

## ALL. B – SCHEMA CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

### TRA

**SARONNO SERVIZI - Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata** (d'ora in avanti "SSD"), società con unico socio, con sede in Saronno, via Roma n. 20, capitale sociale euro 10.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese rappresentata dall'Amministratore Unico pro tempore Arch. Katia Mantovani domiciliato per la carica presso la sede di SSD e munito di necessari poteri in forza dello Statuto Sociale vigente;

### E

\_\_\_\_\_ (d'ora in avanti "....."), con sede legale in ..... (..), Via ....., codice fiscale, partita iva e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Como al n ....., in persona del ..... e Legale Rappresentante, ....., nato a .....(..) il ...../...../....., residente in ....., in via .....

SSD e ..... sono di seguito definite, collettivamente, "**Parti**" e ciascuna singolarmente "**Parte**".

### PREMESSE

a) Con contratto di affitto di ramo d'azienda del 27 dicembre 2012, Saronno Servizi S.p.A., titolare, tra l'altro, del ramo di azienda consistente nell'attività del gioco delle bocce e nella organizzazione di attività sportive e manifestazioni ludico sportive e ricreative presso l'impianto sportivo ad oggi denominato "ex Bocciodromo" sito in Saronno (VA), via Piave 1, con annesso esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande, ha affittato a SSD il predetto ramo di azienda come da contratto di affitto di ramo di azienda che di cui all' "Allegato A".

b) SSD intende focalizzare la propria attività nella gestione delle attività sportive e ludiche praticabili nel Centro Polifunzionale Claudio Bonaiti (PalaExBo), concedendo invece a terzi il servizio di gestione del bar e punti di ristoro, come è peraltro espressamente consentito a SSD in forza del contratto di affitto del ramo di azienda di cui alla premessa a).

c) Il servizio bar e ristorante può essere esercitato negli spazi coperti del locale bar, nello spazio immediatamente antistante il bar medesimo, in parte del corridoio situato al piano terra e posto tra l'ingresso e l'area coperta dedicata all'attività sportiva, nonché nel locale situato al piano terra e adibito a punto di ristoro. Il servizio bar e ristorante all'aperto può essere esercitato nello spazio antistante l'ingresso dell'impianto coperto. Il locale cucina è di supporto a detti servizi ristorante e bar.

d) ..... è in possesso della necessaria competenza, attrezzature e maestranze per procedere alla gestione del servizio bar e ristorante all'interno del PalaExBo (di seguito, il "**Ramo Bar e Ristorante**") e conosce perfettamente i locali nei quali il Ramo Bar e Ristorante è esercitato ed il correlato *business*.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

### 1. Oggetto del contratto

SSD concede in sub-affitto a ....., che accetta di prendere in sub-affitto, il Ramo Bar e Ristorante costituito dai seguenti beni e rapporti:

(i) **“Beni Immateriali”**: le informazioni, le conoscenze ed i dati tecnici, commerciali e aziendali relativi al Ramo Bar e Ristorante, ivi inclusa la lista clienti e fornitori, e tutti i diritti relativi, nonché le autorizzazioni, accreditamenti, licenze e/o permessi amministrativi e non, necessari e/o utili per lo svolgimento del servizio bar e ristorante;

(ii) **“Beni Materiali”**: si intendono i beni di proprietà di Saronno Servizi S.p.A. affittati a SSD, afferenti la gestione del servizio bar e ristorante ed elencati nell’Allegato "B", di cui ..... è costituita custode, tanto nell’interesse di Saronno Servizi S.p.A. quanto di SSD, oltre agli spazi di cui alla premessa c) nei quali può essere esercitato il servizio bar e ristorante;

(iii) **“Contratti”**: si intendono i soli rapporti contrattuali per le utenze stipulati per l’esercizio del servizio bar e ristorante, non aventi carattere personale ed in corso alla data di efficacia del presente Contratto.

..... si impegna a gestire il Ramo Bar e Ristorante in buona fede, senza modificarne la destinazione e l’efficienza della organizzazione e dei beni strumentali e nel massimo rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari vigenti in materia di igiene, sanità, sorveglianza e funzionamento degli impianti, rispettando, in caso di assunzione di dipendenti, la normativa legislativa e contrattuale in vigore, anche in materia di controllo delle condizioni medico - sanitarie, assicurative, antinfortunistiche, assistenziali e previdenziali.

In particolare, ..... ha l’obbligo di conservare in buono stato le attrezzature e gli impianti consegnati e di restituirli al termine del contratto, rispondendo per la mancanza di parte di esse o per il deterioramento non dipendente dall’uso diligente.

Ai fini della verifica del rispetto degli obblighi di cui al presente articolo, SSD può, in qualunque momento, far ispezionare i locali, gli impianti, le attrezzature e quant’altro dato in consegna a ..... in esecuzione del presente contratto.

In aggiunta ai Beni Materiali di cui all’Allegato B, ..... potrà dotarsi, a propria cura e spese, di arredamenti e attrezzature che riterrà idonei allo svolgimento del servizio bar e ristorante, fermo restando che alla scadenza del contratto, dovrà liberare i locali da tutti i beni di sua proprietà. Eventuali arredi o attrezzature non asportabili verranno ritenuti da SSD senza riconoscimento di indennità alcuna a favore di .....

## **2. Durata del contratto**

Il presente contratto di sub-affitto di ramo d’azienda ha la durata di anni quattro, con decorrenza dal 1° novembre 2019 – data di avvenuta consegna del Ramo Bar e Ristorante da SSD a ..... - e fino al 30 ottobre 2023 e potrà essere rinnovato per anni 4 con il consenso scritto delle Parti manifestato prima della suddetta scadenza con preavviso di mesi due.

## **3. Canone e spese per le utenze**

Il canone di affitto del Ramo d’azienda Bar e Ristorante e degli spazi in cui viene svolta l’attività, viene stabilito nell’importo annuale di € .....,00.= (...../00.=) oltre

IVA, e verrà corrisposto in rate trimestrali anticipate di pari importo, entro il giorno 15 del mese successivo alla scadenza di ciascun trimestre.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. si conviene espressamente che l'omesso pagamento del canone relativo a due rate trimestrali, anche non consecutive, darà luogo alla risoluzione di diritto del presente contratto, fatta salva la possibilità di SSD di richiedere, oltre al canone dovuto, anche il risarcimento del maggior danno subito.

Le Parti concordano che i costi complessivi delle utenze (energia elettrica, gas, acqua) a servizio dell'intero PalaexBo di cui SSD è affittuaria, così come fatturati dal fornitore, saranno ripartiti tra le Parti medesime secondo quanto rilevato dai sub –contatori separati dedicati, fermo restando che né SSD né l'affittante Saronno Servizi S.p.A. potranno essere chiamate a rispondere di eventuali interruzioni o carenze nell'erogazione, energia elettrica e gas da parte degli Enti o Società a ciò preposti. .... provvederà a rimborsare i costi complessivi delle utenze, così come fatturati dal fornitore, dietro richiesta di SSD formulata per lettera semplice o e-mail, attestante il costo complessivo delle utenze medesime ripartite secondo lettura contatori tale rimborso dei costi delle utenze sostenuti da SSD sarà effettuato da ..... entro il termine massimo di 30 giorni dalla data della richiesta di SSD. La documentazione relativa sarà tenuta da SSD a disposizione di ..... per le eventuali verifiche che ..... dovesse ritenere opportuno fare. Una volta ricevuto il pagamento SSD emetterà fattura/nota di addebito quietanzata

#### **4. Spese di ordinaria e straordinaria manutenzione**

Le spese di manutenzione e riparazione ordinaria relative a tutti i beni strumentali compresi nel Ramo Bar e Ristorante, nonché relative alla porzione di immobile destinata all'esercizio del ramo di azienda sub-affittato graveranno su .....

Le manutenzioni e riparazioni straordinarie, ivi incluse quelle destinate a migliorare l'efficienza o la produttività dei beni o anche allungarne la vita utile, che si rendessero necessarie resteranno a carico della affittante Saronno Servizi S.p.A. e, ove la stessa non vi provvedesse, a carico di SSD.

#### **5. Autorizzazione e licenze e tipologia dei prodotti da somministrare**

.....dovrà provvedere, a propria cura e spese e limitatamente alla durata del contratto, a farsi intestare e regolarmente rinnovare la licenza di commercio, oltre che a richiedere il rilascio delle autorizzazioni amministrative che si rendessero necessarie in corso di contratto per l'esercizio del Ramo Bar e Ristorante.

Gli alimenti e le bevande da somministrare saranno quelli previsti dall'autorizzazione all'apertura del bar; inoltre, si precisa che é severamente vietata l'installazione di macchine per giochi e/o videogiochi. Senza autorizzazione di SSD non potranno essere affisse insegne pubblicitarie di alcun genere.

#### **6. Rilascio del Ramo Bar e Ristorante al termine del sub-affitto**

Alla scadenza del presente contratto e, comunque, in caso di scioglimento anticipato dello stesso per qualsivoglia causa, ivi compreso lo scioglimento del contratto di affitto di ramo d'azienda di cui il presente contratto costituisce un derivato:

(i) ..... si impegna a restituire il Ramo Bar e Ristorante a SSD (ovvero direttamente a Saronno Servizi S.p.A.) nella medesima consistenza in cui gli è stata trasferita, unitamente ai contratti funzionali all'esercizio del Ramo Bar e Ristorante sottoscritti in pendenza del presente Contratto, sempre che l'altro contraente esprima il suo assenso per iscritto (qualora richiesto), **in ogni caso ad esclusione dei contratti di lavoro in qualsivoglia tipologia e forma gli stessi siano formulati**, del magazzino e dei debiti e crediti contratti nel periodo di vigenza del presente contratto relativi al Ramo Bar e Ristorante, ancorché non scaduti; in particolare, i beni e le dotazioni compresi nel Ramo Bar e Ristorante dovranno essere restituiti nello stato d'uso in cui ..... li ha ricevuti, salvo il logorio ed il deperimento conseguenti al loro normale utilizzo;

(ii) per quanto concerne eventuali miglioramenti apportati al Ramo Bar e Ristorante durante la vigenza del contratto, ..... non avrà diritto ad alcun indennizzo e, per quanto riguarda le addizioni, intese come opere e/o beni comunque divisibili dal Ramo Bar e Ristorante, avrà l'obbligo di rimuoverle, salvo che ritenga di lasciarle, in ogni caso senza diritto ad alcun indennizzo.

(d'ora in avanti "SSD"), società con unico socio, con sede in Saronno, via Roma n. 20, capitale sociale euro 10.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese rappresentata dall'Amministratore Unico pro tempore Dr. -----, nato a ----- il -----, residente a ----- in Via -----, domiciliato per la carica presso la sede di SSD e munito di necessari poteri in forza dello Statuto Sociale vigente;

## 7. Cauzione ed obbligo di assicurazione

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto nei confronti di SSD, ..... consegna polizza fidejussoria assicurativa n°----- in data .....

Tale polizza prevede espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del codice civile;
- la validità fino al momento dello svincolo da parte di SSD;
- l'assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare a SSD l'importo della cauzione a prima richiesta della stessa, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta;
- l'inopponibilità a SSD del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione da parte del debitore principale;
- l'indicazione del Foro di Busto Arsizio quale competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti di SSD o di Saronno Servizi S.p.A.

Considerato che ..... sarà inoltre responsabile di tutti i danni che per fatto proprio, dei suoi soci o del personale dipendente potranno derivare a persone od a beni mobili ed immobili di proprietà di Saronno Servizi S.p.A. in relazione all'esercizio del Ramo Bar e Ristorante, ..... dovrà dimostrare di avere stipulato una congrua polizza di assicurazione, comunque con massimale non inferiore a € 2,5 milioni, a copertura della responsabilità civile verso terzi da consegnarsi entro e non oltre il perfezionamento del presente contratto.

Tale termine ha natura essenziale. Per tale ragione, in difetto di perfetto adempimento da parte di .....nel termini indicato, il presente contratto si intenderà risolto di diritto per fatto e colpa di quest'ultima.

## **8. Penali contrattuali**

Costituiscono inadempimento e daranno luogo alla applicazioni delle seguenti penali a carico di ....., fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito da SSD, le seguenti fattispecie:

- la mancata apertura del bar nelle giornate e negli orari prestabiliti: € 1.000,00 per ciascun evento;
- la mancata attivazione del servizio di bar in occasione di eventi o di manifestazioni: € 2.000,00;
- la mancata affissione del listino prezzi e degli orari di apertura del bar: € 750.00;

Qualsiasi evento che abbia cagionato l'elevazione di penale e la necessità di ulteriori oneri comporterà l'addebito a .....di ogni costo ulteriore sostenuto da SSD o Saronno Servizi S.p.A. in conseguenza di esecuzioni tardive, non a regola d'arte o produttrici di danneggiamenti. Le somme relative alle penali dovranno essere pagate entro 5 giorni dall'accertamento dell'inadempimento purchè non riconducibile a cause di forza maggiore non dipendenti da negligenza o .....

A garanzia del pagamento delle eventuali penali previste dal presente articolo ed in aggiunta alla cauzione di cui all'articolo 6 che precede, ..... potrà essere richiesta di depositare presso SSD la somma di € 2.000,00, sulla quale, alla scadenza del contratto, verranno riconosciuti gli interessi legali, ove non utilizzata o utilizzata solo in parte.

## **9. Dati personali**

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/03, le Parti autorizzano il trattamento dei rispettivi dati personali per ogni e qualsiasi incombenza relativo o connesso alla esecuzione del presente contratto, conferendo la facoltà di trasferirli a terzi, ai soli predetti fini.

Il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione, conservazione) avverrà con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

## **10. Divieto di ulteriore sub-affitto o trasferimento ad altro titolo del Ramo Bar e Ristorante o di parte di esso**

E' fatto divieto a ..... di ulteriormente sub-affittare il Ramo Bar e Ristorante o parte di esso o, comunque, di conferire altrimenti a terzi, a qualsiasi titolo, la gestione del servizio bar e ristorante senza il preventivo consenso scritto di SSD, a pena di immediata risoluzione *ipso iure* del presente contratto, con diritto di SSD di escutere la polizza fideiussoria per l'intero ammontare e trattenere lo stesso a titolo definitivo, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

## **11. Oneri contrattuali**

Il presente contratto sarà iscritto nel Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 2556 cod. civ.

Le spese notarili e di registrazione del presente contratto sono totalmente a carico di ..... Trattandosi di rapporto soggetto ad IVA, il contratto è assoggettato a imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art 40 del D.P.R. n. 131/1986.

Restano altresì a carico di ..... tutti gli oneri fiscali e amministrativi relativi a licenze e autorizzazioni previsti dalla normativa vigente.

## **12. Foro esclusivamente competente**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere nel corso dell'esercizio del presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Busto Arsizio.

SEGUE AUTENTICA DI FIRME

### **Allegato (A) MODULO ACCETTAZIONE PATTI E CONDIZIONI**

### **Allegato (B)**

### **CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA TRA SARONNO SERVIZI E SSD**

### **Allegato (C)**

### **ELENCO DEI BENI MATERIALI RELATIVI ALL'ESERCIZIO DEL RAMO BAR E RISTORANTE**

### **Allegato (D)**

### **PLANIMETRIA DEGLI SPAZI INTERNI RELATIVI ALL'OGGETTO DEL BANDO (Particolare evidenziato)**

### ***Art. 1 - OGGETTO DEL SERVIZIO***

E' oggetto del presente bando l'affitto del ramo d'azienda bar e punto di ristoro, ivi incluse tutte le attività accessorie occorrenti (locale interno attrezzato bar, area immediatamente antistante, relative autorizzazioni, licenze, ecc.) del Centro Polifunzionale Comunale Claudio Bonaiti (d'ora in avanti "PalaExBo") via Piave, 1 – Saronno; parte integrante dell'oggetto è il servizio di portineria che sarà concordato di anno in anno in funzione delle attività sportive promosse e/o ospitate da SSD presso la struttura

**Si ricorda che è a carico del Concessionario la gestione di licenze e permessi, ove previsti.**

### ***Art. 2 - LUOGHI DELLA PRESTAZIONE DEL SERVIZIO***

Costituiscono oggetto della cessione di ramo d'azienda da parte di SSD a rl relativo al bar e punto di ristoro del PalaExBo:

- a) un locale arredato ad uso bar
- b) un locale cucina attrezzato con annessa sala da pranzo
- c) parte della veranda antistante il campo da gioco adiacente alla sala bar.
- d) all'esterno l'area situata tra l'ingresso della struttura coperta e la tendostruttura ghiaccio/Campus previo accordo con SSD

L'affitto degli spazi indicati è destinata all'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

I servizi igienici e la parte restante della veranda di raccordo con la zona sportiva sono invece in utilizzo condiviso/promiscuo (**divisione spazi come da allegato D**) con Saronno Servizi SSD.

Il locale posto al piano rialzato è di pertinenza di Saronno Servizi SSD che ne potrà consentire l'uso al concessionario secondo calendario mensile concordato.

Il tutto arredato con relative attrezzature, mobili, suppellettili e nelle condizioni d'uso risultanti dallo stato di consistenza redatto dalle Parti.

### ***Art. 3 - ORARI DEL SERVIZIO DI BAR***

1. Gli orari del servizio Bar sono definiti come segue:

**periodo invernale** (da 1 settembre a 31 maggio )

lun. - ven. 8.00/23.00

sab.-dom. e festivi 9.00/22.00

**periodo estivo** (da 1 giugno a 31 agosto)

lun. – ven. 8.00/22.00

sab. –dom. e festivi 9.00/22.00

le chiusure straordinarie saranno preventivamente concordate con SSD

Le tariffe, incluso i prezzi di vendita del bar, devono essere esposte al pubblico in apposite tabelle.

2. L'orario anzidetto del servizio deve intendersi come orario minimo da garantire e deve essere assolto attraverso l'apertura del bar, non potrà essere quindi sostituito dal servizio di distribuzione automatica.

3. Deve essere garantita comunque la presenza del servizio in occasione di manifestazioni sportive, eventi o manifestazioni musicali o culturali, o socio ricreative (quali ad es. ballo), per tutta la durata delle stesse, secondo il calendario fornito da SSD.

4. SSD si riserva la facoltà di modificare gli orari del servizio di somministrazione cibi e bevande sopra indicati in corrispondenza di nuove o diverse esigenze di utilizzo dell'impianto interno od esterno. In tali casi, ..... dovrà adeguarsi immediatamente ai nuovi orari, alle stesse condizioni del presente contratto.

5. Il giorno di lunedì della settimana potrà essere di chiusura e riposo. E' possibile modificare tale giorno di chiusura e riposo settimanale spostandolo ad altro giorno della settimana con l'accordo di entrambe le Parti. Garantendo comunque il servizio di portierato

#### ***Art. 4 - ORARI DEL SERVIZIO RISTORANTE***

1. Gli orari del servizio ristorante saranno gestiti da ..... in modo da assicurare continuità del servizio di ristorazione a pranzo e cena nei diversi giorni della settimana, avuto anche riguardo al calendario delle attività sportive, culturali, musicali e socio ricreative previste all'Art.3.3.

2. Il giorno di lunedì della settimana potrà essere di chiusura e riposo. E' possibile modificare tale giorno di chiusura e riposo settimanale qualora richiesto spostandolo ad altro giorno della settimana con l'accordo di entrambe le Parti.

#### ***Art. 5 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO***

1. I prodotti posti in vendita, dovranno essere di buona qualità e conformi alle norme vigenti in materia di alimenti e bevande.

2. SSD potrà:

- effettuare controlli qualitativi, anche senza preavviso, senza che il gestore possa rifiutarsi, pena la risoluzione automatica del contratto, a discrezione della SSD;

- chiedere la sostituzione o la non distribuzione di prodotti dei quali, per qualsiasi motivo, non si ritenga opportuna l'erogazione.

3. I prezzi da praticare per il caffè e le bibite saranno quelli stabiliti dall'Unione commercio e turismo di Saronno.

4. Il listino prezzi dovrà essere esposto nel locale bar in modo da consentirne una facile lettura; a fianco di questo, dovrà essere esposto anche il listino prezzi dei generi direttamente confezionati dal gestore (panini, toast, ecc.) vendibili a prezzo libero, ma contenuto. Tali prodotti dovranno essere confezionati con materie fresche e di prima qualità e consumati in giornata.

5. Gli orari del servizio del bar dovranno essere esposti con modalità decorose e ben visibili. Qualora ..... intenda fruire di giorno di riposo settimanale, questo non può coincidere con giornata festiva o di sabato e deve essere concordato con l'Azienda.
6. Gli impianti e tutte le dotazioni in genere di proprietà di ..... destinate al servizio del bar dovranno essere di buona qualità, mantenute sempre in perfetta efficienza e sostituite quando sia necessario.
7. .... dovrà mantenere i locali, servizi, e vetri, nonché i mobili e tutto il materiale destinati all'espletamento del servizio in stato decoroso e di perfetta pulizia, rispettando scrupolosamente le norme in materia d'igiene.

#### ***Art.6 - PULIZIA E MANUTENZIONE***

1. Tutte le pulizie dei locali e degli spazi di accesso al bar e punti di ristoro al coperto e all'aperto dovranno essere effettuate a cura e spese di ..... che dovrà provvedere anche alla raccolta, trasporto e deposito delle immondizie e dei rifiuti negli appositi punti di raccolta;
2. I lavori dovranno essere eseguiti con accuratezza, in modo da garantire igienicità e decoro (anche la parte sotto le pedane e le tubature di scarico);
3. La raccolta dei rifiuti deve avvenire secondo le modalità stabilite dalla municipalità (raccolta differenziata). ..... dovrà predisporre dei bidoni muniti di sacchi a perdere per la raccolta dei rifiuti;
4. I lavori di pulizia generale e di manutenzione, da concordarsi con SSD, dovranno essere effettuati in orari o giorni di chiusura dell'impianto e durante la chiusura estiva e/o per ferie;
5. Rimane a carico di ..... la manutenzione ordinaria delle attrezzature e arredi del servizio bar e di cucina, dei mobili e arredi, nonché la manutenzione straordinaria se la necessità di questa dovesse dipendere da uso improprio dei beni o da incuria nella manutenzione ordinaria.
6. Rimane a carico di ..... la manutenzione ordinaria del verde (a titolo di esempio taglio erba e siepe, raccolta foglie, ecc.) posto nell'intera zona antistante l'impianto.
7. Ordinaria conduzione della caldaia secondo il programma previsto dalla casa costruttrice e secondo le disposizioni previste dalla normativa vigente.

#### ***Art. 7 - NORME IGIENICO – SANITARIE E DI SICUREZZA***

1. L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte di ..... che in ogni caso sarà tenuto a rispettare scrupolosamente l'osservanza di tutte le norme igienico – sanitarie previste per la somministrazione di bevande ed alimenti rispondendo direttamente di eventuali inadempimenti in merito;
2. Sono inoltre di competenza di ..... gli adempimenti previsti dalla normativa sulla sicurezza ai sensi del D.lgs 81/08 e successive modifiche.