



AVVISO CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

Si informa che la Fondazione E.n.p.a.i.a. , Ente Nazionale di Previdenza Integrativa degli impiegati e dei dirigenti dell'Agricoltura, Viale Beethoven, 48 – 00144 Roma Italia (di seguito, più brevemente “ENPAIA” o “Fondazione”) intende procedere all’effettuazione di una consultazione preliminare di mercato propedeutica alla predisposizione del capitolato tecnico per l’affidamento della fornitura e della successiva manutenzione di un software a supporto della gestione del patrimonio immobiliare della Fondazione, affinché l’affidamento avvenga secondo i migliori criteri tecnici e concorrenziali, il tutto secondo quanto previsto dall’art. 66 del D.Lgs. 50/2016 e nel rispetto delle indicazioni fornite dalle Linee Guida ANAC n. 8.

Si precisa che l’esperimento della presente consultazione preliminare di mercato non costituisce per la Fondazione alcun impegno al successivo svolgimento della procedura di affidamento e che la partecipazione alla presente consultazione preliminare di mercato non determina aspettative né diritto alcuno in capo ai partecipanti.

ENPAIA provvederà ad adottare misure adeguate a garantire che, nell’eventuale successivo ed autonomo procedimento selettivo, la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione del candidato o dell’offerente o di un’impresa ad essi collegata alla consultazione preliminare.

Il presente avviso non costituisce invito a presentare offerte né un’offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 c.c. né una promessa al pubblico ai sensi dell’art. 1989 c.c., né impegna in alcun modo la Fondazione nei confronti degli operatori economici partecipanti. In ogni caso l’acquisizione di quanto oggetto della presente consultazione resta subordinato all’espletamento dell’apposita procedura che ENPAIA provvederà a svolgere nel rispetto del D.Lgs. 50/2016.

La Fondazione si riserva il diritto di interrompere, modificare, prorogare o sospendere la procedura in qualsiasi momento consentendo, a richiesta dei soggetti intervenuti, la restituzione della documentazione depositata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa per qualsivoglia risarcimento o indennizzo.

Il responsabile del procedimento è Lu

1. Descrizione dell’esigenza funzionale

La Fondazione dispone di un vasto patrimonio immobiliare e necessita di un software che ne consenta la gestione. L’applicativo attualmente in uso è prossimo all’obsolescenza e deve essere



sostituito con altro software. I dati contenuti nel sistema attuale devono essere migrati al nuovo sistema. Si precisa che il software gestionale in uso presso la Fondazione, è sviluppato su piattaforma Oracle – il data base utilizzato è, ovviamente, Oracle; i programmi sorgenti, di cui la Fondazione è proprietaria, sono installati presso la Fondazione; l'attività di manutenzione e assistenza ordinaria e straordinaria sui programmi, viene eseguita dai tecnici specialisti dell'appaltatore attuale. L'estrazione dei dati dalla base dati, ovvero di tutte le tabelle dati, per la migrazione su altre piattaforme, può essere eseguita realizzando programmi "ad hoc" in funzione del tracciato record attuale e di quello di destinazione.

La Fondazione vorrebbe verificare, tra l'altro, l'esistenza sul mercato di software gestionali rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali richiesti e basati su architetture aperte "open source" che consentano in futuro lo sviluppo e l'implementazione di nuovi moduli software, non necessariamente progettati dal medesimo sviluppatore, e la manutenzione della piattaforma da parte di soggetti diversi da quest'ultimo al fine di contrastare i fenomeni di lock-in.

2. Elenco dei requisiti tecnici e funzionali

L'applicativo può essere fornito nella formula "hosting", ovvero, servizio fornito tramite collegamento al sistema dalla rete internet; oppure, può essere fornito nella formula "in house", applicativo installato presso la sede della Fondazione, in modalità licenza d'uso.

| NR | Caratteristica | Requisito |
|-----|--------------------------------|---|
| T-1 | Tecnologia di sviluppo | Tecnologia Microsoft® |
| T-2 | Base dati | Ibm DB2 ISeries/ Microsoft® SQL Server |
| T-3 | Architettura della piattaforma | Client/server in architettura virtualizzata |

Elenco requisiti funzionali - Generali

| NR | Caratteristica | Requisito Funzionale |
|------|---------------------|--|
| F-1G | Profilazione utenti | Profilazione specifica per utente che definisca: <ul style="list-style-type: none">- modalità di interazione (lettura o scrittura);- l'abilitazione o meno all'utilizzo di specifiche funzionalità- abilitazione alla visualizzazione di parte del |



| NR | Caratteristica | Requisito Funzionale |
|------|------------------------------------|---|
| | | patrimonio per società e/o singolo immobile |
| F-2G | Tracciatura delle attività | Possibilità di avere una tracciatura completa delle operazioni con situazione aggiornata e situazione precedente alle variazioni |
| F-3G | Competenza | Gestione della competenza contabile per le operazioni di natura gestionale |
| F-4G | Collegamento con sistemi contabili | Sistema aperto interfacciabile con sistemi contabili (in particolare con il sistema contabile SAP® per i processi immobiliari attivi passivi) |
| F-5G | Reportistica | Ampia reportistica gli ambiti ed i processi indicati nelle specifiche funzionali di dettaglio |

Elenco requisiti funzionali

| Ambito | NR | Processo | Requisito Funzionale |
|------------------------|----|-----------------------|--|
| Inventario Immobiliare | 1 | Dati catastali | Censimento e gestione degli atti (acquisizione e di dismissione) con collegamento al catasto |
| | 2 | Dati catastali | Censimento dell'anagrafica catastale e gestione degli eventi caratteristici (fusioni e frazionamenti) |
| | 3 | Anagrafiche | Censimento degli edifici e delle relative unità immobiliari |
| | 4 | Anagrafiche | Possibilità di creazione di sub-unità gestionali e riferimento al dato catastale |
| | 5 | Anagrafiche | Possibilità di censire e modificare i dati presenti nel sistema (ubicazione, indirizzi, destinazione d'uso, ...) |
| | 6 | Anagrafica conduttori | censimento delle controparti (Fornitori, Clienti, Dipendenti) con tutti i dati a corredo |
| | 7 | Contratto locazione | Gestione dei contratti di locazione attivi. Possibilità di gestire diverse tipologie di contratto |
| | 8 | Contratto locazione | Associazione di un contratto a più controparti. |
| | 9 | Contratto locazione | Associazione del contratto a più unità immobiliari con evidenza delle eventuali pertinenze. |



| Ambito | NR | Processo | Requisito Funzionale |
|-----------|----|---------------------|--|
| Locazioni | 10 | Contratto locazione | Gestione delle garanzie contrattuali come fidejussioni e/o depositi cauzionali fruttiferi di interessi e non |
| | 11 | Procedure | Possibilità di calcolare eventuali interessi passivi maturati in relazione alle cauzioni fruttifere |
| | 12 | Contratto locazione | Possibilità di gestire addebiti periodici e una tantum collegati ai contratti di locazione. Gestione della bollettazione con differenti scadenze. |
| | 13 | Contratto locazione | Possibilità di gestire chiusure contrattuali con recesso anticipato, volture e subentri con storicizzazione dei dati legati al rapporto contrattuale |
| | 14 | Contratto locazione | Gestione di diversi regimi IVA incluso lo "split payment" |
| | 15 | Contratto locazione | Gestione di rinnovi contrattuali |
| | 16 | Contratto locazione | Elaborare massiva e puntuale disdette per i contratti in scadenza |
| | 17 | Contratto locazione | Gestione aggiornamenti ISTAT, Disdette contrattuali, versamento imposta d registro, solleciti di pagamento, comunicazione preventivi di spesa, rendiconti consuntivi di spesa. |
| | 18 | Movimenti Contabili | Fatturazione e bollettazione (gestione fatturazione elettronica) |
| | 19 | Flussi di cassa | Registrazione incassi |
| | 20 | Flussi di cassa | Emissione di MAV, SEPA con import massivo incassi |
| | 21 | Adempimenti fiscali | Gestione degli adempimenti fiscali (versamenti imposte di registro) legati alla registrazione, rinnovo per annualità successiva, proroga o indennità di occupazione, risoluzione anticipata e cessione contratto e relativa predisposizione dei file telematici, dei modelli RLI e dei modelli F24 Elide |



| Ambito | NR | Processo | Requisito Funzionale |
|--------------------|----|---------------------|--|
| Credito e Morosità | 22 | Solleciti | Gestione dei solleciti di pagamento |
| | 23 | Interessi di mora | Calcolo e applicazione di interessi di mora per ritardato incasso |
| | 24 | Iter stragiudiziale | Censimento di pratiche legati e monitoraggio delle diverse fasi |
| Spese comuni | 25 | ripartizione spese | Censimento delle quote millesimali sulle unità immobiliari per singolo stabile |
| | 26 | ripartizione spese | Inserimento preventivi e gestione degli anticipi |
| | 27 | ripartizione spese | Registrazione fatture di spesa legate allo stabile con attribuzione del millesimo da utilizzare per la ripartizione. |
| | 28 | ripartizione spese | Calcolo del conguaglio |
| | 29 | ripartizione spese | Reportistica per il rendiconto del conguaglio |
| Facility | 30 | Fornitori | Anagrafica fornitori e gestione contratti di fornitura e di utenza |
| | 31 | Forniture | Possibilità di gestire diverse modalità IVA tra cui il Reverse Charge |
| | 32 | Segnalazioni | Gestione delle segnalazioni di guasto (con tutte le fasi dalla apertura alla chiusura del ticket) |
| | 33 | Movimenti contabili | Possibilità di inserire fatture passive e pagamenti |

3. Costi attesi

Costi dell'applicativo, comprensivo della migrazione dei dati dall'attuale sistema e licenza d'uso illimitata ove necessaria a garantire l'utilizzo e la possibilità di intervenire sull'applicativo per la personalizzazione/manutenzione/implementazione, non superiori a € 80.000,00, costo dell'applicativo + 25.000,00, costo per la migrazione dei dati. Costi per i servizi di assistenza e



manutenzione del software (personalizzazione, sviluppo e adeguamento alla normativa vigente), non superiori a € 25.000,00 anno.

4. Riservatezza

ENPAIA si impegna alla riservatezza e a non divulgare a terzi – intendendosi per terzi anche i partecipanti alla consultazione – i dati e le informazioni contenute nei documenti che perverranno dai soggetti interessati in risposta al presente avviso, salvo che non sia stato dato dai medesimi soggetti il proprio esplicito consenso e salvi i limiti in cui tale consenso sarà eventualmente prestato.

I partecipanti alla consultazione devono indicare se i contributi inviati contengono informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali, nonché ogni altra informazione utile a ricostruire la posizione del soggetto nel mercato e la competenza del soggetto nel campo di attività di cui alla consultazione.

5. Modalità di svolgimento della consultazione

I soggetti interessati dovranno far pervenire a mezzo PEC recante in oggetto “Risposta alla consultazione preliminare di mercato propedeutica alla definizione della procedura di affidamento di un uovo software gestionale” all’indirizzo l.divona@pec.enpaia.it entro le ore 10:00 del giorno 30/11/2018 la seguente documentazione, redatta in lingua italiana:

- a) Dichiarazione di partecipazione redatta sulla base del modello allegato;
- b) Questionario di cui al modello allegato, adeguatamente compilato
- c) Eventuale altra documentazione ritenuta utile

I soggetti interessati potranno indirizzare le proprie eventuali richieste di chiarimento al medesimo indirizzo di cui sopra. Per consentire la formulazione delle risposte in tempo utile, ENPAIA si riserva di prendere in considerazione le richieste di chiarimento pervenute entro il 27/11/2018 alle ore 10:00.

ENPAIA si riserva, altresì, la possibilità di chiedere informazioni ulteriori o chiarimenti in ordine alle risposte e alla documentazione fornita dai soggetti interessati mediante PEC, nonché di richiedere una presentazione e/o una simulazione della soluzione proposta presso i propri uffici.



FONDAZIONE E.N.P.A.I.A.
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI ADDETTI E PER GLI
IMPIEGATI IN AGRICOLTURA

Allegati

1. Dichiarazione di partecipazione
2. Questionario