

La soluzione per il Property & Facility Management



Aree funzionali

Le funzionalità di *openMAINT*:

- Inventario
- Manutenzione
- Magazzino
- Gestione economica
- Consumi energetici
- Georiferimenti GIS e BIM

Assets inventory



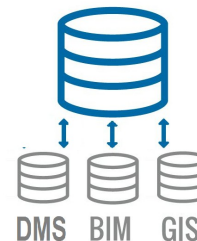
Preventive and break down maintenance



GIS & BIM support



Central Database



Logistics management



Energy and Environment



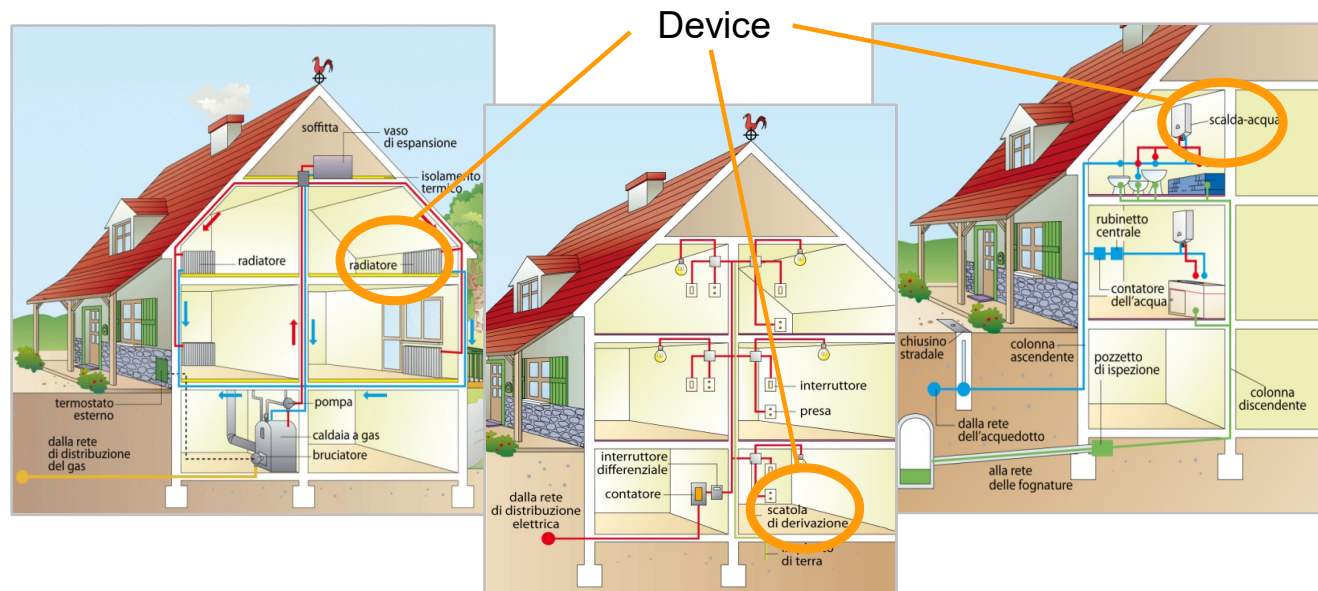
Economics management



Asset Inventory: Tipologie di oggetti

Schede dati

di immobili, impianti
e device delle diverse
tipologie per la
descrizione di
**patrimoni
immobiliari e
impianti civili**

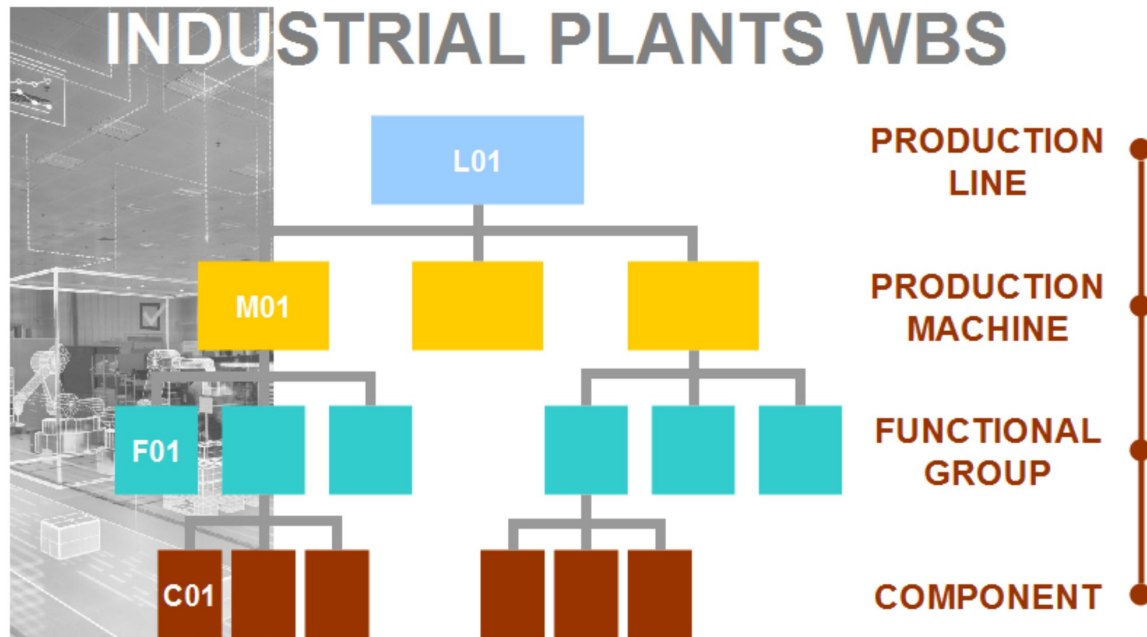


Asset Inventory: Tipologie di oggetti

Schede dati di:

- immobili industriali
- impianti
- linee macchine
gruppi funzionali
componenti

per la descrizione di
impianti di produzione

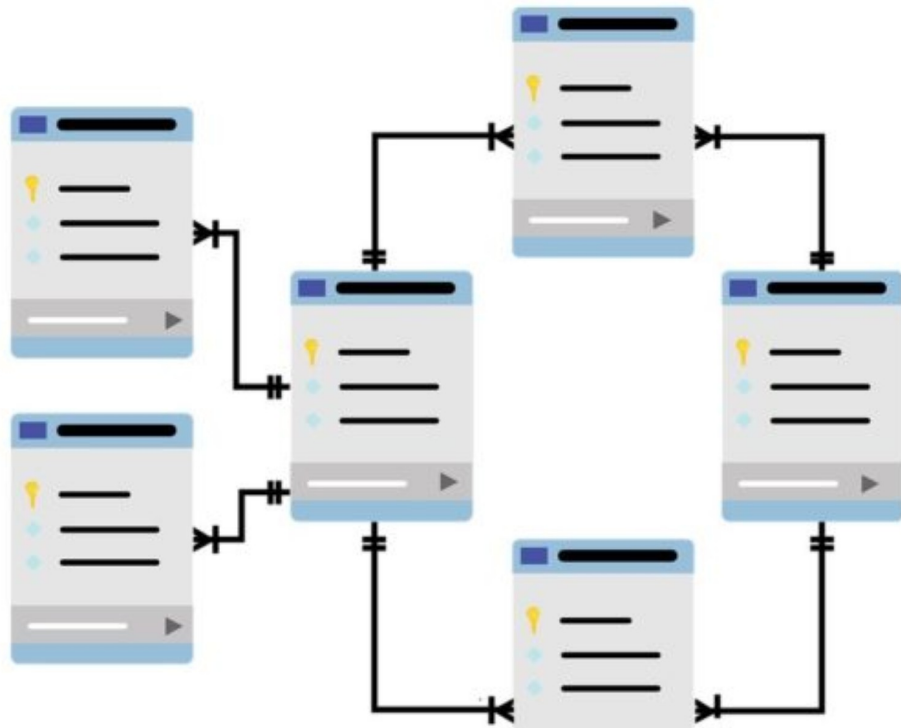


Asset Inventory: Modello dati

Completa libertà nella **modellazione del database** con le informazioni di interesse:

- tipologie di asset
- contenuti scheda funzionale
- contenuti scheda tecnica
- contenuti scheda amministrativa

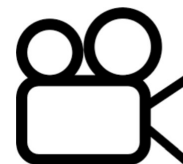
Utilizzabili "**template**" per la creazione di nuove tipologie di oggetti.



Asset Inventory: Archivio documentale

Gestione dell'**archivio documentale**:

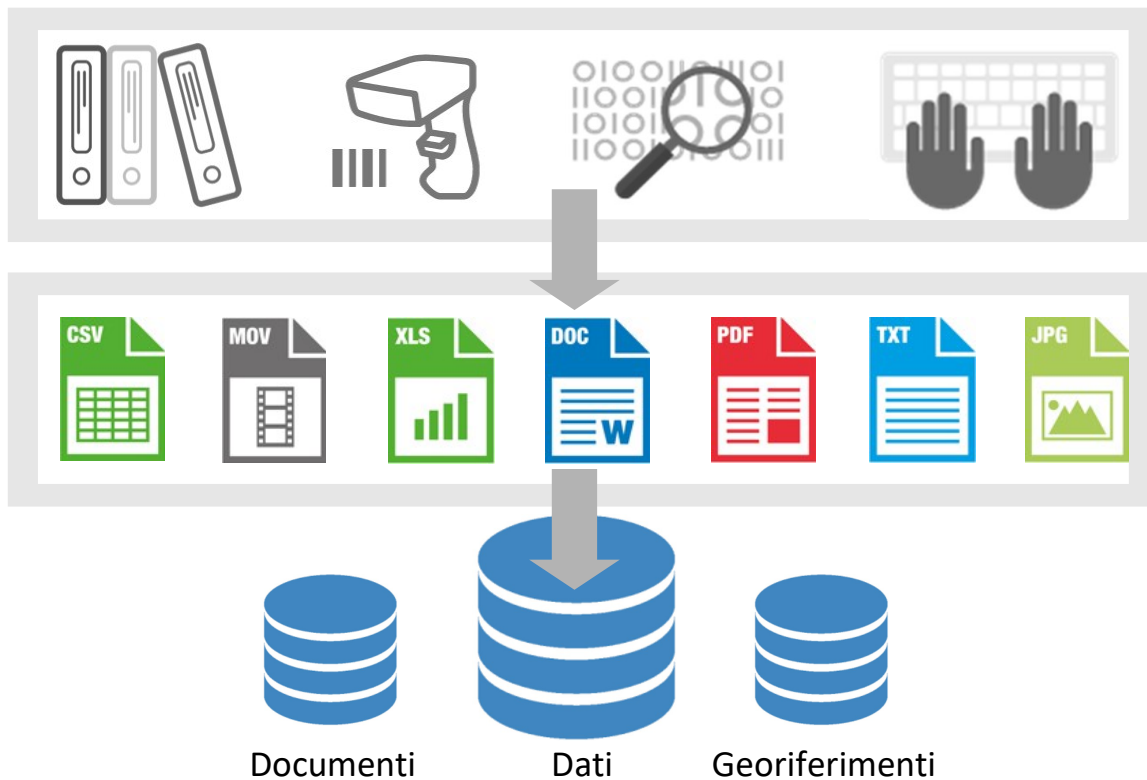
- documenti base associati agli immobili (Fascicolo dell'Immobile)
- pratiche edilizie per lavori
- manuali tecnici (anche video)
- documenti contabili e amministrativi
- immagini e fotografie
- file di qualunque altra tipologia



Asset Inventory: Importazione iniziale dei dati

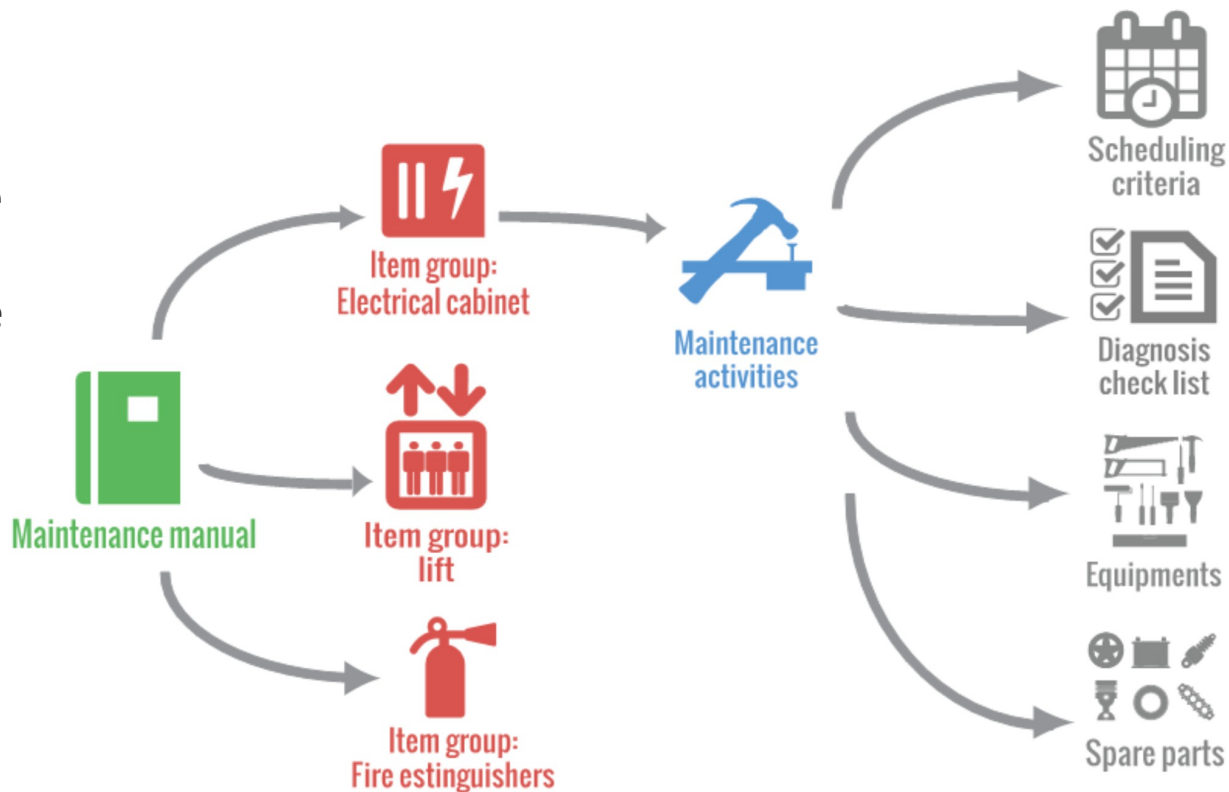
Importazione iniziale dei dati
degli asset su cui svolgere
le attività di manutenzione:

- raccolta sul campo
- compilazione file
- importazione nel database



Maintenance: Manuale di Manutenzione

openMAINT utilizza il **Manuale di Manutenzione** come **Base di Conoscenza** per gestire la manutenzione in modo personalizzato per ogni organizzazione e differenziato per ogni tipologia di oggetto



Maintenance: Manutenzione preventiva

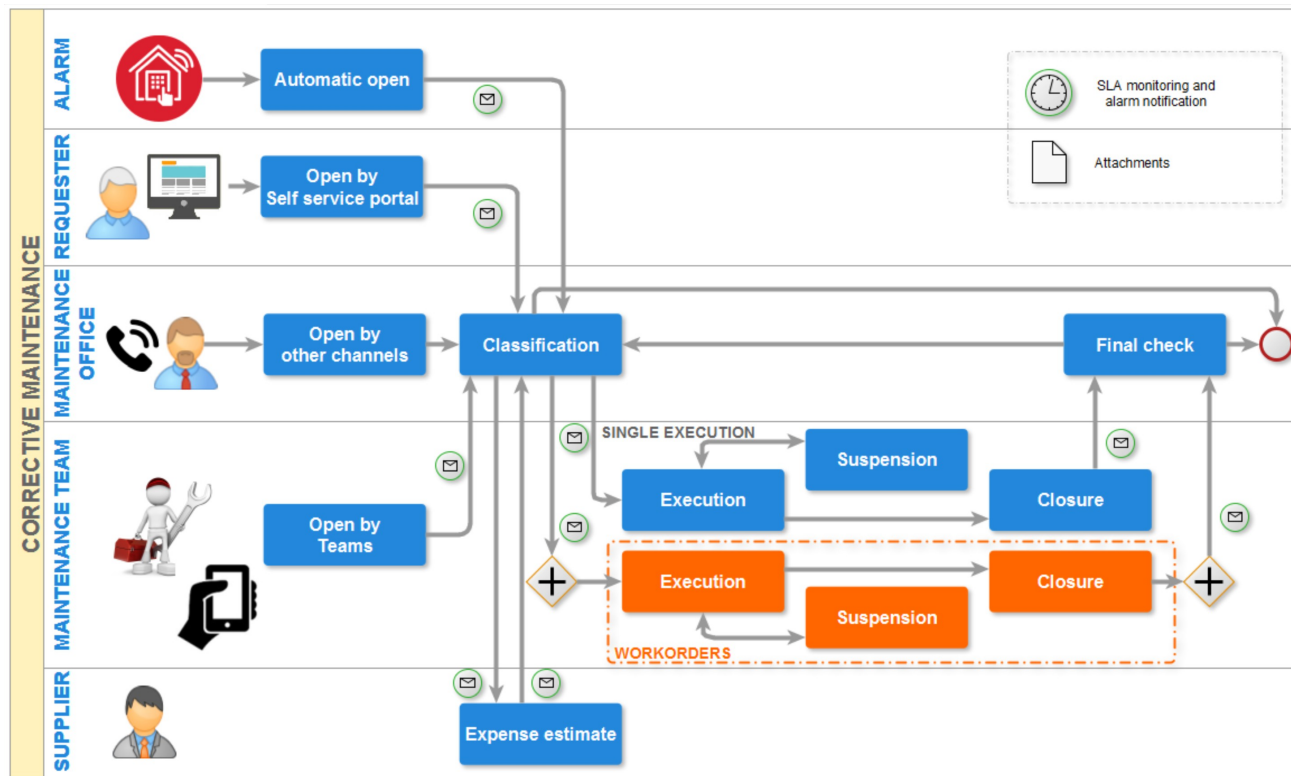
Utilizza i criteri di **schedulazione a tempo e a soglia** indicati nel Manuale di Manutenzione per produrre gli Ordini di Lavoro. I criteri disponibili consentono di operare in modo semplice e flessibile



Maintenance: Manutenzione a guasto

Manutenzione a guasto:

- più canali apertura
- classificazione da **Ufficio Tecnico**
- preventivi **Fornitori**
- flusso semplice o ordini di lavoro per i **Manutentori**
- possibilità utilizzo smartphone e tablet
- controllo **SLA**
- registrazione **costi** lavoro e materiali



Logistics: Gestione magazzino

Flusso guidato per la movimentazione degli oggetti tecnici, ricambi e materiale di consumo, basato su **causali** di magazzino



Logistics: Supporto inventario

Stampa di etichette con
barcode e **QRcode**,
APP di supporto alle operazio
periodiche di **inventario**



Economics: Controllo dei costi

Controllo dei costi:

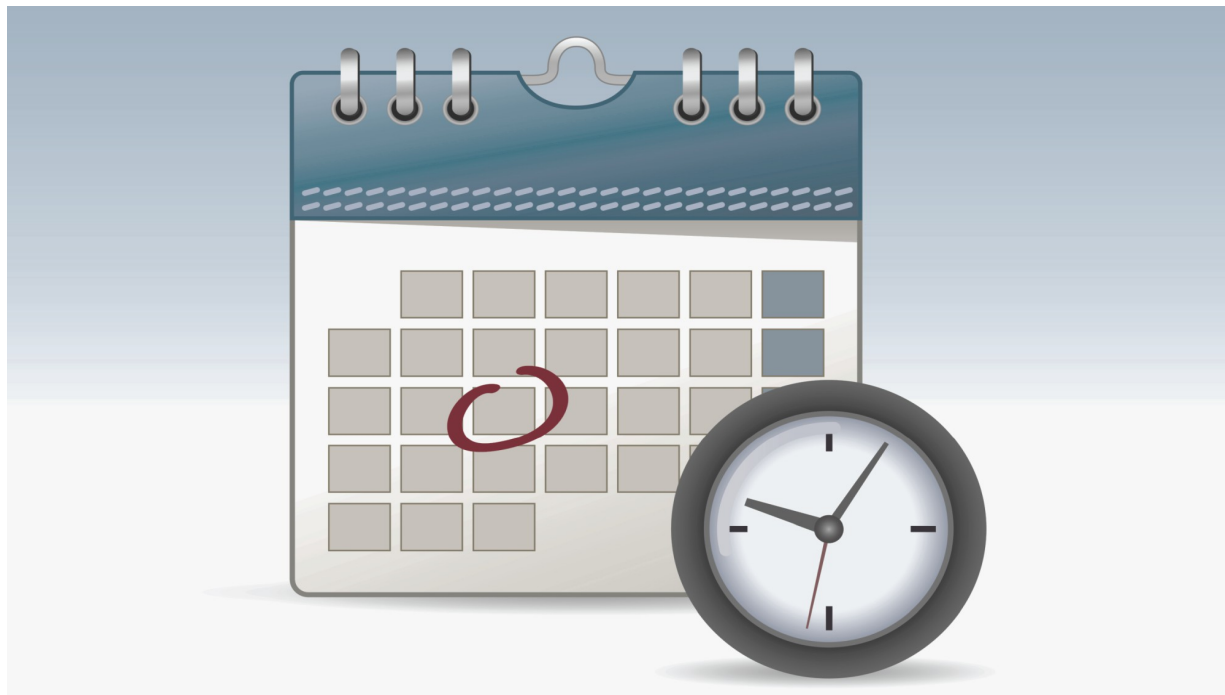
- gestione contratti **manodopera**
- gestione **prezziario ricambi**
- valorizzazione ordini di lavoro (**prefattura**) sulla base di prezziari e condizioni contrattuali
- imputazione automatica costi su voce **budget**
- **reportistica**



Economics: Scadenziario

Scadenziario con notifiche automatiche:

- scadenze contratti, garanzie, certificazioni, altri adempimenti
- eventi singoli o ricorrenti
- viste e report di controllo



Economics: Budget

Gestione del **budget**:

- struttura a tre livelli:
Budget, Centro di budget, Voce di budget
- possibilità di registrare **spese** (fatture e altri costi) su voci di budget
- **conteggi** di riepilogo a video e tramite report



Economics: Contratti

Diverse tipologie di contratti:

- **Compravendita**
- **Locazione**
- **Utenze**
(integrabile con IOT o sistema fatture elettroniche)
- **Altre forniture**
(assicurazioni, ecc)



Economics: Gestione patrimonio immobiliare

Gestione patrimonio immobiliare:

- Anagrafe **patrimonio**
- Anagrafe **utenza**
- **Bilanci**
- Ripartizione **spese**
- Adeguamento ISTAT dei **canoni**
- Avvisi di **pagamento**
- Calcolo **scadenze**
- Registrazione **incassi**
- **Reportistica**



Energy management: Interfacciamento di sensori

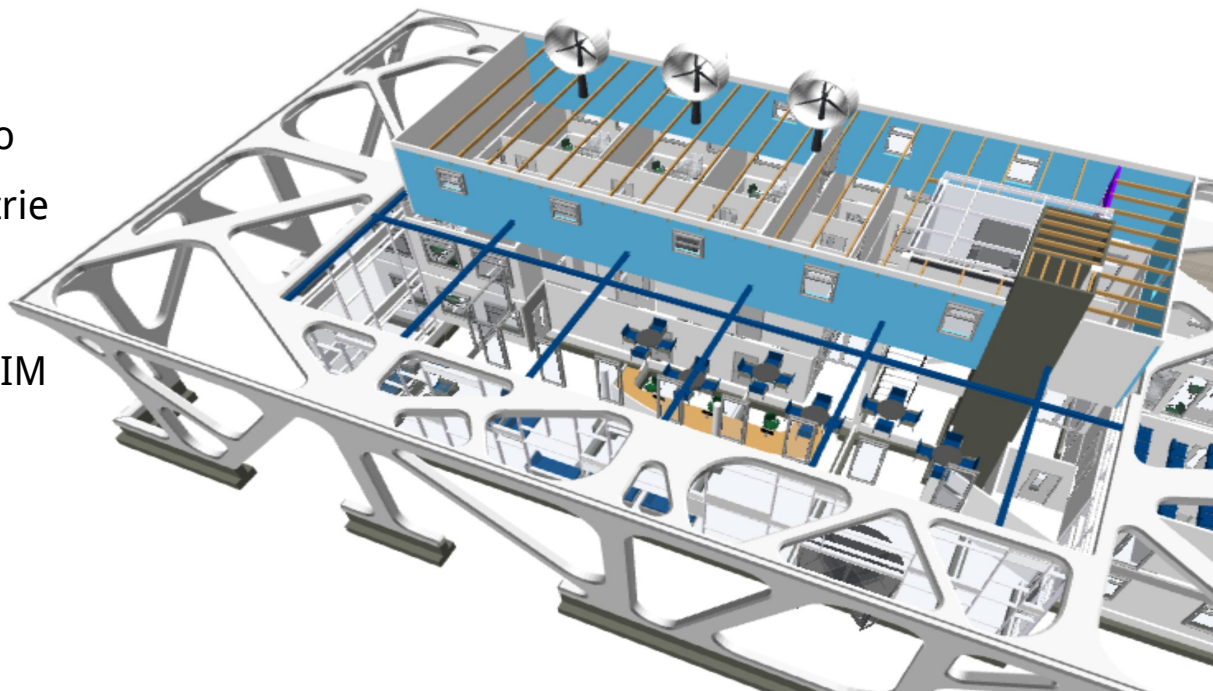
IOT (Internet of things):

- Predisposizione all'**interfacciamento di dispositivi** dotati di protocolli standard
- Raccolta di misurazioni per la manutenzione a soglia
- Raccolta e gestione di allarmi automatici (allarmi sicurezza, temperature, ecc)
- Raccolta di dati di consumo
- Archiviazione dei dati per analisi statistiche



Modalità:

- Georiferimento sul territorio
- Georiferimento su planimetrie 2D (esempio AutoCAD)
- Georiferimento su modelli 3D prodotti con strumenti BIM ed esportati in formato IFC



Standard UNI

- Compliant con la **NORMA UNI 10951:2001 Sistemi Informativi per la Gestione della Manutenzione dei Patrimoni Immobiliari - LINEE GUIDA**
- Implementa tutte le funzionalità richieste: gestione archivi e anagrafi, stesura del piano di manutenzione, gestione ispezioni e raccolta delle informazioni di ritorno, gestione ordini di lavoro, gestione economica della commessa
- Dispone di tutti i meccanismi necessari per estendere, personalizzare ed attuare con gradualità le funzioni necessarie in un SIGeM

