



FAQ 3

(Aggiornata al 2 gennaio 2024)

Bando per la locazione ad uso commerciale (somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) di un immobile posto all'interno dell'OASI VERDE

QUESITO	RISPOSTA
1 - i lavori richiesti ed elencati sono da voi già stati quantificati in modo tale da predisporre un piano finanziario adeguato?	<p>I lavori sono quantificati secondo dei preventivi assunti dall'Amministrazione Comunale senza preventiva gara o progettazione dedicata, ai quali non è seguito un ulteriore approfondimento. I preventivi sono precedenti ai lavori di adeguamento eseguiti dal gestore dell'Estivo 2023. Nulla vieta che possono essere presi a riferimento ma l'operatore interessato ha lo spazio per ottenere prezzi migliori o ha la possibilità di proporre lavori diversi che rendano non necessari determinati interventi.</p> <p>I costi preventivati al Comune sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nuovo impianto gas metano comprensivo di progetto pari (iva esclusa) ad € 28.640- Progetto nuovo impianto elettrico pari (iva esclusa) ad € 4.800- Nuovo impianto elettrico pari (iva esclusa) ad € 70.000- Nuovo impianto rilevazione fumi pari (iva esclusa) ad € 62.000
2 - Ci sono certificazioni dell'impianto elettrico?	<p>Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei lavori eseguiti dal gestore dell'estivo 2023. Le originarie dichiarazioni di conformità relative alla costruzione originaria non sono più ritenute</p>

	valide.
3 - L'impianto di rilevazione fumi è necessario?	L'impianto è necessario per il carico d'incendio che l'edificio attualmente a causa dei rivestimenti in legno. Potranno essere proposte modifiche all'edificio che rendano non necessario l'impianto di rilevazione fumi
4 - Per l'utilizzo del gas metano serve l'allacciamento? Se si utilizza tutto elettrico può essere non necessario?	L'impianto del gas metano ed il suo allacciamento è obbligatorio solo se si prevede l'utilizzo di metano. Potrà essere proposta una modifica all'edificio che renda non necessario l'impianto a gas in quanto ogni strumentazione/impianto è alimentata ad energia elettrica (riscaldamento, raffrescamento, cucina, ecc)
5 - Esiste una colonia felina in loco. Può essere trasferita?	La colonia può essere trasferita solo per la tutela degli animali per gravi motivazioni sanitarie su disposizione del Sindaco in accordo con il servizio veterinario dell'ATS. Non è un automatismo, per cui potrebbe anche non esserci le condizioni per un trasferimento.
6 - Il verde nell'area di competenza è a carico dell'affittuario?	Sì
7 - Esistono limitazioni del parco del Serio per l'organizzazione di eventi musicali?	No, andranno comunque valutate le modalità e le eventuali installazioni. Gli eventi musicali dovranno comunque rispettare gli orari ed i limiti della zonizzazione acustica. Qualora si intendano organizzare manifestazioni temporanee, le stesse saranno oggetto di valutazione ed eventuale deroga a cura dell'organo competente prima della relativa manifestazione ai sensi dell'art 50 delle NTA del vigente piano di zonizzazione acustica (https://www.comune.seriata.bg.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=2&idArea=28583&idCat=56334&ID=56348&TipoElemento=categoria).

<p>8 - Condizioni attuali del tetto, se ci sono da fare dei lavori.</p>	<p>Attualmente le condizioni del tetto non sono note; l'operatore interessato ha la possibilità di intervenire ad un controllo sullo stato della copertura del Chiosco: coibentazione ed isolamento degli ambienti interni, infiltrazioni, scivolamento dello strato di copertura (tegole e coppi), eventuali presenze di umidità negli ambienti interni del sottotetto</p> <p>Sono stati messi a disposizione, allegati alla pagina internet, alcuni file scansionati che possono aiutare nella predisposizione della proposta progettuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tavola planimetrie prospetti e sezioni di progetto del chiosco esistente in formato .pdf • Tavola planimetria scarichi reflui di progetto del chiosco esistente in formato .pdf
<p>9 - Oltre ai 20 tavoli comunali già presenti, quanti tavoli si possono aggiungere sulla superficie di competenza?</p>	<p>Non esiste un numero massimo di tavoli da aggiungere. All'interno dell'area di pertinenza ognuno, in base al proprio progetto gestionale potrà collocare un numero di tavoli ritenuto dallo stesso adeguato.</p>
<p>10 - Abbiamo notato un intervento della canna fumaria, probabilmente del gestore estivo precedente, quindi è comunque possibile utilizzarla per il forno a legna presente?</p>	<p>Attualmente le condizioni della canna fumaria non sono note, quindi l'operatore interessato ha la possibilità di intervenire ad un controllo sul suo stato attuale.</p> <p>Si ricorda che il diametro della canna fumaria deve essere adeguato alla quantità di fumi prodotti, questo per assicurare un corretto tiraggio e per facilitare le operazioni di manutenzione e pulizia. Per questo la normativa per la canna fumaria per il forno a legna prevede un diametro minimo di circa 200/250 mm.</p> <p>Il percorso della canna fumaria deve avere andamento prevalentemente verticale con deviazioni dell'asse non superiori ai 45°.</p> <p>Deve essere obbligatoriamente distanziata da materiali combustibili o infiammabili tramite un'intercapedine d'aria o interventi di isolamento termico ignifugo.</p>

<p>11 - I fan coil presenti sono funzionanti? Se sì, da cosa sono alimentati? abbiamo notato assenza di caldaia.</p>	<p>I fan coil presenti sono di recente installazione e sono collegati alla rete idraulica, prelevano aria dal locale da raffrescare (o riscaldare) e la filtra, trattenendo così le eventuali impurità.</p> <p>A seconda delle necessità, l'acqua che circola nell'impianto viene riscaldata dalla caldaia, ora non presente perché rimossa dal precedente gestore, oppure raffreddata da un refrigeratore.</p>
<p>12 - Che restrizioni ci sono sui fuochi liberi? è possibile adibire una parte esterna di competenza come grigliera?</p>	<p>Si ritiene che NON possa essere adibita una parte esterna a grigliera all'aperto perché è tuttora vigente l'Ordinanza Sindacale n. 80 del 11/08/2015 che nel <u>parco pubblico Oasi Verde</u> vieta espressamente l'accensione di fuochi, l'utilizzo di barbecue, fornelli e simili.</p> <p>Il Chiosco si colloca inoltre in area prossima ad abitazioni private (che possono essere oggetto di molestia da fumi), vicino ad alberi e contornato da tappeti erbosi che nel periodo estivo possono presentarsi molto secchi, nonché è limitrofo al Parco Regionale del Serio (ciò ai fini della tutela della fauna selvatica).</p> <p>Inoltre il Bando prevede all'art. 1 che la preparazione delle consumazioni avvenga anche <u>nella veranda del chiosco</u> con apparecchiature solo elettriche (no apparecchiature alimentate a gas metano o GPL).</p> <p>Vige anche il Regolamento di Polizia Urbana che all'art. 13 vieta nei parchi e giardini pubblici l'accensione di fuochi o bracieri, senza autorizzazione; nel Testo Unico dei Regolamenti procedurali per l'insediamento di attività economiche - Titolo I Approvato con delibera di Consiglio comunale 45 del 27/10/2022, l'art. 17 prevede che l'accensione di fuochi/fiamme libere sia comunque soggetta ad autorizzazione del Comune, che in tal senso disciplina (artt. 57 e 59 TULPS).</p> <p>Si ricorda infine che vigono altresì le disposizioni per il contenimento</p>

	dell'inquinamento atmosferico di Regione Lombardia (es. per l'installazione e l'utilizzo dei generatori di calore a biomassa legnosa di Regione Lombardia - https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/aria/misure-permanenti).
13 è presente una relazione per quanto riguarda la stabilità strutturale dell'intercapedine delle fondazioni?	No
14 L'ATS locale non ha mai alzato alcun appunto per quanto riguarda la colonia felina presente in loco?	Vedi risposta faq n° 5
15 oltre all'area di competenza delimitata dai vialetti in frantumato il futuro gestore ha la possibilità di usufruire anche di altre aree del parco?	Su richiesta e se autorizzata pagando l'occupazione suolo pubblico
16 Il vecchio gestore ha lasciato delle attrezzature all'interno della veranda utilizzata per la stagione estiva, verranno cedute al futuro gestore o verranno recuperate?	Le attrezzature non sono nella disponibilità del Comune.
17 Per la co-partecipazione del comune nelle opere all'immobile ci sono dei limiti o verranno analizzate volta per volta? se l'importo dei lavori che il comune si prenderà in carico superasse il 50% del valore dell'affitto il delta ricadrà completamente sulla gestione?	La compartecipazione del Comune è limitata a quanto indicato nel bando (esonero dal pagamento del Canone di Locazione offerto compreso aggiornamento ISTAT per una quota del 50% per 12 anni e rinnovo automatico dei 6 anni successivi ai primi). Non sono previste ulteriori compartecipazioni da parte del Comune per cui la spesa ricadrà sul gestore.