



# COMUNE DI VENEZIA

DIPARTIMENTO POLITICHE TERRITORIALI

DIREZIONE PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE LAVORI

## PROGETTO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DEL CENTRO CULTURALE CANDIANI

NUOVA HALL E MULTISALA CINEMATOGRAFICA - NUOVA SISTEMAZIONE DI PIAZZA CANDIANI

SEZIONE DI MESTRE FOGLIO 13 Mappali 68 (porz.) / 69 / 70 / 99 / 674 / 1627 (porz.) / 1767 / 2012  
V.P.R.G. CENTRO STORICO DI MESTRE P.U. SCHEDA NORMATIVA N °8

### PROGETTAZIONE PRELIMINARE

### CAPITOLATO PRESTAZIONALE

(art. 24 D.P.R. 554/1999)

3

DATA

AGG.

DICEMBRE 2007

Responsabile di procedimento

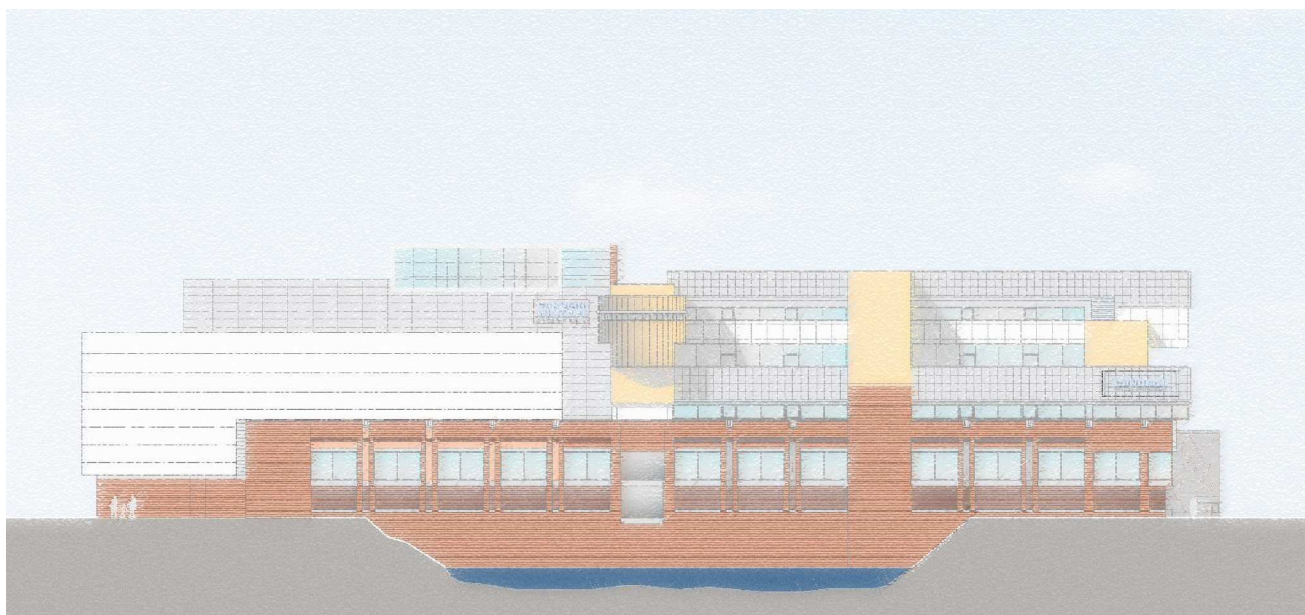
Arch. Ing. Ivano Turlon

Progettista

Arch. Anastassia Koulou

Collaboratore principale

Ing. Claudio Ficotto



# **COMUNE DI VENEZIA**

## **DIPARTIMENTO POLITICHE TERRITORIALI**

### **DIREZIONE PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE LAVORI**

#### **PROGETTO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DEL CENTRO CULTURALE CANDIANI**

**NUOVA HALL E MULTISALA CINEMATOGRAFICA – NUOVA SISTEMAZIONE DI  
PIAZZA CANDIANI**

## **3 . CAPITOLATO PRESTAZIONALE** **(art. 24 D.P.R. 554/1999)**

### **Indice**

|          |                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>PROGETTAZIONE</b>                                                                                                               |
| 1.1      | PRINCIPI E FINALITÀ DELLA PROGETTAZIONE                                                                                            |
| 1.2      | CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE                                                                                                  |
| 1.3      | REQUISITI TECNICI                                                                                                                  |
| 1.4      | DISPONIBILITÀ DEI PROGETTISTI E DEGLI ELABORATI                                                                                    |
| 1.5      | ATTI DI ASSENSO E APPROVAZIONI                                                                                                     |
| <b>2</b> | <b>CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE</b>                                                                                             |
| 2.1      | FILOSOFIA PROGETTUALE                                                                                                              |
| 2.2      | CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E FUNZIONALI                                                                                       |
| <b>3</b> | <b>ALTRI CRITERI PROGETTUALI</b>                                                                                                   |
| 3.1      | REQUISITI PRESTAZIONALI GENERALI                                                                                                   |
| 3.2      | CONCEZIONE STRUTTURALE                                                                                                             |
| 3.3      | CRITERIO DI SICUREZZA                                                                                                              |
| 3.4      | CRITERIO ENERGETICO                                                                                                                |
| 3.5      | ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE                                                                                              |
| 3.6      | CRITERIO ECONOMICO                                                                                                                 |
| 3.7      | LA SICUREZZA (SAFETY)                                                                                                              |
| 3.8      | COMFORT AMBIENTALE                                                                                                                 |
| 3.9      | IL NETWORK IMPIANTISTICO - ENERGIA - RISPARMIO ENERGETICO                                                                          |
| 3.10     | SISTEMAZIONI ESTERNE                                                                                                               |
| 3.11     | SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE E DEI REFLUI                                                                         |
| <b>4</b> | <b>CRITERI GESTIONALI</b>                                                                                                          |
| 4.1      | LA PROGRAMMAZIONE                                                                                                                  |
| 4.2      | GLI ORARI DEL MULTIPLEX                                                                                                            |
| 4.3      | I SERVIZI CONNESSI                                                                                                                 |
| 4.4      | I SERVIZI E GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE                                                                                         |
| <b>5</b> | <b>RINVIO ALLE PRESCRIZIONI CHE SI DESUMONO DAGLI ELABORATI TECNICI<br/>PREDISPOSTI DALL'ENTE ED ALLE NORME VIGENTI IN MATERIA</b> |

## **1 – PROGETTAZIONE**

### **1.1 PRINCIPI E FINALITÀ DELLA PROGETTAZIONE**

La progettazione ha come fine la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del rapporto ottimale fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione, efficienza costante nel tempo dei materiali e dei componenti, possibilità di facile sostituzione degli elementi, compatibilità dei materiali e agevole controllabilità delle prestazioni delle costruzioni nel tempo.

Il progetto è redatto nel rispetto degli standard dimensionali e di costo correnti e in modo da assicurare il massimo rispetto e compatibilità con le caratteristiche richieste nel Documento Preliminare alla Progettazione.

### **1.2 CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE**

Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dal progettista o dai progettisti responsabili degli stessi nonché dal progettista responsabile dell'integrazione fra le varie prestazioni specialistiche.

Tutti gli elaborati, a qualsiasi livello di progettazione si riferiscano, così come in caso di eventuale variante, devono essere forniti all'Amministrazione anche su supporto informatico modificabile; lo stesso obbligo sussiste per la documentazione fornita in origine dall' Amministrazione e che sia stata necessaria o in altro modo utilizzata nell'ambito della progettazione.

Per supporto informatico si intendono dei files archiviati su compact disk o dvd, in formati standardizzati, non protetti, compatibili, riproducibili, copiabili e modificabili con i più diffusi programmi software disponibili in commercio; preferibilmente in formato DWG per gli elaborati grafici, in formato DOC per gli elaborati di testo, in formato BMP o JPG per gli elaborati fotografici, in formato modificabile e gestibile dal software in dotazione alla Stazione committente per gli elaborati contabili; oppure nei diversi formati standardizzati richiesti dal responsabile del procedimento.

### **1.3 REQUISITI TECNICI**

I progetti sono predisposti in conformità alle regole e norme tecniche stabilite dalle disposizioni vigenti in materia al momento della loro redazione; i materiali e i prodotti previsti devono essere conformi alle regole tecniche di cui alle vigenti disposizioni di legge, le norme armonizzate e le omologazioni tecniche; le relazioni tecniche devono indicare la normativa applicata.

### **1.4 DISPONIBILITÀ DEI PROGETTISTI E DEGLI ELABORATI**

La prestazione progettuale, in tutte le sue fasi, comprende la partecipazione del progettista, direttamente o tramite propri incaricati dotati delle necessarie qualificazioni o specializzazioni, nonché dei poteri decisionali, alle riunioni degli organi collegiali dell' Amministrazione, alle riunioni convocate presso la stessa Amministrazione o presso altre amministrazioni, per chiarimenti, illustrazioni, e ogni altra necessità, in relazione al progetto.

Il progetto resta di piena proprietà dell'Amministrazione, la quale può successivamente introdurvi o farvi introdurre tutte le variazioni ed aggiunte che ritenga necessarie, così come fame copie,

integrali o per estratto, elaborarne i contenuti, utilizzare gli elaborati per pubblicazioni, senza che il progetto possa sollevare eccezioni di sorta. Restano altresì nella proprietà materiale e legale dell'Amministrazione gli elaborati, i documenti, gli atti, comunque formati e su qualunque supporto, prodotti dal progetto nell'ambito dell'incarico.

### **1.5 ATTI DI ASSENSO E APPROVAZIONI**

Il progettista è obbligato a richiedere ed ottenere tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza di soggetti (Organismi, Enti, Autorità ecc.) diversi dall'Amministrazione committente.

Il progettista è obbligato ad apportare alla progettazione definitiva, con successivo adeguamento della progettazione esecutiva, tutte le varianti e le modifiche richieste, suggerite o prescritte in relazione agli atti di assenso di cui al comma 1, e quelle scaturite in sede di eventuale conferenza di servizi.

La prestazione progettuale relativa al progetto definitivo comprende tutti gli adempimenti tecnici, con la formazione di relazioni, elaborati, rappresentazioni, illustrazioni e ogni altro atto necessario, ancorché non specificato in precedenza, necessari alla acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni, dei nulla osta, dei certificati, delle attestazioni e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, ovvero di deposito di denunce di inizio attività o altri adempimenti simili, anche presso amministrazioni ed enti diversi.

La prestazione progettuale comprende altresì tutti gli adempimenti di cui ai commi 1 e 2, eventualmente necessari o prescritti per la valutazione e l'approvazione del progetto in ambito di eventuale conferenza di servizi, nonché la partecipazione personale o tramite propri associati alla stessa conferenza.

Nel progetto definitivo sono comprese le prestazioni relative alla redazione e presentazione di una relazione che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, nonché di una relazione che attesti la conformità alle disposizioni in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 21, comma 1, D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

## **2 – CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE**

### **2.1 FILOSOFIA PROGETTUALE**

La filosofia progettuale dovrà interpretare le linee guida definite negli elaborati del preliminare e nell'elaborato "Relazione Illustrativa" – La scelta localizzativi - Descrizione delle finalità dell'intervento.

Il progetto, concepito come luogo di aggregazione urbana, intende rafforzare lo spazio della piazza esistente, per mezzo della realizzazione di un complesso architettonico, destinato ad "attrezzature di interesse comune", in continuità con il Centro Culturale Candiani.

Il volume poliedrico che lo contraddistingue denuncia il carattere pubblico dell'edificio e ne fa altresì un'eccezione nel tessuto urbano e di punto di riferimento nel paesaggio costruito. Il ruolo di *Landmark urbano* andrà evidenziato dall'uso sapiente di materiali tecnologicamente innovativi che

ne esaltano, anche nelle ore notturne, tale funzione. Dal punto di vista architettonico, l'idea progettuale, che di certo evita di assecondare la prassi dell'ambientamento (che normalmente si traduce in un linguaggio di tipo mimetico), in qualità di simbolo della collettività, declina un codice linguistico ispirato alla cultura della innovazione tecnologica, nell'intento di ancorare la visione della trasformazione della città di Mestre in un futuro possibile.

## **2.2 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E FUNZIONALI**

Le qualità prestazionali con carattere di indirizzo architettonico e funzionale generale sono indicate negli elaborati, componenti il progetto preliminare, in cui sono evidenziate e descritte le

principali e basilari condizioni dimensionali e organizzative che compongono le linee guida per lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione.

L'impostazione del Progetto Definitivo dovrà dar corso alle previsioni funzionali ed ai caratteri compositivi ed architettonici del Progetto Preliminare, anche nel rispetto dell'uso dei materiali, connessi con la tipologia dei corpi di fabbrica. Dovranno essere messe in atto tutte le opere che conferiscono al manufatto senso di leggerezza e trasparenza. Le sale dovranno svilupparsi su altezze limitate alle necessità e specificità proprie delle sale cinematografiche, ancorché sovrapposte, mantenendosi alle altezze previste nel progetto preliminare. L'impostazione dell'impianto distributivo e delle relative sezioni tipo del progetto preliminare dovranno essere precisate ed ottimizzate nel progetto a scala di maggior dettaglio.

Dovranno essere rispettati i dati dimensionali di Sp cui si correla il calcolo costi / ricavi del Piano Economico – Finanziario di massima.

Il progetto definitivo dovrà individuare il sistema di qualificazione della Piazza Candiani anche con il tramite la ricerca del disegno della pavimentazione della piazza.

Dovranno essere rispettati i requisiti e prestazioni delle strutture, degli impianti, dei materiali e tutte le norme tecniche contenute nell'elaborato "Relazione Tecnica" del Progetto Preliminare. Per quanto non espressamente riportato valgono tutte le leggi, decreti, circolari, normative tecniche, alle quali l'offerente dovrà scrupolosamente attenersi, costituendo esse parti ed oneri di contratto e non escludono eventuali altre norme o modifiche non richiamate e nel frattempo intervenute. E' compreso inoltre tutto quanto risulta necessario secondo le buone regole dell'arte, a dare l'opera e le forniture finite e funzionanti in posto, nulla escluso.

## **3 - ALTRI CRITERI PROGETTUALI**

### **3.1 REQUISITI PRESTAZIONALI GENERALI**

Per ogni funzione principale (Hall, Sale cinematografiche, cabine di proiezione, ecc.) devono essere utilizzati criteri dimensionali atti a soddisfare il programma di completamento del Centro Culturale Candiani tramite i seguenti requisiti e parametri:

- presenze (addetti, operatori e spettatori);
- flussi e percorrenze interne;
- autonomia operativa;

- servitù e vincoli;
- network strutturale ;
- viabilità e degli accessi;
- servizi di supporto;
- servizi commerciali;
- servizi igienici;
- magazzini e depositi;
- locali tecnici.

### **3.2 CONCEZIONE STRUTTURALE**

Il nuovo multisala sorgerà entro l'area di demolizione dell'arena. Le strutture di fondazione saranno realizzate interamente in conglomerato cementizio armato gettato in opera e vibrato manualmente. Visti gli ingenti carichi e in considerazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni desunte dalla relazione di calcolo dei diaframmi esistenti (redatta dallo studio tecnico dell'Ing. Mario Ricono in data 10/02/83), è previsto l'utilizzo di fondazioni profonde.

Per la definizione del sistema strutturale si rimanda alla "Relazione Tecnica – B.3 Requisiti e prestazioni delle Strutture" contenente la descrizione e rappresentazione delle scelte progettuali ipotizzate in relazione agli ingenti carichi ed in considerazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

### **3.3 CRITERIO DI SICUREZZA**

Il progetto deve tenere conto dei disposti sulla sicurezza ai sensi dei D.Lgs 494/96 e 528/99 e del DPR 222/2003 e dimostrare di produrre qualitativamente e quantitativamente un'opera sicura sia in fase realizzativa che in fase di utilizzo; dovrà altresì essere redatto il Piano di Sicurezza e di Coordinamento in fase di progettazione, ai sensi delle norme richiamate e nel rispetto delle prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza allegate al progetto preliminare.

### **3.4 CRITERIO ENERGETICO**

Il progetto dovrà rispettare la normativa vigente in materia di contenimento energetico, anche in considerazione della vita media del complesso edilizio. Il ricorso, in un ottica di sostenibilità, all'uso di energia solare appare poco significativa in considerazione all'uso del fabbricato - che non necessita di quantità rilevanti di acqua calda e sanitaria - ed alla sua esposizione al sole in parte compromessa dalla presenza dei fabbricati esistenti. In sede di progettazione definitiva, dovrà essere effettuato un attento studio dell'irraggiamento solare al fine di consentire l'adozione di sistemi fotovoltaici e solari questi ultimi connessi alle attività ricettive.

Si rileva che la hall, alquanto vetrata, risulta collocata interamente sotto le articolate volumetrie del Centro Culturale Candiani in zona pertanto ombreggiata con conseguente riduzione dei consumi per climatizzazione estiva. L'adozione di un doppio involucro nei volumi destinati al multiplex inducono medesimo effetto.

In sede di progettazione definitiva dovranno essere soddisfatti i requisiti prevista dalle normative introdotte con i decreti legislativi n.192/2005 e n. 311/2006.

### **3.5 ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

La progettazione nei successivi livelli di approfondimento deve tenere conto delle barriere architettoniche, che devono essere tutte risolte alle migliori condizioni logistiche, assicurando la più completa accessibilità e garantendo nel contempo l'economia del sistema.

In tutti i locali con accesso al pubblico ed in quelli in cui è comunque possibile prevedere la fruizione da parte di portatori d'handicap dovrà essere consentita l'accessibilità e la presenza di locali igienici specifici.

La riqualificazione della piazza con la nuova pavimentazione dovrà essere eseguita tramite l'adozione della Linea di Orientamento Guida e Sicurezza (linguaggio LOGES) per non vedenti.

### **3.6 CRITERIO ECONOMICO**

La matrice del rischio economico dovrà essere definita.

Il ritorno d'investimento dell'opera deve essere il migliore possibile in funzione degli standards qualitativi e quantitativi richiesti.

Il ritorno d'investimento nella sua definizione deve comprendere anche le problematiche di gestione.

### **3.7 LA SICUREZZA (SAFETY)**

I sistemi di sicurezza devono essere uniformati alle direttive di legge e concordati con i VV.F.. La principale normativa di riferimento è il D.M. 19/08/96 – Titolo XV° e, per quanto applicabile, la norma UNI 10779.

La definizione del sistema di sicurezza antincendio è fondata sulla valutazione dei rischi di incendio, propri delle diverse situazioni verificabili nell'ambito dell'insediamento e dello svolgimento delle varie funzioni previste.

La valutazione dei rischi tiene conto:

- della separazione funzionale ed impiantistica del multisala rispetto gli altri spazi del Centro Culturale Candiani;
- del tipo di attrezzature e di materiali presenti e del loro carico di incendio.

Sulla base di tali valutazioni vengono progettate le misure preventive, protettive e precauzionali di esercizio, che sostanzialmente consistono in:

- riduzione della probabilità di insorgenza di incendi;
- realizzazione di vie di uscita in grado di garantire l'esodo delle persone in sicurezza secondo le normative in vigore; le vie di sicurezza dovranno essere definite, separate ed a tenuta, facilmente identificabili;
- installazione di un sistema per una rapida segnalazione dell'incendio al fine di garantire l'attivazione dei sistemi d'allarme e delle procedure di intervento;
- adozione di misure destinate alla limitazione della propagazione dell'incendio nelle vie d'uscita, quali porte resistenti al fuoco e compartimentazione degli ambienti.

- messa in opera di un sistema di sicurezza che dovrà essere estensivo, puntuale, di prevenzione, d'intervento, dedicato;
- programmazione rigorosa dei controlli e della manutenzione degli impianti di sicurezza;
- redazione di un piano di emergenza.

Si rimanda alla Relazione Tecnica- Requisiti e Prestazioni degli Impianti di Protezione Antincendio per la definizione dei criteri di sicurezza costruttiva del manufatto.

### **3.8 COMFORT AMBIENTALE**

Si individuano i seguenti requisiti al fine del benessere ambientale dei luoghi:

- benessere climatico deve essere considerato in funzione delle singole specificità delle funzioni e giustificato per le scelte in funzione di un'analisi costi/benefici;
- Deve essere garantito il livello acustico ottimale di soglia per le varie tipologie d'opera;
- In considerazione alla destinazione d'uso non è prioritario l'adozione un sistema di controllo dei livelli di illuminamento in funzione dell'illuminamento naturale; comunque l'illuminazione dovrà essere di tipo funzionale e di servizio secondo i valori definiti dalle apposite normative al meglio degli indici prestazionali di abbagliamento e di resa colore.

### **3.9 IL NETWORK IMPIANTISTICO - ENERGIA - RISPARMIO ENERGETICO**

Il progetto prevedrà un sistema impiantistico gestibile da una corretta interazione tra componenti hardware e software, mediante la determinazione di opportuni protocolli funzionali. Tale sistema dovrà essere in grado di gestire le attività programmate e le esigenze straordinarie; dovrà pertanto essere di tipo integrato, con un'architettura di sistema unica per ogni funzione omogenea; non invasivo, gestibile e manutenibile.

Le energie devono essere:

- acquisibili ovunque;
- modulabili;
- sezionabili;
- ove necessario fornite in parallelo;
- selettive a cascata;
- protette e sicure;
- controllate negli allarmi e nell'esercizio.

Le fonti energetiche devono essere:

- giustificate dal punto di vista risparmio energetico;
- recuperabili ove possibile e trasformabili;
- ad elevato coefficiente d'utilizzo.

In questa prospettiva il progetto preliminare individua sistemi di climatizzazione che prevedono che i condizionatori siano idonei a funzionare con valori di aria esterna variabili da quelli imposti dai ricambi d'aria in maniera da poter effettuare, nei periodi mediostagionali e con temperatura esterna favorevole, il raffrescamento ambientale gratuito. Il sistema garantisce una riduzione dei consumi energetici e dell'impatto ambientale fino al 40% rispetto a sistemi tradizionali.

### **3.10 SISTEMAZIONI ESTERNE**

Il progetto prevede il rifacimento del piazzale Candiani la cui attuale pavimentazione in pietra risulta ampiamente degradata. Si prevede il mantenimento del sistema di raccolta delle acque piovane con griglie continue e l'adozione di una pavimentazione antisdrucciolo in graniglia colorata. La pezzatura delle lastre, anche eseguibili fuori opera, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire ottimizzazione dei costi, facilità di posa e di sostituzione in caso di rottura, carrabilità ed adattamento modulare alla maglia principale determinata dalle griglie di raccolta dell'acqua piovana.

### **3.11 SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE E DEI REFLUI**

I deflussi derivanti dal completamento del Centro Civico Candiani sono dovuti a:

- Multiplex Candiani reflui civili;
- pioggia raccolta dai tetti;
- acque meteoriche sul piazzale esistente;
- acque meteoriche sulla viabilità comunale.

Per lo smaltimento delle acque e dei reflui civili devono essere rispettati i parametri di concentrazione stabiliti dalla normativa, il sistema proposto è di tipo separato che consiste nell'adduzione distinta delle acque reflue civili prodotte all'interno dei corpi di fabbrica da quelle meteoriche, ai corpi ricettori finali.

Le acque nere saranno recapitate alla fognatura comunale esistente; quelle provenienti dagli spazi di ristoro saranno sedimentate in apposite condense grassi, dimensionate in base alle capienze ed ai flussi.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno direttamente smaltite, previa autorizzazione dell'Ente preposto Vesta, al fiume Marzenego.

Le acque meteoriche di Piazzale Candiani e della Viabilità meccanica e pedonale perimetrale saranno convogliate agli attuali recapiti considerato che l'intervento di completamento del Centro Culturale Candiani non modifica il sistema di smaltimento attuale.

## **4 - CRITERI GESTIONALI**

### **4.1 LA PROGRAMMAZIONE**

Il Multiplex Candiani nasce non solo per consolidare l'offerta di sale cinematografiche per il pubblico cittadino, ma anche per dare ampio spazio a tutte le attività collaterali alla proiezione cinematografica di più ampio contenuto culturale. Pertanto la programmazione dovrà contenere rassegne monografiche, incontri con gli autori, film in lingua originale, promozione con le scuole cittadine, rassegne cinematografiche. Servizi e gestione dovranno infatti "dialogare" con l'utente, al quale si dovrà proporre e fornire del valore aggiunto alla semplice visione del film.

Tutte le sale potranno essere utilizzate, in orari e con modalità tali da non interferire con la programmazione cinematografica, come sale convegni e pertanto saranno inoltre dotate di attrezzature idonee. (service esclusi: impianti luci speciali, impianti di traduzione simultanea, etc.)

Questa dotazione risponde ad una domanda sia pubblica che privata.

Nel quadro di una sinergia tra pubblico e gestore privato e in ordine ad un utilizzo non solo pomeridiano e serale delle sale nelle normali attività cinematografiche, è riservato all'Amministrazione Comunale l'utilizzo gratuito annuo di 24 giorni – sala, durante le ore diurne, per le attività istituzionali.

#### **4.2 GLI ORARI DEL MULTIPLEX**

Apertura tutti i giorni, nessuna chiusura feriale. Gli orari di apertura sono i seguenti:

- ❖ feriali: fascia oraria 16.00- 23.00
- ❖ sabato, domenica e festivi: inizio attività 15.00
- ❖ spettacoli notturni nelle giornate di sabato e prefestivi: chiusura 00.00/0.30

#### **4.3 I SERVIZI CONNESSI**

##### Biglietteria

Sono previste diverse tipologie di biglietto d'ingresso (intero, ridotto, agevolazioni e offerte). Il sistema di biglietteria sarà strutturato in base ai più innovativi sistemi tecnologici e quindi atto a "dialogare" con il pubblico con modalità *on site* e *on line* (biglietterie remote, call center, web center, ecc.). Tali strumenti avranno la duplice funzione di organizzare e disciplinare l'accesso alle sale e contemporaneamente fungere da moltiplicatori di messaggi promozionali.

Lo spazio accoglienza in cui la biglietteria è collocata sarà anche il luogo della fidelizzazione, un preciso sistema, infatti, permetterà di rapportarsi con l'utenza in modo tale da far sì che l'insieme dei servizi e delle attività offerte dal multiplex siano le più vicine possibili e rispondenti alle richieste del visitatore. Una sorta di servizio di marketing *one to one*.

Le fasce protette - anziani e giovani – e i residenti nel Comune di Venezia dovranno godere di particolari agevolazioni, ad esclusione di festivi e prefestivi.

##### Bookshop

Più che un bookshop in senso classico si tratterà di un luogo in cui i contenuti potranno essere ritrovati e acquistati sotto varie forme, una sorta di "megastore" del cinema, in cui trovare dvd, libri, locandine, gadget, ecc. Qui il visitatore dovrà essere posto in condizioni di trovare un servizio puntuale, atto a rispondere alle esigenze più specifiche così come alla pura curiosità.

##### Caffetteria

Pensata come un luogo di socializzazione; un momento di ritrovo e di breve pausa dove poter commentare i contenuti del film prima o dopo la visione. Uno spazio di svago e di ricreazione da rendere accogliente ed ospitale e da dove l'utente dovrà uscirne soddisfatto e con la voglia di ritornare.

#### **4.4 I SERVIZI E GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE**

I servizi e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che il Concessionario dovrà

compiere sulle strutture oggetto della concessione, dovranno garantire l'utilizzo, mantenere il valore patrimoniale, nonché preservare le prestazioni nel ciclo di vita utile dei sistemi edilizi ed impiantistici che li costituiscono attraverso una preliminare ed attenta progettazione del Piano di Manutenzione, con i contenuti conformi alle indicazioni dell'art. 40 DPR 554/99 e alla norma UNI 10874.

Il Piano di Manutenzione con i suoi documenti operativi (Programma di manutenzione, Manuale di Manutenzione, Manuale d'uso) che dovrà essere elaborato con il progetto esecutivo ed aggiornato, verificato e valicato dal Direttore dei Lavori e trasmesso all'Amministrazione, dovrà identificare le attività manutentive occorrenti – applicando i diversi approcci manutentivi – nonché le relative frequenze di intervento, oltre ad impostare ed organizzare in modo efficiente, sia sul piano tecnico sia su quello economico i servizi e gli interventi di manutenzione.

I concorrenti in sede di predisposizione del Piano Economico Finanziario sono tenuti includere ed evidenziare gli importi ipotizzati, distintamente, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie con la modulazione delle fasi di intervento.

## **5 - RINVIO ALLE PRESCRIZIONI CHE SI DESUMONO DAGLI ELABORATI TECNICI PREDISPOSTI DALL'ENTE ED ALLE NORME VIGENTI IN MATERIA**

Al presente Capitolato si applicano, ad integrazione del medesimo, tutte le disposizioni di legge espressamente richiamate nel testo oltre alle altre disposizioni applicabili e vigenti in materia. Il presente Capitolato si riterrà altresì integrato e soggetto alle prescrizioni, agli indirizzi, alle indicazioni vincolanti ed alle specifiche che si desumono dagli elaborati tecnici costituenti il Progetto preliminare e suoi allegati, predisposti dal Comune. In sede di predisposizione dell'offerta da parte dei concorrenti e in sede di redazione delle varie fasi di progetto, di esecuzione delle opere, di gestione e manutenzione delle stesse da parte del concessionario si dovrà ottemperare e tener conto del rinvio operato dalla presente disposizione.