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
Custode Giudiziario Dott. Luca Fusi

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 insistono strutture destinate ad allevamento ovino, comprensive, tra l'altro, di ovile, sala mungitura, locali accessori, impianti tecnici e ulteriori manufatti funzionalmente connessi all'attività zootecnica, quali concimaie, fossa liquami e trincea silo mais;

  ii) fabbricato civile/abitativo posto frontalmente alle strutture adibite ad allevamento;

- che con ordinanza del 04.11.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dei beni pignorati, disponendone tuttavia la sospensione dell'esecuzione in considerazione della presenza di un soggetto terzo che esercitava attività di allevamento ovino mediante l'utilizzo dei fondi rustici e delle strutture zootecniche oggetto di pignoramento, secondo quanto previsto dal relativo provvedimento;
- che il predetto soggetto è successivamente risultato aggiudicatario della precedente procedura competitiva per la concessione in affitto dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio più brevemente denominato "Stalla", svoltasi in data 08.06.2026, e ha assunto la qualità di Conduttore dei medesimi beni, compresa una porzione del fabbricato ad uso abitativo destinata all'alloggio delle maestranze, in forza del contratto sottoscritto in data 08.07.2026, avente scadenza all'11 novembre 2026, anteriore allo svolgimento della nuova procedura competitiva;
- che la disponibilità dei beni ai fini del nuovo rapporto dovrà essere verificata in relazione all'effettivo rilascio da parte del precedente affittuario, il cui contratto giunge a scadenza anteriormente allo svolgimento della nuova procedura competitiva, e coordinata con i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, distinguendo l'ipotesi in cui il nuovo aggiudicatario coincida con il precedente affittuario da quella in cui risulti aggiudicatario un soggetto diverso;
- che, in quest'ultima ipotesi, qualora il precedente affittuario conservasse ancora la disponibilità materiale dei beni, la consegna al nuovo Conduttore presupporrà il loro rilascio, secondo gli obblighi di restituzione previsti dal precedente contratto e le determinazioni dell'Autorità Giudiziaria, con particolare riguardo alla rimozione degli animali e dei beni mobili non compresi nell'oggetto dell'affitto e alla verifica dello stato dei fondi, delle strutture, degli impianti e delle pertinenze;

- che, con riferimento ai fondi rustici e alle strutture costituenti il compendio "Stalla", sono emerse esigenze di natura igienico-sanitaria e ambientale connesse alla gestione dei reflui derivanti dall'attività di lavaggio della pavimentazione della sala mungitura, con particolare riguardo alle opere di convogliamento e canalizzazione verso le vasche di stoccaggio. Tali opere, ove già avviate o da completare in esecuzione di obblighi sorti nell'ambito del precedente rapporto di affitto o in conseguenza dell'utilizzo dei beni da parte del precedente conduttore, restano a carico esclusivo di quest'ultimo, salvo quanto eventualmente eseguito dalla procedura nei limiti dei propri poteri per esigenze urgenti di conservazione, sicurezza o ottemperanza a prescrizioni dell'Autorità. Lo stato delle opere, la loro consistenza e l'eventuale imputazione al precedente conduttore saranno verificati e documentati nel verbale di consegna;
- che il Custode, nell'esercizio delle proprie funzioni e in adempimento agli obblighi di conservazione e amministrazione dei beni pignorati, è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento dell'8 ottobre 2026, a indire una nuova procedura competitiva mediante pubblicazione di apposito bando per la concessione temporanea in affitto, con scadenza all'11 novembre 2027, dei fondi rustici e delle strutture zootecniche costituenti il compendio "Stalla", nonché di una porzione del fabbricato abitativo destinata esclusivamente all'alloggio delle maestranze impiegate nell'attività zootecnica, al fine di assicurare la conservazione dei beni, degli impianti e delle pertinenze e il mantenimento del loro valore, prevenendo situazioni di degrado e criticità igienico-sanitarie e ambientali;
- che è nella disponibilità della procedura la perizia estimativa del valore locativo dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla";
- che il presente contratto costituisce lo schema contrattuale vincolante destinato a disciplinare il rapporto di affitto da instaurarsi all'esito della procedura competitiva;
- che, qualora nel corso del rapporto intervenisse il trasferimento della proprietà dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla" mediante decreto di trasferimento, si prevede, nei limiti dell'autorizzazione giudiziale e secondo le condizioni della vendita e del decreto di trasferimento, la prosecuzione dell'affitto sino alla scadenza dell'11 novembre 2027, disciplinando il subentro dell'acquirente e la ripartizione del canone tra quest'ultimo e la procedura in relazione alla data di efficacia del decreto medesimo;
- che il presente contratto è stipulato nell'ambito e per le finalità della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, esclusivamente in funzione della custodia, conservazione, amministrazione temporanea e mantenimento del valore dei fondi rustici, delle strutture, degli impianti e delle pertinenze costituenti il compendio "Stalla", sottoposti a pignoramento e affidati in custodia giudiziaria;
- che il Custode interviene nel presente atto non in proprio né quale ordinario concedente, bensì esclusivamente nella qualità di ausiliario del Giudice dell'Esecuzione, sotto la direzione e il controllo di quest'ultimo e nei soli limiti dei poteri conferitigli e dell'autorizzazione giudiziale alla stipulazione rilasciata con provvedimento dell'8 ottobre 2026;
- che la concessione in affitto viene disposta in via temporanea e strumentale al perseguimento dell'interesse della procedura, al solo fine di assicurare la cura, la manutenzione e la conservazione dei fondi rustici sui quali insistono le strutture, gli impianti, le attrezzature zootecniche e le strutture accessorie comprese nell'oggetto del presente contratto, costituenti il compendio "Stalla", evitare il degrado dei beni, preservarne la funzionalità e mantenerne integro il valore economico e di realizzo, anche in vista dell'eventuale vendita;
- che, in ragione della natura giudiziaria della custodia, della funzione meramente temporanea e conservativa del rapporto, nonché della sua stretta subordinazione alle esigenze della procedura esecutiva e ai provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, il presente contratto è stipulato, per quanto consentito e nei limiti delle disposizioni applicabili e dell'autorizzazione giudiziale, in deroga alla disciplina ordinaria dell'affitto agrario, restando in ogni caso prevalenti le esigenze di custodia, conservazione, gestione e liquidazione dei beni pignorati, nonché ferme la scadenza pattuita e le ulteriori condizioni espressamente previste nel presente contratto;
- che il Conduttore dichiara di essere edotto della natura giudiziaria, temporanea, eccezionale e funzionalmente subordinata del rapporto così instaurato e di accettarne espressamente i relativi limiti, come disciplinati dal presente contratto e dai provvedimenti della procedura.

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, i fondi rustici e le strutture costituenti il compendio "Stalla", siti nel Comune di Pozzolengo (BS), località Campagna Mora, meglio identificati catastalmente nell'Allegato A, costituiti 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 concimaie, fossa liquami e trincea silo mais, ivi comprese le opere relative alla gestione e al convogliamento dei reflui zootecnici;
- 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 disponibilità della procedura, ferme le eventuali successive determinazioni relative alla vendita.

La concessione riguarda esclusivamente i beni individuati nel presente contratto e nell'Allegato A. Essa non comprende gli animali, i macchinari, le attrezzature mobili, le scorte e gli altri beni di proprietà del precedente affittuario o di terzi, salvo quelli espressamente inclusi nell'oggetto contrattuale.

Il presente contratto non comporta il trasferimento dell'attività zootecnica esercitata dal precedente affittuario, né il subentro nei suoi rapporti aziendali, commerciali, lavorativi o amministrativi.

La concessione riguarda l'utilizzo dei beni per finalità connesse alla conduzione dei fondi rustici e delle strutture ad essi pertinenti, senza trasferimento di diritti eccedenti i limiti del presente contratto, fermo quanto previsto dall'art. 5.

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 dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla", delle loro 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 si trovano, e di ritenerli idonei all'uso pattuito.

Il Conduttore dichiara di essere informato che i fondi rustici e le strutture costituenti il compendio "Stalla" sono stati concessi in affitto a un soggetto che vi esercitava attività di allevamento ovino, in forza di un contratto avente scadenza all'11 novembre 2026, anteriore allo svolgimento della presente procedura competitiva. Prende atto che l'effettivo rilascio e lo stato di disponibilità dei beni saranno verificati dal Custode e documentati nel verbale di consegna di cui all'art. 3.

Qualora il Conduttore sia un soggetto diverso dal precedente affittuario e quest'ultimo conservi ancora la disponibilità materiale dei beni, l'immissione nel godimento dovrà essere coordinata con il loro effettivo rilascio e con i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, secondo quanto previsto dall'art. 3.

Il Conduttore prende atto delle esigenze e delle prescrizioni relative alla gestione dei reflui, delle opere di convogliamento e canalizzazione verso le strutture di stoccaggio e degli eventuali interventi di adeguamento o completamento risultanti dalla documentazione resa disponibile nell'ambito della procedura competitiva. Lo stato delle opere alla consegna sarà documentato nel relativo verbale.

Il Conduttore prende atto che eventuali difformità, carenze manutentive, opere incompiute, ripristini o adeguamenti relativi alla gestione dei reflui, qualora riferibili all'attività, agli obblighi o agli inadempimenti

del precedente affittuario, non si trasferiscono automaticamente sul presente rapporto e non si intendono posti a carico del nuovo Conduttore, se non nei limiti in cui specifici obblighi risultino espressamente previsti dal presente contratto o dalla documentazione della procedura espressamente richiamata.

Il Conduttore accetta la situazione conosciuta e documentata e rinuncia a sollevare eccezioni, contestazioni o pretese connesse alle circostanze conosciute e accettate, nei limiti consentiti dalla legge.

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

Con riferimento ai fabbricati civili, la concessione riguarda esclusivamente la porzione individuata nell'oggetto contrattuale, restando esclusa qualsiasi pretesa sulla restante parte del complesso abitativo.

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

È altresì esclusa ogni garanzia in ordine alla piena conformità degli impianti, delle strutture e delle opere esistenti alla normativa tecnica, ambientale o igienico-sanitaria, restando a carico del Conduttore le verifiche e gli adeguamenti connessi all'utilizzo dei beni, nei limiti degli obblighi contrattuali e delle disposizioni applicabili.

Art. 3 – Rilascio del precedente affittuario, verbale di consegna e immissione nel godimento

L'immissione del Conduttore nel godimento dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla" avverrà mediante apposito verbale di consegna redatto dal Custode, anche con documentazione fotografica allegata.

Nel verbale saranno descritti lo stato dei luoghi, le strutture zootecniche, gli impianti e le pertinenze, la porzione abitativa concessa in godimento, lo stato delle opere relative alla gestione dei reflui e ogni altro elemento utile alla disciplina del rapporto.

Qualora il nuovo aggiudicatario coincida con il precedente affittuario, il Custode documenterà l'immissione nel godimento in forza del nuovo contratto. Se tale soggetto avesse conservato la disponibilità materiale dei beni dopo la scadenza del precedente rapporto, il verbale avrà natura ricognitiva per i beni già detenuti, senza necessità di un preventivo sgombero e di una successiva riconsegna materiale, salvo diverse disposizioni dell'Autorità Giudiziaria.

Resteranno ferme le eventuali obbligazioni relative al periodo intercorrente tra la scadenza del precedente contratto e la decorrenza del nuovo.

Il nuovo contratto non costituirà proroga o rinnovo automatico del precedente e non comporterà novazione, rinuncia o estinzione delle obbligazioni e responsabilità maturate in forza di quest'ultimo. Restano distinti i canoni, i rimborsi, gli eventuali danni e le garanzie riferibili ai due rapporti.

Qualora il nuovo aggiudicatario sia un soggetto diverso dal precedente affittuario e i beni non siano stati ancora rilasciati, il Custode curerà, nei limiti dei propri poteri e secondo i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, le attività necessarie a ottenerne la restituzione e a coordinarne la consegna al nuovo Conduttore.

Il rilascio del precedente affittuario resta disciplinato dagli obblighi di restituzione previsti dal contratto scaduto l'11 novembre 2026 e dai provvedimenti giudiziali applicabili. L'eventuale permanenza nella disponibilità materiale dei beni dopo tale data non costituisce, di per sé, rinnovo o proroga del precedente rapporto, né attribuisce titolo al godimento in forza del nuovo contratto.

Il presente contratto non attribuisce al nuovo Conduttore poteri di liberazione o di rimozione autonoma degli animali o dei beni appartenenti al precedente affittuario o a terzi.

Prima della consegna, il Custode verificherà e documenterà la disponibilità dei beni, la rimozione delle persone, degli animali e dei beni mobili non compresi nell'oggetto dell'affitto e lo stato dei fondi, delle strutture, degli impianti e delle pertinenze. Eventuali situazioni residue saranno indicate nel verbale e regolate secondo le determinazioni dell'Autorità Giudiziaria.

Qualora i beni non risultassero disponibili alla data prevista, il Custode informerà per iscritto il nuovo Conduttore e sottoporrà al Giudice dell'Esecuzione le questioni che richiedano ulteriori determinazioni. La consegna potrà essere differita secondo i provvedimenti giudiziali e le modalità comunicate dal Custode.

La consegna e l'immissione del Conduttore nel godimento avranno a oggetto l'intero complesso dei beni compresi nel presente contratto. Qualora una parte dei beni non fosse disponibile, la consegna sarà differita sino alla disponibilità dell'intero complesso, con applicazione della riduzione del canone nei casi e secondo le condizioni previsti dall'art. 9.

Il canone offerto è riferito al periodo contrattuale indicato nell'art. 4. Qualora l'effettiva consegna dei beni intervenisse successivamente alla decorrenza prevista, per mancato rilascio da parte del precedente affittuario o per altre cause non imputabili al nuovo Conduttore, il canone sarà proporzionalmente ridotto in relazione ai giorni di mancata disponibilità dei beni, sulla base delle risultanze del verbale di consegna e secondo le condizioni approvate dall'Autorità Giudiziaria. Le somme eventualmente già versate saranno oggetto di conguaglio.

La riduzione non si applicherà qualora il nuovo Conduttore coincida con il precedente affittuario e abbia conservato l'effettiva disponibilità dei beni, né in caso di ritardo nella consegna imputabile al nuovo Conduttore.

Il differimento della consegna non comporterà proroga della scadenza dell'11 novembre 2027.

Il Conduttore prende atto degli eventuali interventi ancora necessari o in corso e si impegna a tenerne conto nell'organizzazione dell'utilizzo dei beni.

Il verbale documenterà anche gli eventuali interventi eseguiti dalla procedura ai sensi dell'art. 16 e non potrà introdurre ulteriori obblighi economici o di esecuzione di opere rispetto a quelli previsti dal contratto e dalla documentazione richiamata e resa disponibile nella procedura competitiva.

Il Conduttore si impegna a cooperare con il Custode per consentire una consegna ordinata dei beni. Il verbale costituirà riferimento per la successiva riconsegna e per la verifica del loro stato alla cessazione del rapporto.

Art. 4 – Durata determinata, scadenza ed esclusione di rinnovo tacito o proroga automatica

Il presente contratto ha durata determinata, riferita all'annata agraria 2026–2027, con decorrenza dal _____ e scadenza all'11 novembre 2027, senza rinnovo tacito o proroga automatica.

La durata è individuata in funzione delle esigenze della procedura esecutiva e della gestione temporanea dei fondi rustici, delle strutture zootecniche, degli impianti e delle pertinenze costituenti il compendio "Stalla", finalizzata alla loro conservazione e al mantenimento del valore.

Il rapporto riguarda esclusivamente la concessione in affitto dei beni e non implica la prosecuzione, assunzione o riconducibilità alla procedura di attività zootecniche esercitate anteriormente alla stipula.

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

Restano ferme le disposizioni dell'art. 3 sulla consegna e dell'art. 5 sul coordinamento con la procedura esecutiva e sull'eventuale subentro dell'acquirente.

Art. 5 – Durata, coordinamento con l'eventuale vendita e subentro dell'acquirente

Il presente contratto ha la durata prevista dall'art. 4, con scadenza all'11 novembre 2027.

L'eventuale avvio delle operazioni di vendita dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla" e l'eventuale aggiudicazione non comporteranno, di per sé, la cessazione anticipata del rapporto.

Qualora il trasferimento della proprietà intervenisse entro l'11 novembre 2027, compreso tale giorno, il rapporto proseguirà sino alla scadenza pattuita con il subentro dell'acquirente nella posizione di concedente dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, nei limiti dell'autorizzazione giudiziale e secondo le condizioni della vendita e del decreto medesimo.

Il subentro, ove previsto e autorizzato nei termini sopra indicati, non richiederà un ulteriore consenso del Conduttore. Il Custode comunicherà per iscritto l'intervenuto trasferimento, la relativa data di efficacia e i dati identificativi dell'acquirente.

La ripartizione del canone sarà regolata dall'art. 9.

Qualora il trasferimento intervenisse dopo la scadenza contrattuale, il rapporto sarà già cessato e all'acquirente non spetterà alcuna quota del canone pattuito, ferme le disposizioni dell'art. 18 sulla restituzione.

L'eventuale chiusura anticipata, estinzione o improcedibilità della procedura non determinerà, di per sé, la cessazione anticipata del rapporto, salvo diverso provvedimento dell'Autorità Giudiziaria incompatibile con la sua prosecuzione. Il Custode comunicherà al Conduttore il provvedimento e le conseguenti modalità di esecuzione del rapporto, ferme le obbligazioni già maturate e la decorrenza degli effetti stabilita dall'Autorità Giudiziaria.

Restano ferme la scadenza, l'esclusione di rinnovo tacito o proroga automatica e le cause di risoluzione.

In caso di subentro dell'acquirente:

- resteranno di pertinenza della procedura i crediti e le obbligazioni riferibili al periodo anteriore alla data di efficacia del decreto, compresi i rimborsi per costi anticipati e le pretese risarcitorie relative a fatti o inadempimenti anteriori, anche se accertati successivamente, ferma la ripartizione del canone prevista dall'art. 9;
- saranno di pertinenza dell'acquirente i diritti e le obbligazioni riferibili al periodo decorrente dalla data di efficacia del decreto, compresi il canone di sua spettanza, gli obblighi di conduzione, conservazione e restituzione e le pretese risarcitorie per fatti o inadempimenti successivi;
- per gli inadempimenti protratti nel tempo, le relative pretese saranno individuate in relazione al periodo cui si riferiscono le obbligazioni violate e i conseguenti pregiudizi, senza duplicazione delle somme richieste.

Le facoltà di controllo, autorizzazione, richiesta di documentazione, diffida e dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa saranno esercitate dall'acquirente per quanto riferibile alla sua posizione di concedente. Restano riservate al Custode le attività relative ai crediti e alle obbligazioni della procedura e quelle previste dai provvedimenti giudiziali.

I riferimenti al Custode contenuti nel contratto saranno interpretati secondo tale ripartizione, fermo quanto previsto dall'art. 10 per la garanzia bancaria.

Art. 6 – Natura giudiziaria del rapporto, subordinazione alla procedura e limiti dei diritti del Conduttore

Il presente contratto è strettamente connesso alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 293/2025 ed è stipulato esclusivamente per esigenze di amministrazione e gestione temporanea dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla", fermo quanto previsto dall'art. 5.

Il Conduttore accetta che il rapporto non costituisca fonte di diritti ulteriori rispetto a quelli espressamente previsti dal contratto e dai provvedimenti giudiziali che ne autorizzano e disciplinano la stipulazione.

Il contratto non comporta assunzione, prosecuzione o riconducibilità alla procedura delle attività e dei rapporti del precedente affittuario o di eventuali situazioni di fatto preesistenti.

Il Conduttore prende atto della situazione conosciuta e documentata e dei provvedimenti ad essa relativi, accettandone l'incidenza sull'esecuzione del rapporto, senza pretese risarcitorie o indennitarie per le circostanze conosciute e accettate, nei limiti consentiti dalla legge e ferme le disposizioni degli artt. 3, 5, 9.

Resta esclusa, per quanto consentito e nei limiti di legge, la maturazione di diritti di prelazione agraria, rinnovo legale o convenzionale o altri diritti incompatibili con la natura temporanea e subordinata del rapporto.

Il Conduttore rinuncia altresì, nei limiti consentiti dalla legge, 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.

Art. 7 – Modalità di conduzione e obblighi del Conduttore

Il Conduttore si impegna a condurre i fondi rustici e a utilizzare le strutture costituenti il compendio "Stalla" con la massima diligenza, nel rispetto della destinazione e secondo criteri di corretta gestione manutentiva e ordinata conservazione.

La conduzione dovrà garantire:

- la conservazione dei beni e delle componenti strutturali e funzionali;
- la regolare manutenzione ordinaria dei fondi, delle strutture e degli impianti;
- il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene e funzionalità;
- il rispetto della normativa ambientale, sanitaria, di sicurezza sul lavoro e di gestione dei reflui e sottoprodotti, secondo la ripartizione degli obblighi di seguito prevista;
- la manutenzione e la funzionalità della viabilità di accesso, compreso il viottolo poderale di collegamento con la pubblica via, per garantire il transito dei mezzi e l'accessibilità.

Il Conduttore dovrà utilizzare i beni conformemente alla destinazione, evitare usi pregiudizievoli e attività idonee ad alterarne consistenza o valore e rispettare le prescrizioni delle autorità competenti e del Custode nell'ambito delle proprie funzioni.

Il Conduttore, dalla data di effettiva immissione nel godimento, assume esclusivamente gli obblighi inerenti alla corretta gestione corrente dei reflui e dei sottoprodotti derivanti dalla propria attività, nel rispetto delle prescrizioni normative, amministrative e tecniche applicabili.

Restano estranei al presente rapporto e non gravano sul Conduttore, salvo espressa diversa previsione contenuta nel contratto o nella documentazione della procedura specificamente richiamata, gli interventi di ripristino, adeguamento, completamento o regolarizzazione relativi a opere, impianti o situazioni pregresse imputabili al precedente affittuario o comunque riferibili al periodo anteriore alla consegna.

Restano in ogni caso a carico del precedente affittuario, secondo gli obblighi derivanti dal precedente rapporto, e non sono trasferiti al nuovo Conduttore per effetto del presente contratto, gli interventi di ripristino, adeguamento, completamento o regolarizzazione relativi alle opere di gestione dei reflui riferibili a tali obblighi o a inadempimenti maturati anteriormente alla consegna, salvo espressa e specifica assunzione da parte del nuovo Conduttore mediante separata pattuizione scritta approvata nei modi di legge. Tale assunzione non comporta, di per sé, la liberazione del precedente affittuario dalle proprie obbligazioni.

Qualora alla data della consegna risultino opere sui reflui ancora in corso o da completare, il verbale di consegna dovrà specificare:

- quali opere risultano già eseguite;
- quali risultano incomplete;
- a chi ne sia imputabile l'esecuzione o il completamento;
- se si tratti di attività a carico del precedente affittuario, della procedura o del nuovo Conduttore;
- l'eventuale incidenza di tali circostanze sulla concreta utilizzabilità dei beni.

Il verbale documenterà tali circostanze sulla base degli obblighi già risultanti dal contratto, dalla documentazione espressamente richiamata e resa disponibile nella procedura competitiva e dai provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, senza introdurre ulteriori obblighi a carico del Conduttore.

Il Conduttore è tenuto a consentire l'accesso e l'esecuzione delle opere che restino a carico del precedente affittuario o della procedura, ove autorizzate e compatibili con l'uso dei beni, senza che ciò comporti, di per sé, assunzione dei relativi costi o obblighi di ultimazione.

Qualora il Conduttore coincida con il precedente affittuario, restano fermi gli obblighi derivanti dal precedente rapporto, senza che la stipulazione del presente contratto ne comporti l'estinzione o la modifica.

Il Conduttore adeguerà l'utilizzo dei beni alle condizioni documentate alla consegna e alle autorizzazioni necessarie per la propria attività, nel rispetto della ripartizione degli obblighi sopra stabilita, ferme le determinazioni dell'Autorità Giudiziaria e quanto previsto dall'art. 5.

Art. 8 – Divieti specifici

È fatto espresso divieto al Conduttore di:

- eseguire opere o interventi che incidano sulla consistenza, configurazione, destinazione o valore dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla" senza preventiva autorizzazione scritta del Custode e, ove necessario, dell'Autorità Giudiziaria;
- modificare gli impianti, compresi quelli relativi alla gestione dei reflui, al di fuori della manutenzione ordinaria o degli interventi autorizzati;
- alterare lo stato dei luoghi, modificare la viabilità o introdurre manufatti, installazioni o depositi non autorizzati;
- utilizzare i beni per finalità diverse da quelle consentite;
- cedere, trasferire o compromettere autorizzazioni, titoli amministrativi, posizioni o rapporti giuridici connessi ai beni senza le autorizzazioni necessarie;
- subaffittare, subconcedere, cedere il contratto o immettere terzi nel godimento dei beni, salvo l'impiego di dipendenti, collaboratori o terzisti per l'esecuzione delle attività sotto la responsabilità del Conduttore e l'alloggio delle maestranze nei limiti dell'art. 1;
- porre in essere comportamenti incompatibili con la temporaneità del rapporto o idonei a far sorgere pretese di stabilizzazione del godimento.

Il Conduttore non potrà intervenire autonomamente per ottenere il rilascio dal precedente affittuario, rimuovere animali o beni di terzi o assumere la disponibilità dei beni prima della consegna disposta dal Custode, fatta salva l'ipotesi in cui coincida con il precedente affittuario e abbia conservato la disponibilità materiale dei beni, da documentare mediante il verbale ricognitivo previsto dall'art. 3.

In caso di subentro dell'acquirente, le autorizzazioni contrattuali saranno regolate dall'art. 5, ferme quelle pubbliche necessarie.

Art. 9 – Canone, modalità e termini di pagamento, eventuale riduzione per consegna differita, ripartizione tra procedura e acquirente e conseguenze dell'inadempimento

Il canone di affitto dovuto per il periodo contrattuale indicato nell'art. 4, sino alla scadenza dell'11 novembre 2027, è determinato complessivamente in euro _____ oltre oneri di legge, tenuto conto delle risultanze della perizia estimativa e della migliore offerta pervenuta nell'ambito della procedura competitiva.

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 all'alloggio delle maestranze.

Tale articolazione ha finalità descrittiva e ricognitiva della composizione economica del rapporto, restando il canone convenuto in misura complessiva e fissa per il periodo contrattuale, salvo la riduzione per consegna differita di seguito disciplinata.

Il canone non è soggetto a riduzione o adeguamento in ragione delle modalità di utilizzo dei beni o della situazione di fatto conosciuta e accettata, ferme le disposizioni applicabili e quanto previsto nel presente articolo in caso di mancata disponibilità dei beni.

Qualora l'effettiva consegna dei beni intervenisse successivamente alla decorrenza indicata nell'art. 4, per mancato rilascio da parte del precedente affittuario o per altre cause non imputabili al nuovo Conduttore, il canone sarà proporzionalmente ridotto in relazione ai giorni di mancata disponibilità, sulla base delle risultanze del verbale di consegna di cui all'art. 3 e secondo le condizioni approvate dall'Autorità Giudiziaria.

La riduzione sarà determinata applicando al canone complessivo il rapporto tra il numero dei giorni compresi tra la decorrenza contrattuale e il giorno antecedente all'effettiva consegna, estremi inclusi, e il numero complessivo dei giorni del periodo contrattuale, dalla decorrenza indicata nell'art. 4 sino all'11 novembre 2027, estremi inclusi. Il giorno della consegna sarà computato nel periodo di disponibilità del Conduttore. I giorni di mancata disponibilità saranno computati esclusivamente entro il periodo contrattuale indicato nell'art. 4 e la riduzione non potrà eccedere il canone complessivo pattuito.

La riduzione non si applicherà qualora il nuovo Conduttore coincida con il precedente affittuario e abbia conservato l'effettiva disponibilità dei beni, né per i giorni di ritardo nella consegna imputabili al nuovo Conduttore.

L'eventuale differimento della consegna non comporterà proroga della scadenza dell'11 novembre 2027.

Il canone sarà corrisposto, per mera dilazione di pagamento, secondo le seguenti modalità:

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

Le percentuali saranno applicate al canone complessivo pattuito oppure, qualora la riduzione sia già stata determinata, al canone risultante dal relativo conteggio.

La cauzione versata per la partecipazione alla procedura competitiva sarà imputata alla sola quota del 50% dovuta alla sottoscrizione; il Conduttore verserà pertanto la differenza tra tale quota e la cauzione già corrisposta. Le successive quote del 25% saranno calcolate sul canone dovuto, senza ulteriori detrazioni della cauzione.

Il Custode comunicherà per iscritto al Conduttore il conteggio dell'eventuale riduzione e il conseguente aggiornamento degli importi da versare. Le somme già pagate in eccedenza saranno imputate alle rate successive oppure, qualora queste non risultassero sufficienti, restituite secondo le disposizioni dell'Autorità Giudiziaria. Resta esclusa qualsiasi duplicazione della riduzione o del conguaglio.

Ogni pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto indicato dal Custode, con valuta per il beneficiario entro la scadenza, fermo quanto di seguito previsto in caso di trasferimento della proprietà.

Il mancato o ritardato pagamento, anche parziale, degli importi dovuti alle scadenze pattuite, tenuto conto delle riduzioni e dei conguagli previsti dal presente articolo, costituisce grave inadempimento e legittima il soggetto avente diritto ad avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 17, secondo le rispettive competenze, ferme l'applicazione degli interessi moratori nella misura di legge e la richiesta di risarcimento dell'ulteriore danno.

Ai fini della determinazione degli importi residui, tutte le somme già corrisposte a titolo di canone, compresa la cauzione imputata al pagamento, saranno conteggiate a soddisfacimento del canone rideterminato. Il Custode comunicherà gli importi ancora dovuti alle successive scadenze oppure l'eventuale eccedenza da restituire, senza duplicazione degli addebiti.

La suddivisione del pagamento in percentuali ha natura esclusivamente finanziaria e non modifica la natura complessiva del corrispettivo.

Qualora il trasferimento della proprietà dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla" intervenisse entro l'11 novembre 2027, compreso tale giorno, all'acquirente spetterà la quota del canone riferibile al periodo decorrente dalla data di efficacia del decreto di trasferimento sino alla scadenza, mentre alla procedura spetterà la quota riferibile al periodo antecedente.

Ai fini di tale ripartizione, il canone giornaliero sarà determinato dividendo il canone complessivo originariamente pattuito per il numero dei giorni del periodo contrattuale indicato nell'art. 4, estremi inclusi. Le eventuali riduzioni per mancata disponibilità saranno imputate al periodo cui si riferiscono, diminuendo la quota del soggetto al quale sarebbe altrimenti spettato il canone per i medesimi giorni.

Il giorno di efficacia del decreto di trasferimento sarà imputato esclusivamente all'acquirente.

La ripartizione tra procedura e acquirente non modificherà l'importo complessivamente dovuto dal Conduttore, come eventualmente ridotto ai sensi del presente articolo, né le scadenze di pagamento.

Qualora il canone fosse già stato integralmente o parzialmente versato alla procedura, la regolazione delle somme spettanti all'acquirente sarà effettuata sulla base di un rendiconto del Custode e secondo le disposizioni dell'Autorità Giudiziaria, tenendo conto degli eventuali conguagli per consegna differita e senza duplicazione degli obblighi di pagamento del Conduttore.

Per gli importi ancora da versare, il Custode comunicherà per iscritto al Conduttore, con comunicazione trasmessa anche all'acquirente, la ripartizione tra i soggetti aventi diritto e le relative modalità di pagamento, tenendo conto delle somme già corrisposte.

I pagamenti effettuati in conformità alle indicazioni scritte ricevute avranno efficacia liberatoria per gli importi corrisposti. Eventuali successive regolazioni tra procedura e acquirente non potranno comportare una duplicazione del pagamento a carico del Conduttore.

Qualora il trasferimento intervenisse dopo l'11 novembre 2027, il canone dovuto per il presente contratto, tenuto conto delle eventuali riduzioni, resterà integralmente di pertinenza della procedura, anche se ancora da riscuotere, e all'acquirente non spetterà alcuna quota. Restano distinti gli eventuali importi dovuti per un'occupazione successiva alla scadenza contrattuale.

Art. 10 – Garanzia bancaria

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni contrattuali, compresi il pagamento del canone, i rimborsi, la conservazione e la restituzione dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla" e il risarcimento dei danni, il Conduttore dovrà consegnare, contestualmente alla sottoscrizione del

contratto, una garanzia bancaria di euro 75.000,00 (settantacinquemila/00), rilasciata da un istituto di credito autorizzato.

Il testo della garanzia dovrà essere sottoposto al Custode e approvato per iscritto prima della sottoscrizione del contratto, per verificarne la conformità al presente articolo.

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 beneficiario 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.;
- prevedere l'operatività 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, fermo quanto di seguito previsto in caso di subentro dell'acquirente;
- coprire anche le obbligazioni relative al rilascio e alla restituzione dei beni e gli inadempimenti accertati dopo la cessazione del rapporto;
- prevedere che le richieste di pagamento ricevute dalla banca durante l'operatività della garanzia conservino efficacia sino alla loro definitiva definizione.

La garanzia dovrà prevedere espressamente, sin dal rilascio, che, qualora entro l'11 novembre 2027 intervenisse il trasferimento della proprietà dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla", con subentro dell'acquirente ai sensi dell'art. 5, l'acquirente assumerà la qualità di beneficiario per le obbligazioni di sua pertinenza dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. La procedura conserverà tale qualità per le obbligazioni rimaste di propria pertinenza.

L'operatività della garanzia a favore dell'acquirente sarà subordinata esclusivamente alla comunicazione alla banca, da parte del Custode o dell'acquirente, del trasferimento e dei dati identificativi del nuovo beneficiario, corredata da copia del decreto di trasferimento, senza necessità di un ulteriore consenso della banca o del Conduttore. La copertura comprenderà le obbligazioni di pertinenza dell'acquirente sorte dalla data di efficacia del decreto, anche se la comunicazione fosse successiva.

Il Conduttore dovrà procurare e consegnare al Custode e all'acquirente, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Custode o dell'acquirente successiva al trasferimento, un'appendice bancaria che confermi l'identificazione del nuovo beneficiario e le obbligazioni garantite. L'appendice avrà funzione ricognitiva e non costituirà condizione per l'operatività della copertura già prevista dalla garanzia.

Resterà invariato il massimale complessivo di euro 75.000,00, condiviso tra i beneficiari. Ogni pagamento effettuato dalla banca ridurrà il massimale disponibile per entrambi, salvo reintegrazione, senza duplicazione delle somme escutibili per la medesima obbligazione.

L'eventuale trasferimento della proprietà non comporterà, di per sé, la liberazione della garanzia per le obbligazioni rimaste di pertinenza della procedura.

In caso di subentro dell'acquirente, la garanzia dovrà essere mantenuta valida ed efficace sino alla completa estinzione delle obbligazioni garantite di rispettiva pertinenza. La liberatoria del Custode riguarderà esclusivamente le obbligazioni della procedura; quella dell'acquirente riguarderà esclusivamente le obbligazioni di sua pertinenza. Lo svincolo integrale richiederà le liberatorie scritte di entrambi i beneficiari, senza che la liberatoria di uno possa pregiudicare la copertura spettante all'altro.

In caso di escussione totale o parziale prima della cessazione del rapporto, il Conduttore dovrà reintegrare la garanzia sino all'importo originario entro il termine assegnato con richiesta scritta dal beneficiario interessato.

Il Custode potrà escutere la garanzia per gli inadempimenti relativi alle obbligazioni di pertinenza della procedura. Qualora fosse intervenuto il subentro e fosse stata effettuata la comunicazione alla banca sopra prevista, la medesima facoltà spetterà all'acquirente per gli inadempimenti relativi alle obbligazioni di propria pertinenza, nei limiti e secondo le condizioni del documento bancario.

La copertura comprenderà, nei limiti degli obblighi contrattuali del Conduttore, i danni ai beni, i costi di ripristino e messa in sicurezza, le spese dovute per opere e impianti relativi alla gestione dei reflui, i rimborsi previsti dall'art. 16 e gli oneri conseguenti a violazioni imputabili al Conduttore, fatto salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Qualora il Conduttore coincida con il precedente affittuario, la garanzia del presente contratto resterà distinta da quella del precedente rapporto e non ne comporterà lo svincolo né l'estinzione delle obbligazioni garantite. La presente garanzia non coprirà obbligazioni del precedente rapporto, salvo espressa previsione del documento bancario.

Il mancato rilascio, la mancata conformità o il mancato mantenimento della garanzia, nonché la mancata acquisizione e consegna dell'appendice bancaria o la mancata reintegrazione nei casi e nei termini sopra previsti, consentiranno al Custode o all'acquirente subentrato, secondo le rispettive competenze, di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 17, alle condizioni ivi previste.

Art. 11 – Controllo e vigilanza del Custode

Il Custode potrà accedere ai fondi rustici e alle strutture costituenti il compendio "Stalla", direttamente o mediante incaricati, consulenti o ausiliari, per verificare lo stato dei beni e l'adempimento degli obblighi contrattuali.

Il Conduttore dovrà collaborare e fornire informazioni e documentazione con frequenza almeno bimestrale o a richiesta.

Dovrà trasmettere:

- relazione sulle attività e sugli interventi eseguiti o programmati;
- polizze e quietanze;
- documentazione ambientale, igienico-sanitaria e di sicurezza, compresa quella sui reflui e sottoprodotti;
- ulteriore documentazione necessaria alla verifica della corretta conduzione.

Il Conduttore consentirà le verifiche delle autorità e informerà tempestivamente il Custode delle prescrizioni e contestazioni.

Dovrà inoltre comunicare senza ritardo e comunque entro 24 ore dalla conoscenza:

- sversamenti e criticità nella gestione dei reflui;
- eventi ambientali o igienico-sanitari rilevanti;
- accessi, rilievi o contestazioni di ARPA, ATS o altri enti;
- malfunzionamenti rilevanti e situazioni di pericolo;
- circostanze idonee a determinare danni ai beni o responsabilità della procedura.

L'omessa o tardiva comunicazione costituisce grave inadempimento.

In caso di subentro dell'acquirente, le facoltà e gli obblighi saranno regolati dall'art. 5, ferme le attività riservate al Custode dai provvedimenti giudiziali.

Art. 12 – Assicurazioni

Il Conduttore dovrà dotarsi di adeguata copertura per i rischi della conduzione dei fondi rustici e dell'utilizzo delle strutture e degli impianti costituenti il compendio "Stalla", con efficacia dall'effettiva immissione nel godimento e senza interruzioni sino alla restituzione.

Dovranno essere operative:

- polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera, idonea a coprire i danni a persone, cose e ambiente;
- polizza per incendio, fulmine, scoppio e ulteriori eventi quali terremoto, frana, alluvione, inondazione e altri eventi atmosferici rilevanti;
- ulteriori coperture normalmente richieste dalla prassi del settore o ritenute necessarie dal Custode in relazione ai beni e alle attività.

Copia delle polizze e delle quietanze dovrà essere trasmessa entro 45 (quarantacinque) giorni dalla stipula e a ogni rinnovo. Il termine riguarda la documentazione e non differisce l'attivazione.

Il Conduttore comunicherà sospensioni, cessazioni o modifiche e provvederà alle sostituzioni necessarie senza interruzioni.

In caso di mancata stipula o mantenimento, il Custode potrà diffidare ad adempiere entro un termine congruo e, in difetto, stipulare in danno o avvalersi dell'art. 17.

In caso di subentro dell'acquirente, il Conduttore assicurerà la continuità e gli adeguamenti necessari delle polizze e trasmetterà all'acquirente documenti e comunicazioni di sua pertinenza, ferme le esigenze della procedura.

Art. 13 – Adempimenti amministrativi e ambientali

Il Conduttore osserverà le disposizioni applicabili alla conduzione dei fondi rustici e all'utilizzo delle strutture costituenti il compendio "Stalla", in particolare in materia ambientale, sanitaria, di sicurezza e gestione dei reflui e sottoprodotti.

Dovrà adempiere agli obblighi amministrativi e documentali, rispettare le prescrizioni delle autorità e fornire al Custode la documentazione richiesta.

Non potrà modificare, trasferire o compromettere autorizzazioni, titoli o posizioni amministrative riferibili ai beni senza le autorizzazioni del Custode e delle autorità competenti.

Qualora sia diverso dal precedente affittuario, il Conduttore dovrà procurarsi i titoli e gli adempimenti necessari alla propria attività, senza presumere il trasferimento delle autorizzazioni o delle posizioni del precedente utilizzatore.

Resta fermo l'art. 5 in caso di subentro dell'acquirente.

Art. 14 – Miglioramenti, addizioni e interventi sui beni

Miglioramenti, addizioni, trasformazioni, modifiche agli impianti e opere estranee alla manutenzione ordinaria richiederanno preventiva autorizzazione scritta del Custode e, ove necessario, del Giudice dell'Esecuzione.

Il Conduttore non potrà alterare natura, destinazione, consistenza o valore dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla" senza autorizzazione.

Alla cessazione non spetteranno indennità, compensi o rimborsi per migliorie o opere, anche autorizzate, che resteranno acquisite ai beni, salvo diverso espresso provvedimento e nei limiti consentiti dalla legge.

Gli adeguamenti normativi non daranno diritto a rimborsi salvo espressa autorizzazione della procedura e nei limiti delle disposizioni applicabili.

Non sorgeranno diritti ulteriori di prelazione, rinnovo o permanenza, fermo l'art. 5 e nei limiti di legge.

Restano a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria, la conservazione degli impianti e delle pertinenze e le misure necessarie a eliminare ostacoli e degrado, nei limiti degli obblighi contrattuali.

Dopo il subentro, autorizzazioni e accordi sugli interventi successivi saranno regolati dall'art. 5, ferme le autorizzazioni pubbliche e le obbligazioni maturate verso la procedura.

Art. 15 – Responsabilità e manleva

Il Conduttore assume le responsabilità connesse alla conduzione e all'utilizzo dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla".

Per fatti imputabili a lui o ai soggetti dei quali risponde, e nei limiti di legge, terrà indenne la procedura, il Custode, il Giudice dell'Esecuzione e gli altri soggetti coinvolti dalle conseguenze di:

- violazioni normative e amministrative;
- inosservanza di prescrizioni ambientali, sanitarie e di sicurezza;
- gestione non conforme dei reflui e sottoprodotti;
- contaminazioni e danni ambientali;
- danni a persone, animali, cose, fondi confinanti e infrastrutture;
- utilizzo improprio dei beni;
- pretese di terzi connesse alla conduzione.

La manleva opera anche per attività svolte con terzi, per quanto imputabile al Conduttore o ai soggetti dei quali risponde.

Il Conduttore si impegna a non coinvolgere la procedura e i suoi organi nelle controversie per fatti a lui imputabili e a tenerli indenni dalle conseguenze processuali ed economiche, nei limiti di legge e senza pregiudizio per i diritti inderogabili.

La clausola opera anche dopo la cessazione per fatti verificatisi durante la conduzione e, in caso di subentro, a favore dell'acquirente per quanto di sua pertinenza.

Le responsabilità derivanti dal precedente rapporto restano distinte e non sono trasferite al nuovo Conduttore se diverso dal precedente affittuario.

Art. 16 – Spese, imposte, registrazione, interventi anteriori alla consegna, utenze e consumi

Spese, imposte, bolli, diritti e oneri connessi alla stipulazione, esecuzione e cessazione sono a carico del Conduttore, salvo le disposizioni inderogabili.

Qualora tra la cessazione del precedente contratto, con scadenza all'11 novembre 2026, e la consegna al nuovo Conduttore siano necessari interventi di cura, manutenzione e conservazione dei fondi rustici e delle strutture costituenti il compendio "Stalla", anche per prevenire degrado o criticità ambientali e sanitarie, il Custode potrà affidarli a terzi, nei limiti dei propri poteri e delle autorizzazioni giudiziali, anticipandone i costi con le disponibilità della procedura.

Il Conduttore rimborserà i costi effettivi e documentati riferiti ai beni oggetto del contratto e alle attività dell'annata agraria 2026–2027 che sarebbero state a suo carico se già immesso nel godimento.

Sono esclusi gli oneri di precedenti annualità, miglioramenti e trasformazioni, spese proprie della procedura, costi di liberazione, rimozione degli animali e dei beni del precedente affittuario e ripristini imputabili a inadempimenti di quest'ultimo o di terzi. Restano ferme le obbligazioni derivanti da distinti rapporti.

Resta in ogni caso escluso dal rimborso dovuto dal nuovo Conduttore il costo di opere di ripristino, adeguamento, regolarizzazione o completamento rese necessarie da violazioni, omissioni, difformità o inadempimenti del precedente affittuario, con particolare riferimento alle opere e agli impianti relativi alla raccolta, canalizzazione, convogliamento e stoccaggio dei reflui, salvo che il nuovo Conduttore se ne assuma espressamente e specificamente l'esecuzione con separata pattuizione scritta approvata nei modi di legge.

Il rimborso dovrà avvenire entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Custode, accompagnata da rendiconto e documenti giustificativi, ferma la possibilità di presentare tempestive osservazioni documentate.

Gli importi dovuti a titolo di rimborso sono aggiuntivi rispetto al canone e non ne comportano riduzione, ferma restando la distinta riduzione prevista dall'art. 9 per l'eventuale consegna differita. Il rimborso non anticipa la decorrenza contrattuale né l'immissione nel godimento. Gli interventi saranno riportati nel verbale di consegna.

Restano a carico del Conduttore i costi dell'utilizzo dei beni e degli adempimenti amministrativi, ambientali, sanitari e di sicurezza, nonché i ripristini e gli adeguamenti nei limiti degli obblighi contrattuali.

Sono a suo carico utenze e servizi, compresi energia elettrica, acqua, gas, servizi per impianti zootecnici e reflui e utenze della porzione abitativa.

Il Conduttore provvederà, ove necessario e consentito, a subentro, voltura o attivazione e al pagamento. I consumi e gli oneri del precedente affittuario restano distinti e non sono trasferiti al nuovo Conduttore per effetto del presente contratto.

Il Conduttore rinuncia a pretese per mancata o ritardata attivazione o voltura, salvo fatti direttamente imputabili alla procedura e nei limiti di legge.

Le ulteriori somme anticipate dalla procedura per oneri del Conduttore saranno rimborsate entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta documentata, ferme le osservazioni documentate.

Il Custode potrà recuperare le somme mediante compensazione con eventuali somme dovute al Conduttore, ove ne ricorrano i presupposti, o escussione ai sensi dell'art. 10.

Dopo il subentro dell'acquirente, oneri e rimborsi seguiranno la ripartizione dell'art. 5, restando alla procedura i propri crediti.

Art. 17 – Clausola risolutiva espressa e obbligo di rilascio

Ai sensi dell'art. 1456 c.c., il Custode o, dopo il subentro, l'acquirente, secondo le rispettive competenze, potrà dichiarare per iscritto di avvalersi della clausola nei seguenti casi:

- mancato o ritardato pagamento, anche parziale, del canone o di una rata;
- mancata consegna della garanzia o consegna non conforme;
- mancato mantenimento della garanzia per il periodo dell'art. 10;
- mancata acquisizione e consegna dell'appendice entro i 30 giorni previsti;
- mancata reintegrazione nei casi e termini dell'art. 10;
- mancata stipula o mantenimento delle assicurazioni, dopo l'infruttuosa diffida dell'art. 12;
- utilizzo non conforme agli artt. 1, 7 e 8;
- violazioni normative e amministrative degli artt. 7 e 13;

- gestione non conforme dei reflui o inosservanza delle prescrizioni;
- mancato completamento delle opere ove dovuto ai sensi dell'art. 7, o impedimento o interferenza non autorizzata negli interventi;
- mancato adempimento degli obblighi sulle utenze dell'art. 16 o mancato pagamento dei relativi oneri;
- mancato rimborso dei costi anticipati per interventi anteriori alla consegna, nei limiti e termini dell'art. 16;
- mancato rimborso delle altre somme anticipate per utenze, servizi e oneri dell'art. 16;
- opere non autorizzate ai sensi degli artt. 8 e 14;
- subaffitto, subconcessione, cessione o immissione di terzi in violazione dell'art. 8;
- inosservanza grave degli obblighi di collaborazione e controllo dell'art. 11;
- omessa o tardiva comunicazione degli eventi rilevanti dell'art. 11.

La legittimazione dopo il trasferimento sarà individuata ai sensi dell'art. 5, distinguendo inadempimenti anteriori, successivi e protratti nel tempo.

La risoluzione opererà dalla ricezione della comunicazione del soggetto legittimato, con indicazione dell'inadempimento contestato.

Alla cessazione il Conduttore dovrà rilasciare immediatamente i beni al Custode o, se già trasferiti, all'acquirente, ai sensi dell'art. 18 e dei provvedimenti giudiziali, liberi da persone, animali e cose.

Non potrà far valere diritti di permanenza oltre quelli previsti dal contratto e dai provvedimenti giudiziali.

Se il Conduttore coincide con il precedente affittuario, la precedente disponibilità dei beni non gli attribuirà ulteriori diritti di permanenza alla cessazione del nuovo rapporto.

Risoluzione e rilascio non pregiudicheranno crediti maturati, rimborsi, danni e obblighi di ripristino.

Restano ferme le facoltà di escussione dell'art. 10, i diritti al maggior danno, il recupero dei rispettivi crediti e gli altri rimedi di legge.

Art. 18 – Rilascio e stato di restituzione del compendio

Alla cessazione, naturale o anticipata, il Conduttore restituirà i fondi rustici, le strutture zootecniche, la porzione abitativa, gli impianti e le pertinenze costituenti il compendio "Stalla" al Custode o, se la proprietà fosse già trasferita alla data dell'effettiva restituzione, all'acquirente, secondo i provvedimenti giudiziali.

I beni dovranno essere restituiti:

- liberi da persone, animali, macchinari, attrezzature, materiali, rifiuti e beni del Conduttore o di terzi da lui introdotti, salvo quelli compresi nell'oggetto contrattuale;
- in condizioni di regolare funzionamento e manutenzione ordinaria, tenuto conto dello stato alla consegna e degli obblighi assunti;
- senza compromettere sicurezza, igiene e funzionalità.

Il Conduttore organizzerà tempestivamente l'allontanamento degli animali e la rimozione dei propri beni, nel rispetto della normativa sanitaria, ambientale e sul benessere animale, affinché il rilascio avvenga entro il termine dovuto. Tali attività non giustificheranno proroghe o permanenze ulteriori.

Il verbale dell'art. 3 costituirà riferimento della verifica. Se il Conduttore coincide con il precedente affittuario, saranno considerate anche le risultanze del verbale ricognitivo del nuovo rapporto, ferme le responsabilità del precedente contratto.

Fino al rilascio effettivo dovranno essere assicurati conservazione, manutenzione e rispetto delle prescrizioni, compresa la corretta gestione dei reflui e sottoprodotti.

Il Conduttore risponderà di deterioramenti, danni e perdita di valore derivanti da uso non conforme, carente manutenzione o violazioni. La restituzione non dovrà lasciare rischi ambientali o sanitari derivanti dalla sua conduzione.

Il Custode potrà avvalersi di tecnici e, in aggiunta, del CTU, ove necessario e nell'ambito dell'incarico, per le verifiche e l'individuazione dei ripristini.

Se il trasferimento fosse già intervenuto alla restituzione, anche dopo la scadenza, le verifiche saranno curate dall'acquirente con propri tecnici sulla base del verbale iniziale, ferme le attività riservate al Custode e agli ausiliari dai provvedimenti giudiziali.

Le pretese per fatti anteriori alla data di efficacia del decreto resteranno alla procedura, anche se accertati successivamente; quelle per fatti successivi saranno dell'acquirente, ai sensi dell'art. 5 e senza duplicazioni.

In caso di mancato rilascio o ripristini necessari per inadempimenti, il Custode potrà intervenire nei limiti dei poteri e delle autorizzazioni giudiziali, addebitando i costi dovuti al Conduttore ed escutendo la garanzia nei limiti dell'art. 10.

Dopo il trasferimento, l'acquirente potrà agire per rilascio, ripristini e danni di propria spettanza. L'escussione sarà consentita nei casi del documento bancario, nel massimale condiviso e senza pregiudizio per i crediti della procedura.

Ogni ritardo consentirà al soggetto avente diritto di adottare le iniziative di legge per ottenere la disponibilità, con addebito dei costi dovuti per l'inadempimento.

Art. 19 – Comunicazioni e domiciliazioni

Le parti eleggono domicilio ai recapiti in epigrafe o a quelli successivamente comunicati per iscritto.

Le comunicazioni saranno effettuate mediante PEC all'indirizzo _____, raccomandata A/R o altro mezzo che provi la ricezione e avranno efficacia dalla ricezione documentata.

Le variazioni dei recapiti dovranno essere comunicate tempestivamente; in difetto, le comunicazioni ai recapiti originari resteranno valide nei limiti di legge.

L'acquirente subentrato comunicherà i propri recapiti al Conduttore. Le disposizioni si applicheranno anche alle loro comunicazioni, ferme quelle dovute al Custode.

Art. 20 – Rinvio normativo

Per quanto non disciplinato si applicano le disposizioni vigenti, compatibili con la natura giudiziaria del rapporto, la stipulazione in deroga e le esigenze della procedura.

Restano ferme le disposizioni e i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria e l'art. 5 sulla prosecuzione e sul subentro.

Art. 21 – Foro competente

Per le controversie relative al contratto è competente in via esclusiva il Tribunale di Brescia, salve le competenze inderogabili.

Restano ferme le competenze e i poteri dell'Autorità Giudiziaria nella procedura esecutiva, compresi quelli del Giudice dell'Esecuzione.

Art. 22 – Disposizioni finali

Il contratto è stipulato nell'interesse della procedura e non riconosce diritti ulteriori rispetto a quelli previsti nel presente atto e nei provvedimenti giudiziali.

Il Conduttore dichiara di averlo letto e compreso e di accettarne la natura temporanea, fermo l'art. 5.

Non sorgeranno diritti di permanenza, rinnovo o prosecuzione oltre i limiti contrattuali e consentiti dalla legge.

L'eventuale coincidenza con il precedente affittuario non modificherà tali limiti e non comporterà rinuncia della procedura alle ragioni derivanti dal precedente rapporto o dall'eventuale periodo di permanenza successivo alla sua scadenza.

Art. 23 – Redazione in copie e registrazione

Il contratto è redatto in triplice originale, uno per ciascuna parte e uno per gli adempimenti di legge.

La registrazione sarà curata dal Custode nei termini di legge. Imposte, bolli, diritti e costi saranno a carico del Conduttore, salve le disposizioni inderogabili.

Il Conduttore anticiperà o rimborserà le somme secondo le indicazioni del Custode, salvo manifesta illegittimità dell'addebito e nei limiti di legge.

Art. 24 – Trattamento dei dati personali

Le parti dichiarano di essere informate, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale, che i dati saranno trattati per stipulazione, esecuzione, gestione e cessazione del rapporto, obblighi di legge e provvedimenti giudiziali.

Il trattamento rispetterà liceità, correttezza, trasparenza e riservatezza, con modalità manuali o automatizzate e nei limiti necessari.

I dati potranno essere comunicati a professionisti, consulenti, ausiliari, banche, assicurazioni, eventuale acquirente e autorità ed enti competenti, nei limiti delle rispettive attribuzioni.

Il conferimento è necessario al rapporto e l'eventuale rifiuto ne impedirà l'instaurazione o prosecuzione.

La conservazione avverrà per il tempo necessario e nei termini di legge. Restano esercitabili i diritti degli artt. 15 e seguenti del Regolamento.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo _____, data _____

Il Custode giudiziario

Il Conduttore / Legale rappresentante

APPROVAZIONE SPECIFICA DELLE CLAUSOLE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., il Conduttore dichiara di aver letto e di approvare specificamente:

- art. 2: stato dei beni, precedente rapporto di affitto, eventuale permanenza materiale del precedente affittuario, accettazione delle circostanze conosciute e limitazioni delle garanzie e pretese;
- art. 3: coordinamento con il rilascio del precedente affittuario, consegna ricognitiva, consegna integrale ed eventuale differimento, canone, scadenza invariata e distinzione delle obbligazioni dei due rapporti e del periodo intermedio;
- art. 4: durata, scadenza e assenza di rinnovo o proroga automatica;
- art. 5: vendita, prosecuzione, subentro e ripartizione dei diritti e delle obbligazioni;
- art. 6: natura giudiziaria e limiti dei diritti;
- art. 8: divieti, limitazioni operative e divieto di liberazione autonoma dei beni;
- art. 9: canone, modalità e termini di pagamento, imputazione della cauzione, riduzione per consegna differita, conguagli, ripartizione tra procedura e acquirente e conseguenze dell'inadempimento;
- art. 10: garanzia, requisiti, termini, beneficiari, appendice, massimale, reintegrazione, escussione e distinzione dalla garanzia del precedente rapporto;
- art. 11: controlli, documentazione e comunicazioni;
- art. 12: assicurazioni, diffida e stipula in danno;
- art. 13: adempimenti e limiti sulle autorizzazioni;
- art. 14: opere, migliorie ed esclusione di indennità;
- art. 15: responsabilità e manleva;
- art. 16: spese, rimborsi aggiuntivi al canone, utenze, termini e compensazione;
- art. 17: risoluzione, rilascio e permanenza delle obbligazioni maturate;
- art. 18: restituzione, allontanamento degli animali, rimozione dei beni, ripristini e danni;
- art. 19: comunicazioni e domiciliazioni;
- art. 21: foro competente;
- art. 22: limiti dei diritti e permanenza delle ragioni del precedente rapporto e dell'eventuale periodo intermedio;
- art. 23: registrazione e oneri.

Il Conduttore / Legale rappresentante

ALLEGATO A
COMUNE DI POZZOLENGO
compendio “STALLA”

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

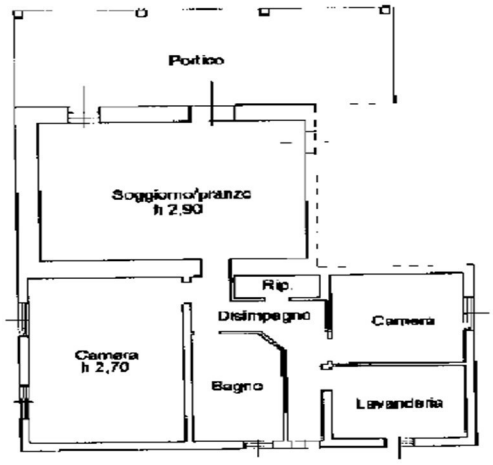
- Mapp. 148 Località Campagna Mora P.T., Cat. D/1, Rendita Catastale € 320,00;

***

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: 46
Subalterno: 1



PIANO TERRA