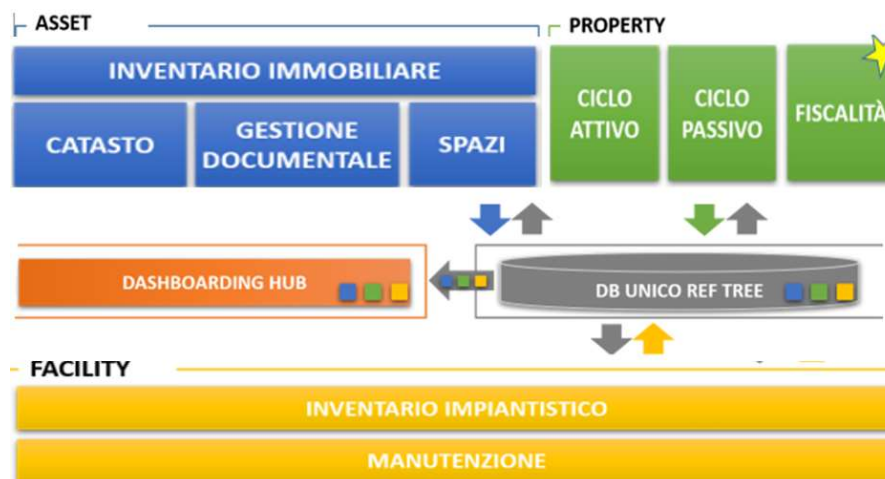


ARCHITETTURA FUNZIONALE SISTEMA REFTREE

Come rappresentato nella figura seguente, il sistema REF TREE è articolato funzionalmente in **tre layer applicativi**: Asset, Property e Facility. I layer applicativi sono costituiti da più **moduli funzionali**, ognuno dei quali implementa specifiche attività e processi, condividendo un'unica base dati, il DB UNICO REF TREE, e un unico modulo di monitoraggio e reporting, il DASHBOARDING HUB.



In tabella la descrizione dei layer applicativi e delle attività, dei processi e delle funzionalità implementate dai loro singoli moduli.

LAYER #1 - ASSET
Layer applicativo dedicato alla gestione strategica degli asset, ovvero all'implementazione di attività e processi che concorrono a garantire l'univocità e la completezza delle informazioni relative al patrimonio immobiliare, nonché alla valorizzazione dello stesso attraverso azioni di pianificazione di investimenti e disinvestimenti. Con specifico riferimento all'articolazione in moduli scelta per questo layer, le attività e i processi di gestione dell'asset sono suddivisi tra i seguenti: il modulo inventario immobiliare per la gestione di tutte le informazioni significative del patrimonio immobiliare e per la integrazione nativa dell'immobile con cartografia e planimetrie; il modulo catasto per il governo dei dati catastali; il modulo gestione documentale per la gestione dematerializzata e la conservazione di tutti i documenti di riferimento del patrimonio immobiliare; il modulo spazi per la gestione e la visualizzazione grafica (es: planimetrie) dei dati associati agli spazi presenti negli immobili; il modulo pianificazione investimenti e disinvestimenti per la gestione delle informazioni necessarie al governo strategico degli asset immobiliari.
MODULO INVENTARIO IMMOBILIARE
Modulo dedicato al governo delle attività inventariali del patrimonio immobiliare, nello specifico attraverso tale modulo è prevista la gestione: <ul style="list-style-type: none"> della configurazione dell'immobile in termini di definizione delle tipologie di oggetti immobiliari e impianti (definizione degli attributi specifici per ciascuna tipologia di oggetto e definizione delle aree di visibilità per gruppi di utenti) delle informazioni significative per il censimento, quali ad esempio gli oggetti immobiliari; i dati catastali; gli atti immobiliari (acquisizione e vendite); gli impianti e le apparecchiature; i beni mobili; gli attributi specifici per ciascun oggetto immobiliare (valori, caratteristiche, superfici, feature,); la definizione dei criteri di riparto, la definizione delle tabelle millesimali e la loro storizzazione nel tempo con l'attribuzione dei valori millesimali agli oggetti immobiliari. A supporto dell'attività di acquisizione delle informazioni precedenti, il sistema mette a disposizione dell'utente le seguenti funzionalità: il caricamento manuale o massivo tramite fogli excel predefiniti; il caricamento dei dati direttamente da planimetrie DWG; degli automatismi di raccolta dei dati per l'acquisizione e la dismissione degli immobili tramite procedure specifiche di importazione ed esportazione delle informazioni relative agli asset, in presenza di conferimenti a fondi immobiliari. La funzionalità è già predisposta per gestire in autonomia il recupero/l'inserimento dei dati utili dal/nel DB unico di REF e per organizzarli ed esportarli/importarli secondo tracciati record specifici; della due diligence immobiliare, ovvero delle funzionalità (flussi di caricamento e workflow approvativi) atte a governare il processo e lo scambio di dati per la due diligence di uno o più asset, con l'interazione tra il committente e gli assuntori. È possibile parametrizzare la tipologia di informazioni da acquisire dai fornitori esterni in relazione al livello di dettaglio della due diligence e personalizzare i workflow di lavorazione delle informazioni raccolte.
MODULO CATASTO
Modulo per la gestione dei dati catastali associati agli immobili in patrimonio, nello specifico il modulo prevede: <ul style="list-style-type: none"> la gestione degli identificativi catastali: dati di conservatoria (dichiarazione, variazione, annotazione, trascrizione, registrazione); pertinenze e graffati; accorpamenti; frazionamenti; variazioni.
MODULO GESTIONE DOCUMENTALE

Modulo per la gestione dei documenti associati al patrimonio immobiliare. Nel dettaglio, il modulo implementa le seguenti funzionalità: ● **Configurazione e parametrizzazione del processo di gestione dei documenti**: definizione delle classi e delle tipologie di documenti; definizione degli attributi specifici per ciascuna tipologia; definizione dei parametri per il monitoraggio dei documenti (obbligatorietà, gg di preavviso, etc); definizione degli status di un documento; definizione dei fascicoli immobiliari; definizione utenti ed asset per virtual data room; associazione tra tipologia di documento e oggetto di business (asset, contratto, ticket, etc); ● **Gestione operativa delle attività di caricamento e conservazione dei documenti**: caricamento documentazione digitale per classe e per tipologia; caricamento massivo tramite fogli excel predefiniti e disponibilità sito FTP per i file; estrazione singola e massiva dei documenti con elaborazione di una tabella riepilogativa in formato excel; compilazione ed estrazione fascicolo immobiliare; estrazioni, elenchi e gallerie immagini per visualizzare la documentazione ● **Gestione virtual data room**: attivazione virtual data room per soggetti esterni; alert per nuova documentazione disponibile su dataroom attive, reportistica su accessi e consultazione documentazione, disponibilità app per visualizzare documenti su Mobile ● **Gestione del Monitoraggio dei documenti**: scadenziario documenti con servizi di notifica automatica delle scadenze in prossimità via e-mail/sms; monitoraggio documenti obbligatori mancanti; monitoraggio documenti per status; monitoraggio e raggruppamento documenti per classe e tipologia; ● **Utilities standard** per la consultazione dei documenti tramite app mobile.

MODULO SPAZI

Il modulo implementa le funzionalità per la gestione e la visualizzazione dei dati di tipo grafico degli immobili (es: planimetrie), arricchiti con ulteriori informazioni presenti nella base dati di REF. In dettaglio, l'operatore del sistema può: ● **visualizzare le planimetrie e gli asset** tramite un qualsiasi browser; ● **importare in base dati le informazioni inventariali e dimensionali**, a partire da elaborati grafici in formato DWG redatti secondo un tracciato da definire con il cliente; ● **evidenziare direttamente sul grafico** la posizione e la tipologia di elemento nello spazio di interesse (es: estintore, elemento di arredo, impianto, etc.); ● **visualizzare contestualmente al disegno le informazioni provenienti dalla banca dati del gestionale**, come lo stato manutentivo dell'elemento, la data relativa all'ultima manutenzione, il recapito telefonico del locatario, i diversi centri di costo, le occupazioni, ecc.; ● **Definire tematismi personalizzati**, come ad esempio lo stato occupazionale, spazi con ticket aperti, occupazioni per centro di costo; ● **Gestire l'utilizzo degli spazi**, assegnando i centri di costo, simulando gli spostamenti del personale coerentemente con i dati HR, le postazioni e le dotazioni di lavoro; ● **Determinare in automatico le informazioni specifiche sulle superfici, direttamente dai file DWG**: aree nette, lorde, esterne, GLA (gloss lease area), e calpestabile.

LAYER #2 - PROPERTY

Layer applicativo per la conduzione delle attività amministrative di gestione del patrimonio immobiliare nel suo complesso e per la conduzione di quelle necessarie al conseguimento del margine, dalla quota parte del patrimonio immobiliare a reddito. Le funzionalità implementate attraverso i **moduli che costituiscono il layer Property sono sviluppati in accordo a quanto specificato dalla legislazione italiana** (es: gestione del ciclo attivo, calcolo dei tributi, obblighi fiscali per la registrazione dei contratti), senza quindi necessità di ulteriori specifiche personalizzazioni. **La soluzione risulta quindi essere quindi nativamente "standard" rispetto allo stato dell'arte per la realizzazione del pacchetto SW necessario a rispondere alle esigenze del Cliente.** Con specifico riferimento all'articolazione in moduli scelta per questo layer, le attività e i processi di gestione amministrativa del patrimonio sono suddivisi tra i seguenti: il **modulo ciclo attivo** per la gestione di tutta l'attività amministrativa dalla stipula del contratto di locazione fino alla sua chiusura, il **modulo ciclo passivo** per la gestione dell'attività amministrativa connessa ai costi di gestione del patrimonio, il **modulo fiscalità** – aggiuntivo rispetto alle richieste del capitolato – per il calcolo delle imposte IMU, TASI e TARI/TEFA, il **modulo condomini** per la gestione delle attività legate alla conduzione delle locazioni adibite a condominio.

MODULO CICLO ATTIVO

Modulo per la gestione completa di tutto il Ciclo Attivo, dalla stipula del contratto fino alla sua chiusura. Le attività sono gestite a sistema attraverso workflow nativi, personalizzabili sulla base delle specifiche indicazioni e necessità del Cliente. In dettaglio, le possibilità rese disponibili agli utenti del sistema sono: ● la **Gestione del workflow per l'iter di stipula del contratto di locazione**, in termini di monitoraggio delle disponibilità delle unità sfitte; assegnazione immobile; gestione delle attività di stipula contratto; predisposizione automatica della modellistica contrattuale; gestione del contratto digitale - firma elettronica, firma OTP e firma grafometrica; determinazione dei canoni; rispetto della normativa di legge - canone legge 431/98, etc.; determinazione degli oneri accessori; gestione dei rinnovi fiscali con produzione file XML per agenzia delle entrate e ricezione delle notifiche di avvenuto pagamento; ● la **Gestione del contratto di locazione** in termini di aggiornamento del canone (scalettature e/o adeguamenti Istat); gestione delle disdette e dei rinnovi attraverso il monitoraggio continuativo delle date; chiusura provvisoria e contabile del contratto; reporting sulle attività contrattuali quali ad esempio adeguamenti ISTAT, disdette contrattuali, indennità di occupazione, rilasci, rinnovi fiscali, sospensione fatturazione; ● **Gestione partite contabili – Fatturazione** in termini di emissione fatture; emissione proforma; integrazione con fatturazione elettronica; emissione avvisi di pagamento (MAV, SEPA, Bollettino Premarcato, PAGOPA, etc.); gestione sospensione fatturazione; fatturazione cointestatari; ● la **Gestione degli oneri accessori** in termini di preventivi e consuntivi di spesa, con ripartizione delle spese sulla base dei valori millesimali per singola tabella millesimale; rideterminazione dei dovuti con individuazione della quota a carico dell'inquilino (percentuale di addebito) e della proprietà con individuazione del periodo di richiesta; determinazione dei conguagli, computo degli oneri per sfitte o dismissioni; gestione dei rimborsi ● **Monitoraggio delle attività amministrative** in termini di controllo e notifica delle scadenze gestionali dei contratti e delle attività ad essi collegate (ad es. adeguamento ISTAT, rinnovi, etc.) con servizi di notifica automatica delle scadenze in prossimità via email, sms e apposite funzionalità di sistema; assegnazione delle attività attraverso workflow e monitoraggio dello stato di avanzamento ● **Gestione partite contabili – Incassi** in termini di quadratura dei flussi bancari (integrazione con flussi CBI); riconciliazione automatica degli incassi (MAV, Postel, PAGOPA, etc.); attribuzione manuale degli incassi coerentemente con le disposizioni del codice civile; gestione dei depositi e degli anticipi; gestione degli insoliti SEPA; ● **Gestione delle Morosità** in termini di calcolo e addebiti degli interessi di ritardato pagamento; calcolo degli interessi di mora; aging del credito; gestione tramite workflow dell'attività **stragiudiziale** con emissione della comunicazione ai locatari da

<p>modellistica personalizzabile; gestione tramite workflow dell'attività giudiziale con possibilità di interazione tra gli avvocati interni ed esterni; gestione tramite workflow personalizzabile dei piani di rientro; gestione della cartolarizzazione del credito; gestione di flussi verso l'Agenzia delle Entrate per la messa a ruolo di posizioni di morosità • Gestione riconsegna alloggio in termini di workflow per la gestione di tutti i passaggi dalla consegna delle chiavi, al sopralluogo e all'intervento manutentivo per il ripristino della piena funzionalità dell'alloggio e successiva messa in disponibilità per nuova locazione • Utilities standard in termini di messa a disposizione di un portale web (una pagina da poter inserire come 'link' sul sito istituzionale) e una 'APP inquilini' alle quali l'inquilino può accedere tramite apposite credenziali (codice fiscale, codice contratto, etc) e consultare la propria posizione – estratto conto, verificare i propri pagamenti e scaricare eventuali bollettini.</p>
<p>MODULO CICLO PASSIVO</p> <p>Modulo per la gestione del processo di ciclo passivo. In dettaglio, le funzionalità implementate da questo modulo sono: ● Parametrizzazione e configurazione del processo di ciclo passivo (definizione delle procedure di affidamento; definizione delle tipologie di documenti da presentare e da richiedere per tipologia di procedura; definizione dei contratti passivi - a canone, extra canone, quadro, call off, misti, etc; definizione del piano dei conti e relazione con voci di budget); ● Gestione dell'Albo fornitori (qualifica del fornitore; implementazione di controlli formali e di coerenza da sistema; richieste di validazione; validazione, modifica e rinnovo delle iscrizioni); Gestione degli affidamenti e degli incarichi: apertura del procedimento; selezione dei partecipanti; accesso diretto ai fornitori per l'invio della documentazione richiesta da procedura; gestione delle offerte; gestione del meccanismo per l'aggiudicazione preventiva e definitiva; ● Gestione degli acquisti: definizione del budget (a livello di classe e/o tipologia di spesa); definizione e gestione del budget di commessa; gestione RDA; gestione dei contratti; gestione degli ordini di lavoro; gestione della consuntivazione (BEM) con produzione e archiviazione automatica del rapporto di corretta esecuzione alla chiusura dell'ordine, per le attività periodiche e straordinarie; gestione dei documenti di costo; gestione della fatturazione elettronica (collegamento con SDI).</p>
<p>MODULO FISCALITÀ</p> <p>Il modulo Fiscalità consente di automatizzare il calcolo dell'IMU e della TASI e della TARI/TEFA, risultando quindi già nativamente allineato alla normativa italiana. Le funzionalità implementate con il modulo sono: ● registrazione e storicizzazione delle aliquote IMU e TASI, TARI/TEFA (ordinarie e specifiche per singola categoria catastale, stato locativo, caratteristiche edificatorie e quanto altro specificato nelle delibere comunali); ● calcolo dei periodi IMU e TASI, TARI/TEFA (per le diverse aliquote e per ciascuna tipologia di variazione che incide sul calcolo del valore imponibile ai fini dell'imposta): calcolo imposta annua, imposta del periodo ed eventuali detrazioni; ● consolidamento dei tributi dovuti in acconto e saldo; ● predisposizione delle diverse modalità di pagamento: file CBI, Entratel e F24 cartaceo; ● predisposizione dei modelli di Dichiarazione IMU, su modello ministeriale, per ogni variazione catastale e locativa, utile ai fini dichiarativi, intervenuta durante l'anno; ● predisposizioni di calcoli IMU e TASI per sub-periodi (mese, bimestre, trimestre, etc.) utili alla definizione del previsionale di spesa nel periodo.</p> <p>Si evidenzia che il processo di calcolo dell'IMU e TASI è completamente integrato, con la gestione delle locazioni e degli oggetti immobiliari gestionali; questo permette la completa automazione del processo senza ulteriori passaggi di informazioni tra gli uffici competenti (periodi di sfittanza, periodi di inagibilità, vendite, acquisizioni...). Viene garantito l'adeguamento del sistema alle modifiche previste dalle Leggi dello Stato in materia di IMU e TASI. Nel modulo Fiscalità, per ciascuna tipologia di Tributo/Imposta, è possibile configurare estrazioni e report personalizzati finalizzati anche all'integrazione con i diversi sistemi contabili/tesoreria in uso.</p>
<p>MODULO CONDOMINI</p> <p>Modulo per il governo delle attività di gestione dei condomini. Le funzionalità implementate sono: ● il censimento delle anagrafiche dei condomini e dei loro referenti (amministratore, portiere, referente tecnico, etc.); ● il monitoraggio dei periodi e delle tipologie di gestione condominiale (ordinaria e straordinaria); ● il controllo del piano di riparto degli amministratori; ● la determinazione delle quote di spettanza proprietà; ● lo scadenziario rate condominiali da pagare; ● la gestione delle comunicazioni; ● la gestione della partecipazione alle assemblee; ● l'integrazione con il ciclo attivo per il ribalto delle quote richieste dall'amministratore in carico ai locatari.</p>
<p>LAYER #3 - FACILITY</p> <p>Layer applicativo dedicato alla gestione integrata dei servizi, dei processi e delle attività di conduzione e di pianificazione e gestione dei lavori, volte a garantire la piena funzionalità del patrimonio immobiliare e per la risoluzione di criticità non prevedibili. Con specifico riferimento all'articolazione in moduli scelta per questo layer, le attività e i processi di gestione delle locazioni sono suddivise tra i seguenti: il modulo di inventario impiantistico per la configurazione a sistema, il censimento e la gestione di tutti gli impianti del patrimonio immobiliare, il modulo di manutenzione per la pianificazione e la gestione dei lavori.</p>
<p>MODULO INVENTARIO IMPIANTISTICO</p> <p>Modulo per la gestione end-to-end del ciclo di vita degli impianti. Nel dettaglio, le funzionalità implementate sono: ● la configurazione impianto, ovvero per ogni proprietà di interesse l'utente può configurare a sistema le classi e le tipologie di impianti presenti, la loro gerarchia e gli attributi specifici dei singoli impianti che devono essere governati; ● il censimento impianti, ovvero sulla base della configurazione definita (vedi punto precedente) per ogni impianto possono essere valorizzati gli attributi specifici inserendo i valori manualmente dall'interfaccia del sistema (maschera) oppure acquisendoli da planimetria CAD (file DWG) inserendo le informazioni nei blocchi di interesse e creando l'associazione con i locali. ● la gestione impianto, ovvero è possibile personalizzare a sistema il processo di sostituzione e dismissione degli impianti che risulta già nativamente integrato con i processi di manutenzione programmata e ticketing (vedi modulo FACILITY – MANUTENZIONE).</p>
<p>MODULO MANUTENZIONE (Pianificazione e Gestione Lavori)</p>

Modulo dedicato all'implementazione delle attività e dei processi per la **pianificazione e la gestione dei lavori**. Il modulo permette l'automazione delle attività di gestione dei lavori implementando le seguenti funzionalità e processi: • **Rilevazione e raccolta fabbisogni di lavori** per la definizione dei piani triennali dei lavori con gestione di flussi autorizzativi con assegnazione di priorità di intervento e verifica di capienza rispetto al budget disponibile. Al termine dei processi di rilevazione e autorizzativi che andranno a comporre il piano pluriennale dell'Ente, REFTree consente la creazione di una Richiesta di Acquisto (RDA) per ciascuno degli interventi identificati. A ciascuna RDA sarà possibile associare un codice identificativo che sarà riportato in tutte le fasi successive di lavorazione dell'intervento stesso. • **Gestione della commessa lavori**, per la gestione end-to-end delle attività di intervento anche in termini di controllo e monitoraggio: valutazione intervento (costi e tempi di attivazione), autorizzazione dei preventivi (verifica della capienza del budget, verifica dei contratti di fornitura, etc.), collaudo e gestione dei dati tecnico/amministrativi di ritorno (certificazioni, collaudi, riprese fotografiche, computo metrico attività, etc.); utilizzi delle risorse (personale, mezzi, e attrezzature), le consegne dei fornitori, le prestazioni dei subappaltatori, etc. attraverso l'integrazione di REFTree con strumenti di supporto per la gestione dei progetti come il diagramma di Gantt • **Gestione della sicurezza cantiere** in termini di controllo e monitoraggio attraverso apposite check list e workflow degli adempimenti imposti dalla normativa, quali ad esempio: la comunicazione di inizio lavori alla ASL di competenza, la designazione del responsabile dei lavori, la nomina dei coordinatori in materia di sicurezza e salute, l'archiviazione di tutta la documentazione prevista • **Gestione Ticketing**, per l'implementazione di workflow di acquisizione e risoluzione delle segnalazioni, configurabili per tipologia di servizio e urgenza (priorità). I workflow sono parametrizzabili a sistema in termini di attività, attori e regole di visibilità del patrimonio in relazione allo specifico utente (locatari, manutentori, building manager, etc.). L'accesso al modulo per la gestione delle segnalazioni (inserimento e/o verifica avanzamento lavori) avviene dall'interfaccia web oppure tramite App scaricabile da Apple Store o Google Store; • **Manutenzione programmata**, per la gestione degli eventi di manutenzione programmata; con definizione delle schede manutentive personalizzabili anche per classi di asset o per singolo asset, definizione delle attività con relativi effort e costi unitari, gestione delle squadre di lavoro e workflow di gestione degli interventi da effettuare • **Interventi straordinari** per la gestione delle attività manutentive straordinarie. Di seguito viene rappresentato, a titolo esemplificativo e non esaustivo, un possibile processo di pianificazione e gestione dei lavori già implementato a sistema tramite il modulo manutenzione, disponibile quindi nativamente (out of the box) e pronto ad essere parametrizzato in relazione alle specifiche esigenze del Cliente • **Utilities** Gestione prezzi in termini di integrazione del sistema con diversi prezziari (Prezzario Dei, Prezzari Regionali, etc.) per i diversi computi metrici. Oltre a ciò è possibile usufruire della feature messa a disposizione dal sistema per acquisire in automatico computi sviluppati dai principali software di mercato.

DASHBOARDING HUB

Il DASHBOARDING HUB è l'elemento applicativo della piattaforma REFTREE per implementare le funzionalità di reporting necessarie al monitoraggio delle attività, delle caratteristiche e delle informazioni relative al patrimonio immobiliare gestito dalla piattaforma stessa.

DB UNICO REF TREE

Il DB UNICO REF TREE rappresenta il layer applicativo per la gestione dei dati di configurazione del sistema e per la gestione dei dati di governo del patrimonio immobiliare. Il DB UNICO REF TREE consente la piena navigabilità di tutte le informazioni collegate alla gestione del Patrimonio immobiliare. Un classico esempio è quello che da singolo asset si può risalire a tutte le informazioni amministrative (rapporti di locazione attivi e passivi), agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati o programmati, ai costi sostenuti, alla ripetibilità degli stessi verso i conduttori, nonché la correlazione con l'ambiente grafico. La complessità e completezza della base dati può essere anche dedotta dal numero di tabelle presenti (oltre 1.500). Un altro particolare aspetto a cui si è data importanza nella progettazione è la possibilità di avere un log completo delle operazioni effettuati sui dati, questo è stato possibile con la progettazione di una base dati gemella del "trace" in cui sono riportate tutte le modifiche effettuate con indicazione di data, ora, funzione ed utente che ha effettuato la modifica, questo consente anche recovery parziali di informazioni a seguito di immissione dati erronea.

Nella tabella seguente la mappatura tra i principali processi inerenti alla gestione del patrimonio immobiliare e i moduli REFTREE che implementano tutti i workflow e le funzionalità specifiche richieste per la gestione degli stessi

AREA DI PROCESSO	MACRO-PROCESSO	PROCESSI	MODULI REF TREE
Asset Management Investimenti e disinvestimenti immobiliari	Politiche e pianificazione investimenti e disinvestimenti immobiliari	Pianificazione degli investimenti immobiliari	PIANIFICAZIONE INVESTIMENTI E DISINVESTIMENTI INVENTARIO IMMOBILIARE GESTIONE DOCUMENTALE
		Pianificazione dei disinvestimenti immobiliari	
		Predisposizione piano triennale d'investimento e disinvestimento	
	Acquisizione immobili	Stime e acquisizione immobili	
	Dismissioni immobili	Stime e dismissione tramite asta immobiliare	
		Stime e dismissione per conferimento a fondo immobiliare	
		Stime e dismissione tramite trattativa privata	
Property Management	Adempimenti amministrativi e giuridici	Regolarizzazione amministrativa e tecnica	INVENTARIO IMMOBILIARE INVENTARIO IMPIANTISTICO
		Partecipazione alle assemblee condominiali	

AREA DI PROCESSO	MACRO-PROCESSO	PROCESSI	MODULI REF TREE
Gestione amministrativa e giuridica immobiliare	Gestione anagrafica immobili	Tutela del patrimonio (contrasto abusi, danneggiamenti e appropriazioni indebite)	CATASTO GESTIONE DOCUMENTALE SPAZI
		Gestione anagrafica immobili	
		Gestione del fascicolo	
		Report e comunicazioni	
Property Management Gestione localizzazione immobili a reddito	Gestione locazione immobili a reddito	Pianificazione e monitoraggio piani di intervento	CICLO ATTIVO
		Locazione attiva	
		Accertamento richiesta ed esazione fitti attivi	
		Gestione rapporti con utenza	
		Gestione morosità e del contenzioso	
		Termine/rinnovo contratto locazione attiva	
		Riconsegna dell'immobile	
Property Management Pianificazione e gestione lavori	Programmazione e progettazione lavori	Rilevazione delle esigenze – lavori	MANUTENZIONE CICLO PASSIVO
		Selezione della tipologia di procedura di approvvigionamento	
		Predisposizione e aggiornamento programma triennale dei lavori	
		Progettazione architettonica, strutturale e impiantistica	
	Gestione procedure di affidamento lavori	Definizione strategia e documentazione di gara – lavori	
		Esecuzione procedura di affidamento dei lavori	
		Valutazione offerte	
		Aggiudicazione e firma contratto	
		Albo fornitori	
	Esecuzione e monitoraggio lavori	Esecuzione e Direzione lavori	
		Recesso e risoluzione	
		Collaudo dei lavori	
		Monitoraggio	
Property Management Gestione degli spazi	Politiche e Pianificazione	Analisi dei fabbisogni e definizione delle politiche di gestione degli spazi	SPAZI INVENTARIO IMMOBILIARE INVENTARIO IMPIANTISTICO
		Piani di razionalizzazione	
	Assegnazione degli spazi	Assegnazione degli spazi	
	Monitoraggio	Monitoraggio piani e gestione degli spazi e dei contenuti	

COMPATIBILITÀ E MODALITÀ DI INTEGRAZIONE SIMULTANEA E BIDIREZIONALE

INTEGRAZIONE CON I SISTEMI Microsoft Dynamics

La soluzione prevede che il sistema di REFTree si interfaccia mediante Web Service SOAP/REST