



DOCT. PIETRO RONDANO  
NOTAIO

**ATTO**

Vendita

REPERTORIO N. 4184/1085

DATA 6-12-2005

**PARTI**

Ferrarotti Bruno e Ferrarotti Franco

A

E.ON Italia Produzione SPA

Repertorio n. 4.184

Raccolta n. 1.085

REPUBBLICA ITALIANA

**VENDITA**

**(6 dicembre 2005)**

L'anno duemilacinque, il giorno sei del mese di dicembre in Trino, nel mio studio al piano primo della casa in Corso Italia numero 94.

Avanti a me dottor Pietro Rondano, notaio in Trino ed iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti con il mio consenso, sono presenti:

- **FERRAROTTI Bruno** nato a Livorno Ferraris l'8 agosto 1947, residente a Fontanetto Po in Tenuta Scavarda n. 3/b, agricoltore, codice fiscale: FRR BRN 47M08 E626T;

- **FERRAROTTI Franco Luigi** nato a Livorno Ferraris il 3 gennaio 1951, residente a Fontanetto Po in Tenuta Scavarda n. 3/b, agricoltore, codice fiscale: FRR FNC 51A03 E626T;

- **ALIPPI Luca Giovanni**, nato a Milano il 29 maggio 1963, domiciliato in Milano, Piazza della Repubblica n. 22, dirigente, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore delegato della:

**"E.ON ITALIA PRODUZIONE S.P.A."**, società con unico socio, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società E.ON KRAFTWERKE GMBH di Hannover, con sede legale in Milano, Piazza della Repubblica n. 22, capitale sociale euro [REDACTED] ([REDACTED]), interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al numero di iscrizione e codice fiscale 03360260966, REA numero 1670500, a quanto infra autorizzato con verbale del consiglio di amministrazione in data 30 novembre 2005.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

#### **Articolo 1**

I signori FERRAROTTI Bruno e FERRAROTTI Franco Luigi in comunione ordinaria e per quote uguali tra di loro vendono in piena proprietà alla società "E.ON ITALIA PRODUZIONE S.P.A." che in persona di chi sopra accetta ed acquista appezzamento di **terreno agricolo** della superficie catastale di metri quadrati 44.260 (quarantaquattromiladuecentosessanta) sito in **FONTANETTO PO**.

Detto terreno risulta censito nel C.T. come segue:

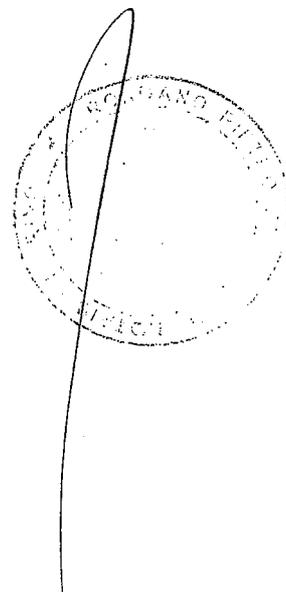
Foglio 1, numero 32 seminativo irriguo, cl. 2 ettari 4, are 42, centiare 60, RD. euro [REDACTED] ([REDACTED]), RA. euro [REDACTED] ([REDACTED]).

derivante dal mappale n. 26 giusto frazionamento n. 70477.1/2005 del 17 novembre 2005 protocollo n. VC0070477, a sua volta derivante dall'originario mappale n. 9 giusto frazionamento n. 4884.1/1992 del 2 settembre 1992;

confinante con: a nord strada provinciale Livorno Ferraris - Trino e proprietà Castellapertole S.R.L. - Delle Grangie S.R.L. - Michelina S.R.L., ad est e a sud restante proprietà dei venditori, ad ovest proprietà Regione Piemonte (Consorzio Irriguo Ovest Sesia).

Il tutto così come risulta dalla **planimetria** che si allega al presente

Registrato a Vercelli  
il 20 dicembre 2005  
al n. 3518 Serie 1T  
con Euro 57.600,00



atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, previa sottoscrizione da parte dei componenti in segno di accettazione unitamente a me Notaio.

Quanto venduto è pervenuto a parte venditrice in virtù di atto di acquisto a rogito dr. Giulio Bologna già Notaio in Santhià in data 13 ottobre 1975 repertorio n. 35.411 registrato a Santhià il 29 ottobre 1975 al n. 1113 vol. 159 e trascritto a Vercelli il 31 ottobre 1975 ai n.ri 5894/5042.

#### **Articolo 2**

Il prezzo è stato convenuto in complessivi euro [REDACTED] ([REDACTED]), somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

#### **Articolo 3**

La parte acquirente, da oggi proprietaria di quanto in oggetto, ne viene immessa in possesso e godimento a partire da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Le parti convengono, tuttavia, che spetteranno alla parte venditrice i frutti naturali pendenti maturati sul suddetto terreno nel corso dell'annata agraria 2005 - 2006; parte acquirente autorizza, pertanto, la parte venditrice a raccogliere e a fare propri detti frutti.

#### **Articolo 4**

La presente vendita segue a corpo e non a misura, con tutte le ragioni, azioni, diritti e servitù di ogni genere inerenti a quanto venduto, che viene trasferito alla parte acquirente libero da vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli come la parte venditrice espressamente dichiara e garantisce, ad eccezione di quanto segue:

- servitù di metanodotto trascritta in data 2 novembre 1991 ai n.ri 7840/5730 a favore della SNAM S.p.A. e contro i venditori in dipendenza di scrittura privata autenticata nelle firme dal dr. Enrico Bellezza già Notaio in Novara in data 20 settembre 1991 repertorio n. 36.392 ed in data 2 ottobre 1991 repertorio n. 36.707 registrato a Novara il 17 ottobre 1991 al n. 2388 (gravante, tra l'altro, sull'originario mappale n. 9 del foglio 1).

Parte acquirente, a mezzo di chi sopra, si impegna a realizzare, a propria cura e spese ed in conformità alle disposizioni impartite dall'Ente di gestione dei canali (Consorzio Irriguo Ovest Sesia), una bocca di derivazione acqua dal Canale di Rive (punto A della planimetria allegata sub "A") ed annesso canale di irrigazione (tratto A - B della allegata planimetria) posti sui terreni di restante proprietà della parte venditrice in adiacenza della esistente pista di accesso ai terreni stessi e precisamente sul lato sud a confine con il terreno compravenduto con il presente atto; il tutto da realizzarsi entro febbraio 2007 e secondo il progetto depositato in data 28 novembre 2005 presso il Consorzio Irriguo Ovest Sesia, salvo le eventuali modifiche richieste da quest'ultimo.

Le parti convengono che lo scolo dell'acqua esistente sul terreno compravenduto col presente atto avvenga tramite l'esistente sbocco sul Canale Magrelli (punto C della allegata planimetria).

#### **Articolo 5**

La parte venditrice garantisce altresì che su quanto venduto gravano soltanto le normali imposte vigenti e non vi sono privilegi fiscali.

#### **Articolo 6**

Garantisce la parte venditrice che quanto venduto è libero da diritti di prelazione di terzi ai sensi della legislazione speciale agraria vigente.

#### **Articolo 7**

Ai fini di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, i signori FERRAROTTI Bruno e FERRAROTTI Franco Luigi dichiarano che il terreno in oggetto ha la destinazione urbanistica attestata dal certificato rilasciato dal Responsabile Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di FONTANETTO PO in data 18 novembre 2005; dichiarano inoltre che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici e che non risulta trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata; detto certificato, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

#### **Articolo 8**

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 numero 151 i signori FERRAROTTI Bruno e FERRAROTTI Franco Luigi dichiarano di essere entrambi coniugati in regime di separazione dei beni.

**I componenti in proprio ed a mezzo di chi sopra mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.**

Quest'atto scritto a macchina e a mano, parte da me, parte da persona di mia fiducia, ho letto io Notaio ai componenti che l'approvano.

Occupi in un foglio dattiloscritto su due pagine per cinquanta righe e per ventisette righe della terza e per la parte scritta a mano sin qui della terza.

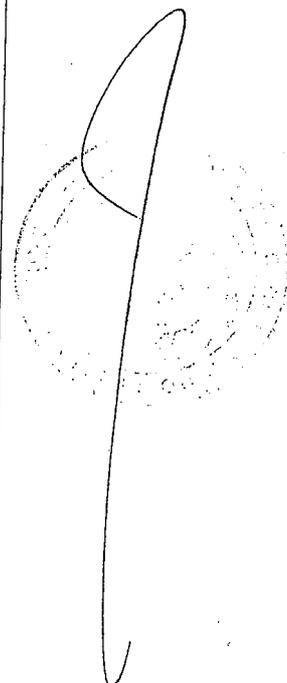
All'originale firmato:

Ferrarotti Bruno

Ferrarotti Franco Luigi

Luca Giovanni Alippi

Pietro Rondano Notaio

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faded stamp. The signature is a single, continuous stroke that loops at the top and ends in a hook at the bottom. The stamp is mostly illegible but appears to be a circular official seal.

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI VERCELLI

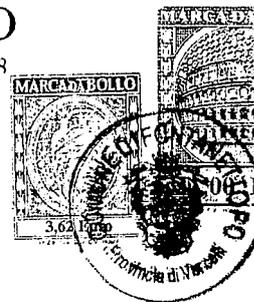
## COMUNE DI FONTANETTO PO

Piazza Garibaldi 5 Cap 13.040 Tel 0161/84.01.14 CF 00347340028

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica

Prot. n. 5656 /2005/R

Certificato n° 36 del 18/11/05

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)***( Art. 30 comma 2 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)*

## IL RESPONSABILE EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

VISTA la richiesta presentata, in data 17/11/2005 al prot. n. 5656, dal Signor . Rinaldi geom. Antonio (C.F. RNLNTN60D18L570J) con studio in San Salvatore Monferrato (AL) in Via Panza 130, in qualità di tecnico incaricato, intesa ad ottenere certificato di destinazione urbanistica, ad uso atto notarile, degli immobili sottodescritti;

VISTO l'art. 30 comma 2° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

VISTA la cartografia in dotazione presso questo Ufficio Tecnico;

VISTI:

- il P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 33/41626 del 12/12/1994 pubblicato sul B.U.R. n. 3 in data 18/01/1995 entrato in vigore in data 18/01/1995, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56 e s.m.;
- la Variante specifica approvata con D.C.C. n. 12 del 30/05/1997;
- la Variante parziale approvata con D.C.C. n. 23 del 26/06/1998;
- la Variante parziale approvata con D.C.C. n. 9 del 28/02/2000;
- la Variante parziale approvata con D.C.C. n. 1 del 12/03/2001;
- la Variante parziale approvata con D.C.C. n. 11 del 09/06/2004;
- la Variante Strutturale 1 approvata, nel Progetto Preliminare, con D.C.C. n. 24 del 26/10/2005;

VISTO il Regolamento edilizio approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 28/06/2003;

VISTA la deliberazione G.C. n. 87 del 15/07/2005, con la quale il sottoscritto è stato incaricato per l'espletamento delle attività di edilizia privata ed urbanistica del Comune di Fontanetto Po;

VISTO il Decreto Sindacale n. 89 del 18/07/2005, con cui è stato designato il sottoscritto tecnico quale responsabile del servizio tecnico comunale edilizia privata e urbanistica ;

RILEVATA, pertanto, la propria competenza;

## CERTIFICA

che i seguenti immobili distinti al Catasto Terreni risultano nello Strumento Urbanistico Vigente classificati come segue:

Foglio	Map.	Situazione Urbanistica	Sigla Area P.R.G.	<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>
1	32	Variante parziale approvata con D.C.C. n. 11 del 09/06/2004	AN	Area Agricola Normale, in parte compresa nella fascia di rispetto delle strade.
		Variante Strutturale 1 approvata, nel Progetto Preliminare, con D.C.C. n. 24 del 26/10/2005	AMP	Area per la realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive



**ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DELLA VARIANTE PARZIALE APPROVATA CON D.C.C. N. 11 DEL 09/06/2004**

**ART. 20-B AN Area agricola normale**

**CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO** Sono le aree situate in tutto il territorio comunale, soprattutto al di fuori della circoscrizione, utilizzate per colture agricole senza particolari limitazioni. Obiettivo del P.R.G. è la migliore utilizzazione agricola dei suoli, la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e delle risorse naturali ed il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente.

<b>Destinazioni d'uso</b>	Principali A (1) Secondarie R(2)
<b>Tipi di intervento</b>	M.O.; M.S.; R.C.; R. E.; D.; A. S.; N. C
<b>Indici urbanistici ed edilizi</b>	La Df per le abitazioni rurali è stabilita dal comma 12 dell'art. 12 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.
<b>Modalità di attuazione</b>	- intervento diretto

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Il Piano individua le aree sulle quali insistono le aziende agricole. Su tali aree devono prioritariamente essere realizzati gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione fino al raggiungimento di un rapporto di copertura (Rc) di 1/3. Vanno comunque salvaguardate le caratteristiche morfologiche ed architettoniche degli insediamenti storici per i quali devono essere privilegiati gli interventi di restauro conservativo.

Entro una fascia di 200 mt. dai fabbricati storici, ogni intervento di trasformazione edilizia, anche se riferito esclusivamente a volumi tecnici relativi alla conduzione dei fondi, dovrà essere verificato in relazione al rispetto dei caratteri ambientali determinati dalle preesistenze in oggetto la commissione edilizia è tenuta ad esprimersi specificatamente in merito all'ammissibilità del progetto in relazione ai suddetti requisiti.

Per gli immobili in oggetto è consentita esclusivamente una destinazione congruente al carattere agricolo del contesto. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di Concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, entro la distanza dal centro aziendale di km. 10.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi dei commi precedenti, deve risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificando" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte dell'Autorità sanitaria finalizzati, in particolare, all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e smaltimento, con speciale attenzione alle porcilaie. Le fasce di rispetto attorno alle porcilaie esistenti sono determinate in mt. 150.

All'interno di queste fasce deve essere realizzata una piantumazione fitta e di alto fusto con una larghezza non inferiore a mt. 35 e mt. 60 per le parti sottovovente, con qualità dell'essenza concordata con l'Amministrazione Comunale. La realizzazione della fascia piantumata attorno alle porcilaie è condizione per il rilascio della concessione anche per interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti).

Nelle aree comprese nella fascia di rispetto delle porcilaie non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali anche di tipo rurale, salvo quello del conduttore.

L'impianto di nuove porcilaie, che comunque presuppone attività di carattere non industriale, potrà essere localizzato esclusivamente nell'ambito delle fasce di rispetto di quelle preesistenti adeguandone l'estensione, ed alle seguenti condizioni:

- che non esistano residenze rurali, ad eccezione di quelle del conduttore, per un raggio di mt. 150;
- che distino non meno di mt. 250 dal limite delle aree urbane, e cioè delle aree assoggettate alla trasformazione urbanistica ed edilizia del presente P.R.G. a destinazione residenziale, produttiva, commerciale.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per aziende zootecniche che superino i 25 suini.

Vengono stabilite fasce di rispetto di mt. 100 anche per aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

- allevamenti di bovini sanati all'ingrosso con oltre 50 capi
- allevamenti di vacche da latte con oltre 25 capi
- allevamenti di ovini con oltre 500 capi

Per aziende zootecniche con allevamenti d'altro tipo, il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto o altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensione dell'allevamento stesso.

(1) E' ammessa anche l'attività agrituristica nei limiti e nelle caratteristiche previsti dagli art. 2, 3, 4, 5 della L.R. N. 50 del 17/08/1989.

(2) a) la residenza per i diretti coltivatori delle terre se inserite all'interno di una azienda agricola;

b) la residenza, esclusivamente riferita agli immobili esistenti con tale specifica destinazione, nel caso in cui venga a cessare o sia cessata l'attività agricola.

In tale caso è ammesso il tipo di intervento R.E. e A.S. con un aumento della S.U. una tantum pari al 20% di quella esistente.

L'intervento del 20% ammesso non è sommabile a quello ammesso all'ultimo comma della definizione di Riutturazione di tipo "RE B" di cui all'art. 10 delle presenti norme.

**Art. 11 FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLE FERROVIE**

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati, deve essere osservata una adeguata fascia di rispetto che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti, non inferiore ai valori definiti all'art. 27, 1°, 2°, 3° comma della L.R. 56/77, nel D.M. 1444/68 e dal D.P.R. n. 147 del 26 aprile 1993.

Tutte le fasce di rispetto sono indicate e segnalate graficamente nelle tavole di Piano P2, P3a, P3b.

Nella fasce di rispetto delle ferrovie previste dal Piano regolatore, fermi restando i divieti di cui al D.P.R. N. 753 del 11 luglio 1980, non sono ammesse nuove costruzioni.

Le fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana possono essere utilizzate per le destinazioni di cui al 3° ed al 13° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le dette fasce sono altresì consentiti gli interventi previsti al 12° e 13° comma e sono applicabili le norme di cui al 10° comma dello stesso articolo.

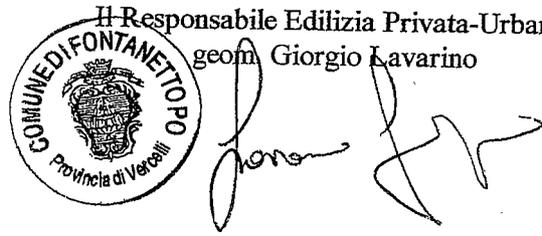
Il presente certificato viene rilasciato in carta Libera per gli usi consentiti dalla legge.

**Allegati:**

1. Estratto planimetria Variante parziale approvata con D.C.C. n. 11 del 09/06/2004
2. Estratto planimetria Variante Strutturale 1 approvata, nel Progetto Preliminare, con D.C.C. n. 24 del 26/10/2005
3. Estratto delle norme Norme Tecniche del Piano della Variante Strutturale 1 Progetto Preliminare approvata con D.C.C. n. 24 del 26/10/2005

Fontanetto Po, li 18/11/05

Il Responsabile Edilizia Privata-Urbanistica  
geom. Giorgio Lavarino



ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
19 - C	AMP	Area per realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive	P3	



<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Le aree individuate sono destinate alla realizzazione delle opere di mitigazione e OO.UU. pertinenti alla centrale elettrica a ciclo combinato in progetto nell'area posta nel territorio di Livorno Ferraris in conformità al Decreto MAP del 11 maggio 2004 n.55/07/2004 e al Decreto MAP del 27 maggio 2004 n.55/03/2004 RT e s.m.i.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali		1)
	Secondarie		1)
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	1)		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	1)		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	1)		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	1) nell'area sono ammesse tutte le opere necessarie al raggiungimento delle finalità di mitigazione richieste nella competente sede per la realizzazione della centrale elettrica di cui al Decreto MAP del 11 maggio 2004 n.55/07/2004 e al Decreto MAP del 27 maggio 2004 n.55/03/2004 e s.m.i.		

È copia conforme all'originale composta  
di n. 6 fogli rilasciata a Trino  
il 9 GEN. 2006  
dal sottoscritto notaio PIETRO RONDANO  
ad uso **PARTE**

- SCALA 1:4000

CATASTALI  
DI RILIEVO TOPOGRAFICO  
DI NUOVO FRAZIONAMENTO  
INTERESSATI MQ. 44.260

DERIVAZIONE IRRIGUA DAL CANALE RIVE (CANALINA IN CLS)  
PUNTO DI PRESA DAL CANALE DI RIVE  
NEL CANALE MAGRELLI ESISTENTE

CANALINA IN CLS (TRATTO A-B)  
1:50

