



**REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
SU PENSILINE AD ORIENTAMENTO MONOASSIALE**

**COMUNE DI GIAVE (SS) POTENZA 17,5 MWe**

**IMPIANTO NON A TERRA IN BASE AL DM 4  
LUGLIO 2019 ART.2 LETTERA C**

**ELABORATO:** DISPONIBILITA' DEI TERRENI

P

IDENTIFICAZIONE ELABORATO:	Livello progettazione	Identificativo file	Codice elaborato	Data	Scala	REV.
	Definitivo		GIAV-PR-RT P	MAR 2022		00



**Società proponente:**

**PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L.**  
VIA DEL GALLITELLO 125 POTENZA (PZ) CAP 85100  
C.F E P.IVA: 02083850764

**Progettazione:**

**ING. GIULIANO GIUSEPPE MEDICI.**  
VIA PASTEUR 7 09126 CAGLIARI (CA)  
C.F MDCGNG47C20L122W

Il Progettista:

Dott. Ing. Giuliano Giuseppe  
Medici



**CRIANSA ENGINEERING S.R.L.**  
VIA AURELIA 1100 - 00166 ROMA (RM)  
C.F E P.IVA:13639671000

Repertorio n.994

Raccolta n.681

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno ventisette del mese di ottobre.

**27 ottobre 2021**

In Tempio Pausania, nel mio studio.

Innanzi a me Dott.ssa MARCELLA CAMPUS, Notaio residente in Tempio Pausania,

con studio in Via della Stazione n. 9, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti

di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania.

**SONO PRESENTI:**

1) FOIS Nicola, nato a Bono il giorno 20 aprile 1974, residente a Bono, in Viale

Cavalieri di Vittorio Veneto n. 8, codice fiscale FSO NCL 74D20 A977R, coltivatore diretto;

2) FOIS Gianfranco, nato a Bono il giorno 15 aprile 1978, residente a Burgos, in

Traversa Marconi n. 7, codice fiscale FSO GFR 78D15 A977N, coltivatore diretto;

3) SALERNO Stefano, nato a Ferrara il giorno 1 febbraio 1982, domiciliato ai fini

del presente atto presso 120 Belgrave Road SW1V2BL Pimlico Londra (Regno

Unito) il quale mi dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di pro-

curatore speciale della Società:

- "PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L.", con sede in Potenza, alla Via Del Gallio

tello n. 125, capitale sociale di Euro 1.200,00 (milleduecento virgola zero zero),

interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Potenza con numero di

iscrizione, codice fiscale e partita IVA 02083850764, REA n° PZ - 206001, in

virtù di procura speciale autenticata nella firma dal Dott. Vincenzo Ferrara Notaio

in Roma in data 22/10/2021 rep.n°8.262, che in copia conforme firmata digi-

**REGISTRATO A  
TEMPIO PAUSANIA**

il 23/11/2021

n. 401

Serie 1T

Esatti € 280,00

**Trascritto Agenzia  
del Territorio  
Servizio Pubblicità  
Immobiliare di:**

il 24/11/2021

al Reg. Gen. 18708

al Reg. Part. 14068

Esatti € 235,00

talmente si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale concordemente

**Premettono**

quanto segue:

- che i Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco sono comproprietari in ragione di una metà (1/2) per ciascuno del terreno sito in Comune di Giave alla località "Riu Ena", meglio descritto in seguito, ai medesimi pervenuti in virtù di atto di compravendita rogato dal Dott. Gianni Fancello Notaio in Macomer in data 23/10/2006 rep.n° 24751 racc. n° 6946 registrato a Nuoro Sez, Dist. Macomer in data 24/10/2006 al n° 1528 Serie 1t, trascritto a Sassari in data 28/10/2006 ai numeri 18586 e 18587 Reg. Gen. ed ai numeri 11951 e 11952 Reg. Part.;

- che la Società "PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L." è una Società attiva nel settore delle rinnovabili e intende sviluppare un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante ed in installare l'Impianto costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento;

- che la Società è interessata all'acquisto del terreno in oggetto, al fine di sviluppare sul medesimo un impianto fotovoltaico, (di seguito denominato "Impianto").

**Tutto ciò premesso**

e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare le parti convengono quanto segue:

**ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO**

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco, salva la condizione risolutiva di cui infra, promette di costituire, in favore della Società "PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L." la quale, come sopra rappresentata, promette di accettare per sé o per persona fisica e/o giuridica che nominerà entro la data dell'atto definitivo ai pat- ti, alle clausole e condizioni in seguito precisati, il diritto di superficie per anni 30 (trenta) a decorrere dalla stipula del contratto definitivo sul seguente immobile:

- Terreno sito in Comune di Giave, Località "Riu Ena", confinante con strada, con proprietà Pittalis e con proprietà Fois, salvo altri o aventi causa.

Detto immobile risulta censito al Catasto Terreni come segue:

Foglio 13 (tredici),

Particella 5 (cinque),

PASCOLO 2 Ha. 1.58.62 R.D. 36,86 - R.A. 28,67

Foglio 13 (tredici),

Particella 6 (sei),

SEMINATIVO 3 Ha. 9.48.57 R.D. 146,97 - R.A. 146,97

Foglio 13 (tredici),

Particella 7 (sette),

PORZ.AA SEMINATIVO 3 Ha. 2.00.74 R.D. 31,10 - R.A. 31,10

Foglio 13 (tredici),

Particella 7 (sette),

PORZ.AB PASCOLO 2 Ha. 1.30.48 R.D. 30,32 - R.A. 23,59

Foglio 13 (tredici),

Particella 29,

SEMINATIVO3 Ha. 13.24.72 R.D. 205,25 - R.A. 205,25

Foglio 13 (tredici),

Particella 78 (settantotto),

PORZ.AA SEMINATIVO 3 Ha. 3.91.88 R.D. 60,72 - R.A. 60,72.

Foglio 13 (tredici),

Particella 78 (settantotto),

PORZ.AB PASCOLO 4 Ha. 0.00.37 R.D. 0,02 - R.A. 0,02.

Le parti convengono che la durata del diritto di superficie potrà essere prorogata per ulteriori anni 10 (dieci) su espressa richiesta scritta della Società agli stessi termini e condizioni di cui infra. La proroga dovrà essere comunicata con almeno 6 mesi di anticipo rispetto al termine del trentesimo anno.

Le parti convengono fin da ora che il contratto definitivo prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

## ART. 2 - PRECISAZIONI

L'unità immobiliare sopra descritta viene promessa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nella quale essa attualmente si trova e si troverà alla data di sottoscrizione del contratto definitivo, che la Società dichiara espressamente di ben conoscere ed accettare, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, ingressi e passaggi.

A tal riguardo si precisa che, qualora a causa di prescrizioni da parte di una qualsiasi autorità e/o Ente amministrativo competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di connessione dell'Impianto Fotovoltaico, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche emerse in sede di progettazione dell'impianto stesso,

l'estensione del terreno necessaria ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico dovesse risultare inferiore rispetto a quella attuale, l'oggetto del contratto definitivo dovrà intendersi automaticamente ridotto a detta porzione di minore estensione.

A tal fine la Società si obbligherà a sua cura e spese a frazionare il terreno in oggetto ed a comunicare tempestivamente ai Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco gli estremi catastali che identificheranno la minor porzione del terreno necessaria ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, precisando che il corrispettivo si intenderà proporzionalmente ridotto.

Qualora oggetto del contratto definitivo sia una minor porzione di terreno i Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco si obbligano a non installare o far installare nella restante parte del terreno di loro proprietà nel raggio di 200 metri di distanza dal perimetro dell'Impianto per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) di opere e/o manufatti che possano creare ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, senza il preventivo consenso della Società.

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco sin dalla sottoscrizione del presente contratto concedono a favore della Società il diritto di istruire le pratiche per l'autorizzazione e la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico e delle opere connesse.

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco prestano sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Società possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente contratto ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale.

La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente

dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco.

Tale cessione sarà comunicata per iscritto dalla Società ai Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

Le parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto, sarà di proprietà della Società, tanto inizialmente come alla data di scadenza del contratto definitivo.

#### **ART. 3 - TERMINE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO**

Le parti convengono che il contratto definitivo debba essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta della Società entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data della sottoscrizione del presente contratto.

Le parti convengono che la Società abbia il diritto di prorogare unilateralmente il termine del contratto definitivo di ulteriori 24 (ventiquattro) mesi, versando ai Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco l'importo di euro 16.000,00 (sedecimila virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria.

A tal riguardo, le parti convengono che la volontà di prorogare il termine per la stipula del contratto definitivo dovrà essere comunicato ai Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza, e il pagamento della caparra dovrà essere corrisposta entro 30 (trenta) giorni dalla suddetta comunicazione.

#### **ART. 4 - POSSESSO**

Il possesso legale e materiale di quanto in oggetto verrà trasferito in capo alla Società contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

A far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Società avrà

il diritto di libero accesso al terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'Impianto, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo.

A tal fine, i Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco si obbligano a consentire alla Società, il transito di uomini e mezzi sul terreno di sua proprietà, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto ed a eseguire eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale dei terreni.

#### ART. 5 - GARANZIE

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco dichiarano e garantiscono che quanto in oggetto è di loro piena ed esclusiva proprietà, e la sua libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e gravami fiscali in genere ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Sassari in data 28/10/2006 al n°3450 Reg. Part. ed al n°18588 Reg. Gen. dell'importo di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) a favore della Banca della Nuova Terra S.p.A. - Milano che la parte promittente concessionaria dichiara di ben conoscere.

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco dichiarano e garantiscono di conferire alla Società, dalla sottoscrizione del presente contratto, il pieno ed incondizionato diritto di accedere al terreno in oggetto per effettuare rilevazioni e/o svolgere ogni attività preliminare che potrà risultare necessaria o utile per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico, senza che ciò possa costituire in alcun modo immisione nel possesso, né giuridico né materiale. Eventuali danni arrecati al terreno derivanti dalle attività di cui sopra saranno eliminati o risarciti a cura e spese del-

la Società.

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco dichiarano e garantiscono di autorizzare la Società, a far data dalla sottoscrizione del presente contratto, a presentare, anche per suo nome e conto ove necessario, presso tutte le Autorità competenti ogni domanda necessaria per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco si obbligano a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco dichiarano e garantiscono di essere in regola con il pagamento di tutte le imposte dirette ed indirette e si obbligano al regolare il pagamento di tali imposte fino al momento della stipula del contratto definitivo.

I Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco si obbligano inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie concessi alla Società con il presente accordo.

Le parti convengono che alla scadenza del diritto di superficie, ovvero in caso di risoluzione del presente contratto:

- la Società avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del terreno così come consegnato al momento della

firma del contratto definitivo, eliminando ogni manufatto e impianto presente

sullo stesso. Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e re-

steranno in capo ai Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco;

- in deroga all'art. 953 c.c., l'Impianto ed ogni altra installazione e manufatto ad

esso connessi realizzati sul terreno in oggetto, resteranno di esclusiva proprietà

della Società.

#### **ART. 6 - CONDIZIONE RISOLUTIVA**

Le parti convengono che il presente contratto sia sottoposto alla condizione riso-

lutiva del mancato ottenimento da parte della Società di tutte le autorizzazioni

amministrative, i permessi e i nulla osta necessari per la costruzione, esercizio e

manutenzione dell'impianto fotovoltaico, alla mancata disponibilità di una con-

nessione adeguata, economicamente e tecnicamente sostenibile a giudizio della

Società, entro e non oltre il termine massimo di cui all'art. 3, ivi compresa l'even-

tuale proroga.

Qualora non si verificchino le condizioni di cui sopra, la Società dovrà inviare una

lettera raccomandata A/R ai Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco, in cui darà

atto dell'intervenuta risoluzione di diritto del presente contratto.

In tal caso le parti, di persona e come sopra rappresentate, si obbligano, entro

30 (trenta) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata, a stipulare un atto

di risoluzione del presente contratto con spese a carico della Società.

#### **ART. 7 - DIRITTO DI RECESSO UNILATERALE**

Le parti convengono espressamente, inoltre, che è facoltà della Società recedere

a suo insindacabile giudizio dal presente contratto. Qualora la Società intenda

avvalersi di tale sua facoltà, dovrà comunicarlo ai Signori FOIS Nicola e FOIS

Gianfranco, con lettera raccomandata A/R.

In tal caso le parti, di persona e come sopra rappresentate, si obbligano, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata, a stipulare ove necessario, un atto di cessazione degli effetti del contratto con spese a carico della Società.

#### ART. 8 - PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti contraenti, ai fini della vigente normativa sull'antiriciclaggio (D.Lgs. n.231/2007) ed in riferimento all'art. 35 comma 22 D.L. n.223/2006, consapevoli e rese edotte da me Notaio sulle conseguenze derivanti da dichiarazioni false, a norma degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445/2000,

#### DICHIARANO

a) che il prezzo della futura costituzione del diritto di superficie, nonché per la costituzione di tutte le servitù necessarie resta, fin d'ora, tra le stesse convenuto in complessivi Euro 2.400.000,00 (duemilioniquattrocentomila virgola zero zero), da pagarsi in rate annuali anticipate la prima delle quali dell'importo di euro 64.000,00 (sessantaquattromila virgola zero zero) e tutte le altre dell'importo di Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) ciascuna, con accredito, mediante bonifico bancario, sui conti correnti intestati ai FOIS Nicola e FOIS Gianfranco e da questi ultimi comunicati alla Società tramite comunicazione scritta;

b) che Euro 16.000,00 (sedecimila virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, vengono corrisposte alla sottoscrizione del presente atto mediante due bonifici bancari ciascuno di Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) in data odierna tramite la Banca Santander addebitato sul conto corrente del promissario concessionario IBAN: GB54ABBY09071500091218 ed accreditati rispettivamente sul conto corrente del promittente concedente FOIS Nicola IBAN: IT5610760117200000072277635 e FOIS Gianfranco IBAN:

IT22C0101584910000070778682.

L'inizio del pagamento del corrispettivo annuale del diritto di superficie e delle servitù decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù, e a partire dal secondo anno il relativo corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

c) che il pagamento del prezzo viene e verrà effettuato con legittimi proventi derivanti da redditi di attività di impresa ed inoltre, i Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco dichiarano di essere titolare effettivo e quindi di agire nel suo esclusivo interesse, mentre titolare effettivo della Società sono:

1) - i Signori :

CAPONETTO Cristiano, residente a Roma in Via Isa Miranda n. 23, codice fiscale CPN CST 70M24 H501J;

CAPONETTO Antonio residente a Roma in Via Aurelia 1100, codice fiscale CPN NTN 71T10 H501E;

DEL ZOTTO Luca, residente a Roma in Viale Carmelo Bene 335, codice fiscale DLZ LCU 78R28 C573E;

GRIPPA Andrea, residente a Roma in Via Di Fiorenza Tor 31, codice fiscale GRP NDR 68L01 H501P;

soci della Società "CRIANSA ENGINEERING S.R.L.", con sede in Roma, Via Aurelia 1100, codice fiscale 13639671000 - REA n° RM - 1462692, la quale è socio al 50% della "PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L.";

2) - i Signori:

SANTORSOLA Michele, residente a Bari, Via Sagarriga Visconti 158, codice fiscale SNT MHL 67P12 A662G;

LACALANDRA Giuseppina, residente a Spinazzola, Viale A. Moro 158, codice fiscale LCL GPP 72T44 I907W;

soci della Società "BIO3ENERGY SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Bari, Via Domenico Nicolai 104, codice fiscale 07917570728 - REA n° BA - 591061, la quale è socio al 50% della "PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L.";

ed entrambi non sono soggetti politicamente esposti come pure i suoi familiari diretti o coloro con i quali intrattiene notoriamente stretti legami;

d) di essere state edotte da me Notaio della facoltà di cui all'art. 1, commi 63 ss. della Legge n. 147/2013, come modificati dalla Legge n. 124/2017 (c.d. Deposito Prezzo) e di non volersi avvalere di tale facoltà.

#### ART. 9 - PROVENIENZA

Quanto in oggetto, è pervenuto ai Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco in virtù del titolo citato in premessa.

#### ART. 10 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n.380/2001, i Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Giave in data 19 ottobre 2021, che in copia autentica firmata digitalmente si **allega** al presente atto sotto la lettera "B", dichiarano che dalla data del rilascio fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti, che non si sono verificati i presupposti di fatto e di diritto per l'insorgenza del vincolo di cui all'art. 10 della Legge n.353/2000, e che non vi sono soggetti cui spetti il diritto di prelazione agraria ai sensi delle vigenti leggi.

**ART. 11 - RINVIO ALLA LEGGE E FORO COMPETENTE**

Per quanto non contemplato nel presente contratto preliminare, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile vigenti in materia.

Per patto espresso le parti convengono che qualunque contestazione in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto sarà deferita alla competenza del Tribunale di Roma.

**ART. 12 - REGIME PATRIMONIALE**

Ai sensi delle Leggi n. 151/1975 e n. 52/1985 i Signori FOIS Nicola e FOIS Gianfranco mi dichiarano entrambi di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni e dispongono di beni personali.

**ART. 13 - PRIVACY**

I comparenti danno atto di aver preso visione, ricevendone da me Notaio copia, del testo contrattuale e dell'Informativa ricevuta ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n°679/2016 GDPR e art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n°196, e consentono al trattamento dei dati personali forniti ed alla loro comunicazione e diffusione.

**ART. 14 - SPESE**

Le spese del presente atto e connesse sono a carico della sola Società "PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L."

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne avuto preventiva e piena conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, approvato e confermato.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e completato a mano da

me Notaio su quattro fogli dei quali occupa tredici pagine e parte della quattordicesima, e viene sottoscritto alle ore quattordici.

F.ti: FOIS Nicola - FOIS Gianfranco - Stefano SALERNO - Dott.ssa Marcella Campus Notaio, vi è sigillo.

Dott. VINCENZO FERRARA - NOTAIO IN ROMA  
00197 Roma - Viale Bruno Buozzi, 36  
Tel. 06.80690162 - fax 06.80664550  
segreteria@notaioferrara.com

ALLIGATO A  
N. 681 di rec.

PROCURA SPECIALE

La società:

- "PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L.", società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede in Potenza (PZ), Via del Gallitello n.125, capitale sociale euro 1.200,00 (milleduecento/00) effettivamente versato, iscrizione presso il Registro delle Imprese di Potenza, codice fiscale e partita I.V.A. 02083850764, iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo 206001, indirizzo pec palazzosangervasio3spv@legalmail.it (la "Società"), in persona del proprio rappresentante signor Antonio Caponetto, nato a Roma (RM) il 10 dicembre 1971 e domiciliato, per la carica, in Potenza (PZ), Via del Gallitello n.125 (CPN NTN 71T10 H501E); nella sua qualità di amministratore unico e rappresentante, in virtù dei poteri di gestione e di rappresentanza a lui conferiti dal vigente statuto sociale;

CON IL PRESENTE ATTO NOMINA

- STEFANO SALERNO, nato a Ferrara (FE) il primo febbraio 1982, codice fiscale SLR SFN 82B01 D548F, domiciliato, ai fini del presente atto, presso 120 Belgrave Road SW1V2BL Pimlico, Londra, Regno Unito,

(di seguito il "Procuratore")

quale procuratore speciale della Società, affinché abbia a rappresentare la Società, con potere di subdelega, conferendogli tutti i poteri necessari affinché, in nome e per conto della Società, abbia a:

- intervenire in un contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù, con patto di opzione, della durata di anni **trenta** (o comunque per la durata minima prevista dalle disposizioni di legge vigenti) con Fois Gianfranco nato a Bono (SS) 15 Aprile 1978, residente a Bono, CF FSO GRF 78D15 A977N, e Fois Nicola, nato a Bono (SS), il 20 Aprile 1974, residente a Bono, CF FSO NCL 74D20 A977R, con precisazione che i terreni oggetto del detto diritto di superficie sono in agro del Comune di Giave (SS) e sono censiti nel Catasto terreni di detto Comune al foglio 13:

- particella 5 pascolo classe 2 ha 1 are 58 ca 62;
- particella 6 seminativo classe 3 ha 9 are 48 ca 57;
- particella 7 porzione AA seminativo classe 3 ha 2 ca 74;
- particella 7 porzione AB pascolo classe 2 ha 1 are 30 ca 48;
- particella 29 seminativo classe 3 ha 13 are 24 ca 72;
- particella 78 porzione AA seminativo classe 3 ha 3 are 91 ca 88;

- particella 78 porzione AB pascolo classe 4 ca 37;

- negoziare e sottoscrivere qualsiasi altro documento o atto e compiere qualsiasi altra attività che sia necessaria o richiesta nel contesto degli accordi con Fois Gianfranco.

(le operazioni di cui ai precedenti punti saranno congiuntamente definiti l' "Operazione");

con precisazione che in detto preliminare è convenuta la con-

dizione sospensiva ovvero risolutiva dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, permessi e/o nulla osta.

La Società conferisce, pertanto, al nominato Procuratore tutti i più ampi poteri all'uopo necessari per intervenire in nome e conto di essa costituente per il perfezionamento dell'Operazione e, in via esemplificativa, per stipulare uno o più contratti preliminari notarili per la concessione del diritto di superficie e servitù, accettare l'opzione, sottoscrivere ogni altro atto, documento o contratto connesso o collegato all'acquisto del diritto di superficie e di servitù sui Terreni, meglio individuare i terreni stessi con superfici, confini e dati catastali, definire prezzi corrispettivi della costituzione dei detti diritti, acconti, caparre confirmatorie, convenire penali, cause di recesso e/o di esclusiva, assumere obblighi di smantellamento e prestare garanzie, convenire proroghe, assumere obbligazioni e prestare garanzie e, in generale, concordare condizioni economiche e modalità di pagamento, rilasciare quietanze o ricevere qualsiasi dichiarazione risultasse necessaria od opportuna al fine di dare piena esecuzione all'Operazione, eseguire e ricevere pagamenti, concedere dilazioni, effettuare depositi, rilasciare dichiarazioni, incluse dichiarazioni fiscali, davanti a qualsiasi autorità, incluso il registro delle imprese e i registri immobiliari e catastali e fare, anche se non specificato, tutto quanto si reputasse necessario, utile od opportuno per il perfezionamento della descritta Operazione, senza limitazione alcuna di poteri e senza che pertanto si possa eccepire al Procuratore la mancanza o l'insufficienza dei poteri stessi e con promessa di averne l'operato per rato e valido fin da ora, senz'uopo di ratifica alcuna, in modo che, si possa compiere tutto quel che far potrebbe la parte dante causa se presente.

La Società si impegna a manlevare e tenere indenne il Procuratore da ogni procedimento, azione, pretesa, domanda, danno, obbligazione, passività e perdita, nonché da ogni costo, addebito o spesa, direttamente od indirettamente derivante dall'esercizio di ogni potere ed autorità conferita dalla presente procura speciale nel rispetto dei termini in essa contenuti, a meno che il Procuratore stesso abbia agito con colpa grave o dolo.

Il Procuratore è espressamente e specificamente autorizzato a compiere tutti gli atti, dichiarazioni, comunicazioni, notifiche ed a rilasciare e sottoscrivere ogni altro documento e scrittura contemplati dalla presente procura speciale anche per il caso in cui il suddetto Procuratore si trovi in alcuna delle situazioni contemplate agli articoli 1394 e/o 1395 del codice civile.

La presente procura speciale è retta e deve essere interpretata in conformità al diritto italiano.

La presente procura speciale dovrà considerarsi inefficace

trascorso un anno dalla data di relativa sottoscrizione.

Roma (RM), Viale Bruno Buozzi n.36, 22 (ventidue) ottobre 2021 (duemilaventuno)

F.to: Antonio Caponetto

Repertorio n. 8.262 =====

**AUTENTICAZIONE DI SOTTOSCRIZIONE**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno, il giorno ventidue del mese di ottobre, nel Comune di Roma, Viale Bruno Buozzi n.36, nel mio studio.

Io sottoscritto dottor **VINCENZO FERRARA**, Notaio residente in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

**ATTESTO**

che, previa lettura da me Notaio a lui datane, il signor:

- Antonio Caponetto, nato a Roma (RM) il 10 dicembre 1971 e domiciliato, per la carica, in Potenza (PZ), Via del Gallitello n.125 (CPN NTN 71T10 H501E);

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha apposto in mia presenza la superiore sottoscrizioni in calce alla suestesa procura e nel margine del foglio intermedio alle ore sedici, nella sua qualità di amministratore unico e rappresentante, in virtù dei poteri di gestione e di rappresentanza a lui conferiti dal vigente statuto sociale, della:

- "**PALAZZO SAN GERVASIO 3 SPV S.R.L.**", società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede in Potenza (PZ), Via del Gallitello n.125, capitale sociale euro 1.200,00 (milleduecento/00) effettivamente versato, iscrizione presso il Registro delle Imprese di Potenza, codice fiscale e partita I.V.A. 02083850764, iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo 206001, indirizzo pec palazzosangervasio3spv@legalmail.it.

F.to: Vincenzo Ferrara Notaio (L.S.)

- COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGI-  
NALE SU SUPPORTO CARTACEO, REGOLARE DI BOLLO, AI SENSI DEL-  
L'ART.22 DEL D.LGS N.235 DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL  
25 GENNAIO 2011

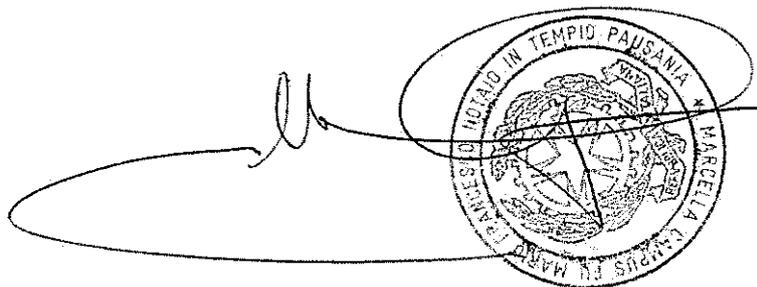
-----CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ-----

-----DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO-----

----- (art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82) -----

Certifico io sottoscritta, Dott.ssa **Marcella CAMPUS**, Notaio in Tempio Pausania, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composto di numero 5 (cinque) pagine compresa la presente, su numero tre fogli, è conforme all'originale contenuto su supporto informatico e munito della firma digitale del Notaio Vincenzo FERRARA, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal 23/07/2020 al 23/07/2023) del certificato di detta firma digitale di detto professionista, rilasciato da "CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY".-----

Tempio Pausania, Via Della Stazione n. 9, addì ventisei ottobre duemilaventuno.-----



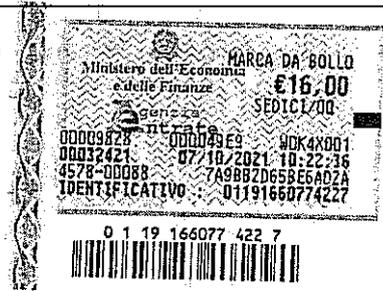
The image shows a handwritten signature in black ink, which is a stylized cursive 'M'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO IN TEMPPIO PAUSANIA' at the top and 'MARCELLA CAMPUS' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a shield with a cross, a crown on top, and a banner below. The seal is partially obscured by the signature lines.

	<h2>COMUNE di GIAVE</h2> <p>Provincia di Sassari</p>
	<p>C.A.P. 07010 – Corso Repubblica n°42/C Tel. 079 869050 – 079 869101 – Fax 079 869255 – Mail <a href="mailto:ufficiotecnico@comune.giave.ss.it">ufficiotecnico@comune.giave.ss.it</a> – <a href="mailto:tecnico@pec.comune.giave.ss.it">tecnico@pec.comune.giave.ss.it</a></p>

**UFFICIO TECNICO**

**CERTIFICATO  
DESTINAZIONE URBANISTICA  
N°17/2021 del 19.10.2021**

**LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO AREA TECNICA**



VISTI gli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni;

VISTI gli atti d'ufficio;

Su richiesta presentata in data 12/10/2021, Prot. 5457 dal Sig. FOIS GIANFRANCO, NATO A BONO (SS) IL 15/04/1978 - C.F.: FSOGR75D15A977N, residente in BURGOS (SS) – TRAV. MARCONI N. 07;

Sulla base del piano urbanistico comunale entrato in vigore in data 02 settembre 2004;

VISTO il Decreto sindacale n. 15 del 04.10.2021 di attribuzione delle responsabilità dei servizi Tecnici;

**CERTIFICA**

Che i TERRENI ricadenti nel territorio di questo comune e indicati come segue:

F°	Mapp.	Zona Urb.	Sotto zona	Vincolo Aree percorse da incendio	PPR Ass. ambientale	P.A.I	Z.P.S	Superficie		
								Ha	Are	Ca
13	04	E	E2-E3	---	---	---	NO	06	19	59
13	05	E	E2	----	---	---	NO	01	58	62
13	06	E	E2	----	---	----	NO	09	48	57
13	07	E	E2	----	---	----	NO	03	31	22
13	08	E	E3	---	----	---	NO	01	36	64

13	09	E	E3	----	----	----	NO	00	00	64
13	12	E	E5	----	----	----	NO	00	03	31
13	17	E	E3	----	----	----	NO	02	12	88
13	29	E	E2	----	----	----	NO	13	24	72
13	63	E	E3	----	----	Hg2	NO	00	65	00
13	78	E	E2	----	----	----	NO	03	92	25
13	80	E	E3	----	----	Hg2	NO	01	69	00
13	81	E	E3	----	----	Hg2	NO	02	37	52
13	87	E	E3-E2	----	----	----	NO	01	75	59

Che le prescrizioni dello strumento urbanistico relative alle zone sopra indicate indicata sono quelle contenute nelle norme di attuazione allegate al Piano urbanistico comunale e che vengono di seguito riportate:

#### Art. 17- ZONE "E"

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Le zone agricole sono quelle riservate all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno.

L'indice di edificabilità fondiario massimo ammesso è:

1. 0.03 mc/mq per le residenze (fatta eccezione per le zone "E5" con indice di edificabilità fondiaria 0.01 mc/mq).
2. 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto "1" potrà essere elevato fino a:

- a) 0.10 mc/mq per punti di ristoro.
- b) 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Con deliberazione del consiglio comunale l'indice di cui al punto "2" può essere incrementato fino al limite massimo di 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza minima dal perimetro urbano di m 500, intendendo per perimetro urbano il limite della zonizzazione urbana (zone "A", "B", "C", "D").

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse altre strutture di servizio relativi a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività sportive e ricreative. La realizzazione di punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano come sopra definito non inferiore a m 500.

Per gli insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3000 mc e con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o equivalente quantità di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento oltre che a conforme deliberazione del consiglio comunale, è subordinata al parere favorevole dell'assessorato regionale degli enti locali.

In prossimità dei siti archeologici è necessario il preventivo parere della soprintendenza archeologica ed una distanza di salvaguardia di 50 m dalla costruzione più esterna dei nuraghi e di 25 metri dalla corona esterna delle pinnettas. Nelle zone di forestazione sono consentite tutte le opere, anche edilizie, compresi i fabbricati, necessarie per la conduzione e la fruizione del territorio. È comunque necessario per interventi in zone boschive il preventivo parere del competente Assessorato Regionale.

Il P.U.C. in conformità alle direttive regionali per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n° 228) individua cinque diverse sottozone "E", sulla base delle loro caratteristiche geopedologiche ed agronomiche e della loro attitudine e potenzialità colturale: "E1", "E2", "E3", "E4", "E5".

"E1": aree caratterizzate da una produzione agricola e zootecnica tipica e specializzata;

"E2": aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono zone a vocazione agricola e pascolo (Campu Giavesu ecc..). L'indice di edificabilità fondiaria massimo ammesso è di 0.03 mc/mq per le residenze. Comprende tutti quei terreni che, per le loro caratteristiche, si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l'uso agricolo sia per quanto riguarda l'uso zootecnico, anche intensivo.

"E3": aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali.

"E4": aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

Tali insediamenti possono identificarsi con la definizione di "Borgo Rurale" come le "casermette di Campu Giavesu" dove ai sensi della L.R. 45/89 art.19 punto h, è stata individuata l'area di pertinenza e comprensiva dei vecchi fabbricati per i quali si prevedono interventi edilizi fino al restauro, risanamento e consolidamento.

"E5": aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Sono aree agricole senza particolare vocazione, utilizzate in gran parte per pascolo o incolto. Comprende le aree che non si ritengono idonee per lo sfruttamento agricolo e zootecnico intensivo, a causa della pendenza elevata, della scarsa profondità e dell'eccessiva rocciosità e pietrosità, ma all'interno delle quali sono presenti diverse aziende di tipo zootecnico estensivo, che necessitano di nuove strutture per adeguarsi alle nuove normative comunitarie.

E' prescritto un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.01 mc/mq.

Alcune particolari aree extraurbane comprese nelle subzone E5, vengono individuate e denominate E5H.

"E5H": *Zone di salvaguardia e di tutela*

Sono zone agricole di rispetto per particolari caratteristiche paesistiche o per la vicinanza a siti di una certa rilevanza archeologica paesistica o altro per l'attività edilizia, ove previsto, sono necessari i preventivi pareri delle rispettive Soprintendenze. Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolare interesse. Nelle zone di tutela non sono consentite modificazioni morfologiche del terreno, se non previa adozione da parte del Consiglio Comunale di appositi piani di utilizzazione e sistemazione del terreno.

Sono consentiti soltanto i seguenti interventi:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi limitrofi.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq ed una distanza dai confini di mt 6,00.

"E5H1": *Zone di salvaguardia ambientale* - Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela. E' vietato ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonché degli eventuali edifici compresi in queste zone, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento e di limitato ampliamento (fino a un massimo del 10% della "Su" esistente e comunque contenuto entro il limite di 0.01 mc/mq) necessari per la conduzione del fondo. Sono consentite le seguenti attività edilizie:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi limitrofi.

Sono ammesse altresì, le attività agro - silvo - pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

Sono vincolate come sottozone "E5H", oltre quanto indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.:

- i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici e le relative sponde per una fascia di mt 150;
- le zone gravate di usi civici,
- i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli colpiti dagli incendi.

"E5H2": *Zone di interesse archeologico* - Sono le zone agricole di valore archeologico, speleologico, geomorfologico, che rivestono particolare importanza per il loro aspetto fisico naturale, per i reperti archeologici rinvenuti o da rinvenire, per le grotte o le rocce affioranti. In queste zone sono consentiti solo interventi tendenti alla manutenzione del verde e delle colture esistenti, nonché al riassetto idrologico del terreno, sono inoltre consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi limitrofi.

#### Art. 18 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Nelle zone agricole sono consentite esclusivamente le costruzioni la cui funzione sia strettamente connessa alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli ed allo sviluppo della zootecnia, con esclusione dei fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, che dovranno essere ubicati nelle zone industriali - artigianali "D1" o "D2".

In considerazione della particolare natura dei terreni e della conseguente diversa potenzialità agro-zootecnica delle quattro sottozone individuate nell'articolo precedente, si è provveduto a disciplinare gli interventi edilizi all'interno di ciascuna di esse diversificando la tipologia e la consistenza dei fabbricati:

**Sottozona "E1"**

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

- a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

c) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;

d) -serre provvisorie o fisse.

Gli indici di edificabilità fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "a" del precedente comma

- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "b" del precedente comma;

- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n° 1497.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

a) rapporto di copertura con l'area di pertinenza:

Rc = 50%

b) distanza dai confini di proprietà:

m. 50

c) distanza dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "F", "G":

m. 500

Per le residenze valgono le seguenti norme:

a) altezza massima:

mt 7.50, (per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite).

b) Tipo edilizio:

libero

c) Porticati e verande:

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

d) Numero massimo piani:

2 fuori terra

e) Distanza minima dai confini:

mt 6.00

f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

non potrà essere inferiore a mt 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Al fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona "E1" è stabilita in via generale in ha 1,00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici. Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt

#### Sottozona "E2"

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali

b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

c) -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

d) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;

e) -serre provvisorie o fisse.

Gli indici di edificabilità fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "a" del precedente comma;

- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "b" del precedente comma;

- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera "c" del precedente comma;

- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime formato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n° 1497.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

a) rapporto di copertura con l'area di pertinenza:

50%

*b) distanza dai confini di proprietà:*

mt 50

*c) distanza dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "F", "G":*

mt 500

Per le residenze valgono le seguenti norme:

*a) altezza massima:*

mt 7.50, (per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite).

*b) Tipo edilizio:*

libero

*c) Porticati e verande:*

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

*d) Numero massimo piani:*

2 fuori terra

*e) Distanza minima dai confini:*

mt 6.00

*f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:*

non potrà essere inferiore a mt 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona "E2" è stabilita in ha 1,00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici. Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la

proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 m.

**Sottozona "E3" - "E4"**

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

*a)* -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

*b)* -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

*c)* -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

*d)* -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;

*e)* -serre provvisorie o fisse;

Gli indici di edificabilità fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "a" del precedente comma

- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "b" del precedente comma;

- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera "c" del precedente comma;

- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n° 1497.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

*a) rapporto di copertura con l'area di pertinenza:*

Rc = 50%

*b) distanza dai confini di proprietà:*

mt 50

*c) distanza dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "F", "G":*

mt 500

Per le residenze valgono le seguenti norme:

*a) altezza massima:*

mt 7.50, (per tutti gli altri volumi ammissibili non si pone tale limite).

*b) Tipo edilizio:*

libero

*c) Porticati e verande:*

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non

potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

d) Numero massimo piani:

2 fuori terra

e) Distanza minima dai confini:

mt 6.00

f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

non potrà essere inferiore a mt 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nelle sottozone "E3"- "E4" è stabilita in ha 1,00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici. Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

#### Sottozona "E5"

All'interno di questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione zootecnica estensiva del fondo ed alla razionalizzazione della pastorizia, quali stalle ed in genere ricoveri per animali, impianti di mungitura ecc.

b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

c) -residenze purché necessarie per la conduzione agricola-zootecnica del fondo.

Gli indici di edificabilità fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "a" del precedente comma

- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera "b" del precedente comma;

- 0.01 mc/mq per le residenze.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono inoltre le seguenti norme:

α) distanza dai confini di proprietà: mt 50

β) distanza dal limite delle zone territoriali "A", "B", "C", "F", "G": mt 500

Per le residenze valgono le norme già indicate per la sottozona "E3".

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in ha 1,00. Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, ricadenti nella medesima sottozona purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). Dato il rilevante interesse paesaggistico della sottozona, ogni intervento di carattere residenziale dovrà essere concordato con l'Amm.ne, sia per quanto riguarda l'ubicazione della costruzione nel rispetto delle coltivazioni arboree esistenti, sia per quanto riguarda le rifiniture esterne ed i materiali usati.

I volumi suddetti dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a 500 mt.

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona "E5" è stabilita in ha 1,00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici.

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

#### Sottozona "E5H"

Per questa particolare subzona individuata come zona di salvaguardia e di tutela, pur appartenendo alle subzone E5 e quindi normata dagli stessi indici ed input imposti per queste sottozone, proprio per le particolari caratteristiche di questa subzona si prevedono ulteriori input e norme interamente riportati nell'articolo precedente.

SI RILASCIA IN CARTA LEGALE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE.

Giave, lì 19.10.2021

La Responsabile del Servizio Area Tecnica

f.to Ing. Arianna Viridis



(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.l. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

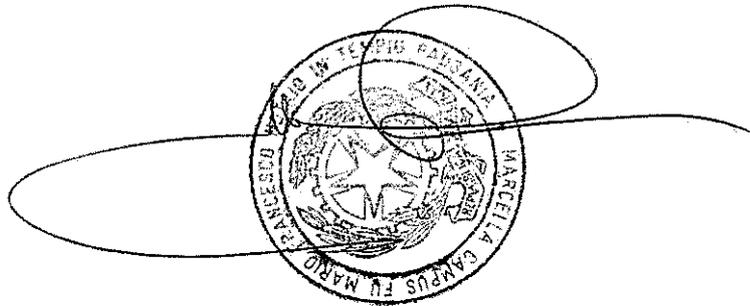
CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO

(art. 23, comma 1, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritta, Dott.ssa Marcella CAMPUS, Notaio in Tempio Pausania, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composto di numero 7 (sette) pagine compresa la presente, su numero quattro fogli, è conforme all'originale contenuto su supporto informatico e munito della firma digitale dell'Ing. Arianna VIRDIS, la cui validità alla data di apposizione è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal 03/06/2020 al 03/06/2023) del certificato di detta firma digitale di detto professionista, rilasciato da "ArubaPEC S.p.A. NG CA 3".

Tempio Pausania, Via Della Stazione n. 9, addì ventisei ottobre duemilaventuno.



**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI COPIA**

**REDATTA SU SUPPORTO DIGITALE**

**A ORIGINALE REDATTO SU SUPPORTO ANALOGICO**

(art. 22, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 - art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritta, dott.ssa Marcella Campus, Notaio in Tempio Pausania, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia, composta di numero 27 (ventisette) pagine compresa la presente e redatta su supporto digitale, è conforme al documento originale, redatto su supporto analogico, firmato a norma di legge e custodito in deposito della mia raccolta.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio, ai sensi dell'art. 68-ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89, e dell'art. 22, comma 1, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Tempio Pausania, Via Episcopio n.3, addì sedici febbraio duemilaventidue.

[File firmato digitalmente dal Notaio Marcella Campus)