ACCORDO INTEGRATIVO
AL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DEL 3 LUGLIO 2026

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra:

[redacted] con sede legale in Firenze, Viale Enrico Cialdini n. 4/E, c.f. e P.IVA [redacted] n. REA [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. [redacted] c.f. [redacted], di seguito denominata **"parte locatrice"**;

e

[redacted] L.G. n. 167/2025, con sede legale in Firenz [redacted] in persona del Liquidatore Giudiziale Dott. Neri Bonami Lori, nominato con sentenza n. 242/2025 del Tribunale di Firenze, di seguito denominata **"Procedura", debitamente autorizzato con provvedimento del Tribunale emesso in data ___ novembre 2026**;

di seguito congiuntamente denominate le "parti",

PREMESSO CHE

A) con scrittura privata del 3 luglio 2026 (il "Contratto") la parte locatrice ha concesso in locazione alla Procedura l'unità immobiliare adibita ad uso diverso sita in Firenze, Via Pisana n. 120r (F. 163, part. 146 sub 504 e 592, cat. C1, cl. 5, r.c. Euro 10.739,51), per la durata di anni sei con inizio dal 01/08/2026, al canone annuo di Euro 42.000,00, da corrispondersi in n. 12 rate uguali e anticipate di Euro 3.500,00 ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese. Tale contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 14 luglio 2026 al n. 016602 – serie 3T e codice identificativo TZM26T016602000RI;

B) l'art. 4 del Contratto prevede che il canone sia versato a decorrere dal 01/08/2026 e che dal 01/04/2026 fino al 31/07/2026 l'immobile sia occupato a titolo gratuito dalla parte conduttrice;

C) il medesimo art. 4 stabilisce che, qualora l'asta competitiva indetta dalla Procedura, avente ad oggetto la cessione dell'azienda corrente in Firenze, Via Pisana n. 120r, denominata [redacted] non si fosse positivamente conclusa entro la data del 01/08/2026, le parti si sarebbero obbligate a concordare per far decorrere il canone di locazione, con atto scritto e registrato, da una data successiva compatibile con le

esigenze della Procedura, comunque non superiore a mesi tre;

D) non vi è stata aggiudicazione dell'azienda entro la data del 01/08/2026 e, alla data odierna, l'azienda non è stata ancora aggiudicata;

E) il termine massimo di mesi tre previsto dall'art. 4 del Contratto è decorso senza che sia intervenuta l'aggiudicazione e le parti intendono pertanto regolare, in base a quanto stabilito dal contratto, da quanto far decorrere la corresponsione del canone di locazione;

F) La [redacted] ha provveduto a presentare alla procedura, in data 30 ottobre 2026, proposta irrevocabile di acquisto da porre come prezzo base d'asta per l'azienda denominata [redacted] comprensiva del contratto di locazione sopra menzionato, e, pertanto, con la prossima asta competitiva l'azienda verrà sicuramente ceduta;

tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – Premesse e definizioni

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Corresponsione del canone

La Liquidazione Giudiziale, confermate le sospensioni di tutte le altre clausole ed impegni contrattuali che saranno a carico degli aggiudicatari dell'azienda Trattoria Vittoria, si obbliga a corrispondere alla parte locatrice il canone di locazione, nella misura di Euro 3.500,00 mensili a decorrere dalla data del **01.11.2026** con le seguenti modalità:

A)**In caso di aggiudicazione dell'azienda identificata con l'insegna [redacted] alla società [redacted]**, il canone di locazione sarà corrisposto dalla Procedura fino alla data di Aggiudicazione Non Definitiva, corrispondente al giorno dell'asta in cui sarà aggiudicata l'azienda, con facoltà di compensare il canone di locazione con il saldo prezzo di aggiudicazione.

Nel caso in cui, successivamente all'aggiudicazione non definitiva in favore di [redacted], siano proposti reclami, opposizioni, impugnazioni o contestazioni di qualsiasi natura, ovvero intervengano provvedimenti di sospensione, revoca, caducazione, inefficacia o mancata conferma dell'aggiudicazione, il canone di locazione resterà a carico della Procedura fino alla data in cui l'aggiudicazione in favore di

[redacted] sia divenuta definitiva ed efficace, ovvero, in caso di mancato perfezionamento della medesima, fino alla data del provvedimento o dell'evento che ne accerti il venir meno. Qualora l'aggiudicazione non definitiva in favore di [redacted] non si perfezioni, per qualsiasi ragione diversa da colpa di quest'ultima o dal mancato versamento del saldo prezzo, ivi compresi reclamo accolto, impugnazione accolta, decadenza, rinuncia, , revoca o annullamento, il presente accordo continuerà a produrre i propri effetti e il canone rimarrà dovuto dalla Procedura sino al momento in cui interverrà l'aggiudicazione definitiva dell'azienda in favore di altro soggetto, con applicazione, da tale momento, di quanto previsto all'art. 2, lett. B), del presente accordo;

B) In caso di aggiudicazione dell'azienda identificata con l'insegna [redacted] ad un soggetto terzo, il canone di locazione sarà corrisposto dalla procedura fino alla data di Aggiudicazione Definitiva (il cui termine corrisponde al pagamento del saldo prezzo stabilito entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria). Successivamente a tale momento il canone di locazione sarà dovuto dall'Aggiudicatario che subentrerà nella locazione ai sensi dell'art. 7 del Contratto Stesso e sarà tenuto a tutti gli obblighi ivi derivanti. In questo caso il pagamento dei canoni dovuti dalla Liquidazione Giudiziale dovrà essere effettuato in prededuzione dalla Procedura entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo dell'Azienda [redacted]

Art. 3 – Efficacia

Il Liquidatore Giudiziario dà atto che il presente accordo è sottoscritto previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte del Tribunale di Firenze.

Art. 4 – Clausole invariate

Per tutto quanto non espressamente modificato o integrato dal presente accordo restano ferme ed efficaci tutte le pattuizioni del Contratto, che qui si intendono integralmente richiamate, ivi compresi l'aggiornamento annuale del canone di cui all'art. 5 e le clausole risolutive espresse. In caso di contrasto prevalgono le disposizioni del presente accordo.

Art. 5 – Registrazione e spese

Il presente accordo sarà registrato nei termini di legge. Le imposte di registro e di bollo sono ripartite al 50% tra le parti e verranno anticipate dalla proprietà e restituite dalla procedura secondo i medesimi termini e modalità previste per i canoni di locazione dietro regolare esibizione di documentazione comprovante il pagamento delle stesse. Nessun'altra spesa potrà essere addebitata alla Procedura.

Firenze, lì 6 novembre 2026

La parte locatrice

Cristal Bay di Il Colibrì Holding S.S. S.a.s.

[redacted]

La parte conduttrice

[redacted]

Il Curatore

[redacted]