

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

L'anno **2017**, del mese di gennaio, del giorno 10 , in Catania, presso l'IPAB 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 Segretario Generale Dott. Angelo Tomaso Rigano, autorizzato alla stipula del presente atto con Deliberazione Commissariale n. 2 del 04/01/2017, di seguito denominata "*parte concedente*",

E

Le signore Rapicavoli Gaetana nata a Nicolosi (CT) il 08/03/1938 e residente a Catania in Via Jacopo Vignero n. 6, C.F. RPCGTN38C48F890I e Rapicavoli Rosa nata a Nicolosi (CT) il 24/03/1940 ed ivi residente in Via Dante n. 51 C.F. RPCRSO40C64F890E , 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 0.84.00;

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 alle Sig.re Rapicavoli Gaetana e Rapicavoli Rosa, che allo stesso titolo accettano il fondo rustico sito in agro di Belpasso (CT) C/da San Vito, dell'estensione di Ha 0.84.00 identificato al foglio di mappa n° 35, particella 128, quota n° 212/B le cui caratteristiche sono note all'affittuario.

1 R G

Wg

ART. 3

Il contratto è stipulato per la durata di n° 15 anni decorrenti dal 10/01/2017 al 09/01/2032. Alla scadenza del contratto di affitto, parte affittuaria 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.

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 € 260,00 (*duecentosessanta/00*) che l'affittuario si obbliga a corrispondere in due tranches: la prima, pari al 50% del canone, anticipatamente entro e non oltre il 5 gennaio ed il saldo entro il dieci novembre di ciascun anno.

Per quanto concerne il primo anno, il canone di affitto andrà versato in due tranches: la prima, pari al 50% del canone, entro e non oltre 60 giorni dalla data di stipula del contratto ed il saldo entro e non oltre il dieci novembre dello stesso anno, mediante bonifico bancario sul 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 della durata pari ad anni cinque di € 260,00 (*duecentosessanta/00*) con polizza fidejussoria n. GAR0100162017 rilasciata da Consorzio Fidi Italicum (Partita Iva 08153261212) con decorrenza dal 02/01/2017 e scadenza il 02/01/2022 La parte affittuaria si impegna al rinnovo della polizza all'atto della scadenza della stessa e così fino alla scadenza naturale del contratto, pena la risoluzione dello stesso.

R
R G

Wg

.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.

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

Il conduttore prende atto che l'IPAB si riserva di aggiornare il canone base a seguito parere di congruità richiesto ai sensi della Circolare della Regione Siciliana del 06/05/2002 n. 1 con adeguamento automatico al valore determinato ed immediato conguaglio nel caso in cui il suddetto valore sia superiore a quello già precedentemente determinato.

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'affittuario 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.

R
R G

Ug

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 rodoto 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.

R
R G

Wey

ART. 18

Tutti gli effetti del presente contratto decorrono da oggi.

Catania, 10/01/2017

Letto, approvato e sottoscritto

Il conduttore

Rapicavoli Prosa
Rapicavoli Gaetana

Per l'IPAB

Il Segretario Generale

[Firma]

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

Rapicavoli Prosa
Rapicavoli Gaetana

Per l'IPAB

Il Segretario Generale

[Firma]