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 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 dell'8 ottobre 2026, a procedere alla temporanea concessione in affitto dei suddetti terreni coltivati a vigneto, 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, in vista della scadenza del contratto di affitto in corso, fissata per il giorno 11 novembre 2026, si rende necessario assicurare, per la prossima annata agraria, la conservazione degli impianti viticoli e il mantenimento del valore dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti" mediante la tempestiva esecuzione delle lavorazioni colturali richieste; a tal fine il Custode ha previsto l'indizione di una nuova procedura competitiva per la raccolta di offerte di affitto, nell'interesse della procedura esecutiva;
- 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, qualora nel corso del rapporto venisse disposta e perfezionata la vendita dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", si prevede, nei limiti dell'autorizzazione giudiziale e secondo le condizioni da recepire negli eventuali atti di vendita, 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 dell'eventuale trasferimento;
- 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 valorizzazione dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", 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 rilasciata con il provvedimento sopra richiamato 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 continuità colturale dei vigneti, evitare il degrado agronomico degli impianti, preservare la funzionalità produttiva del compendio e mantenerne integro il valore economico e di realizzo, anche in vista dell'eventuale vendita dei beni;
- 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, 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 determinata, scadenza ed esclusione di rinnovo tacito o proroga automatica

Il presente contratto ha durata determinata, con decorrenza dal _____ e scadenza all'11 novembre 2027, senza possibilità di rinnovo tacito o proroga automatica.

La durata del rapporto è riferita all'annata agraria 2026–2027, comprendente, dalla decorrenza contrattuale, le lavorazioni invernali, primaverili ed estive, la vendemmia 2027 e le successive attività colturali da eseguire entro la scadenza. Sono comprese, secondo le effettive esigenze agronomiche e climatiche, le operazioni di potatura secca, legatura dei tralci, concimazione, gestione del terreno, trattamenti fitosanitari e ogni altra lavorazione necessaria alla corretta cura dei vigneti.

La durata è stata individuata in funzione delle esigenze della procedura esecutiva, al fine di assicurare la conservazione degli impianti viticoli e il mantenimento del valore dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", mediante la tempestiva e regolare esecuzione delle lavorazioni richieste dall'annata di riferimento, fermo quanto previsto dal successivo art. 5 in ordine al coordinamento con la 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, coordinamento con l'eventuale vendita e subentro dell'acquirente

Il presente contratto è convenuto per l'annata agraria di riferimento, con scadenza all'11 novembre 2027. L'eventuale avvio delle operazioni di vendita dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti" e l'eventuale aggiudicazione degli stessi non comporteranno, di per sé, la cessazione anticipata del rapporto.

Qualora il trasferimento della proprietà dei fondi intervenisse entro l'11 novembre 2027, compreso tale giorno, il rapporto proseguirà sino all'11 novembre 2027 con il subentro dell'acquirente nella posizione di concedente, con effetto dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, nei limiti dell'autorizzazione giudiziale e secondo quanto previsto nelle condizioni della vendita e nel decreto di trasferimento. Il subentro opererà di diritto, senza necessità di ulteriore consenso del Conduttore, fermo l'obbligo del Custode di darne comunicazione scritta al Conduttore, con indicazione della data di efficacia del trasferimento e delle conseguenti modalità di esecuzione del rapporto. La ripartizione del canone tra la procedura e l'acquirente sarà regolata dal successivo 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 per il presente affitto.

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. Fino alla comunicazione scritta al Conduttore del diverso provvedimento o del diverso soggetto legittimato alla prosecuzione del rapporto, il Conduttore resterà tenuto all'integrale adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali già assunte; restano comunque dovuti i canoni, i rimborsi, gli oneri e ogni altra prestazione già maturata sino alla data di efficacia del mutamento del quadro processuale o proprietario.

Restano ferme la scadenza contrattuale, l'esclusione di rinnovo tacito o proroga automatica e le cause di risoluzione previste dal presente contratto.

Qualora intervenisse il subentro dell'acquirente nel rapporto, le facoltà contrattuali di controllo, autorizzazione, richiesta di documentazione, diffida e dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa saranno esercitate dal medesimo con riferimento alle obbligazioni sorte o riferibili al periodo successivo alla data di efficacia del decreto di trasferimento. Restano in ogni caso definitivamente riservati alla procedura i crediti per canoni, rimborsi, indennità, risarcimenti e ogni altra utilità economica maturati sino alla data di efficacia del decreto di trasferimento, ancorché esigibili, contestati o riscossi successivamente, nonché le facoltà contrattuali e le azioni riferibili agli inadempimenti del Conduttore anteriori a tale data o ai loro effetti pregressi. Spettano invece all'acquirente i crediti, le facoltà contrattuali e le azioni riferibili alle obbligazioni sorte o agli effetti prodottisi successivamente alla data di efficacia del decreto di trasferimento, nei limiti di quanto previsto dal presente contratto, dai provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria e dagli atti della procedura. In caso di inadempimenti del Conduttore aventi carattere continuativo o i cui effetti si protraggano oltre la data del trasferimento, la procedura e l'acquirente eserciteranno le rispettive facoltà in relazione al periodo e agli effetti di rispettiva pertinenza, restando salva la possibilità di far valere unitariamente i medesimi inadempimenti ove ciò sia consentito dai provvedimenti della procedura e dalla disciplina applicabile. I riferimenti al Custode contenuti nel presente contratto saranno interpretati in conformità a tale ripartizione, fermo quanto specificamente 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, essendo stipulato esclusivamente per esigenze di amministrazione e gestione temporanea dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", fermo quanto previsto dall'art. 5 in ordine alla durata e alle condizioni di prosecuzione del rapporto.

Il Conduttore dichiara di essere pienamente consapevole della natura giudiziaria della custodia e accetta che il presente 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. Resta fermo quanto previsto dall'art. 5 in ordine alla prosecuzione del rapporto sino alla scadenza e all'eventuale subentro dell'acquirente.

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, modalità e termini di pagamento, ripartizione tra procedura e acquirente in caso di trasferimento e conseguenze dell'inadempimento

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 2027, 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.

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

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.

Qualora il trasferimento della proprietà dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti" intervenisse entro l'11 novembre 2027, compreso tale giorno, all'acquirente spetterà la quota del canone complessivo riferibile al periodo compreso tra la data di efficacia del decreto di trasferimento e l'11 novembre 2027, mentre alla procedura spetterà la quota riferibile al periodo antecedente. Resta espressamente inteso che le rate o porzioni di canone già scadute alla data di efficacia del decreto di trasferimento resteranno integralmente di spettanza della procedura, anche se riscosse successivamente, mentre per gli importi non ancora scaduti o non ancora versati il Conduttore eseguirà il pagamento secondo le istruzioni scritte comunicate dal Custode ai sensi del presente articolo o, dopo il trasferimento, dal soggetto legittimato.

La quota spettante all'acquirente sarà determinata applicando al canone complessivo il rapporto tra il numero dei giorni compresi dalla data di efficacia del decreto di trasferimento sino all'11 novembre 2027, estremi inclusi, e il numero complessivo dei giorni del periodo contrattuale, dalla decorrenza indicata nell'art. 4 sino alla scadenza, estremi inclusi. Il giorno del trasferimento sarà imputato esclusivamente all'acquirente.

Tale ripartizione opera esclusivamente ai fini dell'attribuzione del canone tra la procedura e l'acquirente e non modifica l'importo complessivamente dovuto dal Conduttore né le scadenze di pagamento pattuite.

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, senza duplicazione degli obblighi di pagamento a carico del Conduttore. Resta in ogni caso fermo che il Conduttore, una volta eseguito il pagamento al soggetto indicato nelle comunicazioni scritte di cui al presente articolo, non potrà essere tenuto ad ulteriori pagamenti per il medesimo titolo.

Per gli importi ancora da versare, il Custode comunicherà per iscritto al Conduttore la ripartizione tra i soggetti aventi diritto e le relative modalità di pagamento, tenendo conto delle somme già corrisposte. Il pagamento eseguito dal Conduttore in conformità alle istruzioni scritte ricevute dal Custode o, successivamente al trasferimento, dal soggetto legittimato, avrà efficacia liberatoria nei confronti di tutti i soggetti aventi diritto per la quota corrisposta, restando esclusa ogni duplicazione di pagamento a carico del Conduttore.

Qualora il trasferimento intervenisse dopo l'11 novembre 2027, il canone relativo al presente contratto resterà integralmente di spettanza della procedura, anche se ancora da riscuotere, e all'acquirente non spetterà alcuna quota dello stesso. 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 derivanti dal presente contratto, compresi il pagamento del canone, il rimborso delle spese e degli oneri dovuti, la conservazione e la restituzione dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti" e il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento, il Conduttore dovrà consegnare, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, una garanzia bancaria di euro 800.000,00 (ottocentomila/00), rilasciata da un istituto di credito autorizzato.

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 della garanzia anche in caso di contestazioni da parte del Conduttore;
- avere efficacia dalla sottoscrizione del contratto sino all'11 dicembre 2027, con possibilità di far pervenire alla banca le richieste di pagamento entro i successivi 15 (quindici) giorni;
- coprire anche le obbligazioni relative al rilascio e alla restituzione dei fondi e gli inadempimenti accertati dopo la cessazione del rapporto, purché le richieste di pagamento pervengano alla banca entro il termine sopra indicato;
- prevedere che le richieste di pagamento tempestivamente ricevute conservino efficacia sino alla loro definitiva definizione.

La garanzia bancaria dovrà inoltre prevedere espressamente, sin dal suo rilascio, che, qualora entro l'11 novembre 2027 intervenisse il trasferimento della proprietà dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", con subentro dell'acquirente nel rapporto ai sensi dell'art. 5, l'acquirente subentrerà, dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e senza necessità di consenso del Conduttore né di emissione di una nuova garanzia, nella qualità di beneficiario limitatamente alle obbligazioni contrattuali sorte o riferibili al periodo successivo a tale data. La procedura conserverà la qualità di beneficiaria per tutte le obbligazioni, i crediti e le pretese risarcitorie riferibili al periodo anteriore al trasferimento o comunque rimasti di propria pertinenza.

L'operatività della garanzia a favore dell'acquirente dovrà essere subordinata esclusivamente alla comunicazione alla banca, da parte del Custode o dell'acquirente, del trasferimento e dei dati identificativi dell'acquirente, corredata da copia del decreto di trasferimento, senza necessità di alcun ulteriore consenso, accettazione, voltura costitutiva o emissione di nuova garanzia da parte 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. Tale appendice avrà funzione ricognitiva e non costituirà condizione per l'operatività della copertura già prevista dalla garanzia. L'eventuale mancata o tardiva emissione dell'appendice bancaria non pregiudicherà l'operatività della garanzia nei confronti dell'acquirente, purché il testo originario della garanzia contenga già la previsione del subentro del nuovo beneficiario secondo quanto stabilito dal presente articolo.

Resteranno invariati i termini di validità e di presentazione delle richieste di pagamento e l'importo massimo complessivo della garanzia. Tale importo resterà unico e complessivo, pari ad euro 800.000,00, e costituirà il limite massimo di esposizione della banca garante nei confronti di tutti i beneficiari del presente rapporto complessivamente considerati; ogni pagamento eseguito dalla banca in favore della procedura o dell'acquirente ridurrà in pari misura il massimale residuo disponibile anche nei confronti dell'altro beneficiario, restando in ogni caso esclusa ogni duplicazione di escussioni per la medesima obbligazione o per obbligazioni economicamente coincidenti.

L'eventuale trasferimento della proprietà non comporterà, di per sé, la liberazione della garanzia prestata a favore della procedura per le obbligazioni di sua pertinenza, che resteranno garantite nei limiti temporali sopra stabiliti.

In assenza di richieste di pagamento pervenute entro il termine previsto, la garanzia cesserà automaticamente. L'eventuale svincolo anticipato richiederà la liberatoria scritta del beneficiario interessato, limitatamente alle obbligazioni di sua pertinenza, senza pregiudizio per la copertura spettante all'altro beneficiario.

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, senza modifica della scadenza.

Il Custode potrà escutere la garanzia per gli inadempimenti relativi alle obbligazioni di pertinenza della procedura. La medesima facoltà spetterà all'acquirente, per le obbligazioni di propria pertinenza, qualora fosse intervenuto il subentro nel rapporto e fosse stata effettuata la comunicazione alla banca prevista dal presente articolo. L'escussione dovrà avvenire nei limiti e secondo le condizioni del presente articolo e del documento bancario, fermo il massimale unico complessivo e senza duplicazione delle somme escutibili per la medesima obbligazione. Resta salvo il diritto di ciascun beneficiario al risarcimento dell'eventuale maggior danno di propria spettanza.

Il testo della garanzia bancaria dovrà essere previamente approvato per iscritto dal Custode prima della sottoscrizione del contratto o, comunque, prima dell'immissione del Conduttore nel godimento dei fondi. Non saranno considerate conformi garanzie contenenti condizioni, limitazioni, riserve, scadenze, formalità o meccanismi incompatibili con quanto previsto dal presente articolo.

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 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 a dotarsi di adeguata copertura assicurativa per i rischi derivanti dalla conduzione dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", con efficacia dalla data di effettiva immissione nel godimento dei fondi e senza interruzioni sino alla loro effettiva restituzione.

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 45 (quarantacinque) giorni dalla stipula. Tale termine riguarda esclusivamente la trasmissione della documentazione e non differisce l'obbligo di attivazione delle coperture.

Il Conduttore dovrà altresì trasmettere al Custode le attestazioni dei successivi rinnovi e dei pagamenti dei premi e comunicare tempestivamente eventuali sospensioni, cessazioni o modifiche delle coperture, provvedendo, ove necessario, alla loro sostituzione senza interruzione della protezione assicurativa.

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 di cui all'art. 17.

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, per quanto consentito e nei limiti di legge, diritti di prelazione agraria, di rinnovo o di permanenza oltre la scadenza contrattuale, né diritti ulteriori rispetto a quelli espressamente previsti dal presente contratto, fermo quanto stabilito dall'art. 5 in ordine alla prosecuzione del rapporto e all'eventuale subentro dell'acquirente.

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, registrazione, rimborso degli interventi antecedenti alla consegna, utenze e contribuzione consortile

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.

Qualora, nel periodo intercorrente tra la cessazione del precedente contratto di affitto, avente scadenza l'11 novembre 2026, e l'effettiva immissione del Conduttore nel godimento dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", si rendesse necessario eseguire lavorazioni colturali o altri interventi di manutenzione e conservazione per preservare gli impianti viticoli, le relative dotazioni e pertinenze e mantenere il valore del compendio pignorato, il Custode potrà affidarne l'esecuzione a terzi, nei limiti dei propri poteri e delle autorizzazioni giudiziali necessarie, anticipando i relativi costi mediante le disponibilità della procedura.

In tale eventualità, il Conduttore si obbliga a rimborsare alla procedura i costi effettivamente sostenuti e documentati, purché riferiti ai fondi oggetto del presente contratto e alle lavorazioni e attività di cura, manutenzione e conservazione comprese nell'annata agraria 2026–2027 che sarebbero state a suo carico qualora fosse già stato immesso nel godimento dei fondi. Restano esclusi gli oneri riferibili a precedenti annualità, gli interventi di miglioramento o trasformazione e le spese proprie della procedura esecutiva, nonché gli importi già rimborsati alla procedura da altri soggetti per i medesimi interventi.

L'eventuale richiesta di rimborso sarà accompagnata da un rendiconto degli interventi eseguiti e dalla relativa documentazione giustificativa. Il Conduttore dovrà provvedere al rimborso entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta documentata del Custode, ferma la possibilità di sottoporre tempestivamente eventuali osservazioni documentate sul conteggio.

Gli eventuali importi dovuti a tale titolo sono aggiuntivi rispetto al canone pattuito all'art. 9 e non ne comportano alcuna riduzione. Il rimborso non determina un'anticipazione della decorrenza contrattuale né dell'immissione del Conduttore nel godimento dei fondi. Le lavorazioni e gli interventi eventualmente eseguiti saranno riportati nel verbale di consegna di cui all'art. 3.

Restano altresì integralmente a carico del Conduttore tutti i costi e consumi relativi alle utenze e ai servizi connessi alla conduzione dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", compresi quelli relativi all'energia elettrica, all'acqua, agli impianti irrigui e agli altri servizi funzionali all'utilizzo dei fondi, nonché la contribuzione consortile secondo il criterio di ripartizione di seguito stabilito.

La posizione presso il Consorzio di Bonifica Garda Chiese rimane intestata al soggetto individuato dal Consorzio sulla base delle risultanze catastali e delle proprie disposizioni, senza obbligo di voltura in favore

del Conduttore. Tale intestazione non modifica la ripartizione economica degli oneri stabilita dal presente contratto.

Ai fini della ripartizione economica tra le parti, la contribuzione consortile relativa ai fondi oggetto del presente contratto sarà posta a carico del Conduttore in proporzione al periodo di effettivo godimento dei fondi compreso nella stagione irrigua individuata dal regolamento consortile applicabile, ordinariamente decorrente dal 1° aprile al 30 settembre, salve le deroghe e le particolari situazioni previste dal medesimo regolamento.

Qualora il Conduttore abbia il godimento dei fondi per l'intera stagione irrigua, la contribuzione sarà integralmente a suo carico. Qualora il godimento riguardi soltanto una parte della stagione, la quota sarà determinata applicando all'importo riferibile ai fondi oggetto del contratto il rapporto tra i giorni di effettivo godimento compresi nella stagione irrigua e il numero complessivo dei giorni della stagione medesima, computando gli estremi inclusi. Tale criterio opera esclusivamente nei rapporti contrattuali tra le parti e non modifica gli obblighi nei confronti del Consorzio.

Il criterio di ripartizione sopra indicato si applica alla contribuzione consortile relativa all'annualità 2027. Restano esclusi dagli oneri posti a carico del Conduttore in forza del presente contratto gli importi riferiti ad annualità precedenti, anche qualora richiesti o pagati successivamente, ferme restando le eventuali obbligazioni derivanti da distinti rapporti contrattuali.

Il Custode trasmetterà al Conduttore la documentazione consortile e il conteggio degli importi a suo carico, indicando le modalità e il termine di pagamento. Qualora tali somme siano anticipate dalla procedura, il Conduttore dovrà rimborsarle entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta documentata del Custode, ferma la possibilità di sottoporre tempestivamente eventuali osservazioni documentate sul conteggio.

Per le utenze diverse dalla posizione consortile, il Conduttore si obbliga, ove necessario e consentito, a provvedere a propria cura e spese al subentro, alla voltura o all'attivazione, nonché al puntuale pagamento dei relativi corrispettivi.

Il Conduttore non potrà fondare pretese nei confronti della procedura esecutiva o del Custode sulla mancata voltura della posizione consortile, essendo espressamente convenuto il mantenimento della relativa intestazione secondo le disposizioni del Consorzio.

Il pagamento degli avvisi consortili da parte della procedura non comporta l'assunzione definitiva degli oneri non posti a carico del Conduttore dal presente contratto, restando impregiudicata la loro ripartizione nei rapporti tra gli altri soggetti interessati.

Il Custode potrà richiedere il rimborso delle somme anticipate e, ove ne ricorrano i presupposti, recuperarle mediante compensazione con eventuali somme dovute al Conduttore o mediante escussione della garanzia fideiussoria, nei limiti e secondo le condizioni previste dal presente contratto.

Art. 17 – Clausola risolutiva espressa

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., il Custode oppure, qualora fosse intervenuto il subentro nel rapporto ai sensi dell'art. 5, l'acquirente, secondo le rispettive competenze e la titolarità delle obbligazioni interessate, potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa, mediante comunicazione scritta al Conduttore. Resta inteso che la dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa potrà essere resa dalla procedura per gli inadempimenti anteriori alla data di efficacia del decreto di trasferimento o ai loro effetti anteriori, e dall'acquirente per quelli successivi o ai loro effetti successivi, ferma la legittimazione del soggetto nel cui interesse l'inadempimento risulti rilevante secondo il presente contratto. In caso di inadempimenti a carattere continuativo o con effetti protratti nel tempo, si applica il criterio di ripartizione di cui all'art. 5.

La clausola risolutiva espressa potrà essere azionata nei seguenti casi:

- mancato o ritardato pagamento, anche parziale, del canone o di una sua rata nel termine pattuito;
- mancato adempimento degli obblighi di subentro, attivazione o mantenimento delle utenze nei soli casi in cui tali adempimenti siano posti a carico del Conduttore dall'art. 16, ovvero mancato pagamento dei relativi corrispettivi;
- mancato pagamento o rimborso, anche parziale, degli importi dovuti a titolo di contribuzione consortile ai sensi dell'art. 16, entro i termini ivi previsti o indicati nella richiesta documentata del soggetto avente diritto;
- mancato rimborso, anche parziale, entro il termine previsto dall'art. 16, dei costi eventualmente anticipati dalla procedura per le lavorazioni colturali e gli interventi di manutenzione e conservazione eseguiti nel periodo antecedente all'effettiva immissione del Conduttore nel godimento dei fondi, nei limiti e secondo le condizioni stabiliti dal medesimo articolo;
- mancata consegna della garanzia fideiussoria nei termini previsti dal presente contratto, ovvero consegna di una garanzia non conforme ai requisiti richiesti;
- mancato mantenimento della validità e dell'efficacia della garanzia fideiussoria per il periodo previsto dall'art. 10;
- mancato adempimento degli obblighi di acquisizione e consegna dell'appendice bancaria prevista dall'art. 10, entro il termine di 30 (trenta) giorni e secondo le condizioni ivi stabiliti;
- mancata reintegrazione della garanzia bancaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 10;
- mancata stipula o mantenimento delle coperture assicurative richieste dall'art. 12, decorso infruttuosamente il termine assegnato con la diffida prevista dal medesimo articolo;
- inosservanza degli obblighi di conduzione e conservazione dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti" previsti dagli artt. 7 e 14, compresa la mancata o tardiva esecuzione delle lavorazioni colturali necessarie;
- violazione delle prescrizioni normative, amministrative o tecniche applicabili alla conduzione dei fondi, richiamate dagli artt. 7 e 13;
- esecuzione di interventi, opere o modifiche senza le autorizzazioni richieste dagli artt. 8 e 14;
- subaffitto, subconcessione, cessione del contratto o immissione non autorizzata di terzi nel godimento dei fondi, in violazione dell'art. 8;
- inosservanza grave degli obblighi di documentazione, collaborazione e controllo previsti dall'art. 11.

La risoluzione opererà di diritto dalla data di ricezione, da parte del Conduttore, della comunicazione con cui il soggetto legittimato dichiara di avvalersi della presente clausola, indicando l'inadempimento contestato.

Restano salve la facoltà della procedura di escutere la garanzia fideiussoria nei limiti e secondo le condizioni dell'art. 10 e del relativo documento bancario, nonché le facoltà attribuite all'acquirente dalla garanzia bancaria, previo subentro nel rapporto e comunicazione alla banca secondo quanto previsto dall'art. 10.

Restano altresì salvi il diritto di ciascun soggetto al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno di propria spettanza e gli altri rimedi previsti dalla legge per gli inadempimenti non espressamente contemplati nel presente articolo. La risoluzione non pregiudicherà in alcun caso la debenza dei canoni, rimborsi, oneri, indennità e risarcimenti già maturati alla data di efficacia della risoluzione, che resteranno acquisiti al soggetto cui competono secondo il presente contratto.

Art. 18 – Rilascio e stato di restituzione del compendio

Alla cessazione del rapporto, per scadenza naturale o anticipata, il Conduttore dovrà restituire i fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", gli eventuali fabbricati, gli impianti e ogni pertinenza nella piena disponibilità del Custode oppure, qualora alla data dell'effettiva restituzione fosse già intervenuto il trasferimento della proprietà, dell'acquirente, secondo quanto previsto dai provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria. I beni dovranno essere restituiti liberi da persone, animali, macchinari, materiali, rifiuti, prodotti fitosanitari, contenitori, attrezzature e beni di proprietà del Conduttore o di terzi da lui introdotti.

Lo stato agronomico dei vigneti, degli impianti e delle relative pertinenze sarà documentato nel verbale di consegna di cui all'art. 3, anche sulla base delle verifiche effettuate con l'ausilio dell'agronomo incaricato dalla procedura, nonché, ove necessario e nell'ambito dell'incarico conferitogli, con l'ulteriore ausilio del

Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nominato nella procedura. Tale verbale costituirà riferimento per la verifica dello stato dei beni alla riconsegna.

In considerazione della natura dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti" e della stretta connessione tra il loro valore e la corretta cura degli impianti viticoli, il Conduttore si obbliga a restituire i fondi in condizioni tali da assicurare la conservazione degli impianti e il mantenimento del valore dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti", anche qualora fosse intervenuto il trasferimento della proprietà.

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, tenuto conto delle lavorazioni richieste nelle diverse fasi dell'annata agraria, quali, a titolo meramente esemplificativo:

- le operazioni di potatura secca, legatura dei tralci, concimazione e gestione del terreno, secondo le esigenze stagionali e le effettive condizioni agronomiche e climatiche;
- l'esecuzione dei trattamenti fitosanitari con frequenza coerente alle condizioni climatiche;
- le operazioni di gestione dei germogli, quali 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 dei fondi rustici costituenti il compendio "Vigneti".

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.

Alla riconsegna, il Custode potrà avvalersi dell'agronomo incaricato dalla procedura, nonché, in aggiunta a quest'ultimo, del CTU nominato nella procedura, ove necessario e nell'ambito dell'incarico conferitogli, per verificare lo stato dei fondi, degli impianti e delle pertinenze e individuare gli eventuali interventi di ripristino necessari.

Qualora alla data dell'effettiva restituzione fosse già intervenuto il trasferimento della proprietà, la riconsegna e le relative verifiche saranno curate dall'acquirente, anche mediante tecnici di propria fiducia, sulla base del verbale di consegna di cui all'art. 3. Restano ferme le attività eventualmente riservate al Custode, all'agronomo incaricato e al CTU nell'ambito dei rispettivi incarichi e dei provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria. Il trasferimento della proprietà non inciderà sulla responsabilità del Conduttore per gli inadempimenti, i deterioramenti, i depauperamenti, le perdite di valore e i danni maturati anteriormente alla data di efficacia del decreto di trasferimento, che resteranno azionabili dalla procedura nei limiti della rispettiva pertinenza, ferma la legittimazione dell'acquirente per quelli successivi.

In caso di mancato rilascio o di necessità di interventi di ripristino, il Custode potrà provvedere, nei limiti dei propri poteri e delle autorizzazioni giudiziali necessarie, anche avvalendosi di tecnici incaricati, con spese integralmente a carico del Conduttore ove conseguenti a un suo inadempimento, 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.
Qualora fosse già intervenuto il trasferimento della proprietà, resterà ferma la facoltà dell'acquirente di agire per ottenere il rilascio, il ripristino dei beni e il risarcimento dei danni di propria spettanza, senza che il trasferimento comporti, di per sé, il trasferimento della garanzia bancaria prevista dall'art. 10 o delle ragioni di credito già maturate in favore della procedura. Resta altresì inteso che la garanzia bancaria di cui all'art. 10 opererà, nei limiti e secondo le condizioni ivi previste, a favore della procedura per le obbligazioni

di propria pertinenza e a favore dell'acquirente per quelle sorte o riferibili al periodo successivo alla data di efficacia del decreto di trasferimento, senza duplicazione di escussioni e fermo il massimale unico complessivo garantito. Il trasferimento della proprietà non comporterà, di per sé, il trasferimento automatico all'acquirente delle ragioni di credito già maturate in favore della procedura.

Art. 19 – Comunicazioni e domiciliazioni

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

Le comunicazioni del Custode al Conduttore potranno essere validamente effettuate 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 Conduttore oltre i limiti qui espressamente previsti.

Il Conduttore 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 Conduttore, 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, scadenza ed esclusione di rinnovo tacito o proroga automatica);
- art. 5 (durata, coordinamento con l'eventuale vendita e subentro dell'acquirente);
- art. 6 (natura giudiziaria del rapporto, subordinazione alla procedura e limiti dei diritti del Conduttore);
- art. 8 (divieti specifici, ivi inclusi subaffitto, subconcessione, cessione, modifiche non autorizzate e limitazioni operative);
- art. 9 (canone, modalità e termini di pagamento, ripartizione tra procedura e acquirente in caso di trasferimento e conseguenze dell'inadempimento);
- art. 10 (garanzia bancaria, requisiti e durata, eventuale subentro dell'acquirente quale beneficiario, obblighi di consegna dell'appendice e reintegrazione, 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, registrazione, rimborso degli interventi antecedenti alla consegna, utenze e contribuzione consortile);
- 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
			Ettari	**38.58.60**	**2.228.68**	**2.301.56**

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
12	11	330	80x260	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	Luaana

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
	HA	**35.90.27**	**n.**	**144.890**	**HA**	**30.14.00**		

Per la Procedura Esecutiva R.G. 293/2025 – Tribunale di Brescia

Per l'Affittuario