

ALLEGATO 1

CAPITOLATO TECNICO

**AVVISO ESPLORATIVO PER RICERCA IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE
NEL COMUNE DI TRIESTE**

- 1. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE**
- 2. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE**
- 3. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE**
- 4. CARATTERISTICHE NORMATIVE DELL'IMMOBILE**
- 5. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 6. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**
- 7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA**

1. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dell'attuale dotazione organica della Unità Territoriale ACI di TRIESTE (n. 12 dipendenti) e dell'indice occupazionale mq./dipendente, nonché dell'organizzazione del lavoro, l'immobile dovrà avere una superficie compresa tra:

Uffici:

Tipologia locali e superfici Unità Territoriale ACI di Trieste	Postazioni Lavoro
Uffici: da 144 a 240 mq per edifici dotati di notevole flessibilità nella configurazione degli spazi interni da 240 a 300 mq per edifici dotati di limitata flessibilità nella configurazione degli spazi interni	n. 20
Archivio: mq. 25 (computati al 50% ai fini della determinazione dei mq. commerciali)	

E' accettabile una tolleranza fino al 5% ove funzionale all'attuale fabbisogno allocativo e alla prospettiva di una razionalizzazione degli spazi.

E' auspicabile la flessibilità distributiva degli ambienti, per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali degli immobili, anche conseguita con pareti mobili, controsoffitti, pavimenti sopraelevati ecc., nonché lo sviluppo della superficie in orizzontale su un unico piano possibilmente priva di salti di quota interni; eventuali immobili che consentano di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

Nel caso in cui venisse offerto un immobile su più piani, questo dovrà essere obbligatoriamente servito da collegamento verticale interno conforme alle norme sul superamento delle barriere architettoniche e dovrà, altresì, essere garantito il percorso di fuga in caso di incendio.

2. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

La superficie complessiva sopraindicata dovrà essere distribuita tra i vari servizi come di seguito sommariamente indicato:

- zona di front-office comprendente ingresso, zona per il pubblico, sala di prima informazione e di attesa, per le postazioni di ricevimento, per i servizi igienici dedicati al pubblico, adeguati alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- spazi da destinare ad uffici ed attività ausiliarie, e di supporto (archivio di piano ecc.) compresi servizi igienici separati per sesso, adeguati alla normativa (D.Lgs n. 81/2008) in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- locali tecnici, utili a garantire la massima funzionalità del bene proposto;
- eventuali aree esclusive ad uso di parcheggio, autorimesse, aree esterne ecc.

(Si precisa che tali superfici non sono computate nel conteggio dei mq. lordi richiesti per ufficio ed archivio).

Da un punto di vista funzionale, l'ACI valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di layout e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze dell'ACI in termini di space planning.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

3. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

- presenza di ascensore idoneo al superamento delle barriere architettoniche (se il fabbricato è disposto su più piani);
- portata utile dei solai almeno 3,00 KN/mq per gli uffici;
- impianto climatizzazione caldo/freddo (riscaldamento/raffrescamento) con ricambio aria e *controllo umidità* relativa a servizio di tutti gli ambienti;
- impianto di condizionamento – solo freddo – a servizio del locale tecnico di cablaggio con apparati attivi – denominato CED;
- servizi igienici suddivisi per dipendenti (maschi e femmine) e per il pubblico, adeguati alla normativa per persone diversamente abili;
- impianto elettrico dovrà essere dotato di:
 - sala CED, armadi RACK ai piani, impianti di allarme e di ogni altra parte ritenuta necessaria per la corretta e sicura gestione e fruizione dell'immobile;
 - Predisposizione elettrica per n. 2 insegne, di cui una interna - l'insegna esterna dovrà essere provvista di accensione automatizzata;
 - L'impianto dovrà presentare un numero congruo di quadri elettrici che consenta di sezionare la rete elettrica dell'immobile;
- presenza di "Portante Trasmissiva" (infrastruttura network che consente al carrier di riferimento di rilasciare risorse in rame o fibra ottica);
- presenza di cavidotti interni che consentano il passaggio dei cavi multicoppia (traffico dati e VoIP);
- cablaggio strutturato (rete fonia e dati) dell'immobile che dovrà essere effettuato a cura e spese della Proprietà su indicazioni dell'Amministrazione, per renderlo tecnicamente conforme alle esigenze della propria rete informatica.

Postazioni di lavoro: per n. 12 dipendenti, con posizioni da concordare.

DOTAZIONE DATI PER SINGOLO P.d.L.

Di seguito le specifiche dotazioni per tipologia di "P.d.L.":

1. PdL Tipo "A" = n° 1 RJ45 + prese elettriche
"stampante di rete, sistema regola file, schermo regola file, lettore badge"
N.B. il lettore badge non necessita la presa elettrica;

2. PdL Tipo "B" = n° 2 RJ45 + prese elettriche
"postazioni di lavoro generiche back-office, sala riunione, CED"

3. PdL Tipo "C" = n° 3 RJ45

"postazioni di lavoro multifunzione front-office, Direttore, Vicario, Rut, Segreteria e Contabilità"

POSTAZIONI di LAVORO DA REALIZZARE U.T. TRIESTE		
N°	TIPO	SCHEMA ILLUSTRATIVO elettrico = 1 shuko + 1 bipasso - dati = n° RJ45
7	PdL A	
7	PdL B	
6	PdL C	

- il suddetto impianto dovrà essere di categoria 6 certificato con etichettatura di ogni singola presa sia lato torretta che lato patch panel;
- compatibilità degli accessi con l'installazione di sistemi di rilevazione presenze;
- impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente, atti a garantire la luminosità minima, sul piano di lavoro pari ai lux previsti dalle norme vigenti per le attività uffici, e il rispetto delle norme di cui al D.Lgs. 81/2008; impianto antintrusione;
- impianti di rilevazione fumi e antincendio;
- allaccio alla rete telefonica pubblica;
- allaccio alla rete elettrica pubblica;
- allaccio alla rete idrica pubblica;
- allaccio alla rete fognaria pubblica;
- materiale di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia.

Tutti gli impianti dovranno essere corredati di progetto esecutivo e di dichiarazioni di conformità (D.M. 37/08)

Nell'individuazione dell'immobile da locare, l'ACI valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritevole una valutazione sui seguenti aspetti:

- a) Caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;

Caratteristiche degli impianti, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per un utente. In tale ottica, l'impianto di

- b) climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio.
- c) l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dall'ACI.
- d) cablaggio strutturato, posto che la sede dell'ACI dovrà essere dotata di cablaggio strutturato (Categoria 6) che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino al CED ed agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica.
- e) smart building: i moderni edifici hanno una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare.

4. CARATTERISTICHE NORMATIVE DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere dotato dei seguenti documenti/atti/certificazioni rilasciati/e dalle competenti amministrazioni ed attestanti:

- la regolarità urbanistica e la compatibilità dell'immobile offerto all'uso previsto a uffici e sportello aperto al pubblico rispetto alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'agibilità dell'immobile e qualora il compendio debba essere sottoposto ad interventi e/o cambi di destinazione d'uso, dovrà essere prodotta una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine professionale, che attesti la fattibilità urbanistica-edilizia di quanto proposto;

- conformità dell'immobile alla vulnerabilità sismica ai sensi della vigente normativa tecnica - indice minimo di vulnerabilità pari ad almeno 0,6 per gli immobili storici ed almeno pari a 1 per gli immobili di nuova costruzione - (NTC/2018 e ss.mm);
- la conformità dell'immobile offerto alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- la conformità dell'immobile offerto e dei relativi impianti alle normative in materia di sicurezza ed antincendio vigenti;
- rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (DM 37/2008);
- accessibilità per i disabili (conformità alla normativa in materia, relativamente al superamento delle barriere architettoniche, servizi igienici, ascensori, ecc., legge 13/89 e s.m.i.);
- illuminazione naturale degli ambienti, conforme agli indici di illuminazione previsti dalle Norme Regionali Vigenti;
- l'archivio, adeguatamente dimensionato anche in altezza, dovrà essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici di cui al decreto del Ministero dell'Interno del 22 febbraio 2006, del 3 agosto 2015 e dell' 8 giugno 2016;
- efficienza energetica conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico, la classe energetica; gli impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- gli infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione (secondo le indicazioni: Direttiva 2018/844/UE, D.Lgs n. 192/2005, D.Lgs n. 311/2006, D.P.R. n. 59/2009, D.M. 20.06.2009, D.L. n. 63/2013, D.Lgs n. 102/214, D.M. 26 giugno 2015 e disposizioni eventuali successive);
- le certificazioni, dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;
- (eventuale) ogni necessario aggiornamento rispetto a quanto già attestato in sede di offerta, eventualmente necessario a seguito delle modifiche introdotte con gli interventi di allestimento e di adeguamento alle specifiche esigenze del conduttore.

5. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Come previsto nel paragrafo 1.2 dell'Avviso, ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

L'ACI non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte dell'ACI, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori a cura e spese del proprietario.

6. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

- Elenco della documentazione tecnica

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

produrre una relazione generale di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:

- (a) una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzia l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, eventuali asseverazioni tecniche circa il cambio di destinazione d'uso, ecc.);
- (b) una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
- (c) una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
- (d) produrre una documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili;
- (e) produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto", nonché le "sezioni" e i "prospetti" in formato .dwg;
- (f) produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.) in formato .xls;

- Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto, viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .doc, pdf, .xls ecc.).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'ACI si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

- Titolo di proprietà

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione o qualsiasi altro documento idoneo allo scopo);

dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);

dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale ad riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di locazione;

- Visure e planimetrie catastali

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

L'ACI evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

- **Titoli edilizi e destinazione urbanistica**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

L'ACI evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato.

In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

- **Certificato di agibilità**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'ACI il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'ACI evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

- **Certificato di prevenzione incendi**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'ACI il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile, l'ACI evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

- **Altra documentazione**

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire all'ACI:

- a. dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- a. attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6;
- b. dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili,
- c. dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Qualora la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'ACI evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta, in caso di conclusione del contratto.