

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 mq da destinare ad uso ufficio per l'Agenzia delle entrate (di seguito, anche, più brevemente, "AdE") (ipotesi B)

Superficie lorda immobile ricercato	Circa mq 5.504
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 mq 3.110
Di cui ad uso archivio di deposito	Circa mq 660
Di cui ad uso archivio istituzionale	Circa mq 1.070
Di cui ad uso Front-office (sono compresi l'area di prima informazione, sala d'attesa per il pubblico – separata dalle altre aree ed adiacente ai servizi igienici destinati al pubblico, di cui uno deve essere attrezzato per portatore di handicap –, spazi attrezzati con n. 22 postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, zona di consultazione)	Circa mq 484
Di cui ad uso magazzino	Circa mq 180

e per l'Agenzia delle entrate-Riscossione (di seguito, anche, più brevemente, "AdER") (ipotesi C)

Superficie lorda immobile ricercato	da mq 1.140 a mq 1.240
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)	da mq 750 a mq 850
Di cui ad uso archivio di deposito	Circa mq 50
Di cui ad uso Front Office (sono compresi l'area di prima informazione, sala d'attesa per il pubblico, spazi attrezzati con n. 10 postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, zona di consultazione, 100 mq di superficie da destinare a back office, attrezzata per n. 4 postazioni di lavoro)	Circa mq 260

Di cui ad uso magazzino	Circa mq 30
Di cui ad uso autorimessa	Circa mq 50

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 – separata dalle altre aree ed adiacente ai servizi igienici destinati al pubblico, di cui uno deve essere attrezzato per portatore di handicap –, spazi attrezzati con n. 22 postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, zona di consultazione.

Le superfici lorde devono preferibilmente non eccedere le dimensioni seguenti:

$$SF \leq 22 \text{ mq} \times 22 \text{ postazioni di lavoro} \leq 484 \text{ mq.}$$

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. 10 postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, di cui n. 6 box cassa (m 2x2) e n. 4 box consulenza (m 3x2), zona di consultazione. L'area Front-office di AdER si completa con ulteriori 100 mq di superficie da destinare a back office, attrezzata per n. 4 postazioni di lavoro.

Le superfici lorde devono preferibilmente non eccedere le dimensioni seguenti:

$$160 \text{ mq per Front office} + 100 \text{ mq per back-office} = 260 \text{ mq.}$$

2. **Postazioni cablate:**

Per AdE - n. 150, oltre a quelle previste nel Front-office e nella sala riunioni e sale riunioni di piano con un numero di postazioni cablate che sarà concordato con AdE, di cui:

- n. 13 postazioni in **stanze singole** (min. 9 mq netti¹) - di cui n. 1 per dirigente;
- n. 137 postazioni in stanze per non più di n. 4 postazioni di lavoro ciascuna, di superficie netta pari a S, dove:

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

Per AdER - n. 54, oltre a quelle previste nel Front-office (n. 10 postazioni), nel back office (n. 4 postazioni) e nella sala riunioni (n. 6 postazioni), di cui:

- n. 8 postazioni in **stanze singole** (min. 9 mq netti²) - di cui n. 1 per dirigente;

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, chiostrini e chiostrine, ecc.) si dovrà in ogni caso fare riferimento alle normative nazionali e regionali, agli strumenti urbanistici e ai regolamenti locali eventualmente applicabili

² Per i requisiti relativi alla materia igienico-sanitaria (superfici minime per dipendente e superfici minime dei locali, superfici aeroilluminanti, possibilità di prospettare su cortili, chiostrini e chiostrine, ecc.) si dovrà in ogni caso fare riferimento alle

- n. 46 postazioni in stanze per non più di n. 4 postazioni di lavoro ciascuna, di superficie netta pari a S, dove:

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

3. Superficie ad archivio:

Per AdE - circa 1.730 mq:

- circa 660 mq ad uso **archivio di deposito**, preferibilmente allocato nei piani interrati;
- circa 1.070 mq ad uso **archivio istituzionale** (Conservatoria e Catasto), preferibilmente allocati nei piani interrati, ma direttamente collegati con lo spazio del Front-office destinato a “Zona di consultazione degli atti” tramite montacarichi o ascensore interno ad uso esclusivo. I mq indicati sono riferiti alla superficie libera, al netto di pilastri e colonne portanti, e nel caso di piani interrati l’altezza minima dei locali dev’essere pari a 2,40 metri, al netto degli impianti;
- **archivi di piano di mq 30** cad di superficie netta, predisposti per un carico d’incendio < 60 kg/mq.

Per AdER – circa 50 mq ad uso **archivio di deposito**, preferibilmente allocato nei piani interrati.

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

5. Sale riunioni:

Per AdE:

- **n.1 di 50 mq** netti con un numero di postazioni cablate che sarà concordato con AdE;
- **sale riunioni di piano di 25 mq** cad netti con un numero di postazioni cablate che sarà concordato con AdE.

Per AdER - n. 1 di 25 mq cablata per 6 postazioni.

6. Refettorio:

Solo per AdE - per uffici in cui più di 30 dipendenti siano presenti durante gli intervalli di lavoro per la refezione (ai sensi del D.Lgs 81/2008) o sala ristoro di piano, con predisposizione di allacciamento alla rete idrica e di prese interbloccate da 16 Ampere dedicate alle macchine distributrici di bevande e alimenti.

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.

9. Gruppi di salita:

Per edifici di più piani i gruppi di salita per il collegamento dei vari piani in numero adeguato alla capienza e alle caratteristiche distributive dell’immobile, devono essere costituiti come minimo da una scala (larghezza minima rampa 1,20 m) e un elevatore che consenta ai disabili il raggiungimento di ogni parte dell’ufficio, ad esclusione dei

locali il cui accesso è consentito solo a personale con funzioni specifiche (archivi e locali tecnici).

10. Locale deposito pulizie:

Locale di deposito per ogni piano, di circa 3 mq, per le imprese di pulizie, dotato di livello di servizio.

2 - Caratteristiche degli spazi funzionali

Tutte le stanze in cui è prevista la presenza continuata da parte del personale³, 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, con l'areazione minima prevista dalla normativa antincendio;
- 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:
 - a) realizzazione con tecnologia certificata antieffrazione (al piano terra e, qualora facilmente raggiungibili dall'esterno, anche ai piani superiori) – 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;
 - d) al fine di eliminare il pericolo di caduta dall'alto e di salvaguardare la sicurezza delle persone, le finestre che presentano la soglia inferiore ad un metro dal piano di calpestio dovranno essere dotate di idonei sistemi di protezione anticaduta;
- porte di accesso alle stanze destinate ad ufficio dotate di serratura di tipo manuale con almeno tre chiavi in dotazione e chiave master con funzione di passe-partout;

³ Per i requisiti relativi alla materia igienico-sanitaria (superfici minime per dipendente e superfici minime dei locali, superfici aeroilluminanti, affacci su cortili, chiostrini e chiostrine, ecc.) si dovrà in ogni caso fare riferimento alle normative nazionali e regionali, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti locali eventualmente applicabili.

- controsoffittatura nel front-office con pannelli fonoassorbenti;
- tramezzi dotati di caratteristiche fonoassorbenti;
- pavimenti antiscivolo, lavabili e resistenti all'usura;
- scale realizzate in materiale antiscivolo oppure dotate di strisce antiscivolo su ogni gradino;
- videocitofoni per la corretta gestione degli accessi con prenotazione.

Le aree front-office devono essere dotate di doppie porte di accesso di tipo automatizzato non metal detector, e solo per l'Agenzia delle entrate – Riscossione, con micro telecamera.

L'immobile dovrà essere consegnato completamente agibile, pulito e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche, con potenza necessaria per garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici presenti nell'immobile, acqua potabile e gas naturale, sufficienti per le dotazioni dell'ufficio, da realizzare in conformità alle indicazioni che verranno fornite dalle Agenzie.

Il posizionamento delle postazioni di lavoro (pdl), il layout distributivo degli ambienti interni, nonché la scelta dei colori della tinteggiatura dei locali, dovranno essere concordati con la Direzione Regionale delle rispettive Agenzie.

3 - Dotazione impiantistica

Gli uffici devono essere dotati dei seguenti impianti, conformi alle normative vigenti e dotati della documentazione di cui all'allegato 7; il loro layout dovrà essere oggetto di condivisione con la Direzione Regionale delle rispettive Agenzie:

- 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 ivi compresi i locali tecnici, informatici e di deposito (in tal caso anche mediante impianti localizzati del tipo a pompa di calore – split);
- impianto di condizionamento / climatizzazione che garantisca prefissate condizioni di temperature e/o umidità richieste dalle vigenti norme tecniche o di funzionamento delle attrezzature ivi operanti e che consenta 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 prevista una unità di condizionamento di backup;

- impianto idrico - sanitario di acqua calda e fredda compresa adduzione idrica per le aree ristoro/locali refettorio;
- 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 o locali strategici (aree tecniche, cabina elettrica, ecc.);
- 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 di spegnimento automatico adeguato (a gas, watermist, aerosol) nei locali ad uso archivio 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 ponte radio;
- necessarie predisposizioni di alimentazione elettrica e cablaggio LAN per gli apparati di controllo accessi, rilevazione presenze, tornelli distinti per AdE ed AdER;
- impianto antintrusione e videosorveglianza;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) come specificato di seguito;
- nel caso di condivisione della porzione immobiliare offerta in locazione con altri condomini, installazione di apri porta elettronici con tecnologia RFID compatibile con le tessere attualmente in uso alle due Agenzie e collegamento alla rete LAN in corrispondenza dei lettori.

3.1. Cablaggio LAN

L'impianto di cablaggio LAN servirà le postazioni di lavoro di front-office e di back-office, 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 o con colonne attrezzate discendenti dal controsoffitto.

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 utenza che lato patch panel.

Di seguito si riporta uno schema della tipologia di prese occorrenti, divise per AdE e

AdER.

Il numero e la dislocazione delle prese sono indicativi e verranno definiti in sede di progettazione con le Agenzie.

TIPO PUNTO RETE	SCHEMA GRAFICO	N. PRESE RJ45	N. PRESE (UPS)	N. PRESE DI F.M.	TIPOLOGIA LOCALE	N. PUNTI RETE: AdE	N. PUNTI RETE: AdER
A	<p>2 RJ 45 LINEA GENERICA LINEA PREFERENZIALE</p>	2	2	2	<ul style="list-style-type: none"> • postazioni Front-Office (UT AdE); • postazioni Back Office AdE; • archivi/magazzini AdE; • sale riunioni AdE(*); 	270	-
B	<p>3 RJ 45 LINEA GENERICA LINEA PREFERENZIALE</p>	3	2	2	<ul style="list-style-type: none"> • postazioni Front-Office (UP-T e SPI AdE); 	12	-
C	<p>1 RJ 45 PRESA INTERBLOCCATA</p>	1	0	1	<ul style="list-style-type: none"> • aree comuni/ corridoi/locali accessori (per stampanti di rete, scanner, fotocopiatori, distributori bevande, NAS, ecc); 	32	8
D	<p>CONTASOLDI STAMPANTE CALCOLATRICE SERVIZIO n° 5 prese RJ45 n° 4 prese shuko F.M. POS VOIP DATI STAMPANTE ELIMINACODE n° 3 prese shuko F.M.(ups) POS (ups) MONITOR (ups) PC (ups)</p>	5	3	4	<ul style="list-style-type: none"> • box cassa/box consulenza AdER; 	-	14
E	<p>n° 2 prese RJ45 DATI VOIP PC (ups) MONITOR (ups) n° 2 prese shuko F.M. (ups) n° 4 prese shuko F.M. SERVIZIO SERVIZIO CALCOLATRICE STAMPANTE</p>	2	2	4	<ul style="list-style-type: none"> • postazioni Back Office AdER; • sale riunioni AdER(*); 	-	60

TIPO PUNTO RETE	SCHEMA GRAFICO	N. PRESE RJ45	N. PRESE (UPS)	N. PRESE DI F.M.	TIPOLOGIA LOCALE	N. PUNTI RETE. AdE	N. PUNTI RETE. AdER
F		2		2	<ul style="list-style-type: none"> • archivi/magazzini AdER; • aree comuni, corridoi, locali accessori; • aree accesso personale per il collegamento degli apparati di rilevazione presenze a parete o dei sistemi di controllo accessi (**); • aree accoglienza e attesa per il pubblico (**). 	66	12

(*) *In corrispondenza dei tavoli delle sale riunioni dovranno essere realizzate le necessarie predisposizioni, a pavimento o a soffitto, per consentire l'eventuale successivo cablaggio di prese elettriche e LAN integrate negli arredi per l'utilizzo di postazioni di lavoro portatili secondo le vigenti norme di sicurezza, salvo quanto indicato nel paragrafo 1 alla voce Sala riunioni.*

(**) *Nel caso di allestimento di tornelli dovrà essere realizzata la predisposizione per il cablaggio LAN a pavimento.*

(***) *La dislocazione e numerosità delle prese dovrà essere determinata sulla base del progetto del sistema di gestione delle code specifico per la sede (cablaggio con cavo VGA, laddove necessario, in funzione della dotazione impiantistica).*

L'immobile dovrà trovarsi in una zona coperta dai servizi di connettività da parte di un operatore TLC per la trasmissione dati con tecnologia FTTC (per sedi fino ad un massimo di 50 postazioni di lavoro) o FTTH. Al fine di assicurare l'effettiva raggiungibilità della sede, la Proprietà dovrà approvvisionare, con oneri interamente a proprio carico, un collegamento internet a larga banda che verrà cessato all'avvio del contratto di locazione.

La Proprietà dovrà fornire copia dei relativi contratti di servizio (intestati alla Proprietà) e consentire la verifica, da parte delle Agenzie, del loro corretto funzionamento all'atto della consegna dell'immobile. Tutti gli oneri per l'approvvigionamento e l'esercizio dei suddetti collegamenti saranno a carico della Proprietà, che provvederà altresì alla loro cessazione una volta consegnato l'immobile.

3.2. Aree tecniche principali (locali Data center)

I locali, designati per ospitare le funzioni di Data Center e i servizi di rete di centro stella LAN

principale, dovranno essere distinti tra AdE ed AdER e avere ciascuno una superficie di almeno 20 mq. L'accesso dovrà avvenire tramite porta dotata di serratura elettrica e dovrà essere prevista la predisposizione per l'apertura mediante l'installazione di un lettore accessi, in corrispondenza del quale deve essere attestata una presa LAN. Le due aree tecniche principali dovranno essere collocate allo stesso piano del relativo front-office, il cablaggio dei punti rete predisposti per il front-office dovrà essere attestato nel rispettivo locale informatico principale.

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 SC. A corredo dovranno essere fornite un corrispondente numero di bretelle ottiche di permutazione SC-SC.

In ognuna delle sale principali dovranno essere presenti n. 1 o 2 armadi rack aventi le seguenti caratteristiche minime:

- dimensioni: profondità 90 cm, larghezza 80 cm, altezza 2 m, con passacavi e doppia striscia di alimentazione con prese Schuko ed interruttore (collegate alla doppia alimentazione);
- chiusura a chiave dello sportello frontale;
- ispezionabile 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 minimo n. 6 prese bivalenti bipasso/schuko 10/16A e dotate di interruttore magnetotermico;
- gruppo di ventilazione;
- passacavi verticali;
- almeno n. 2 ripiani;
- passacavi orizzontali in numero doppio rispetto al numero di patch panel.

Le dotazioni minime comuni previste per ciascun locale tecnico dovranno essere:

- 1 o più estintori portatili 5 kg ad agente estinguente CO2 (privo di conducibilità elettrica);
- impianto di condizionamento ambientale autonomo e relativo backup con funzione backup di emergenza;
- pavimento flottante;
- doppia alimentazione su 2 quadri elettrici indipendenti;
- gruppo di continuità UPS e Gruppo elettrogeno.

Le dotazioni specifiche previste per il locale tecnico di AdE:

- predisposizione, in corrispondenza di ciascuno dei rack, di prese interbloccate da 16 Ampere dedicate in numero sufficiente (da concordare con i tecnici dell'Agenzia delle entrate – Ufficio Risorse Materiali) a garantire il collegamento dei NAS (2 per NAS).

Le dotazioni specifiche previste per il locale tecnico di AdER:

- 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.

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, in base ai vincoli sulla distanza massima stabilita dallo standard IEEE 802.3ab tra la postazione di lavoro e l'armadio rack pari a 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 SC. A corredo dovranno essere fornite un corrispondente numero di bretelle ottiche di permutazione SC-SC.

In ogni 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 al Gruppo elettrogeno.

3.4. Impianto elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico dovrà essere suddiviso su linee di alimentazione normali e almeno una linea di alimentazione preferenziale, per le prese protette ad uso ufficio (almeno due per ogni torretta), per gli impianti speciali, di emergenza e le aree tecniche primarie e secondarie.

La sezione di alimentazione preferenziale dell'impianto elettrico dovrà essere dotata di dispositivi (UPS e gruppo elettrogeno) dimensionati per garantire l'alimentazione di tutte le

prese connesse della sala CED, armadi rack ai piani, degli impianti di emergenza (IRAI, antincendio, illuminazione di emergenza, ecc), degli impianti di videosorveglianza ed antintrusione, e di ogni altra parte ritenuta necessaria per la corretta e sicura gestione e fruizione dell'immobile per una durata minima di 30 minuti e comunque da concordare con le Agenzie.

La parte elettrica relativa all'impianto di rete informatica dovrà comprendere 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 utente) da inserire nei quadri elettrici di piano previsti a servizio esclusivo della rete informatica.

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. Nei servizi igienici dovranno essere installati sensori di presenza per l'attivazione automatica delle lampade di illuminazione. Nei locali archivio dovrà essere inoltre presente un numero idoneo di prese di servizio, a muro o esterne.

L'impianto di illuminazione dovrà essere dotato di un interruttore generale di sgancio, posizionato in prossimità dell'ingresso dipendenti, oltre ad un interruttore/orologio (con programmazione giornaliera e settimanale) astronomico che, in caso di mancato sgancio manuale, disattivi l'illuminazione in orario notturno e nei giorni di chiusura settimanale.

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.

Nei locali in cui non è consentita l'areazione naturale, l'impianto dovrà essere dotato 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.

Gli archivi istituzionali e di deposito dovranno essere dotati di sistema di ventilazione forzata, per proteggere i documenti dall'umidità e dalla formazione di muffe.

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 ai piani superiori qualora facilmente accessibili;
- sensori volumetrici interni a doppia tecnologia in prossimità di accesso e di uscita alla struttura (corridoi e vani);
- 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;
- per AdER: microfono selettivo sulla cassaforte principale. La cassaforte sarà installata in un locale di dimensioni e portata adeguati per contenere anche una cassaforte bifronte, accessibile dall'esterno dagli addetti al ritiro dei valori.

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 le previsioni sulla cui base è stata depositata, presso il Comando VV.F. competente per territorio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) limitatamente alle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi (allegato I al D.P.R. 151/11). Il richiesto esercizio delle attività di cui all'allegato I del D.P.R. 151/11 è subordinato all'esistenza della relativa S.C.I.A.

Si precisa che le procedure necessarie all'acquisizione dei predetti necessari titoli abilitativi di prevenzione incendi sono a carico dell'Offerente e si comunica che nell'immobile, data la quantità di materiale cartaceo, è sempre presente l'attività 34 "Depositi di carta, cartoni e prodotti cartotecnici, archivi di materiale cartaceo" di cui al D.P.R. 151 del 01 agosto 2011 e al D.M 07 agosto 2012, oltre ad altre attività proprie dell'immobile.

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 anche in caso di assenza di specifico obbligo normativo, perché ritenuta misura necessaria a garantire un adeguato livello di sicurezza per persone e beni;
- 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 (estintori portatili o eventualmente carrellati in specifiche aree quali gli archivi), con agente estinguente a polvere almeno 6 kg e ad anidride carbonica almeno 5kg (in prossimità di attrezzature elettriche o quadri elettrici).

3.8. Impianto di videosorveglianza

L'immobile in oggetto dovrà essere dotato di impianto di videosorveglianza sulla base del layout distributivo proposto e in funzione del livello di sicurezza del contesto esterno dell'immobile. 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, ecc.);
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), installate 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 sia in caso di interruzione dell'alimentazione elettrica di rete che in caso di sospensione colposa o dolosa dell'alimentazione elettrica. In tal senso dovrà prevedersi l'alimentazione sussidiaria a mezzo di batterie tampone / gruppi UPS / gruppo elettrogeno.

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, 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 consegna⁴) legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la destinazione d'uso dell'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) ufficio pubblico;
- deve essere (o dovrà essere alla consegna) 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 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;

⁴ 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 l'Offerente 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.

- 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 alla consegna) di minimo di 600 kg/mq;
- la portata (sovraccarico) dei solai per la funzione archivio compattabile deve essere (o dovrà essere alla consegna) adeguata al carico previsto⁵;
- in presenza di scale comuni, balconi e ballatoi il valore del sovraccarico dovrà essere quello previsto dalle NTC 2018 (B=400 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. per tutte le attività presenti di cui all'allegato I al D.P.R. 151/11;
- 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 par. 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 Sarà in ogni caso opportuna una valutazione basata sul progetto (o sul layout) per verificare il reale carico previsto.

Dovrà essere consentito l'accesso dei tecnici dell'Agenzia delle entrate, sia al di fuori del normale orario di lavoro, sia durante la normale operatività del cantiere, per consentire le verifiche sopra richiamate e controllare l'avanzamento e la conformità delle opere.

5 - Vulnerabilità sismica

Il Documento di Analisi della Vulnerabilità sismica di cui al punto B2 del paragrafo 6 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 questesono 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;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e con ridotte necessità di manutenzione;
- 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;
- per sedi fino ad un massimo di 50 postazioni di lavoro: 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;
- maggiore autonomia del gruppo elettrogeno fino a 8 ore;
- 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, ecc.);
- impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare-termico, ecc.);
- 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 (scale, depositi, corridoi, piani interrati);
- 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 l/m;
- 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;
- buono stato manutentivo degli impianti, dei rivestimenti, degli infissi esterni e interni, dei servizi igienici;
- realizzazione di impiantistica ed elementi di arredo che permettono una rapida, efficiente ed efficace utilizzo e pulizia (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);
- presenza di porte ad apertura e chiusura automatica (anche per i servizi igienici);
- 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.