

Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Bologna
Piazza della Resistenza, 4 – 40122 BOLOGNA (Casella Postale n.1714/ad)
Telefono 051.292.111/telefax 051.554.335. sito web: www.acerbologna.it.

Oggetto: avviso di indagine di mercato per l'acquisizione di manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata per la fornitura di un software per la gestione immobiliare (ERP e non ERP) e di un software per la gestione contabile.

ACER intende procedere all'affidamento della fornitura di un software per la gestione immobiliare (ERP e non ERP) e di un software per la gestione contabile per un importo stimato del contratto attualmente in via di definizione ma comunque inferiore ad euro 209.000,00, ai sensi dell'art.35, comma 1, lett. c) e comma 4, del D. Lgs. N.50/2016.

Viste le Linee Guida n.4 approvate dal Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione con delibera n. 1097 del 26 ottobre 2016, ACER ritiene opportuno svolgere un'indagine di mercato preordinata a conoscere l'assetto dello stesso, gli operatori economici interessati, le soluzioni tecniche disponibili, e a tale fine pubblica il presente avviso.

Acquisiti tutti gli elementi necessari, ACER potrà procedere ad esperire una procedura negoziata da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo.

Alla procedura negoziata e alla presentazione di offerta potranno essere invitati gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti:

- insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art.80 del D.Lgs. n.50/2016
- esperienza nel settore desunta dal curriculum aziendale che l'operatore dovrà allegare alla domanda di manifestazione di interesse.

ACER Bologna, intende sostituire gli attuali applicativi in uso in Azienda:

- Copernico, realizzato in modalità Client/Server (Visual Basic e SqlServer2000) per quel che riguarda la parte gestionale;
- Proj, applicativo su sistema AS400 per la parte di contabilità.

Il software gestionale dovrà supportare tutte le attività dell'ente e delle aziende/enti/associazioni che per loro finalità collaborano con Acer stessa nella gestione del patrimonio immobiliare.

In particolare i soggetti coinvolti sono:

1.L'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna istituita con la Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24 in data 8 agosto 2001.

Acer è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e la sua attività è disciplinata dalla legge regionale e dal codice civile.

Acer svolge le seguenti attività:

- la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (erp), e la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;

- la fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi;
- la gestione dei servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione;
- la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di erp e di abitazioni in locazione;
- i Comuni, le Province e gli altri enti pubblici possono avvalersi dell'attività di Acer anche attraverso la stipula di una apposita convenzione, che stabilisce i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi ed i proventi derivanti dall'attività.

2.Acer Servizi Srl è una società di capitali a responsabilità limitata e ha un unico socio, l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna. ACER SERVIZI SRL ha la gestione di una parte del patrimonio di proprietà di Acer Bologna ed è costituito da alloggi e altre tipologie di immobili esclusi dall'edilizia residenziale pubblica. La locazione di questi alloggi avviene attualmente utilizzando la graduatoria del Bando di locazione a canone calmierato del Comune di ubicazione dell'immobile.

3.AMA - Agenzia Metropolitana per l'Affitto della Provincia di Bologna è un'associazione senza fini di lucro che si avvale, per il raggiungimento delle sue finalità istituzionali, della collaborazione di una pluralità di soggetti pubblici e privati. AMA si pone l'obiettivo di fare incontrare la domanda e l'offerta di alloggi in affitto proponendo il canone concordato come strumento redditizio, equo e vantaggioso sia per i proprietari che per gli inquilini. Gli inquilini a reddito intermedio, selezionati mediante apposite graduatorie dalle amministrazioni comunali aderenti al progetto, possono trovare un alloggio a canoni inferiori a quelli applicati in regime di libero mercato.

4.Acer Promos è una società controllata dalla stessa Acer Bologna ed esegue i lavori di manutenzione o la prestazione di servizi.

Svolgimento della procedura

Gli operatori economici saranno invitati a partecipare a sessioni dimostrative, che si svolgeranno nell'arco di una giornata, in cui presenteranno le funzionalità dei propri prodotti.

Indicativamente le sessioni principali, all'interno della giornata, saranno 2, una dedicata al gestionale ed una al software della contabilità.

Si definirà preventivamente con la ditta il programma della giornata per avere una schedulazione con un orario definito per la dimostrazione di ciascun modulo, in modo da consentire al personale di Acer di partecipare anche solo alla demo del modulo che riguarda le attività di propria competenza.

Al termine di ogni sessione dimostrativa verrà fatta una valutazione degli applicativi presentati allo scopo di selezionare quelli che risultano maggiormente congruenti con le modalità operative dell'Ente. E' infatti intenzione del committente contenere al massimo lo sviluppo e le personalizzazioni dell'applicativo con lo scopo di ridurre i tempi per la messa in esercizio dello stesso.

In particolare ogni pacchetto applicativo verrà valutato:

- 1) il livello di copertura dell'applicativo rispetto alle attività dell'Ente (quanti moduli vs richiesti)
- 2) il livello di congruenza dei singoli moduli con la modalità operativa dell'Ente
- 3) la semplicità d'uso
- 4) la qualità e tipologia dell'interfaccia (web, C/S)

- 5) l'uso in mobilità
- 6) la capacità di integrazione con altri software

Gli operatori che supereranno questa fase di preselezione potranno essere chiamati a partecipare ad una procedura negoziata da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo.

Le componenti di minima del software gestionale e contabile sono le seguenti:

Software Gestionale	
Modulo	Descrizione
Gestione Patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione isolati - Gestione delle aree - Gestione dei dati per fabbricato (composizione edificio, zone, vincoli, etc..) - Gestione scale (parti comuni etc..) - Gestione dati Unità Immobiliari ove raccogliere l'insieme delle informazioni che compongono il patrimonio immobiliare in gestione e proprietà registrandone le caratteristiche e seguendone il ciclo di vita. Per ogni oggetto immobiliare devono essere censiti tutti i dati (collocazione geografica, elementi descrittivi e costruttivi, le informazioni catastali, gli impianti, etc..) - Gestione impianti - Censimento stato manutentivo - Associazione di qualsiasi tipi di documentazione/ immagini (mappe, planimetrie e tutti gli atti e ogni tipo di informazione). - Gestione fascicolo fabbricato - Gestione delle polizze assicurative e sinistri
Gestione fiscalità (IMU , TASI, IRES, etc)	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione degli adempimenti relativi all'IMU, TASI con la funzionalità di registrazione e storicizzazione delle aliquote. - Calcolo dell'IMU, TASI per diverse aliquote e/o per ciascuna variazione, predisporre i bollettini - Calcolo e stampa delle ui che hanno avuto una variazione e sono soggette alla dichiarazione dell'IMU. - Gestione degli adempimenti relativi a IRES
Gestione locazioni attive sia ERP che NON ERP	<ul style="list-style-type: none"> - Calcolo del canone di locazione periodico massivo e puntuale per alloggi e per qualsiasi tipo di UI soggetta ad un calcolo secondo la vigente normativa Nazionale o Regionale. - Addebito dei canoni di locazione calcolati per la generazione e gestione della bollettazione e/o fatturazione - Inserimento e/o gestione delle altre voci quali il ribalto dei costi, interessi, more, imposta di

	registro ecc., con possibilità di gestire voci come rateizzazione
Gestione nuclei e contratti	<p>Il sistema deve prevedere le seguenti funzionalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestione dei dati del nucleo familiare con le relative caratteristiche e variazioni (composizione, redditi, dati ISEE), con storicizzazione - Gestione delle ospitalità temporanee e degli ampliamenti del nucleo - Gestione delle volture di intestazione del contratto/subentri - Scadenziario per Ospiti e Ampliamenti - Gestione dei contratti di locazione e riscatto - Stampa del contratto di locazione - Gestione cambio alloggio - Gestione violazione norme d'uso - Accertamenti di decadenza - Gestione occupazione senza titolo e abusivi - Gestione disdette - Gestione agenda appuntamenti - Gestione fase sfittanza - Determinazione del calcolo del canone di locazione in funzione della normativa vigente. - Gestione morosità - Gestione cambio alloggio - Gestione delle cauzioni (versamenti, restituzione) - Calcolo adeguamento ISTAT - Calcolo dell'imposta di registro per nuove registrazioni, rinnovi, proroghe, cessioni e risoluzioni, con preparazione del file per la registrazione all'AdE. - Controllo DSU
Gestione Bollettazione	<p>Il sistema deve prevedere le seguenti funzionalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestione diverse tipologie di bollette (canone, manutenzione, rendicontazione servizi, etc..) - Gestione avvisi in bolletta - Emissione periodica delle bollette - Preparazione del flusso per la stampa delle bollette e dei bollettini. - Ristampa interna della fattura e bollettino - Stampa degli importi emessi per utente per periodo, per anno contabile
Gestione Incassi	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione e visualizzazione delle partite contabili di ogni inquilino - Stampa dell'estratto conto (totale o delle sole partite contabili aperte) - Gestione degli incassi da flusso - Gestione degli incassi manuali - Stampa degli incassi per data, per cassa, per

	<p>inquilino</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestione rimborsi con assegno e pagamenti non derivanti da bollette
Gestione crediti	<ul style="list-style-type: none"> - Estrazione degli inquilini morosi ad una determinata data. - Invio di comunicazioni all'inquilino secondo una serie di filtri per numero bollette, per importo, per località, per legale ecc. - Gestione dell'eventuale rateizzazione concordata con l'inquilino con stampa dei bollettini - Gestione degli stadi di avanzamento della pratica
Gestione Iter legale	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione workflow pratica per l'ufficio legale - Associazione della pratica al relativo legale - Invio di comunicazioni all'inquilino - Gestione degli stadi di avanzamento della pratica - Gestione dell'iter degli sfratti
Gestione dismissioni	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione delle vendite delle ui - Stampa delle ui vendute
Gestione Condomini Interni ed Esterni	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione e costituzione del condominio con dati anagrafici quali partita iva, iban, etc.. - Associazione dell'amministratore con dati anagrafici - Creazione del bilancio di previsione - Generazione delle rate di acconto - Generazione delle rate di preventivo - Inserimento delle fatture relative al condominio - Ripartizione delle spese per ogni condominio in base a tabelle millesimali - Gestione degli incassi delle rate - Calcolo del conguaglio - Addebito del conguaglio calcolato per i soli inquilini per emissione dell'importo calcolato sulla prima emissione.
Gestione Rendicontazione (riscaldamento, ecc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione delle tabelle millesimali - Gestione dei raggruppamenti di immobili e o vani scala (centri di imputazione) - Gestione delle voci di spesa - Gestione delle macro voci - Inserimento delle fatture con collegamento al raggruppamento, fabbricato, ui o contratto a cui addebitare la spesa. - Calcolo della ripartizione delle fatture inserite - Calcolo degli acconti emessi all'utente con la fase di bollettazione - Calcolo del conguaglio - Stampa del conguaglio per fabbricato, ui e per utente - Addebito del conguaglio calcolato per utente.

<p>Gestione Manutenzione Ordinaria</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione appalto lavori di manutenzione - Gestione degli elementi che compongono i beni gestiti, con collegamento al patrimonio immobiliare - Controllo budget su appalto con alert e blocchi in caso di sfioramento - Gestione segnalazioni di interventi manutentivi effettuate dagli inquilini o da terzi, con verifica situazione contabile inquilini su cui è stata localizzata la segnalazione - Gestione sopralluogo per verifica entità dell'intervento - Comunicazione all'impresa intervento da effettuare, ODL. Avviare più interventi a imprese differenti legate alla stessa segnalazione - Inserimento dati legati all'intervento sia da parte dell'operatore dell'Ente che dal tecnico esterno - Gestione preventivo e/o consuntivo di spesa - Gestione Stati avanzamento lavori - Proposta di scrittura contabile delle fatture dalle imprese sia per le fatture ad intervento che fatture a SAL con collegamento al modulo di contabilità in modo da effettuare la registrazione in contabilità (collegamento con i cespiti nel caso di manutenzione straordinaria) - Gestione della ripartizione delle spese di manutenzione agli inquilini nel caso la spesa non sia a carico dell'Ente proprietario
<p>Gestione Manutenzione Programmata</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione delle programmazioni temporali anche legate alle stagionalità - Includere o escludere dalla programmazione gli elementi manutentivi gestiti - Stabilire data di inizio e data conclusione della programmazione sul singolo elemento - Elenco degli elementi con programmazioni da eseguire
<p>Gestione Anagrafe Utenza</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rilevazione Anagrafe utenza - Gestione diffide - Chiusura anagrafe
<p>Reportistica per gli Enti esterni</p>	<p>Il sistema deve prevedere le seguenti funzionalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stampe di dati patrimoniali, elenco ui sfitte, contrattuali, reddituali, di partite contabili, incassi e altro in formati diversi per l'invio dei dati ad enti esterni - Rendicontazioni a Enti proprietario - Possibilità di personalizzare e/o creare nuovi report sia per uso interno sia per uso esterno
<p>Reportistica Gestionale</p>	<p>Il sistema deve prevedere le seguenti funzionalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stampe di dati patrimoniali, elenco ui sfitte,

	<p>contrattuali, reddituali, di partite contabili, incassi e altro</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rendicontazioni - Possibilità di personalizzare e/o creare nuovi report sia per uso interno sia per uso esterno
Gestione Enti proprietari	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione contratti con Enti proprietari - Gestione parametri e compensi - Gestione budget - Gestione consistenza patrimonio per ente
Interfacce - GESTIONE DOCUMENTALE	<p>Il sistema deve poter interfacciarsi con un sistema documentale e prevedere le seguenti funzionalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inserimento di qualsiasi tipo di documento - Ricerca dei documenti inseriti per data, tipologia documento, oggetto del documento ecc.
Interfacce - REGISTRAZIONE CONTRATTI	<p>Il sistema deve prevedere le seguenti funzionalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Preparazione del file XML per la ogni tipologia di registrazione (nuove, registrazioni, rinnovi, proroghe, cessioni e risoluzioni) ed invio del file convalidato per la registrazione all'AdE.
Software di contabilità	
Contabilità economico patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> - Il sistema deve prevedere le seguenti funzionalità: - Piano dei conti organizzato a infiniti livelli - Gestione ciclo attivo e ciclo passivo - Gestione ciclo approvativo delle fatture - Gestione contemporanea di più società e consolidamento bilancio - Emissione fatture elettroniche - Scritture automatiche fatture reverse charge e split payment - Gestione fatture ad esigibilità differita - Gestione scritture di prima nota - Calcolo ritenute percipienti - Gestione pro-forma - Gestione competenze su conti con calcolo e scritture automatiche di ratei/risconti - Gestione contabilità analitica con infiniti nodi (Who – White – When – What - Why) - Gestione di più attività IVA (soggette e non soggette a pro-rata) - Calcolo automatico dell'indetraibilità da pro-rata su fatture acquisti - Calcolo automatico liquidazione IVA (con calcolo acconto sullo storico, sulla liquidazione straordinaria o attraverso importo libero) - Gestione partitario/scadenziario clienti/fornitori (gestione compensazioni) - Gestione scadenze erariali

	<ul style="list-style-type: none"> - Gestione ordinativi di incasso/pagamento - Generazione flusso OIL distinta - Caricamento giornale di cassa ordinativi - Riclassificazione bilancio secondo IV Direttiva CEE o su riclassificato libero - Stampa F24 - Certificazione Unica - Spesometro - Possibilità di effettuare interrogazioni e reports personalizzati sui dati relativi alla contabilità ecc. Patrimoniale, alla contabilità analitica, agli scadenzari e agli ordinativi di pagamento/incasso - Stampe standard quali: bilancio, bilancio comparato su più esercizi, libro giornale, mastri, registri IVA, riepilogo liquidazione IVA - Collegamento con il modulo della contabilità inquilini per ottenere le scritture contabili dell'emissioni e degli incassi - Collegamento modulo cespiti per variazione valore bene - Collegamento con modulo di manutenzione per caricamento fatture imprese - Gestione nota integrativa bilanci - Dichiarazione IVA, IRAP, UNICO - Bilanci per Enti gestiti per asseverazione crediti/debiti e bilanci consolidati - Gestione Budget e controllo di gestione
Gestione Cespiti	<ul style="list-style-type: none"> - Il sistema deve prevedere le seguenti funzionalità: - Gestione beni immobili con collegamento al patrimonio immobiliare - Gestione beni mobili e immateriali - Gestione automatica degli ammortamenti (civilistico/fiscale) - Collegamento con scritture contabili che hanno generato il movimento cespiti - Stampe registri cespiti standard e personalizzabili
Interfacce	<ul style="list-style-type: none"> - Il software dovrà essere integrato con il sistema gestionale e prevedere l'integrazione con il software di gestione cantiere STR/PBM e con software di gestione personale

Domanda di partecipazione

Con il presente avviso si invitano gli operatori economici interessati a fare pervenire la loro manifestazione di interesse **entro le ore 12:00 del giorno 05 GIUGNO 2017**, utilizzando il modulo allegato e da inoltrare esclusivamente via PEC all'indirizzo: info.acerbologna@registerpec.it

L'operatore verrà successivamente contattato da ACER per concordare la data in cui sarà effettuata la demo.

La pubblicazione del presente avviso non comporta alcun obbligo per Acer e pertanto nessun diritto o aspettativa matura in capo agli operatori economici per effetto della manifestazione di interesse eventualmente presentata.

Responsabile del procedimento è il dott. Gian Luca Sanzani, gsanzani@acerbologna.it; tel. 051.292.593.

f.to dott. Gian Luca Sanzani

ALL'AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA

DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

Piazza della Resistenza 4

40122 Bologna

Oggetto: avviso di indagine di mercato per l'acquisizione di manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata per la fornitura di un software per la gestione immobiliare (ERP e non ERP) e di un software per la gestione contabile.

Il sottoscritto

nato a il

in qualità di (*legale rappresentante o procuratore*).....

dell'impresa

con sede in via e civ.

con partita IVA e/o cod.fiscale n. n. tel.

fax @-mail

MANIFESTA INTERESSE

per l'affidamento del servizio in oggetto e

DICHIARA,

sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci,

- di non trovarsi nelle condizioni previste dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016;

- di essere iscritto alla C.C.I.A.A. di..... per la seguente attività:

.....

- che le informazioni contenute nel curriculum aziendale allegato corrispondono al vero.

Data

Firma _____

Allegato: curriculum aziendale.

La presente dichiarazione deve essere corredata da fotocopia, non autenticata, del documento di identità del sottoscrittore.