

CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENO

L'anno <...>, il giorno <...>, del mese di <...>, in <...>, con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, oltre l'esemplare per il registro, e da valere fra le parti come avente forza di legge, fra le parti sottoscritte:

- a) <...>, nato a <...>, ed ivi residente alla via <...>, cod. fisc. n. <...>, che al presente atto interviene nella sua qualità di amministratore ex lege della comunione ereditaria dell'asse relitto del suo compianto padre <...>, da una parte,
- b) <...>, nato a <...>, il <...>, ivi residente alla via <...>, cod. fisc. n. <...>, che d'ora in avanti sarà indicato anche con la qualifica di «affittuario», dall'altra parte,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1. – Il sig. <...> concede in affitto al sig. <...>, che accetta, il seguente immobile: appezzamento di terreno in comune di <...>, denominato <...>, della superficie di ettari <...>, nel nuovo catasto urbano del comune di <...>, al foglio <...>, particelle <...>, non suscettibile di coltura agricola o affine, confinante con fiume <...>, strada provinciale <...>, strada comunale <...>, demanio marittimo secondo il variare della linea di battigia, salvi altri. L'immobile predetto viene concesso in affitto all'esclusivo fine di installarvi, da parte del sig. <...>, impianti balneari, con relativi servizi, fra i quali un chiosco per la vendita di generi di ristoro, espressamente esclusa ogni e qualsiasi diversa destinazione ed ogni e qualsiasi altro uso, con particolare riferimento a sfruttamento agricolo, del quale il bene, come già specificato, è assolutamente insuscettibile, come espressamente il sig. <...> dichiara di essere espressamente edotto.

Art. 2. – L'affitto viene concesso ed accettato per un periodo di anni <...> a partire dal giorno <...> per terminare col giorno <...> Il presente contratto andrà pertanto a risolversi all'indicata data del <...>, senza necessità di preventiva disdetta, ed a tal data l'affittuario si obbliga a riconsegnare l'immobile libero e vuoto di persone o cose, senza necessità alcuna di costituzione in mora. Alla scadenza del contratto un eventuale rinnovo dello stesso sarà oggetto di nuova autonoma pattuizione tra le parti, restando inteso che, a parità di condizioni, sarà preferito l'affittuario ad altri eventuali richiedenti.

Art. 3. – Il corrispettivo dell'affitto viene tra le parti convenuto in euro <...> annui, da pagarsi ad annualità anticipate entro e non oltre la prima decade di ogni periodo annuale, in moneta avente corso legale alla residenza della concedente, come in epigrafe specificata, o in quella diversa di cui <...> desse comunicazione all'affittuario. Convengono inoltre le parti che il canone annuale sarà soggetto a variazioni annuali degli indici del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT, ponendosi come base iniziale pari a 100 l'indice suddetto alla data odierna e per termine di riferimento finale l'indice relativo all'ultimo mese di annualità di affitto precedente a quella da iniziarsi ed in riferimento alla quale si dovrà operare la revisione. La mancata disponibilità degli indici al momento stabilito per il pagamento di ciascuna annualità di canone non esonera l'affittuario dal pagamento dello stesso nella misura di base e le eventuali differenze dovranno essere da lui regolate entro gg. 30 dalla richiesta fattane dalla concedente.

Art. 4. – L'affittuario si obbliga:

- a eseguire a sue spese lo sgombero del terreno dai rifiuti e la recinzione dello stesso con rete metallica;
- ad eseguire sempre a sue spese, tutte le opere necessarie e comunque accessorie, ivi incluse reti idrica, elettrica e fognante; tutte le predette opere e gli impianti di cui all'art. 1 accederanno alla proprietà senza diritto a compenso di sorta da parte dell'affittuario al termine della locazione. Come controprestazione per detta accessione, il canone annuale sarà aggiornato, come da art. 3, con decorrenza dal terzo anno.

Art. 5. – Al fine della esecuzione delle dette opere l'affittuario si obbliga a fare eseguire a sua cura e spese i prescritti progetti; a procurarsi a sua cura e spese ogni autorizzazione, licenza e concessione amministrativa necessaria, accollandosi ogni conseguente onere di pagamento, a manlevare la comunione proprietaria da ogni conseguenza dannosa, anche verso terzi, comunque discendente dall'esecuzione delle opere stesse.

La concedente si impegna sin da ora a rilasciare i consensi che fossero richiesti da parte delle competenti autorità.

Art. 6. – Il presente contratto si intenderà risolto ipso jure et facto e senza necessità alcuna di costituzione dell'affittuario in mora:

- ove il predetto non provveda al pagamento dei canoni, anche per la parte integrativa, entro il termine di pagamento come innanzi stabilito;
- ove il predetto destini l'immobile ad uso diverso da quello contrattuale, o lo subaffitti o ceda l'azienda, intendendosi entrambe le ipotesi espressamente vietate.

Art. 7. – In ogni caso espressamente convengono le parti che:

- le clausole tutte del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico ed inscindibile contesto, sicché per patto espresso la violazione anche di una sola di esse da parte dell'affittuario comporterà ipso jure et facto la risoluzione sua senza necessità alcuna di costituzione in mora;
- a parte ogni ulteriore conseguenza risolutiva, ogni e qualsiasi ritardo nei pagamenti da parte dell'affittuario comporterà a carico suo un interesse di mora nella misura convenuta ed accettata del 20% annuo;
- la risoluzione del contratto comporterà in ogni caso, ed in aggiunta all'interesse moratorio di cui innanzi, il risarcimento del maggior danno a carico dell'affittuario.

Art. 8. – Le parti convengono infine che il presente contratto si intenderà risolto di diritto in caso di esproprio o di occupazione d'urgenza dell'immobile da parte dell'autorità ed a far data dal provvedimento amministrativo; in tale ipotesi nessuna indennità spetterà ad alcun titolo all'affittuario.

Art. 9. – L'affittuario non potrà mai pretendere compensi di sorta per opere o migliorie apportate all'immobile anche diverse da quelle qui previste a suo carico e sarà in facoltà della comunione proprietaria ritenere gratuitamente quelle effettuate o chiederne la rimozione.

Art. 10. – Ogni e qualsiasi aggiunta e/o modificazione al presente contratto dovrà rivestire la forma scritta ad substantiam.

Art. 11. – Le spese tutte di bollazione e registrazione del presente contratto ed ogni altra consequenziale e dipendente sono a carico dell'affittuario.

Art. 12. - *Clausola di mediazione*. In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso la B&B Professione Mediatore S.a.s. di Bertolini Luca & C. - iscritta presso il Ministero della Giustizia al n. 358 del registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione – in base al regolamento di mediazione vigente. Il regolamento, le tabelle delle indennità e la modulistica in vigore al momento dell'attivazione della procedura sono consultabili all'indirizzo internet www.professionemediatore.it .

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti, che dichiarano che il presente contratto, nel suo contesto ed in ogni singola sua clausola, è conforme alla loro volontà.

Sottoscrivono di nuovo, per approvazione espressa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c., delle seguenti clausole: art. 1 – oggetto del contratto; art. 2 – durata del contratto; art. 3 – canone; art. 6, 7 e 8 – risoluzione; art. 9 – migliorie; art. 10 – modificazioni; art. 12 clausola di mediazione.

Letto, confermato e sottoscritto a <...>, il <...>