



Francesca Volkhart  
Notaio

Rep.n.24.222

Racc.n.9.842

#### COSTITUZIONE DI ENFITEUSI

L'anno duemilaquattordici (2014), il giorno nove (9) del mese di maggio in Firenze.

Col presente atto privato da autenticarsi a norma di legge, sono presenti i signori:

**DE MICHELI Giuseppe**, nato a Firenze il giorno 11 aprile 1953 e residente in Montespertoli, Via Trecento n.30, Codice Fiscale DMC GPP 53D11 D612S, che dichiara di essere di stato civile libero;

**MALUCK Anja Charlotte**, nata a Francoforte il 22 aprile 1962 e residente in Calci (Pisa), via del Colle n.5, Codice Fiscale MLC NCH 62D62 Z112V, che dichiara di essere di stato civile libero;

**ZAPPALA' Maria Rosalia**, nata a Catania il 25 aprile 1953 e residente a Firenze, Via dell'Agnolo n.64, Codice Fiscale ZPP MRS 53D65 C351F, che dichiara di essere di stato civile libero;

nel prosieguo del presente atto denominati **"concedente"** o **"direttario"**;

e l'Associazione **"CORRICELLI"**, con sede in Cantagallo, località Corricelli n.18, codice fiscale 92094890487, in persona del Presidente del Consiglio direttivo signora Linda Lorraine Guitiérrez Padilla, nata ad Albuquerque (USA) il 9 febbraio 1947, domiciliata in Cantagallo per la carica, autorizzata alla firma del presente atto in ordine a Verbale di Assemblea in data primo aprile 2014, nel prosieguo del presente atto denominata **"accettante"** o **"enfiteuta"**;

convengono e stipulano quanto segue:

I signori De Micheli Giuseppe, Maluck Anja Charlotte e Zappalà Maria Rosalia, comproprietari della quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, concedono in enfiteusi in perpetuo all'Associazione Corricelli, che in persona di cui sopra, accetta, i seguenti fondi e manufatti:

Fabbricato allo stato di rudere posto in Comune di Cantagallo (catastalmente censito nel Comune di Barberino di Mugello), località Corricelli, lungo la strada vicinale di Corricelli e Via Mezzana, articolato in vari corpi di fabbrica di cui una parte recentemente ristrutturata e destinata a civile abitazione costituita da unità immobiliare con accesso dal nc.18 di Via Mezzana, disposta su tre piani (seminterrato, terreno e primo) e composta al piano interrato da bagno e vespaio, al piano terreno da una camera e cucinotto ed al piano primo (soppalco) da un ripostiglio rappresentata nella planimetria che, firmata ed approvata dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A", e una parte classificata come "unità collabenti" un tempo destinata ad abitazione, stalla, fienile, locali deposito e piccolo annesso destinato a legnaia, oltre terreno di pertinenza attualmente destinato a corte comune, e con annessi appezzamenti di terreno agricoli della

Registrato a Prato

il 23 maggio 2014

al n.4888

con euro 7.487

superficie di circa mq.9.730 (novemilasettecentotrenta).

Confini: detta via, fosso di Mezzana, Regione Toscana, salvo se altri.

Quanto sopra è censito nel Catasto del Comune di Barberino di Mugello:

- **al Catasto Fabbricati**, in giusto conto, nel foglio di mappa 87 dalla particella 97 subalterni:

-- 2, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 2,5 e rendita catastale di euro 180,76, unità immobiliare per civile abitazione;

-- 3, senza rendita in quanto unità collabenti;

-- 1 (corte comune), distinto al Catasto come bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 2 e 3.

- **al Catasto Terreni**, nel foglio di mappa 87 dalle particelle:

-- 96, qualità Pascolo, Classe 1, superficie mq.620 ed i redditi dominicale di euro 0,42 ed agrario di euro 0,22;

-- 131, qualità seminativo arborato, Classe 4, superficie mq.2.310 ed i redditi dominicale di euro 4,18 ed agrario di euro 2,98;

-- 132, qualità Pascolo, Classe 1, superficie mq.6000 ed i redditi dominicale di euro 4,03 ed agrario di euro 2,17;

-- 143, qualità Pascolo, Classe 2, superficie mq.800 ed i redditi dominicale di euro 0,37 ed agrario di euro 0,17.

Dichiara la parte concedente che la planimetria catastale delle unità immobiliari è conforme allo stato di fatto ed ai dati catastali soprariportati, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Detti beni sono pervenuti alla parte concedente come segue:

- al signor De Micheli Giuseppe in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo di Prato in data 11 luglio 2001 registrato a Prato il 26 luglio 2001 al n.1657 e in parte per atto di cessione autenticato dal Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato in data 25 febbraio 2005 registrato a Prato il 10 marzo 2005 al n.1989;

- alla signora Maluck Anja Charlotte per atto di cessione autenticato dal Notaio Giuseppe Antonio La Gamba del 25 febbraio 2005 sopracitato;

- alla signora Zappalà Maria Rosalia in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo in data 11 luglio 2001 sopracitato, in parte per atto di cessione autenticato dal Notaio Giuseppe Antonio La Gamba in data 25 febbraio 2005 sopracitato ed in parte per atto di cessione immobiliare ai rogiti stesso Notaio in data 22 novembre 2007 registrato a Prato il 3 dicembre 2007 al n. 15071.

Si allega al presente atto sotto la lettera "B" il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree in oggetto rilasciato dal Comune di Cantagallo in data 21 marzo 2014.

Dichiara la parte concedente che dalla data di rilascio del suddetto Certificato sino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici per quanto riguarda

l'area interessata.

Ai sensi dell'art.6 D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche, si allega al presente atto sotto la lettera "C" l'attestato di certificazione energetica redatto dall'Arch. Maria Luisa Bisognin e depositato con posta elettronica certificata e protocollato dal Comune di Cantagallo in data 7 ottobre 2013, dal quale risulta che la porzione immobiliare in oggetto (particella 97 subalterno 2) appartiene alla classe energetica "A".

L'enfiteuta dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto.

La parte concedente garantisce la legittima proprietà e piena disponibilità dei beni in oggetto e la libertà dei medesimi da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni passive e vincoli pregiudizievoli.

I signori De Micheli Giuseppe, Maluck Anja Charlotte e Zappalà Maria Rosalia ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle sanzioni anche penali ivi indicate per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, attestano che il fabbricato del quale fanno parte i beni in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente per l'unità immobiliare per civile abitazione è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 26 ottobre 2007 al n.2007/41 e successiva dichiarazione di asseveramento in data 7 ottobre 2010. Successivamente i beni in oggetto non hanno subito interventi che avrebbero reso necessario il rilascio di provvedimenti autorizzativi.

La concessione in enfiteusi è fatta mediante il canone o la prestazione annua di euro 1.000 (mille) in denaro e sarà regolata dai seguenti patti:

- a) inizierà il giorno nove maggio 2014;
- b) l'enfiteuta si obbliga di pagare l'annuo canone pattuito in denaro al domicilio del concedente signor Giuseppe De Micheli da pagare il giorno nove maggio di ogni anno a partire dal 9 maggio 2015;
- c) l'enfiteuta si obbliga inoltre a migliorare il fondo con un'azione integrata e continua secondo quelli che sono i principi ed i criteri della progettazione in Permacultura, e di porre particolare attenzione nella conduzione ai seguenti elementi essenziali:
  - 1) **STABILITA' DEL SUOLO**, intesa come realizzazione di strutture e accorgimenti comportamentali che limitino l'erosione superficiale e i movimenti franosi;
  - 2) **QUALITA' BIOLOGICA DEL SUOLO**, intesa come aumento della quantità e qualità della fauna biologica del suolo, fattore indicatore dell'aumento di fertilità del terreno;
  - 3) **QUALITA' E PRESENZA DELL'ACQUA**, inteso come strutture e accorgimenti comportamentali che aumentino la capacità idrica

dell'area e che migliorino la capacità di filtraggio e depurazione dell'acqua,

4) **COPERTURA FOGLIARE**. L'indice di copertura fogliare sia adeguato alla protezione del suolo dall'azione diretta dell'acqua e dagli altri agenti atmosferici.

L'enfiteuta dovrà curare che l'indice di copertura fogliare sia adeguato alla protezione del suolo.

5) **BIODIVERSITA'**. Inteso come accorgimenti che favoriscano la biodiversità, sia selvatica che agricola (policultura).

6) **ACCESSIBILITA' AL LUOGO**, nel senso di provvedere alla manutenzione e al miglioramento delle strade e dei sentieri di collegamento al borgo di Corricelli.

7) **RISTRUTTURAZIONE DELLE STRUTTURE ESISTENTI** secondo canoni di efficienza energetica e di edilizia a basso impatto ambientale.

d) Le imposte gravanti il fondo saranno a carico dell'enfiteuta così come le tasse e le spese per i miglioramenti.

e) In caso della perdita totale dei frutti del fondo enfiteutico, l'enfiteuta non sarà tenuto che a pagare la metà del canone dell'annata.

f) Il direttario si riserva di avocare a sé il diritto enfiteutico per mancato pagamento di due annate di canone;

g) L'enfiteuta potrà sempre affrancare i beni enfiteutici mediante il pagamento del capitale di euro quindicimila (15.000);

h) In caso di devoluzione del fondo enfiteutico per la scadenza del termine fissato all'enfiteusi, la parte concedente dovrà pagare il compenso che sarà peritato da un geometra esercente in questa città, nominato d'accordo dalle parti, ed in difetto, dal Presidente del Tribunale locale;

i) E' vietato all'enfiteuta di disporre, per atto tra vivi, del proprio diritto per anni 20 (venti) da oggi, salvo autorizzazione del concedente.

Per gli effetti di questo contratto, le parti dichiarano di eleggere domicilio presso l'indirizzo dichiarato nel presente atto.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dell'enfiteuta.

Le parti rinunziano all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Le parti al fine di stabilire il valore del diritto trasferito hanno designato quale esperto per la valutazione degli immobili oggetto del presente atto l'Arch. Maria Luisa Bisognin, nata a Bologna il 31 agosto 1962 con studio a Budrio, Via L. Bissolati n.6 ed iscritta presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Bologna al n.2726, la quale ha redatto la sua valutazione di stima asseverata con giuramento innanzi al Notaio Francesca Volkhart di Prato, in data 9 aprile 2014 Rep.n. 24.199, che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Pertanto sulla base della perizia di stima suddetta agli ef-

fetti fiscali si dichiara che il valore del diritto trasferito è di complessivi euro 81.200 (ottantunomiladuecento) di cui euro 2.661,98 (duemilaseicentosessantuno virgola novantotto) valore del terreno, euro 24.137,88 valore del piccolo fabbricato A/3 per il quale le parti si avvalgono del valore catastale, euro 2.500 (duemilacinquecento) valore della corte comune ed euro 51.900,14 (cinquantunomilanovecento virgola quattordici) valore dell'unità collabente.

Firmato: Giuseppe De Micheli

Anja Charlotte Maluck

Maria Rosalia Zappalà

Linda Guitiérrez Padilla Lorraine

Repertorio n.24.222

Raccolta n.9.842

L'anno duemilaquattordici (2014), il giorno nove (9) del mese di maggio in Firenze, Piazza Strozzi n.1.

Io sottoscritta Francesca VOLKHART, Notaio in Prato, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, certifico che:

il signor **DE MICHELI Giuseppe**, nato a Firenze il giorno 11 aprile 1953 e residente in Montespertoli, Via Trecento n.30;

la signora **MALUCK Anja Charlotte**, nata a Francoforte il 22 aprile 1962 e residente in Calci (Pisa), via del Colle n.5;

la signora **ZAPPALA' Maria Rosalia**, nata a Catania il 25 aprile 1953 e residente a Firenze, Via dell'Agnolo n.64;

e la signora Linda Lorraine Guitiérrez Padilla, nata ad Albuquerque (USA) il 9 febbraio 1947, domiciliata in Cantagallo per la carica, nella sua qualità di Presidente del Consiglio direttivo dell'Associazione "**CORRICELLI**", con sede in Cantagallo, località Corricelli n.18;

della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza il sujesteso atto in calce ed a margine del foglio intermedio, unitamente agli allegati, previa lettura da me Notaio resa alle parti e dispensatamene la lettura degli allegati; sottoscritto alle ore tredici e minuti quindici; certifico inoltre che i suddetti signori hanno reso le sujestese dichiarazioni ai sensi e per gli effetti di cui alle vigenti norme in materia urbanistica sotto la propria personale responsabilità e dichiaratisi edotti delle sanzioni anche penali di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate.

Firmato: Francesca Volkhart notaio