

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata il Sig. ██████████, nato a Firenze il 06/12/1950, c.f. ██████████, quale legale rappresentante di ██████████, ██████████ S.p.A. S.p.A. Società Semplice S.a.s., con sede legale a Firenze in Via Enrico Cialdini n. 4/E, c.f. e P.IVA ██████████, n. REA della C.C.I.A.A. di Firenze FI-683728, d'ora in poi denominata parte locatrice, concede in locazione alla società ██████████ S.N.C. in Liquidazione Giudiziale, L.G. n. 167/2025, in persona del Curatore nominato con sentenza n. 242/2025 dal Tribunale di Firenze Dott. Neri Bonami Lori, con sede legale a Firenze in Via Pisana n. 120r, P.IVA 06497850484, d'ora in poi parte conduttrice, l'unità immobiliare adibita ad uso diverso sita in Firenze, Via Pisana n. 120r, (F. ██████████ part. ██████████, cat. C1, cl. 5, r.c. Euro 10.739,51), privo di arredi ad esclusione dei beni strumentali inamovibili in quanto realizzati in muratura, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, il banco bar e il forno per la pizza.

La locazione viene disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

1) I locali vengono accettati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano. Il locatore attesta che l'immobile risulta conforme alla normativa catastale ed urbanistica ed idoneo allo svolgimento dall'attività di ristorazione (somministrazione in loco di alimenti e bevande – ristorante). Il conduttore si impegna ad utilizzare i locali conformemente a tale destinazione ed esonerando la parte locatrice da qualsiasi conseguenza dannosa possa derivare dall'uso improprio.

Qualsiasi mutamento della destinazione senza il previo consenso della parte locatrice è vietato pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 cc.

2) L'affissione o installazione di targa, scritta o insegna luminosa all'esterno dell'immobile viene autorizzata dalla parte locatrice, a fronte del rispetto della normativa comunale in materia ed alle prescrizioni condominiali.

In conformità alla destinazione della locazione, in particolare attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristorante o altra attività di somministrazione), è vietato alla parte conduttrice di effettuare attività che comporti rumorosità e comunque emissioni sonore superiori a quelle normali con riferimento alla destinazione dei locali e comunque superiori al limite di decibel previsto per legge.

Parte conduttrice si obbliga altresì a tenere ed a fare tenere al proprio personale un contegno ed un comportamento decoroso e rispettoso delle normali regole di condominio.

Parte conduttrice si obbliga, infine, a rispettare il regolamento di condominio relativo alle parti comuni, che viene con il presente contratto fornito in copia.

3) Decorrenza e durata: - La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 01/08/2026. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta. Il locatore potrà formulare la disdetta mediante l'invio di lettera raccomandata A.R. o PEC spedita almeno dodici mesi prima della scadenza in applicazione delle norme di cui agli artt. 28 e 29 L. 27 luglio 1978, n. 392.

La parte conduttrice ha il diritto di recesso previo preavviso di mesi sei con raccomandata a.r. o PEC. La parte conduttrice prende atto e accetta di non poter esercitare il diritto di recesso prima dello scadere del terzo anno dall'inizio della locazione.

4) - Canone di locazione: Il canone annuo di locazione viene pattuito in Euro 42.000,00 esente da iva ai sensi dell'articolo 10 punto 8 del D.P.R. 633/1972,

canone che la parte conduttrice si impegna a corrispondere in n. 12 rate uguali e anticipate di Euro 3.500,00 ciascuna entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese mediante bonifico bancario da effettuarsi secondo le coordinate comunicate da parte locatrice separatamente.

In caso di inadempimento alla obbligazione di cui al presente punto, decorsi giorni 20 (venti) di ritardo nel pagamento del canone mensile, è facoltà di parte locatrice di richiedere la risoluzione del contratto ipso iure.

Il canone di locazione sarà versato a decorrere dal 01/08/2026. Dal 01/04/2026 fino al 31/07/2026 l'immobile oggetto della locazione verrà occupato a titolo gratuito da [REDACTED] S.N.C. in Liquidazione Giudiziale.

Nel caso in cui l'asta competitiva indetta dalla Procedura, avente ad oggetto la cessione dell'azienda corrente in Firenze, Via Pisana n. 120r, non si sia positivamente conclusa entro la data del 01/08/2026, le parti si obbligano a concordare con atto scritto e registrato una data successiva compatibile con le esigenze della procedura, ma comunque non superiore a mesi tre per permettere alla Procedura di indire un'ulteriore asta competitiva.

L'asta competitiva, che avrà ad oggetto la cessione dell'azienda e dei titoli legittimanti l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nell'immobile di Via Pisana n. 120r Firenze, dovrà prevedere che l'aggiudicatario definitivo debba subentrare nel presente contratto di locazione.

5) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta della parte locatrice, nella misura massima consentita dalla legge all'epoca vigente in base al tasso di svalutazione monetaria comunicato dall'Istat, facendo riferimento al tasso comunicato dall'Istat rispetto al mese precedente quello di decorrenza del contratto;

6) - A garanzia delle obbligazioni di cui al presente contratto viene stabilito un deposito cauzionale infruttifero di Euro 10.500,00, pari a n.3 (tre) mensilità del canone pattuito, somma che verrà restituita al termine del contratto e dopo la riconsegna dei locali previa verifica dell'integrale adempimento di tutte le obbligazioni di cui al contratto.

In alternativa al versamento del deposito cauzionale, la parte conduttrice potrà ottenere il rilascio, da parte di primario Istituto di Credito, di una fidejussione che preveda il pagamento a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione fino ad un importo di euro 10.500,00. Il deposito cauzionale dovrà essere versato o la fidejussione consegnata nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'azienda "Trattoria Vittoria" di cui sopra che avverrà mediante asta competitiva. In caso di mancato versamento del deposito cauzionale entro e non oltre il termine sopra indicato o di consegna della fidejussione entro il medesimo termine e alle condizioni sopra indicate, il contratto potrà, a esclusiva discrezione della parte locatrice, essere risolto per clausola risolutiva espressa.

7) - La parte locatrice autorizza e la parte conduttrice si impegna a cedere il presente contratto di locazione nell'ambito dell'asta competitiva avente ad oggetto l'azienda corrente in Firenze, Via Pisana n. 120r, denominata Trattoria Vittoria, all'aggiudicatario definitivo di quest'ultima.

8) Parte conduttrice accetta i locali oggetto di locazione ivi compresi gli impianti, nello stato in cui si trovano e che la proprietà attesta conformi alle norme di legge. L'aggiudicatario definitivo dell'asta competitiva sopra richiamata si obbliga a sua cura e spese a porre in essere tutti quei lavori che si rendessero necessari per rendere i locali adeguati o funzionali alla propria attività ivi comprese quelli che si rendessero necessari per prescrizioni di legge o della Pubblica Autorità presenti e

future, anche se riguardanti gli impianti posti a corredo dei locali ove non conformi alle normative vigenti, il tutto senza chiedere alcunché a parte locatrice e con esonero della stessa da ogni e qualsivoglia responsabilità. Parte conduttrice si obbliga a provvedere ad autonomi allacciamenti per tutte le utenze a propria cura e spese, a far data dalla consegna all'aggiudicatario dell'asta competitiva di cui sopra.

In ogni caso, parte conduttrice non potrà fare eseguire nell'immobile locato alcuna opera di trasformazione e modifica e comunque lavori di qualsiasi intervento e natura senza il preventivo consenso di parte locatrice. Le opere eseguite dalla parte conduttrice nei locali in oggetto resteranno acquisite ai locali stessi in via del tutto gratuita e salvo il diritto di parte locatrice di richiedere la rimessa in pristino, qualora dalla stessa non autorizzati espressamente.

Sono a carico di parte conduttrice gli oneri condominiali ad essa spettanti per legge, nonché le spese di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti a corredo degli stessi. La proprietà si impegna a farsi carico di dette spese fino al momento del subentro dell'aggiudicatario dell'asta competitiva sopra menzionata.

La parte conduttrice prende atto e accetta che il mancato pagamento di oneri condominiali fino alla concorrenza dell'importo del canone di locazione mensile costituisce, a esclusiva discrezione della parte locatrice, motivo di risoluzione ipso jure del presente contratto.

Parte conduttrice, a far data dall'aggiudicazione definitiva dell'azienda a seguito dell'asta competitiva di cui sopra, ha l'obbligo di mantenere l'immobile in buono stato e con la diligenza del buon padre di famiglia. Non provvedendovi parte conduttrice, potrà provvedervi parte locatrice, addebitandone la spesa a parte conduttrice stessa.

Al termine della locazione l'immobile e gli arredi di proprietà della parte locatrice dovranno essere consegnati in buono stato, salvo il normale deterioramento dovuto

all'uso, pena il risarcimento del danno. Eventuali beni della parte conduttrice ancora presenti al rilascio saranno considerati in stato di abbandono con facoltà della parte locatrice di trattenerli o smaltirli a spese della parte conduttrice.

In caso di ritardo nella riconsegna dei locali, la parte conduttrice si obbliga a versare alla parte locatrice Euro 100,00 (cento//oo) al giorno a titolo di penale fino all'effettivo rilascio.

9) - Si riconosce a parte locatrice la facoltà di eseguire sia nell'intero complesso ove sono posti i locali oggetto di locazione, sia nei locali stessi, tutti quei lavori di straordinaria manutenzione e riparazione che si rendesse necessario porre in essere per la manutenzione o le migliorie da effettuarsi nell'immobile e comunque per volontà della parte locatrice. In tal caso parte locatrice non potrà richiedere alcun canone di locazione fino al termine dei lavori per il periodo di mancato godimento del bene oggetto di locazione.

10) Parte conduttrice esonera parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da caso fortuito, forza maggiore, fatto od omissione dolosa o colposa di terzi. Parte locatrice è pure esonerata da ogni responsabilità per danni a cose persone che parte conduttrice cagionasse a terzi nello svolgimento della propria attività.

Parte locatrice è infine esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

11) Parte conduttrice si obbliga a stipulare, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione definitiva dell'azienda di cui sopra, polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazioni a garanzia di tutti i danni che potessero derivare per qualsivoglia motivo, ad essa stessa ed a propri dipendenti e terzi per qualsivoglia motivo presenti nei locali oggetto di locazione, nonché per i danni all'immobile stesso ed a strutture, impianti e beni, merci presenti nell'immobile, per

ogni e qualsiasi evento dannoso ed in particolare, ma non a titolo esaustivo allagamenti, infiltrazioni, perdite d'acqua, incendio e quant'altro. La copertura dovrà estendersi anche nel caso in cui gli eventi siano derivanti da insufficiente e inadeguata manutenzione o negligenza posta in essere da essa stessa parte conduttrice, suoi dipendenti ed ospiti.

Il valore assicurato dovrà essere pari o superiore ad euro 400.000 (quattrocentomila //00) con espresso vincolo a favore della parte locatrice.

Ogni anno, entro il 15 ottobre, parte conduttrice dovrà esibire la quietanza di pagamento del premio alla Compagnia assicurativa in originale. In caso di inadempimento alle prescrizioni di cui alla presente clausola il contratto, a esclusiva discrezione della parte locatrice, potrà essere risolto di diritto ex art. 1456 cc.

12) – La parte locatrice potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati nelle date e negli orari da concordare col conduttore.

13) - Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per le quietanze, mentre l'imposta di bollo sul presente contratto sarà a carico della parte locatrice.

L'imposta di registro da corrispondersi annualmente all'Agenzia delle Entrate gravante sul presente atto e sugli eventuali successivi rinnovi sono posti a carico della parte locatrice e della parte conduttrice nella misura del 50% ciascuno, fatta esclusione per il primo anno in cui la registrazione è posta ad esclusivo carico del locatore.

14) (varie) a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

La parte locatrice e la parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

15) (APE) In riferimento all'attestato di prestazione energetica, e ai soli fini di cui al presente atto, il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione relativa, comprensiva dell'attestato rilasciato al n. 0000450694 in data 23 Febbraio 2022, classe energetica "F".

Firenze, li _____

Parte locatrice

Parte Conduttrice

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti: 1. Oggetto del contratto e destinazione del fondo 2. Autorizzazioni e Divieti. Clausola risolutiva espressa. 3. Decorrenza, durata, disdetta, recesso. 4. Canone di locazione. Spese. Clausola risolutiva espressa per mancato pagamento nei termini; 6 Deposito Cauzionale o fidejussione bancaria. Clausola risolutiva espressa; 7 divieto di sublocazione o cessione anche parziale. Clausola risolutiva espressa; 8. Accettazione impianti: esonero responsabilità locatore; oneri condominiali e spese a carico conduttore; clausola penale 9. Esecuzione lavori: esonero responsabilità locatore; 10. esonero da responsabilità del locatore 11. Obbligo di stipula di polizza assicurativa ed esibizione della quietanza. Clausola risolutiva espressa. 12. Diritto di visita. 14. Varie. 15. APE.

Le parti espressamente dichiarano di approvarle, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Parte locatrice

Parte conduttrice