

REQUISITI DEGLI IMMOBILI

1 - Esigenze funzionali e dimensionali

Con riferimento ai requisiti dimensionali dell'immobile, fermo restando il range di superficie presente nell'Avviso al paragrafo consistenza immobiliare e sotto riportato, si specificano i m da destinare ad uso ufficio per l'Agenzia delle Entrate (da compilare solo in caso di offerta di immobile per le ipotesi A e B):

Superficie lorda massima immobile ricercato	3.310 mq
Di cui ad uso ufficio (Sono comprese le superfici lorde delle stanze di funzionari e dirigenti, degli open space, dei corridoi, dei vani scala/ascensori, dei servizi igienici, di altre attività quali piccole aree ristoro e aree fax / fotocopie, sale riunioni, sale formazione)	Circa 2.250 mq
Di cui ad uso archivio di deposito	Circa 700 mq
Di cui ad uso Front Office (sono compresi l'area di prima informazione, sala d'attesa per il pubblico, spazi attrezzati con n. 16 postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, zona di consultazione)	Circa 360 mq

e per l'Agenzia delle entrate-Riscossione (da compilare solo in caso di offerta di immobile per le ipotesi A e C):

Superficie lorda massima immobile ricercato	286 mq
Di cui ad uso ufficio (Sono comprese le superfici lorde delle stanze di funzionari e dirigenti, degli open space, dei corridoi, dei vani scala/ascensori, dei servizi igienici, di altre attività quali piccole aree ristoro e aree fax / fotocopie, sale riunioni, sale formazione)	Circa 146 mq
Di cui ad uso archivio di deposito	Circa 10 mq
Di cui ad uso Front Office (sono compresi l'area di prima informazione, sala d'attesa per il pubblico, spazi attrezzati con n. 6 postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, zona di consultazione)	Circa 130 mq

Gli immobili devono essere dotati di spazi dedicati alle seguenti funzioni:

1. **Front-office indipendenti**, con ingressi separati, tra quello dedicato all’Agenzia delle Entrate e quello dell’Agenzia delle entrate-Riscossione.

Per AdE - Front-office di ricezione del pubblico (preferibilmente al piano terra), che comprende l’area di prima informazione, sala d’attesa per il pubblico, spazi attrezzati con n. 16 postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, zona di consultazione.

Le superfici lorde devono preferibilmente non eccedere le dimensioni seguenti:

$$SF \leq 360 \text{ mq con } 16 \text{ postazioni di lavoro}$$

Per AdER - Front-office di ricezione del pubblico (esclusivamente al piano terra), che comprende l’area di prima informazione, sala d’attesa per il pubblico, spazi attrezzati con n. 6 postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, zona di consultazione.

Le superfici lorde devono preferibilmente non eccedere le dimensioni seguenti:

$$SF \leq 130 \text{ mq con } 6 \text{ postazioni di lavoro}$$

2. **Postazioni cablate:**

Per AdE - n. **130**, oltre a quelle previste nel Front-office e nella sala riunioni e sala formazione (n. **28** postazioni);

Per AdER - n. **6**, oltre a quelle previste nel Front-office e nella sala riunioni (n. **6** postazioni);

di cui:

- a) Per AdE - n. **2** postazioni in **stanze singole**;

Per AdER - n. **1** postazione in **stanza singola**;

N.B.: La stanza singola non deve avere comunque superficie¹ netta inferiore a 9 mq.

- b) Per AdE - n. **128** postazioni in stanze per non più di n. 4 postazioni di lavoro ciascuna, di superficie netta pari a S, dove:

$$n. \text{ pdl} \times 7 \text{ mq} < S < n. \text{ pdl} \times 8 \text{ mq}$$

Per AdER - n. **5** postazioni in stanze per non più di n. 4 postazioni di lavoro ciascuna, di superficie netta pari a S, dove:

$$n. \text{ pdl} \times 7 \text{ mq} < S < n. \text{ pdl} \times 8 \text{ mq}$$

¹ Per i requisiti relativi alla materia igienico-sanitaria (superfici minime per dipendente e superfici minime dei locali, superfici aeroilluminanti, possibilità di prospettare su cortili, chiostri e chiostre, etc.) si dovrà in ogni caso fare riferimento alle normative nazionali e regionali, agli strumenti urbanistici e ai regolamenti locali eventualmente applicabili

3. **Superficie ad archivio:**

Per AdE - circa 700 mq:

- circa 700 mq ad uso archivio di deposito, per archiviare circa 2350 ml;

Per AdER – circa 10 mq:

- circa 10 mq ad uso archivio di deposito.

4. **Servizi igienici** separati per sesso e accessibili ai disabili (almeno un nucleo completo per piano);

5. **Sale riunioni:**

Per AdE - n. 2 di circa 50 mq cablate per 6 postazioni ognuna;

6. **Refettorio:**

Solo per AdE - di circa 20 mq per l'uso da parte dei dipendenti durante gli intervalli di lavoro, ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008;

7. **Locale informatico principale** (distinto per AdE e AdER) di cui al punto 3.2;

8. **Locale informatico secondario** (distinto per AdE e AdER) di cui al punto 3.3.

2 - Caratteristiche degli spazi funzionali

Tutte le stanze in cui è prevista la presenza continuata da parte del personale², devono avere finestre per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento (prospettanti anche su cortili e/o chiostrine delle dimensioni minime previste dalle normative tecniche vigenti) ed infissi apribili di superficie netta pari ad almeno 1/16 della superficie del pavimento, per consentire una corretta ventilazione dei locali.

Eccezioni saranno consentite per:

- a) il front-office, qualora non sia prevista presenza continuata di personale, le sale riunioni, le sale refettorio, purché dotati di sistema di ricambio e trattamento dell'aria;
- b) i servizi igienici, purché dotati di sistema di estrazione dell'aria;
- c) gli archivi;
- d) i locali tecnici.

Gli uffici devono essere dotati di:

- infissi esterni che non devono essere possibile fonte di pericolo per gli utilizzatori e che devono possedere i seguenti requisiti:

² Per i requisiti relativi alla materia igienico-sanitaria (superfici minime per dipendente e superfici minime dei locali, superfici aeroilluminanti, affacci su cortili, chiostri e chiostrine, etc.) si dovrà in ogni caso fare riferimento alle normative nazionali e regionali, agli strumenti urbanistici e ai regolamenti locali eventualmente applicabili.

- a) realizzazione con tecnologia certificata antieffrazione (al piano terra) – in alternativa è possibile l'installazione di inferriate metalliche;
 - b) vetri antischegge e antisfondamento;
 - c) protezione contro l'eccesso dell'irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole o similari;
- porte di accesso alle stanze destinate ad ufficio dotate di serratura almeno di tipo manuale con almeno tre chiavi in dotazione.

Le aree front-office devono essere dotate di:

- doppie porte di accesso di tipo automatizzato non metal detector con micro telecamera;
- videocitofono per la corretta gestione degli accessi con prenotazione fino a n. 3 punti di controllo interno.

3 - Dotazione impiantistica

Gli uffici devono essere dotati dei seguenti impianti, conformi alle normative vigenti e dotati della documentazione di cui all'allegato 7:

- impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti;
- impianto di protezione contro il rischio di fulminazione da scariche atmosferiche (ove prescritto sulla base della specifica valutazione del rischio effettuata); valutazione del rischio di fulminazione se autoprotetto;
- impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti ove sia specificatamente richiesto di garantire prefissate condizioni di temperature e/o umidità dalle vigenti norme tecniche o di funzionamento delle attrezzature ivi operanti;
- impianto di condizionamento / climatizzazione ove sia specificatamente richiesto di garantire prefissate condizioni di temperature e/o umidità dalle vigenti norme tecniche o di funzionamento delle attrezzature ivi operanti che consentano un adeguato apporto di aria primaria e la possibilità di funzionamento senza ricircolo di aria, ivi compresi i locali tecnici, informatici e di deposito; negli ambienti che ospitano apparati IT o speciali dovrà essere previsto una unità di condizionamento di backup;
- impianto idrico - sanitario di acqua calda e fredda;
- in caso di presenza di aree a verde esterne, adeguato impianto di irrigazione, comandato da centraline che consentano la gestione del tempo di innaffiamento differenziato per le singole zone;
- sistema di rilevazione allagamento a protezione delle principali aree a rischio specifico (bagni, cucine etc.) o locali strategici (SOC, aree tecniche, cabina elettrica, etc.);
- ove prescritto sulla base della destinazione d'uso e della normativa specifica in materia di prevenzione incendi impianto idrico antincendio a idranti o naspi con il livello di

prestazione necessario e prescritto;

- ove prescritto sulla base della destinazione d'uso e della normativa specifica in materia di prevenzione incendi impianto idrico antincendio sprinkler con il livello di prestazione necessario e prescritto;

- ove prescritto sulla base della destinazione d'uso e della normativa specifica in materia di prevenzione incendi, e comunque, anche in caso di assenza di specifico obbligo normativo, perché ritenuta misura necessaria a garantire un adeguato livello di sicurezza per persone e beni, IRAI (impianto rivelazione ed allarme incendio) adeguato al livello di prestazione che è necessario garantire ed è prescritto nella struttura, integrato nella Centrale allarmi per gestire la segnalazione da Control Room o con linea telefonica esclusiva;

- necessarie predisposizioni di alimentazione elettrica e cablaggio LAN per gli apparati di controllo accessi, rilevazione presenze, tornelli distinti per AdE ed AdER. Eventuali condivisioni di porzioni immobiliari con altri condomini, che richiedono integrazioni dei controlli accessi, saranno oggetto di specifiche valutazioni;

- impianto antintrusione e videosorveglianza;

- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) come specificato di seguito.

3.1. Cablaggio LAN

L'impianto di cablaggio LAN servirà le postazioni di lavoro, i locali accessori (archivio, magazzino) e le aree comuni, con una distribuzione con torrette a scomparsa su pavimento flottante o con apposite canale a parete discendenti dal controsoffitto. La numerosità e la dislocazione delle prese è specificata di seguito, con connettori LAN RJ45 attestati al corrispondente armadio rack AdE o AdER:

- nell'area front-office ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di una torretta di tipo "A";
- nell'area back-office ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di una torretta di tipo "B";
- in ogni locale dell'area back-office e front-office dovranno essere predisposte delle prese tipo "C" per il collegamento di dispositivi accessori, quali stampanti, scanner, etc. Il numero dovrà essere calcolato in funzione del numero di postazioni di lavoro presenti nel locale e dei layout definitivi;
- nell'area front-office dovranno altresì essere predisposte due torrette supplementari rispetto al numero di postazioni di lavoro previste nel layout distributivo;
- nei locali destinati ad archivio/magazzino dovrà essere predisposto un numero sufficiente di prese tipo "C", la cui numerosità e dislocazione dovrà essere definita in sede di progettazione;
- nelle aree comuni, lungo i corridoi ed in tutti i locali accessori dovranno essere predisposte un numero sufficiente di prese tipo "C", la cui numerosità e dislocazione dovrà essere definita in sede di progettazione, per il collegamento di telefoni, stampanti, postazioni di lavoro o altri apparati;
- nelle sale riunioni dovranno essere realizzate le necessarie predisposizioni con torrette di

- tipo “B”, la cui numerosità e dislocazione dovrà essere definita in sede di progettazione;
- le aree di accesso utilizzate dal Personale dovranno essere dotate di un idoneo numero di prese tipo “C” per il collegamento degli apparati di rilevazione presenze a parete o dei sistemi di controllo accessi. Nel caso di allestimento di tornelli dovrà essere realizzata la predisposizione per il cablaggio LAN a pavimento;
 - le aree di accoglienza e di attesa per il pubblico dovranno essere dotate di prese LAN e di alimentazione per i sistemi di accoglienza e i monitor di sala. La dislocazione e numerosità dovrà essere determinata sulla base del progetto del sistema di gestione delle code specifico per la sede.

La parte elettrica relativa all’impianto di rete informatica comprendente: cavi del tipo FG7OR di adeguata sezione, prese bivalenti bipasso/shuko 10/16A 2P+T (CEI 23-50 P40), portafrutti, supporto e placca uniforme a quelle della rete di servizio. I vari cavi elettrici saranno attestati su interruttori magnetotermici in numero adeguato rispetto alle utenze (uno per ogni pdl del locale server ed uno ogni due/tre pdl utenti) da inserire nei quadri elettrici di piano previsti a servizio esclusivo della rete informatica.

Il cablaggio rete dovrà essere UTP di categoria almeno 6. I cavi saranno attestati da un lato su prese RJ45 e dall’altro lato, a seconda del piano in cui saranno realizzate le postazioni di lavoro, sul pannello di permutazione RJ45 dell’armadio rack dei locali tecnici principale e secondari. La categoria dovrà essere certificata con etichettatura di ogni singola presa sia lato torretta che lato patch panel.

3.2. Aree tecniche principali

I locali, designati per ospitare i servizi di rete di centro stella, dovranno essere distinti tra AdE ed AdER, di almeno 20 mq e l’accesso dovrà avvenire tramite porta dotata di serratura elettrica e predisposizione per l’apertura mediante l’installazione di un lettore accessi, in corrispondenza del quale deve essere attestata una presa LAN. Dovranno essere collocati preferibilmente al piano terra.

Le due sale tecniche principali dovranno essere connesse tra di loro con cavi in fibra ottica multimodale halogen/free di categoria OM4 del tipo antiroditore con 8 fibre 50/125 micron attestato su apposito pannello di permutazione con connettori di tipo LC. A corredo dovranno essere fornite un corrispondente numero di bretelle ottiche di permutazione LC-LC.

In ognuna delle sale principali dovrà essere presente n. 1 armadio rack avente le seguenti caratteristiche minime:

- dimensioni: profondità 90 cm, larghezza 80 cm, altezza 2 m;
- chiusura a chiave dello sportello frontale;
- ispezionabili su tre lati;
- n.2 barre di alimentazione sotto UPS e N.1 barra di alimentazione non protetta da UPS.

Ogni barra di alimentazione deve avere un minimo n. 6 prese bivalenti bipasso/schuko 10/16A e dotate di interruttore magneto termico;

- gruppo di ventilazione;
- passacavi verticali;
- n. 2 ripiani;
- passacavi orizzontali in numero doppio rispetto al numero di patch panel.

Nel locale tecnico devono essere presenti:

- un minimo di 6 punti rete con n. 4 prese elettriche protette da UPS + n. 2 prese elettriche non coperte da UPS posizionate nell'area riservata per l'installazione di server;
- 1 o più estintori portatili 5 kg ad agente estinguente CO2 (privo di conducibilità elettrica);
- impianto di condizionamento ambientale autonomo e relativo backup;
- pavimento flottante;
- doppia alimentazione su 2 quadri elettrici indipendenti;
- collegamento a gruppo di continuità UPS e Gruppo elettrogeno.

L'Area tecnica dovrà essere collegata, attraverso apposite canalizzazioni a norma e separate da impianto elettrico, con la tubazione d'accesso esterno/strada per cavi operatore telecomunicazioni.

3.3. Aree tecniche secondarie

Le aree tecniche secondarie dovranno essere preferibilmente separate tra quelle a servizio delle pdl di AdE e AdER.

Il/i locale/i informatico/i secondario/i designato/i a servire uno o più piani, a seconda dei vincoli sulla distanza massima stabilita dallo standard IEEE 802.3ab tra la postazione di lavoro e l'armadio rack di 90 m, dovrà/anno avere ciascuno una superficie netta minima di 6 mq e l'accesso dovrà avvenire tramite porta dotata di serratura elettrica e predisposizione per l'apertura mediante l'installazione di un lettore accessi, in corrispondenza del quale deve essere attestata una presa LAN. Nell'area tecnica saranno presenti n.1 armadio rack se i locali saranno ad uso esclusivo rispettivamente di AdE e AdER, o di n.2 armadi rack se i locali saranno condivisi da AdE e AdER, a seconda del mix di pdl AdE/AdER che dovranno servire.

Gli armadi rack, aventi le medesime caratteristiche di quelli dell'area tecnica principale, dovranno essere ispezionabili su tre lati e collegati ai rispettivi armadi rack AdE o AdER dell'area tecnica principale, mediante cavi in fibra ottica multimodale halogen/free di categoria OM4 del tipo antiroditore con 8 fibre 50/125 micron attestato su apposito pannello di permutazione con connettori di tipo LC. A corredo dovranno essere fornite un corrispondente numero di bretelle ottiche di permutazione LC-LC.

Nel locale tecnico devono essere presenti:

- 1 o più estintori portatili 5 kg ad agente estinguente CO2 (privo di conducibilità elettrica);
- impianto di condizionamento ambientale autonomo e relativo backup;
- pavimento flottante;
- doppia alimentazione su 2 quadri elettrici indipendenti;
- collegamento a gruppo di continuità UPS e la predisposizione del gruppo elettrogeno a servizio delle postazioni del front office e delle sale tecniche.

3.4. Impianto elettrico

L'impianto elettrico, suddiviso su linee di alimentazione normali e almeno una linea di alimentazione di continuità assoluta per le prese del front office e delle sale tecniche e impianti speciali.

La sezione di continuità assoluta dell'impianto elettrico dovrà essere dotata di dispositivi (UPS o UPS e gruppo elettrogeno) dimensionati per garantire l'alimentazione di tutte le prese connesse per una durata minima di trenta minuti.

Dovrà essere presente un numero congruo di quadri elettrici per piano che consenta di sezionare la rete elettrica dell'immobile.

L'impianto di illuminazione dell'area uffici e degli archivi dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni della UNI EN 12464-1, e in ogni caso garantire un illuminamento minimo pari a 500 lux sui piani di lavoro.

Dovranno essere installati apparecchi illuminanti a LED in tutti i locali, e nei servizi igienici dovranno essere installati sensori di presenza per l'attivazione automatica delle lampade di illuminazione.

Nei locali archivio dovranno essere inoltre presenti un numero idoneo di prese di servizio, a muro o esterne.

3.5. Impianto di climatizzazione

L'immobile dovrà essere dotato di macchine per il condizionamento degli ambienti, che potranno essere costituite da gruppi frigo e caldaie, ovvero, in alternativa da macchine a pompa di calore o VRF.

L'impianto o gli impianti dovranno essere in grado di garantire valori di temperatura e umidità adeguate, tali da assicurare condizioni di benessere termoigrometrico in tutti gli ambienti in cui sia prevista la presenza di personale.

Le unità terminali (fan coil o similari) dovranno essere dotate di un sistema di regolazione della temperatura ambiente.

L'impianto dovrà essere dotato – se necessario - di UTA tali da garantire un adeguato apporto di aria primaria e consentire comunque la possibilità di eliminare qualsiasi tipo di ricircolo, mantenendo il corretto funzionamento dell'impianto.

3.6. Impianto antintrusione

L'immobile dovrà essere dotato di allarme antintrusione interno ed esterno. Le

caratteristiche minime dovranno essere:

- sensori di contatto antintrusione su tutti i possibili varchi di accesso e su tutti gli infissi esterni al piano terra e primo;
- sensori volumetrici interni a doppia tecnologia in prossimità di accesso e di uscita alla struttura (corridoi e vani) e nelle aree comuni di collegamento (scale e corridoi);
- sensori esterni a tenda o lineari di tipo perimetrale su tutte le aree esterne di pertinenza esclusiva;
- predisposizione per interfaccia per il collegamento con eventuale ponte radio o combinatore telefonico GSM che permetta l'inserimento ed il disinserimento da remoto;
- possibilità di collegamento e programmazione con una zona di allarmi H24, dedicata a tutte le porte che danno l'accesso esterno all'edificio, in modo da identificarle univocamente ad ogni tentativo di apertura, le stesse saranno dotate inoltre di allarme sonoro locale;
- possibilità di incremento dei segnali di allarme, per un valore pari a circa il 30% di quelli inizialmente installati;
- microfono selettivo sulla cassaforte principale.

I contatti saranno collegati all'impianto di antintrusione generale. L'impianto deve prevedere una centrale antintrusione collegabile sia in modalità GPRS (Ponte Radio), che in modalità GSM (Combinatore Telefonico) alle Sale Operative.

La centrale di allarme e le componenti ad essa asservite (es. concentratori) devono essere compatibili con il sistema di supervisione da remoto degli impianti antintrusione in uso presso le Agenzie.

3.7. Impianti per la prevenzione e il controllo degli incendi

L'immobile dovrà rispettare la normativa antincendio vigente ed applicabile e sarà già dotato di ogni autorizzazione necessaria ottenuta a cura dell'Offerente dal Comando VV.F. competente per territorio, quale Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per tutte le attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi (allegato I al D.P.R. n. 151/2011 e s.m.i.) e successivo Certificato di Prevenzione Incendi.

Fermo restando quanto sopra, in via generale e non esaustiva ed esclusiva l'immobile dovrà essere dotato almeno delle seguenti dotazioni impiantistiche minime:

- I.R.A.I. per la rivelazione e l'allarme tempestivo dell'incendio completo di riporto dei segnali verso Centrale di allarme dedicata;
- impianto di segnalazione ottico-acustica dell'incendio e impianto di allarme vocale (EVAC) per scopi di emergenza conforme alla UNI ISO 7240, con postazioni di microfono sia interna che esterna;
- dispositivi di estinzione manuale in numero idoneo.

3.8. Impianto di videosorveglianza

L'immobile in oggetto dovrà essere dotato di impianto di videosorveglianza sulla base del layout distributivo definitivo, in particolare dovrà essere garantita:

1. videosorveglianza a copertura aree di prossimità sia interne che esterne ai varchi di ingresso/uscita dalla struttura;
2. videosorveglianza delle aree esterne di pertinenza del fabbricato (parcheggi, aree a verde etc);
3. videosorveglianza interna delle parti comuni, compresi eventuali parcheggi, scale, corridoi e quant'altro;
4. videosorveglianza a copertura totale delle aree aperte al pubblico (front-office).

I requisiti minimi saranno:

- impianto di videosorveglianza h24 con registrazione delle immagini e conservazione per giorni 7;
- videocamere full HD a colori con illuminatore IR, sistema auto IRIS e dispositivo antiappannamento;
- videocamere con tecnologia motion detection;
- videocamere installate, negli ambienti non abitualmente presidiati, del tipo "dome motorizzate" con angolo di visione orizzontale a 180° e 360°;
- tutte le videocamere dovranno essere collegate alle unità interne di registrazione (DVR) tramite cavo coassiale RJ-59;
- le unità interne di registrazione (DVR), installati nelle aree tecniche all'interno di un armadio predisposto di chiave di accesso, dovranno essere dotate di scheda di rete ethernet per garantire la connessione in rete in modalità remota ed in conformità agli standard di trasmissione dati previsti dal GDPR;
- le unità interne di registrazione dovranno essere dotate di hard disk (almeno 4 TB per ogni DVR da 16 telecamere) per la registrazione delle immagini;
- dovrà essere fornito un software che consenta, una volta installato, l'accesso da remoto mediante collegamento dedicato alla rete internet per la visualizzazione delle immagini riprese o registrate;
- tutte le videocamere installate dovranno essere rese accessibili in appositi monitor tramite l'indirizzo IP del singolo DVR.

Tutte le funzionalità dell'impianto ed in particolare i DVR dovranno essere compatibili con i sistemi di supervisione da remoto degli impianti di videosorveglianza già in uso presso le Agenzie, e dovranno essere garantite anche in caso di interruzione dell'alimentazione elettrica di rete.

3.9. Reception

L'immobile dovrà essere dotato di un locale o ambiente destinato a Reception, con almeno due postazioni di lavoro, in prossimità della zona di ingresso, dotato dei necessari arredi e con possibilità di gestione diretta dei varchi di accesso (apertura porte, cancelli,

videocitofoni, tornelli e quant'altro).

4 - Rispetto normative vigenti

- L'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna³) legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la funzione ufficio pubblico deve essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna³) in possesso di certificato di agibilità o di richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso o di segnalazione certificata di agibilità e delle altre successive eventualmente richieste/depositate che hanno interessato l'immobile o porzione di esso e per i quali ricorrono i presupposti di cui all'art. 24 del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii;
- l'immobile deve essere conforme (o dovrà essere conforme alla consegna) alla normativa vigente, nazionale e regionale, in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;
- gli impianti presenti nell'immobile e quelli eventualmente realizzati in relazione alle esigenze devono essere conformi (o dovranno essere conformi alla consegna) alla normativa in materia di impiantistica;
- l'immobile deve (dovrà) essere in possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- l'immobile deve essere conforme alla normativa tecnica e antisismica vigente e deve essere in possesso di collaudo statico e documento di vulnerabilità sismica;
- ai sensi delle NTC 2018 e della relativa Circolare esplicativa n. 7/2019 l'immobile non sarà adibito a funzioni pubbliche o strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile, non saranno presenti attività critiche, non saranno presenti opere d'arte e avrà utilizzo per il quale sia prevedibile un affollamento normale (Classe d'uso II) oppure significativo (Classe d'Uso III);
- la portata (sovraccarico) dei solai per la funzione ufficio non aperto al pubblico deve essere (o dovrà essere alla consegna) minimo di 200 kg/mq;
- la portata (*sovraccarico*) dei solai per la funzione ufficio aperto al pubblico deve essere (o dovrà essere alla consegna) minimo di 300 kg/mq;
- la portata (*sovraccarico*) dei solai per la funzione archivio deve essere (o dovrà essere alla consegna) di minimo di 600 kg/mq;
- la portata (*sovraccarico*) dei solai per la funzione archivio compattabile deve essere (o

³ I "dovrà essere alla consegna" presenti in questo paragrafo 4, si riferiscono al caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre a lavori/ interventi che implicino un titolo abilitativo o, più in generale, una variazione dello stato di fatto. Nella domanda il proprietario si impegna, nel caso in cui l'immobile debba essere sottoposto a lavori e/o soggetto a cambio di destinazione d'uso, ad eseguirli e a fornire le certificazioni aggiornate al nuovo stato dell'immobile prima della sua consegna e comunque entro i termini comunicati dall'Agenzia delle Entrate.

dovrà essere alla consegna) adeguata al carico previsto;

- in presenza di scale comuni, balconi e ballatoi il valore del sovraccarico dovrà essere quello previsto dalle NTC 2018 ($B=400 \text{ kg/mq}$);
- l'immobile dovrà essere verificato nei confronti dei carichi gravitazionali, considerando i sovraccarichi variabili verticali indicati dalle NTC 2018 per una nuova costruzione;
- l'immobile deve avere (o dovrà avere alla consegna) indice di vulnerabilità sismica coerente con la funzione da allocare;
- l'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) rispondente alle normative vigenti ed applicabili in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro in particolare e non esclusivamente ai requisiti dei luoghi di lavoro di cui all'allegato IV D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- l'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) rispondente alla normativa antincendio vigente ed applicabile e dotato di S.C.I.A. e C.P.I. per tutte le attività presenti di cui all'allegato I al D.P.R. n. 151/2011;
- in merito all'assenza di materiali contenenti amianto (MCA) o di materiali da costruzione/finitura per i quali sia conclamato, o comunque sospetto, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone dovrà rilasciarsi apposita dichiarazione sostitutiva – atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 secondo il modello costituente l'allegato di cui al punto 4 del paragrafo 15 dell'Avviso di indagine di mercato;
- l'immobile dovrà essere conforme a tutte le normative statali e regionali nonché ai regolamenti, in particolar modo a quelle in materia di igiene, e alle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti.

Il rispetto delle normative verrà asseverato da un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà in fase di offerta e documentato in fase di consegna.

5 - Vulnerabilità sismica

Il Documento di Analisi della Vulnerabilità sismica di cui al punto B2 del paragrafo 7 dell'Avviso, sarà redatto da un tecnico incaricato dalla proprietà.

Il documento sarà valutato secondo le modalità previste dalla Convenzione n. 286716.13-08-2020-I, stipulata dall'Agenzia e dalla Direzione Generale dell'Edilizia statale e degli interventi speciali (Diges) del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, avente ad oggetto l'affidamento ai Provveditorati per le OO.PP. dell'esecuzione delle attività necessarie alla verifica dei Documenti di Analisi della Vulnerabilità Sismica per gli immobili di futura locazione o in uso all'Agenzia.

La Convenzione prevede che i Provveditorati per le OO.PP. forniscano il proprio parere, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia antisismica e sulla base delle proprie competenze, in merito alla **completezza della documentazione trasmessa** ed alla **correttezza della verifica effettuata** e delle **relative risultanze** (in particolare il valore di ζ_E). I Provveditorati per le OO.PP. potranno inoltre richiedere documentazione integrativa.

Nell'esecuzione della verifica si dovrà fare riferimento alle NTC 2018, alle circolari esplicative ed alle linee guida (e/o altri documenti) vigenti nella Regione in cui la ricerca immobiliare viene espletata.

Il documento sarà composto da:

- a. Descrizione dello **stato di fatto** dell'edificio: documentazione tecnica utilizzata per l'analisi del fabbricato e del terreno di sedime come ad esempio tavole e relazioni di progetto, relazioni di calcolo, geotecnica, a strutture ultimate, certificati di prova originali, collaudo statico, nonché un'attestazione circa la verifica dell'effettiva puntuale corrispondenza del costruito ai disegni di progetto, mediante un rilievo visivo a campione degli elementi ritenuti maggiormente significativi, rilievo geometrico – strutturale (carpenterie di piano), relazione geologica, prove in situ dettagliatamente indicate in apposito piano, contenente l'indicazione dei punti della struttura ove queste sono state eseguite e indicazione della tipologia, rapporto di prove e verifiche dei materiali strutturali da parte di un laboratorio autorizzato, relazione del tecnico incaricato della verifica sulle prove e verifiche dei materiali strutturali, documentazione fotografica.
 - i. La verifica di vulnerabilità sismica dovrà essere eseguita considerando l'immobile in **classe d'uso II oppure III**.
 - ii. La verifica di vulnerabilità sismica potrà essere eseguita con il **livello di conoscenza ritenuto opportuno dal tecnico**. Per la qualificazione dei livelli di conoscenza e per la relativa quantificazione delle prove è necessario applicare quanto indicato nelle NTC 2018 e nella relativa Circolare esplicativa n°7/2019 con particolare riferimento:
 1. ai paragrafi 8.5.4 e C8.5.4 per quanto riguarda i Livelli di conoscenza e i fattori di confidenza, la cui scelta andrà adeguatamente motivata;
 2. alla tabella C8.5.V per la Definizione orientativa dei livelli di rilievo e prova per edifici di c.a..

Si dovrà comunque tener presente che i Provveditorati, in fase di valutazione, potrebbero ritenere necessario, e pertanto richiedere, di elevare il livello di conoscenza (ad esempio richiedendo ulteriori indagini invasive).

- b. **Fascicolo di calcolo**: azioni verticali e azioni sismiche.
- c. **Conclusioni** dell'analisi di sicurezza in merito alla resistenza dell'immobile alle azioni gravitazionali e sismiche (determinare i coefficienti di sicurezza). Valutazione di sicurezza dei solai. In particolare il documento di vulnerabilità sismica dovrà attestare l'indice ζ_E (di vulnerabilità sismica) e la classe sismica della costruzione e dovrà contenere le schede di sintesi.
- d. Il documento di vulnerabilità sismica potrà contenere una proposta di

miglioramento/ adeguamento in relazione alle funzioni descritte nell'Avviso, l'indice ζ_E e la classe post-intervento.

6 - Requisiti preferenziali

Per la scelta degli immobili sopra indicati, saranno considerati elementi preferenziali:

- recente periodo di costruzione;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- controsoffittatura ispezionabile e/o pavimento flottante per il passaggio degli impianti;
- materiali di rivestimento resistenti all'usura, che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- archivi dotati di scaffalature compattabili (e con caratteristiche strutturali adeguate);
- efficienza energetica e sostenibilità: classe energetica alta anche in relazione alle prestazioni dell'involucro e alla presenza di impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione;
- presenza di sistemi di condizionamento ibridi a pompa di calore e caldaia a gas;
- collocazione dell'immobile in area coperta dalla tecnologia FTTH ad uso degli operatori che erogano i servizi del Sistema Pubblico di Connettività (SPC);
- integrale copertura radiomobile di tutti i locali fuori terra dell'immobile da parte dei principali operatori telefonici;
- cabina elettrica di media tensione con quadri ispezionabili su ogni lato con accesso libero;
- impianto elettrico dotato di sistemi di protezione da sovratensione (scaricatori di tensione, etc...);
- impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare-termico, etc.);
- dotazione di tornelli di accesso e sistema di controllo accessi distinti per ADE ed ADER;
- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- indipendenza del fabbricato e assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- possibilità di accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- controlli temporizzati, o sensori di presenza nelle aree di uso infrequente (depositi, corridoi, piani interrati, ecc.);
- sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale (dimmer) in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia nelle aree che dispongono di luce naturale;

- nei servizi igienici temporizzatori che interrompano il flusso d'acqua a tempo predeterminato (a fotocellule o ad azionamento manuale) e miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso o altri meccanismi che riducano il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 litri/minuto;
- porte con elettroserratura ad apertura a consenso (badge) per l'accesso a depositi, archivi, altri locali di servizio;
- per specifici locali, impianto di spegnimento automatico del tipo sprinkler a nebulizzazione d'acqua (water mist) o ulteriori soluzioni (ad esempio impianti a deplazione di ossigeno o utilizzanti aerosol condensato) solo ove non esplicitamente previsto dalle normative vigenti;
- realizzazione di impiantistica ed elementi di arredo che permettono una rapida, efficiente ed efficace pulizia e sanificazione (a titolo di esempio sanitari a parete nei servizi igienici, meccanismi di scarico automatico o a pedale dei wc e rubinetti a miscelazione preimpostata e ad apertura acqua a mezzo fotocellula elettrica o a pedale);
- sistema di gestione Building Management System (BMS) per consentire la supervisione e la gestione delle principali funzionalità e parametri degli impianti installati, equipaggiato con i necessari dispositivi di misurazione e controllo, con terminali posizionati in apposita postazione di lavoro, e dotato di interfaccia utente da remoto.

LEGENDA PRESE CABLAGGIO:

