

CAPITOLATO TECNICO

PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO SOTTO SOGLIA COMUNITARIA DI GESTIONE DELLA ZONA ADIBITA A PALESTRA DI ARRAMPICATA INDOOR E DEGLI AMBIENTI STRUMENTALI ALLA STESSA, DEL CAMPO DI GIOCO POLIVALENTE, DELLA SALA FITNESS, SOPPALCO E DEGLI SPAZI UFFICI, AMBULATORI E MAGAZZINI ALL’INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “SANBÀPOLIS”

Sommario

ART. 1 - OGGETTO E FINALITÀ	2
ART. 2 – PRIORITÀ D’USO	2
ART. 3 – RISERVE D’USO	2
ART. 4 – ORDINARIA MANUTENZIONE.....	3
ART. 5 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	3
ART. 6 – PULIZIA.....	4
ART. 7 – ASSISTENZA E GESTIONE DELLA SICUREZZA	4
ART. 8 - CUSTODIA.....	5
ART. 9 – PERSONALE	6
ART. 10 - INFORMAZIONE AGLI UTENTI	6
ART. 11 - RAPPORTI CON GLI UTENTI.....	7
ART. 12 – MATERIALE PUBBLICITARIO.....	7

ART. 1 - OGGETTO E FINALITÀ

1. L'appalto ha per oggetto il servizio di gestione tecnico-amministrativa ed economica della zona adibita a palestra di arrampicata indoor e degli ambienti strumentali alla stessa (spogliatoi, servizi igienici, docce, ecc.), del campo di gioco polivalente, della sala fitness, del soppalco e degli spazi per uffici, ambulatori e magazzini all'interno del complesso immobiliare denominato "Sanbàpolis", sito in Trento, via della Malpensada – p.ed. 6991 e 6992 c.c. Trento – di proprietà di Opera Universitaria.

ART. 2 – PRIORITÀ D'USO

1. Il destinatario del servizio oggetto dell'appalto è il pubblico genericamente inteso con priorità all'utenza istituzionale di Opera Universitaria composta ex art. 3 commi 1 e 2 della legge provinciale 24 maggio 1991 n. 9 e s.m..
2. Le strutture sono disponibili per l'utilizzazione collettiva e/o individuale.
3. Le autorizzazioni all'uso del campo di gioco polivalente, del soppalco e della sala fitness dovranno essere richieste e rilasciate utilizzando la modulistica fornita da Opera Universitaria e in caso di richiesta di uso superiore alle 400 ore durante il periodo di validità del presente appalto prima del rilascio al richiedente, dovranno essere sottoposte al nulla osta di Opera Universitaria (nella persona del responsabile dell'esecuzione) senza il quale l'autorizzazione non esplica alcun effetto.
4. Nelle fasce orarie non incluse nel calendario delle autorizzazioni o delle richieste d'uso di cui al comma precedente, in caso di più richieste d'uso contemporaneo del campo di gioco polivalente, del soppalco e della sala fitness, gli stessi dovranno essere concessi con priorità all'utenza istituzionale di Opera composta ex art. 3 commi 1 e 2 della legge provinciale 24 maggio 1991 n. 9.
5. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'autorizzazione è rilasciata avendo riguardo ai seguenti criteri in ordine decrescente di priorità:
 - a) alla notorietà del richiedente tale da assicurare visibilità e conoscibilità della struttura;
 - b) al comportamento tenuto dal richiedente nel corso di eventuali precedenti autorizzazioni all'uso degli impianti di cui al presente Capitolato;
 - c) alle attività senza fini di lucro;
 - d) alle attività con il maggior numero di partecipanti;
 - e) alla data di presentazione della richiesta.
6. Nel caso di saturazione della palestra di arrampicata indoor, al fine di garantire adeguatamente la pratica agonistica, dovrà essere garantita la precedenza di accesso agli atleti tesserati FASI (Federazione Arrampicata Sportiva Italiana).
7. Previo accordo con Opera Universitaria, l'Operatore economico può revocare le autorizzazioni rilasciate, sospenderle temporaneamente o modificarne orari nei casi in cui ciò si rendesse necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni di carattere contingente, tecniche o manutentive dell'impianto. Di tale facoltà l'Operatore economico deve rendere edotti i destinatari delle autorizzazioni.
8. I minori di 14 anni devono essere sempre accompagnati da un adulto.

ART. 3 – RISERVE D'USO

1. Nella palestra di arrampicata indoor, al fine di garantire adeguatamente la pratica agonistica, deve essere riservato un numero minimo di 10 (dieci) catene nella fascia oraria dalle ore 16:00 alle 20:00 ad atleti tesserati FASI e deve essere garantita la possibilità a terzi soggetti con adeguati riconoscimenti (guide alpine, istruttori FASI, scuole di alpinismo CAI/SAT) di organizzare corsi di avvicinamento all'arrampicata sportiva, riservando un minimo di 5 (cinque) catene nella fascia oraria dalle 16:00 alle 20:00.

ART. 4 – ORDINARIA MANUTENZIONE

1. Opera Universitaria provvederà al controllo e alla manutenzione semestrale dell'impianto rilevazione incendio, dell'impianto luci di emergenza, delle porte REI, delle uscite d'emergenza, degli estintori, delle manichette e dell'impianto sprinkler in autorimessa oltre alla manutenzione degli ascensori, alla pulizia trimestrale filtri delle UTA e alla sostituzione semestrale filtri delle UTA.
2. L'Operatore economico dovrà provvedere a propria cura e spese alle opere di ordinaria manutenzione non specificate nel comma precedente, sia che il fabbisogno venga rilevato dall'Operatore economico, sia che venga rilevato dall'Amministrazione nel corso di periodiche ispezioni. Sono da considerarsi tra le opere di manutenzione ordinaria, a mero titolo esemplificativo, la tinteggiatura delle pareti, la riparazione e/sostituzione di vetri, serrature, recinzioni, serrande, cancelli, porte, maniglie e maniglioni, il cambio delle lampade delle aree degli impianti, anche laddove è necessario l'utilizzo di attrezzature particolari come cestelli per effettuare l'intervento, riparazione e/o sostituzione di tubazioni a vista, docce, rubinetti, scarichi, WC, ecc., pulizia di tubazioni o scarichi esterni e vuotatura dei pozzi di pulizia delle docce e calate esterne di copertura nonché la verifica del corretto posizionamento delle attrezzature antincendio e la sostituzione delle lampade bruciate degli impianti di illuminazione di emergenza. Rientrano nelle opere di manutenzione programmata, a mero fine esplicativo, la pulizia (la pulizia dei filtri a servizio della palestra di arrampicata indoor dovrà avvenire a cadenza almeno bisettimanale), la pulizia dal magnesio dei rilevatori antincendio in caso di scorretto funzionamento. Rientra nella manutenzione ordinaria anche il servizio di flussaggio dai terminali (rubinetti, docce, ecc.) della struttura come individuata all'art. 1 del presente capitolato tecnico da effettuarsi una volta alla settimana secondo quanto indicato nel DVR_L (Documento valutazione dei rischi Legionella) allegato al presente capitolato tecnico (all. 1).
3. L'elencazione di cui al comma precedente non deve considerarsi esaustiva e ad essa dovranno essere aggiunti ulteriori adempimenti nel rispetto delle competenze di manutenzione ordinaria.

ART. 5 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono a carico di Opera Universitaria gli interventi di manutenzione straordinaria.
2. Qualora si rendessero necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti, l'Operatore economico, dopo aver accertato l'impossibilità di intervenire da parte di Opera Universitaria, può provvedervi direttamente, previa autorizzazione della stessa. In questo caso Opera Universitaria rimborserà le spese sostenute purché esse siano debitamente documentate. A tal fine Opera Universitaria fornirà all'Operatore economico i riferimenti delle ditte che hanno contratti di manutenzione in essere con Opera Universitaria.
3. L'Operatore economico non potrà apportare agli impianti addizioni o migliorie senza il consenso scritto di Opera Universitaria. Quanto realizzato senza preventivo consenso di Opera Universitaria resterà a beneficio di quest'ultima, che non sarà tenuta a corrispondere alcuna indennità. Opera Universitaria si riserva il diritto di ottenere la restituzione del bene in pristino stato a spese dell'Operatore economico. Tuttavia, qualora questo diritto non venga esercitato, il valore di eventuali miglioramenti sarà considerato compensativo dei deterioramenti che si siano verificati alla struttura senza colpa grave dell'Operatore economico.
4. Gli interventi consistenti nella sostituzione di parti dell'impianto, delle attrezzature e degli arredi che possono deperire o essere danneggiati per incuria degli utenti sono a carico dell'Operatore economico, salva la facoltà di rivalsa dello stesso nei confronti dei terzi.

ART. 6 – PULIZIA

1. È a carico dell'Operatore economico il servizio di pulizia riferito a tutti i locali, servizi, scale, accessi, parcheggi, cortili e qualsiasi altra pertinenza delle aree di cui all'art. 1 del presente Capitolato nonché ai relativi arredi ed attrezzature.
2. Il servizio di pulizia deve essere svolto nel rispetto del Decreto del 29.01.2021 del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti" e secondo le indicazioni riportate nel Piano di Manutenzione fornito da Opera Universitaria. A seguito di eventuale specifica richiesta di Opera Universitaria dovrà essere inoltrato elenco dei prodotti impiegati corredato da relativi campioni.
3. L'Operatore economico è tenuto anche allo sgombero dei materiali di risulta dallo svuotamento dei cestini ed in genere da quanto raccolto durante l'espletamento del servizio di pulizia, il quale dovrà essere depositato, racchiuso in idonei sacchi di materiale previsto dalla specifica normativa di legge del settore, nel relativo centro di raccolta di pertinenza dell'impianto. Dovrà essere garantita la raccolta differenziata della parte da destinare, da parte dell'Operatore economico, a pertinenti centri di raccolta.
4. L'Operatore economico si impegna inoltre a fornire a propria cura e spesa, a ciclo continuo, il sapone, la carta igienica, le salviette monouso necessari per i servizi igienici.
5. Nello specifico il servizio di pulizia comprende servizi giornalieri (da effettuarsi tutti i giorni con esclusione dei periodi chiusura delle strutture) e servizi periodici.
6. I servizi giornalieri consistono nei seguenti lavori:
 - a. lavatura dei pavimenti;
 - b. pulitura con detersivo delle scale;
 - c. lavatura, disinfezione e deodorazione dei servizi igienico-sanitari e dei locali spogliatoio, ivi comprese le piastrelle di rivestimento;
 - d. spolveratura degli arredi, attrezzature, ecc.
7. I servizi periodici consistono nei seguenti lavori:
 - a. pulizia a fondo dei pavimenti da effettuarsi almeno una volta al mese;
 - b. pulitura a fondo delle scale da effettuarsi almeno una volta al mese;
 - c. pulizia delle finestre, delle vetrate interne ed esterne, degli infissi, ecc. da effettuarsi entro la scadenza del contratto d'appalto;
 - d. pulizia dei lampadari e dei corpi illuminanti di ogni genere da effettuarsi entro la scadenza del contratto d'appalto;
 - e. pulizia delle prese di arrampicata e delle superfici entro la scadenza contrattuale.
8. La data di effettuazione dei servizi periodici di pulizia deve essere comunicata preventivamente a Opera Universitaria.

ART. 7 – ASSISTENZA E GESTIONE DELLA SICUREZZA

1. L'Operatore economico si obbliga ad osservare e far osservare le leggi vigenti nella gestione delle strutture, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di sicurezza, sanità, tutela dell'ambiente e delle risorse naturali ed energetiche ed ordine pubblico.
2. Il servizio di gestione della sicurezza comprende il rispetto e la verifica, durante l'apertura dell'impianto, del mantenimento delle condizioni di sicurezza come previste dal D.M. 18 marzo 1996 e s.m. e i. e in ogni caso dalla normativa vigente.
3. Oltre a ciò l'Operatore economico si impegna a:
 - a. informare gli utilizzatori sulle procedure da seguire in caso di incendio o altra emergenza;
 - b. verificare il funzionamento, durante le manifestazioni, dei dispositivi di controllo degli spettatori di cui all'art. 18 del D.M. 18 marzo 1996 e s.m. e i., ove presenti;

- c. mantenere la fruibilità e funzionamento delle vie di esodo;
- d. verificare il corretto utilizzo delle attrezzature in dotazione dell'immobile da parte degli utilizzatori;
- e. verificare la conoscenza delle nozioni minime di arrampicata in capo ai fruitori della palestra di arrampicata indoor;
- f. monitorare il corretto utilizzo delle attrezzature di arrampicata;
- g. predisporre e allestire eventuali attrezzature necessarie per le varie attività e loro deposito al termine dell'attività stessa;
- h. predisporre la copertura protettiva del pavimento per manifestazioni varie e concerti e rimuovere la stessa al termine;
- i. rilevare le presenze orarie giornaliere degli utenti;
- j. informare adeguatamente gli addetti preposti agli impianti per poter mettere correttamente in pratica quanto previsto dagli appositi piani di gestione dell'emergenza relativi all'impianto di cui all'art. 1 del presente Capitolato.
- k. rendere accessibile gli ambulatori medici durante l'apertura della struttura al pubblico;
- l. procedere alla immediata sostituzione delle prese di arrampicata che risultassero inidonee con quelle nuove presenti in magazzino
- m. verificare che, durante il periodo di apertura al pubblico della struttura, almeno un soggetto tra tutto il personale addetto al servizio di sorveglianza e sicurezza sia in possesso dell'attestazione di partecipazione al corso di primo soccorso, al corso antincendio alto rischio e al corso BSLD per utilizzo del defibrillatore semiautomatico esterno valido per tutta la durata dell'appalto; in caso di assenza o scadenza dell'attestato durante detto periodo, l'Operatore economico è tenuto a organizzare detto corso.

ART. 8 - CUSTODIA

1. L'Operatore economico dovrà garantire che le strutture e gli impianti vengano utilizzati adottando tutte le cautele necessarie ed idonee ad evitare danni di qualsiasi genere. In caso di difettosa manutenzione dell'impianto l'Operatore economico è comunque tenuto ad adottare ogni misura precauzionale al fine di preservare l'incolumità delle persone ed evitare o contenere i danni alle cose.
2. L'Operatore economico dovrà provvedere al servizio di vigilanza e custodia il quale consiste nei seguenti adempimenti:
 - a. apertura e chiusura degli impianti sportivi e sorveglianza e controllo degli accessi durante gli orari di utilizzo delle strutture da parte dell'utenza. Per orario di utilizzo dell'impianto si intende quello riferito alle autorizzazioni d'uso/orario di apertura al pubblico, compreso il tempo necessario per il completo deflusso del pubblico o dell'utenza dall'impianto;
 - b. accertamento relativo al completo abbandono dell'immobile da parte degli utenti e degli eventuali spettatori all'atto di ogni chiusura giornaliera;
 - c. gestione e controllo degli impianti di illuminazione;
 - d. relazionarsi ogniqualvolta lo si renda necessario con il soggetto titolare del contratto con Opera Universitaria di manutenzione degli impianti di riscaldamento, raffrescamento, ricambio aria in modo da garantire sempre la corretta funzionalità delle strutture;
 - e. assicurare l'attività di custodia facendo sì che le strutture nonché i beni mobili e immobili in esse contenuti siano mantenuti nello stato di conservazione consegnato;
 - f. custodire le strutture sportive ed i relativi arredi usando la normale diligenza ai sensi degli articoli 1176 e 1177, 2051 C.C.
3. Ai sensi e per gli effetti di tutte le norme che regolano la sicurezza negli edifici, l'Operatore economico assume la qualifica di responsabile del mantenimento delle

condizioni di sicurezza presso ogni struttura assegnata. A tal fine l'Operatore economico dovrà rendere disponibile a Opera Universitaria il proprio piano di gestione delle emergenze relativo alle strutture sportive al fine di permettere a Opera di inserire lo stesso all'interno del Piano di gestione coordinato delle emergenze dell'intero complesso immobiliare. Inoltre l'Operatore economico dovrà fornire con almeno 3 (tre) giorni di preavviso la programmazione d'uso settimanale delle aree come individuate all'art. 1 del presente Capitolato.

ART. 9 – PERSONALE

1. Sono a carico dell'Operatore economico le spese per il personale necessario per lo svolgimento delle attività previste dal presente Capitolato nonché degli eventi organizzati da Opera Universitaria, nel rispetto della vigente normativa in materia di prestazioni di lavoro (con particolare riferimento al D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81).
2. Relativamente al personale addetto alla portineria, lo stesso deve essere in possesso della attestazione di addetti antincendio formati con corso di 16 ore e abilitati mediante esame presso il Comando dei V.V.F.F. con verifica biennale.
3. Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno corretto verso il pubblico e l'Operatore economico è tenuto a richiamare e, se del caso sostituire, i dipendenti che non osservassero una condotta irreprensibile. Le segnalazioni e richieste dell'Amministrazione in questo senso saranno impegnative per l'Operatore economico e potranno comportare, se ripetute, la risoluzione contrattuale anticipata in danno dell'Operatore economico stesso.
4. Il numero delle unità lavorative dovrà essere a norma di legge e tale da garantire la perfetta efficienza del servizio e la buona conservazione del patrimonio dell'Amministrazione.
5. Per una corretta gestione, l'Operatore economico dovrà assicurare, negli orari di apertura, la presenza del personale addetto al controllo per il regolare funzionamento delle attività consentite.
6. Nella zona adibita a palestra di arrampicata indoor, nel campo di gioco polivalente, nel soppalco nonché nella sala fitness, dovrà essere presente personale specializzato in possesso delle necessarie qualifiche professionali, in relazione alle mansioni da svolgere e nel rispetto delle normative vigenti in materia.
7. Nella palestra di arrampicata dovrà essere costantemente presente almeno n. 1 (uno) addetto fino a 30 (trenta) utenti presenti contemporaneamente all'interno della palestra di arrampicata; n. 2 (due) addetti fino a 80 (ottanta) utenti; n. 3 (tre) addetti oltre tale numero.
8. Nel campo di gioco polivalente e nella sala fitness e soppalco dovrà essere costantemente presente almeno una persona durante l'orario di apertura.
9. L'Operatore economico dovrà trasmettere a Opera Universitaria entro e non oltre 15 giorni dalla data di avvio del servizio un elenco nominativo dei dipendenti e degli incaricati, contenente i dati anagrafici, i titoli di specializzazione, gli estremi dei documenti di abilitazione ove richiesti, in relazione alla predisposizione dei necessari provvedimenti per il rispetto della normativa sulla sicurezza. L'Operatore economico dovrà inoltre comunicare le eventuali variazioni successivamente intervenute.

ART. 10 - INFORMAZIONE AGLI UTENTI

1. L'Operatore economico assicura la massima cura nell'informazione nei confronti dell'utenza relativamente alle modalità di accesso agli impianti e alle tariffe applicate.
2. L'Operatore economico è tenuto a fornire un recapito (cellulare ed indirizzo di posta elettronica) che sarà pubblicato sul sito dell'Opera Universitaria nonché esposto agli

ingressi della struttura al fine di consentire agli utenti una facile prenotazione degli spazi presso le strutture sportive di Sanbàpolis.

3. L'Operatore economico si impegna a comunicare agli utenti, tempestivamente e con idonei mezzi di comunicazione, eventuali variazioni delle modalità di erogazione del servizio.

4. Il dominio www.sanbapolis.it è di proprietà di Opera Universitaria che si riserva la facoltà di concederne la gestione, con separato atto, all'Operatore economico di cui al presente Capitolato o a terzi.

ART. 11 - RAPPORTI CON GLI UTENTI

1. Il personale a contatto con l'utenza deve mantenere in servizio un contegno irreprensibile e decoroso, trattare con rispetto e con cortesia gli utenti nel rispetto dei principi di eguaglianza e imparzialità, oltre che prestare attenzione alla cura individuale evitando forme di trascuratezza.

2. Il personale deve essere fornito di un apposito cartellino di riconoscimento da portare in modo ben visibile che riporti il nome del soggetto e la ragione sociale dell'Operatore economico.

3. L'Operatore economico è autorizzato ad allontanare chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento delle strutture o all'attività che vi si svolge.

ART. 12 – MATERIALE PUBBLICITARIO

1. L'Operatore economico non può esporre materiale pubblicitario (a mero titolo esemplificativo striscioni, cartelli, roll up, led o altre tipologie) all'interno delle strutture, se non previa autorizzazione di Opera; potrà altresì autorizzare, sotto la propria responsabilità, l'esposizione di materiale pubblicitario durante l'utilizzo del campo da gioco polivalente, che però dovrà essere removibile e non dovrà ledere le strutture. In ogni caso al termine dell'utilizzo tale materiale dovrà essere rimosso.

All. 1 DVR_L (Documento valutazione dei rischi_Legionella)