



ALLEGATO D
CAPITOLATO TECNICO DI MASSIMA

Nel presente Capitolato Tecnico sono indicate le caratteristiche e i requisiti minimi richiesti per l'Immobile ricercato. Tali requisiti dovranno essere posseduti all'atto della presente selezione o, comunque, entro e non oltre il 30 giugno 2018.

CONSISTENZA

Ai fini del rispetto del rapporto mq/addetto di cui all'art.3, comma 9 della L. n. 95/2012 e come da indicazioni dell'Agenzia del Demanio con note n. 20494 del 16/07/2012 e n. 22163 del 30/07/2012, la superficie complessiva delle aree ad uso ufficio, comprensive dei servizi comuni, dei collegamenti verticali, della mensa e degli archivi (computati al 50%), deve essere:

- compresa tra 15.000 mq e 18.750 mq, corrispondenti rispettivamente a 20 e 25 mq/addetto, per gli immobili non di nuova costruzione;
- fino ad un massimo di 15.000 mq, quindi fino ad un massimo di 20 mq/addetto, in caso di immobile di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione integrale.

Si richiede inoltre che l'Immobile garantisca le seguenti superfici minime:

- 13.000 mq ad uso ufficio;
- 500 mq ad uso archivio corrente;
- 500 mq ad uso magazzino;
- 500 mq per Aule/Sale convegni (oltre le sale riunioni di piano, come in appresso descritte, dislocate nelle aree ad Ufficio).

UBICAZIONE

- Ottima raggiungibilità dell'Immobile. E' richiesto, quindi, collegamento, oltre che naturalmente con il servizio di trasporto pubblico locale su strada, anche con la rete della metropolitana e/o con le linee di trasporto pubblico ferroviario facenti parte del [servizio ferroviario regionale del Lazio](#) svolto da treni [TAF](#) (Treni Alta Frequentazione);
- Ubicazione in zona ben servita di servizi (ad es. banca/farmacia/ristorazione/ufficio postale, ecc.)

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'Immobile deve essere di recente costruzione o deve essere stato oggetto di recenti interventi di integrale manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi immobili che sono al momento oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che possano essere conclusi entro il 30 giugno 2018.

L'immobile dovrà rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia tra cui quelle relative a strutture, materiali da costruzione, impianti, superamento delle barriere architettoniche, antincendio, igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante le idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni rilasciate da tecnici abilitati in forma di perizie giurate.

Gli **spazi ad uso ufficio** dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- layout regolare con massima ottimizzazione delle superfici e assenza di spazi ciechi;
- accesso riservato alle zone ufficio, agli archivi, al CED e ai magazzini mediante sistema di controllo accessi con badge o equivalente;
- n. 750 postazioni di lavoro (d'ora in poi PDL) distribuite in:
 - minimo n. 2 stanze direzionali per gli organi dell'Agenzia con superficie non inferiore ai 30 mq;
 - minimo n. 15 stanze singole di circa 20-25 mq con spazio per tavolo riunioni;
 - minimo n. 50 stanze singole di circa 12-15 mq;
 - minimo n. 30 stanze doppie;
 - stanze da 2 a 8 PDL/stanza tenendo conto che le stanze da 8 PDL non potranno essere superiori a n.40;
- all'interno delle aree ad Ufficio dovranno essere presenti almeno n. 12 sale riunioni per ospitare incontri tra personale interno con capienza di 15-20 persone e n.1 sala da destinare alla formazione;
- minimo n. 1 sala fotocopie ogni 50 PDL o 500 mq di aree ad ufficio; le sale dovranno essere dotate di adeguata ventilazione naturale o di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- minimo n. 6 aree break, e comunque minimo una per ogni piano, dove ubicare macchinette distributrici di snack e bevande e allestire piani di appoggio; le aree break dovranno essere adeguatamente isolate dalle aree di lavoro.

In corrispondenza degli accessi allo stabile dovranno essere presenti delle aree idonee per il servizio di vigilanza e controllo accessi, nonché delle aree di attesa per i visitatori.

Le **aule e sale convegni** dovranno essere il più possibile modulabili, al fine di adattarsi alle varie esigenze dell'Agenzia e predisposte per impianto di proiezione, di filodiffusione e di registrazione audio-video. In alternativa alle sale modulabili dovranno essere presenti più aule di diverse dimensioni, di cui almeno una adatta ad ospitare almeno 300 persone sedute. Per ragioni di riservatezza le aule e le sale convegni dovranno essere separate dalle aree ad uso ufficio.

Dovrà essere disponibile un locale CED di minimo 50 mq.

Il suddetto Immobile dovrà altresì possedere:

- finestre nelle aree ad ufficio per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento e dotate di protezione contro l'irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui luoghi di lavoro;
- eventuali infissi al piano terra dovranno essere realizzati con sistemi antieffrazione;

- controsoffittatura nei corridoi o pavimento galleggiante per il passaggio degli impianti;
- pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
- corpi illuminanti a norma per ogni ambiente;
- impianto di riscaldamento e di climatizzazione estiva in tutti gli ambienti (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito) e U.T.A.;
- impianto di rilevazione, segnalazione incendi, comprensivo di illuminazione di sicurezza;
- gruppo di continuità adeguato alle esigenze dell'Agenzia;
- impianto antintrusione;
- impianto di videosorveglianza sugli accessi e in zone ritenute critiche;
- impianto di rete informativa (cablaggio strutturato di categoria almeno CAT6). Ogni postazione di lavoro dovrà avere accesso alla rete dati e rete elettrica; nei corridoi, nelle sale riunioni e nelle aree comuni dovranno essere predisposti un numero sufficiente di analoghi punti rete dati/alimentazione per il collegamento delle apparecchiature condivise in rete (PC, scanner, fotocopiatrici, telefoni, router, ecc.);
- l'Immobile deve essere raggiunto da almeno un operatore TLC (es. Fastweb, Tiscali, Telecom Italia) con collegamenti a larga banda (in fibra o rame).

REQUISITI PREFERENZIALI

Per la scelta degli immobili sopra indicati, saranno considerati i seguenti elementi preferenziali, non indicati in ordine di priorità, che saranno valutati sulla base del grado di utilità per l'AIFA:

- possibilità di rimodulare gli spazi con pareti mobili;
- indipendenza del fabbricato;
- disponibilità di locali mensa o refettorio o caffetteria;
- assenza o limitatezza di spazi o impianti condominiali;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico, anche in ragione della necessità di garantire la tutela della riservatezza;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli, esenti da manutenzione periodica e ad alta efficienza energetica;
- archivi dotati di scaffalature compattabili mobili;
- dislocazione ai piani di quiet room;
- congruo numero di parcheggi per i dipendenti ovvero vicinanza a parcheggi pubblici per i dipendenti e per l'utenza;
- stanze idonee all'allestimento di un presidio sanitario;
- spazi idonei da destinare ad asilo;

- allestimento comprensivo di arredi (scrivanie, armadiature, ecc.);
- elevata classe energetica globale;
- vicinanza con i Ministeri/Enti vigilanti (Ministero Salute, MEF, Presidenza del Consiglio).

Il Direttore Generale
Mario Giovanni Melazzini