



**COMUNE DI ISOLA RIZZA**  
PROVINCIA DI VERONA

Via G. Marconi, 187 – CAP 37050 C.F. 00660940230  
Tel. (045) 7135022 – FAX (045) 7135640 – e-mail: tecnico@comune.isolarizza.vr.it

**ALLEGATO 3**

Allegato alla determinazione n. 102 del  
09.05.2013

**CAPITOLATO DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, APERTURA E CHIUSURA DEL PARCO GIOCHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.**

**NUOVA PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE PLURIENNALE DELLA STRUTTURA BAR-RISTORANTE SITA IN VIA SABBIONARE PRESSO L’AREA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI-PARCO GIOCHI DI ISOLA RIZZA. CIG: 5111267EF2.**

La concessione prevede, a carico del concessionario, i seguenti obblighi:

- a.** Lavori di completamento della struttura, manutenzione ordinaria e pulizia dei locali concessi e dell’area esterna pertinenziale;
- b.** apertura, chiusura del parco giochi secondo gli orari fissati dall’amministrazione;
- c.** manutenzione ordinaria e pulizia del parco giochi, compreso il verde, i giochi e gli arredi ivi presenti.

**a.** La struttura sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell’aggiudicatario la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, certificazioni, licenze, autorizzazioni tecniche, amministrative, antincendio, sanitarie e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’uso, senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Isola Rizza e di altri enti pubblici.

Sono a carico del concessionario i seguenti **lavori di completamento** della struttura:

- 1. la fornitura e l’installazione dei vetilconvettori adeguati alla struttura e agli impianti esistenti, previa approvazione da parte degli uffici comunali competenti. Tali corpi radianti rimarranno in proprietà al Comune alla scadenza della concessione;
- 2. il completamento degli impianti, del pavimento e dei rivestimenti del locale cucina, previa approvazione da parte degli uffici comunali

competenti. Tali opere rimarranno in proprietà al Comune alla scadenza della concessione.

3. i lavori di ampliamento dei locali cucina con realizzazione di un'area lavaggio e la creazione di un locale ripostiglio per prodotti igiene e pulizia, come da progetto allegato al bando (ALLEGATO 2). Tali opere rimarranno in proprietà al Comune alla scadenza della concessione.
4. la fornitura e l'installazione degli elettrodomestici e degli arredi per il locale cucina e per i locali ristorante-bar;
5. ogni altro intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria proposto in sede di offerta tecnica.

I lavori di completamento sopra descritti sono finalizzati all'ottenimento del certificato di agibilità della struttura oggetto di concessione e della successiva autorizzazione per l'apertura del pubblico esercizio di bar-ristorante.

Il "Concessionario" si obbliga altresì ad eseguire, a proprie spese e cura, gli interventi e le opere per la manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto della presente concessione.

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture dell'edificio, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o di futura realizzazione, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'intero complesso immobiliare, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenerne nel tempo la fruibilità al livello della consegna ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari.

Il Concessionario garantisce la restituzione del complesso immobiliare in perfetto stato e perfettamente pulito ed ordinato, completamente libero e sgombro di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà alla scadenza del contratto, o al verificarsi di una delle cause di risoluzione o rescissione dello stesso, salvo il risarcimento del danno.

Riguardo ai beni affidati dal Comune al Concessionario, quest'ultimo nominerà un consegnatario e custode degli stessi. Il custode risponderà di tali beni affidatigli in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie qualora dipendenti da cause a lui imputabili.

Dopo e in aggiunta ai lavori di completamento sopra descritti, successivamente all'ottenimento della licenza di agibilità e dell'autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande, è vietato al Concessionario apportare modifiche ai locali, compresi i relativi impianti, qualora manchi il preventivo consenso scritto del Comune di Isola Rizza, il quale si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nella situazione di fatto risultante dal verbale di consegna dell'immobile con ripristino a spese dell'aggiudicatario. In caso di modifiche apportate, al termine della concessione, il Comune di Isola Rizza stabilirà se l'aggiudicatario dovrà ripristinare i locali con le caratteristiche presenti al momento dell'inizio della concessione o meno, senza che lo stesso possa avanzare alcuna pretesa di rimborso o indennizzo.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano ogni elemento facente parte del complesso immobiliare, anche di futura realizzazione. Di seguito si riporta un

elenco degli interventi di manutenzione ordinaria più significativi, anche se non esaustivi, a carico del concessionario:

- manutenzione ordinaria dell'edificio e di tutte le strutture murarie, comprendente riparazioni e sostituzioni saltuarie;
- manutenzione di tutti gli impianti tecnologici (anche di futura realizzazione);
- manutenzione dell'impianto idrico-fognante;
- manutenzione dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione di corpi illuminanti esauriti o difettosi e di ogni altra apparecchiatura difettata per usura o per altro problema di funzionamento;
- pulizia degli spazi interni ed esterni;
- riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni;
- tinteggiature interne;
- riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni ed esterni;
- riparazioni e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- riparazioni e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni in conseguenza dell'uso;
- verifica e verniciatura periodica di tutte le opere in ferro presenti nelle strutture dell'immobile;
- ogni altro intervento e riparazione resa necessaria in conseguenza dell'uso, dell'imperizia o di atti vandalici operati dagli avventori.

N.B. Tutte le attività di manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici dovranno essere eseguite da ditte e personale specializzato e qualificato. Il nominativo di tali ditte dovrà essere comunicato all'Ente.

Il concessionario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione anche di natura straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini dell'espletamento dell'attività di pubblico esercizio e delle attività connesse. Tali interventi, nonché quelli indicati nei precedenti punti 1-2-3-4-5, saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Isola Rizza, durante o al termine del rapporto, in quanto di detta circostanza si è tenuto conto nella definizione del canone posto a base di gara, fatto salvo quanto previsto al punto 3) del bando di gara, ovvero il fatto che il concessionario sarà dispensato dal pagamento della prime mensilità del canone, a partire dalla sottoscrizione della concessione, fino alla concorrenza della spesa effettivamente sostenuta e rendicontata per l'esecuzione dei lavori di cambio d'uso elencati nella STIMA di cui all'Allegato 7).

Una volta eseguiti i lavori di completamento sopra descritti richiesti dall'Amministrazione, gli stessi accederanno automaticamente e gratuitamente alla proprietà comunale con rinuncia dell'aggiudicatario a pretendere gli indennizzi.

Il Concessionario è tenuto a provvedere a propria cura e spese a rendere i locali idonei allo svolgimento delle attività di pubblico esercizio (somministrazione di alimenti e bevande), incluse le eventuali attività accessorie, ricreative e del

tempo libero e a dotare gli stessi di attrezzature conformi alla normativa vigente in materia, previa acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni.

Il concessionario è tenuto a provvedere, pertanto, all'allestimento ed al completamento degli arredi e delle attrezzature ritenuti necessari per la corretta conduzione delle strutture assunte in concessione.

Il Concessionario è, inoltre, tenuto a sostenere tutte le spese per l'allacciamento delle utenze e quelle dei relativi consumi (acqua, energia elettrica, gas, ecc.) e ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività.

Il Concessionario si farà carico delle spese relative al materiale di consumo ordinario, a ogni imposta e tassa, compresa quella relativa allo smaltimento dei rifiuti.

**b.** Il parco giochi adiacente alla struttura bar-ristorante è un parco comunale al quale è garantito libero accesso a tutti, negli orari di apertura sotto riportati. Non è un'area annessa al bar-ristorante, né a servizio dello stesso, né affidata in concessione.

Sono affidate al Concessionario le attività operative connesse essenzialmente all'apertura e chiusura del parco e alla manutenzione ordinaria dello stesso.

L'ingresso al parco e l'utilizzo dei giochi è gratuito ed è previsto che i bambini siano accompagnati da un adulto.

All'interno del parco è vietato tassativamente l'esercizio, anche provvisorio, da parte del concessionario e di terzi, di qualsiasi attività commerciale e/o ludica a pagamento.

Il Concessionario ha l'obbligo di garantire l'apertura e la chiusura del parco giochi secondo il seguente orario minimo o secondo l'eventuale estensione oraria proposta in sede di offerta tecnica:

ORARIO PRIMAVERA-ESTATE: 10,00 – 18,00

ORARIO AUTUNNO-INVERNO: 14,00 – 17,00

**c.** L'attività di manutenzione del parco giochi comunale a carico del concessionario prevede la manutenzione ordinaria con macchine, mezzi e attrezzi propri da svolgersi durante l'orario di chiusura del parco e specificatamente :

- attività di giardinaggio, con cura e manutenzione delle aree verdi all'interno del perimetro del parco;
- innaffiamento delle aiuole;
- sostituzione di alberi non attecchiti, semina, rinnovo e concimazione del prato e dei fiori nelle aiuole;
- Tosatura ed aerazione del manto erboso.
- pulizia del parco con estirpazione di erbacce e asportazione di fogliame e di altri rifiuti abbandonati dagli avventori;
- svuotamento dei cestini della spazzatura e sostituzione sacchetti;
- concimazione degli alberi e del prato almeno una volta l'anno con concimi idonei;
- potatura degli alberi;
- pulizia e manutenzione periodica della recinzione, delle panchine, dei giochi ed altri arredi, con verniciatura annua degli stessi;
- manutenzione e mantenimento in efficienza dei giochi e degli arredi e tutti gli interventi necessari a seguito di atti vandalici.

- sostituzione di corpi illuminanti esauriti o difettosi e di ogni altra apparecchiatura difettata per usura o per altro problema di funzionamento;
- manutenzione e mantenimento in efficienza dell'impianto di irrigazione attualmente esistente.

Il Comune si riserva di procedere ad ulteriori piantumazioni di alberi, siepi, fiori, cespugli, ecc... L'attività manutentiva, pertanto, è riferita alle piante ed aiuole attualmente esistenti e a quelle di futura implementazione a cura e spese del Comune o a cura e spese dello stesso Concessionario in attuazione di eventuali proposte tecniche migliorative in sede di offerta.

Tutti i materiali di consumo e le attrezzature necessarie per le pulizie (prodotti per l'igiene, detersivi, scope ecc.), le concimazioni ed altro (lampade, sacchetti per i cestini,...) sono a carico del Concessionario del bar-ristorante.

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri di conferimento e smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività di pulizia e giardinaggio del parco giochi.

Sono a carico del Comune tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, fatti salvi quelli eventualmente offerti dal concessionario in sede di offerta tecnica.

Resta a carico del Concessionario la fornitura dell'energia elettrica occorrente per l'impianto di illuminazione del parco.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

Arch. Veronica Mondino