



Comune di  
Senigallia



## ALLEGATO 1 - REQUISITI DEGLI IMMOBILI

### 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 da destinare ad uso ufficio.

<b>Superficie lorda immobile ricercato:</b>	
<b>Superficie uso ufficio</b> (Sono comprese le superfici lorde delle stanze di funzionari e dirigenti, degli open space, dei corridoi, dei servizi igienici divisi in almeno 4 blocchi di cui 1 almeno per disabili per piano, di altre attività quali piccole aree ristoro e aree fax /fotocopie, sale riunioni, sale formazione, archivio e locali tecnici di piano)	<b>circa mq 800</b>
<b>LOCALE ARCHIVIO (att. soggetta VVF n. 34 B)</b>	<b>circa mq 160</b>

È ammesso un margine di tollerabilità fino al 5% in diminuzione sulle consistenze indicate per la superficie lorda minima (mq 800).

Gli immobili da destinare ad uffici devono essere dotati di spazi dedicati alle seguenti funzioni:

1. Numero totale di postazioni cablate: fino a 30, suddivise in stanze doppie e triple ed 1 singola, tutte con finestrate apribili secondo le caratteristiche di cui ai punti successivi;
2. Superficie archivio a piano terra: circa 10 mq;
3. Numero 2 aule laboratoriali di circa 40 mq ognuna a piano terra con uscite dotate di maniglioni antipanico;
4. Sala riunioni di circa 20 mq da collocare a piano terra con uscita dotata di maniglioni antipanico;
5. Sala data center di circa 10 mq a piano terra;
6. Sala ingresso/accoglienza circa 40 mq a piano terra con predisposizione allacci per macchina distributori automatici (allacci elettrici ed idrico);
7. Ripostiglio per pulizie con lavabo e wc 9 mq;

8. Locale deposito cancelleria e carta 9 mq;
9. Servizi igienici separati per sesso almeno 4 blocchi di cui almeno 1 per piano per disabili;

## 2. Caratteristiche degli spazi funzionali

Tutte le stanze in cui è prevista la presenza continuata da parte del personale 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) i servizi igienici, purché dotati di sistema di estrazione dell'aria;
- b) gli archivi;
- c) 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 o impianto antintrusione (al piano terra)
  - b) vetri antischegge;
- porte di accesso alle stanze destinate ad ufficio dotate di serratura almeno di tipo manuale con almeno tre chiavi in dotazione.

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

## 3. Dotazione impiantistica

Gli uffici devono essere dotati dei seguenti impianti, conformi alle normative vigenti:

- 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 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;
  - 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 naspì con il livello di prestazione necessario e prescritto
- N.B. l'edificio interessato dovrà ospitare un numero massimo di persone presenti (addetti e pubblico) inferiore a 100; si richiede inoltre che siano presenti spazi da adibire ad archivio (compatibili con attività soggetta VVF n. 34 B) per circa mq 160,00;**
- impianto di rete informatica (cablaggio LAN strutturato);

### 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 apposito canale a parete discendenti dal controsoffitto – Tipo C (come da specifica in calce). La numerosità e la dislocazione delle prese è specificata di seguito:

- ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di una torretta di tipo “B” con due connettori LAN RJ45 attestato 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 in posizione da concordare 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.

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 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 successivamente verrà volturato al passaggio di proprietà.

### 3.2. Locale Data Center

Il locale designato per ospitare le funzioni di Data Center e di centro stella LAN principale dovrà essere di circa **10** mq.

Le dotazioni minime previste dovranno essere:

- 1 o più estintori portatili 5 kg ad agente estinguente CO2 (privo di conducibilità elettrica);
- impianto di condizionamento;
- pavimento flottante;
- doppia alimentazione su 2 quadri elettrici indipendenti;
- 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 (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. Impianto elettrico**

L'impianto elettrico dovrà essere dotato di 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 qualora presenti), dell'impianto antintrusione/videosorveglianza (qualora presente), 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 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.

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.

### **3.4. 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 termoisometrico 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.

### **3.5. 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. (eventualmente garantita all'atto della consegna).

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

**N.B. l'edificio interessato dovrà ospitare un numero massimo di persone presenti (addetti e pubblico) inferiore a 100;**

**Si richiede anche la dotazione di uno spazio di circa 160 mq da destinare ad ARCHIVIO (compatibile con attività soggetta n. 34 B) con le relative dotazioni impiantistiche richieste dalla normativa (compartimenti, impianto di rilevazione ed eventuale impianto di spegnimento).**

#### **4. Rispetto normative vigenti**

- L'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna <sup>2</sup>) legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la destinazione d'uso dell'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) compatibile con quella direzionale;
- 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 con almeno certificazione energetica CLASSE C;
- l'immobile deve essere conforme alla normativa tecnica e antisismica vigente all'epoca della costruzione e deve essere in possesso di collaudo statico;
- 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;
- la portata (*sovraccarico*) dei solai per la funzione ufficio aperto al pubblico deve essere (o dovrà essere alla consegna) minimo di 300 kg/mq;
- in presenza di scale comuni e ballatoi il valore del sovraccarico dovrà essere 400 kg/mq;

- la portata (*sovraccarico*) dei solai per la ARCHIVIO (compatibile con attività soggetta n. 34 B) deve essere (o dovrà essere alla consegna) minimo di 600 kg/mq;
  - 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.

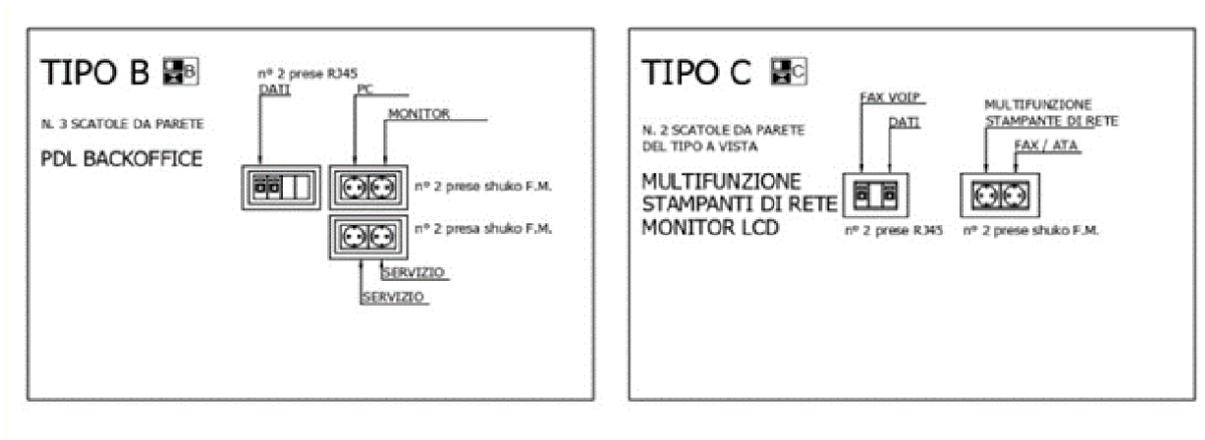
## 5. Requisiti preferenziali

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

- più 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;
- 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;
- 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) o possibile predisposizione;
- parcheggi privati in dotazione;
- 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;
- buono stato manutentivo degli impianti, dei rivestimenti, degli infissi esterni e interni, dei servizi igienici;

#### LEGENDA PRESE CABLAGGIO:



<sup>2</sup> I “dovrà essere alla consegna” si riferiscono al caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre a interventi di completamento e/o adeguamenti funzionali che implicino un titolo abilitativo o, più in generale, una variazione dello stato di fatto. Nella domanda il proprietario si impegna, nel caso in cui l’immobile debba essere sottoposto a interventi di completamento 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 dal Comune.