



Bramante

Il Sistema per la gestione integrata del Patrimonio Immobiliare

E' un Sistema integrato e modulare, accessibile via Internet e tramite rete locale (LAN, WAN, VPN), nato da esperienze pluriennali acquisite nella progettazione e realizzazione di sistemi informativi complessi per la gestione dell'**Asset**, del **Property**, del **Building** e del **Facility** management di patrimoni immobiliari consistenti.

Si interfaccia con strumenti di **Office automation**, con Sistemi esterni quali **CAD**, **GEOWEB**, **cartografia digitale**, **CRM**, **Call center**, **SIT** e **Security System**, con **Sistemi Contabili** e **ERP (SAP: ciclo attivo e ciclo passivo)**.

I Moduli



Il Sistema è **modulare** e **scalabile**, **strutturato** e **parametrico**. Queste caratteristiche lo rendono completamente **personalizzabile**, **configurabile** e **integrabile** in base alle necessità del Gestore ed estremamente flessibile nell'uso. E' implementabile su diverse organizzazioni aziendali, quali:

- Società Immobiliari
- Istituti di Credito, Finanziarie, Assicurazioni
- Aziende industriali e di servizi
- Centri servizi (servizi di gestione a terzi)
- Strutture Socio Sanitarie
- Università ed Enti di Ricerca
- Enti Previdenziali (pubblici e privati)
- Pubblica Amministrazione Locale e Centrale

ed è utilizzabile per qualsiasi tipologia di Immobile:

- Edilizia residenziale abitativa
- Edilizia commerciale e industriale
- Immobili ad uso funz./strumentale (di proprietà e non)
- Immobili di interesse storico/artistico

- Centri Commerciali
- Edilizia industriale, stazioni elettriche, impianti
- Patrimonio d'uso pubblico e demanio
- ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)
- Terreni, fondi rustici, aree verdi, parchi

Moduli e funzionalità

Ambiente **multi Azienda**, **multi utente** e **multi sede**.



Asset

- Anagrafica e Catasto del Patrimonio Immobiliare e dei terreni.
- Produzione e Gestione Inventario beni.
- Gestione degli adempimenti fiscali (**IMU**, **IRES**).
- Richieste di locazione, assegnazioni e analisi disponibilità.



Property

- Anagrafica dei soggetti fisici e giuridici (Clienti e Fornitori (intestatari, Amministratori di Condominio, Ditte, ecc.), nuclei familiari e redditi.
- Amministrazione dei contratti di locazione (attivi e passivi), sia per l'edilizia residenziale abitativa pubblica (ERP) e privata che per gli usi diversi (commerciali, uffici, box, ecc.).
- Registrazione dei contratti di locazione e gestione delle relative imposte (prima registrazione e annualità successive) per via telematica all'Agenzia delle Entrate.
- Gestione dei servizi condominiali (preventivi, consuntivi, conguagli, spese extra) sia in amministrazione diretta che indiretta.
- Contabilità locatari (emesso, incassato, morosità e piani di rientro).
- Flussi verso Sistemi standard per la gestione automatica delle riscossioni (**MAV**, **RID**, **POSTEL**).
- Flussi di interfaccia con **Sistemi Contabili** e **ERP (SAP R/3)** sia per il ciclo attivo che per il ciclo passivo.



Facility

- Gestione dei dati tecnici e dei processi relativi agli **interventi manutentivi** sugli Immobili e sugli impianti (manutenzione ordinaria e straordinaria, pianificazione e controllo dei lavori e delle attività manutentive).
- Integrazione con Sistemi **GIS**, Sistemi grafici di progettazione (**Autocad**) e di Space management.



Building

- **Gestione tecnica e logistica** degli Immobili (ad uso funzionale/strumentale) e dello space management.
- Integrazione con applicazioni  **Autodesk**, che consentono di:
accedere ai dati alfanumerici (dati tecnici e gestionali) partendo dalle planimetrie, individuando rapidamente gli

oggetti per esempio da sottoporre a manutenzione, i locali non rispondenti a norme di sicurezza, ecc.

georeferenziare l'immobile e **localizzare** le strutture, i beni mobili e gli impianti all'interno di una planimetria, gestire e simulare spostamenti di beni e di risorse da un locale all'altro.

- Interfaccia con la soluzione **Lenel OnGuard** offerta da **3S Team** (Sistema integrato e modulare per la gestione della sicurezza fisica degli ambienti, aderente agli standard di mercato ICT più diffusi) per:
 - Identificazione automatica e tracciabilità dei beni aziendali tramite tecnologia **RFID**
 - Localizzazione degli impianti di Sicurezza tramite planimetria CAD
 - Controllo varco singolo stand-alone, ecc.
 - Controllo accessi e Videosorveglianza
 - Gestione ronda (guard tour key)

con la possibilità di stampare il risultato ottenuto;

- liste di valori per tutte le chiavi di accesso e per tutti i campi che prevedono come input un codice tabellare;
- **help on line** su ogni funzione dell'applicazione.

Caratteristiche del SW

L'Architettura Applicativa è **WEB based** con Smart Client, e quindi fruibile anche in modalità **ASP** via Server WEB.

Base Dati	RDBMS ORACLE ver. 8 i o succ.
Protocolli	Le componenti comunicano tramite il TCP/IP – http
Client	Microsoft Windows 2000/XP/Vista/7
Application Server	Microsoft Win XP/Server 2003/2008
DB Server	può essere Unix, Linux o Microsoft Windows XP/Server 2003/2008

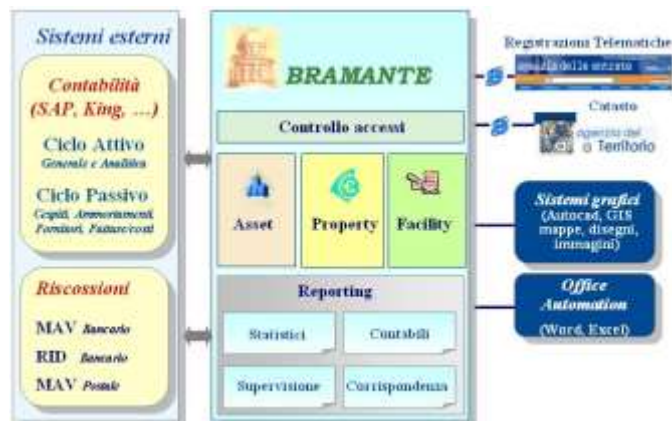
NOTE: Front-end, Back-end e RDBMS possono risiedere sullo stesso Server come pure, per motivi prestazionali, su macchine totalmente o parzialmente dedicate.

La configurazione del server applicativo dipende dal numero di richieste effettuate dalle postazioni client.

La configurazione del server dati dipende dalla quantità di dati da gestire e dal numero di postazioni client.

La Struttura architeturale

Bramante nasce come Soluzione modulare e integrata che prevede anche la gestione di **flussi di interfaccia**, lasciando piena libertà al Cliente sulla scelta dei Moduli, delle funzionalità e delle interfacce da attivare verso eventuali altri Sistemi esterni già operanti presso il Cliente.



Caratteristiche operative

L'applicazione è **multi Azienda, multi utente e multi sede**.

La gestione della **Sicurezza** avviene attraverso le funzioni di un Modulo specifico per la definizione dei **profili**, degli **identificativi utente** e delle **password**. E' possibile anche integrarsi con Sistemi di controllo accessi aziendali e centralizzati.

Tutte le elaborazioni e tutti gli output sono gestiti direttamente dall'utente, che può governare elaborazioni on line o differite.

Integrazione con strumenti di Office Automation: per tutte le stampe è sempre possibile visualizzare l'anteprima di stampa con la possibilità di esportare il risultato del report sia su **Excel** che su **Word**.

Su ogni funzione del Sistema è possibile effettuare:

- qualsiasi tipo di ricerca partendo da uno o più campi,

I punti di forza

- **Elevata copertura funzionale**, con conseguente riduzione delle implementazioni
- **Elevata flessibilità**, in termini operativi e gestionali
- **Elevata parametrizzazione** (base tabellare interattiva) per adeguarsi alle diverse realtà in cui si opera e per supportare in tempi rapidi gli adeguamenti richiesti dal variare delle normative legislative di riferimento
- Produzione e ricezione di flussi esterni di interfaccia verso Sistemi automatici standard per la registrazione automatica delle riscossioni (**MAV, RID e POSTEL**)
- Procedure di interfaccia con Sistemi Contabili esterni facilmente personalizzabili e già disponibili per diversi ERP (**SAP R/3, King**)
- Interfaccia con Sistemi grafici (**Autocad, GIS**) e di Office Automation (**Word, Excel**)
- Integrazione con applicazioni **geoweb** GIS application with **Autodesk**
- Georeferenziazione dei beni con **Google Earth**
- Interfaccia con la soluzione **Lenel OnGuard** offerta da 3S Team
- Costante affiancamento del reparto di **Help Desk** per affrontare i processi di gestione più complessi.
- **Centro di Competenza** con esperienze pluriennali in grado di:
 - rendere facile il colloquio con le strutture operative del Cliente/Gestore,
 - garantire un costante allineamento tecnologico-funzionale alla **normativa** vigente per quanto riguarda la fiscalità immobiliare e le locazioni.



Modulo Asset

Per Asset management si intendono tutte quelle attività finalizzate allo sviluppo strategico del patrimonio.

Le funzioni del modulo **Asset** sono di supporto a queste attività, consentendo la gestione dei dati **anagrafici, tecnici, catastali e gestionali** del Patrimonio Immobiliare e dei Terreni e fornendo adeguati strumenti di analisi, di ricerca e di monitoraggio.

Sarà possibile quindi verificare il giusto utilizzo delle strutture, analizzare l'eventuale sovra utilizzo o sotto utilizzo degli immobili, giudicare l'eventuale redditività percepibile dal cespite o il verificare del crescere dei costi manutentivi.

Funzionalità

Le principali macrofunzioni sono:

- Anagrafica, consistenza e inventari
- Catasto urbano e Catasto terreni
- Valori di riparto (tabelle millesimali)
- Fiscalità (IMU, IRES)
- Interfaccia con strumenti grafici
- Funzioni di supporto alla Direzione

Anagrafica, Consistenza e Inventari

Per ogni oggetto del Patrimonio Immobiliare è possibile gestirne le informazioni inventariali, la localizzazione sul territorio, gli attributi, le informazioni tecniche, catastali e gestionali. Attraverso l'integrazione con il **Modulo Facility** e con il **Modulo Building** è possibile una capillare classificazione degli elementi strutturali, funzionali e tecnologici che lo compongono o che sono ad esso riferibili. Questi oggetti possono essere strutturati secondo livelli gerarchici principali che permettono un'articolata mappatura dei beni in funzione delle loro diverse tipologie.

- Gestione parametrica dei **livelli gerarchici anagrafici**: Complessi Immobiliari, Comparti, Immobili; loro strutturazioni in piani, in scale, unità immobiliari, vani/ambienti/locali/uffici, pertinenze.
- Dati descrittivi, tecnici, catastali, gestionali degli edifici, delle unità immobiliari, dei vani/locali e dei terreni.
- Dati relativi alla provenienza del bene, alle quote di proprietà, al suo stato di conservazione, agli eventuali vincoli e/o servitù, all'interesse storico/artistico.
- Identificazione delle aggregazioni organizzative/contabili e dei **Centri di Costo**.
- Consistenza e dati metrici (**superfici, cubatura**) per ogni livello anagrafico.
- Dati tecnici e operativi degli Immobili (elementi strutturali, funzionali e impianti), stato di conservazione, periodicità d'intervento.

Catasto Urbano e Catasto Terreni

- **Catasto urbano e catasto terreni**, gestione dei dati

desumibili dai certificati catastali relativi alle proprietà immobiliari, comprese le rendite dei fabbricati e dei terreni. Per i terreni (compresi quelli agricoli e le aree fabbricabili) viene gestita sia la partita catastale che il "reddito dominicale" utilizzato per il calcolo dell'imposta.




- **Provenienza** del bene, quote di **proprietà**, stato di conservazione, eventuali vincoli e/o servitù, interesse storico/artistico.
- **Valori** dei beni immobili suddivisi per tipologia (valore di bilancio, valore iniziale o di acquisto, valore di mercato, e i vari valori usati ai fini fiscali).

Valori di riparto (tabelle millesimali)

Attraverso un'accurata parametrizzazione, il Sistema consente la definizione dei valori millesimali per la ripartizione delle spese e dei costi di gestione (preventivi, consuntivi e conguagli).

Interfaccia con Sistemi grafici

Per ogni livello anagrafico è possibile collegare diversi oggetti e/o documenti (pdf, word, excel, ecc.) di varia natura. Con lo stesso criterio è possibile inserire, collegare e visualizzare disegni e piantine in formato vettoriale:

- Collegamento a strumenti grafici e di progettazione (**Autocad**), per collegare progetti, disegni, planimetrie catastali, immagini, ecc.
- Collegamento a Sistemi Informativi Territoriali
- Integrazione con applicazioni  
- Georeferenziazione dei beni con  **Google Earth**

Fiscalità (IMU, IRES)

Gestione degli adempimenti fiscali per l'ICI e l'IRES.

Per l'**ICI** è possibile definirne lo stato dichiarativo, gestire i parametri utili alla determinazione dell'imposta (prima rata e saldo), i dati necessari alla predisposizione dei modelli di stampa (bollettini e Dichiarazioni) e la storicizzazione dei risultati.

Per l'**IRES** vengono gestiti tutti i parametri previsti (compresi gli eventuali abbattimenti sul reddito annuo) ed estratti i redditi da canone prodotti per ogni periodo locativo di competenza per l'anno fiscale.

Funzioni di supporto alla Direzione

Tramite le funzionalità di questo modulo è possibile centralizzare il controllo e fornire strumenti di supporto alla Direzione per le decisioni strategiche aziendali (valore del bene, edifici che forniscono maggior reddito, quali risultano di maggior costo):

- Analisi della consistenza e delle condizioni dell'asse immobiliare.
- Controllo del rendimento economico e dei costi.
- Controllo e analisi della redditività (costi e ricavi).

Modulo Property

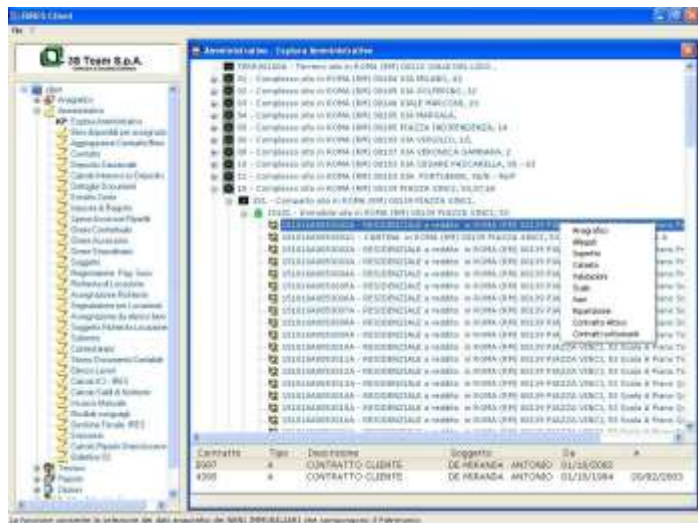
L'attività di Property management sviluppa e gestisce ogni percorso di valorizzazione ed utilizzo immobiliare definito dal settore di Asset. In pratica il Property management interviene nella gestione amministrativa e tecnica di ogni finalizzazione immobiliare.

Le funzioni del modulo **Property** sono di supporto a tutte queste attività poiché consentono una completa gestione amministrativa e tecnica degli Immobili e dei rapporti locativi o concessori sia per l'edilizia residenziale abitativa che commerciale/industriale.

Funzionalità

Le principali macrofunzioni sono:

- Richieste di locazione
- Anagrafica Clienti e Fornitori
- Contratti di locazione **"attivi"** e **"passivi"**
- Registrazione telematica
- Spese e servizi
- Contabilità locatari (emissioni, incassi e morosità)
- Interfaccia con Sistemi standard per le riscossioni (**MAV, RID, POSTEL**)
- Interfaccia con Sistemi Contabili esterni
- Interfaccia con Sistema Informativo del Personale
- Comunicazioni



Richieste di locazione

Registrazione a sistema dei dati relativi alle richieste di locazione provenienti dall'esterno:

- l'ubicazione dell'unità immobiliare, la tipologia d'uso, la consistenza (superficie, vani, servizi, ecc.)
- un'eventuale indicazione di massima sull'importo max di canone mensile

Registrazione dei dati relativi al soggetto (fisico o giuridico) che ha inoltrato la richiesta:

- estremi anagrafici e fiscali, i recapiti telefonici, la residenza, il recapito, eventuali documenti consegnati.
- Analisi delle richieste per priorità, per zona, per tipologia d'uso, ecc.
- Analisi delle disponibilità locative delle unità immobiliari.
- Inoltro delle richieste alla Direzione Generale per assegnazione delle unità immobiliari disponibili e per autorizzazione alla stipula del contratto.

Anagrafica Clienti e Fornitori

Anagrafica dei soggetti fisici e giuridici (intestatarie, Amministratori di Condominio, fornitori, ecc.).

Composizione **del nucleo familiare** e **redditi** storici per nucleo familiare.

Contratti di locazione

Definizione delle unità locative/porzioni locabili.

Gestione dei Contratti, per amministrazioni sia dirette che per conto terzi, di tutte le fasi relative a:

- Locazioni **"attive"**, provenienti dalla gestione del patrimonio di proprietà.
- Locazioni **"passive"** (uso funzionale/strumentale, uso foresteria) e **sublocazioni**, provenienti dalla gestione del patrimonio non di proprietà.

Gestione parametrica del rapporto contrattuale, che consente:

- La gestione dei contratti di locazione.
- La gestione dei contratti di vendita.
- La gestione dei contratti con gli Amministratori di condomini esterni.
- La gestione degli ordini di lavoro (per il ciclo passivo).

Gestione dei contratti di locazione (sia per **edilizia abitativa** che **commerciale**), anche con più intestatari e con più locazioni:

- gestione degli oneri contrattuali (canoni predeterminati ed eventualmente scaglionati su più periodi),
- gestione dei **depositi cauzionali** e delle integrazioni per tipologia di versamento (contanti, fidejussioni, titoli, ecc.), calcolo annuale degli interessi,
- scadenzari, rinnovi, disdette, occupazioni senza titolo (indennità di occupazione),
- gestione della **contestazione** del Contratto (più intestatari con la possibilità di produrre anche più documenti di addebito sulla base di percentuali predefinite su ogni intestatario),
- gestione storica dei **subentri** sul Contratto,

Determinazione periodica degli **oneri contrattuali** legati al Contratto:

- regolamentazione dei canoni** e degli oneri contrattuali anche scaglionati su più periodi, compresa quella prevista dalle **normative regionali** per l'ERP (edilizia residenziale pubblica),
- adeguamenti periodici, rivalutazioni personalizzate, **adeguamenti ISTAT** e gestione **arretrati**,



quota dell'imposta di registro recuperabile sul locatario.

Gestione storica delle informazioni contrattuali e contabili a livello analitico.

Registrazione telematica

Gestione dell'**Imposta di registro** e produzione dei file utili alla registrazione telematica dei contratti di locazione secondo normativa (file **.xml** per la **prima registrazione/rinnovo contrattuale** e file secondo tracciato standard per i **rinnovi annuali** dell'imposta) dell'Agenzia delle Entrate.

Stampa del documento contrattuale

Spese e servizi

Amministrazione condominiale e gestione spese:

Gestione archivio voci di spesa con assegnazione dei Conti di costo e di ricavo per singola voce di spesa,

Gestione dei Contratti passivi con i Fornitori di servizi e dei mandati di pagamento,

Gestione degli oneri accessori,

Imputazione delle spese da ripartire per qualsiasi livello anagrafico (Complesso Immobiliare, Comparto, Immobile, scala),

Gestione rateizzi e criteri di ripartizione personalizzabili per ogni fabbricato,

Bilancio preventivo, bilancio consuntivo e conguagli automatici,

Ripartizione automatica sulla base delle tabelle di riparto (valori millesimali),

Procedura che consente la **determinazione automatica dei preventivi** partendo dai consuntivi o preventivi dell'esercizio precedente (con possibilità di indicare un indice di incremento),

Gestione spese straordinarie,

Gestione delle spese rendicontate da Amministrazioni di Condominio esterne.

Contabilità locatari (emissioni, incassi e morosità)

Gestione delle **emissioni** (mensili, bimestrali, trimestrali, semestrali, ecc.) dei documenti di addebito ordinari e straordinari (fatture, avvisi di pagamento).

Gestione delle **riscossioni** manuali dei documenti di addebito o automatica (tramite la produzione e ricezione di flussi esterni quali: **MAV, RID, Postel**).

Gestione dei conteggi di inizio e di fine rapporto.

Gestione **Storno** del documento di addebito ed emissione **nota di credito** (per le fatture).

Strumenti di analisi e controllo della situazione economica/amministrativa relativa alle locazioni su diversi livelli di dettaglio (per Azienda, per centro di costo, per voce di spesa, per livello anagrafico, per contratto, per nominativo/ragione sociale) e con estratti conto analitici sulle singole posizioni.

Controllo della **morosità**, calcolo e addebito **interessi di mora** e penali per ritardato pagamento, **solleciti di pagamento**, contenzioso, eventuale trasmissione della pratica legale.

Interfaccia con Sistemi standard per le riscossioni

Gestione degli incassi automatici tramite un'interfaccia con processi esterni di registrazione delle riscossioni, provenienti da diverse tipologie di standard:

- Standard ABI (**MAV, RID, RIBA**)
- Standard Postali (**POSTEL, BANCOPOSTA**)

Interfaccia con Sistemi Contabili esterni

Gestione archivio **Piano dei Conti**

Gestione archivio voci di spesa con assegnazione dei conti di costo e di ricavo per singola voce di spesa

Gestione raccordo con **Sistemi Contabili** già esistenti (produzione e ricezione di flussi esterni per **ciclo attivo e ciclo passivo**)

Flussi di interfaccia già disponibili per **SAP R3** (FI, CO, AA e MM) secondo gli standard SAP

Assegnazione dinamica del **Centro di Costo** per livello anagrafico (Complesso, Immobile, unità immobiliare) o per contratto.

Controllo e gestione dei flussi di Contabilità Generale e analitica.

Ripartizione per centro di costo.

Interfaccia con Sistema Informativo del Personale

Interfaccia con il Sistema Informativo del Personale per la gestione degli addebiti automatici sui cedolini per i dipendenti locatari.

Comunicazioni

Gestione e produzione della corrispondenza destinata ai locatari, ai proprietari, agli Amministratori esterni, alle Autorità locali, integrando gli strumenti di Office Automation (**Word, Excel**). Le principali comunicazioni gestite sono:

- Avvisi adeguamento ISTAT (con gestione scadenziario)
- Comunicazione di disdetta contratto (con gestione scadenziario)
- Comunicazione quote dei consuntivi e dei conguagli (saldi di gestione)
- Comunicazione di cessione fabbricato al Commissariato
- Comunicazione alla Sovrintendenza Belle Arti

Modulo Facility

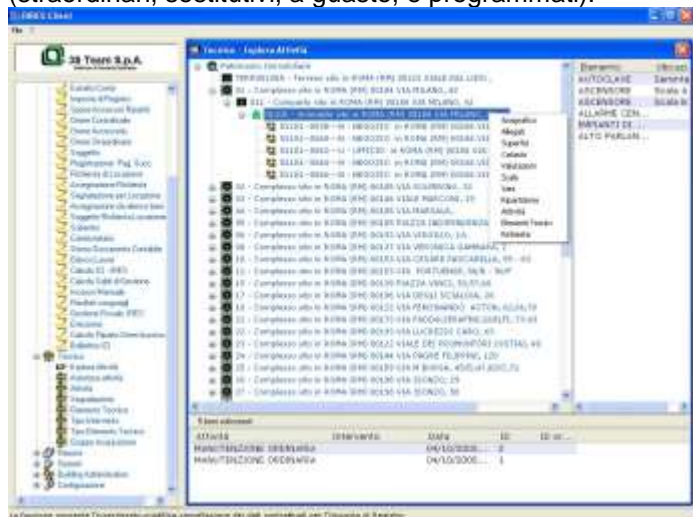
L'attività di Facility management interviene nella gestione tecnica del Patrimonio Immobiliare pianificando e controllando tutte le attività manutentive per assicurare la continuità delle prestazioni funzionali degli impianti e delle strutture edilizie.

Le funzioni del modulo **Facility** sono di supporto a tutte queste attività, consentendo una gestione dettagliata dell'anagrafica tecnica (elementi strutturali, funzionali e tecnologici degli Immobili) e fornendo adeguati strumenti di controllo, monitoraggio e gestione degli interventi manutentivi. Possono essere gestite le indicazioni sulle richieste di intervento inoltrate, sugli interventi effettuati, sui contratti in corso e sulla programmazione degli interventi futuri per pianificare i costi e le risorse necessarie al mantenimento del valore del Patrimonio.

In particolare per gli Immobili ad uso strumentale, è possibile definire la consistenza dei componenti relativi a impianti e strutture edilizie soggetti alla normativa per la sicurezza sul lavoro 626/94 e 547/95, per la sicurezza degli impianti 46/90, per la prevenzione incendi ISPEL e norme UNI-CIG.

Per questi interventi manutentivi di legge viene prodotto uno scadenzario specifico con la possibilità di attivare la schedulazione degli interventi manutentivi in scadenza.

Inoltre, poiché esiste un collegamento tra gli interventi effettuati, i contratti relativi ed i componenti interessati, si ottengono facilmente i report indicativi degli interventi e dei costi sostenuti sui vari immobili o sui singoli componenti degli immobili, compresa l'estrazione di uno storico degli interventi effettuati sui beni suddivisi per tipologia (straordinari, sostitutivi, a guasto, e programmati).



- Anagrafica Fornitori
- Segnalazioni guasti e richieste di intervento
- Classificazione intervento
- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Chiusura intervento

Anagrafica Tecnica

Attraverso l'integrazione con il **Modulo Asset** è possibile gestire un'anagrafica tecnica tramite una capillare classificazione degli elementi strutturali, funzionali e tecnologici degli Immobili che consente di conoscere le informazioni tecniche ed operative, lo stato di conservazione e la periodicità d'intervento di ogni componente.

Anagrafica Fornitori

Gestione Fornitori (Ditte e tecnici) e assegnazione delle rispettive attività per tipologia.

Segnalazioni guasti e richieste d'intervento

Gestione delle segnalazioni e delle richieste d'intervento, sopralluoghi e stime tecniche.

Classificazione intervento

Classificazione intervento (M.O. urgente, non urgente, M.S.), definizione voci di intervento e categoria (recuperabile, non recuperabile, ammortizzabile, incrementativo), definizione tempi previsti e previsione di spesa.

Manutenzione Ordinaria

Gestione iter dell'intervento, gestione ed emissione degli ordini di lavoro, registrazione costi sostenuti, autorizzazioni al pagamento, chiusura intervento.

Manutenzione Straordinaria

Stima, Contratti, registrazione costi sostenuti, chiusura intervento

Chiusura intervento

Storico degli interventi, suddivisi per tipologia
 Funzioni di ricerca sugli interventi in base a vari parametri (natura intervento, cespite soggetto allo stesso, data inizio prevista, data inizio effettiva, Ditte/tecnici)
 Statistica guasti ed elenco annuale interventi e costi per Centro di Costo e per Immobile.

Integrazione con strumenti grafici e di Office Automation

Collegamento con strumenti di Office Automation *WinWord*, *Excel*.

Collegamento a strumenti grafici e di progettazione come **Autocad**, (progetti, disegni, planimetrie catastali, immagini, ecc.) ed a Sistemi Informativi Territoriali.

Integrazione con Geoweb Autodesk

Per gestire la **georeferenziazione** di strutture, beni mobili e impianti da sottoporre a manutenzione.

Funzionalità

Le principali macrofunzioni del Modulo **Facility** sono:

- Anagrafica Tecnica



Modulo Building

L'attività di Building administration interviene nella gestione della **logistica** e dello **space management** per gli Immobili destinati ad uso funzionale/strumentale.

Le funzioni del modulo **Building** sono di supporto a queste attività, consentendo la gestione dei dati anagrafici e tecnici delle Strutture e degli ambienti (piani, locali, uffici, magazzini, ecc.), la collocazione/localizzazione degli elementi tecnici (impianti, beni mobili, ecc.) e delle risorse umane (interne ed esterne) all'interno di questi ambienti.

Per ogni Struttura/Unità organizzativa può essere definito il responsabile/i. Ogni risorsa umana potrà essere assegnata ad uno o più responsabili, essere collocata in una Struttura ed associata ad una o più Unità Organizzative.

Queste definizioni/associazioni consentono la costruzione di un Organigramma aziendale ad albero.

Funzionalità

Le principali macrofunzioni di questo Modulo sono:

- Anagrafica Strutture/Unità Organizzative
- Responsabili per Struttura/U.O.
- Anagrafica delle risorse umane (flusso di interfaccia con Sistemi ERP esterni)
- Aggregazione locali, risorse, U.O.
- Aggregazione Elementi Tecnici per locale/vano
- Interfaccia con Security System (**OnGuard**)
- Ricerche, elenchi e report

Anagrafica Strutture/Unità Organizzative

Anagrafica delle Strutture/Unità Organizzative (le Aree, le Aree di Staff, i Servizi, gli Uffici) con la definizione delle gerarchie e dei ruoli

Assegnazione del centro di costo per Struttura/Unità Organizzativa (per esempio a livello di Servizio).

Responsabili per Struttura/Unità Organizzativa

Assegnazione di uno o più responsabili ad una Struttura/Unità Organizzativa con la possibilità di definire le figure professionali di riferimento (censite nell'anagrafica del Personale) che ricoprono un ruolo o un incarico di responsabilità.

Anagrafica delle risorse umane

Gestione dei dati specifici relativi alle risorse umane interne ed esterne, in aggiunta ed integrazione dell'Anagrafica dei soggetti fisici e giuridici.

Aggregazione locali/risorse/Unità Organizzative

Assegnazione delle risorse umane ad una Struttura/Unità Organizzativa di appartenenza (Area, Area di Staff, Servizio, Ufficio) con la possibilità di definire in quale palazzina e locale/i sono ubicate.

Aggregazione Elementi Tecnici per locale/vano

Abbinamento di uno o più elementi tecnici (PC, stampanti, fotocopiatrici, estintori, ecc.) ad un locale/vano.

Integrazione con **geoweb** Autodesk

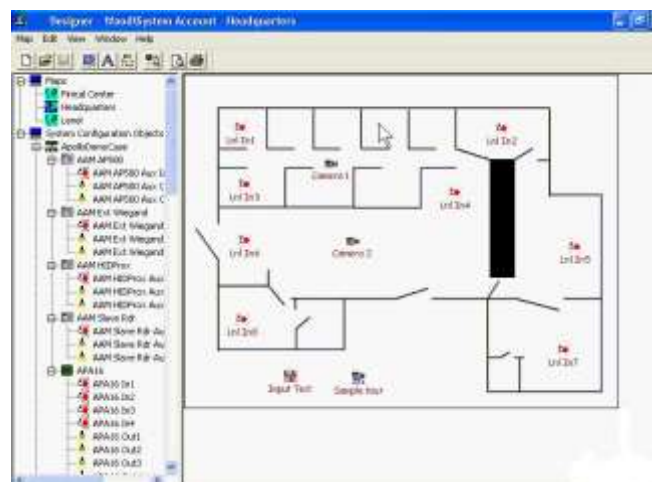
Tramite questa integrazione, è possibile:

- accedere alle informazioni alfanumeriche tecniche e gestionali degli elementi tecnici (beni mobili e impianti) partendo direttamente dalla planimetria dell'immobile,
- gestire la **georeferenziazione** dell'immobile e la **localizzazione** di strutture, beni mobili e impianti all'interno di una planimetria dell'immobile,
- gestire e simulare spostamenti di beni e di risorse da un locale all'altro,
- individuare e localizzare rapidamente per esempio gli "oggetti" (impianti e strutture) da sottoporre a manutenzione, i locali non rispondenti a norme di sicurezza, ecc.

Interfaccia con Security System (**LENEL OnGuard**)

Lenel OnGuard è un Sistema integrato e modulare offerto da **3S Team** per la gestione della sicurezza fisica degli ambienti (dal controllo accessi all'anti intrusione, dalla video sorveglianza al monitoraggio allarmi) aderente agli standard di mercato ICT più diffusi:

- Identificazione automatica e tracciabilità dei beni aziendali tramite tecnologia **RFID** (Radio Frequency Identification)
- Localizzazione degli impianti di Sicurezza tramite planimetria CAD
- Controllo varco singolo stand-alone, ecc.
- Controllo accessi e Videosorveglianza
- Gestione ronda (guard tour key)



Ricerche, elenchi e report

Ricerche ed elenchi per nominativo, per Servizio, per Struttura/Unità Organizzativa di appartenenza, per recapito telefonico, per ubicazione (palazzina, piano, stanza). Stampa delle principali informazioni del Personale interno ed esterno, la Struttura/Unità Organizzativa di appartenenza, l'ubicazione (palazzina e locale/i). Filtri di estrazione (nominativo, Servizio, Struttura/Unità Organizzativa di appartenenza, recapito telefonico, ubicazione (palazzina, piano, stanza).

Principali Referenze



GIOTTO Srl LOFT *a Milano*



*Augustissima
Arciconfraternita della
S.S. Trinità dei Pellegrini
e Convalescenti – Napoli*