

COMUNE DI MEZZOCORONA

PROVINCIA DI TRENTO

CAPITOLATO SPECIALE D’AFFITTO D’AZIENDA PUBBLICO ESERCIZIO/BAR

PREMESSE

Il compendio immobiliare “Sottodossi” si compone dei seguenti beni immobili:

1. locale bar e spazi di pertinenza interni ed esterni;
2. sala civica;
3. 2 campi da tennis in terra battuta;
4. 1 campo polivalente con relativa struttura pressostatica;
5. Spogliatoi;
6. Spazi per Centro di Aggregazione Territoriale – Spazio Giovani;
7. Ex bocciodromo;
8. Aree a verde.

Gli immobili sub numeri da 3 a 5 sono attualmente gestiti dall’associazione sportiva dilettantistica “Circolo Tennis Mezzocorona”; l’immobile sub numero 6 è attualmente gestito dall’associazione A.P.P.M. onlus; la sala civica sub n. 2, l’ex bocciodromo sub numero 7 e le aree a verde sub numero 8 sono gestite dall’amministrazione comunale.

Oggetto del presente capitolato è pertanto l’affitto dei soli spazi di cui al numero 1, ovvero il locale bar e gli spazi pertinenziali, il tutto come meglio descritto nella planimetria allegata.

Obiettivo dell’amministrazione comunale affittante è garantire la miglior fruibilità dell’intero compendio immobiliare, sia promuovendo lo svolgimento delle attività sportive, ricreative e di aggregazione, sia valorizzando i servizi e le attività erogate dal pubblico esercizio/bar.

ART. 1 - OGGETTO

Il presente capitolato speciale ha per oggetto l'affitto di azienda pubblico esercizio

Sottodossi composto da:

- ♦ locale bar e spazi di pertinenza interni ed esterni
- ♦ azienda di pubblico esercizio (bar)

il tutto come individuato da allegate planimetrie.

Fanno parte inoltre dell'affitto i mobili e le attrezzature descritti nell'inventario allegato e dati in consegna all'inizio della gestione o come aggiornato durante il corso di essa.

La gestione del pubblico esercizio bar avviene con le modalità dell'affitto d'azienda.

ART. 2 – DURATA DEL CONTRATTO E RECESSO

Il contratto di affittanza avrà durata di anni tre con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, con possibilità di proroga fino ad ulteriori tre anni (e pertanto, complessivamente, fino al massimo di anni sei) mediante provvedimento espresso, essendo esclusi i rinnovi o proroghe taciti.

Alla scadenza il contratto si deve intendere automaticamente scaduto senza necessità alcuna di comunicazione in merito da parte del concedente.

Qualora una delle due parti intendesse prorogare il contratto alla prima scadenza, dovrà farne richiesta all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

L'accettazione o il rifiuto della proposta di proroga dovrà essere comunicata entro venti giorni dal ricevimento della richiesta.

In caso di mancata proroga il gestore affittuario, senza alcuna pretesa, dovrà lasciare liberi i locali e riconsegnarli al concedente non oltre il periodo contrattuale, previa verifica sullo stato delle unità immobiliari, dei relativi impianti, degli arredi,

delle attrezzature e dell'osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale, fermo il risarcimento dei danni accertato oltre la normale usura.

In caso di mancato rilascio degli immobili nei termini previsti, il concedente incamererà a titolo di penale l'importo della cauzione.

Alla scadenza del contratto, qualora il concedente intendesse procedere a un nuovo affitto, l'affittuario non godrà di alcun diritto di prelazione.

L'amministrazione comunale e l'affittuario hanno facoltà di recesso annuale, da comunicarsi alla controparte a mezzo PEC almeno sei mesi prima della scadenza della singola annualità.

ART. 3 – ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE

AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

L'affittuario è tenuto a munirsi ed intestare a proprio nome le licenze di esercizio previste per la gestione del bar che dovrà avvenire nel rispetto delle norme che regolano la materia (L.P. 14 luglio 2000 n. 9 e relativo regolamento di esecuzione). È tenuto ad applicare i prezzi di vendita in linea con quelli in uso negli altri esercizi pubblici della zona.

Resta a carico dell'affittuario la dotazione di un regolare registratore di cassa.

L'affittuario prende atto che in base alla norma vigente è vietata la somministrazione di bevande alcoliche ai minori di anni 18.

Nell'esercizio è vietato il gioco d'azzardo, ivi compreso l'utilizzo di slot machines di qualsiasi tipo (a rulli, videopoker, multi station, new slot ecc...).

L'affittuario privilegerà nell'offerta alla clientela l'uso di prodotti tipici trentini.

ART. 4 – APERTURE AL PUBBLICO

L'apertura dell'esercizio si intende annuale, dal primo gennaio al trentun dicembre.

Durante il periodo estivo (dal 1 maggio al 30 settembre) l'apertura dovrà essere garantita dal lunedì alla domenica con orario continuato, per un minimo di 10 ore giornaliere da distribuire tra le 7.00 e le 24.00.

Durante il periodo invernale (dal 1 ottobre al 30 aprile) l'affittuario può osservare una giornata di riposo settimanale compresa tra lunedì e venerdì.

È consentita la chiusura dell'esercizio in occasione delle seguenti festività: 1 gennaio (Capodanno), 6 gennaio (Epifania), Pasqua, Lunedì dell'Angelo, 25 aprile (Festa della Liberazione), 1 maggio (festa dei lavoratori), 1 novembre (Tutti i santi), 8 dicembre (Festa dell'Immacolata concezione), 25 dicembre (Natale), 26 dicembre (Santo Stefano).

È inoltre ammessa la chiusura per ferie della durata massima di quindici giorni consecutivi e solamente durante il periodo invernale.

Il gestore deve comunicare al Comune l'orario di apertura dell'esercizio. L'orario, anche diversificato stagionalmente nel corso dell'anno (orario estivo-orario invernale), dovrà essere organizzato in modo da assicurare agli utenti la massima fruibilità e dovrà essere esposto all'esterno del locale in luogo accessibile al pubblico.

ART. 5 – COOPERAZIONE CON IL GESTORE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI E DEL CENTRO DI AGGREGAZIONE GIOVANILE

L'affittuario si impegna a cooperare con l'amministrazione comunale e con i soggetti gestori degli impianti sportivi e del centro di aggregazione giovanile in vista della ottimale fruizione dell'intero compendio "Sottodossi" come descritto in premessa, integrando i servizi e le attività svolte dall'affittuario, dall'amministrazione comunale e dai terzi gestori.

L'affittuario collabora con il centro di aggregazione giovanile in occasione di inizia-

tive e manifestazioni organizzate presso il centro (concerti, gare sportive...) mettendo a disposizione le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'evento.

Il concessionario collabora con gli educatori del centro giovanile nel perseguire gli obiettivi educativi individuati. A tal fine dovrà partecipare una volta al mese a momenti di programmazione/formazione con gli operatori del centro, su invito di questi ultimi o degli amministratori locali.

A titolo esemplificativo, agendo in buona fede secondo le regole della correttezza, l'affittuario si impegna a:

1. collaborare con l'associazione A.P.P.M. onlus, attuale gestore del Centro di Aggregazione Territoriale, per la realizzazione di iniziative di interesse comune e per il promovimento della formazione professionale secondo le linee guida elaborate da A.P.P.M. onlus denominate "Educare i giovani al lavoro" ed allegate al presente capitolato. In particolare l'équipe educativa del Centro di Aggregazione Territoriale – Spazio Giovani APPM e l'affittuario gestore del Bar, grazie a degli incontri mensili, programmeranno, condivideranno e favoriranno azioni e percorsi educativi, animativi e formativi rivolti ai bambini e alle loro famiglie, ai giovani e agli anziani. Le iniziative punteranno ad ampliare una rete di collaborazioni all'interno della comunità locale, al fine di cogliere anche nuovi bisogni e necessità della stessa.
2. collaborare con l'associazione, attuale gestore degli impianti sportivi, per l'organizzazione di tornei, momenti svago e attività di interesse comune.

ART. 6 - OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

La struttura viene consegnata all'affittuario completa di arredi e attrezzature e pronta all'uso, fatte salve le utenze che il gestore dovrà direttamente intestarsi. Al

momento della presa in carico e a fine gestione il comune e l'affittuario sottoscriveranno un verbale di consegna/riconsegna da cui risulterà lo stato dei beni mobili e immobili affidati in gestione.

I locali tecnici e il locale caldaia, in quanto a servizio dell'intera struttura non possono essere utilizzati dal gestore per il deposito di materiale e devono essere lasciati liberi e accessibili.

Sono ad esclusivo carico dell'affittuario tutti gli oneri e spese inerenti alla pulizia, allo sgombero neve di tutti gli immobili e aree esterne dati in concessione come da planimetria allegata, alle utenze, alla tariffa di igiene ambientale ed alla manutenzione ordinaria della struttura da eseguirsi previo accordo con i competenti uffici comunali. Le utenze non direttamente intestate all'affittuario saranno ripartite in base ai consumi quantificati come segue:

- Per acqua calda e acqua fredda, verrà pagato un forfait annuo sulla base dei m3 di acqua consumati mediamente durante le gestioni precedenti (1.000mc/annui). Per procedere alla stima, il totale di m3 di acqua consumati verrà considerato come 85% consumo per acque fredda e 15% per acqua calda. Per l'acqua fredda verrà considerato il costo da bolletta mentre per l'acqua calda verrà considerato un costo di 6 €/m3. Il prezzo forfetario verrà riparametrato in caso di aumenti del costo della fornitura della materia prima gas, che superino il 10% del prezzo attuale e nel caso in cui il consumo in m3 venga superato per più del 10% rispetto a quello oggetto di stima "considerato come consumo medio";
- Per riscaldamento, sono presenti dei contacalorie su ogni utenza. Il costo del "calore" dato dal costo in bolletta dell'utenza GAS verrà ripartito pro-

porzionalmente i base alle letture dei contacalorie, verrà comunque applicato un costo fisso di 200 €/annui per contributo spese di gestione e manutenzione ordinaria della Centrale Termica;

- Per l'energia elettrica verranno applicati dei contatori dedicati sulle varie linee a servizio del BAR, il costo dell'intera quota della bolletta verrà ripartito proporzionalmente sulla base dei kwh totali esposti in bolletta e le letture provenienti dai contatori dedicati.

L'affittuario avrà l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali e delle attrezzature oggetto del presente contratto con onere di provvedere alla loro verifica e manutenzione ordinaria, salvo quanto previsto al successivo art. 12.

Le zone verdi di pertinenza sono aperte al pubblico.

L'affittuario si impegna ad effettuare quotidianamente e in particolar modo al momento dell'apertura e della chiusura, una verifica sull'intera struttura segnalando tempestivamente all'amministrazione comunale eventuali situazioni di pericolo o danni causati da terzi.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dall'affittuario, senza il consenso scritto del Comune.

Gli arredi esterni o interni che l'affittuario volesse posizionare a propria cura e spese ad integrazione dell'esistente dovranno essere previamente concordati con l'amministrazione comunale. L'amministrazione comunale ha facoltà di chiedere all'affittuario di rimuovere gli arredi non autorizzati.

A fine gestione la struttura completa degli arredi dovrà essere riconsegnata pulita e

tinteggiata.

ART. 7 - OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO - PULIZIA

L'affittuario si impegna ad assicurare la pulizia interna ed esterna dell'intera struttura, come da allegate planimetrie, mantenendone il decoro e assicurandone la fruibilità.

L'obbligo di pulizia comprende l'obbligo di raccogliere quotidianamente i rifiuti eventualmente depositati nelle aree verdi di cui all'allegata planimetria, ancorché non oggetto di affitto.

Per l'esecuzione del servizio di pulizia e prodotti per l'igiene dovranno essere rispettati i criteri ambientali minimi previsti dal D.M. Ambiente 29 gennaio 2021 pubblicato sulla GURI n. 42 del 19 febbraio 2021.

ART. 8 - OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO – MATERIALE BIODEGRADABILE

Per i prodotti da asporto e in generale per gli utensili “usa e getta”, l'affittuario dovrà utilizzare solamente contenitori e posate realizzati in materiale 100% biodegradabile.

ART. 9 – CONTENIMENTO DEI RUMORI

Salvo deroghe da concordare di volta in volta con l'amministrazione concedente, dopo le ore 23.00 sono vietati l'esecuzione di musica all'aperto e dovranno essere limitati i rumori che possano disturbare la quiete pubblica.

ART. 10 – PROGRAMMAZIONE E RENDICONTAZIONE

Con cadenza annuale entro il 31 gennaio dell'anno successivo e comunque ogniqualvolta l'amministrazione lo richieda, il concessionario comunica all'amministrazione i seguenti dati, possibilmente distinti per singoli mesi:

- Consumi di energia elettrica, riscaldamento, acqua, gas e utenze in generale;

- Smaltimento rifiuti;
- Manutenzioni effettuate;
- Personale impiegato;
- Orari di apertura;
- Numero di scontrini emessi e incassi complessivi;
- Ogni altra informazione che l'amministrazione si riserva di richiedere per il monitoraggio della gestione, anche in vista della programmazione dei futuri affidamenti.

ART. 11 – DIVIETO DI SUBAFFITTO

Il gestore non può subaffittare l'azienda.

ART. 12 OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune è tenuto a:

- fornire gli impianti tecnologici e di riscaldamento;
- assolvere al controllo periodico degli estintori, manichette e sussidi antincendio in genere;
- svolgere il controllo e la manutenzione annuale dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento. A tale scopo il gestore dovrà garantire al concedente e ai soggetti da questo incaricati libero accesso ai locali tecnici attraverso il locale deposito bar;
- eseguire tutti gli interventi di manutenzione straordinaria. Sono da intendersi di manutenzione straordinaria solo gli interventi necessari per conservare agli immobili e relativi impianti tecnologici la loro destinazione e per assicurare la stabilità delle strutture. Qualora detti interventi di manutenzione straordinaria si rendessero necessari per incompetenza, imperizia o negligenza della manutenzione a ca-

rico del concessionario o per riparare danni causati nell'esplicazione delle competenze dello stesso, il comune darà corso alla richiesta di risarcimento nei confronti del concessionario;

- fornire gli arredi e le attrezzature fisse individuati nell'inventario e quelle che previo accordo scritto tra le parti si rendessero necessarie per il miglior funzionamento del bar – azienda, e provvedere alla sostituzione di arredi e attrezzature resisi necessari per vetustà accertata dall'UTC;
- eseguire le operazioni di manutenzione delle zone verdi adiacenti al centro sportivo, esclusa comunque la pulizia quotidiana di competenza dell'affittuario.

ART. 13 PUBBLICITÀ COMMERCIALE

L'affittuario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno dell'impianto oggetto dell'affido, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti e munendosi delle autorizzazioni necessarie con oneri a proprio carico. L'installazione di strutture e impianti per la pubblicità visiva e sonora (tabelloni, striscioni, schermi, ecc.) è subordinata all'autorizzazione comunale.

ART. 14 INTROITI RISERVATI ALL'AFFITTUARIO

Il concessionario incassa e trattiene i proventi derivanti dalla gestione del bar azienda e gli altri corrispettivi di natura commerciale che possono essere erogati e/o corrisposti da privati, enti, associazioni e società.

ART. 15 CANONE DI AFFITTO

L'affittuario corrisponde al comune, a titolo di canone di affitto per la gestione del bar – azienda, il corrispettivo risultante dall'offerta aggiudicataria, maggiorato dell'I.V.A nella misura di legge. Tale importo sarà pagato in due rate di uguale im-

porto, rispettivamente entro il 1° giugno e 1° settembre di ogni anno oppure in un'unica rata entro il 1° settembre e, in ogni caso, almeno due mesi prima della scadenza del contratto. Entro il 1° settembre di ciascun anno e, in ogni caso, almeno due mesi prima della scadenza del contratto, sarà versato un acconto del rimborso spese di cui al precedente art. 6, comma terzo, pari al 50% dell'importo del rimborso spese relativo all'anno precedente. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Quale base di calcolo della variazione annuale ISTAT, sarà assunto l'indice del mese antecedente la data di decorrenza del contratto.

ART. 16 INVENTARIO

All'inizio della gestione verranno dati in consegna all'affittuario i beni e le attrezzature indicati nell'allegato inventario.

Alla scadenza del contratto gli immobili e le relative attrezzature dovranno essere consegnati all'amministrazione comunale come ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, ed il materiale dovrà corrispondere a quanto risulta dall'inventario sottoscritto all'atto della presa in possesso.

Fermo restando quanto previsto dal presente capitolato in ordine agli oneri a carico del Comune e dell'affittuario per la manutenzione e sostituzione dei beni assegnati, l'affittuario si obbliga a:

- comunicare tempestivamente al Comune le sostituzioni di beni inventariati con spesa a carico dell'affittuario. Le sostituzioni dovranno corrispondere per quantità e qualità ai beni dati in consegna, i quali vengono acquisiti al patrimonio e sono inseriti nell'inventario comunale;

- comunicare tempestivamente agli uffici comunali competenti gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero gli altri interventi che devono essere assunti a carico del Comune. Le sostituzioni di beni strumentali che si rendessero necessarie devono essere preventivamente concordate per iscritto con il Comune e comunicate ai fini dell'inserimento nell'inventario comunale.

ART. 17 - ASSICURAZIONE

L'affittuario solleva l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento del servizio, ed in particolare agli utenti delle strutture oggetto di affitto, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori dei servizi stessi, l'Amministrazione comunale, i dipendenti dello stesso affittuario che operano presso i locali di cui all'art. 1 (uno), nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura. Per tutta la durata del contratto l'affittuario assume la responsabilità esclusiva per la custodia del locale, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo, liberando il Comune di Mezzocorona, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

L'affittuario si impegna a presentare, all'atto della stipulazione del contratto, idonea e specifica polizza assicurativa, da mantenersi valida ed efficace per tutta la durata del contratto, stipulata con una Compagnia di primario rilievo, che copra ogni rischio di responsabilità civile (RCT) per danni comunque arrecati a cose o persone nell'espletamento dell'attività, con massimale unico non inferiore a Euro 3.000.000,00, per sinistro e per anno, per persona e per animali o cose.

L'esistenza, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per l'Amministrazione e pertanto qualora l'affittuario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la

copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

Rimane a carico dell'Amministrazione l'onere di stipulare idonea polizza R.C. a copertura dei rischi derivanti dalla proprietà degli immobili oggetto di affitto.

ART. - 18 CAUZIONE

L'affittuario costituirà un deposito cauzionale della somma di euro 26.000,00 (ventiseimila/00) a garanzia degli impegni contrattuali, ivi compresi il pagamento delle penali; la cauzione può essere prestata mediante deposito in contanti ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa.

Il Comune provvederà allo svincolo o alla restituzione della cauzione previo assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali.

ART. 19 - INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente capitolato, all'Amministrazione comunale è data facoltà di diffidare l'affittuario ad adempiere entro breve termine, decorso il quale interviene direttamente addebitando le spese all'affittuario da trattenersi sulla cauzione.

In caso di parziale escussione della cauzione la stessa dovrà essere reintegrata entro 30 giorni, pena la risoluzione del contratto.

ART. 20 - PENALI

Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto dell'Amministrazione a pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori danni per le violazioni e le inadempienze del presente capitolato e del contratto, l'Amministrazione, nel caso in cui emergano disservizi imputabili a responsabilità dell'affittuario, si riserva la facoltà di applicare penali come di seguito descritto.

1. Oltre a quanto previsto dall'art. 20 "Inadempimento", nel caso di danni arrecati

- ai locali ed alle attrezzature dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione e per eventuali altri danni arrecati dal personale impiegato dalla concessionaria, l'Amministrazione addebiterà le spese di riparazione oltre a un'eventuale penale pari al 10% dell'ammontare del danno nel caso in cui lo stesso sia stato determinato da particolare imperizia, incuria e/o negligenza;
2. In caso di mancata produzione all'Amministrazione dei dati di cui all'art. 10 entro il termine ivi stabilito, l'amministrazione concedente applicherà una penale giornaliera di euro 50,00 per ogni giorno di ritardo successivo al ventesimo;
 3. In caso di mancata pulizia della struttura e/o delle aree verdi come da art. 7, l'amministrazione concedente applicherà una penale di euro 100,00 per ciascun inadempimento;
 4. In caso di mancato rispetto del divieto di eseguire musica all'aperto dopo le ore 23.00 e/o di turbare la quiete con rumori molesti, come da art. 9, l'amministrazione concedente applicherà una penale di euro 100,00;
 5. In caso di chiusura dell'esercizio bar non previamente autorizzata dal comune, l'amministrazione applicherà una penale di euro 150,00;
 6. In caso di inosservanza delle vigenti norme igieniche in materia di preparazione, confezionamento e conservazione dei generi alimentari e delle norme che disciplinano la materia della ristorazione collettiva ivi compresa l'applicazione del sistema di autocontrollo dell'igiene dei prodotti alimentari basato sui principi H.A.C.C.P. previsto dal Reg. CE 852/2004, fermo restando eventuali altre sanzioni stabilite dalle norme di legge e di regolamento applicabili, l'Amministrazione applicherà una penale pari a € 500,00; una seconda infrazione potrà costituire oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art.

1456 C.C.

7. In caso di vendita di generi scaduti, avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia di igiene e di sanità, si applicherà una penale di € 500,00 per ciascun singolo prodotto non conforme; una seconda infrazione potrà costituire oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata all'affittuario a mezzo di comunicazione scritta via PEC in cui faranno fede esclusivamente la data e l'ora di trasmissione da parte dell'Amministrazione, al domicilio eletto dall'affittuario; nella contestazione verrà prefissato un termine non inferiore a 10 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine l'Amministrazione, qualora non ritenga valide le giustificazioni addotte applicherà le penali o comunque adotterà le determinazioni che riterrà più opportune. Nel caso in cui venga applicata una delle penali previste nei punti precedenti, l'Amministrazione invierà formale richiesta di pagamento indicando il termine perentorio per l'effettuazione dello stesso. Decorso tale termine senza che il pagamento sia stato effettuato, l'importo richiesto sarà liquidato mediante rivalsa sull'importo della cauzione versata, con obbligo della concessionaria di procedere alla sua reintegrazione.

L'amministrazione concedente si riserva di disapplicare in tutto o in parte le penali qualora l'inadempimento non risulti imputabile all'affittuario, oppure quando si riconosca che la penale è manifestamente sproporzionata, rispetto all'interesse della amministrazione. La disapplicazione non comporta il riconoscimento di compensi o indennizzi all'affittuario.

L'Amministrazione si riserva, comunque, in caso di constatata applicazione di 3 penali complessivamente nel corso della medesima annualità ovvero di 6 penali complessivamente del corso dell'intera durata della concessione, indipendentemente da qualsiasi contestazione, di procedere alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. con l'invio di PEC.

ART. 21 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. nei seguenti casi:

- qualora il conduttore risulti insolvente e non provveda ai versamenti dei canoni di affitto previsti entro e non oltre 30 giorni decorrenti dall'avviso di messa in mora notificato dal comune con PEC;
- diffusa e motivata insoddisfazione degli utenti;
- apertura di procedura concorsuale a carico del concessionario;
- messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- danni gravi prodotti agli impianti ed attrezzature di proprietà comunale derivanti da negligenza o imperizia del conduttore.
- non giustificati inadempimenti agli impegni di collaborazione (art. 5) e di rendicontazione (art. 10);
- nei casi indicati dal precedente art. 20.

L'amministrazione ne contesterà l'addebito per iscritto e sentite le motivazioni dell'affittuario avrà facoltà di risolvere in ogni momento il contratto. Sono esclusi i casi di inosservanza dovuta ad eventi straordinari e comunque non imputabili a comportamento doloso o colposo dell'affittuario.

Il Comune è in diritto di risolvere il contratto nel caso di gravi negligenze o contravvenzioni agli obblighi contrattuali da parte dell'affittuario ovvero in caso di inosser-

vanza delle norme contrattuali.

La risoluzione del contratto comporta l'obbligo per l'affittuario di restituire l'immobile a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e determina conseguentemente la cessazione degli effetti del presente capitolato.

In caso di risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, il Comune incamera la cauzione di cui al precedente articolo 18.

ART. 22 SPESE

Tutte le spese relative al contratto da assumersi e qualsiasi altra spesa fiscale presente e susseguente sono a carico dell'affittuario.

ART. 23 NORME FINALI

Per quanto non espressamente contemplato dal presente capitolato le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni di legge in materia ed alle consuetudini locali.

Educare i giovani al lavoro

Il tema giovani e lavoro non è certamente nuovo.

È un argomento attorno al quale si è sedimentato un lungo e articolato dibattito che ha interessato e interessa attori politici, economisti, sociologi, istituzioni scolastiche e di ricerca.

La stessa Unione Europea se ne sta occupando da almeno due decenni e in recentissime linee guida ribadisce come *“le politiche per la gioventù, oggi, sono un sistema di obiettivi, interventi e azioni che hanno la finalità generale di offrire ai giovani opportunità e percorsi verso l'età adulta”*. Obiettivi quindi *“che si configurano come politiche dell'autonomia, della fiducia, dello sviluppo locale, della cittadinanza e dell'investimento sociale”*. Il quadro generale all'interno del quale si collocano questi programmi è *Europa 2020 – Una strategia per una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva*. Nell'ambito di Europa 2020 vi sono delle azioni principali e, tra queste, la priorità viene assegnata **“all'agevolare l'ingresso dei giovani nel mercato del lavoro”**.

Sul tavolo ci sono senza dubbio questioni variabili e complesse, che negli ultimi anni si sono acuite anche per effetto della cronicizzazione che la crisi economica ha assunto. Non mancano certamente le iniziative che provano a tratteggiare strategie di soluzione. Gli strumenti che vengono messi in campo sono molteplici, come le risorse. Tuttavia dobbiamo riconoscere che tutti questi interventi registrano una quota di inefficacia e che il tema giovani e lavoro non conosce, almeno sino ad ora, prospettive risolutive interessanti.

Dentro questa situazione, non di facile soluzione, emerge un fattore non sempre considerato nella sua vera portata. Prima ancora che un tassello decisivo per la praticabilità di un progetto di vita, **il lavoro costituisce un'opportunità di crescita umana**. Il lavoro insomma, assolve anzitutto ad una **funzione di crescita della persona**.

È questo l'aspetto che in questa sede si intende evidenziare e sul quale in questi anni la nostra Associazione ha assunto un investimento deciso.

Accompagnare i ragazzi nell'affascinante e complesso percorso della loro età evolutiva presuppone che ci si interessi a pieno titolo del loro ingresso nel mondo del lavoro e che questo venga fatto assicurando loro un percorso di crescita, di maturazione e di responsabilizzazione sostanziale e non solo formale.

A nostro avviso, due sono gli aspetti sui quali è necessario investire con decisione. Il primo aspetto è sintetizzabile nel **lavoro come opportunità reale di maturazione della persona**. È necessario sovvertire l'idea che il lavoro venga vissuto come una tappa forzata, come un obbligo. Va da sé che se questo è l'approccio, l'atteggiamento non potrà essere che difensivo. Il lavoro, al contrario, deve essere vissuto come **un'esperienza generativa** all'interno della quale si cresce, ci si confronta, si cambia e si impara a diventare adulti.

Il secondo aspetto si riferisce al **lavoro come ambito all'interno del quale è possibile educare**. Questo è possibile se il contesto, l'ambito lavorativo è luogo educativo. In altri termini è indispensabile che all'interno di un'esperienza lavorativa venga offerta la possibilità di un tempo, di una attenzione e di una pazienza in cui

le caratteristiche intrinseche della cosiddetta *performance* lavorativa possano essere sperimentate dai giovani. Un ambito all'interno del quale le componenti strutturali e ineliminabili della condizione lavorativa possano essere lette e rielaborate in una prospettiva di miglioramento. Ci si riferisce, ad esempio, a questioni semplici, che tuttavia spesso vengono date per scontate: la fatica, la frustrazione, il sacrificio, il rispetto delle regole organizzative, la capacità di relazionarsi, oltre certamente alla piacevolezza e al senso di gratificazione.

Su questi due aspetti la sperimentazione della figura di **educatore-tutor**, ovvero un accompagnatore educativo che si gioca in prima persona nella relazione sia con il giovane, sia con la parte datoriale, può rappresentare l'investimento sociale adeguato e necessario.

Non v'è dubbio che la praticabilità di questo percorso è resa possibile solo se vi sono imprenditori, dirigenti o manager aziendali che lo rendono possibile ed attuabile. Diversamente sarebbe solo un ragionamento teorico che però non potrebbe essere sperimentabile. **Non è vero, in altri termini, che tutte le esperienze lavorative si equivalgono**, che l'una è uguale all'altra. Vi sono esperienze che fanno crescere e capire, altre che mortificano e uccidono speranze e attese nei giovani. A fronte di queste sintetiche valutazioni si possono ipotizzare alcune piste di lavoro.

- Formazione sugli strumenti che la nostra Provincia ha attivato a sostegno del lavoro giovanile.
- Codificare e formalizzare le funzioni principali del tutor educatore e avviare una sperimentazione su un piccolo gruppo di giovani a favore dei quali assicurare: informazione sulle opportunità, formazione sui temi etici (comportamento) del lavoro, analisi sulle loro reali attitudini, assistenza nella predisposizione del curriculum e lettera di presentazione, simulazione di colloqui, avvio di esperienze lavorative con l'accompagnamento del tutor, analisi e riflessione sui loro punti di forza e di debolezza.
- Offrire la possibilità ai ragazzi - giovani di ascoltare testimonianze di imprenditori, non tanto che hanno avuto più o meno successo, ma soprattutto che hanno saputo interpretare una visione di impresa socialmente responsabile e quanto questa visione possa incidere positivamente sulle nostre comunità.
- Sostenere la possibilità che nel periodo estivo i giovani possano sperimentarsi in esperienze lavorative o prelaborative attivando tutte le risorse in campo (privato sociale, amministrazioni, aziende private).
- Avviare una mappatura delle realtà imprenditoriali provinciali che, a fronte della sottoscrizione di uno specifico protocollo di intesa (una sorta di responsabilità sociale di impresa), si dichiarano disponibili ad accogliere, anche per brevi periodi, i giovani selezionati.
- Costituire un network di aziende

Un'ultima nota a margine. Sappiamo che gli strumenti che la nostra Provincia è in grado di assicurare e mettere in campo sono molteplici e significativi per il sostegno all'ingresso nel lavoro. È forse giunto il momento perché questi strumenti, che

tuttavia da soli non bastano, siano indirizzati in maniera decisa nei confronti di quelle realtà aziendali che accettano di sperimentare la responsabilità sociale di impresa, così come sopra tratteggiata. Su questo aspetto la Provincia Autonoma di Trento potrebbe realizzare **un percorso certificatorio assolutamente innovativo che ad oggi non ha eguali in Italia.**

All'interno di questo quadro generale, che evidenzia soprattutto la metodologia che Appm intende adottare nell'approccio al tema "educare al lavoro", il Bar Campetti potrebbe rappresentare il punto di riferimento più significativo per l'avvio di tali azioni. Il Bar, con l'adeguato supporto del Centro di Aggregazione Territoriale, potrebbe quindi divenire luogo di ritrovo per i ragazzi e al tempo stesso punto di riferimento e di incontro con quei datori di lavoro che intendono condividere il percorso sopra evidenziato. Presso il Bar, inoltre, i ragazzi potrebbero avviare tirocini lavorativi, esperienze di alternanza scuola- lavoro e tirocini formativi.

Tale percorso innovativo è chiaramente possibile se viene attivata una condivisione profonda e convinta tra gestore del Bar e Centro di Aggregazione sugli aspetti sopra evidenziati.