



## 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 la data di consegna dell'Immobile come indicata in sede di offerta.

### **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:

- 12.000 mq ad uso ufficio;
- 500 mq ad uso archivio corrente;
- 500 mq ad uso magazzino;
- 800 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 purché ne sia garantita l'ultimazione entro la data di consegna indicata in sede di offerta e comunque non oltre il 31/12/2022.

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, ai magazzini e ai locali tecnici mediante sistema di controllo accessi con badge o equivalente;
- circa 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. 30;
- all’interno delle aree ad Ufficio dovranno essere presenti almeno:
  - n. 8 sale riunioni per ospitare incontri tra personale interno con capienza di circa 15 persone;
  - n. 8 sale riunioni per ospitare incontri tra personale interno con capienza di circa 6-8 persone;
  - n. 1 sala informatizzata per circa 15 persone;
- minimo n. 1 sala copy 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 e di minimo n. 4 punti rete;
- 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.

L’area congressuale dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- n.1 sala per circa 250 posti disposti a platea;
- n.1 sala per circa 80 posti disposti a platea;
- n.1 sala per circa 50 posti disposti a platea;
- n.2 sale per circa 30 posti da disporre intorno ad un tavolo centrale.

Tutte le sale dovranno avere predisposizione per impianto di proiezione, di filodiffusione e di registrazione audio-video. 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 informatica (cablaggio strutturato di categoria almeno CAT6) e adeguati locali tecnici ai piani per ospitare armadi rack e apparati di rete (switch, router, UPS, ecc.). 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 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;
- 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 Phone Booth;
- 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 per accettazione corrispondenza al piano terra;
- punti di accesso per carico/scarico merci ai magazzini;
- 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**

*Nicola Magnini*

