

CONTRATTO DI AFFITTO IN DEROGA DI FONDO RUSTICO  
beni in custodia giudiziaria  
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 293/2025  
Tribunale di Brescia  
GE Dott. Alessandro Pernigotto

TRA

Il Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, il quale interviene nel presente atto non in proprio, bensì esclusivamente in qualità di Custode giudiziario nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 293/2025 pendente avanti il Tribunale di Brescia, di seguito denominato anche "Custode" o "Concedente",

E

Il Sig. / La Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale / partita IVA \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. \_\_\_\_\_, di seguito denominato anche "Affittuario" o "Conduttore",

PREMESSO

- che, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 293/2025 pendente avanti il Tribunale di Brescia risultano sottoposti a pignoramento e affidati in custodia giudiziaria:
  - i) fondi rustici siti nel Comune di Pozzolengo (BS) località Campagna Mora, sui quali insiste un compendio aziendale adibito ad allevamento ovino, comprensivo, tra l'altro, di strutture destinate a ovile, sala mungitura, locali accessori, impianti tecnici e ulteriori manufatti funzionalmente connessi all'attività zootecnica (concimaie, fossa liquami, trincea silo mais);
  - ii) fabbricato civile/abitativo posto frontalmente alle strutture adibite ad allevamento ovino;
- che, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del \_\_\_\_\_, è stato emesso ordine di liberazione dei beni pignorati, comprendente, tra l'altro, i fondi rustici, le strutture zootecniche e il fabbricato civile/abitativo sopra brevemente descritti;
- che, in esecuzione del predetto provvedimento, i fabbricati civili insistenti sul compendio risultano allo stato liberati e nella piena disponibilità della procedura, essendo stati rilasciati e resi liberi da persone;
- che, con riferimento alle strutture zootecniche e ai fondi funzionalmente connessi al compendio stalla, allo stato gli stessi risultano nella disponibilità di un soggetto terzo, che vi esercita attività di allevamento ovino con utilizzo delle strutture aziendali ivi insistenti;
- che, con riferimento al compendio stalla, sono emerse esigenze di natura igienico-sanitaria e ambientale connesse alla gestione dei reflui derivanti dall'attività di mungitura, con particolare riguardo alla necessità di adeguamento e completamento delle opere di convogliamento e canalizzazione dei liquami verso le apposite vasche di stoccaggio;
- che, in tale contesto, risultano in corso, a cura del soggetto attualmente utilizzatore del compendio, interventi finalizzati alla realizzazione e al completamento delle suddette opere, anche in ottemperanza alle indicazioni formulate dagli enti competenti;
- che l'attuazione dell'ordine di liberazione è stata successivamente sospesa/differita, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del \_\_\_\_\_, limitatamente ai beni da ultimo indicati;
- che il Custode, nell'esercizio delle proprie funzioni e in adempimento agli obblighi di conservazione, amministrazione e valorizzazione del bene pignorato, al fine di evitare situazioni di degrado, criticità igienico-sanitarie e perdita di valore economico del bene, si trova nella necessità di procedere alla concessione in affitto del compendio costituito dai fondi rustici, sul quale insistono le strutture zootecniche adibite a ovile e strutture accessorie;

- che, a tal fine, è stata acquisita apposita perizia estimativa del valore locativo del compendio;
- che, successivamente, è pervenuta alla procedura una proposta di conduzione del compendio costituito dai fondi rustici sui quali insistono le strutture zootecniche adibite a ovile e relative pertinenze, comprensiva della richiesta di utilizzo, in via limitata e parziale, di una porzione dei fabbricati civili insistenti in prossimità della stalla, al fine di ospitare le maestranze impiegate nella gestione dell'attività zootecnica, restando espressamente esclusa la concessione della restante parte del complesso abitativo, nonché formulata per un importo superiore al valore locativo periziato, circostanza che ha reso opportuno procedere mediante procedura competitiva, così da assicurare la massima trasparenza, imparzialità e il miglior risultato economico nell'interesse della procedura;
- che, il presente contratto costituisce pertanto lo schema contrattuale vincolante destinato a disciplinare il rapporto di affitto da instaurarsi all'esito della procedura competitiva;
- che, il presente contratto è stipulato in deroga alla disciplina ordinaria in materia di affitto agrario, ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982, in quanto funzionale esclusivamente alla gestione temporanea del compendio agricolo nell'ambito della procedura esecutiva e subordinato alle esigenze della stessa; in tale contesto, avuto riguardo alla natura giudiziaria della custodia, si precisa che il Custode non è tenuto al rispetto della disciplina vincolistica prevista per le locazioni e gli affitti agrari, come riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità (Cass., Sez. Un., 20 gennaio 1994, n. 459; Cass., Sez. Un., 16 maggio 2013, n. 11830), né risulta necessaria l'assistenza delle organizzazioni professionali di categoria; conseguentemente, il rapporto può essere regolato secondo schemi negoziali flessibili e anche atipici, coerenti con la funzione di conservazione e valorizzazione del bene pignorato, potendo prevedere una durata limitata, ferma in ogni caso la natura temporanea del rapporto e la sua piena subordinazione agli esiti della procedura esecutiva;

tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto,

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### Art. 1 – Oggetto del contratto

Il Custode concede in affitto al Conduttore, che accetta, il compendio agricolo sito nel Comune di Pozzolengo (BS), località Campagna Mora, meglio identificato catastalmente nell'Allegato A, costituito da:

- fondi rustici, a corpo e non a misura, sui quali insistono strutture zootecniche adibite ad allevamento ovino, comprensive, tra l'altro, di ovile, sala mungitura, locali accessori, impianti tecnici e ulteriori manufatti funzionalmente connessi all'attività zootecnica (tra cui, a titolo esemplificativo, concimaie, fossa liquami e trincea silo mais), ivi comprese le opere e gli interventi in corso di realizzazione o completamento relativi alla gestione e al convogliamento dei reflui zootecnici, come richiamati nelle premesse;
- nonché, limitatamente alle esigenze strettamente funzionali alla conduzione dell'attività zootecnica, una porzione dei fabbricati civili insistenti in prossimità della stalla, da destinarsi esclusivamente all'alloggio delle maestranze impiegate nella gestione dell'attività medesima.

Resta espressamente esclusa dalla presente concessione la restante parte del complesso abitativo, che rimane nella piena disponibilità della procedura.

La concessione riguarda esclusivamente l'utilizzo del compendio per finalità connesse alla conduzione dei fondi rustici e delle strutture ad essi pertinenti, senza trasferimento di alcun diritto reale o personale eccedente i limiti del presente contratto e senza che il presente atto possa costituire titolo per l'acquisizione di diritti incompatibili con la natura giudiziaria della custodia e con la pendenza della procedura esecutiva.

L'Allegato A costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

##### Art. 2 – Stato di fatto e di diritto dei beni

Il Conduttore dichiara di aver preso piena visione del compendio oggetto del presente contratto, delle sue caratteristiche strutturali e funzionali, della consistenza dei fondi, delle strutture zootecniche, degli impianti e delle pertinenze, nonché della situazione di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, e di ritenerlo idoneo all'uso pattuito.

Il Conduttore dichiara altresì di essere pienamente informato e consapevole che, allo stato:

- una parte del compendio, costituita dalle strutture zootecniche e dai fondi funzionalmente connessi, risulta nella disponibilità di un soggetto terzo che vi esercita attività di allevamento ovino;
- l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione è stata sospesa/differita nei limiti e alle condizioni di cui al relativo provvedimento;

nonché di aver preso atto che, con riferimento alla gestione dei reflui derivanti dall'attività zootecnica, risultano in corso interventi di adeguamento e completamento delle opere di convogliamento e canalizzazione verso le apposite strutture di stoccaggio, anche in relazione alle indicazioni degli enti competenti.

Il Conduttore accetta espressamente tale situazione, ritenendola compatibile con l'uso pattuito, e rinuncia sin d'ora a sollevare eccezioni, contestazioni o pretese, di qualsiasi natura, connesse alla stessa.

I beni vengono concessi in godimento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le relative utilità, accessioni, pertinenze attive e passive, servitù apparenti e non apparenti, diritti ed oneri d'acqua, se ed in quanto esistenti e compatibili con la natura del rapporto.

Con specifico riferimento ai fabbricati civili, il Conduttore prende atto che la concessione riguarda esclusivamente una porzione degli stessi, nei limiti e per le finalità indicate nel presente contratto, restando esclusa qualsiasi pretesa o diritto in ordine alla restante parte del compendio abitativo.

Resta espressamente esclusa qualsiasi garanzia del Custode in ordine alla permanenza di specifiche condizioni operative, alla continuità dell'attività in essere, nonché a rese produttive, risultati economici o condizioni di utilizzo del compendio.

Parimenti, è esclusa ogni garanzia in ordine alla piena conformità degli impianti, delle strutture e delle opere esistenti rispetto alla normativa tecnica, ambientale o igienico-sanitaria, restando a carico del Conduttore ogni verifica e adeguamento connesso all'utilizzo del compendio e all'esecuzione del presente contratto.

#### Art. 3 – Verbale di consegna e immissione nel godimento

L'immissione del Conduttore nel godimento del compendio avverrà mediante apposito verbale di consegna, redatto dal Custode, anche con eventuale documentazione fotografica allegata.

Nel verbale potranno essere descritti, in via riepilogativa, lo stato dei luoghi, la consistenza delle strutture zootecniche, degli impianti e delle pertinenze, nonché ogni altro elemento ritenuto utile ai fini del rapporto.

Il Conduttore prende atto che, alla data di stipulazione del presente contratto, il compendio non risulta integralmente libero, essendo parte delle strutture e dei fondi nella disponibilità di un soggetto terzo, nei limiti di cui alle premesse, e pertanto l'immissione nel godimento potrà avvenire anche successivamente alla stipulazione del contratto, a seguito dell'avvenuta attuazione dell'ordine di liberazione.

Resta espressamente inteso tra le parti che il canone pattuito resta comunque dovuto integralmente, indipendentemente dal momento di effettiva immissione nel godimento del compendio e anche in caso di immissione differita.

Il Conduttore prende altresì atto della presenza di opere e interventi in corso, con particolare riferimento alla gestione e al convogliamento dei reflui zootecnici, e si impegna a tenerne conto nell'organizzazione dell'attività, senza che ciò possa costituire motivo di contestazione o richiesta nei confronti della procedura.

Il Conduttore si impegna a cooperare con il Custode al fine di consentire una gestione ordinata del compendio, anche in relazione alla situazione sopra descritta, rinunciando sin d'ora a sollevare eccezioni o pretese connesse alla mancata immediata disponibilità esclusiva dell'intero bene.

Il verbale di consegna costituirà riferimento anche ai fini della successiva riconsegna e della verifica dello stato dei beni alla cessazione del rapporto.

#### Art. 4 – Durata

Il presente contratto ha durata determinata e limitata nel tempo, con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e scadenza al 11 novembre 2026, senza possibilità di rinnovo tacito o proroga automatica.

La durata è stata individuata in funzione delle esigenze della procedura esecutiva e della necessità di assicurare una gestione temporanea dei fondi rustici e delle relative pertinenze, finalizzata alla loro conservazione e valorizzazione.

Resta inteso che il presente rapporto ha ad oggetto esclusivamente la concessione in affitto dei fondi rustici e delle strutture ad essi funzionalmente connesse, senza implicare in alcun modo la prosecuzione, assunzione o riconducibilità alla procedura di eventuali attività zootecniche esercitate da soggetti terzi.

Alla scadenza il rapporto cesserà di diritto, senza necessità di disdetta, restando espressamente esclusa qualsiasi forma di rinnovo, anche tacito, o di prosecuzione del rapporto oltre il termine stabilito.

#### Art. 5 – Durata del contratto e coordinamento con la procedura esecutiva

Il presente contratto è strettamente connesso alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 293/2025 e ne segue le sorti, restando in ogni caso subordinato ai provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria.

Fermo quanto previsto all'art. 4 in ordine alla durata, il rapporto è destinato a proseguire sino al termine ivi indicato, anche nel caso in cui, nel corso della sua esecuzione, intervengano la chiusura anticipata, l'estinzione, l'improcedibilità o altri sviluppi della procedura, salvo diverso provvedimento dell'Autorità Giudiziaria incompatibile con la prosecuzione del rapporto.

Resta in ogni caso espressamente escluso che la prosecuzione del rapporto possa determinare in capo al Conduttore l'insorgenza di diritti ulteriori rispetto a quelli previsti nel presente contratto, né diritti opponibili alla procedura, ai creditori o all'eventuale aggiudicatario.

#### Art. 6 – Natura del rapporto e subordinazione alla procedura esecutiva

Il presente contratto è strettamente connesso alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 293/2025 e ne segue le sorti, essendo stipulato esclusivamente per esigenze di amministrazione e gestione temporanea dei beni pignorati.

Il Conduttore dichiara di essere pienamente consapevole della natura giudiziaria della custodia e accetta espressamente che il presente rapporto non possa in alcun modo costituire fonte di diritti opponibili alla procedura esecutiva, al Giudice dell'Esecuzione, ai creditori intervenuti o all'eventuale futuro aggiudicatario.

Resta altresì inteso che il presente contratto ha ad oggetto esclusivamente la concessione in affitto dei fondi rustici e delle strutture ad essi funzionalmente connesse e non comporta, né implica, alcuna

assunzione, prosecuzione o riconducibilità alla procedura di eventuali attività esercitate da soggetti terzi sul compendio.

Il Conduttore prende atto della situazione di fatto esistente al momento della stipula e accetta che la stessa, nonché i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria ad essa relativi, possano incidere sull'esecuzione del rapporto, senza che ciò possa dar luogo a pretese risarcitorie, indennitarie o di qualsiasi altra natura nei confronti della procedura.

In tale contesto resta espressamente esclusa, per quanto consentito e nei limiti di legge, la maturazione di diritti di prelazione agraria, di rinnovo legale o convenzionale, nonché di qualsiasi altro diritto incompatibile con la natura temporanea e subordinata del presente rapporto.

Il Conduttore rinuncia altresì a sollevare eccezioni o pretese fondate sulla disciplina ordinaria del rapporto agrario in contrasto con le finalità di custodia, conservazione e liquidazione proprie della procedura esecutiva.

#### Art. 7 – Modalità di conduzione e obblighi del Conduttore

Il Conduttore si impegna a condurre i fondi rustici e ad utilizzare le strutture oggetto del presente contratto con la massima diligenza, nel rispetto della loro destinazione e secondo criteri di corretta gestione manutentiva e di ordinata conservazione del compendio.

La conduzione dovrà garantire:

- la conservazione del compendio e delle sue componenti strutturali e funzionali;
- la regolare manutenzione ordinaria dei fondi, delle strutture e degli impianti;
- il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene e funzionalità del compendio;
- il rispetto della normativa vigente in materia ambientale, sanitaria, di sicurezza sul lavoro e di gestione dei reflui e dei sottoprodotti;
- la manutenzione e la piena funzionalità della viabilità di accesso al compendio, ivi compreso il viottolo poderalo di collegamento con la pubblica via, che dovrà essere mantenuto in condizioni tali da garantire il regolare transito dei mezzi e l'accessibilità ai fondi.

Il Conduttore si obbliga altresì a:

- utilizzare i beni in modo conforme alla loro destinazione, evitando qualsiasi uso improprio o pregiudizievole;
- non porre in essere attività o interventi idonei ad alterare la consistenza, la destinazione o il valore del compendio;
- rispettare eventuali prescrizioni impartite dalle autorità competenti, nonché dal Custode nell'ambito delle proprie funzioni.

Con specifico riferimento alle opere e agli interventi in corso relativi alla gestione e canalizzazione dei reflui provenienti dalla sala mungitura, il Conduttore si impegna a consentirne il completamento e, ove necessario, a provvedere alla loro prosecuzione e ultimazione, nel rispetto delle prescrizioni impartite dalle autorità competenti, assicurando in ogni caso la corretta gestione dei reflui e la conformità del compendio alla normativa vigente, nei limiti dell'utilizzo consentito dal presente contratto.

Il Conduttore prende atto della situazione di fatto esistente al momento della consegna e si impegna ad adeguare l'utilizzo del compendio alle condizioni concretamente riscontrabili, fermo restando che eventuali situazioni di fatto o di occupazione da parte di terzi restano estranee al presente contratto e soggette alle determinazioni dell'Autorità Giudiziaria e del Custode, senza che ciò possa dar luogo a pretese, eccezioni o richieste di riduzione del corrispettivo nei confronti della procedura.

#### Art. 8 – Divieti specifici

È fatto espresso divieto al Condattoore di:

- eseguire opere, modifiche o interventi che incidano sulla consistenza, configurazione, destinazione o valore del compendio, ivi comprese le strutture, gli impianti e le pertinenze, senza preventiva autorizzazione scritta del Custode e, ove necessario, dell'Autorità Giudiziaria;
- apportare modifiche agli impianti esistenti, ivi inclusi quelli connessi alla gestione dei reflui, alle strutture zootecniche e alle relative pertinenze, al di fuori degli interventi di manutenzione ordinaria o di quelli espressamente autorizzati;
- alterare lo stato dei luoghi, modificare la viabilità interna o di accesso al compendio, ovvero introdurre manufatti, installazioni o depositi non autorizzati;
- utilizzare il compendio per finalità diverse da quelle consentite dal presente contratto o comunque in modo non conforme alla sua destinazione;
- cedere, trasferire, compromettere o comunque incidere su eventuali autorizzazioni, titoli amministrativi, posizioni o rapporti giuridici connessi ai beni oggetto del contratto;
- subaffittare, subconcedere, cedere il presente contratto, immettere terzi nel godimento del compendio o costituire diritti reali o personali di godimento, anche solo di fatto, salvo l'impiego di personale dipendente, collaboratori o terzi per l'esecuzione materiale delle attività, sotto la piena responsabilità del Condattoore;
- porre in essere attività o comportamenti idonei a determinare una situazione di fatto incompatibile con la natura temporanea del presente rapporto o a far sorgere aspettative o pretese di stabilizzazione del godimento.

#### Art. 9 – Canone di affitto

Il canone di affitto dovuto per l'intera durata del presente rapporto, e quindi sino al termine dell'11 novembre 2026, è determinato complessivamente in euro \_\_\_\_\_ oltre oneri di legge, tenuto conto delle risultanze della perizia estimativa e della migliore offerta pervenuta nell'ambito del procedimento competitivo.

Il predetto canone complessivo è così articolato:

- euro \_\_\_\_\_ a titolo di corrispettivo per la concessione in affitto dei fondi rustici e delle strutture zootecniche e relative pertinenze;
- euro \_\_\_\_\_ a titolo di corrispettivo per l'utilizzo, nei limiti contrattualmente previsti, della porzione dei fabbricati civili destinata ad alloggio delle maestranze.

Le parti danno atto che tale articolazione ha finalità esclusivamente descrittiva e ricognitiva della composizione economica del rapporto, restando il canone pattuito in misura complessiva, fissa e non frazionabile per l'intero periodo contrattuale.

Il canone non è soggetto a riparametrazione, riduzione o adeguamento, neppure in ragione della data di stipula del contratto, della sua decorrenza infrannuale, delle modalità di utilizzo del compendio o della situazione di fatto esistente al momento della consegna o nel corso del rapporto.

Il predetto canone complessivo sarà corrisposto, per mera dilazione di pagamento e senza che ciò comporti frazionamento del corrispettivo pattuito, secondo le seguenti modalità:

- il 50% del canone complessivo alla data di sottoscrizione del contratto;
- il 25% del canone complessivo entro 60 (sessanta) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto;
- il restante 25% del canone complessivo entro 90 (novanta) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Ogni pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal Custode, con valuta fissa per il beneficiario entro la data di scadenza.

Il mancato e/o ritardato pagamento, anche parziale, di una sola delle rate sopra indicate costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima il Custode ad avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui al successivo art. 17, con conseguente risoluzione di diritto del contratto, ferma restando in ogni caso l'applicazione degli interessi moratori nella misura di legge e il diritto della procedura al risarcimento dell'ulteriore danno.

Le parti danno espressamente atto che la suddivisione del pagamento in percentuali ha natura esclusivamente finanziaria e non incide sulla natura unitaria del canone, che resta pattuito in misura fissa per l'intera durata del contratto sino al termine sopra indicato.

#### Art. 10 – Garanzia fideiussoria

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il pagamento del canone, il risarcimento di eventuali danni arrecati al compendio, nonché il rimborso di spese, oneri e costi sostenuti dalla procedura, il Conduttore si obbliga a consegnare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, idonea garanzia fideiussoria bancaria.

La fideiussione dovrà essere rilasciata da primaria banca o istituto di credito autorizzato ai sensi della normativa vigente, per un importo complessivo pari ad euro 75.000 (settantacinquemila/00).

La garanzia dovrà avere le seguenti caratteristiche essenziali:

- essere irrevocabile, autonoma e a prima richiesta;
- prevedere espressamente l'impegno del garante a pagare quanto richiesto dal Custode entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta;
- contenere la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 c.c.;
- contenere la rinuncia alle eccezioni di cui agli artt. 1945 e 1957 c.c., nonché a qualsiasi altra eccezione che possa ritardare o impedire il pagamento;
- prevedere l'operatività della garanzia anche in caso di contestazioni da parte del Conduttore;
- avere validità per tutta la durata del contratto e comunque sino alla completa estinzione di ogni obbligazione derivante dal presente rapporto, con obbligo del Conduttore di mantenerla valida ed efficace sino a espressa liberatoria scritta del Custode.

La mancata consegna della fideiussione nei termini sopra indicati, ovvero la sua mancata conformità ai requisiti richiesti, costituirà grave inadempimento contrattuale e legittimerà il Custode ad avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui al successivo art. 17.

Il Custode avrà facoltà di escutere, in tutto o in parte, la garanzia fideiussoria in presenza di qualsiasi inadempimento del Conduttore alle obbligazioni contrattuali, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- il mancato pagamento, anche parziale, del canone;
- i danni arrecati ai fondi, alle strutture zootecniche, agli impianti e alle pertinenze;
- i costi di ripristino dello stato dei luoghi e di messa in sicurezza del compendio;
- le spese sostenute per l'ultimazione o il ripristino di opere e impianti, ivi compresi quelli relativi alla gestione dei reflui zootecnici;
- sanzioni, oneri o costi derivanti da violazioni normative imputabili al Conduttore;
- ogni ulteriore danno o costo conseguente all'inadempimento delle obbligazioni contrattuali.

L'escussione della garanzia potrà avvenire senza necessità di preventiva contestazione o messa in mora, fatto salvo il diritto della procedura al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### Art. 11 – Controllo e vigilanza del Custode

Il Custode mantiene in ogni momento il diritto di accedere al compendio oggetto del presente contratto, direttamente o a mezzo di propri incaricati, consulenti o ausiliari, al fine di verificare lo stato dei luoghi, delle strutture, degli impianti e delle pertinenze, nonché la corretta esecuzione delle attività di gestione e il rispetto degli obblighi contrattuali.

Il Condatto è tenuto a collaborare attivamente con il Custode, fornendo informazioni, chiarimenti e documentazione in ordine allo stato del compendio, alle attività svolte e agli interventi eseguiti o da eseguire, con frequenza almeno bimestrale o comunque a semplice richiesta del Custode.

In particolare, il Condatto dovrà trasmettere, a richiesta del Custode o con periodicità bimestrale:

- relazione sintetica sull'attività svolta e sugli interventi eseguiti o programmati, con riferimento allo stato del compendio, delle strutture e degli impianti;
- copia delle polizze assicurative e delle relative quietanze;
- documentazione rilevante ai fini del rispetto della normativa ambientale, igienico-sanitaria e di sicurezza sul lavoro, ivi compresa, ove esistente, quella relativa alla gestione dei reflui e dei sottoprodotti;
- ogni ulteriore documentazione amministrativa o tecnica ritenuta necessaria dal Custode ai fini della verifica della corretta conduzione del compendio.

Il Condatto si impegna altresì a consentire lo svolgimento di eventuali verifiche, sopralluoghi o accertamenti da parte delle autorità competenti, nonché a fornire al Custode tempestiva informazione in merito a eventuali prescrizioni, rilievi o contestazioni che dovessero emergere in relazione al compendio.

Il Condatto è inoltre tenuto a comunicare al Custode senza ritardo e, comunque, senza ritardo e comunque entro 24 ore da quando ne abbia avuto conoscenza, il verificarsi di qualsiasi evento, fatto o circostanza che possa incidere sull'integrità, sulla sicurezza, sulla regolarità amministrativa o sulla conformità normativa del compendio, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sversamenti, dispersioni o criticità nella gestione dei reflui e dei liquami;
- eventi potenzialmente rilevanti sotto il profilo ambientale o igienico-sanitario;
- interventi, accessi, rilievi o contestazioni da parte di autorità competenti (quali ARPA, ATS o altri enti);
- malfunzionamenti rilevanti degli impianti o situazioni di pericolo;
- qualsiasi circostanza idonea a determinare danni al compendio o responsabilità in capo alla procedura.

Resta inteso che l'omessa o tardiva comunicazione di tali eventi costituisce grave inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti del presente contratto.

#### Art. 12 – Assicurazioni

Il Condatto è obbligato, per tutta la durata del rapporto, a dotarsi e a mantenere in vigore adeguata copertura assicurativa per i rischi derivanti dalla conduzione dei fondi rustici e dall'utilizzo delle strutture e degli impianti oggetto del presente contratto.

In particolare, dovranno essere stipulate e mantenute operative:

- una polizza per responsabilità civile verso terzi e verso prestatori d'opera, idonea a coprire i danni a persone, cose e ambiente derivanti dalla conduzione del compendio;
- una polizza a copertura dei rischi di incendio, fulmine, scoppio, nonché degli ulteriori eventi quali terremoto, frana, alluvione, inondazione e altri eventi atmosferici rilevanti in relazione alla natura dei beni;
- ogni ulteriore copertura assicurativa che, in relazione alle caratteristiche del compendio e delle attività esercitate, risulti normalmente richiesta dalla prassi del settore o venga ritenuta necessaria dal Custode.

Le polizze dovranno essere mantenute ininterrottamente efficaci per tutta la durata del rapporto.

Il Conducente dovrà trasmettere al Custode copia delle polizze e delle relative quietanze di pagamento entro \_\_\_ giorni dalla stipula, nonché a ogni successivo rinnovo.

In caso di mancata stipula o di mancato mantenimento delle coperture assicurative richieste, il Custode potrà diffidare il Conducente ad adempiere entro un termine congruo e, in difetto, procedere alla stipula in danno ovvero avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui al presente contratto.

#### Art. 13 – Adempimenti amministrativi e ambientali

Il Conducente si obbliga ad osservare tutte le disposizioni normative, regolamentari e amministrative applicabili alla conduzione dei fondi rustici e all'utilizzo delle strutture oggetto del presente contratto, con particolare riferimento alla normativa ambientale, sanitaria, di sicurezza sul lavoro e di gestione dei reflui e sottoprodotti.

Egli dovrà:

- adempiere correttamente a tutti gli obblighi amministrativi, comunicativi e documentali eventualmente connessi all'utilizzo del compendio;
- rispettare le prescrizioni impartite dalle autorità competenti, ivi incluse quelle di carattere ambientale e igienico-sanitario;
- fornire al Custode, a semplice richiesta, copia della documentazione rilevante ai fini della verifica del rispetto degli obblighi normativi.

Resta espressamente esclusa la facoltà del Conducente di modificare, trasferire o compromettere, senza preventiva autorizzazione del Custode, eventuali autorizzazioni, titoli o posizioni amministrative riferibili al compendio.

#### Art. 14 – Miglioramenti, addizioni e interventi sul compendio

Qualsiasi intervento migliorativo, addizione, trasformazione, modifica degli impianti o esecuzione di opere non rientranti nella normale manutenzione ordinaria dovrà essere preventivamente autorizzato per iscritto dal Custode e, ove necessario, dal Giudice dell'Esecuzione.

Il Conducente non potrà in alcun caso eseguire opere che alterino la natura, la destinazione, la conformazione, la consistenza o il valore del compendio, né modificare le strutture zootecniche, gli impianti, i manufatti o le pertinenze senza le necessarie autorizzazioni.

Resta espressamente inteso che, in considerazione della natura del presente contratto e della sua funzione nell'ambito della procedura esecutiva, al Conducente non spetterà, alla cessazione del rapporto, alcuna indennità, compenso o rimborso per migliorie, addizioni o opere eseguite, anche se previamente autorizzate, restando le stesse definitivamente acquisite al compendio, salvo diverso ed espresso provvedimento autorizzativo.

Resta in ogni caso escluso che eventuali interventi eseguiti dal Conducente per l'adeguamento del compendio alla normativa vigente possano dar luogo a diritti di indennizzo o rimborso, salvo espressa autorizzazione della procedura.

Il Conducente riconosce altresì che il presente rapporto non è idoneo a far sorgere, né durante la sua esecuzione né alla sua cessazione, alcun diritto di prelazione, rinnovo o permanenza, né alcun altro diritto opponibile alla procedura esecutiva o all'eventuale aggiudicatario.

Restano a carico del Conducente gli interventi di manutenzione ordinaria del compendio, da eseguirsi con la diligenza richiesta dalla natura dei beni e nel rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene e funzionalità, ivi inclusa la conservazione degli impianti e delle pertinenze.

Il Conduttore sarà altresì tenuto a rimuovere tempestivamente eventuali ostacoli, eliminare situazioni di degrado e adottare tutte le misure necessarie a preservare la funzionalità complessiva del compendio.

#### Art. 15 – Responsabilità e manleva

Il Conduttore assume ogni responsabilità connessa alla conduzione dei fondi rustici e all'utilizzo delle strutture, degli impianti e delle pertinenze oggetto del presente contratto e si impegna a tenere integralmente indenne e manlevata la procedura esecutiva, il Custode, il Giudice dell'Esecuzione e ogni altro soggetto coinvolto nella gestione della procedura da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole, onere, costo, danno o responsabilità derivante, anche indirettamente, da:

- violazioni di disposizioni normative o amministrative;
- inosservanza di prescrizioni ambientali, igienico-sanitarie, in materia di sicurezza sul lavoro o comunque connesse all'utilizzo del compendio;
- gestione non conforme dei reflui, dei liquami e dei sottoprodotti;
- danni ambientali o fenomeni di contaminazione;
- danni a persone, animali, cose, fondi confinanti, impianti, manufatti o infrastrutture;
- utilizzo improprio o non conforme dei beni oggetto del contratto;
- contestazioni, pretese o azioni da parte di terzi comunque connesse alla conduzione o all'utilizzo del compendio.

La manleva opera anche con riferimento a eventuali attività svolte dal Conduttore in presenza o in coordinamento con soggetti terzi operanti sul compendio, restando in ogni caso esclusa qualsiasi responsabilità in capo alla procedura per fatti imputabili al Conduttore.

Il Conduttore si impegna altresì a non chiamare in causa, né a coinvolgere a qualsiasi titolo, la procedura esecutiva, il Custode, il Giudice dell'Esecuzione o altri soggetti della procedura in eventuali controversie promosse da terzi, obbligandosi, ove ciò avvenga, a manlevare e tenere indenni i medesimi da ogni conseguenza, anche processuale ed economica.

La presente clausola opera sia durante il rapporto sia successivamente alla sua cessazione, per quanto riferibile a fatti, comportamenti o omissioni verificatisi nel corso della conduzione.

#### Art. 16 – Spese, imposte e registrazione, utenze e consumi

Tutte le spese, imposte, bolli, diritti e ogni altro onere, anche accessorio o conseguente, connesso alla stipulazione, esecuzione e cessazione del presente contratto sono integralmente a carico del Conduttore, salvo quanto diversamente inderogabilmente previsto dalla legge.

Restano altresì a carico del Conduttore tutti i costi, oneri e spese, anche sopravvenuti, derivanti dall'utilizzo del compendio, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli connessi ad adempimenti amministrativi, ambientali, sanitari, di sicurezza, nonché eventuali interventi resisi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi o per l'adeguamento alla normativa vigente.

Sono altresì integralmente a carico del Conduttore tutti i costi, consumi, canoni e oneri relativi alle utenze e ai servizi connessi all'utilizzo del compendio, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, energia elettrica, acqua, gas, eventuali utenze funzionali agli impianti zootecnici, agli impianti tecnici, alla gestione dei reflui, nonché alla porzione dei fabbricati civili destinata ad alloggio delle maestranze.

Il Conduttore si obbliga, ove necessario, a provvedere a propria cura e spese al subentro, alla voltura o all'attivazione delle utenze necessarie all'utilizzo del compendio, nonché al puntuale pagamento dei relativi corrispettivi, con espressa esclusione di qualsiasi onere a carico della procedura esecutiva o del Custode.

Il Conduttore rinuncia sin d'ora a sollevare eccezioni, contestazioni o pretese nei confronti della procedura esecutiva e del Custode in relazione alla mancata o ritardata attivazione delle utenze, ovvero alla mancata, ritardata o impossibile voltura delle stesse, salvo il caso di fatto direttamente imputabili alla procedura.

Il Custode resta autorizzato a richiedere in ogni momento il rimborso delle somme anticipate dalla procedura ovvero a trattenerle, ove ne ricorrano i presupposti, a valere sulle somme dovute dal Conduttore in dipendenza del presente contratto, ferma restando la facoltà di escutere la garanzia fideiussoria di cui all'art. 10.

#### Art. 17 – Clausola risolutiva espressa e obbligo di rilascio

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., il presente contratto si intenderà risolto di diritto, a semplice dichiarazione scritta del Custode comunicata al Conduttore, nei seguenti casi:

- mancato e/o ritardato pagamento, anche parziale, del canone o di una sua rata nel termine pattuito;
- mancata consegna della garanzia fideiussoria nei termini previsti dal presente contratto, ovvero consegna di garanzia non conforme ai requisiti richiesti;
- mancato mantenimento, rinnovo o efficacia della garanzia fideiussoria per tutta la durata del rapporto;
- mancata reintegrazione della garanzia fideiussoria in caso di escussione, totale o parziale, entro il termine eventualmente assegnato dal Custode;
- mancata stipula o mantenimento delle coperture assicurative richieste;
- utilizzo del compendio non conforme alla sua destinazione o alle previsioni contrattuali;
- violazione delle disposizioni normative o amministrative applicabili, con particolare riferimento alla normativa ambientale, igienico-sanitaria e di sicurezza sul lavoro;
- gestione non conforme dei reflui, dei liquami o dei sottoprodotti, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni impartite dalle autorità competenti;
- mancato completamento, ove richiesto, o interferenza negli interventi in corso relativi agli impianti e alle opere funzionali al compendio;
- mancato subentro, mancata voltura, mancata attivazione o mancato mantenimento delle utenze necessarie all'utilizzo del compendio, ovvero mancato pagamento dei relativi consumi, canoni, corrispettivi od oneri;
- esecuzione di opere, modifiche o interventi non autorizzati;
- subaffitto, subconcessione, cessione del contratto o immissione non autorizzata di terzi nel godimento dei beni;
- inosservanza degli obblighi di collaborazione, informazione e controllo previsti dal presente contratto;
- omessa o tardiva comunicazione al Custode degli eventi rilevanti ai sensi dell'art. 11, con particolare riferimento a criticità ambientali, igienico-sanitarie, sversamenti, nonché a interventi o contestazioni da parte delle autorità competenti;
- violazione di qualunque altra clausola qualificata come essenziale o comunque idonea a compromettere la corretta gestione del compendio o a esporre la procedura a rischi di natura economica, ambientale o igienico-sanitaria.

La risoluzione opererà di diritto dalla data di ricezione della comunicazione del Custode, senza necessità di ulteriori formalità.

In ogni caso di cessazione del rapporto, per scadenza o risoluzione, il Conduttore si obbliga a rilasciare immediatamente il compendio nella piena disponibilità del Custode, libero da persone, animali e cose, rinunciando sin d'ora a opporre eccezioni o a sollevare contestazioni che possano ritardare o impedire il rilascio.

Il Conduttore riconosce espressamente che la detenzione del compendio ha natura temporanea e precaria, strettamente connessa alle esigenze della procedura esecutiva, e che, alla cessazione del rapporto, nessun diritto di permanenza potrà essere fatto valere nei confronti della procedura, del Custode o dell'eventuale aggiudicatario.

Resta in ogni caso salva la facoltà della procedura di escutere la garanzia fideiussoria, nonché di agire per il risarcimento dell'eventuale ulteriore danno e per il recupero di ogni credito maturato in dipendenza del presente contratto.

#### Art. 18 – Rilascio e stato di restituzione del compendio

Fermo quanto previsto all'art. 17 in ordine all'obbligo di rilascio immediato, alla cessazione del rapporto, per qualsiasi causa, il Conduttore dovrà restituire il compendio nella piena disponibilità del Custode, in condizioni di conservazione, manutenzione e funzionalità coerenti con l'uso pattuito e con la natura dei beni.

In particolare, il compendio dovrà essere restituito:

- libero da persone, animali, macchinari, attrezzature, materiali, rifiuti e beni di proprietà del Conduttore o di terzi da lui introdotti;
- con le strutture, gli impianti e le pertinenze in condizioni di regolare funzionamento e corretta manutenzione ordinaria;
- in condizioni tali da non compromettere la sicurezza, l'igiene e la funzionalità complessiva del compendio.

Il Conduttore è tenuto a garantire, fino alla data di rilascio, la corretta gestione e conservazione dei beni, nonché il rispetto delle prescrizioni normative applicabili, con particolare riferimento alla normativa ambientale, igienico-sanitaria e alla gestione dei reflui e dei sottoprodotti.

Resta a carico del Conduttore ogni responsabilità per deterioramenti, danneggiamenti o perdita di valore del compendio derivanti da uso non conforme, omessa o carente manutenzione, ovvero da violazione degli obblighi contrattuali o normativi.

Resta inteso che il compendio dovrà essere restituito in condizioni tali da non determinare situazioni di rischio ambientale o igienico-sanitario, anche potenziale.

In caso di mancato rilascio, di rilascio non conforme o di necessità di interventi di ripristino, il Custode potrà provvedere direttamente, anche avvalendosi di tecnici incaricati, con spese integralmente a carico del Conduttore, con facoltà di escutere la garanzia fideiussoria di cui all'art. 10, fatta salva ogni ulteriore azione per il recupero delle somme e il risarcimento del danno.

Resta altresì espressamente inteso che ogni ritardo nel rilascio legittimerà il Custode ad adottare tutte le iniziative necessarie per il recupero della disponibilità del compendio, anche in via coattiva, con addebito al Conduttore di ogni costo sostenuto.

#### Art. 19 – Comunicazioni e domiciliamenti

Per ogni comunicazione o notificazione relativa al presente contratto, le parti eleggono domicilio ai rispettivi indirizzi indicati in epigrafe, ovvero ai diversi recapiti che verranno comunicati per iscritto.

Le comunicazioni del Custode al Conduttore potranno essere validamente effettuate a mezzo PEC all'indirizzo \_\_\_\_\_, nonché mediante raccomandata A/R o altro mezzo idoneo a garantire la prova dell'avvenuta ricezione.

Le comunicazioni si intendono validamente effettuate alla data di ricezione risultante dal sistema di posta elettronica certificata, dall'avviso di ricevimento o da altro mezzo utilizzato.

Ogni variazione di indirizzo, residenza, sede o recapito PEC dovrà essere comunicata tempestivamente; in difetto, le comunicazioni effettuate ai recapiti originariamente indicati si intenderanno comunque validamente eseguite.

#### Art. 20 – Rinvio normativo

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, si applicano le disposizioni vigenti in materia, in quanto compatibili con la natura giudiziaria del rapporto, con la sua stipulazione in deroga e con le esigenze proprie della procedura esecutiva immobiliare.

Resta in ogni caso inteso che trovano applicazione, in via prevalente, i principi e le norme che regolano la custodia giudiziaria e l'amministrazione dei beni pignorati, nonché le disposizioni e i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria nell'ambito della procedura esecutiva.

#### Art. 21 – Foro competente

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione, validità o cessazione del presente contratto è competente in via esclusiva il Tribunale di Brescia.

Restano in ogni caso ferme ed impregiudicate le competenze e i poteri dell'Autorità Giudiziaria nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare cui il presente rapporto accede, ivi compresi quelli del Giudice dell'Esecuzione.

#### Art. 22 – Disposizioni finali

Il presente contratto è stipulato nell'interesse esclusivo della procedura esecutiva immobiliare e non costituisce in alcun modo riconoscimento di diritti a favore del Conduttore oltre i limiti espressamente previsti nel presente atto.

Il Conduttore dichiara di aver letto integralmente il contratto, di averne compreso il contenuto e di accettarne espressamente la natura temporanea, precaria e subordinata alle esigenze della procedura esecutiva.

Il Conduttore riconosce altresì che il presente rapporto non è idoneo a far sorgere diritti opponibili alla procedura, al Custode, ai creditori o all'eventuale aggiudicatario, né diritti di permanenza, rinnovo o prosecuzione del rapporto oltre i limiti contrattualmente previsti.

#### Art. 23 – Redazione in copie e registrazione

Il presente contratto viene redatto in triplice originale, uno per ciascuna delle parti e uno per gli adempimenti di legge.

Il contratto sarà sottoposto a registrazione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate a cura del Custode, nei termini di legge.

Resta espressamente convenuto che tutte le imposte di registrazione, i bolli, i diritti e ogni altro costo, anche accessorio o conseguente, connesso alla registrazione del presente contratto, sono integralmente a carico del Conduttore.

Il Conduttore si obbliga a rimborsare tali somme al Custode a semplice richiesta ovvero ad anticiparle secondo le indicazioni che verranno fornite, senza facoltà di opporre eccezioni, fatto salvo il caso di manifesta illegittimità dell'addebito.

#### Art. 24 – Trattamento dei dati personali

Le parti dichiarano di essere reciprocamente informate, ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale vigente in materia di protezione dei dati personali, che i dati personali forniti in relazione al presente contratto saranno trattati esclusivamente per finalità connesse alla stipulazione, esecuzione, gestione e cessazione del rapporto contrattuale, nonché per l'adempimento degli obblighi di legge e delle disposizioni dell'Autorità Giudiziaria nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare.

Il trattamento dei dati sarà effettuato nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, trasparenza e tutela della riservatezza, con modalità manuali e/o automatizzate, nei limiti strettamente necessari al perseguimento delle predette finalità.

I dati potranno essere comunicati a soggetti terzi coinvolti, a vario titolo, nella gestione della procedura e del rapporto contrattuale, quali, a titolo esemplificativo, professionisti incaricati, consulenti, ausiliari del Custode, istituti di credito, compagnie assicurative, nonché alle autorità competenti e agli enti pubblici preposti ai controlli, anche in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza, nei limiti delle rispettive attribuzioni.

Il conferimento dei dati è necessario ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente contratto; l'eventuale rifiuto comporterà l'impossibilità di instaurare o proseguire il rapporto.

Le parti prendono atto che i dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario al conseguimento delle finalità sopra indicate e, comunque, nei termini previsti dalla normativa applicabile e dagli obblighi connessi alla procedura esecutiva.

Resta salvo l'esercizio dei diritti riconosciuti agli interessati dagli artt. 15 e ss. del GDPR.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo \_\_\_\_\_, data \_\_\_\_\_

Il Custode giudiziario

Il Conduttore / Legale rappresentante

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., il Conduttore dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificamente, anche con riferimento al loro contenuto sostanziale, le seguenti clausole del presente contratto:

- art. 4 (durata determinata, esclusione di rinnovo e termine essenziale);
- art. 5 (durata del rapporto e coordinamento con la procedura esecutiva);
- art. 6 (natura del rapporto, subordinazione alla procedura ed esclusione di diritti opponibili);
- art. 8 (divieti specifici, ivi inclusi subaffitto, cessione, modifiche non autorizzate e limitazioni operative);
- art. 9 (canone, modalità e termini di pagamento, non riducibilità del corrispettivo e conseguenze dell'inadempimento);
- art. 10 (garanzia fideiussoria, requisiti di validità, facoltà di escussione e conseguenze dell'inadempimento);
- art. 11 (controllo, vigilanza del Custode e obblighi di collaborazione e documentazione);
- art. 12 (obblighi assicurativi, facoltà di diffida, stipula in danno e conseguenze dell'inadempimento);
- art. 13 (adempimenti amministrativi e ambientali e limitazioni sulle autorizzazioni, titoli e posizioni amministrative riferibili al compendio);
- art. 14 (miglioramenti, addizioni, trasformazioni, interventi sul compendio, esclusione di indennità e assenza di diritti di prelazione, rinnovo o permanenza);
- art. 15 (responsabilità, manleva e rinuncia alla chiamata in causa della procedura e dei suoi organi);
- art. 16 (spese, imposte, bolli, diritti, oneri contrattuali, utenze e consumi a carico del Conduttore);
- art. 17 (clausola risolutiva espressa e obbligo di rilascio);

- art. 18 (stato di restituzione del compendio, ripristino e responsabilità per danni o deterioramenti);
- art. 19 (comunicazioni, domiciliazioni e validità delle notifiche);
- art. 21 (foro competente);
- art. 22 (limitazione dei diritti del Conduttore, natura temporanea e precaria del rapporto e non opponibilità);
- art. 23 (redazione in copie, registrazione del contratto e oneri di registrazione a carico del Conduttore).

Il Conduttore / Legale rappresentante

STALLE

- Mapp. 104 Località Campagna Mora P.T., Cat. D/10, Rendita Catastale € 16.448,00;
- Mapp. 145 Località Campagna Mora n. 7, P.T., Cat. D/10, Rendita Catastale € 6.080,00;

DEPOSITO TRINCIATO

- Mapp. 153 Località Campagna Mora P.T., Cat. D/10, Rendita Catastale € 1.826,00;

CABINA ENEL

- Mapp. 148 Località Campagna Mora P.T., Cat. D/1, Rendita Catastale € 320,00;

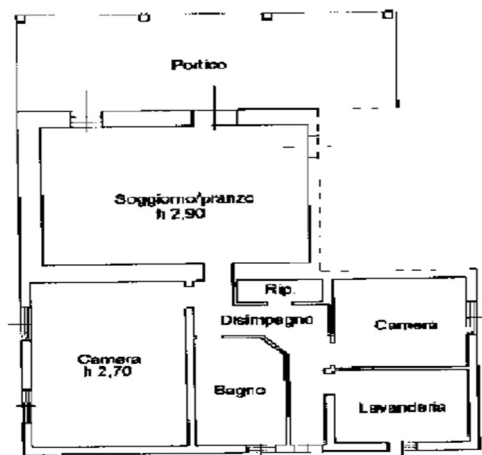
\*\*\*

ABITAZIONI

- Mapp. 46, Sub. 1, Località Campagna Mora n. 7, P.T., Cat. A/2, Cl. 3, Vani 5,5  
Sup. Cat. mq 140 totale escluse aree scoperte mq. 131, Rendita catastale € 326,66;

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT  
Foglio: 12  
Particella: 45  
Subalterno: 1



**PIANO TERRA**