



## Elenco requisiti tecnici

L'applicativo può essere fornito nella formula "hosting", ovvero, servizio fornito tramite collegamento al sistema dalla rete internet; oppure, può essere fornito nella formula "in house", applicativo installato presso la sede della Fondazione, in modalità licenza d'uso.

NR	Caratteristica	Requisito
T-1	Tecnologia di sviluppo	Tecnologia Microsoft®
T-2	Base dati	Ibm DB2 ISeries/ Microsoft® SQL Server
T-3	Architettura della piattaforma	Client/server in architettura virtualizzata

## Elenco requisiti funzionali - Generali

NR	Caratteristica	Requisito Funzionale
F-1G	Profilazione utenti	Profilazione specifica per utente che definisca: <ul style="list-style-type: none"><li>- modalità di interazione (lettura o scrittura);</li><li>- l'abilitazione o meno all'utilizzo di specifiche funzionalità</li><li>- abilitazione alla visualizzazione di parte del patrimonio per società e/o singolo immobile</li></ul>
F-2G	Tracciatura delle attività	Possibilità di avere una tracciatura completa delle operazioni con situazione aggiornata e situazione precedente alle variazioni
F-3G	Competenza	Gestione della competenza contabile per le operazioni di natura gestionale
F-4G	Collegamento con sistemi contabili	Sistema aperto interfacciabile con sistemi contabili (in particolare con il sistema contabile SAP® per i processi immobiliari attivi passivi)
F-5G	Reportistica	Ampia reportistica gli ambiti ed i processi indicati nelle specifiche funzionali di dettaglio

## Elenco requisiti funzionali

Ambito	NR	Processo	Requisito Funzionale
	1	Dati catastali	Censimento e gestione degli atti (acquisizione e di dismissione) con



<b>Ambito</b>	<b>NR</b>	<b>Processo</b>	<b>Requisito Funzionale</b>
Inventario Immobiliare			collegamento al catasto
	2	Dati catastali	Censimento dell'anagrafica catastale e gestione degli eventi caratteristici (fusioni e frazionamenti)
	3	Anagrafiche	Censimento degli edifici e delle relative unità immobiliari
	4	Anagrafiche	Possibilità di creazione di sub-unità gestionali e riferimento al dato catastale
	5	Anagrafiche	Possibilità di censire e modificare i dati presenti nel sistema (ubicazione, indirizzi, destinazione d'uso, ...)
Locazioni	6	Anagrafica conduttori	censimento delle controparti (Fornitori, Clienti, Dipendenti) con tutti i dati a corredo
	7	Contratto locazione	Gestione dei contratti di locazione attivi. Possibilità di gestire diverse tipologie di contratto
	8	Contratto locazione	Associazione di un contratto a più controparti.
	9	Contratto locazione	Associazione del contratto a più unità immobiliari con evidenza delle eventuali pertinenze.
	10	Contratto locazione	Gestione delle garanzie contrattuali come fidejussioni e/o depositi cauzionali fruttiferi di interessi e non
	11	Procedure	Possibilità di calcolare eventuali interessi passivi maturati in relazione alle cauzioni fruttifere
	12	Contratto locazione	Possibilità di gestire addebiti periodici e una tantum collegati ai contratti di locazione. Gestione della bollettazione con differenti scadenze.
	13	Contratto locazione	Possibilità di gestire chiusure contrattuali con recesso anticipato, volture e subentri con storicizzazione dei dati legati al rapporto contrattuale
	14	Contratto locazione	Gestione di diversi regimi IVA incluso lo "split payment"
	15	Contratto locazione	Gestione di rinnovi contrattuali
	16	Contratto locazione	Elaborare massiva e puntuale disdette per i contratti in scadenza



<b>Ambito</b>	<b>NR</b>	<b>Processo</b>	<b>Requisito Funzionale</b>
	17	Contratto locazione	Gestione aggiornamenti ISTAT, Disdette contrattuali, versamento imposta d registro, solleciti di pagamento, comunicazione preventivi di spesa, rendiconti consuntivi di spesa.
	18	Movimenti Contabili	Fatturazione e bollettazione (gestione fatturazione elettronica)
	19	Flussi di cassa	Registrazione incassi
	20	Flussi di cassa	Emissione di MAV, SEPA con import massivo incassi
	21	Adempimenti fiscali	Gestione degli adempimenti fiscali (versamenti imposte di registro) legati alla registrazione, rinnovo per annualità successiva, proroga o indennità di occupazione, risoluzione anticipata e cessione contratto e relativa predisposizione dei file telematici, dei modelli RLI e dei modelli F24 Elide

<b>Ambito</b>	<b>NR</b>	<b>Processo</b>	<b>Requisito Funzionale</b>
Credito e Morosità	22	Solleciti	Gestione dei solleciti di pagamento
	23	Interessi di mora	Calcolo e applicazione di interessi di mora per ritardato incasso
	24	Iter stragiudiziale	Censimento di pratiche legati e monitoraggio delle diverse fasi
Spese comuni	25	ripartizione spese	Censimento delle quote millesimali sulle unità immobiliari per singolo stabile
	26	ripartizione spese	Inserimento preventivi e gestione degli anticipi
	27	ripartizione spese	Registrazione fatture di spesa legate allo stabile con attribuzione del millesimo da utilizzare per la ripartizione.
	28	ripartizione spese	Calcolo del conguaglio
	29	ripartizione spese	Reportistica per il rendiconto del conguaglio
	30	Fornitori	Anagrafica fornitori e gestione contratti di fornitura e di utenza



<b>Ambito</b>	<b>NR</b>	<b>Processo</b>	<b>Requisito Funzionale</b>
Facility	31	Forniture	Possibilità di gestire diverse modalità IVA tra cui il Reverse Charge
	32	Segnalazioni	Gestione delle segnalazioni di guasto (con tutte le fasi dalla apertura alla chiusura del ticket)
	33	Movimenti contabili	Possibilità di inserire fatture passive e pagamenti