

Indagine preliminare di mercato ai sensi e per gli effetti dell' art. 66, visto l'art. 36, 2°c. lett. a) del d.lgs n. 50/2016 s.m.i. – del punto 4.1.1., 5.1.2 e 5.1.5. delle linee guida ANAC n. 4 del 26/10/2016 s.m.i.;

preventivo/offerta finalizzato all'acquisto di un programma informatico per la gestione del Patrimonio Immobiliare.

Requisiti Funzionali

ID	Testo	% di adesione
	Gestione del nomenclatore di Base con interfaccia verso ANNCSU	
B1	<p>Il sistema deve gestire le seguenti tabelle di servizio per uniformare i dati gestiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elenco Comuni per Provincia, acquisiti da ANNCSU oppure ISTAT oppure da Agenzia Entrate e/o tramite web services da IndicePA • Per ciascun comune dovranno essere gestiti almeno: <ul style="list-style-type: none"> ○ Codice Fiscale (per interrogazioni in Catasto) ○ Partita IVA (per fatturazione) ○ Codice Belfiore (per interrogazioni in catasto e verifiche CF) ○ Codice IPA (Indice Pubbliche amministrazione) 	
	Gestore del nomenclatore di Base senza interfaccia verso ANNCSU	
B2	In caso di non realizzazione delle interfacce con il sistema ANNCSU, il sistema dovrà acquisire i dati da file strutturati (XML, CSV).	
	Anagrafe del Patrimonio Fabbricati con interfaccia verso Sigmater	
P1	<p>Per ciascun fabbricato/terreno del patrimonio il software deve gestire</p> <ul style="list-style-type: none"> • La tipologia (fabbricato/terreno) • L'Ente proprietario (identificativo, Codice Fiscale associato alla denominazione ufficiale, esempio 00211160114 Comune della Spezia) oppure il Codice Fiscale del Proprietario per la Gestione del Condominio • L'Ente Gestore (identificativo, Codice Fiscale associato alla denominazione ufficiale, esempio 00123420119 Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di La Spezia) La gestione del fabbricato, intesa come Amministratore Condominiale, che potrà essere affidata all'Ente Gestore o ad Amministratori esterni • Identificativi di altri soggetti che hanno un diritto reale sul bene e descrizione del diritto • Gli estremi catastali del bene (oppure non accatastato) • L'indirizzo (possibilmente compatibile con ANNCSU vedi B1 e B2) • Se i dati sono stati verificati con il Catasto/Sigmater • I vincoli di utilizzo in essere (Alloggio ERP/ERS, libero mercato, ect.) • Lo stato manutentivo • Lo stato di allocazione (libero, concesso, occupato abusivamente) • L'appartenenza ad un gruppo di fabbricati (complesso immobiliare) e i rife- 	

	<p>rimenti alle cose comuni</p> <p>L'Anagrafe deve avere profondità storica. Dovrà pertanto comprendere quindi, ad esempio, anche i dati di beni ceduti a terzi, soprattutto quando ci sono riferimenti "aperti" in riferimento a quel bene (per esempio trasformazione edilizia, con conseguente cambiamento dei dati catastali, gestione del condominio di cui fa parte l'immobile, morosità dell'assegnatario). Quindi il sistema dovrà gestire le operazioni fattibili sul bene in funzione del relativo "stato". Il sistema deve consentire almeno l'inserimento, la modifica e la cancellazione delle informazioni patrimoniali.</p>	
	Anagrafe del Patrimonio Fabbricati con interfaccia verso Sigmater	
P2	<p>Per ciascun terreno del patrimonio dovranno essere definiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La tipologia (descrizione orografica) • L'Ente proprietario (identificativo, Codice Fiscale associato alla denominazione ufficiale, esempio 00211160114 Comune della Spezia) oppure il Codice Fiscale del Proprietario per la Gestione del Condominio • L'Ente Gestore (identificativo, Codice Fiscale associato alla denominazione ufficiale, esempio 00123420119 Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di La Spezia) • Identificativi di eventuali altri soggetti che hanno un diritto reale sul bene e descrizione del diritto (presenza di vincoli /servitù) • Gli estremi e relativi dati catastali del bene (obbligatorio) • Ubicazione • Se i dati sono stati verificati con il Catasto/Sigmater • Lo stato manutentivo • Lo stato di allocazione (libero, concesso, occupato abusivamente). In caso di locazione parziale della particella è necessaria l'individuazione grafica della parte oggetto di concessione • L'appartenenza a un gruppo di terreni. <p>L'Anagrafe deve avere profondità storica. Dovrà pertanto comprendere quindi, ad esempio, anche i dati di beni ceduti a terzi, soprattutto quando ci sono riferimenti "aperti" in riferimento a quel bene (per esempio trasformazioni, con conseguente cambiamento dei dati catastali, morosità dell'assegnatario). Quindi il sistema dovrà gestire le operazioni fattibili sul bene in funzione del relativo "stato". Il sistema deve consentire almeno l'inserimento, la modifica e la cancellazione delle informazioni patrimoniali.</p>	
	Gestione atti di provenienza	
D1	Per ciascuna unità immobiliare dovrà essere possibile associare gli atti (contratto di compravendita, frazionamento) che costituiscono la documentazione che giustifica il diritto reale sul bene stesso.	
D2	Deve anche essere possibile memorizzare in apposito campo del sistema l'hyperlink stabile (URI) al documento se gestito esternamente	
	Gestione dati catastali con Interfaccia Sigmater	
C1	Per ciascun bene dovrà essere possibile associare la documentazione intercorsa con gli uffici catastali (richiesta di accatastamento, richiesta variazione classamento). Come sopra accennato il sistema dovrà tenere traccia con profondità storica delle variazioni catastali (variazioni oggettive).	
	Gestione dati catastali con Interfaccia Sigmater	
C2	In caso di non realizzazione delle interfacce con il sistema Sigmater, il sistema dovrà acquisire i dati da file strutturati (XML, CSV).	
	Gestione pertinenze con Interfaccia Sigmater	
C3	Ad un immobile possono essere associati altri immobili (pertinenze) la cui gestione deve essere strettamente collegata (assegnazione, vendita, bollettazione) e individuata tramite i dati catastali/Sigmater.	
	Gestione Vincoli amministrativi ed urbanistica	
V1	Il sistema deve gestire i dati relativi ai vincoli di destinazione del bene. Dovrà essere possibile associare all'immobile eventuali servitù, vincoli legati alla Soprintendenza	

	sui Beni culturali. Il sistema dovrà evidenziare gli immobili che hanno un anno di costruzione o di integrale ristrutturazione superiore ai limiti per la costituzione del vincolo.	
	Gestione concessioni demaniali e diritti temporanei	
V2	Il sistema deve consentire di tenere traccia degli immobili che sono in regime di concessione demaniale (o altro tipo di diritto d'uso temporaneo). Il sistema dovrà segnalare, tramite messaggio agli operatori profilati, della scadenza dei diritti/concessioni con congruo anticipo. Inoltre dovrà segnalare la scadenza di eventuali pagamenti.	
	Trasmissione dati Osservatorio Regionale (O.S.A.)	
OSA	Il sistema deve predisporre la trasmissione dei dati all'Osservatorio Regionale (O.S.A.) e	
	Calcolo e gestione imposte sugli immobili	
I1	Il software deve supportare il calcolo delle imposte dovute (ICI, IMU, TASI, TARI) e la compilazione delle rispettive dichiarazioni. Il sistema deve redigere un prospetto con l'indicazione del valore dell'immobile per consentire agli assegnatari il pagamento della TASI. Il sistema, tramite le funzionalità Produzione file per invio lettere ad inquilini 4.2.7.7.8, dovrà consentire la trasmissione del prospetto stesso.	
Va1	Gestione Ristrutturazioni	
	Il sistema deve gestire l'evento ristrutturazione dell'immobile e: <ul style="list-style-type: none"> • Incrementare il valore degli immobili ristrutturati • Aggiornare lo stato dell'immobile (non disponibile per la locazione, a causa di ristrutturazione) 	
	Acquisizione criteri di ammortamento e attualizzazione	
Va2	Il sistema dovrà acquisire per ciascuna tipologia di immobile/categoria catastale il criterio (periodo) di ammortamento e i tassi di attualizzazione.	
	Calcolo Valori immobili con altre metodologie	
Va3	Il sistema consente la gestione delle stime del valore dell'immobile: <ul style="list-style-type: none"> • Visualizzazione, inserimento/modifica, caricamento da file esterni dei parametri di stima afferenti alle diverse metodologie • Calcolo, in base ai parametri, del valore secondo le diverse metodologie • Inserimento/modifica di stime puntuali effettuate dai tecnici 	
	Gestione superfici dei beni immobili	
Va4	Il sistema consente la gestione delle superfici degli immobili, delle loro pertinenze (aree verdi, strade di accesso, spazi comuni) e delle suddivisioni (vani): <ul style="list-style-type: none"> • Visualizzazione, inserimento/modifica, caricamento da file esterni • Esportazione dati 	
	Documentazione tecnica con interfaccia CAE	
DT1	Il sistema gestisce (caricamento, etichettatura) la documentazione tecnica (planimetrie, prospetti, viste, impianti tecnologici APE Attestato prestazione energetica, Certificato Prevenzione Incendi) relativa ai beni.	
	Documentazione tecnica senza interfaccia CAE	
DT2	In caso di non realizzazione delle interfacce con il sistema CAE, il sistema dovrà acquisire i dati da file strutturati (XML, CSV).	
	Aggregazione gerarchica delle unità di patrimonio	
GR1	La gestione del patrimonio prevede di agire su aggregazioni di più unità, almeno ai fini della gestione del Condominio e degli Impianti. Pertanto l'applicazione dovrà consentire di procedere ad aggregazioni, anche in modo gerarchico. Ciascuna aggregazione potrà contenere unità di patrimonio e/o altre aggregazioni. A ciascuna aggregazione potranno essere riferite altre entità logiche di tipo: <ul style="list-style-type: none"> • Impianto • Condominio • Voce di spesa Ciascuna aggregazione dovrà avere associati alcuni dati (oltre quelli tipici delle entità logiche associate): <ul style="list-style-type: none"> • Identificativo • Tipologia (Scala, Civico, Complesso, etc.) 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Nome • Descrizione • Documentazione associata • Descrizione della documentazione associata • Amministratore 	
	Gestione della movimentazione del patrimonio	
	<p>Questa funzione consente di gestire i flussi operativi che hanno influenza sui diritti reali sui beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisto di un'unità immobiliare • Permuta • Vendita • Iscrizione di servitù (passaggio, etc.) • Costruzione • Frazionamento • Ristrutturazione • Cambi di accatastamento <p>Il sistema dovrà, in base a testi standard, predisporre i documenti di supporto alle operazioni (almeno nei casi più semplici) ed in ogni caso aggiornare la propria base dati di conseguenza, acquisendo come sopra descritto i documenti a supporto (atti notarili, richieste di permessi edilizi, richiesta di frazionamento, mutazione di destinazione d'uso, di classamento, suddivisione interna, etc.).</p>	
	Gestione Spese Fabbricato	
SP1	Il sistema è in grado di memorizzare tutte le spese che gravano sugli immobili (canoni di locazione attiva e passiva, utenze, rifiuti, ecc.)	
SP2	<p>Per ogni utenza il sistema è in grado di memorizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Canone di locazione attiva\passiva • tipologia (Gas, Acqua, Luce ecc) • gestore • Luogo di fornitura • Comune di Fornitura • Codice Utenza (numero cliente) • Letture • Importi • Consumi • Potenza 	
SP3	<p>Il sistema è in grado di ripartire le spese per sottoinsiemi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricato (sede) • singola unità immobiliare • Centro di costo 	
SP4	Il sistema è in grado di acquisire l'anagrafe dei centri di costo da file strutturati (xml, csv) e di legarli ai diversi oggetti gestiti.	
	Censimento del patrimonio immobiliare pubblico, rilevazione verso il Tesoro	
T1	<p>Le Amministrazioni Pubbliche sono tenute a inviare annualmente al Dipartimento del Tesoro (articolo 2, comma 222, periodi undicesimo, dodicesimo, quattordicesimo e quindicesimo della Legge 191/2009 e s.m.i.) il censimento degli immobili (https://portaletesoro.mef.gov.it).</p> <p>Il sistema deve produrre i tracciati necessari al caricamento massimo del patrimonio nel formato richiesto dal Tesoro nella versione più recente.</p>	
	Gestione degli Utenti	
U1	Il sistema deve gestire gli operatori che accedono al sistema, archiviare i dati e le informazioni che li riguardano, consentire o negare l'accesso sulla base delle regole stabilite dall'amministratore di sistema	
U2	L'amministratore di sistema deve poter stabilire quale utente può compiere quali operazioni e, in aggiunta, può essere definito il periodo di tempo in cui è autorizzato a svolgere una determinata operazione.	
U3	<p>Il sistema è in grado di interfacciarsi con Active Directory</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per la gestione dell'autenticazione • Per la gestione della profilatura 	

	Ambiente di elaborazione																									
	<p>Sistema Operativo</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Si</th> <th>No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ms windows server</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Linux</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unix</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>RDBMS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Si</th> <th>No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oracle</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SqlServer</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Si	No	Ms windows server			Linux			Unix			Altro:				Si	No	Oracle			SqlServer			
	Si	No																								
Ms windows server																										
Linux																										
Unix																										
Altro:																										
	Si	No																								
Oracle																										
SqlServer																										
	Tecnologia																									
	<p>WEB Indicare Web Server e Application server</p> <table border="1"> <tr> <td style="height: 40px;"></td> </tr> </table> <p>Indicare eventuali vincoli sui client (browser)</p> <table border="1"> <tr> <td style="height: 40px;"></td> </tr> </table> <p>Client/Server Indicare i requisiti del client</p> <table border="1"> <tr> <td style="height: 40px;"></td> </tr> </table>																									
	Interoperabilità																									
	<p>Indicare il grado di interoperabilità del sistema sia sul piano dei servizi sia su quello dei dati</p> <table border="1"> <tr> <td style="height: 40px;"></td> </tr> </table>																									
	Modalità di rilascio degli aggiornamenti software																									
	<p>Indicare come verranno rilasciati e implementati gli aggiornamenti software sia delle componenti server sia client.</p> <table border="1"> <tr> <td style="height: 40px;"></td> </tr> </table>																									

	Distribuzione del software	
	<p>Il software viene fornito anche in modalità ASP (Application Service Provider)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indicare tempi e metodi di attivazione del servizio <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Indicare tempi e metodi di fruizione del servizio <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div>	

FIRMATO DAL LEGALE RAPPRESENTANTE
