

## CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

\*\*\*\*\*

L'anno **2016**, del mese di Dicembre, del giorno 23, in Catania, presso l'Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni", sito in via Etnea, n° 595, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

### TRA

l'Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni" con sede a Catania in via Etnea 595, (C.F. 80001650870) in persona del Commissario Dott. Gianpiero Panvini, di seguito denominata "*parte concedente*",

### E

Il Sig. Benfatto Francesco nato a Paternò (CT) il 12/12/1937 ed ivi residente in Via Trapani n. 17, C.F. BNFFNC37T12G371D, di seguito denominata "*parte affittuaria*", che rinuncia ad essere assistito dalla rappresentanza sindacale di categoria:

### PREMESSO CHE

L'Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni" è titolare e proprietario di un fondo rustico sito in agro di Paternò (CT) in C/da San Vito, dell'estensione di ha 0.83.20;

### SI CONVIENE E SI STIPULA

#### ART. 1

La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### ART. 2

L'Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni" concede in affitto al sig. Benfatto Francesco, che allo stesso titolo accetta il fondo rustico sito in agro di Paternò (CT) C/da San Vito, dell'estensione di Ha 0.83.20 identificato al foglio di mappa n° 34, particella 39, quota n° 12 le cui caratteristiche sono note all'affittuario.

#### ART. 3

Il contratto è stipulato per la durata di n° **15** anni decorrenti dal **23/12/2016** al **22/12/2031** alla scadenza del contratto di affitto il sig. Benfatto Francesco, senza necessità di disdetta e sotto pena, se in difetto, di danni e spese, dovrà rilasciare la quota concessa in locazione con il presente atto, libere da persone, animali e cose e nella piena disponibilità dell'Istituto.

BF 

#### ART. 4

La parte affittuaria, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione all'altra parte mediante lettera raccomandata con preavviso di n° 6 mesi.

#### ART. 5

Al termine del rapporto di locazione sarà comunque riservato all'affittuaria il diritto di prelazione in caso di nuova locazione del fondo.

#### ART. 6

La parte affittuaria non potrà subaffittare, neanche parzialmente, la quota concessa in locazione.

#### ART. 7

Il concedente non garantisce l'approvvigionamento idrico della quota e, pertanto, l'affittuario assume il rischio di procurarsi tale approvvigionamento a proprie spese.

#### ART. 8

Il canone annuo di affitto è stabilito dalle parti in € **208,00** (*Duecentootto/00*) che l'affittuario si obbliga a corrispondere ciascuna, entro e non oltre il giorno 11 novembre di ogni anno, mediante bonifico bancario su c/c bancario di Tesoreria intestato a Banca Carige n. IT77A0617516902000000552480

La parte affittuaria deposita a titolo di garanzia per il completo adempimento delle clausole sopra espresse, la cauzione quinquennale di € **1.040,00** (*millequaranta/00*) con polizza fidejussoria n. 800086359-03 rilasciata da Aviva SpA (Partita Iva 09197520159) con decorrenza dal 18/11/2016 e scadenza il 28/11/2021.

La parte affittuaria si impegna al rinnovo della polizza quinquennale all'atto della scadenza per due ulteriori quinquenni fino alla scadenza naturale del contratto, pena la risoluzione dello stesso.

La garanzia, valida fino al 90° giorno dalla scadenza del contratto, o dopo l'eventuale data di risoluzione dello stesso, potrà essere automaticamente trattenuta dal proprietario nel caso di inadempienza da parte dell'affittuario anche in caso di danno accertato arrecato all'immobile, al proprietario o alla collettività.

Il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi dei prodotti agricoli accertate e registrate dall'ISTAT nei dodici mesi precedenti l'adeguamento e così di anno in anno, come previsto dalla legge 5 aprile 1985, n° 118 che ha modificato la legge 27 luglio 1978, n° 392.

BE



Ai soli fini fiscali si precisa che i canoni di affitto non sono soggetti né a fatturazione né ad I.V.A.

**ART. 9**

Oltre al canone saranno a carico dell'affittuaria le spese relative all'ordinaria manutenzione del fondo e quant'altro previsto per legge e consuetudine.

**ART. 10**

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dell'affittuaria, qualunque ne sia il titolo. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di 2 (due) annualità del canone, qualunque ne sia la ragione, costituisce l'affittuaria in mora, senza necessità di intimazione o diffida da parte del concedente, il quale acquista senz'altro il diritto di ottenere l'immediata rescissione del contratto a danno e spese dell'affittuaria. Inoltre la parte affittuaria dovrà corrispondere, oltre le rate scadute e gli oneri accessori, l'interesse legale e le eventuali spese conseguenti.

**ART. 11**

L'affittuaria dovrà coltivare il fondo con la diligenza del buon padre di famiglia e potrà utilizzare tutte le servitù insistenti sul fondo, assicurandone una buona conservazione.

**ART. 12**

Il concedente resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per tutti i danni prevedibili e imprevedibili, diretti e indiretti, a persone o cose che possano verificarsi per fatto od omissione di terzi nel fondo affittato come pure esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. L'affittuario espressamente riconosce che non potrà in nessun caso invocare alcuna riduzione di canone annuale pattuito in caso di perdita parziale o totale del prodotto a causa di avversità atmosferiche o ad opera di terzi.

**ART. 13**

Le spese di bollo relative al presente contratto e alle quietanze dei canoni saranno a carico dell'affittuaria. Il concedente provvederà alla registrazione del presente contratto dandone notizia all'affittuaria. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà per la registrazione del medesimo, nonché per una sua eventuale rinnovazione o proroga.

**ART. 14**

Il concedente tramite persona di sua fiducia all'uopo espressamente incaricata, inoltre ha il diritto di ispezionare la quota di cui al presente contratto per verificare l'adempimento degli obblighi assunti con la presente scrittura dall'affittuario.

**ART. 15**

Qualunque modifica del presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

**ART. 16**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n° 431 e comunque alle norme vigenti e dagli usi locali.

**ART. 17**

Tutte le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili. Tali clausole hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; pertanto per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse darà diritto al locatore di chiedere l'immediata risoluzione della locazione ed il conduttore sarà tenuto al risarcimento dei danni emergenti e al rimborso di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali.

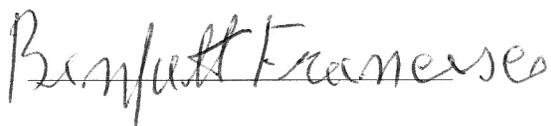
**ART. 18**

Tutti gli effetti del presente contratto decorrono da oggi.

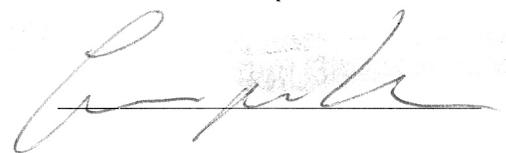
Catania, 23/12/2016

Letto, approvato e sottoscritto

Il conduttore



L'Istituto per Ciechi



Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole e, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., dichiarano di approvarle specificatamente intendendole come sottoscritte una per una.

Il conduttore

*Benedetto Franesco*

L'Istituto per Ciechi

 *[Signature]*  
Associazione Nazionale  
Dott. C. [illegible]