



Direzione Regionale della Calabria

Ufficio Risorse Materiali

**Avviso di indagine di mercato immobiliare**  
**Direzione Provinciale di Reggio Calabria**  
**Ufficio Territoriale ed Ufficio Provinciale del Territorio**

**REQUISITI IMMOBILE**

***DOTAZIONE SPAZI FUNZIONALE E RELATIVE DIMENSIONI***

L'immobile è da destinare a sede dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Calabria per le seguenti articolazioni:

**Ufficio Territoriale**

**Ufficio Provinciale Territorio.**

Le superfici da destinare ai vari spazi dovranno avere le dimensioni e le caratteristiche di seguito elencate:

1. **Front-office** di ricezione del pubblico (di preferenza a piano terra), che comprende l'area di prima informazione, la sala d'attesa per il pubblico, gli spazi attrezzati con le postazioni di lavoro dedicate al servizio ai contribuenti (**n. 40 PDL oltre nn. 4/5 punti rete attrezzati** per sistema eliminacode e/o altra attrezzatura informatica), una zona per la consultazione degli atti, servizi igienici ad uso esclusivo del pubblico. La superficie lorda del front-office dovrà essere pari a **800 mq**.

$$SF \leq 20mq \times 40 \text{ postazione di lavoro} = 800 \text{ mq}$$

2. **Uffici di area funzionale** per ospitare al massimo 110 dipendenti.
  - Dovranno essere presenti almeno 8 stanze con una sola postazione, da destinare ai capi uffici, capi area, capi team, personale esterno in verifica, etc. di superficie netta compresa fra i 9 mq ed i 14 mq;
  - Le stanze multiple dovranno accogliere 2/3 PDL (massimo 4 PDL in casi da concordare con l'Agenzia), e, comunque, dovranno avere una superficie netta compresa fra i 7 mq ed i 9 mq per PDL.
  - Gli archivi di deposito dovranno essere di almeno 200 mq; gli archivi istituzionali di almeno 1000 mq, allocati preferibilmente nei piani interrati;
  - I servizi igienici dovranno essere dimensionati secondo le normative vigenti, separati per sesso e accessibili ai disabili (almeno un nucleo completo per piano);
  - Dovrà essere presente una sala riunioni/videoconferenze da 40/50 posti. La sala dovrà essere dotata di 2 punti/rete per collegamento di PDL e videoproiettore;

3. Dovranno essere presenti zone (almeno una per piano) dotate di 2 punti/reti per **fotocopiatrici/scanner**. I locali dovranno essere adeguatamente areati al fine di evitare la concentrazione delle polveri sottili e dei gas prodotti in fase di stampa;
4. (*facoltativa*) Dovrà essere presente una zona fumatori, posizionata a piano terra, coperta ed attrezzata come da normativa.
5. E' necessario realizzare nello stesso piano del front-office un **locale informatico principale** per rete fonia-dati (server etc.), che dovrà essere climatizzato, avere una superficie netta di ca. mq 20. Il cablaggio dei punti rete predisposti per il front-office dovrà essere attestato nel locale informatico principale;
6. I **locali informatici secondari**, che servono uno o più piani a seconda dei vincoli sulla distanza massima (90 mt) tra la postazione di lavoro e l'armadio rack, dovranno avere una superficie netta minima di 6 mq cadauno;
7. Il gruppo di salita per il collegamento dei vari piani dell'edificio deve essere costituito da una scala, la cui rampa deve essere larga non meno di 1,20 mt, più un mezzo meccanico che consenta ai disabili il raggiungimento di ogni parte dell'ufficio, ad esclusione dei locali il cui accesso è consentito solo a personale con funzioni specifiche (archivi e locali tecnici).

#### **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) il front-office, le sale riunioni, 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.

Gli uffici devono essere dotati di:

- controsoffittatura nei corridoi (o pavimento sopraelevato) per il passaggio degli impianti;
- porte di sicurezza, dotate di maniglione antipanico;
- infissi esterni dotati dei 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, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui posti di lavoro;
- porte di accesso alle stanze destinate ad ufficio dotate di serratura di tipo Yale;
- pavimenti lavabili e resistenti all'usura;

- l'edificio dovrà essere adiacente a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti e possedere accessi differenziati per il personale e per il pubblico.

Tutti i locali dovranno essere realizzati anche mediante l'utilizzo di materiali che conseguano l'abbattimento del riverbero acustico e che riducano la trasmissione dei rumori fra locali contigui.

#### **DOTAZIONE IMPIANTISTICA**

Gli uffici devono essere dotati dei seguenti impianti:

- impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente interno, realizzati secondo le normative vigenti;
- impianto riscaldamento in tutti gli ambienti ad esclusione dei locali tecnici, informatici e di deposito;
- impianto di raffrescamento o climatizzazione;
- impianto rilevazione fumi;
- impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- impianto antintrusione;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) così realizzato: ogni PDL (posto di lavoro), costituito da una parte dati e da una parte elettrica - inserite in due distinte scatole tipo 504 incassate in parete o canalizzazione esterna. Nei corridoi e/o nelle aree comuni dovranno essere predisposti un numero sufficiente di analoghi punti rete dati/alimentazione per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (stampanti, scanner, fax, fotocopiatrici, ecc.). La parte dati comprende: cavi per presa d'utente in rame compatto di diametro 24 AWG categoria 5e tipo UTP, guaina in PVDF, 2 prese tipo RJ45 categ. 5e, portafrutti e piastrina a due/tre posizioni con placca uniforme a quelle della rete di servizio. I cavi dati saranno attestati: da un lato su prese RJ45 categ. 5e; dall'altro lato, a seconda del piano in cui saranno realizzate le pdl, sul pannello di permutazione RJ45 dell'armadio rack (locali tecnici per il nodo principale e secondari). Gli eventuali nodi secondari saranno collegati al principale mediante cavo in fibra ottica del tipo antiroditoro (con 4 fibre 62.5/125 micron multimodale halogen/free) attestato su apposito pannello di permutazione con connettori di tipo SC.

Nei casi in cui si dovesse rendere necessario realizzare anche una distribuzione telefonica in aggiunta alla rete informatica locale (solo dietro esplicita richiesta dell'Agenzia delle Entrate), devono essere installati i permutatori telefonici (Krone LSA o FT o equivalenti) nei rack dei nodi principali e secondari; su di essi dovranno essere attestati i cavi multicoppia per le linee derivate, provenienti dal permutatore della centrale telefonica installato nell'area tecnica principale. Dovranno altresì essere fornite le bretelle per la permuta tra il permutatore telefonico e il permutatore RJ45 del cablaggio orizzontale. In tal caso dovrà essere altresì realizzato un ulteriore punto rete dati/alimentazione per ciascuna stanza al fine di collegare le apparecchiature informatiche condivise (es. stampanti di stanza).

La parte elettrica relativa all'impianto di rete informatica comprendente: cavi del tipo FG7OR di adeguata sezione, n. 4 (quattro) prese bivalenti 10/16A 2P+T, 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 utenti) da inserire nei quadri elettrici di piano previsti a servizio esclusivo della rete informatica.

### **RISPETTO NORMATIVE VIGENTI**

Gli immobili che ospiteranno gli uffici dell'Agenzia delle Entrate devono:

- avere destinazione d'uso per uffici;
- rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia di strutture portanti relative agli uffici pubblici o privati aperti al pubblico (portata minima solai uffici pari a 300kg/mq, portata minima solai archivi 600kg/mq), materiali da costruzione, antincendio, igiene edilizia e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- avere una dotazione impiantistica a norma con le vigenti leggi in materia che sarà documentata con apposite certificazioni ai sensi del D.M. 37/2008.

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 e corredate da certificazione dei materiali utilizzati (e della relativa posa in opera), da certificazioni prodotte da laboratori di misura, da certificazioni relative a prove sui materiali e/o sulle strutture eseguite in loco.

L'immobile deve essere dotato di certificato di agibilità o, nel caso in cui esso non sia ancora stato adeguato, dotato di dichiarazione a firma del Progettista e del Direttore dei Lavori che l'immobile, al suo completamento, sarà agibile ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR n°380/2001 e s.m. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n°81/2008), di prevenzione incendi (DM 22.02.2006), e che la destinazione ad ufficio pubblico è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

**Si precisa che l'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.**

L'immobile deve essere raggiunto da un operatore TLC (es. Fastweb, Telecom Italia) con collegamenti a larga banda (in fibra o rame). Al fine di garantire che l'immobile sia effettivamente coperto e che l'Operatore abbia disponibilità di risorse per attivare le linee, è richiesto che al momento della presa in carico dell'immobile, lo stesso sia già dotato di almeno 1 collegamento Internet ADSL base ed una linea telefonica RTG (entrambi attestati all'interno del locale informatico principale). 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.

***REQUISITI PREFERENZIALI***

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

- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- vicinanza a servizi come banca ed ufficio postale;
- indipendenza del fabbricato;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- corridoi rettilinei, per la distribuzione degli uffici, e di superficie non superiore al 20% di quella destinata alle stanze;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- archivi dotati di scaffalature compattabili mobili.