dipvvf.COM-PO.REGISTRO
UFFICIALE.U.0006193.20-06-2017

COPIA DI LAVORO

Comando Provinciale Vigili del Fuoco
PRATO

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO SEDE CENTRALE DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PRATO

"CUP F36D17000020001"

COPIA DI LAVORO

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO SEDE DI SERVIZIO DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PRATO

"CUP F36D17000020001"

Nel quadro delle direttive nazionali impartite dalla Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali del Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile del Ministero dell'Interno, finalizzate alla valutazione della fattibilità di acquisire al patrimonio demaniale immobili da destinare a sedi di servizio del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, in luogo di immobili già sedi di servizio ed in locazione, nell'ottica della riduzione della spesa pubblica relativa al capitolo delle locazioni,

Il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco di PRATO

PREMESSO CHE

In ottemperanza dell'art. 3 del Decreto Ministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Ispettorato Generale di Finanza del 14 febbraio 2014, recante "Modalità di documentazione dell'indispensabilità e di indilazionabilità delle operazioni di acquisto di immobili, ai sensi dell'art. 12, comma 1 bis, decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111" , l'acquisto dell'immobile oggetto della presente procedura risulta caratterizzato dalla presenza dei due requisiti richiesti dal succitato D.M. della indispensabilità e dell'indilazionabilità del bene per l'esercizio del servizio di istituto.

In ottemperanza dell'art.4 del predetto D.M., questa Amministrazione provvederà a richiedere il nulla osta di congruità sul prezzo dell'acquisto in argomento alla competente Agenzia del Demanio prima della stipula del contratto di acquisto.

RENDE NOTO

che intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare e acquistare un immobile da destinare a sede centrale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Prato, avente i requisiti, essenzialmente indicativi, indicati dalla già citata Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali e di cui agli allegati 1 e 2 al presente avviso.

Requisiti e conformità

L'immobile dovrà avere i seguenti requisiti:

a) essere ubicato nel territorio del Comune di Prato

b) essere dotato di accessi indipendenti, impianti propri e deve costituire un'unità edilizia funzionalmente indipendente;

c) essere ubicato in aree esenti da rischio idrogeologico ovvero in aree esenti da rischio per esondazione dei corsi d'acqua limitrofi e fossi afferenti, che comunque per effetto dei suddetti fenomeni calamitosi resterebbero interdette ed isolate;

COPIA DI LAVORO

d) essere di recente costruzione, in fase di completamento, recentemente ristrutturato, in fase di ristrutturazione o da ristrutturare, con riferimento agli interventi edilizi di cui al DPR 380/01 e ss.mm.ii, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente.

e) non deve essere pervenuto all'alienante a titolo di donazione ancora soggetta all'azione di riduzione di cui all'art 555 del codice civile.

e dovrà possedere:

f) la Legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio (titolo edilizio);

g) la Certificazione di Agibilità (in caso di immobile esistente non oggetto di demolizione e ricostruzione);

h) la Conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lvo 81/2008 e s.m.i. in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;

i) la Conformità impiantistica a normativa vigente;

j) la Conformità della struttura alla normativa sismica vigente, trattandosi di immobile da ritenersi strategico ai fini delle attività di protezione civile. Per gli edifici esistenti non adeguati alla normativa attuale dovrà essere prodotta la Conformità della struttura alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione. Per tali edifici, si richiede al proponente l'identificazione (con quantificazione dei relativi oneri) di eventuali misure di adeguamento/miglioramento. I relativi lavori dovranno essere realizzati, preferibilmente, dal proponente prima della consegna dell'immobile, oppure, se a carico dell'acquirente, dovranno essere scontati dal prezzo proposto in offerta economica;

k) la Conformità alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche, limitatamente alle eventuali aree aperte al pubblico;

l) la Conformità alle norme sanitarie regionali;

m) l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE); Il possesso di prestazione energetica di standard elevato deve essere dimostrato attraverso il deposito di relazione tecnica contenente: valutazione analitica del fabbisogno energetico, progetto interventi migliorativi realizzati (es.: cappotto termico alloggi personale, impianto geotermia, etc); in caso di immobile oggetto di demolizione e ricostruzione, l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dovrà essere fornita alla stipula del contratto di acquisto ma dovrà essere specificata nella documentazione di gara la classe energetica a cui apparterrà l'immobile.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili ove risultino necessari interventi di adeguamento strutturale e/o impiantistico, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte acquirente da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 24 dalla data della nota con cui l'Amministrazione comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

Si precisa che in caso di ritardo nella consegna dell'immobile sarà applicata una penale pari ad un massimo del 10% dell'importo contrattuale.

COPIA DI LAVORO

L'immobile nel suo complesso (superficie del lotto e fabbricato) dovrà essere, nella piena proprietà e nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico libero da pesi o vincoli.

Al presente avviso si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni previste dal codice dei contratti pubblici dal suo regolamento attuativo e dal codice civile, nonché tutte le altre disposizioni vigenti in materia; le cui previsioni saranno più dettagliatamente riportate nel contratto di acquisto.

Personale teorico presso la Sede Centrale del Comando provinciale VV.F. di Prato

Si riporta di seguito il numero di unità teoriche in servizio presso la Sede Centrale del Comando provinciale VV.F. di Prato, da assumere per il calcolo degli spazi necessari riportati nell'Allegato 2:

Unità personale operativo	100
Unità personale amministrativo	19
Unità funzionari tecnici	10
Unità dirigenti	1

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – dovrà pervenire in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura da tutti i titolari e idoneamente sigillata (ceralacca e/o nastro adesivo trasparente), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29 settembre 2017** al seguente indirizzo: Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di PRATO – Segreteria del Comandante – via Paronese, 100 – 59100 PRATO.

Non saranno prese in considerazione le offerte che perverranno oltre il termine indicato, né quelle che non rechino la firma di tutti i titolari o non idoneamente sigillate.

Non saranno prese in considerazione inoltre le offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sulla busta dovrà essere apposta all'esterno la dicitura "**NON APRIRE** - ***Ricerca immobile da acquistare al fine di adibirlo a sede centrale del Comando dei Vigili del Fuoco di Prato – CUP F36D17000020001",*** e dovrà contenere, tre distinti plichi, con la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

1) **PRIMO PLICO: "documentazione amministrativa".** Dovrà contenere, a pena di esclusione:

   - **la domanda di partecipazione redatta dal titolare del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, in carta semplice e resa come dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000,**

   - **le seguenti dichiarazioni del concorrente ed essere corredata da copia fotostatica del**

COPIA DI LAVORO

documento di identità:

- nome e cognome o ragione sociale dell'offerente; data di nascita e residenza per le persone fisiche; sede legale n. REA e CCIA per le società;
- accettazione integrale e senza riserve del contenuto dell'avviso;
- dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs.50 del 2016 e s.m.i;

  in particolare il proponente dovrà attestare:

  - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento dell'acquisto;
  - l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
  - che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
  - che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

2) **SECONDO PLICO: "documentazione tecnica".** Dovrà contenere:

Per tutti gli edifici (da adeguare/ristrutturare e non),

- autodichiarazione resa in termini di legge del possesso dei requisiti tecnici di cui alla scheda allegata (allegato 3); tale documento se non presente costituisce motivo di esclusione;
- dati identificativi della proprietà se persona fisica o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- certificati e planimetrie catastali, consistenza, titoli di proprietà dell'immobile, e titolo abilitativo edilizio (quest'ultimo anche in caso di edificio da ristrutturare che prevede la demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e volumetria);
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle

COPIA DI LAVORO

principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;

- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per quanto riguarda la destinazione d'uso a sede centrale del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di PRATO; destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;

- estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, riferimenti agli adempimenti in materia di prevenzione incendi, destinazione d'uso compatibile con l'insediamento di una sede di servizio dei Vigili del Fuoco, fascicolo del fabbricato se disponibile, autorizzazione all'esercizio degli ascensori, *dichiarazione di conformità* degli impianti elettrico, idrico, di produzione di calore ecc.);

- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e che permetta una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti, in caso di accettazione dell'offerta, anche in formato vettoriale dwg;

- documentazione fotografica;

- relazione tecnica dettagliata, asseverata da tecnico abilitato, recante:
  - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
  - caratteristiche dell'immobile, destinazione d'uso, struttura, distribuzione, dotazione impiantistica e tecnologica, dotazione di pertinenze, isolamento termico, eventuali concessioni in sanatoria, finiture, indicazione del numero di piani, della superficie commerciale, lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani rispondente alle specifiche di cui all'allegato I al presente avviso;

- rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;

- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente o dell'Amministrazione, per una migliore comprensione della proposta;

Solo per gli immobili da adeguare/ristrutturare,

- relazione tecnica dettagliata, asseverata da tecnico abilitato, recante:
  - descrizione degli interventi di riqualificazione energetica impiantistica e/o adeguamento strutturale antisismico dovranno essere realizzati entro 24 mesi. Sia nel caso di interventi in fase di completamento che di adeguamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente documentazione;

- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;

3) **TERZO PLICO: "Offerta economica"** con apposta la seguente dicitura: "***Ricerca immobile da***

COPIA DI LAVORO

acquistare al fine di adibirlo a sede centrale dei Vigili del Fuoco di Prato - Offerta"; Dovrà contenere, a pena di esclusione:

- L'importo del prezzo del bene al netto dell'IVA, come valore complessivo e come prezzo al m^2 (assumendo come superficie quella dell'intero immobile), in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra i due importi sarà ritenuto valido quello più conveniente per l'Amministrazione. Per immobili esistenti da adeguare/migliorare sismicamente da parte dell'acquirente, dovrà essere indicato il costo dei relativi lavori, come costo complessivo e come costo al m^2 (assumendo come superficie quella dell'intero immobile), in cifre ed in lettere.
- Impegno ad accettare anche la formula del pagamento dilazionato in almeno tre anni;
- Impegno a mantenere il prezzo per i proponenti valido ed irrevocabile per un periodo non inferiore ad un anno e non dovrà contenere proposte condizionate

Valutazione delle offerte

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una Commissione all'uopo nominata che accerterà la rispondenza tecnica delle offerte ai contenuti di cui al presente avviso e procederà al loro esame e predisporrà apposita graduatoria secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con i criteri di seguito riportati.

Nel caso di offerte che prevedano la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione a parità di volume, la commissione valuterà come requisiti dell'offerta tecnica quelli del progetto dell'edificio che intende realizzarsi.

Per immobili da adeguare/migliorare sismicamente da parte dell'Amministrazione, la commissione di valutazione terrà conto in fase di aggiudicazione del costo complessivo che, per il singolo immobile, dovrà sostenere, ovvero del prezzo di acquisto più il costo dei lavori di adeguamento/miglioramento.

All'offerta tecnica viene attribuito un peso pari a 60 punti (allegato 4) mentre all'offerta economica viene attribuito un peso pari a 40 punti.

Si precisa che:

- L'Amministrazione effettuerà apposito sopralluogo al fine di verificare le dichiarazioni fornite circa le condizioni dell'immobile offerto e dello stato dei luoghi.
- Se all'atto del sopralluogo dovessero emergere condizioni ostative per il perfezionamento della procedura di acquisto, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, non si procederà al completamento della procedura.
- Nel rispetto della vigente normativa l'acquisto è da intendersi, comunque, subordinato al rilascio delle necessarie valutazioni ed autorizzazioni che l'Amministrazione dovrà operare ed acquisire a cura dell'Agenzia del Demanio;
- L'Amministrazione potrà procedere a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, che, pertanto, si riserva l'insindacabile

COPIA DI LAVORO

giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

- Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;

- Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativa, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Amministrazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa;

- I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs.196/03, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Il presente Avviso, ai sensi del D.Lgs 25 maggio 2016 n.97, è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento dei Vigili del Fuoco , sul sito istituzionale a livello regionale e provinciale, nel sito del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, sul B.U.R., affisso all'albo pretorio del Comune di Prato per 30 gg naturali e consecutivi e pubblicato per estratto su un quotidiano locale.

L'esito dell'indagine sarà pubblicata sul sito istituzionale una volta ultimate tutte le procedure previste dalla legge.

L'offerente potrà richiedere, in qualsiasi momento, informazioni sullo stato della procedura al responsabile del procedimento Comandante Provinciale Dott. Ing. Luigi Gentiluomo o suo delegato ai seguenti recapiti:

Via Paronese, 100 - 59100 PRATO- Tel: 0547/62781 centralino
Tel. 0574/6278205 segreteria
e-mail: comando.prato@vigilfuoco.it *e-mail certificata:* com.prato@cert.vigilfuoco.it

PRATO, li 20 giugno 2017

IL COMANDANTE PROVINCIALE
(Dott. Ing. Luigi GENTILUOMO)

COPIA DI LAVORO

Comando Provinciale Vigili del Fuoco
PRATO

AVVISO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO SEDE CENTRALE
DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PRATO

"CUP F36D17000020001"

Allegato I

AREE SEDI CENTRALI

COPIA DI LAVORO

Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE

DIREZIONE CENTRALE PER LE RISORSE LOGISTICHE E STRUMENTALI
- AREA SEDI DI SERVIZIO -

---------oooOooo---------

AREA PER NUOVE SEDI CENTRALI VV.F.

- Requisiti di massima e dati generali -

1. REQUISITI DELL'AREA.

Ai fini della ottimale suscettibilità a porsi come sedime per un Comando Provinciale dei VV.F., l'area su cui dovranno preferibilmente appuntarsi le attenzioni dei tecnici del Corpo Nazionale (ai vari livelli e secondo le specifiche competenze) dovrà, in linea di massima, possedere le caratteristiche di seguito elencate.

Caratteristiche di tipo strategico:

- l'area non dovrà essere eccessivamente periferica;
- dovrà essere facilmente accessibile da parte degli utenti interessati all'eventuale servizio di prevenzione incendi offerto (quindi, occorrerà valutarne anche la viabilità affluente ed i mezzi pubblici a servizio);
- di converso, non dovrà gravitare su strade eccessivamente congestionate dal traffico o inadatte al transito dei mezzi pesanti;
- dovrà, infine, essere il più possibile baricentrica rispetto al suo bacino di utenza, che ha per "pesi significativi" la densità della popolazione, la densità delle attività produttive, la presenza di aree a rischio particolarmente elevato.

Caratteristiche di tipo urbanistico:

- per la scelta del sito dovrà essere data senz'altro priorità ad aree di proprietà pubblica;
- dovrà essere urbanizzato e dotato dei servizi primari (acquedotto, elettricità, telefono, gas, fognatura, linee di trasporto pubblico ...);
- dovrà essere libero da vincoli e/o servitù di natura urbanistica, ambientale o tecnica (elettrodotti, corsi d'acqua, oleodotti, gasdotti, ...);
- per la snellezza dell'iter, dovranno essere evidentemente preferite aree che possibilmente già abbiano una destinazione urbanistica idonea.

Caratteristiche di tipo fisico:

- l'area dovrà essere preferibilmente pianeggiante (per quanto consentito dall'orografia dei luoghi);

COPIA DI LAVORO

- dovrebbe avere una forma regolare, preferibilmente quella di un rettangolo attestantesi con il lato lungo (di circa 150 m) a ridosso del fronte della strada di accesso;
- per aree ricadenti in zone dichiarate sismiche ai sensi della vigente normativa, dovrà essere evitata la scelta di siti soggetti ad amplificazione locale dell'azione sismica, a fenomeni di liquefazione del suolo o ad altri fenomeni di instabilità locale o globale;
- ovviamente dovranno evitarsi zone interessate da fenomeni alluvionali o franosi.

2. ***Caratteristiche quantitative essenziali:***

Area necessaria	**mq**	**14.000 - 18.000**
Impronta della sagoma	**mq**	**2.200 - 2.600**
Cubatura	**mc**	**23.000 - 27.000**

3. ***Documentazione a corredo:***

Da ultimo, per completezza di notizia, viene proposto l'elenco degli atti che, a scelta definitivamente operata, dovranno essere inviati a quest'Ufficio

Tali documenti sono:

1. planimetrie e certificati catastali delle particelle interessate;
2. eventuali altre planimetrie in scala più dettagliata;
3. destinazione urbanistica dell'area, ed eventuali stralci del PRG ad essa riferentisi;
4. adeguata documentazione fotografica;
5. una previsione di stima circa il suo costo più probabile (complessivo od unitario);
6. snella ma esaustiva relazione tecnica sulle caratteristiche del luogo in generale e dell'area in particolare, incentrantesi tra l'altro:
   - sulle urbanizzazioni presenti e sui servizi disponibili;
   - sugli eventuali vincoli e/o servitù presenti;
   - sullo stato della viabilità di acceso e sugli eventuali suoi sviluppi nel breve e nel medio tempo;
   - sulle colture prevalenti nella zona (relativamente all'aspetto dell'arredo urbano);
   - infine, sui fondamentali aspetti idrici (altezza della falda) e geologici.

COPIA DI LAVORO

Comando Provinciale Vigili del Fuoco
PRATO

AVVISO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO SEDE CENTRALE
DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PRATO

"CUP F36D17000020001"

Allegato 2

SEDI CENTRALI VVF
TIPOLOGIE E QUANTITA' DEGLI SPAZI

...LARIO
...TER ...IO -153

COPIA DI LAVORO

Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE
DIREZIONE CENTRALE PER LE RISORSE LOGISTICHE E STRUMENTALI
- AREA SEDI DI SERVIZIO -

SEDI CENTRALI VVF
TIPOLOGIE E QUANTITÀ DEGLI SPAZI

PREMESSE

I dati più sotto riportati sono divisi per aree e tipologie funzionali.
Ad ogni componente è associata una certa quantità spaziale di riferimento, ritenuta in grado di accogliere correttamente la funzione richiamata.
Il dato metrico è quello risultante dall'osservazione continua e dalla proposizione di molteplici esempi in tutto il territorio nazionale, cioè dalla lunga esperienza maturata concretamente sul campo dall'Ufficio.
Alcune brevi note contribuiscono a definire meglio le caratteristiche di ogni addendo.
Per la verità, la realtà del Corpo Nazionale è quanto mai dinamica ed è attraverso questa particolare angolazione che il complesso delle brevi informazioni deve essere letto.
In sostanza, queste indicazioni non hanno la pretesa di fissità ed immutabilità, pur se, occorre segnalare, il continuo adattamento alle mutevoli esigenze e la conseguente, auspicata flessibilità ruotano e si imperniano intorno ad alcuni elementi che potremmo definire primari e permanenti.
Infine, si è cercato di comunicare i fattori pertinenti, cioè quelli che qualifica e contraddistingue una sede VVF, non indugiando troppo su questioni di carattere generale che riguardano la progettazione di edifici civili comuni, i cui principi informatori sono rinvenibili nella frequentazione teorico-pratica dell'edilizia tradizionale.

Per una migliore intelligibilità i vari addendi sono raggruppati in zone o aree funzionali omogenee. Questo approccio, del resto, ha una corrispondenza quasi diretta con l'organizzazione stessa del progetto e quindi della sede da realizzare.

COPIA DI LAVORO

Naturalmente, il lettore attento e smaliziato già saprà che poi le cose non potranno essere così semplici, e che la suddivisione è funzionale principalmente alla comprensione del problema.

Tale aree sono:

- **Area operativa** — In questo settore sono sistemate le funzioni (più note al pubblico) per assicurare al meglio il servizio del soccorso urgente reso al territorio
- **Area logistica** — Raggruppa quel gruppo di attività strumentali alla resa complessiva del servizio d'istituto.
- **Area amministrativa** — Naturalmente il Comando provinciale ha una "fase" amministrativa molto importante, funzionale alla gestione interna ma, soprattutto, rivolta alla cittadinanza (specialmente per gli aspetti legati alla Prevenzione incendi, ai corsi sulla sicurezza ed altro).
- **Area didattica** — È una sottozona dedicata allo svolgimento della funzione didattica, che è rivolta sia all'interno che all'esterno.
  Per questo motivo la sua giusta collocazione strategica nell'edificio deve essere particolarmente curata.
- **Area residenziale (alloggio di servizio)** — Seppure presente in una percentuale quantitativa molto bassa, l'alloggio di servizio e le sue strette pertinenze (box in particolare) rappresentano un fattore molto importante della composizione generale del presidio in quanto, tra tutti gli altri, si pongono come un elemento (quello residenziale) la cui compresenza con il resto, se non ben congegnata, può essere fonte di non pochi problemi.

COMPONENTI GENERALI

Atrio

mq	h_{min}
80-120	3,5-4,5

Questo spazio deve avere caratteristiche di calibrata rappresentanza e disimpegnare i flussi principali che possono interessare una sede istituzionale di questo tipo e che quindi sono di primo e forte impatto. Sebbene ogni Comando provinciale VVF debba essere caratterizzato da una giusta sobrietà e dalla ricerca della giusta dimensione, l'atrio deve essere trattato come l'ingresso di un edificio pubblico che ben rappresenti la funzione svolta dallo Stato a presidio e difesa del territorio.

COPIA DI LAVORO

Scale

Naturalmente, il numero e la collocazione dei corpi scala deve soddisfare le prescrizioni di legge in merito alla sicurezza degli edifici, ed in particolare degli uffici aperti al pubblico.
Secondariamente, è necessario ricordare che la loro corretta conformazione architettonica (sia interna che esterna) è uno dei fattori dell'intera opera percepito come più qualificante, e non solo funzionalmente.
Qui, come mero dato tecnico e prescrittivo, ribadiamo che occorre tassativamente rispettare la regola dell'arte per cui **2a + p = 62-64 cm**, con l'ovvio significato delle lettere (l'alzata da preferire è di **16,5 cm**).
Si ricorda anche l'assoluto rispetto dovuto alle norme di sicurezza sulle ringhiere ed i parapetti.

Ascensori

Queste macchine sono utilissime ma occorre prevederne un numero non esagerato.
Al riguardo, la prassi ha evidenziato come **2** ascensori siano più che sufficienti per la stragrande maggioranza delle situazioni riguardanti il tema. Un numero maggiore, se non chiaramente necessario, richiederebbe non solo ingiustificate onerosità iniziali ma successive, periodiche incombenze di ordine manutentivo (che hanno un forte impatto economico e procedurale).
Chiaramente, almeno uno degli ascensori (ma meglio se entrambi) deve possedere le caratteristiche di accessibilità per i portatori di handicap.

Corridoi

	ml	h_{min}
Da tempo la generica osservazione delle situazioni e l'esperienza diretta sulle proprie realizzazioni, ha reso evidente come una calibrata ampiezza dei corridoi qualifichi il godimento e l'estetica dell'intero edifico, proprio e soprattutto per le ragioni dette dianzi.	2,2-2,4	2,5 (1)
Per questo, al lato se ne raccomanda una misura della larghezza ritenuta congrua per i casi ordinari.		

(1) *Qui, come nelle norme edilizie, si deroga all'usuale altezza minima di 3 m per consentire, se necessario, l'applicazione del controsoffitto per il passaggio degli impianti.*

Servizi igienici

	mq	h_{min}
Il fatto che in una sede centrale VVF convivano diversi tipi di utenze è prontamente registrato dalla differente tipologia di servizi igienici che devono soddisfare le molteplici necessità. Più sotto, allora, si passano in rassegna i gruppi logici dei vari tipi di servizi igienici ipotizzabili.		
Servizi igienici "tipo A" A ridosso delle zone autorimessa-equipaggiamento, cioè quelle prettamente operative, devono essere previsti dei servizi dedicati, nei quali, oltre al minimo di sanitari ordinariamente necessari, devono essere presenti uno o due lavastivali, un pilozzo ed una fontanella per bere.	15-30	2,7-3
Già qui, ricorrendo a calibrati dimensionamenti, è opportuno prevedere una sottozona dedicata al personale femminile.		

COPIA DI LAVORO

Servizi igienici "tipo B"

Con la stessa strategia planimetrica prevista per un qualsiasi edificio dedicato al terziario, occorre prevedere per tutto il complesso dei pacchetti di servizi igienici di tipo "civile", cioè senza particolari caratterizzazioni istituzionali. È ovvio che questi devono essere divisi per sesso.

All'interno di essi, ed almeno nella quantità di 1 per livello, deve essere previsto un servizio "accessibile", ai sensi delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche. 20-30 2,7-3

Al riguardo, è senz'altro da preferire la soluzione in cui questi servizi accessibili non siano esclusivamente dedicati ai portatori di handicap, ma rientrino, seppur come specialistici, nella quantità numerica prevista per l'ordinario dai regolamenti edilizi e dalle regole del buon progettare.

Servizi igienici "tipo C"

I servizi igienici di "tipo"C" sono i servizi di supporto ai locali destinati al riposo collettivo.

Perciò sono servizi in comune a più ambienti (servizi per la collettività) e consistono in pacchetti ben articolati in cui occorre prevedere:

- **un antibagno con lavabi**, dal quale si accede ai recessi igienici propriamente detti; 8-15 2,7-3
- **dei recessi igienici**, previsti in numero congruo <u>ma mai abbondante</u>, nei quali saranno presenti naturalmente i vasi e, se la superficie lo consente, anche i lavabi (anche se non in tutti). In uno potrà prevedersi anche un bidè; 15-20 2,7-3
- **una zona docce**, articolata in uno spazio antidocce e in uno spazio docce vero e proprio. Salvo diverse indicazioni, le vasche collettive di tipo sportivo sono da preferirsi alla suddivisione in box. La zona docce deve essere sufficientemente divisa e separata dai recessi igienici, con i quali, al massimo, potrà condividere l'antibagno. 15-20 2,7-3

NB

Per la loro conformazione planimetrica e funzionale, è naturale che questo tipo di servizi sia dedicato ad un'utenza esclusivamente maschile, posto che per le donne appartenenti all'aliquota operativa, peraltro ancora presenti in percentuali bassissime, il complesso dei servizi di questo tipo è assicurato all'interno delle singole stanze di riposo (servizi igienici di "tipo D").

Servizi igienici "tipo D"

Sono i servizi posti all'interno delle camere per il riposo da 1-2, max 3 posti letto.

<u>Rispecchiano quindi fedelmente la tipologia alberghiera</u> e sono perciò dotati di tutti gli accessori: lavabo, vaso, bidè, doccia singola. Se lo spazio lo consente è opportuno che abbiano anche un piccolo antibagno nel quale sia possibile collocare un lavabo. 6-10 2,5-3

Nota generale per i servizi igienici.

Riguardo al tipo e soprattutto <u>**alla quantità**</u> di sanitari presenti in ciascuna delle tipologie di servizi igienici precedentemente individuate, il Servizio Sanitario VVF si è espresso in varie specifiche occasioni.

Dall'esame congiunto delle diverse indicazioni fornite è possibile ricavare questo quadro sinottico:

- **locale antiwc** (con min 1 lavabo);
  (questo deve precedere ogni gruppo bagni gravitante su aree comuni)
- **wc** ..... rapp.min. **1/12 unità**;
- **orinatoi** ..... rapp.min. **1/15 unità**;
- **lavabi** ..... rapp.min. **1/6 unità**;

COPIA DI LAVORO

- **docce**..... rapp.min. **1/15 unità**;
- **fontanelle**..... rapp.min. **1/15 unità**;
- **lavastivali**..... min. 1.

Questo è un pacchetto di informazioni basico, al quale si deve aggiungere che:

- con il giusto ed eventuale incremento percentuale (posto che trattasi di standard quantitativi veramente minimi), il dato scaturente deve essere suddiviso tra le varie tipologie di servizi, ad esclusione dei "tipi D", che, come visto, devono essere completamente autonomi e comprendere lavabo, wc, doccia e bidè;
- il numero di unità di riferimento (cioè dell'utenza) deve tener conto **del massimo numero di personale che effettivamente ed ordinariamente può essere contemporaneamente presente in sede e non, certamente, dell'organico teorico di pertinenza (OT)**.

  Quindi, se un Comando ha in organico teorico, poniamo, 100 unità, il personale operativo presente nell'unità di tempo è, ordinariamente, di circa ¼, e cioè approssimativamente 25. Sempre nei Comandi, a questo numero si deve aggiungere il personale civile, che grosso modo è della stessa quantità, ed il pubblico: abbiamo quindi un totale ordinariamente ipotizzabile di **50-60** persone, divise, come detto, per tipologia di godimento e fruizione dell'infrastruttura.
- alcuni accessori competono ad una tipologia e non ad un'altra.

  Per esempio, è chiaro che i lavastivali non saranno presenti nei servizi dedicati agli alloggiamenti o uffici (che sono i tipi B, C e D); di converso, nei servizi degli alloggiamenti saranno previste le docce, da escludersi categoricamente nei servizi A e B.

  Lo stesso dicasi per gli orinatoi che, naturalmente, non saranno presenti nei servizi di tipo D che, come detto, ricalcheranno la tipologia di bagno prevista per le stanze d'albergo.

  Gli stessi orinatoi, poi, è ovvio che non potranno essere previsti nella tipologia B, laddove non sia stato possibile prevederne una suddivisione per sesso.

AREA OPERATIVA

Sala Operativa e locali accessori

	mq	h_{min}
La **Sala Operativa** propriamente detta deve presentarsi come un grande ed arioso ambiente di forma regolare (rettangolare), approssimativamente della superficie di **30-40 mq** circa. Anche se oggi tutti possiamo godere a basso costo di una sofisticata tecnologia di supporto, è preferibile che dalle sue finestre si dominino visivamente i punti operativi più importanti della sede (ingressi al sedime, all'edifico, fornici delle rimesse di 1ª partenza). Ricordiamo infatti che tranne casi specialissimi la Sala svolge anche le funzioni di portineria.	30-40	3
Comunicante con essa, o facentene direttamente parte in un idoneo recesso, deve essere prevista una zona di circa **8-12 mq** per il **riposo notturno dell'operatore**.	8-12	3

COPIA DI LAVORO

Come accessorio diretto è da prevedersi **un piccolo locale** nel quale possano essere sistemati e compartimentati gli armadi dei terminali tecnici di servizio alla Sala stessa. 1-2 2,4

Non è necessaria la presenza di **servizi igienici dedicati**, purché, naturalmente, quelli a destinazione generale non siano particolarmente lontani.

Sala riunioni/crisi annessa alla SO

mq h_{min}

Nelle immediate vicinanze della Sala Operativa è opportuno prevedere un ambiente che possa svolgere le funzioni di Sala riunioni/crisi per fronteggiare situazioni ordinarie e/o eccezionali. 20-30 3

Si evidenzia come questa funzione, che in effetti è del tutto eccezionale, può essere svolta anche da altri ambienti, limitrofi alla Sala che quindi, sottratti nel tempo dell'emergenza all'usuale destinazione, possono assolvere con efficienza la particolare attività.

Uffici operativi

mq h_{min}

Nell'ambito della zona operativa devono essere previsti **3-4** uffici, se non di più, in relazione a contingenti esigenze o prescrizioni. 15-20 cu 3

Equipaggiamento individuale operativo

mq h_{min}

È il locale adibito al ricovero degli armadietti dove viene conservata la dotazione individuale da intervento (1 armadietto per ogni unità operativa in Organico teorico, di dimensioni normalizzate 55x60x300 (h) cm). 1,2/p 3

Esso dovrà essere ubicato al piano terra, in adiacenza all'autorimessa.

Al minimo, ordinariamente, si deve considerare **1,2 mq** di spazio per unità operativa insediata, quantità che deve essere considerata comprensiva anche dei percorsi.

Per facilitare le operazioni di cambio, deve poter essere possibile la razionale disposizione di panche.

Autorimesse di prima partenza

mq h_{min}

Le autorimesse devono consentire il parcamento dei veicoli di servizio assegnati alla sede. 650-850 5

Più che per altre funzioni, qui al dato meramente quantitativo devono essere associate anche delle particolari qualità planimetriche.

In altre parole, oltre al semplice ricovero dei mezzi necessari al servizio d'istituto, deve essere consentita una loro agevole e razionale movimentazione, specialmente in condizioni di emergenza.

Lo spazio dedicato è generalmente formato da fette rettangolari larghe circa 7,2 m (6 moduli da 1,2 m) e lunghe quanto il corpo di fabbrica (quindi circa 15 m).

Si deve osservare che la larghezza consente di ospitare due file di mezzi.

Per un Comando provinciale ordinario il numero di queste fette è di 6-8.

Oltre all'altezza interna netta interna, che dovrebbe essere di **circa 5 m**, ricordiamo quella delle porte di accesso, che al netto di tutto deve essere: $H_{netta\ min}$ **4,2 m**.

Officina

mq h_{min}

Nella pratica l'officina può semplicemente consistere in una fetta planimetrica simile a quelle delle rimesse, con l'aggiunta di alcune dotazioni impiantistiche e di qualche piccolo locale accessorio. 100-120 5

COPIA DI LAVORO

Il tutto per consentire di organizzare le ordinarie manutenzioni dei mezzi e lo stoccaggio di elementi di ricambio di pronto uso.

Autorimesse di supporto

mq	h_{min}
600-1000	5

Queste rimesse sono destinate ad ospitare i mezzi di supporto e di rincalzo a quelli ordinari, e al ricovero dell'aliquota dei mezzi della Colonna Mobile.
Per questo motivo gli spazi ad esse destinate, in mancanza di migliore collocazione, possono essere previsti anche in punti relativamente decentrati del complesso e riposti in locali che, seppur efficienti e dignitosi, non debbano necessariamente avere la stessa qualità edilizia degli edifici principali.

Magazzini operativi

mq	h_{min}
200-300	3-3,5

Sono i magazzini dedicati al materiale di caricamento dei mezzi ed in genere a quello operativo.
Come per i ripostigli delle normali abitazioni, sempre ed ovunque si registra che la quantità di spazio da dedicarvi non risulta essere mai sufficiente.
In ogni caso, al minimo occorre assicurare il quantitativo riportato a fianco. Tale quantitativo può anche essere ripartito in più sottozone, opportunamente dislocate (2-4).

Magazzini vari

mq	h_{min}
150-300	3-3,5

La previsione e la quantità di questi spazi nonché la semplice *ratio* che ne regola la presenza ricalca fedelmente quella illustrata per i magazzini operativi.

Laboratori vari

mq	h_{min}
15-25 cu	3-3,5

Occorre prevedere **4-6 locali tecnici** con impiantistica adeguata alla funzione, tenendo conto di una situazione particolarmente dinamica che deve poter essere gestita nel tempo.
Perciò, occorre pensare a degli ambienti facilmente raggiungibili ma nel contempo un po' appartati, posta l'attività che vi si deve svolgere.

AREA DIDATTICA

	mq	h_{min}
Per questo scopo sono da prevedersi:		
• **1 aula per 40-50 persone** (con complementare funzione di **aula magna**)	100-120	3
• **1 aula per 15-20 persone**	30-40	3
• **1-2 uffici** dedicati.	14-20 cu	3

AREA LOGISTICA

Cucina/mensa e locali accessori

La zona cucina/mensa nelle sue caratteristiche quantitative e qualitativo/distributive deve avere come riferimenti essenziali:

- il D.L.vo 155/1997;
- le disposizioni "interne" del Servizio Sanitario VVF, ed in particolare la lettera cir-

COPIA DI LAVORO

colare 1323/5636 dell'11 giugno 2002 che, al riguardo, fornisce delle indicazioni molto puntuali.

La sala mensa avrà ordinariamente la capienza necessaria ad ospitare un massimo di 40-50 persone contemporaneamente.

Sala TV

mq	h_{min}
20-30	3

È un ambiente contiguo alla sala mensa, della quale può anche rappresentare una sottozona.

In mancanza di spazio la sala TV può letteralmente coincidere con la sala mensa.

Bar/ristoro

mq	h_{min}
10-20	3

L'assolvimento di questa funzione si sta rivelando un lusso sempre più difficile da assicurare.

Perciò, specialmente per Comandi di taglia medio-piccola, sta invalendo l'uso di prevedere degli slarghi da ricavare razionalmente lungo i flussi di percorso (preferibilmente in prossimità della mensa) nei quali sia possibile collocare opportunamente le macchine erogatrici di generi di conforto (liquidi e solidi).

Alloggiamenti (locali di riposo per il personale)

mq	h_{min}

Per il prescritto riposo del personale inserito nei turni, si realizzerà una zona destinata a spazi per il riposo dei turnisti, attrezzati con posti letto.

Al riguardo, quindi, deve essere presente un numero di posti letto (PL) che, orientativamente, deve corrispondere ad **1/3 dell'organico teorico** (OT) previsto per il personale operativo inserito nei 4 turni.

Il dato scaturisce dalla considerazione che, ordinariamente, nell'unità di tempo è presente un numero di operativi mai superiore all'80% di ¼ dell' OT.

Perciò, un numero maggiore, appunto 1/3, tiene conto di particolari situazioni di emergenza, operativa o amministrativa, o della necessità temporanea di alloggi ad uso collettivo o foresterie per corsi.

Un'emergenza più acuta che comporti l'allungamento dell'orario a 24 ore con il raddoppio dei turni, evento da considerare localmente del tutto eccezionale, potrà essere gestita con l'abbassamento del dato mq/unità, cioè con un indice d'uso dei locali temporaneamente maggiorato (per l'aggiunta di posti letto), oppure con l'occupazione di altri ambienti normalmente destinati ad altro scopo (aule, sala ginnica, altro).

Si tenga inoltre presente che il dato ordinario (**7-8 mq/unità**), peraltro scaturito direttamente dalle indicazioni di carattere igienico-sanitario fornite dal Servizio Sanitario VVF, è comprensivo delle suppellettili di corredo (compresi gli armadietti per il "pulito", che invece qui sono proposti a parte, e quindi rendono virtualmente più alto e confortevole il dato richiamato).

I posti letto, poi, devono essere suddivisi in modo da fornire un'offerta alloggiativa articolata, e quindi in grado di fronteggiare, alternativamente, più situazioni possibili, ordinarie o non ordinarie (personale di passaggio, personale femminile, altro).

Per esempio, per un quantitativo di 30-35 PL (che per quanto detto è idoneo per un Comando di 90-100 unità operative in OT) può essere utile suddividere le postazioni in:

- 6-7 stanze da 4 PL, con un pacchetto di servizi igienici in comune (tipo C), articolato in zona lavaggio (docce, lavabi) e zona igienica (wc, orinatoi, lavabi) separate;

COPIA DI LAVORO

- 3-4 stanze da 2 PL, ciascuna con autonomo servizio igienico (tipo D), in analogia alla tipologia prevista per gli alberghi.

NB

- *Come quantitativo di superficie, i servizi igienici si aggiungono al quantum scaturente dal dato metrico unitario.*
- *Si deve tener presente che a tutti i posti letto sopra computati, si aggiunge quello presente nel locale riposo centralinisti.*

Equipaggiamento individuale "pulito"

mq	h_{min}
1,2/p	3

È un locale/i di supporto alle camerate (non quindi alle camere con servizio igienico autonomo), adibito al ricovero degli armadietti per il vestiario "pulito" e per gli effetti letterecci (1 armadietto per ogni unità operativa in organico).
Per il dimensionamento del locale, ordinariamente si deve considerare **1,2 mq** per unità operativa servita. Contrariamente all'altro locale per l'equipaggiamento, quello operativo, l'ammontare in superficie totale che ne deriva può essere parcellizzato e distribuito più discretamente tra le varie camerate che ne fruiscono.

Gli armadietti standard hanno dimensioni di cm 60x55x300 (h).

Sala isotonica

mq	h_{min}
25-40	3-3,5

In luogo delle palestre, costose nella realizzazione e fonti di innumerevoli problemi nella gestione, e che eccettuati pochissimi casi sono completamente sottoutilizzate **quando proprio mai utilizzate**, si dovrà prevedere un ambiente in cui potranno essere raccolte ed usate delle macchine per poter fare ginnastica servoassistita.
Contrariamente a quello che generalmente viene richiesto dal territorio, non vi devono essere previste dei servizi igienici e delle docce dedicate, posto che i fruitori del servizio sono degli interni e che quindi hanno a disposizione i propri servizi.

AREA AMMINISTRATIVA

Uffici vari (tecnici ed amministrativi)

mq	h_{min}
15-20 cu	3

Per questa esigenze e per un Comando di media-piccola taglia sono ordinariamente da prevedere circa **12-16** uffici.
La giusta collocazione dei singoli ambienti è naturalmente il progetto.

Archivi vari

mq	h_{min}
150-200	3-3,5

Archivi correnti
È naturale che questi ambienti siano presenti in tutti gli edifici che ospitano delle attività. Questo è particolarmente vero quando, come in questo caso, sono previste anche (se non prevalentemente) delle attività amministrative.
Per i nostri casi occorre prevederne per il quantitativo indicato a fianco.
Tale quantitativo può essere anche ripartito in più sottozone, opportunamente dislocate.

mq	h_{min}
100-200	3-3,5

Archivi morti
A fianco dell'archiviazione corrente occorre prevedere la sistemazione del carteggio storico dell'Amministrazione che può essere riposto in locali anche non immediatamente vicini al

COPIA DI LAVORO

centro delle attività quotidiane.

Prevenzione incendi

	mq	h_{min}
All'interno della palazzina, il blocco degli uffici preposti alla prevenzione incendi è un pacchetto di ambienti funzionalmente enucleabile dal resto. Esso è composto:		
• **da una sala o zona di attesa per il pubblico**, che deve accedere al servizio. Naturalmente questo spazio deve essere vicinissimo ai flussi primari del sistema distributivo interno;	20-30	3
• da **una sala ricezione pratiche**, in cui sia possibile l'osmosi diretta tra gli impiegati addetti del servizio ed i cittadini. La zona per l'attesa può anche essere compresa in questa sala. È ovvio che lo schema di riferimento è quello di un piccolo ufficio postale;	20-30	3
• da **uno o più uffici di trattazione delle pratiche** posti immediatamente a ridosso della sala ricezione;	15-20cu	3
• da un **capiente archivio.**	30-50	3

Settore ufficio del Comandante

	mq	h_{min}
Questo è un pacchetto articolato nei seguenti ambienti:		
• **l'ufficio del Comandante**, nel quale troveranno spazio:		
▪ la postazione da lavoro del Comandante;	40-50	3
▪ un angolo con seduta a divano e poltrone;		
▪ un tavolo da riunioni da 10-12 posti (in alternativa questa funzione può essere ricavata in un contiguo ed apposito ambiente);	15-20	3
• una segreteria	20-25	3
• un piccolo ambiente o zona per l'attesa.	15-20	3
Preferibilmente l'ingresso all'ufficio del Comandante deve poter avvenire in via autonoma e dalla segreteria dedicata.		
Inoltre, deve poter godere di servizio igienico dedicato, con accesso interno.	6-8	2,5

AREA RESIDENZIALE

Alloggio di servizio del Comandante

	mq	h_{min}
Orientativamente, l'alloggio di servizio deve attenersi a questi principi informatori:		
• avere una taglia planimetrica di **150-180 mq**;	150-180	2,75-3,0
• avere un'adeguata collocazione all'interno del presidio, per godere di buona isolabilità dal contesto interno e di vedute panoramiche verso l'esterno (ultimo piano della palazzina logistica o, se possibile, collocazione isolata ma sempre all'interno del sedime);		

COPIA DI LAVORO

- se collocato nella palazzina occorre sperimentare la possibilità di garantire una comunicazione il più possibile diretta (al limite contigua) con l'ufficio;
- occorre congegnare i meccanismi distributivo-formali, affinché, possibilmente, si possa garantirne l'accesso e la scala dedicati;
- per quanto riguarda l'alloggio in sé, non vi sono particolari precetti da rispettare che non siano quelli riguardanti la buona progettazione. Nondimeno, si ritiene opportuno soffermarsi su alcuni suoi elementi costituenti, che non dovrebbero mai mancare:
  - uno spazioso soggiorno, ben illuminato, ben collocato e dalle forme regolari (si ricorda che l'alloggio ha anche un ruolo di rappresentanza);
  - una spaziosa cucina abitabile;
  - 3 comode stanze (meglio se 4), di cui una da dedicare allo studio ed una
  - alla camera da letto principale;
  - due bagni, non necessariamente ma preferibilmente con affaccio diretto. Uno dei servizi dovrà gravare sulla zona giorno e l'altro su quella notte. In dipendenza dalla situazione planimetrica, e se non si è provveduto altrimenti, in uno dei due dovrà prevedersi la sistemazione della lavatrice;
  - uno sgabuzzino;
  - una certa dotazione di balconi o logge. In dipendenza della forma dell'edificio, questi elementi dovranno avere delle forme regolari e una taglia tale da rendersi effettivamente fruibili.

Di pertinenza all'alloggio di servizio del Comandante sono da prevedere inoltre:

• un box	18-30	2,5
• un locale ripostiglio (cantina)	8-10	2,5

Locali di sgombero

	mq	h_{min}
Sono degli spazi assolutamente non agibili per l'attività normale del presidio ma molto comodi per riporvi qualsiasi cosa per qualsiasi motivo, specialmente in via temporanea. Generalmente la funzione è da ricavare nei seminterrati o nei sottotetti.	200-300	2-2,5

Riguardo al sottotetto occorre dire quanto segue.
Quanto c'è, questo è previsto per motivi inerenti al completamento formale dell'edificio, aspetto che contempla, simultaneamente, la sua importanza di ordine storico ma anche, parimenti, quella tecnica, cioè il decisivo ruolo che svolge nell'isolamento termo-igrometrico della costruzione.
Non appena consegnata l'opera nuova ai Comandi, invariabilmente avviene che nel sottotetto si concentrino gli appetiti invasivi del personale (pilotato o non frenato dai quadri tecnici), per ricavare spazi e funzioni a destinazione più che dubbia, impedendo, nei fatti, l'una e spesso anche l'altra delle sue caratteristiche (ossia anche quella formale, per il pullulare incontrollato di finestre tipo "Velox").
Si deve ricordare che tutto questo, quando non realmente necessario (e perciò da documentare con precisione), comporta:

- il totale snaturamento dell'elemento;

COPIA DI LAVORO

- l'uso ingiustificato di spazi che in origine erano previsti come non vivibili (e per questo, successivamente, fonte di richieste di materiale di arredo, di finitura, di puntigliosi adempimenti alle norme per le costruzioni e la sicurezza, richiesti in primis proprio dagli "invasori");
- un serio aggravio dei costi di gestione, già ovunque alquanto rilevanti e certamente sovradimensionati rispetto alle reali esigenze (e quindi sprechi);
- uno svuotamento ed un non razionale utilizzo degli altri spazi della Sede, fatto che, ancora una volta, è testimone di ingenti sprechi di aree e di fondi.

COPIA DI LAVORO

Comando Provinciale Vigili del Fuoco
PRATO

AVVISO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO SEDE CENTRALE
DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PRATO

"CUP F36D17000020001"

Allegato 3

AUTODICHIARAZIONE SULL'ATTRIBUZIONE DEI REQUISITI PER IL PUNTEGGIO TECNICO

COPIA DI LAVORO

AUTODICHIARAZIONE SULL'ATTRIBUZIONE DEI REQUISITI PER IL PUNTEGGIO TECNICO

Il/La sottoscritto/a _____,

nato/a a _____ il _____

e residente in _____ (____)

via _____ n. _____

Telefono n. _____ fax n. _____

in qualità di _____

(titolare, legale rappresentante)

dell'Impresa _____

con sede legale in _____

via _____ n. _____

cod. fisc. _____ P. I.V.A. _____

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e degli articoli 30 e 31 della l.r. n. 19/2007, sotto la propria esclusiva responsabilità e consapevole delle sanzioni previste dalla legislazione penale e dalle leggi speciali in materia di falsità degli atti, con espresso riferimento all'impresa che rappresenta

DICHIARA

che l'immobile oggetto di offerta è in possesso dei seguenti requisiti:

ANNO DI COSTRUZIONE
EDIFICIO REALIZZATO DA NON OLTRE ..... ANNI DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DEL BANDO,
attestato dalla seguente documentazione:

.....

ANNO DI RISTRUTTURAZIONE
EDIFICIO DA RISTRUTTURARE (SI) ..... (NO) ..... O RISTRUTTURATO DA NON OLTRE .....
ANNI DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DEL BANDO,
attestato dalla seguente documentazione:

.....

TEMPO ENTRO IL QUALE IL SOTTOSCRITTO/A SI IMPEGNA A PORRE IL BENE NELLA DISPONIBILITÀ DEL CONTRATTO (DESTINAZIONE D'USO ADEGUATA, ASSENZA PERSONE/MATERIALI NELL'IMMOBILE ETC): ..... ANNI

COPIA DI LAVORO

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):
CLASSE .....
AUTONOMIA ENERGETICA (SI) ..... (NO) .....
vedi documentazione:

.....

ACCESSIBILITA'
Facilità di accesso alle vie di comunicazione principali (SI) ..... (NO) .....
Presenza di parcheggi interni alla sede (SI) ..... (NO) .....
Presenza di parcheggi esterni alla sede (SI) ..... (NO) .....
Accessi indipendenti, autonomia funzionale, razionalità degli spazi (SI) ..... (NO) .....
vedi documentazione:

.....

LOCALIZZAZIONE
Posizione centrale (SI) ..... (NO) .....
Posizione periferica con facilità di accesso al centro (SI) ..... (NO) .....
Posizione periferica (SI) ..... (NO) .....
vedi documentazione:

.....

ARREDO
Spazi completamente arredati (SI) ..... (NO) .....
Spazi parzialmente arredati (SI) ..... (NO) .....
Spazi non arredati (SI) ..... (NO) .....
vedi documentazione:

.....

STRUTTURE SPECIFICHE DA REALIZZARE O DA RISTRUTTURARE A NORMA, A CURA DELL'OFFERENTE
Castello di manovra (SI) ..... (NO) .....
Portoni sezionali autorimesse (SI) ..... (NO) .....
Cancelli carrabili automatizzati (SI) ..... (NO) .....
Centrale termica (SI) ..... (NO) .....
vedi documentazione:

.....

Letto, confermato e sottoscritto.

DATA,_____ FIRMA_____

N.B.: LA FIRMA È OBBLIGATORIA AI FINI DELLA VALIDITÀ DELLA DICHIARAZIONE.

La presente dichiarazione non è soggetta ad autenticazione, ma dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, da copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del d.P.R. 445/2000.

COPIA DI LAVORO

Comando Provinciale Vigili del Fuoco
PRATO

AVVISO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO SEDE CENTRALE
DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI PRATO
"CUP F36D17000020001"

Allegato 4

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

COPIA DI LAVORO

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA
(Totale 60 punti)

REQUISITI	Punteggio massimo	Punteggio
(a) Anno di costruzione (attestato data Collaudo Statico o documentazione equivalente)	**8**	
Se realizzato da non oltre 1 anno dalla data di pubblicazione del bando		8
Se realizzato da non oltre 5 anni dalla data di pubblicazione del bando		6
Se realizzato da non oltre 10 anni dalla data di pubblicazione del bando		2
Se realizzato da oltre 10 anni dalla data di pubblicazione del bando		0
(b) Anno di ristrutturazione (attestato da idonea documentazione)	**8**	
Da ristrutturare tenendo conto delle esigenze dell'Amm.ne		8
Se ristrutturato da non oltre 1 anno dalla data di pubblicazione del bando		6
Se ristrutturato da non oltre 5 anni dalla data di pubblicazione del bando		4
Se ristrutturato da non oltre 10 anni dalla data di pubblicazione del bando		2
Se ristrutturato da oltre 10 anni dalla data di pubblicazione del bando		0
Tempo entro il quale il proponente si impegna a porre il bene nella disponibilità del contratto (destinazione d'uso adeguata, assenza persone/materiali nell'immobile etc)	**8**	
Disponibilità immediata		8
Disponibilità entro 12 mesi		6
Disponibilità entro 18 mesi		4
Disponibilità entro 24 mesi		2
Attestazione di prestazione energetica (APE)	**8**	
Edificio con totale autonomia energetica		8
Edificio in Classe A		6
Edificio in Classe B		4
Per classi energetiche inferiori		0
(c) Accessibilità	**8**	
Facilità di accesso alle vie di comunicazione principali		2
Presenza di parcheggi interni alla sede		2
Presenza di parcheggi esterni alla sede		2
Accessi indipendenti, autonomia funzionale, razionalità degli spazi		2
Localizzazione	**6**	
Posizione centrale		2
Posizione periferica con facilità di accesso al centro		6
Posizione periferica		2
Arredo	**6**	
Spazi completamente arredati		6
Spazi parzialmente arredati		3
Spazi non arredati		0
(c) Strutture specifiche da realizzare o da ristrutturare a norma, a cura dell'offerente	**8**	
Castello di manovra		2
Portoni sezionali autorimesse		2
Cancelli carrabili automatizzati		2
Centrale termica		2
TOTALE	**60**	.....

(a) se si attribuisce punteggio alla voce 'Anno di costruzione' non può farsi contemporaneamente altrettanto con la voce 'Anno di ristrutturazione'.
(b) rientrano in questa fattispecie gli immobili che saranno oggetto di ristrutturazione entro il periodo indicato a decorrere dalla accettazione formale dell'offerta da parte dell'Amministrazione o sono già stati ristrutturati per almeno il 50% della volumetria.
(c) i punti dell'Accessibilità e delle Strutture specifiche, qualora presenti, a differenza degli altri requisiti, si sommano per un massimo di 8.