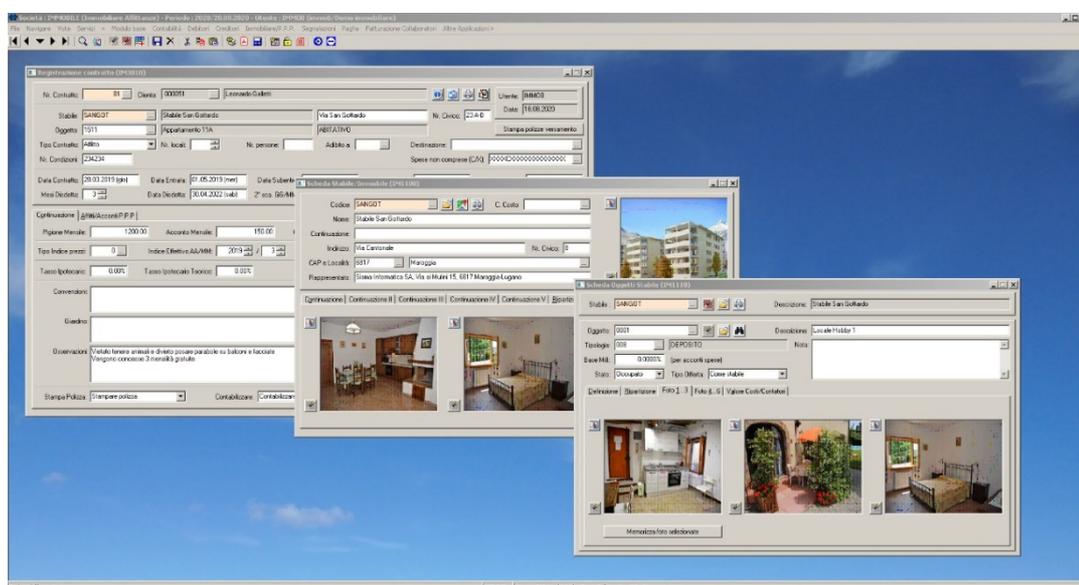


Ver 73.0

IM

Sisma informatica sa

Maroggia



Gestione Immobiliare / P.P.P

Ver73.0

IM

Presentazione applicazione

La soluzione Immobiliare/Proprietà per Piani (P.P.P) fa parte della linea di prodotti **ISAWin**. Questa si integra in maniera completa e trasparente nei diversi moduli, come la Contabilità Finanziaria, Partitario Debitori, Partitario Creditori ecc.

La soluzione si propone di gestire in maniera semplice e intuitiva tutte le funzioni legate alle problematiche degli stabili di reddito e delle proprietà per piani.

Per poter operare in maniera completa questa applicazione necessita la presenza dei moduli Contabilità finanziaria, Partitario Debitori, Modulo Base .

Le soluzioni della linea **ISAWinbusiness software** possono operare anche al di fuori della problematica Immobiliare e possono essere utilizzati come moduli assestanti per la gestione delle vostre attività.

Oltre ai moduli già menzionati, la linea di prodotti **ISAWinbusiness software** propone, a completamento della gestione dei vostri immobili, la Gestione Segnalazione, Gestione Cespiti e la Gestione Business Plan. Sono pure disponibili diversi moduli aggiuntivi quali, Partitario Creditori, Salari e stipendi, Fatturazione Prestazioni collaboratori, Contabilità analitica, O.A.D.

In particolare:

- La Gestione Segnalazioni si prefigge di risolvere le problematiche che riguardano la comunicazione fra Inquilino/Proprietario o Amministrazione. La soluzione permette la gestione dell'iter necessario, fino alla risoluzione della problematica segnalata.
- La Gestione Cespiti risolve la problematica riguardante la manutenzione corrente ordinaria e/o straordinaria dell'immobile e dei suoi relativi oggetti, come pure il calcolo degli eventuali ammortamenti previsti.
- La Gestione Business Plan permette la pianificazione dei budget necessari in caso di ristrutturazione, ampliamenti dell'immobile ed il controllo puntuale dei costi di realizzazione e relativi pagamenti, sorpassi ecc.

Tutta la linea di prodotti **ISAWinbusiness software** è stata concepita per la gestione di Multi Mandati ed è utilizzabile sia in Mono Utenza (Singolo PC) che in Multi Utenza (Rete LAN/WAN/Cloud).

Funzioni principali disponibili

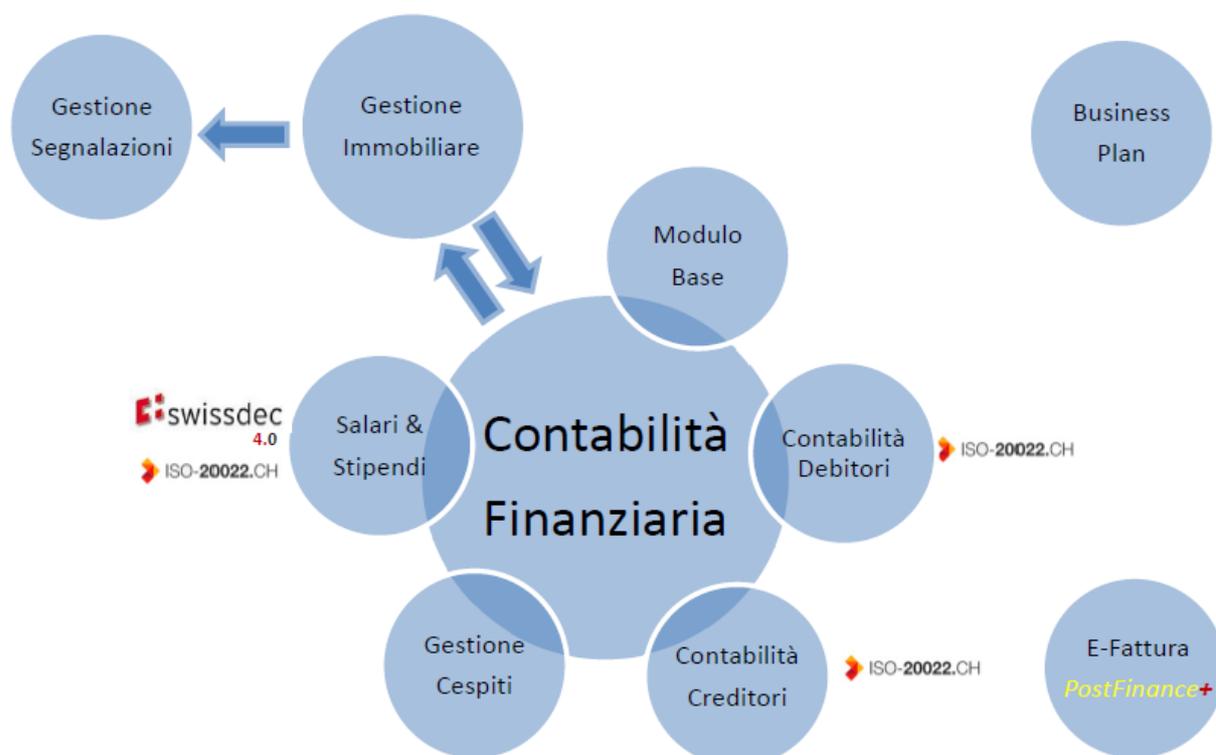
- Gestione illimitata del numero di Mandati.
- Documenti relativi a inquilini/proprietari in multi lingua.
- Redazione del contratto di locazione in lingua italiana (** vedi nota).
- Redazioni dei contratti di locazione in lingua tedesca, inglese, come pure il contratto di parcheggio (*** vedi nota)
- Possibilità di gestire per il medesimo mandato più immobili, anche di tipologia mista (Stabili di reddito e P.P.P.) con relativo bilancio per immobile o consolidato per mandato.
- Possibilità di variare i valori di ripartizione dell'oggetto nel caso di modifica della relativa superficie / millesimi (stabili industriali con oggetti modulari).
- Gestione illimitata della suddivisione spese per la richiesta d'acconto e conguagli, con i più svariati sistemi di ripartizione, fra cui: contatori (Gas), mensilità (TV via cavo), costi fissi con o senza pro rata (Contatori calorici) ecc..
- Possibilità d'impostare un periodo immobiliare e contabile più lungo di 12 mesi (primo periodo di gestione) anche differenziato.
- Possibilità di cumulare più contratti per lo stesso inquilino/proprietario in un'unica polizza di versamento.
- Stampa Polizze di versamento in diversi formati (personalizzabile).
- Calcolo automatico degli acconti spese accessorie P.P.P fino a 6 rate annuali o mensile, con relativa lettera di comunicazione e polizza di versamento.

- Calcolo del fondo di rinnovo (P.P.P.) anche in più rate con relativa polizza di versamento.
- Contabilizzazione degli affitti/acconti con cadenza mensili o in un'unica operazione annuale.
- Ripresa pagamenti affitti/acconti tramite PVR/SOC anche centralizzata per tutti i Mandati (nel caso sia previsto un unico file PVR/SOC)
- Ricerca inquilino/proprietario centralizzato per tutti i Mandati con relativo collegamento automatico al mandato di competenza
- Possibilità di invio dei documenti relativi all'inquilino/proprietario direttamente via E-Mail (Contratti-Richiami)
- Integrata una gestione strutturata dell'archiviazione della corrispondenza per Immobile inquilino / proprietario.
- Possibilità di inserire delle immagini riguardante la scheda dello stabile/oggetti Inquilino / proprietario.
- Integrazione con sistema d'archiviazione elettronica dei documenti nei moduli Contabilità Finanziaria, Partitario Debitori, Partitario Creditori. Possibilità di collegare in maniera automatica le diverse registrazioni e movimenti contabili con i relativi documenti scansionati, ad esempio fatture - documenti bancari – pagamenti ecc., con la relativa visualizzazione in fase di interrogazione.

Ver 73.0

IM

Soluzione **ISAwin** business software :



Ulteriori informazioni sono disponibili visitando il sito di **Sisma Informatica SA** all'indirizzo <http://www.sisma.ch>

A seguire, esempi di stampa:

- Polizza di versamento affitti (Formato A4)
- Lettera conteggio conguaglio
- Contratto di locazione



Sisma Informatica SA

Via ai Mulini, CH-6817 Maroggia-Lugano

Tel. 091 993 27 21 Fax. 091 993 27 40
E-Mail: info@sisma.ch web: www.sisma.ch

CONTRATTO No.: 10

Stabile RICO
PIANO: 3 INTERNO: 013

Egregio Signore
Casali Franco
Via Rico
6900 Lugano

Affitto mese di FEBBRAIO / 2020

LUGANO, 12.02.2020

con scadenza : **05.02.2020**

Vi preghiamo di utilizzare la polizza corretta per non incorrere in inutili richiami spese.

Genere di costo	Importo CHF
Affitto dovuto	622.00
Acconto spese	120.00
TOTALE IMPORTO DA VERSARE CHF	742.00

Coordinate bancarie per versamento tramite IBAN: CH.....

Cornèr Banca SA
6901 Lugano
Zugunsten von / En faveur de / A favore di

Herbert Frank
Via Maroggia
6817 Maroggia

Cornèr Banca SA
6901 Lugano
Zugunsten von / En faveur de / A favore di

Herbert Frank
Via Maroggia
6817 Maroggia

92 06440 00001 02020 02000 00003

01-2514-8

742 00

01-2514-8

742 00

Casali Franco
Via Rico
6900 Lugano

92 06440 00001 02020 02000 00003

Casali Franco
Via Rico
6900 Lugano

0100000742000>920644000001020200200000003+ 010025148>



Sisma Informatica SA

Via ai Mulini, CH-6817 Maroggia-Lugano

Tel. 091 993 27 21 Fax. 091 993 27 40
E-Mail: info@sisma.ch web: www.sisma.ch

CONTRATTO Nr.: 1

Condominio Residenza Pico
PIANO: PT INTERNO: 01

Gentili signore
Bernasconi Claudio
via a aa a
6900 Massagno

Lugano, 31.12.2012

Conteggio spese accessorie periodo 01.01.2012 - 31.12.2012

In allegato vi trasmettiamo il conteggio delle spese accessorie e di riscaldamento del periodo sopra indicato:

Pagina 1/ 1

Genere di costo	Importo Totale	Base Calcolo	Ripartizione	Importo CHF
Portineria	9'856.80	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	1'261.67
Gas riscaldamento	18'397.15	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	2'354.84
Ass. stabile	6'146.10	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	786.70
Spese straordinarie	100.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	12.80
Pulizia stabile	9'856.80	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	1'261.67
Abo. ascensore	2'080.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	266.24
Manutenzione porta garage	372.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	47.62
Elettricit�	2'450.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	313.60
Abo linea tel lift x allarme	315.80	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	40.42
Acqua potabile	1'839.60	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	235.47
Tassa fognatura	1'275.15	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	163.22
Amministrazione	9'500.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	1'216.00
Spese bancarie	241.40	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	30.90
Revisione contabile	150.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	19.20
Man./riparaz.impianti	1'870.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	239.36
Abb.pulizia canalizzazione	640.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	81.92
Acq.macch+mat.man.giard+pul.immob	384.05	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	49.16
Manutenzione giardino/imp. irri.	3'840.00	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	491.52
Abb. pulizia filtro acqua	129.60	: 1'000.000 x	128.000 MIL. =	16.59
TOTALE RIPARTIZIONE COSTI				8'888.90
VOSTRI ACCONTI				- 9'192.00
SALDO A VOSTRO FAVORE				-303.10

La relativa documentazione, pu  essere visionata presso i nostri i nostri uffici, nei prossimi 30 giorni dalla presente.
Ringrazio voi Gentili signore Berna Fernanda e Giulia, per la collaborazione dimostrata.
Vi preghiamo di volerci indicare dove effettuare il versamento dell'importo dovuto. Grazie.

Nome amministrazione
ev indirizzo amministrazione

Allegata: Polizza di versamento

Contratto di locazione

(No. 81)

Pagina :1/2

1. Parti
Locatore **Stabile San Gottardo**
(rappresentato da: **Sisma Informatica SA, Via ai Mulini 15, 6817 Maroggia-Lugano**)
Conduuttore **Leonardo Galletti, Via San Gottardo 23 A-B, 6500 Bellinzona**
Coniuge

2. Oggetto della locazione
Comune di **Maroggia, Via San Gottardo** nr. **23 A-B**
Stabile denominato **Stabile San Gottardo** Piano **5** Interno nr. **1511**
L'ente locato è composto di nr. **3.5** locali
per complessivi m2 **100** m3 (.....%)
L'ente locato è adibito a uso personale
 abitazione familiare per **2** persone
 uso commerciale: i locali sono adibiti a

3. Durata della locazione. Disdetta.
La locazione ha inizio il **01.05.2019** e avrà durata:
 determinata (=fissa), scadendo, senza disdetta, il
 indeterminata, disciolibile con un preavviso di **3** mesi, con effetto alla/e scadenza/e **30/04**; prima scadenza : **30.04.2022**

4. Pigione
1. Pigione annua: CHF **14'400.00** (UNO-QUATTRO-QUATTRO-ZERO-ZERO-PUNTO-ZERO-ZERO)
Pagabile in rate mensili anticipate di fr. CHF **1'200.00** cadauna.
2. Nel caso in cui il presente contratto è concluso per almeno tre anni, la pigione comporterà:
CHF per il I° anno; CHF per il II° anno;
CHF per il III° anno; CHF per il IV° anno;
CHF per il V° anno; CHF per il VI° anno.
3. Il contratto concluso per almeno cinque anni è indicizzato, valendo l'art. 13.1.

5. Spese accessorie
Le seguenti spese accessorie non sono comprese nella pigione:
 riscaldamento e acqua calda manutenzione giardino
 illuminazione, elettricità, pulizia scale e vani comuni sgombero neve
 servizio di portineria, custodia e telegestione abbonamenti di controllo e di assistenza
 acqua potabile e acqua industriale esercizio piscina, sauna ed altri parti comuni
 climatizzazione e ventilazione pulizia serpentine
 ascensore spese di amministrazione secondo il punto 12.2
 fognatura, spazzatura e depurazione Radio-TV via cavo
 disinfezione e disinfestazione
-
e pertanto il conduuttore corrisponderà annualmente l'importo di CHF **1'800.00**
Pagabile in rate mensili anticipate di fr. CHF **150.00**
unitamente alla pigione, a titolo di acconto con conguaglio al termine del relativo esercizio. Prima della sottoscrizione del presente contratto il conduuttore ha la facoltà di visionare l'ultimo conteggio delle spese accessorie.

6. Deposito di garanzia
CHF **2'700.00** (DUE-SETTE-ZERO-ZERO-PUNTO-ZERO-ZERO)
da versarsi in contanti e imperativamente al più tardi alla firma del presente contratto.

Sisma Informatica SA, Via ai Mulini 15, 6817 Maroggia-Lugano

Leonardo Galletti

il locatore (o il suo rappresentante)

il/i conduttore/i

Il coniuge

Contratto di locazione

(No. 81)

Pagina :2/2

7. **Convenzioni** Convenzioni speciali riguardanti la suddivisione delle spese accessorie (pt. 6.5 condizioni generali):

8. **Uso del giardino** L'uso del giardino è riservato al locatore / è consentito al conduttore alle seguenti condizioni (pt. 8.7 condizioni generali):

9. **Osservazioni** Osservazioni ed eventuali altri patti (pt. 18 condizioni generali):

Vietato tenere animali e divieto posare parabole su balconi e facciate
Vengono concesse 3 mensilità gratuite

10. Nel caso in cui il contratto è stipulato con più conduttori, questi rispondono solidamente nei confronti del locatore per tutti gli obblighi derivanti dal conduttore stesso.

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto, le parti eleggono il foro di situazione dell'ente locato.

11. le **CONDIZIONI GENERALI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE CATEF [234234](#)** allegate, non compilate, sono parte integrante del contratto di locazione accettato.

Luogo e data **Maroggia** , il **28.03.2019**

Per : Stabile San Gottardo

Sisma Informatica SA, Via ai Mulini 15, 6817
Maroggia-Lugano

Leonardo Galletti

il locatore (o il suo rappresentante)

Il/I conduttore/i

Il coniuge