Popolare in data 23 febbraio 2011;

b) di non essersi avvalsi dell'opera di un mediatore, per cui la presente cessione di immobili è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e segg. C.C.

#### ARTICOLO 4

La parte venditrice garantisce la piena proprietà, la libera disponibilità e il pacifico possesso di quanto venduto, la sua libertà da canoni ed oneri, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;

presta pertanto alla parte acquirente ogni garanzia per i casi di evizione, anche parziali.

#### ARTICOLO 5

La società venditrice dichiara null'altro essere dovuto per l'eseguita vendita e null'altro essere dovuto per qualsiasi titolo o ragione o causa preesistente.

La parte acquirente dichiara di rinunciare alla consegna dei documenti di cui al 3° comma art. 1477 c.c. e si obbliga a rispettare tutte le norme in materia di trasporto pubblico, anche per quanto concerne i limiti ed i rispetti, ed in particolare la disciplina dettata dal D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

#### ARTICOLO 6

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto, è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967;

dichiara inoltre che agli immobili non sono state apportate modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi.

#### ARTICOLO 7

La proprietà ed il possesso di quanto alienato passano a far data da oggi in capo alla parte acquirente con tutti gli effetti utili ed onerosi.

#### ARTICOLO 8

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

#### ARTICOLO 9

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente, come per legge.

Relativamente agli immobili strumentali, alienati per Euro 906.144,00 la parte alienante dichiara di esercitare la opzione per la imposizione al presente atto, avente ad oggetto un fabbricato strumentale per natura, della imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) ai sensi numero 3 ter lettera d, dell'articolo 10 D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e di aver omesso, a norma dell'articolo 17 del decreto stesso, come integrato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo delle imposte e contenente l'esplicito riferimento al comma 5 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con le indicazioni dei suddetti dati.

Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nelle rispettive aliquote del 3% e dell'1% e l'imposta di registro è pari ad Euro 160,00 (imposta fissa).

Relativamente agli immobili con categoria A/3 alienati per Euro 94.356,00 la parti dichiarano che è dovuta l'imposta di

registro, in misura pari ai 103.

#### ARTICOLO 10

Le parti convengono che le eventuali vertenze inerente la presente compravendita saranno devolute all'esclusiva competenza del Foro di Milano.

#### ARTICOLO 11

La parte acquirente si impegna, a sue cure e spese, a realizzare, ove necessario o non presente, una apposita recinzione per la separazione della proprietà dagli impianti ferroviari; il tutto manlevando fin da ora la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

La parte acquirente dichiara di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza del fabbricato dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiara, altresì, espressamente di esonerare la parte venditrice da ogni onere o responsabilità, comunque, correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per gli aventi causa a qualsiasi titolo e per i successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.

#### ARTICOLO 12

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VIII/8745 del 2008, la parte venditrice dichiara che al presente atto non si applicano le disposizioni concernenti l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), trattandosi di fabbricato privo di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dello stesso, come da dichiarazione che si allega al presente atto sotto la lettera "C", per formare parte integrante e sostanziale.

Si omette la lettura degli allegati, per espressa dispensa delle parti, me Notaio consenziente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura alle parti che, da me interpellato, ne dichiarano il contenuto conforme al vero ed al loro volere.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio su tredici fasciati intere e fin qui della quattordicesima di quattro fogli.

La sottoscrizione avviene alle ore undici e trenta

Oliveri Carla  
Rullo Euro


Allegato "A" al Repertorio n. 76329/15101

Importo di Delle assolta in modo  
Virtuale, Autorizzazione  
Ag. Ennare di Benevento  
prot. n. 114546 del 15/10/2003

Repertorio n. 35089

**PROCURA SPECIALE**

La sottoscritta **PETRACCARO Giovanna**, nata a Torrecuso (BN) il 10 aprile 1971 (c.I.PTR GNN 71D50 L254A), la quale si costituisce nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentate, della società "**CAR TOURING S.r.l.**" con sede in Torrecuso (BN) alla viale Colepiano snc, ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro 11.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Benevento, codice fiscale e Partita IVA N. 00929840827 iscritta al REA di Benevento con il numero 71524, in virtù dei poteri conferiti dallo statuto sociale,

**NOMINA E COSTITUISCE SPECIALE PROCURATORE DELLA DETTA**

**CAR TOURING S.r.l.**

il signor **RILLO Enzo** nato a Torrecuso (BN) il 12 agosto 1964 (c.f. RLNZE84M12L254C), ivi domiciliato, anche fiscalmente, alla via Rivolta s.n.c., affinché quest'ultimo, in nome, conto e vece della società mandante **CAR TOURING S.r.l.**, si impegni ad acquistare ovvero proceda all'acquisto, per il prezzo o corrispettivo che riterrà più conveniente, della piena proprietà di fabbricato adibito ad ex dormitorio o alloggi, nonché di un'area pertinenziale e di un locale autorizzata, siti nel Comune di Segrate (MI) alla Via Rivoltana n.98, e precisamente di:

- immobile della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di metri quadrati 1.746 (millesettecentoquarantacinque) e costituito da un fabbricato, tra piano terra, rialzato, primo e secondo;

censiti nel Catasto dei Fabbricati al foglio 35:

- part.lla 71 sub 5, categ.A/3, cl.2, vani 5,0, R.C.E. 374,43, Via Rivoltana, 98;
- part.lla 71 sub 6, categ.A/3, cl.2, vani 5,0, R.C.E. 374,43, Via Rivoltana, 98;
- part.lla 71 sub 7, categ.B/1, cl.U, mq.727, R.C.E. 563,20, Via Rivoltana, 98;

- part.lla 71 sub 8, categ.B/1, cl.U, mq. 2720, R.C.E. 2.107,16, Via Rivoltana, 98;

- part.lla 71 sub 9, categ.D/1, cl.U, R.C.E. 51,65, Via Rivoltana, 98;

- part.lla 67, categ.C/6, cl.U, mq.12, R.C.E. 28,51, Via Rivoltana, 98;

censili nel Catasto dei terreni al foglio 35:

- part.lla 70, mq.440, ente urbano, Via Rivoltana, 98;

- part.lla 71, mq.790, ente urbano, Via Rivoltana, 98;

- part.lla 72, mq.500, ente urbano, Via Rivoltana, 98;

- part.lla 67, mq.15, ente urbano, Via Rivoltana, 98.

A tal fine viene conferita al nominato procuratore ogni più ampia e necessaria facoltà.

comprese quelle curare ogni pratica inerente la procedura di offerta e gara per l'ac-

quisto del detto immobile, rendere ogni dichiarazione inerente, e porre in essere ogni

negozio necessario; di stipulare l'atto di acquisto dei detti immobili, meglio descrivere

gli immobili da acquistare con consistenza, ubicazione, confini e dati catastali, anche

in rettifica o integrazione di quelli sopra riportati, acquistare la piena proprietà, il pos-

sesso giuridico ed il materiale godimento di quanto ad acquistarsi con le relative ac-

cessioni e pertinenze, nonché con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, oneri e servitù

attive e passive legalmente esistenti e costituite, determinare il prezzo o il corrispetti-

vo di vendita e pagarlo, o impegnarsi al pagamento anche con dilazione, accollare

passività e debiti in conto prezzo, procedere a transazioni e farsi prestare le garanzie

di legge per i casi di evizione, stipulare qualunque patto a contenuto obbligatorio o

reale, procedere a depositi di somme in via cauzionale, procedere ad imputazioni di

somme in conto prezzo e/o a compensazioni, rendere qualsiasi dichiarazioni e pre-

sentare documenti.

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge, senza che si possa

opporre al nominato procuratore difetto o carenza di poteri e da esaurirsi a fini fiscali

in unico contesto.

Letto approvato e sottoscritto.

Benevento tredici gennaio duemilaundici

*Petraccaro Giovanni*

Repertorio n. 35089

**AUTENTICA DI FIRMA**

Io sottoscritto Avv. Giovanni IANNELLA, notaio in Benevento, iscritto nel Collegio  
Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, certifico ed attesto, che la  
signora PETRACCARO Giovanna, nata a Torrecuso (BN) il 10 aprile 1971 (c.f. PTR  
GNN 71D50 L254A), la quale si costituisce nella qualità di Amministratore Unico e le-  
gale rappresentante, della società "CAR TOURING S.r.l." con sede in Torrecuso (BN)  
alla viale Collepiano snc, ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro  
11.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Be-  
nevento, codice fiscale e Partita IVA N. 00929840627 iscritta al REA di Benevento  
con il numero 71524,

della cui identità personale io notaio sono certo ha apposto alla mia presenza la sua  
firma autografa in calce all'atto che precede.

Benevento tredici gennaio duemilaundici