allegato a AGE.AGEDRTOS.TRASMISSIONE DEI DOCUMENTI TRA UFFICI DELLA DR.00003156.19-11-2026.I

REQUISITI DEGLI IMMOBILI – SEDE DI LIVORNO

1. Esigenze funzionali e dimensionali

Con riferimento ai requisiti dimensionali dell'immobile, fermo restando il range di superficie presente nel bando al paragrafo consistenza immobiliare e sotto riportato, si specificano i mq **orientativi** da destinare ad uso ufficio e front office e sia i metri quadri che i metri lineari **orientativi** da destinare ad uso archivio.

Superficie lorda immobile ricercato	**da mq 3.090 a mq 4.570**
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 sevizi igienici, di altre attività quali piccole aree ristoro e aree fax /fotocopie, sale riunioni, sale formazione)	**da mq 2.045 a mq 3.525**
Di cui ad uso archivio	**mq 800** **per 3.000 m lineari**
Di cui ad uso Front Office	**mq 245**

Gli immobili da destinare ad uffici dell'Agenzia delle Entrate devono essere dotati di spazi dedicati alle seguenti funzioni:

1. 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 le postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti, zona di consultazione.
   Le superfici lorde devono preferibilmente non eccedere le dimensioni orientative seguenti:

   SF<= 22 mq X postazione di lavoro

2. Numero totale di postazioni cablate: fino a 215;

   Il numero delle postazioni in stanze singole sarà definito in sede di progettazione, con oneri di realizzazione a carico dell'offerente;

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

4. Locale informatico di cui al punto 3.2.

2. Caratteristiche degli spazi funzionali

Tutte le stanze in cui è prevista la presenza continuata da parte del personale[1] 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:

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.

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;

[1] 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.

- impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti ivi compresi i locali tecnici, informatici e di deposito ove sia specificatamente richiesto di garantire prefissate condizioni di temperature e/o umidità dalle vigenti norme tecniche o di funzionamento delle attrezzature ivi operanti (in tal caso anche mediante impianti localizzati del tipo a pompa di calore – split);
- impianto di condizionamento/climatizzazione che consentano un adeguato apporto di area primaria e la possibilità di funzionamento senza ricircolo di aria;
- impianto idrico- sanitario;
- 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;
- necessarie predisposizioni di alimentazione elettrica e cablaggio LAN per gli apparati di controllo accessi, rilevazione presenze, tornelli; eventuali condivisioni di porzioni immobiliari con altri condomini, che richiedano integrazioni dei controlli accessi, saranno oggetto di specifiche valutazioni;
- impianto antintrusione e videosorveglianza;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato);
- 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 all'Agenzia delle Entrate e collegamento alla rete LAN in corrispondenza dei lettori.

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 (Tipo B – preferibile - come da specifica in calce) o con apposite canale a parete discendenti dal controsoffitto – Tipo C (come da specifica in calce). La numerosità e la dislocazione delle prese è specificata di seguito:

- nell'area back-office ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di una torretta di tipo "B" con un connettore LAN RJ45 attestato al corrispondente armadio rack;

- nell'area front-office ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di una torretta di tipo "B" con due connettori LAN RJ45 attestati al corrispondente armadio rack;
- in ogni locale dell'area di lavoro dovranno essere predisposte delle prese tipo "C" dotate ciascuna due connettori LAN RJ45 attestati al corrispondente armadio rack (per il collegamento di dispositivi accessori, quali stampanti, scanner, etc). Il numero dovrà essere calcolato in funzione del numero di stazioni di lavoro presenti nel locale: 1 ogni quattro postazioni, minimo 1 per locale;
- nei locali destinati ad archivio/magazzino dovrà essere predisposta almeno una presa tipo "C" con due connettori LAN RJ45 attestati al corrispondente armadio rack (per il collegamento di telefoni o altri apparati);
- nelle aree comuni, lungo i corridoi e in tutti i locali accessori dovranno essere predisposte un numero sufficiente di prese tipo "C" con due connettori LAN RJ45 attestati al corrispondente armadio rack (per il collegamento di telefoni, stampanti, postazioni di lavoro o altri apparati);
- 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;
- le aree di accesso utilizzate dal Personale dovranno essere dotate di un idoneo numero di prese tipo "C" con uno o due connettori LAN RJ45 attestati al corrispondente armadio rack 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 ed 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.

Il cablaggio rete dovrà essere UTP di categoria almeno 5e. 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.

La parte elettrica relativa all'impianto di rete informatica comprendente: cavi del tipo FG7OR di adeguata sezione, n. 4 (quattro) 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 (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.

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 approvvigionare, 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 dell'Agenzia delle Entrate, 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. Area tecnica principale (locale Data Center)

Il locale designato per ospitare le funzioni di Data Center e di centro stella LAN principale dovrà essere 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. Dovrà essere collocato preferibilmente allo stesso piano del Front- office ed il cablaggio dei punti rete predisposti per il front-office dovrà essere attestato nel locale informatico principale.

Le dotazioni minime previste dovranno essere:

- 1 o più estintori portatili 5 kg ad agente estinguente CO2 (privo di conducibilità elettrica);
- impianto di condizionamento ambientale autonomo;
- pavimento flottante;
- doppia alimentazione su 2 quadri elettrici indipendenti;
- gruppo di continuità UPS e predisposizione per il generatore di emergenza;
- disponibilità di 1 o 2 rack 19" di altezza 2 m e profondità di almeno 90 cm con passacavi e doppia striscia di alimentazione con prese Schuko ed interruttore (collegate alla doppia alimentazione di cui sopra);
- predisposizione, in corrispondenza di ciascuno dei rack di cui sopra, di prese interbloccate da 16 Ampere dedicate in numero sufficiente a garantire il collegamento dei NAS (2 per NAS).

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. Area tecnica secondaria

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 mt, 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. Tali locali dovranno essere collegati all'area tecnica principale mediante cavo in fibra ottica multimodale halogen/free di categoria OM3 e OM4 del tipo antiroditore con 4 fibre 50/125 micron attestato su apposito pannello di permutazione con connettori di tipo SC.
Le dotazioni minime previste dovranno essere:
- 1 o più estintori portatili 5 kg ad agente estinguente CO^2 (privo di conducibilità elettrica)
- impianto di condizionamento ambientale autonomo;
- alimentazione su quadro elettrico indipendente;
- gruppo di continuità UPS;
- disponibilità di 1 o 2 rack 19" di altezza 2 m e profondità di almeno 90 cm con passacavi e doppia striscia di alimentazione con prese Schuko ed interruttore.

3.4. Impianto elettrico

L'impianto elettrico dovrà essere dotato di:
- gruppo elettrogeno dimensionato per garantire la funzionalità dell'UPS, del sistema di riscaldamento/condizionamento dei locali tecnici e degli impianti di emergenza e sicurezza che ne necessitano;
- UPS dimensionato 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.

Dovrà essere presente un numero congruo di quadri elettrici per piano che consenta di sezionare la rete elettrica del 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.
L'impianto dovrà essere adeguatamente sezionato in modo che ogni area funzionale o postazione di lavoro possa essere controllata da un interruttore per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate.
Dovranno essere installati apparecchi illuminanti a LED.

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.
L'impianto o gli impianti dovranno essere in grado di stabilire e mantenere 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.
La distribuzione nell'area di cui alla funzione *Uffici* potrà avvenire attraverso macchine singole dedicate (unità a cassetta, split, etc.) ovvero, preferibilmente tramite fan-coil e impianto di aria primaria.
L'impianto dovrà avere caratteristiche funzionali tali da garantire il massimo apporto di aria primaria e da consentire la possibilità di eliminare qualsiasi tipo di ricircolo.

3.6. Impianto antintrusione

L'immobile dovrà essere dotato di allarme antintrusione interno. Le caratteristiche minime dovranno essere:

- sensori di contatto antintrusione su tutti i possibili varchi di accesso;
- 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);
- 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.

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.

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.) per tutte le 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..

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;
- ove ritenuto opportuno in funzione delle dimensioni e della collocazione dei locali, impianto di segnalazione ottico-acustica dell'incendio e impianto di allarme vocale (Evac) per scopi di emergenza conforme alla UNI ISO 7240;
- 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, in particolare dovrà essere garantita:

1. videosorveglianza a copertura aree di prossimità esterne ai varchi di accesso e di uscita dalla struttura;
2. videosorveglianza interna a copertura degli accessi e delle uscite dalla struttura (corridoi e vani);
3. 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 e dispositivo anti appannamento;
- 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 nel locale CED 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 2 TB) per la registrazione delle immagini;
- sarà fornito un software che consenta, una volta installato, l'accesso da remoto per la visualizzazione delle immagini riprese o registrate;
- tutte le videocamere istallate dovranno essere rese accessibili in appositi monitor tramite l'indirizzo IP del singolo DVR.

Tutte le funzionalità dell'impianto dovranno essere garantite anche in caso di sospensione colposa o dolosa dell'alimentazione elettrica. In tal senso dovrà precedersi l'alimentazione sussidiaria a mezzo di batterie tampone/gruppi UPS/gruppo elettrogeno.

4. Rispetto normative vigenti

- L'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna[2]) legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la destinazione d'uso dell'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) compatibile con ufficio pubblico *(eventualmente aperto al pubblico)*;
- deve essere 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;
- l'immobile deve essere conforme alla normativa tecnica e antisismica vigente e deve essere in possesso di collaudo statico;
- 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);

[2] I "*dovrà essere alla consegna*" presenti in questo paragrafo 4, si riferiscono al caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamenti funzionali che implichino 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 interventi di finitura e/o adeguamenti funzionali 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.

- 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 300kg/mq;
- la portata *(sovraccarico)* dei solai per la funzione archivio deve essere (o dovrà alla consegna) di minimo di 600kg/mq;
- la portata *(sovraccarico)* dei solai per la funzione archivio compattabile deve essere (o dovrà 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 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 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. 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 6 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 5 dell'avviso sarà redatto da un tecnico incaricato dalla proprietà.

Il documento presentato con riferimento ad un immobile che la Commissione riterrà rientrante nella classe d'uso III dovrà attestare – a pena di esclusione - che l'indice ζE (indice di vulnerabilità sismica) sia sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal presente avviso, oppure la descrizione dei lavori di miglioramento/adeguamento utili ad incrementarne il valore.

Nella redazione del documento il tecnico incaricato dalla proprietà 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:

1. 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.
   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:
   - 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;
   - alla tabella C8.5.V per la Definizione orientativa dei livelli di rilievo e prova per edifici di c.a..
2. **Fascicolo di calcolo**.
3. **Conclusioni** 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 d'uso della costruzione e dovrà contenere le schede di sintesi.
4. Il documento di vulnerabilità sismica dovrà contenere una proposta di miglioramento/adeguamento in relazione alle funzioni descritte nell'avviso, qualora l'indice ζ_E sia ritenuto insufficiente dal tecnico incaricato.

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;
- verifica di vulnerabilità sismica da cui emerga il possesso di un'indice ζ_E pari o superiore a 0,6;
- controsoffittatura ispezionabile e/o pavimento flottante per il passaggio degli impianti;
- postazione di lavoro (PDL) con almeno una presa sotto UPS;
- 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;
- impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare-termico, etc);
- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- vicinanza con linee di trasporto pubblico/facilità di accesso;
- 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 (bagni, scale, corridoi);
- 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;
- porte con elettroserratura ad apertura a consenso (badge) per l'accesso ai locali;
- 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;
- sistemi di supervisione, controllo e gestione degli impianti (BMS);
- presenza di porte ad apertura e chiusura automatica (anche per i servizi igienici);
- realizzazione di impiantistica e 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).

LEGENDA PRESE CABLAGGIO:



