

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 terreni agricoli siti nel Comune di Pozzolengo (BS), coltivati a vigneto, ricadenti nelle denominazioni Lugana DOC e Garda Bianco DOC, costituenti un compendio agricolo di particolare pregio sotto il profilo agronomico, produttivo ed economico;
- che, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione è stato emesso ordine di liberazione dei beni pignorati;
- che il Custode, nell'esercizio delle proprie funzioni e in adempimento agli obblighi di conservazione, amministrazione e valorizzazione del bene pignorato, è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del \_\_\_\_\_, a procedere alla temporanea concessione in affitto dei suddetti vigneti, al fine di assicurarne la continuità colturale, evitarne il degrado agronomico, preservarne il valore e garantirne la corretta gestione;
- che, a tal fine è stata acquisita apposita perizia di stima del valore locativo, dalla quale emerge il valore di mercato della conduzione dei vigneti, tenuto conto delle caratteristiche dei terreni, della loro ubicazione, della consistenza agronomica, delle caratteristiche colturali e delle specificità connesse alle denominazioni di origine;
- che, successivamente, è pervenuta alla procedura una manifestazione di interesse alla conduzione dei vigneti per un importo superiore rispetto 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 anche ad una singola annata agraria, nonché la disciplina dei frutti e delle eventuali conseguenze economiche in caso di cessazione anticipata del rapporto, ferma in ogni caso la sua natura temporanea e la 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, a corpo e non a misura, i fondi rustici siti nel Comune di Pozzolengo (BS), meglio identificati catastalmente nell'Allegato A, comprensivi delle superfici vitate, dei filari, dei pali, dei fili di sostegno, dei sistemi di allevamento, delle capezzagne, degli accessi, degli eventuali impianti irrigui, dei manufatti e di ogni altro elemento stabilmente destinato alla coltivazione e funzionalmente connesso alla gestione produttiva dei vigneti.

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

La concessione riguarda esclusivamente la gestione agricola e produttiva dei vigneti, senza trasferimento di alcun diritto reale, personale o amministrativo 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.

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

Il Conduttore dichiara di aver preso piena visione dei fondi, delle loro caratteristiche, della consistenza colturale, dello stato vegetativo, delle condizioni dei filari, delle strutture di sostegno, degli impianti e delle pertinenze, nonché della situazione di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, e di ritenerlo idoneo all'uso pattuito.

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, senza garanzia del Custode circa la permanenza di specifiche rese produttive, quantità di raccolto o risultati economici.

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

L'immissione del Conduttore nel godimento dei fondi 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 colture, le eventuali dotazioni presenti, le condizioni dei manufatti e degli impianti, nonché ogni altro elemento ritenuto utile ai fini del rapporto.

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 all'11 novembre 2026, senza possibilità di rinnovo tacito o proroga automatica.

La durata del rapporto è espressamente parametrata alla campagna vitivinicola riferita all'annata Lugana DOC 2026, comprendente le operazioni colturali, di vendemmia e le attività connesse alla gestione produttiva dei vigneti, che si collocano ordinariamente nel periodo compreso tra la fase di raccolta delle uve (indicativamente tra fine agosto e settembre 2026, con eventuali estensioni per vendemmie tardive) e la conclusione delle operazioni connesse alla campagna stessa, secondo la prassi vitivinicola e la normativa di settore.

La durata è stata individuata in funzione delle esigenze della procedura esecutiva e del ciclo produttivo vitivinicolo, allo scopo di assicurare una gestione coerente con l'annata di riferimento, garantire la continuità delle lavorazioni colturali e preservare il valore produttivo del compendio, senza pregiudicare il proseguimento della procedura esecutiva.

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, pur restando strettamente subordinato agli esiti della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 293/2025, è convenuto tra le parti per l'intera annata vitivinicola di riferimento e, pertanto, è destinato a proseguire sino al termine dell' 11 novembre 2026, anche nel caso in cui, nel corso del rapporto, intervengano la chiusura anticipata, l'estinzione, l'improcedibilità o comunque ulteriori sviluppi della procedura, salvo diverso provvedimento dell'Autorità Giudiziaria incompatibile con la prosecuzione del rapporto, restando escluso che ciò possa far sorgere in capo al Conduttore diritti ulteriori rispetto a quelli espressamente previsti nel presente contratto.

#### 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 del bene pignorato.

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.

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 agronomici

Il Conduttore si impegna a condurre i vigneti con la massima diligenza, secondo le regole della buona tecnica agraria, nel rispetto della normativa vigente e delle specifiche prescrizioni applicabili alle denominazioni Lugana DOC e Garda Bianco DOC.

La gestione dovrà garantire:

- il mantenimento dello stato vegetativo delle piante;
- la regolare esecuzione delle operazioni colturali ordinarie e straordinarie necessarie;
- la corretta gestione del suolo;
- la tempestiva esecuzione di potature, legature, concimazioni, sfalci, lavorazioni meccaniche, trattamenti fitosanitari e ogni altra attività richiesta dalla natura della coltura;
- la conservazione delle strutture esistenti e della piena funzionalità produttiva del compendio.

Il Conduttore dovrà inoltre rispettare tutte le disposizioni normative, amministrative, tecniche e disciplinari relative alla coltivazione dei vigneti, alla tracciabilità, alla sicurezza sul lavoro, alla normativa ambientale, fitosanitaria e vitivinicola.

## Art. 8 – Divieti specifici

È fatto espresso divieto al Conduttore di:

- procedere ad estirpi, reimpianti o sostituzioni strutturali dei vigneti;
- modificare l'assetto dei filari, dei sostegni, delle capezzagne, delle sistemazioni agrarie o degli impianti senza preventiva autorizzazione scritta;
- cedere, trasferire, compromettere o comunque incidere su diritti di impianto, reimpianto, autorizzazioni, iscrizioni o posizioni amministrative connesse ai vigneti;
- alterare la configurazione produttiva del compendio o incidere sulle iscrizioni nei registri vitivinicoli, nello schedario viticolo o nelle posizioni DOC/DOP senza preventiva autorizzazione;
- subaffittare, subconcedere, cedere il contratto, immettere terzi nel godimento del fondo o costituire servitù o pesi, anche solo di fatto, salvo l'utilizzo di prestatori d'opera, dipendenti, contoterzisti o collaboratori per la mera esecuzione materiale delle lavorazioni, sotto la piena responsabilità del Conduttore.

## Art. 9 – Canone di affitto

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

Tale importo deve intendersi convenuto in misura fissa, complessiva e non frazionabile per l'intero periodo contrattuale e non è soggetto a riparametrazione, riduzione o adeguamento, neppure in ragione della data di stipula del contratto, della sua decorrenza infrannuale o delle modalità di utilizzo del compendio.

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 800.000 (ottocentomila/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, 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 ai fondi, direttamente o a mezzo di propri incaricati, consulenti o ausiliari, per verificare lo stato delle coltivazioni, la corretta esecuzione delle attività agricole e il rispetto degli obblighi contrattuali.

Il Conduttore è tenuto a collaborare attivamente con il Custode, fornendo informazioni, chiarimenti e documentazione sullo stato delle coltivazioni con frequenza bimestrale.

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

- copia dei registri o delle annotazioni relative ai trattamenti fitosanitari;
- relazione sulle attività colturali svolte e da svolgere;
- copia delle polizze assicurative e delle relative quietanze;
- documentazione concernente la produzione DOC, i registri, le dichiarazioni e ogni altro adempimento amministrativo o tecnico rilevante.

#### Art. 12 – Assicurazioni

Il Conduttore 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 vigneti.

In particolare, dovrà essere stipulata e mantenuta operativa:

- polizza per responsabilità civile verso terzi e verso prestatori d'opera;
- polizza o copertura assicurativa per i rischi connessi ad eventi atmosferici, grandine, vento, gelo o altri eventi che, in relazione alle caratteristiche della coltura, risultino normalmente assicurabili o ragionevolmente richiesti dalla prassi del settore.

Il Conduttore dovrà trasmettere al Custode copia delle polizze e delle quietanze di pagamento entro \_\_\_\_ giorni dalla stipula.

In caso di mancata stipula o mantenimento delle coperture richieste, il Custode potrà diffidare il Conduttore ad adempiere entro termine congruo e, in difetto, procedere alla stipula in danno o avvalersi della clausola risolutiva espressa.

#### Art. 13 – Adempimenti vitivinicoli, DOC e registri

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le prescrizioni normative, regolamentari e disciplinari applicabili ai vigneti ricadenti nelle denominazioni Lugana DOC e Garda Bianco DOC, nonché ad adempiere correttamente a tutti gli obblighi amministrativi, dichiarativi e documentali connessi alla conduzione.

Egli dovrà pertanto operare nel pieno rispetto dei disciplinari di produzione, degli adempimenti verso gli organismi competenti, dei registri vitivinicoli, dello schedario viticolo, delle eventuali comunicazioni agli enti e di ogni altra formalità connessa alla coltivazione e alla tracciabilità del prodotto.

Resta espressamente esclusa la facoltà del Conduttore di modificare, trasferire o compromettere, senza autorizzazione del Custode, qualsiasi iscrizione, autorizzazione o posizione amministrativa connessa ai vigneti.

Il Conduttore si impegna inoltre a trasmettere al Custode, a sua richiesta, copia della documentazione concernente le dichiarazioni vendemmiali, produttive o comunque rilevanti ai fini della corretta gestione e valorizzazione del compendio.

#### Art. 14 – Miglioramenti, addizioni, trasformazioni e obblighi di manutenzione

Qualsiasi intervento migliorativo, addizione, trasformazione degli ordinamenti produttivi, 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 Conduttore non potrà in alcun caso eseguire opere che alterino la natura, la destinazione, la conformazione, la consistenza o il valore del compendio, né modificare la struttura dei vigneti, degli impianti e delle 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 Conduttore 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 fondo, salvo diverso ed espresso provvedimento autorizzativo.

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

La manutenzione ordinaria del compendio resta integralmente a carico del Conduttore e dovrà essere eseguita con la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata, comprendendo, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la manutenzione dei vigneti e delle relative strutture di sostegno;
- la conservazione degli impianti e delle pertinenze;
- la manutenzione e la piena funzionalità della viabilità interna aziendale, ivi compresi viottoli, strade poderali, capezzagne, accessi e percorsi di servizio, che dovranno essere mantenuti in condizioni tali da garantire il regolare svolgimento delle attività agricole e l'accessibilità ai fondi.

Il Conduttore sarà altresì tenuto a rimuovere tempestivamente eventuali ostacoli, ripristinare 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 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 derivante da:

- violazioni amministrative o normative;
- inosservanza di prescrizioni fitosanitarie, ambientali, lavoristiche o vitivinicole;
- danni ambientali;
- danni a persone, cose, fondi confinanti, impianti, manufatti, infrastrutture o terzi in genere;
- contestazioni connesse alla conduzione agricola o all'utilizzo dei fondi.

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

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

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

Restano altresì integralmente a carico del Conduttore tutti i costi e consumi relativi alle utenze e ai servizi connessi all'utilizzo del compendio, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli relativi ad energia elettrica, acqua, eventuali impianti irrigui e ogni altro servizio funzionale alla conduzione agricola dei vigneti.

Il Conduttore si obbliga, ove necessario, a provvedere a propria cura e spese al subentro, alla voltura o all'attivazione delle utenze necessarie alla conduzione del compendio, nonché al puntuale pagamento dei relativi corrispettivi.

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 il rimborso delle somme eventualmente anticipate 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 nei casi previsti.

#### Art. 17 – Clausola risolutiva espressa

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;
- mancato subentro, attivazione o mantenimento delle utenze necessarie alla conduzione del compendio, ovvero mancato pagamento dei relativi consumi;
- 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;
- cattiva conduzione dei fondi o del compendio;
- mancata esecuzione delle lavorazioni colturali necessarie;
- violazione delle prescrizioni normative, amministrative o tecniche applicabili alla conduzione del compendio;
- esecuzione di interventi o modifiche non autorizzate;
- subaffitto, subconcessione, cessione del contratto o immissione non autorizzata di terzi nel godimento del fondo;
- inosservanza grave degli obblighi di documentazione, collaborazione e controllo;
- violazione di qualunque altra clausola essenziale del presente contratto o comunque idonea a compromettere la corretta gestione del compendio o a esporre la procedura a rischi economici, ambientali o operativi.

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

Resta salva in ogni caso la facoltà della procedura di escutere la garanzia fideiussoria e di chiedere il risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

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

Alla cessazione del rapporto, per scadenza naturale o anticipata, il Conduttore dovrà restituire i fondi, gli eventuali fabbricati, gli impianti e ogni pertinenza nella piena disponibilità del Custode, liberi da persone, animali, macchinari, materiali, rifiuti, prodotti fitosanitari, contenitori, attrezzature e beni di proprietà del Conduttore o di terzi da lui introdotti.

Il Conduttore prende atto che i vigneti sono stati consegnati in uno stato agronomico ordinato e correttamente mantenuto, come risultante dalle verifiche effettuate con l'ausilio dell'agronomo incaricato dalla procedura, dalle quali è emersa la regolare esecuzione delle principali lavorazioni stagionali e la continuità del ciclo vegetativo, in assenza di fenomeni di abbandono o degrado.

In considerazione della natura produttiva del compendio e della stretta connessione tra valore del bene e continuità della conduzione agronomica, il Conduttore si obbliga a restituire i fondi in condizioni tali da garantire la prosecuzione del ciclo vegetativo e la conservazione del valore produttivo dei vigneti.

A tal fine, il Conduttore dovrà assicurare, fino alla data di rilascio, la regolare esecuzione delle lavorazioni colturali richieste dalla stagione in corso, secondo le regole della buona tecnica agraria e nel rispetto della normale prassi vitivinicola, anche in previsione dei lavori stagionali tipicamente richiesti nel periodo primaverile, quali, a titolo meramente esemplificativo:

- l'esecuzione dei trattamenti fitosanitari con frequenza coerente alle condizioni climatiche;
- le operazioni di gestione dei germogli (spollonatura e interventi analoghi);
- la gestione della vegetazione mediante chiusura dei fili e contenimento dei tralci;
- la manutenzione del cotico erboso, mediante sfalcio dell'interfila e gestione del sottofila, anche con interventi meccanici o fitosanitari;
- eventuali interventi di cimatura e altre lavorazioni necessarie in funzione dell'andamento vegetativo.

Resta inteso che le attività sopra indicate hanno carattere meramente indicativo e non esaustivo, dovendo in ogni caso il Conduttore adeguare la conduzione alle effettive condizioni agronomiche e climatiche, assicurando una gestione diligente e tecnicamente corretta del compendio.

Il Conduttore sarà responsabile di ogni deterioramento, depauperamento o perdita di valore del compendio derivante da omessa, tardiva o non corretta esecuzione delle lavorazioni colturali, ovvero da condotte non conformi alle regole della buona tecnica agraria.

In caso di mancato rilascio o di necessità di interventi di ripristino, il Custode potrà provvedere direttamente, anche avvalendosi di tecnici incaricati, con spese integralmente a carico del Conducente, anche mediante escussione, totale o parziale, della garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 10, fatta salva ogni ulteriore azione per il risarcimento del danno e per il recupero delle somme dovute.

#### 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 Conducente potranno essere validamente effettuate anche a mezzo PEC all'indirizzo \_\_\_\_\_.

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

#### Art. 20 – Rinvio normativo

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

#### Art. 21 – Foro competente

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione, validità o cessazione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Brescia, fatti salvi eventuali provvedimenti o competenze dell'Autorità Giudiziaria nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare cui il rapporto accede.

#### 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 Conducente oltre i limiti qui espressamente previsti.

Il Conducente dichiara di aver letto integralmente il contratto, di averne compreso il contenuto e di accettarne specificamente la natura temporanea, subordinata e funzionale alle esigenze della procedura.

#### 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 connesso o conseguente alla registrazione del presente contratto resteranno integralmente a carico del Conducente, il quale si obbliga a rimborsarli al Custode a semplice richiesta ovvero ad anticiparli secondo le indicazioni che verranno fornite.

#### 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, 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.

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, subconcessione, cessione, modifiche non autorizzate e limitazioni operative);
- art. 9 (canone, modalità e termini di pagamento, non frazionabilità 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 vitivinicoli, DOC, registri e limitazioni sulle posizioni amministrative connesse ai vigneti);
- art. 14 (miglioramenti, addizioni, trasformazioni, obblighi di manutenzione, esclusione di indennità ed esclusione della prelazione agraria);
- art. 15 (responsabilità e manleva a favore della procedura, del Custode e degli altri soggetti coinvolti);
- art. 16 (spese, imposte, bolli, diritti e oneri contrattuali, utenze e consumi a carico del Conduttore);
- art. 17 (clausola risolutiva espressa);
- art. 18 (rilascio, stato di restituzione del compendio e responsabilità per il mantenimento del valore agronomico e produttivo);
- art. 19 (comunicazioni, domiciliazioni e validità delle notifiche);
- art. 21 (foro competente);
- art. 22 (limitazione dei diritti del Conduttore e natura del rapporto);
- art. 23 (redazione in copie, registrazione del contratto e oneri di registrazione a carico del Conduttore).

Il Conduttore / Legale rappresentante

ALLEGATO A – condizione contrattuale fitto a corpo e non a misura

COMUNE DI POZZOLENGO - CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	R.D. €	R.A. €
12	9	AA INCOLT PROD	2	204	0,03	0,01
12	9	AB VIGNETO	2	3346	38,88	21,60
12	10	AA SEMINATIVO	2	22808	123,68	135,46
12	10	AB PASCOLO	2	6202	3,20	1,60
12	11	VIGNETO	2	330	3,83	2,13
12	22	AA SEMINATIVO	2	800	4,34	4,75
12	22	AB PASCOLO	1	60	0,88	0,42
12	23	SEMINATIVO	3	7390	32,44	41,98
12	24	BOSCO CEDUO	3	1290	2,33	0,13
12	25	SEMINATIVO	2	11670	63,28	69,31
12	26	AA VIGNETO	2	3002	34,88	19,38
		AB INCOLT PROD	2	78	0,01	0,01
12	27	SEMINATIVO	3	7370	32,35	41,87
12	28	AA PRATO	3	468	1,81	1,57
		AB FRUTTETO		152	2,24	1,06
12	29	SEMINATIVO	3	15730	69,05	89,36
12	48	VIGNETO	2	2760	32,07	17,82
12	53	SEMINATIVO	2	23110	125,32	137,26
12	54	AA VIGNETO	2	3054	35,49	19,72
		AB INCOLT PROD	2	126	0,02	0,01
12	55	SEMINATIVO	2	3090	16,76	18,35
12	61	SEMINATIVO	2	8810	47,77	52,32
12	62	PASCOLO	1	890	0,92	0,46
12	63	AA VIGNETO	2	9876	114,76	63,76
		AB INCOLT PROD	2	114	0,02	0,01
12	64	SEMINATIVO	2	6780	36,77	40,27
12	65	SEMINATIVO	2	12490	67,73	74,18
12	78	SEMINATIVO	2	5800	31,45	34,45
12	84	SEMINATIVO	1	18080	112,05	112,05
12	96	SEMINATIVO	2	2110	11,44	12,53
12	111	SEMINATIVO	2	3600	19,52	21,38
12	113	SEMIN IRRIG	1	17080	141,14	141,14
12	147	SEMINATIVO	2	23360	126,68	138,74
12	156	SEMINATIVO	2	406	2,20	2,41
12	159	SEMINATIVO	2	28712	155,70	170,53
12	181	SEMINATIVO	2	43560	236,22	258,71
12	182	SEMINATIVO	2	217	1,18	1,29
13	44	SEMINATIVO	1	5200	32,23	32,23
14	6	SEMINATIVO	1	10640	65,94	65,94
14	11	SEMINATIVO	1	5100	31,61	31,61

14	12	SEMINATIVO	1	7500	46,48	46,48
14	15	SEMINATIVO	1	4920	30,49	30,49
14	16	SEMINATIVO	1	3690	22,87	22,87
14	25	SEMINATIVO	1	4680	29,00	29,00
15	108	AA SEMINATIVO	1	582	3,61	3,61
		AB VIGNETO	2	178	2,07	1,15
15	109	AA SEMINATIVO	1	48	0,30	0,30
		AB VIGNETO	2	2192	25,47	14,15
15	110	SEMINATIVO	1	10380	64,33	64,33
17	129	SEMINATIVO	2	19370	69,03	115,04
17	130	BOSCO CEDUO	3	240		0,02
17	181	SEMINATIVO	2	5980	21,31	35,52
17	506	SEMINATIVO	2	10235	55,50	60,79
<b>Ettari</b>				<b>38.58.60</b>	<b>2.228.68</b>	<b>2.301.56</b>

#### DATI TECNICI DEL VIGNETO

I dati tecnici del vigneto possono essere riassunti come segue:

- Superficie vitata complessiva: ettari 30.14.00
- Vitigni: Trebbiano di Soave ettari 27.91.72 (92,63%) Cortese ettari 2.22.28 (7,37%)
- Portainnesto: Kober 5BB
- Sesto d'impianto (cm su fila e tra file): 80 x 260 – ceppi per ettaro n. 4.807
- Forma di allevamento: Guyot monolaterale con sperone
- Età media ponderata: 7,49 anni
- Irrigazione di soccorso: con ala gocciolante
- Zona di produzione:
  - ✓ denominazione di origine controllata "Lugana" ettari 29.29.13
  - ✓ denominazione di origine controllata "Garda" ettari 00.84.87

in dettaglio:

Fg	Part	Superficie Catastale (mq)	Sesto di impianto cm	Ceppi n.	Anno Imp.	Superficie Vitata (mq)	Varietà	DOC
12	9	3.550	80x260	1572	2018	3.271	Trebbiano Soave	Lugana
12	10	29.010	80x260	8172	2019	16.999	Trebbiano Soave	Lugana
				3880	2019	8.070	Trebbiano Soave	Lugana
				476	2019	991	Cortese	Lugana
				110	2018	230	Trebbiano Soave	Lugana
12	22	860	80x260	254	2018	530	Trebbiano Soave	Lugana
12	23	7.390	80x260	3398	2018	7.069	Trebbiano Soave	Lugana
12	24	1.290	80x260	96	2018	200	Cortese	Lugana
12	25	11.670	80x260	3605	2018	7.499	Trebbiano Soave	Lugana
				1537	2018	3.199	Cortese	Lugana

12	26	3.080	80x260	1475	2018	3.070	Cortese	Lugana
12	27	7.370	80x260	2418	2018	5.030	Trebbiano Soave	Lugana
12	29	15.730	80x260	7019	2018	14.600	Trebbiano Soave	Lugana
12	48	2.760	80x260	1149	2019	2.390	Trebbiano Soave	Lugana
12	53	23.110	80x260	9518	2018	19.798	Trebbiano Soave	Lugana
12	54	3.180	80x260	1525	2018	3.172	Trebbiano Soave	Lugana
12	55	3.090	80x260	1201	2018	2.500	Trebbiano Soave	Lugana
12	61	8.810	80x260	3365	2018	7.000	Trebbiano Soave	Lugana
12	62	890	80x260	81	2018	170	Cortese	Lugana
12	63	9.990	80x260	4423	2018	9.200	Cortese	Lugana
12	64	6.780	80x260	2499	2018	5.198	Trebbiano Soave	Lugana
12	65	12.490	80x260	4809	2018	10.003	Trebbiano Soave	Lugana
12	78	5.800	80x260	2019	2019	4.200	Trebbiano Soave	Lugana
12	84	18.080	80x260	6346	2019	13.200	Trebbiano Soave	Lugana
12	96	2.110	80x260	962	2019	2.000	Trebbiano Soave	Lugana
12	111	3.600	80x260	226	2019	470	Cortese	Lugana
				1380	2019	2.870	Trebbiano Soave	Lugana
12	113	17.080	80x260	7058	2019	14.680	Trebbiano Soave	Lugana
12	147	23.360	80x260	8606	2019	17.900	Trebbiano Soave	Lugana
12	159	28.712	80x260	13943	2018	29.002	Trebbiano Soave	Lugana
12	181	43.560	80x260	750	2019	1.560	Cortese	Lugana
				14185	2019	29.506	Trebbiano Soave	Lugana
13	44	5.200	80x260	2211	2018	4.599	Trebbiano Soave	Lugana
				125	2018	260	Trebbiano Soave	Lugana
14	6	10.640	80x260	4374	2018	9.098	Trebbiano Soave	Lugana
				317	2018	661	Trebbiano Soave	Lugana
14	11	5.100	80x260	649	2018	1.350	Trebbiano Soave	Lugana
				1730	2018	3.600	Trebbiano Soave	Lugana
14	12	7.500	80x260	322	2018	670	Trebbiano Soave	Lugana
				2980	2018	6.200	Trebbiano Soave	Lugana
14	15	4.920	80x260	2092	2018	4.352	Trebbiano Soave	Lugana
				158	2018	330	Trebbiano Soave	Lugana
14	16	3.690	80x260	1440	2018	2.997	Trebbiano Soave	Lugana
				34	2018	71	Trebbiano Soave	Lugana
14	25	4.680	80x260	1563	2019	3.250	Trebbiano Soave	Lugana
15	108	760	80x260	43	2019	90	Trebbiano Soave	Lugana
15	109	2.240	80x260	1066	2019	2.217	Trebbiano Soave	Lugana
15	110	10.380	80x260	3649	2019	7.591	Trebbiano Soave	Lugana
17	506	10.235	80x260	354	2021	738	Cortese	Garda
				2461	2021	5.119	Trebbiano Soave	Garda
				1090	2021	2.267	Cortese	Garda
				175	2021	363	Cortese	Garda
	<b>HA</b>	<b>35.90.27</b>	<b>n.</b>	<b>144.890</b>	<b>HA</b>	<b>30.14.00</b>		