



Consulenti del Lavoro
▼ Ente Nazionale Previdenza Assistenza

Sede legale ed amministrativa
Viale del Caravaggio, 78
00147 Roma
Sito Internet: www.enpacl.it
e-mail info@enpacl.it
Tel. 06/510541
Fax 06/51054320
C.f.: 80119170589



CAPITOLATO TECNICO

Lotto 1) L'immobile d'interesse per la città di Milano dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Ubicazione della sede territoriale e consistenza
Immobile con metratura complessiva compresa tra 800mq e 900mq; Zona: Stazione Centale, Porta Garibaldi, Porta Nuova, Loreto, Wagner, Borgogna, Ticinese, Guastalla.
Consistenza complessiva : da 10 a 18 Vani
Destinazione d'uso: ufficio (A10) o trasformabile (A10)
Contesto condominiale ovvero ad accesso esclusivo (cielo –terra)
Collegamenti alla linea metropolitana entro un raggio di max 300 metri.
Numero e tipologia locali per organi di rappresentanza per il personale e per erogazione di servizi:
- 3 uffici per gli organi di rappresentanza;
- 1 sala riunioni per il Consiglio con capienza minima per 25 partecipanti;
- 1 sala conferenze con superficie minima di 250 mq;
- 3 blocchi di servizi igienici (distinti uomini e donne) di cui uno adibito all'utilizzo da parte di persone diversamente abili in conformità con il DM 236 del 14 giugno 1989;
- 3 uffici per lo Staff segretariale;
- 2 uffici operativi con almeno 4 postazioni lavoro;
- 1 ufficio per amministrazione;
-1 Area di attesa con annessa area break
- 1 locale adibito ad archivio;
- 1 locale server;



Certificazioni, dichiarazioni e dotazioni impiantistiche:
Accesso per disabili collocati al P.T. o ai piani superiori di fabbricato con ascensore – certificazione o dichiarazione che rispetti la Legge n. 13/1989
Termo autonomo (preferibilmente)
Presenza di sistemi di connessione alla rete locale dati, con cablaggio strutturale e/o WIFI o adeguabile
Dotazione di impianto antintrusione
Certificato di conformità impianto elettrico come previsto dal D.M. 37/2008 ovvero, ove applicabile, dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 “Norme per la sicurezza degli impianti”
Certificato di conformità impianto condizionamento come previsto dal D.M. 37/2008 ovvero, ove applicabile, dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 “Norme per la sicurezza degli impianti”

DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

- a) una relazione generale dell’immobile che contenga:
- (i) una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzi l’ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l’urbanizzazione, i collegamenti, ecc.;
 - (ii) una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell’immobile;
 - (iii) una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell’immobile.
- b) una documentazione fotografica dell’immobile e/o degli immobili o porzioni d’immobili;
- c) gli elaborati architettonici che contengano le “planimetrie dello stato di fatto” (in formato .dwg), nonché le “sezioni” e i “prospetti” (ove esistenti in formato .dwg ovvero in altro formato);
- d) il dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, locali tecnici, ecc.)

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

1. Titolo di proprietà

- a) copia del titolo di proprietà sull’immobile e/o porzioni d’immobile;



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

c) dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o porzioni d'immobile ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

2. Visure e planimetrie catastali

Visure catastali e le correlate planimetrie dell'immobile e/o porzioni d'immobile (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

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 relativo aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

Copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o porzioni d'immobile.

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 compravendita.

4. Certificato di agibilità dell'immobile

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, 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.

5. Certificato di prevenzione incendi (ove previsto o richiesto dalla normativa vigente)



6. Altra documentazione (ove prevista o richiesta dalla normativa vigente)

- a) dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- b) 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;
- c) dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o porzioni d'immobile;
- d) rispondenza alle norme antisismiche:
 - Collaudo statico ai sensi della normativa tecnica allegata al D.M. 14/01/2008;
 - Collaudo statico ai sensi della normativa tecnica allegata ai DD.MM. 20/11/1987 - 03/12/1987 - 11/03/1988 - 04/05/1990 - 09/01/1996 e 16/01/1996.