

SIGEIM

la soluzione per la gestione del patrimonio immobiliare



> OVERVIEW



Il supporto indispensabile per il governo di tutti gli aspetti legati alla gestione del patrimonio immobiliare

SIGEIM ti supporta nella gestione quotidiana della vostra attività, con particolare riferimento a:

- **classificazione degli immobili e raccolta dei dati** identificativi, tecnici e catastali
- **gestione dei rapporti di natura legale ed economica** tra la proprietà e l'inquilino (registrazione e gestione contratti, ripartizione delle spese, fatturazione, conguagli, etc.)
- **gestione del rapporto di natura fiscale** sul patrimonio (IMU, analisi costi/ricavi, dichiarazione dei redditi).



SIGEIM

la soluzione per la gestione del patrimonio immobiliare

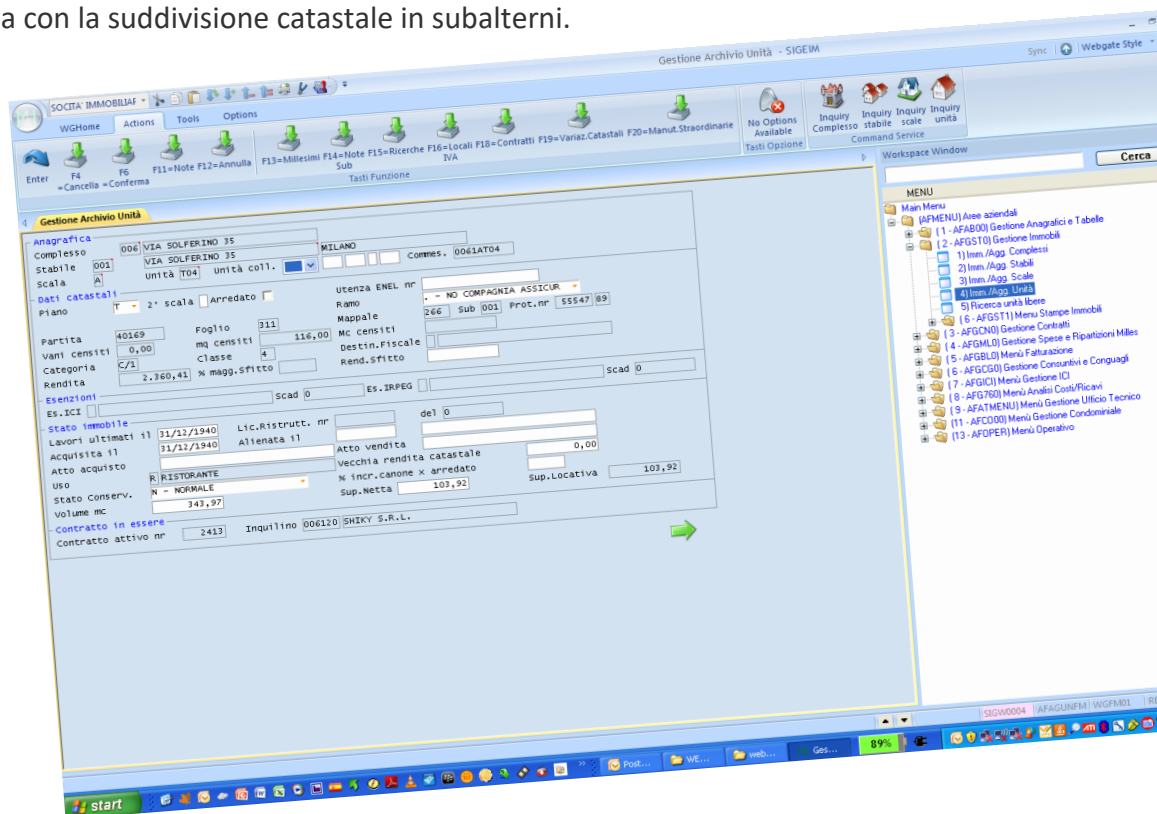
> CLASSIFICAZIONE IMMOBILI E ANAGRAFICHE

SIGEIM prevede una codifica del patrimonio immobiliare articolata su quattro livelli:

- **complesso**, che permette di raggruppare più stabili aventi alcune gestioni in comune;
- **stabile**, che identifica ogni singolo edificio;
- **scala**, che, analogamente a quanto accade nel livello precedente, cataloga ogni singola scala presente nello stabile;
- **unità**, che rappresenta la singola entità locabile, e che quindi può non avere alcuna corrispondenza con la suddivisione catastale in subalterni.

Con il termine "unità" si intende un'entità affittabile a sé stante, indipendentemente dalla sua classificazione presso il catasto.

Le informazioni inserite tramite questa funzione assumono un'importanza vitale all'interno dell'intera procedura.



L'archivio delle unità contiene, oltre a una serie di informazioni di uso corrente (numero locali, riscaldamento autonomo, ecc.), tutti gli elementi necessari al calcolo dei versamenti e alla dichiarazione ICI, sia in acconto che in saldo, alla compilazione del 760 (estremi catastali, dimensioni dell'unità, data di acquisto/vendita, ecc.) e alla definizione del contratto di affitto (uso, ecc.).



SIGEIM

la soluzione per la gestione del patrimonio immobiliare

> CONTRATTI

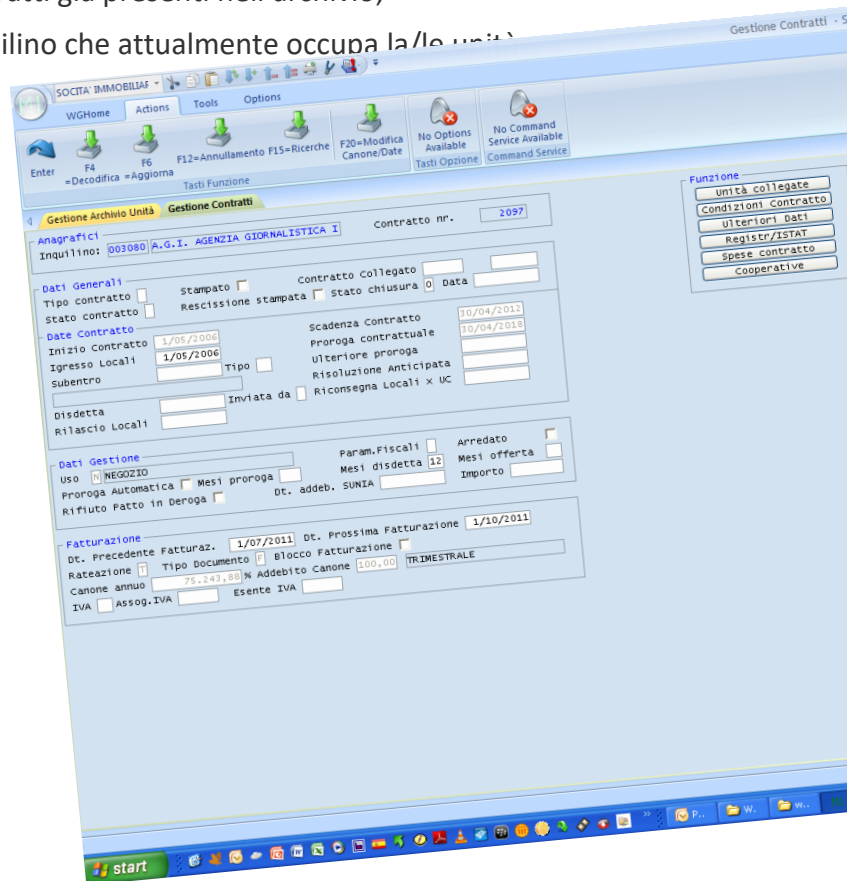
Il contratto d'affitto, così come è inteso ai fini gestionali, è il "documento" che stabilisce il legame tra l'unità e l'inquilino che la occupa. E' facile quindi intuire l'importanza che tale archivio riveste nell'ambito dell'intera procedura; esso deve pertanto avere alcune caratteristiche ben precise:

- deve definire in maniera precisa il periodo d'occupazione della (o delle) unità collegate;
 - non può fare riferimento ad unità già locate, o, se ciò avviene, deve specificare un periodo di locazione diverso da quello degli altri contratti già presenti nell'archivio;
 - deve identificare in maniera univoca l'inquilino che attualmente occupa la/le unità
- SIGEIM prevede modalità facilitate per l'inserimento di alcune tipologie particolari (quali rinnovi, proroghe e subentri) o ripetitive. Ad ogni contratto è possibile collegare una o più unità abitative.

I dati principali contenuti nell'archivio sono quelli relativi alla durata del contratto, alla sua eventuale prorogabilità, anche automatica, al canone di affitto e relativa modalità di rateazione e all'uso cui sono destinati i locali.

In aggiunta a queste informazioni, l'archivio contratti contiene anche i dati necessari al calcolo periodico dell'imposta da versare all'Ufficio del Registro, alla determinazione dell'adeguamento ISTAT e al conteggio degli interessi da accreditare agli inquilini per le cauzioni versate, all'indirizzo di spedizione fattura, ai canoni scalari.

A completamento di questa gestione possono essere richiesti ulteriori dati informativi (eventuali cointestatari o pratiche legali) di minore importanza nell'economia globale della procedura SIGEIM. La gestione telematica dei contratti avviene tramite standard XML e mediante ENTRATEL. E' inoltre possibile gestire in modo analogo anche i rinnovi e le proroghe. Sono inoltre previste diverse funzioni di controllo e monitoraggio sulle scadenze principali dei contratti.



SIGEIM

la soluzione per la gestione del patrimonio immobiliare

> SPESE E RIPARTIZIONI MILLESIMALI

Le spese su SIGEIM possono essere inserite direttamente sul contratto oppure su un preventivo che sarà ripartito in funzione di una tabella millesimale.

Per ogni singolo complesso (livello massimo del patrimonio immobiliare) vengono inserite le unità di misura (natura della spesa), così come per ogni complesso e unità di misura vengono definiti i millesimi di ogni unità abitativa, strutturando così la base per la ripartizione dei preventivi.

Per ogni complesso possono essere inserite una o più spese, ad ognuna delle quali viene associata una unità di misura che ne determinerà il criterio di ripartizione. Per ognuna di queste spese vengono inseriti tutti i dati che determinano i periodi e le modalità generali di ripartizione, nonché l'importo del preventivo. L'importo del preventivo precedentemente inserito verrà ripartito, per ogni unità abitativa, in funzione dei millesimi presenti sull'unità di misura e addebitato come acconto in bollettazione. I consumi rilevati dalle letture dei contatori possono essere memorizzati e i relativi costi addebitati in bolletta.

> FATTURAZIONE

SIGEIM fornisce un indispensabile supporto anche nel processo di fatturazione, nel corso del quale vengono eseguite tutte le fasi di addebito all'inquilino. E' possibile anche inserire eventuali spese da addebitare ad un inquilino ma non provenienti da preventivi, semplicemente indicando la data in cui verranno inclusi nella fatturazione automatica.

A seguito della fase di fatturazione, che può anche essere eseguita più volte, si possono ottenere i relativi tabulati di controllo o le stampe simulate delle bollette. Le bollette emesse possono essere inviate alla propria banca in formato MAV per i relativi pagamenti.

S	Cod	Descrizione	Da	A	Voce	Descrizione	Competenza	Importo
1	COZ	CONDIZIONAMENTO 2011	1/06/2011	30/09/2011	30	CONDIZIONAMENTO	1/01/2011 31/12/2011	1/07/2011 31/12/2011
2	MANUT	MANUTENZIONE PULIZIA FANCOIL	1/01/2011	31/12/2011	40	MANUTENZIONE PULIZIA FANCOIL	1/01/2011 31/12/2011	1/01/2011 31/12/2011
3	RISCA	RISCALDAMENTO 2010-2011	1/01/2010	15/04/2011	1	RISCALDAMENTO	1/01/2010 30/07/2011	1/01/2010 31/12/2011
4	SPESE	SPESE GESTIONE 2011	1/01/2011	31/12/2011	3	RISCALDAMENTO	1/01/2011 31/12/2011	1/01/2011 31/12/2011
5	RISCA	RISCALDAMENTO 2009-2010	15/10/2009	15/04/2010	1	RATA SPESE ACCONTO 2011	1/01/2009 30/07/2010	1/01/2009 31/12/2010
6	SPESE	SPESE GESTIONE 2010	1/01/2010	31/12/2010	1	RATA SPESE ACCONTO 2011	1/01/2010 31/12/2010	1/01/2010 31/12/2010
7	RISCA	RISCALDAMENTO 2008-2009	15/10/2008	15/04/2009	1	RISCALDAMENTO	1/01/2008 30/07/2009	1/01/2008 31/12/2009
8	SPESE	SPESE GESTIONE 2009	1/01/2009	31/12/2009	1	RATA SPESE ACCONTO 2011	1/01/2009 31/12/2009	1/01/2009 31/12/2009
9	RISCA	RISCALDAMENTO 2007-2008	15/10/2007	15/04/2008	1	RISCALDAMENTO	1/01/2007 30/07/2008	1/01/2007 31/12/2008
10	SPESE	SPESE GESTIONE 2008	1/01/2008	31/12/2008	1	RATA SPESE ACCONTO 2011	1/01/2008 31/12/2008	1/01/2008 31/12/2008
11	RISCA	RISCALDAMENTO 2006-2007	15/10/2006	15/04/2007	1	RISCALDAMENTO	1/01/2006 30/07/2007	1/01/2006 31/12/2007
12	SPESE	SPESE GESTIONE 2007	1/01/2007	31/12/2007	1	RATA SPESE ACCONTO 2011	1/01/2007 31/12/2007	1/01/2007 31/12/2007
13	RISCA	RISCALDAMENTO 2005-2006	15/10/2005	15/04/2006	1	RISCALDAMENTO	1/01/2005 30/07/2006	1/01/2005 31/12/2006



SIGEIM

la soluzione per la gestione del patrimonio immobiliare

> CONGUAGLI

La chiusura del rendiconto viene eseguita per complesso su una o più gestioni. Le cifre da conguagliare vengono determinate in base alla ripartizione millesimale sulle unità e ai giorni di competenza di ogni singolo contratto.

I calcoli effettuati da SIGEIM forniscono una visione immediata dei dati raggruppati per voce di spesa e, più in dettaglio, l'analisi a livello di singolo contratto.

> IMU

Le variazioni catastali, inserite sulle unità abitative, forniscono tutti i dati necessari al calcolo e alla dichiarazione. Il calcolo IMU, a seconda della funzione richiesta, può stampare la dichiarazione oppure stampare i bollettini postali di versamento dell'imposta IMU.

> COSTI/RICAVI

L'area Analisi Costi/Ricavi di SIGEIM, che arriva a dettagliare la singola unità, è in grado di fornire:

- Analisi dei redditi per F24.
- Analisi della redditività, attraverso il bilancio dei costi e dei ricavi.

> DICHIARAZIONE DEI REDDITI

SIGEIM fornisce i dati indispensabili per la dichiarazione dei redditi dei soli beni non strumentali da allegare all'F24; nel dettaglio, per singola unità abitativa vengono esposti:

- il reddito medio ordinario
- il reddito effettivo
- l'imponibile IRPEG.

SIGEIM fornisce inoltre tutti i dati di controllo dei beni strumentali e non strumentali; nel dettaglio, per singola unità abitativa vengono esposti:

- il reddito strumentale
- il reddito non strumentale
- il non definibile
- l'escluso da dichiarazione.



SIGEIM

la soluzione per la gestione del patrimonio immobiliare

> DICHIARAZIONE DEI REDDITI

SIGEIM fornisce anche un'analisi di redditività del patrimonio immobiliare; vengono forniti più tabulati ognuno con i soli beni: Strumentali – Non strumentali – Esclusi da dichiarazione. Nel dettaglio, per singola unità abitativa, vengono esposti:

- Costi Ripartibili
- Costi non Ripartibili
- Costi Diversi
- Redditi (affitti)
- Recupero spese (acconti rich.)
- Redditi diversi.

> UFFICIO TECNICO

Lo scopo dell'ufficio tecnico è quello di gestire e di monitorare gli interventi di manutenzione sugli immobili, dalla segnalazione dell'inconveniente all'ordine di intervento, dalla generazione della fattura del fornitore al suo trasferimento in contabilità.

Grazie ad una serie di interrogazioni e di stampe è possibile rilevare:

- la tipologia e la frequenza degli inconvenienti
- la tipologia e la frequenza degli interventi
- eventuali rimorsi assicurativi.

Il tutto attraverso una serie di filtri quali:

- per stabile
- per settore di appartenenza aziendale
- per singolo addetto alla gestione degli interventi
- per segnalanti (inquilino, portinaio, etc.)
- Per fornitore
- Per data
- altro



SIGEIM

la soluzione per la gestione del patrimonio immobiliare