

OGGETTO: Gestione e manutenzione piattaforma del portafoglio immobiliare RefTree dal 01/07/2024 al 30/06/2027

PROPOSER :  ICT	RAA n. 21 DATA: 10/04/2024  IL/I RESPONSABILE/ <i>F.to Andrea Gianni</i>
SERVIZIO LEGALE ED APPROVVIGIONAMENTI  U.O. GARE: ss/es	Prot. (E) SAL n°167 del 11.04.2024  Prot. (U) SAL n°167 del 11.04.2024  IL RESPONSABILE <i>F.to Monica Venturi</i>
DIREZIONE AMMINISTRAZIONE FINANZA E CONTROLLO	Prot. DF n° 248/U del 15/04/2024  IL RESPONSABILE <i>F.to Francesco Patrizi</i>
DIRETTORE GENERALE	PROVVEDIMENTO N° 39 DEL 17.04.24  IL RESPONSABILE <i>F.to Giuseppe Ferraro</i>
PRESIDENTE	PROVVEDIMENTO N° _____ DEL _____  IL RESPONSABILE
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	DELIBERA N° _____ DEL _____
ASSEMBLEA	SEDUTA DEL: _____

1. Descrizione oggetto <sup>1</sup>:  
Canone di manutenzione e piccole evolutive della piattaforma gestionale del portafoglio immobiliare  
Periodo dal 01/07/2024 al 30/06/2027  
CPV - 72230000-6 | Servizi di sviluppo di software personalizzati
2. Quantità:  
1
3. Durata:  
36 mesi | dal 01/07/2024 al 30/06/2027
4. Motivazione all'acquisto/richiesta atto integrativo:  
Cotral ha avviato il percorso di digitalizzazione dei processi di gestione del portafoglio immobiliare da marzo 2022 della piattaforma RefTree a servizio delle attività di Property Management, giusto con Contratto 2680 | 01/09/2022-30/06/2024 - OdA 4300003816 del 24/03/2022 a favore della società Idea Real Estate S.p.A. per un importo pari a 132.400,00 €.  
Considerati i buoni risultati raggiunti in termini di efficacia e maturità del modello gestionale implementato, la necessità di dare continuità ai servizi, è opportuno provvedere all'affidamento di un nuovo contratto.
5. Solo in caso di affidamento diretto e/o procedura ad inviti - Indicare i dati dell'Operatore Economico <sup>2</sup>:

Dati	Obbligatorio	Informazione
Ragione sociale	Si	Idea Real Estate Spa
Partita IVA	Si	10255261009
Codice fiscale	Si	
Indirizzo mail di contatto operatore economico	Si	info@ideare.eu
Recapito telefonico di contatto operatore economico	Si	06.83393013

6. Solo in caso di affidamento diretto e/o procedura ad inviti - Motivazione per la scelta del contraente o degli invitati <sup>3</sup>:  
Principali criteri caratterizzanti la scelta:
  - 1) Ottimizzazione tempi, non risultano necessarie attività di configurazione, avviamento e profilazione
  - 2) Canone manutentivo ottimizzato e tarato solo sulle reali esigenze della struttura;
  - 3) Il fornitore conosce i principali processi di struttura, elemento che costituisce un'ottimizzazione sia per le manutenzioni, sia eventuali evolutive;
7. Solo in caso di affidamento diretto - Esperienze pregresse  
Allegare documenti/indicare puntuali riferimenti a comprova di esperienze pregresse da parte dell'Operatore Economico che lo rendano idoneo all'esecuzione delle prestazioni in oggetto
  - a. La Società Idea Real Estate SpA sta svolgendo per Cotral SpA, attività analoghe, garantendo ottimi risultati in termini di tempi qualità attesa, giusto Contratto ID Contratto 2680 | 01/09/2022-30/06/2024 - OdA 4300003816 del 24/03/2022.
  - b. Facoltativo - \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> In caso di atti modificativi integrativi di contratto già stipulato indicare natura della richiesta (opzione di durata/importo, 6/5, revisione, etc.) il repertorio del contratto (ID) e il CIG;

<sup>2</sup> È obbligatorio replicare la tabella in caso di procedura ad inviti, una per ciascun invitato;

<sup>3</sup> Specificare per come sia stata valutata la congruità dei prezzi offerti;

<sup>4</sup> È possibile fare riferimento a prestazioni già eseguite in passato per Cotral S.p.A. con attenzione alla coerenza rispetto al criterio di allegare documenti a comprova di altre esperienze pregresse.

## 8. Subappalto

Indicare eventuali prestazioni non subappaltabili con relativa motivazione e/o eventuale percentuale rispetto al valore complessivo dell'affidamento che può essere subappaltata con relativa motivazione:

---

Si vuole indicare eventuali prestazioni o lavorazioni oggetto dell'appalto che, pur subappaltabili, formare oggetto di ulteriore subappalto, ai sensi dell'Art. 119 comma 17 del D.lgs. 36/2023?

SI  NO

Se "Sì", indicare quali:

---

## 9. Solo il caso di affidamento diretto e/o procedura ad inviti – Iscrizione ad elenchi o albi

Si conferma che l'Operatore Economico indicato è stato prioritariamente individuato tra gli iscritti in elenchi istituiti dalla Regione Lazio?

SI  NO

## 10. Solo in caso di affidamento diretto e/o procedura ad inviti - Principio di rotazione

L'operatore/i Economico/i indicato/i è il contraente assegnatario di precedente commessa nello stesso comparto merceologico, oppure nella stessa categoria di opere, oppure nello stesso settore di servizi della presente RAA?

SI  NO

Si richiede la deroga al principio di rotazione per una delle fattispecie previste ai commi 4 o 5 dell'Art. 49 del D.lgs. 36/2023?

Effettiva assenza di alternative sul mercato (per i seguenti motivi: \_\_\_\_\_) e accurata esecuzione del precedente contratto

L'affidamento in oggetto è per un importo inferiore a € 5.000,00 al netto di IVA

L'Operatore Economico era stato aggiudicato all'interno di un'altra fascia economica diversa da quella presente RAA, di cui all'Ordine di servizio Cotral n° 71 del 18/07/2023?

SI  NO

Se "Sì", specificare la fascia di appartenenza dell'ultima commessa aggiudicata:

(Per forniture e servizi ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione)

affidamento di importo compreso tra € 5.000,00 e € 39.999,00 al netto di IVA

affidamento di importo compreso tra € 40.000,00 e € 99.999,00 al netto di IVA

affidamento di importo compreso tra € 100.000,00 e € 139.999,00 al netto di IVA

affidamento di importo compreso tra € 140.000,00 e valori inferiori alla soglia di rilevanza europea al netto di IVA

(Per lavori)

---

<sup>5</sup> Trattasi del c.d. "subappalto a cascata" che, in ragione di specifiche caratteristiche dell'appalto e altre esigenze, può essere limitato a tutte le prestazioni/lavorazioni oggetto del contratto d'appalto;

<sup>6</sup> Utilizzare come riferimento di massima il codice ATECO dell'Operatore Economico.

- affidamento di importo compreso tra € 5.000,00 e € 39.999,00 al netto di IVA
- affidamento di importo compreso tra € 40.000,00 e € 99.999,00 al netto di IVA
- affidamento di importo compreso tra € 100.000,00 e € 149.999,00 al netto di IVA
- affidamento di importo compreso tra € 150.000,00 e € 999.999,00 al netto di IVA
- affidamenti di importo compreso tra € 1.000.000,00 e valori inferiori alla soglia di rilevanza europea a IVA.

11. Solo in caso di gara – Criterio di aggiudicazione

- Offerta economicamente più vantaggiosa
- Minor prezzo

12. Solo in caso di gara – Procedura di acquisto

Indicare la procedura di acquisto suggerita:

- Procedura aperta
- Procedura ristretta
- Procedura negoziata previa indagine di mercato
- Procedura negoziata

13. Requisiti speciali

Viene richiesto il possesso di requisiti speciali da parte dell'Operatore Economico in aggiunta a richiedi ex legge?

SI  NO

Se "Sì", elencare quali:

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_

14. Solo per affidamenti/procedure sottosoglia - Cauzione definitiva:

Si richiede l'esonero da cauzione definitiva ai sensi degli Artt. 53 e 117 del D.lgs. 36/2023?

SI  NO

Se "Sì", specificare le adeguate motivazioni all'esonero della prestazione della garanzia:

Fare clic qui per immettere testo.

15. È previsto un D.U.V.R.I. / attestato di non interferenza?

SI  NO

16. c.d. 6/5:

SI  NO

17. opzioni (durata/importo) oltre il c.d. 6/5

SI  NO

Se "Sì", elencare quali:

- a. \_\_\_\_\_
- b. \_\_\_\_\_

18. Altri allegati alla RAA <sup>7</sup>

- a) Obbligatorio - Richiesta Offerta
- b) Obbligatorio per le procedure di gara - Descrizione Criterio di Aggiudicazione
- c) Altri -

19. Figure tecniche:

R.U.P. (Responsabile di Progetto): Roberta Franceschetti

ID Conflitto di interesse: 4503/2024 del 18/01/2024

D.E.C./ D.L. [Fare clic qui per immettere testo.](#)

Coordinatore della Sicurezza \_\_\_\_\_

20. Programmazione:

L'acquisto in oggetto si ricollega ad un fabbisogno già inserito nella programmazione degli acquisti app

SI  NO

Se "SI" Riferimento C.U.I.: \_\_\_\_\_

Se "NO", motivazione mancato inserimento nel piano approvato e indicazione del CUI acquisito:

Trattasi di adesione ad associazione di settore

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

21. Strumenti di acquisto:

Si vuole aderire ad una Convenzione/AQ di CONSIP oppure della Centrale Acquisti Regione Lazio?

SI  NO

Se "Sì", riportare il codice identificativo della procedura a cui si vuole aderire e allegare relativi documenti da CONSIP oppure della Centrale Acquisti Regione Lazio:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il prodotto è reperibile sul M.E.P.A.?

SI  NO

Se "Sì", riportarne il riferimento:

\_\_\_\_\_

22. Importo della spesa

<sup>7</sup> Per affidamenti (al netto di IVA) di forniture e servizi di importo compreso tra € 140.000,00 e valori inferiori alla soglia affidamenti di lavori di importo compreso tra € 150.000,00 e € 999.999,00 e affidamenti di lavori di importo compreso tra € 1.000.000 inferiori alla soglia di rilevanza europea è obbligatorio allegare: 1) capitolato speciale, 2) elementi essenziali del contratto, motivazione a richiedere la garanzia provvisoria.

<sup>8</sup> Nell'ambito di beni e servizi è obbligatorio che il D.E.C. differisca dal R.U.P. per i contratti di servizi e forniture di particolare importo o importo delle prestazioni, individuati nell'Art. 32 dell'Allegato II.14 D.lgs. 36/23;

<sup>9</sup> Ai sensi dell'Art. 114 Comma 4. D.lgs. 36/23, nel caso di contratti di importo non superiore a 1 milione di €, e comunque in assenza e di rischi di interferenze, il D.L., se in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente sulla sicurezza, svolge anche le funzioni per la sicurezza in fase di esecuzione;

Importo totale della spesa (comprensivo delle eventuali opzioni), IVA esclusa: € 98.400,00

Di cui per costi della manodopera (solo per lavori e servizi) distinguendo l'importo dei medesimi eventuali opzioni di importo: € \_\_\_\_\_

CCNL sulla base del quale sono stati individuati i costi della manodopera: \_\_\_\_\_

Di cui per costi derivanti da rischi per interferenza (solo se previsti dal D.U.V.RI.): € \_\_\_\_\_

### 23. Riferimenti per la contabilizzazione

Tab. 1

OGGETTO	IMPORTO TOTALE (€)	PREV. BUDGET	NATURA	AREA FUNZ.LE	FONTE FINANZIAMENTO	% FINANZ.TO
Gestione e manutenzione piattaforma RefTree	98.400,00	SI	OPEX	A	COTRAL	100
IMPEGNO TOTALE	98.400,00					

**LEGENDA:**

Previsto a budget inserire: SI, NO

Natura inserire: OPEX (costo operativo), CAPEX (investimento), MAGAZZINO

Area Funzionale inserire: A (Corporate), G (Gomma), F (Ferro), N.O. (Non Osp)

Fonte finanziamento inserire: denominazione e/o riferimenti di ente o altra fonte

% Finanziamento solo se compilato il precedente, inserire: la percentuale finanziata

Tab. 2: Ripartizione della spesa per esercizio di competenza:

OGGETTO	2024 (€)	2025 (€)	2026 (€)	2027 (€)	2028 (€)	IMPORTO TOTALE (€)
Gestione e manutenzione piattaforma RefTree.	16.400,00	32.800,00	32.800,00	16.400,00		98.400,00
IMPEGNO TOTALE						98.400,00

**Nota Bene:**

I valori di "importo totale" e "impegno totale" delle tabelle 1 e 2 devono coincidere.

**24. Superamento soglia:**

Il gruppo merci e/o l'eventuale fornitore proposto hanno superato l'importo di €139.999,00 (forniture e servizi) o €149.999,00 (lavori) nell'anno solare?

SI  NO

Se "Sì", è stata acquisita una relazione motivata da parte del Proposer?

SI  NO

**25. Modalità di acquisto:**

Si rimanda e si accolgono le argomentazioni illustrate nella Sezione Proposer - punti nn. 1- 4 e 6.

Detto affidamento, il primo per l'OE in questione dall'entrata in vigore del Nuovo Codice, risulta rientrare nell'importo compresa tra Euro 40.000 ed Euro 99.999.

Nel 2023 e nell'anno in corso non sono stati effettuati altri affidamenti in favore dell'OE.

Il servizio in oggetto è affidabile ai sensi degli artt. 49 commi 2 e 3, 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023.

La durata del servizio è di 36 mesi decorrenti dal 01.07.2024 fino al 30.06.2027.

Come riportato dal Proposer nel punto 14, per il presente affidamento dovrà essere richiesta all'OE la costituzione di una garanzia definitiva.

La società Idea Real Estate S.p.A. è registrata su STELLA.

L'affidamento rientra nell'ambito dei Settori Ordinari.

Si rileva la completezza formale della dichiarazione resa dal RUP ai sensi dell'OdS n. 3 del 11/01/2024.

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati SAL che fanno parte integrante della presente RAA:

- Mail dell'U.O. Contratti e Gestione Fornitori, ricevuta il 20.03.2024, in riscontro alla richiesta di effettuare le verifiche relative al SAP.

DISPOSITIVO: VISTA LA RAA n. 21 DEL 10/04/2024 PRESENTATA DA ICT, IL DIRETTORE GENERALE DISPONE:

a) di autorizzare, ai sensi degli artt. 49 commi 2 e 3, 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023, l'affidamento di gestione e manutenzione piattaforma del portafoglio immobiliare RefTree, in favore della società Idea Real Estate S.p.A., alle condizioni tecnico ed economiche almeno pari a quelle descritte nei punti 1 -2 - 3 -22 e nella Richiesta di Offerta allegata alla presente RAA, per una durata di 36 mesi, decorrenti dal 01.07.2024 fino al 30.06.2027, importo complessivo massimo pari € 98.400,00 oltre IVA.

b) di conferire mandato al RUP per richiedere, tramite STELLA, l'offerta alla società Idea Real Estate S.p.A. per l'affidamento ed entro i limiti di spesa, indicati nei punti nn. 1, 2, 3 e 22 e nella Richiesta di Offerta allegata alla presente RAA, l'espletamento delle conseguenti attività a norma di legge;

c) di conferire mandato alla Dirigente del Servizio Legale e Approvvigionamenti per l'espletamento delle verifiche di legge non acquisite tramite FVOE.

**1. Previsione eventuale costo di pubblicazione degli avvisi di gara:**

SI  NO  Importo \_\_\_\_\_

## 2. Imputazione contabile:

OGGETTO	IMPORTO TOTALE (€)	CODICE CENTRO DI COSTO	DESCRIZIONE CENTRO DI COSTO	CODICE VOCE DI COSTO	DESCRIZIONE VOCE DI COSTO	CODICE AREA FUNZ.LE
Gestione e manutenzioni piattaforma RefTree	98.400,00	A15000	ICT	42071039	Manutenzione SW	TPL_A
IMPEGNO TOTALE	98.400,00					

OGGETTO	IMPORTO	CODICE CENTRO DI COSTO	DESCRIZIONE CENTRO DI COSTO	CODICE VOCE DI COSTO	DESCRIZIONE VOCE DI COSTO