

Facility Management
e gestione degli edifici

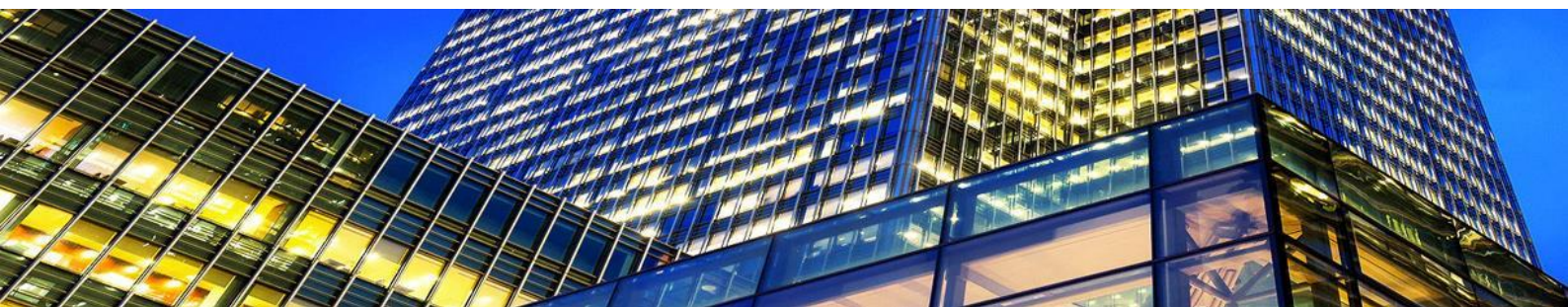
TOL

Promuoviamo la trasparenza



Soluzioni modulari e flessibili per tutti i processi tecnici, infrastrutturali, commerciali e procedurali per l'intero ciclo di vita dell'oggetto.

www.tol.info



Soluzioni modulari e flessibili

- Panoramica centralizzata dell'immobilizzazione come base per le decisioni di investimento
- Informazioni affidabili sulle superfici come base di partenza per ulteriori processi FM (come la gestione degli affitti, delle chiavi o della pulizia), oltre che come base decisionale per l'identificazione di potenziali di risparmio
- Efficienti processi di manutenzione e una gestione ottimizzata dei servizi tramite moderne applicazioni Web e Mobile
- Rappresentazione di tutti i processi operativi e amministrativi per immobili, edifici ed impianti esterni
- Funzioni di valutazione e reporting per una gestione trasparente di immobili ed edifici
- Assistenza in materia di responsabilità personale e civile, compresa l'archiviazione di documenti per eventuali revisioni
- L'integrazione in sistemi ERP favorisce processi ottimizzati e automatizzati
- Concetti flessibili, adattamenti personalizzati facili e sicuri da realizzare, opzioni di ampliamento con soluzioni CAD e GIS
- Soluzione CAFM certificata GEFMA (German Facility Management Association)



pit - FM:
Sistema CAFM
certificato secondo
GEFMA 444

Panoramica

- Processi per la gestione e l'amministrazione
- Attività di manutenzione, verifica e controllo
- Processi per la gestione dei servizi
- Processi commerciali: ordini, contratti e controlling
- Progettazione e costruzione
- Norme, standard e disposizioni legali
- Il punto di partenza: Gestione impianti e oggetti
- Web e Mobile



Processi per la gestione e l'amministrazione

Le nostre soluzioni CAFM forniscono tutti i processi operativi e amministrativi pertinenti sotto forma di applicazioni standardizzate. Grazie all'eccezionale flessibilità del sistema, l'eventuale adattamento a condizioni ed esigenze specifiche non richiede una programmazione apposita. Attraverso la gestione degli impianti e degli oggetti, è possibile definire in qualsiasi momento nuovi processi e tipi di oggetti. Oltre ai processi legati agli edifici, sono disponibili anche moduli per la gestione delle aree verdi e degli spazi pubblici, degli alberi, delle aree deputate al traffico ecc. Il nostro ampio portafoglio di soluzioni consente di gestire qualsiasi bene strumentale, all'interno o all'esterno degli edifici, in un ambiente di sistema centralizzato. La sofisticata modularità dà vita ad applicazioni e investimenti che rispondono alle effettive esigenze del cliente.

- | | | |
|--|---|--|
|  Gestione affitti e vendite |  Gestione degli immobili |  Gestione di terreni e parcelle catastali |
|  Gestione energetica |  Gestione della pulizia |  Gestione inventario |
|  Gestione delle superfici |  Occupazione degli spazi e traslochi |  Prenotazione sale riunioni e catering |
|  Gestione delle notifiche |  Gestione delle chiavi |  Gestione visitatori |
|  Gestione parcheggi |  Gestione veicoli e apparecchiature |  Gestione magazzino e materiali |
|  Help Desk Ticket System |  Sgombero e servizi invernali |  CAD / GIS Viewing ed Editing |



Attività di manutenzione, verifica e controllo

Una manutenzione ben organizzata consente di risparmiare denaro, preservando al contempo il valore degli immobili. Insieme a una gestione ottimizzata dei servizi, è possibile non solo accelerare e automatizzare processi finora molto lunghi e dispendiosi, ma anche semplificarli considerevolmente a tutto vantaggio dell'utente finale. Una delle chiavi di successo è proprio l'integrazione di processi digitali e l'impiego mirato di moderne applicazioni Mobile e basate sul Web.

Ma i processi di manutenzione, da soli, non bastano. Devono essere accompagnati anche da verifiche e controlli di oggetti e impianti a garanzia della conformità legale. La responsabilità personale e civile riguarda sia gli edifici sia gli impianti esterni.

Le nostre soluzioni CAFM forniscono assistenza in tutte le problematiche tecniche, organizzative e commerciali, nella programmazione delle attività di manutenzione, nei controlli e nelle verifiche previsti per legge e più in generale in relazione a tutti i beni strumentali, sia all'interno che all'esterno.



Gestione delle attività di manutenzione



Gestione guasti ed eventi



Gestione dei controlli



Collaudi e gestione guasti



Gestione degli incendi



Gestione delle aree verdi



Controllo degli alberi



Controllo dei giochi



CAD / GIS
Viewing ed Editing

Prüfberichte	Bereitstellungspunkte	Verbrauchspunkte	Reports	Filter		
Auftragssystem	Ventilgr	Ereignisse	Aufgaben / Aufträge	Rechnungen	Dokumente	
Techn. Anlage	Kaufm. Daten	Techn. Daten	Komponenten	Mietverhältnisse	Zähler	CAD
Bezeichnung	Heizungsanlage Herford					
Typ / Modell	n.v.					
Serien - Nr.	SGB 2.160					
Kennung	HZA I					
Hersteller	Friedrich Reitemeier GmbH					
Lieferant	Friedrich Reitemeier GmbH					
Kundendienst	Friedrich Reitemeier GmbH					
Verantwortlicher	Müller					
Beauftragter	n.v.					
Abteilung	Technik					
Zustand	n.v.					
Bemerkung						

Prüfbericht	Dokumente	Prüfmittel																														
Prüfberichts - Nr.	0240-T 01																															
Art der Prüfung	VDE 0701	Zu Gerät / Anlage																														
Name des Prüfers	Dee	Heizungsanlage Herford																														
Ergebnis	Leichte Mängel	Prüfdatum																														
Bezeichnung		3. Jun 2015																														
		Nächste Prüfung																														
		3. Jun 2016																														
Prüfberichtelement (Prüfbericht)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ereignis - Nr.</th> <th>Geht zu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E-000058</td> <td>Anlage</td> </tr> <tr> <td>Störung (BT)</td> <td>Heizungsanlage Herford</td> </tr> <tr> <td>Kontaktweise</td> <td>Meldender</td> </tr> <tr> <td>Telefonanruf</td> <td>Lohmann</td> </tr> <tr> <td>Priorität</td> <td>Telefon</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td>+49 (0) 5221 - 8888 - 15</td> </tr> <tr> <td>Fehlerursache</td> <td>Meldender Freitext</td> </tr> <tr> <td>unbekannt</td> <td>Telefon Freitext</td> </tr> <tr> <td>Erfassungszeit</td> <td>Ausführung durch</td> </tr> <tr> <td>2. Aug 2013 22:24</td> <td>n.v.</td> </tr> <tr> <td>Zu erledigen bis</td> <td>Status</td> </tr> <tr> <td>27. Jul 2013 05:00</td> <td>offen</td> </tr> <tr> <td>Meldepflichtig</td> <td>Status ändern</td> </tr> <tr> <td>Meldetext</td> <td>Heizungsausfall</td> </tr> </tbody> </table>		Ereignis - Nr.	Geht zu	E-000058	Anlage	Störung (BT)	Heizungsanlage Herford	Kontaktweise	Meldender	Telefonanruf	Lohmann	Priorität	Telefon	mittel	+49 (0) 5221 - 8888 - 15	Fehlerursache	Meldender Freitext	unbekannt	Telefon Freitext	Erfassungszeit	Ausführung durch	2. Aug 2013 22:24	n.v.	Zu erledigen bis	Status	27. Jul 2013 05:00	offen	Meldepflichtig	Status ändern	Meldetext	Heizungsausfall
Ereignis - Nr.	Geht zu																															
E-000058	Anlage																															
Störung (BT)	Heizungsanlage Herford																															
Kontaktweise	Meldender																															
Telefonanruf	Lohmann																															
Priorität	Telefon																															
mittel	+49 (0) 5221 - 8888 - 15																															
Fehlerursache	Meldender Freitext																															
unbekannt	Telefon Freitext																															
Erfassungszeit	Ausführung durch																															
2. Aug 2013 22:24	n.v.																															
Zu erledigen bis	Status																															
27. Jul 2013 05:00	offen																															
Meldepflichtig	Status ändern																															
Meldetext	Heizungsausfall																															
Info von Auftragsbearbeiter																																



Processi per la gestione dei servizi

Una gestione efficiente dei servizi racchiude in sé un considerevole potenziale di risparmio, accompagnato da una maggiore trasparenza e dalla documentazione delle prestazioni. È possibile automatizzare procedure di lavoro complete, snellendole e ottimizzandole attraverso processi digitali con applicazioni Mobile e basate sul Web.

Tutti i messaggi confluiscono immediatamente in un portale centralizzato, dal quale vengono poi trasferiti per la successiva elaborazione. I messaggi possono essere richieste o reclami, segnalazioni di guasti o danni, messaggi generati automaticamente da un sistema, ad esempio relativamente alla scadenza delle garanzie o a informazioni sui sistemi di gestione. Per l'ulteriore elaborazione sono disponibili funzioni flessibili, quali la creazione automatizzata dell'ordine, l'assegnazione a reparti, persone o aziende, informazioni di stato complete, la notifica ed escalation automatica, la gestione dei collaudi e l'abilitazione per la fatturazione a un sistema ERP. La nostra gestione dei servizi può essere utilizzata sia dai dipendenti interni sia da società di servizi. A seconda delle esigenze, i fornitori possono documentare i propri servizi tramite un portale Web o applicazioni Mobile.

I principali moduli della gestione dei servizi comprendono:



Help Desk
Ticket System



Gestione guasti
ed eventi



Gestione ordini,
attività e appuntamenti



Gestione dei contratti



Gestione della
garanzia



Collaudi e
gestione guasti



Gestione delle
notifiche



Processi commerciali: ordini, contratti e controlling

Insieme alla gestione di impianti ed oggetti, il settore ordini, contratti e controlling rappresenta il sistema di base delle nostre soluzioni CAFM. Ad ogni oggetto dell'impianto vengono assegnati in modo univoco ordini, attività, contratti, ecc. in modo da rendere possibile la valutazione delle più varie problematiche. Sono disponibili funzioni di serie importanti, come la gestione di contratti o garanzie, ma anche tutti gli strumenti necessari per il controlling e la rendicontazione.

I singoli moduli si trovano così a collaborare fianco a fianco con sistemi ERP fornendo informazioni importanti, quali ad esempio la completezza di prestazioni di servizio esterne, difetti che rientrano nella garanzia o collaudi irregolari. Di norma, grazie a queste sole informazioni ora disponibili da un unico sistema CAFM, si conseguono risparmi considerevoli.

La stretta interazione fra le nostre soluzioni e sistemi ERP come SAP si rispecchia, ad esempio, nel bilancio consuntivo delle spese di gestione. In una carta interattiva vengono visualizzate le diverse informazioni che si riferiscono alle unità spaziali.

 Gestione indirizzi e contatti 	 Gestione ordini, attività e appuntamenti 	 Valutazione e rapporti 
 Controlling, budget e costi 	 Gestione dei documenti 	 Gestione della garanzia 
 Gestione magazzino e materiali 	 Calcolo delle spese accessorie 	 Gestione del personale 
 Gestione dei contratti 	 Valutazione dello stato 	 Integrazione ERP 
 Bilancio consuntivo delle spese di gestione 		



Progettazione e costruzione

La catena di informazioni rilevante per la gestione di tutti i beni strumentali inizia fin dalla fase di progettazione. I dati delle soluzioni di progettazione CAD e GIS possono essere acquisiti direttamente nel sistema CAFM e qui integrati con altri record di dati, documenti, ordini, contratti, ecc. Il sistema CAFM dispone, ad esempio, di importanti applicazioni di processo per la gestione dei progetti di costruzione, degli ordini, dei collaudi e dei problemi sin dalle fasi iniziali.

Per questo le nostre soluzioni supportano, fin dalla fase di progettazione, una gestione integrata e centralizzata di dati, informazioni e processi per un passaggio fluido alla fase operativa. Sempre dall'inizio, si può inoltre contare su una documentazione trasparente e protetta di tutti i fatti e le prestazioni. Come integrazione, sono disponibili soluzioni GIS e CAD professionali per la progettazione e l'acquisizione dati.



Project management
(edilizia)



Gestione ordini,
attività e appuntamenti



Gestione dei contratti



Collaudi e
gestione guasti



Scavi e cantieri



CAD / GIS
Viewing ed Editing



Soluzioni di progettazione CAD e GIS



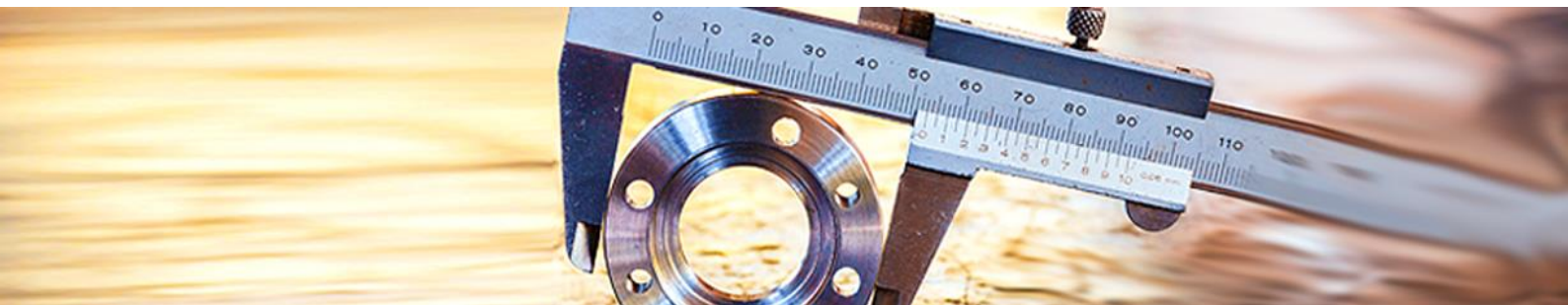
CAD Progettazione degli
edifici e impiantistica



Soluzioni GIS
per aree verdi



Oltre alle nostre soluzioni CAD e GIS, sono disponibili interfacce compatibili con i principali fornitori GIS, CAD e BIM, come MicroStation o Autodesk Revit. Scoprite di più sulle soluzioni CAD e GIS.



Norme, standard e disposizioni legali

Un requisito fondamentale per la gestione dei beni strumentali è il rispetto di standard, norme e disposizioni legali. Ma anche il miglioramento dei processi di lavoro grazie a una gestione della qualità aziendale riveste un ruolo sempre più importante.

I nostri moduli aiutano i clienti ad uniformarsi alle disposizioni vigenti, ad utilizzare direttamente norme e standard e a mettere a punto un sistema di gestione della qualità interno.



Responsabilità
dei gestori



Salute e sicurezza
sul lavoro



Gestione della
tutela ambientale



Legal Compliance



Norme e standard

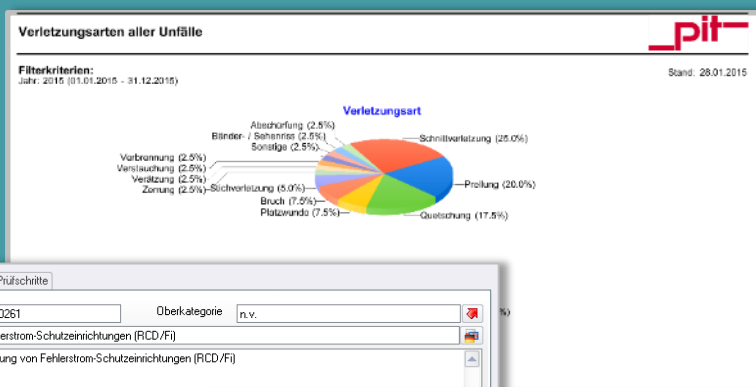


Gestione della qualità

Kontextbaum

Nummer | beginnt mit...

- ☐ Kostengruppen DIN 276
 - ☐ 100 - Grundstück
 - ☐ 200 - Herrichten und Erschließen
 - ☐ 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen
 - ☐ Kostengruppen DIN 276
 - ☐ 310 - Baugrube
 - ☐ 320 - Gründung
 - ☐ 330 - Außenwände
 - ☐ 340 - Innenwände
 - ☐ 350 - Decken
 - ☐ 360 - Dächer
 - ☐ 370 - Baukonstruktive Einbauten
 - ☐ 390 - Sonst. Maßnahmen f. Baukonstr.
 - ☐ 400 - Bauwerk - Technische Anlagen
 - ☐ Kostengruppen DIN 276
 - ☐ 410 - Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
 - ☐ 420 - Wärmeversorgungsanlagen
 - ☐ 430 - Lufttechnische Anlagen
 - ☐ 440 - Starkstromanlagen
 - ☐ 450 - Fernmelde-/info.techn. Anlagen
 - ☐ 460 - Förderanlagen
 - ☐ 470 - Nutzungsspezifische Anlagen
 - ☐ 480 - Gebäudeautomation
 - ☐ 490 - Sonst. Maßn. f. techn. Anlagen
 - ☐ 500 - Außenanlagen
 - ☐ Kostengruppen DIN 276
 - ☐ 510 - Geländeflächen
 - ☐ 520 - Befestigte Flächen
 - ☐ 530 - Baukonstruktionen in Außenanl.
 - ☐ 540 - Technische Anlagen in Außenanlagen
 - ☐ 550 - Einbauten in Außenanlagen
 - ☐ 560 - Wasserflächen
 - ☐ 570 - Pflanz- und Saatflächen
 - ☐ 590 - Sonst. Maßn. f. Außenanlagen
 - ☐ 600 - Ausstattung und Kunstwerke
 - ☐ 700 - Baunebenkosten



Prüfvorschrift | Prüfschritte

Nummer: 1000261 | Oberkategorie: n.v.

Name: Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen (RCD/FI)

Text: Prüfung von Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen (RCD/FI)

Geräteart: n.v.

Arbeitsvorschrift

Nummer: GUV 50.7 | Oberkategorie: Gesetze und Verordnungen

Name: Aufgaben, Pflichten und Haltung im innerbetrieblichen Arbeitsschutz - GUV 50.7 2000-07

Text: Bundesverband der Unfallkassen (Hrsg.)
Für Unternehmen (Arbeitgeber, Führungskräfte, Versicherte (Beschäftigte), Fachkräfte für Arbeitssicherheit/Betriebsärzte, Sicherheitsbeauftragte, Estheller, Personal-/Betriebsräte
Bundesverband der Unfallkassen
www.unfallkasse.de

Arbeitschritte / Material

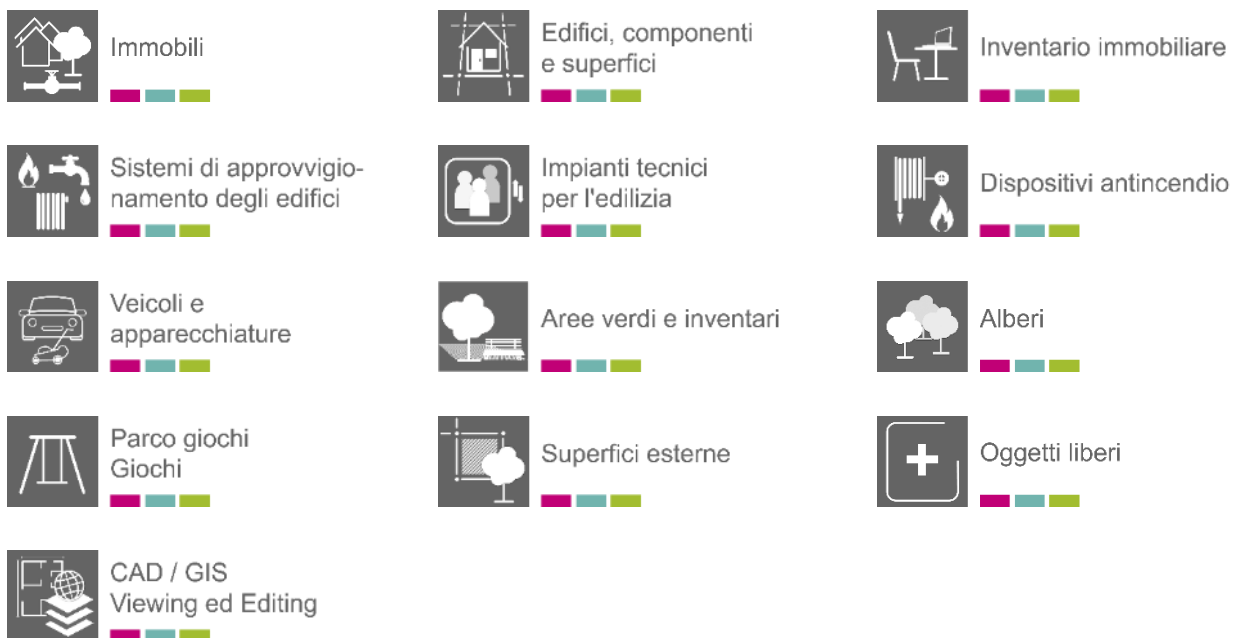
0	Nummer	Name	Bemerkung
Keine anzuzeigenden Objekte.			

Neu | Kopieren | Löschen | Bearbeiten

Il punto di partenza: Gestione impianti e oggetti

Attraverso la gestione di impianti e oggetti, tutte le informazioni sui singoli oggetti vengono strutturate e gestite a livello centrale: dai dati principali alle informazioni assegnate ricavate da ERP, CAD, BIM o GIS, da documentazione di vario genere e dalle relazioni tra i diversi oggetti. Da questa postazione centrale vengono poi strutturati in modo protetto tutti i processi diretti e indiretti.

La gestione di impianti e oggetti è il cuore della gestione dei beni strumentali. Oltre agli oggetti correlati agli edifici, è pertanto possibile integrare o aggiungere in qualsiasi momento altri oggetti e processi, come aree verdi, alberi o ambiti specifici completamente nuovi. L'accurata struttura del modulo per la gestione di impianti e oggetti favorisce un approccio opzionale in grado di soddisfare qualsiasi tipo di esigenza.





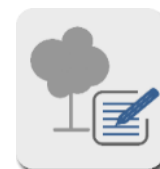
Soluzioni Mobile

L'impiego di applicazioni Mobile e Web gioca un ruolo decisivo per l'efficienza dei sistemi CAFM/CMMS. Soluzioni di processo moderne, veloci e snelle, unite a soluzioni tecniche aggregate, mettono a disposizione specifiche informazioni e funzioni che sono necessarie nelle diverse fasi di lavoro e idealmente utilizzabili su tutti i terminali. L'utilizzo e la guida utente sono particolarmente intuitivi, semplificando in tal modo l'intero processo all'utente. Le soluzioni mobili sono lo strumento ideale per evitare dispersioni nel flusso di informazioni e realizzare processi digitali e per lo più automatizzati.

Panoramica applicazioni Mobile

Scelta esemplare di applicazioni::

- Gestione ordini e appuntamenti
- Gestione guasti e degli eventi
- Acquisizione dati/inventari/valutazione degli inventari
- Valutazione dei danni/documentazione
- Collaudi e gestione guasti
- Gestione della qualità
- Gestione formazione e training
- Gestione dei controlli di apparecchiature/impianti
- Gestione dei controlli dei dispositivi medici
- Gestione contatori e rilevamento dei valori di conteggio
- Gestione delle riparazioni (edifici, tecnica, inventario)
- Controllo della pulizia
- Consegna delle chiavi
- Gestione dei magazzini
- Prenotazione di locali
- Controllo degli alberi / dei giochi
- Controllo degli inventari nell'ambito della gestione delle aree verdi
- Controllo di strade e impianti per il traffico
- Sgombero e servizi invernali
- Aggiornamenti CAD e GIS Mobile
- Soluzioni GIS Mobile stand-alone
- ...
- Applicazioni liberamente configurabili





Soluzioni Web

Soluzioni Web CAFM/CMMS



Tutti i moduli CAFM/CMMS sono disponibili come WebClient. Questi ultimi possono essere organizzati secondo le proprie specifiche esigenze:

- **Soluzioni di processo** veloci e snelle che non richiedono una formazione specifica
- **Soluzioni tecniche** aggregate per la rapida acquisizione delle informazioni e una facile elaborazione dei dati
- Soluzioni su portale, sotto forma di **Help Desk / sistemi di ticketing** con i contenuti richiesti, come messaggi di errore, reclami, notifiche di richiesta, ad es. per pulizie speciali, denunce di smarrimento
- Le integrazioni disponibili comprendono i nostri componenti GIS/CAD basati sul Web

I WebClient sono intuitivi nell'uso e concepiti come aggregazione ottimale delle informazioni. Il ricorso al Responsive Design e ai comandi gestuali consente un utilizzo ottimale anche su tablet o smartphone.

Soluzioni Web GIS/CAD



Con mapAccel offriamo una soluzione Web scalabile: ideale per informazioni rapide e per la semplice elaborazione di dati geometrici, oltre che per valutazioni territoriali. Oltre all'uso come classica soluzione WebGIS, mapAccel offre il vantaggio di elaborare anche i dati CAD presenti nel database e di integrare modelli di dati BIM. In questo modo, in mapAccel è possibile utilizzare sia dati GIS che dati CAD, integrando alla perfezione ciò che si trova all'interno e all'esterno dell'edificio.

Ai fini della visualizzazione e della funzionalità spaziale, mapAccel può anche essere utilizzato come estensione nelle nostre soluzioni CAFM/CMMS.

La combinazione tra i componenti GIS, CAD e CAFM/CMMS all'interno di un'interfaccia intuitiva fa di mapAccel un sistema informatico interdisciplinare centrale compatibile con qualsiasi livello aziendale.



Soluzioni Web

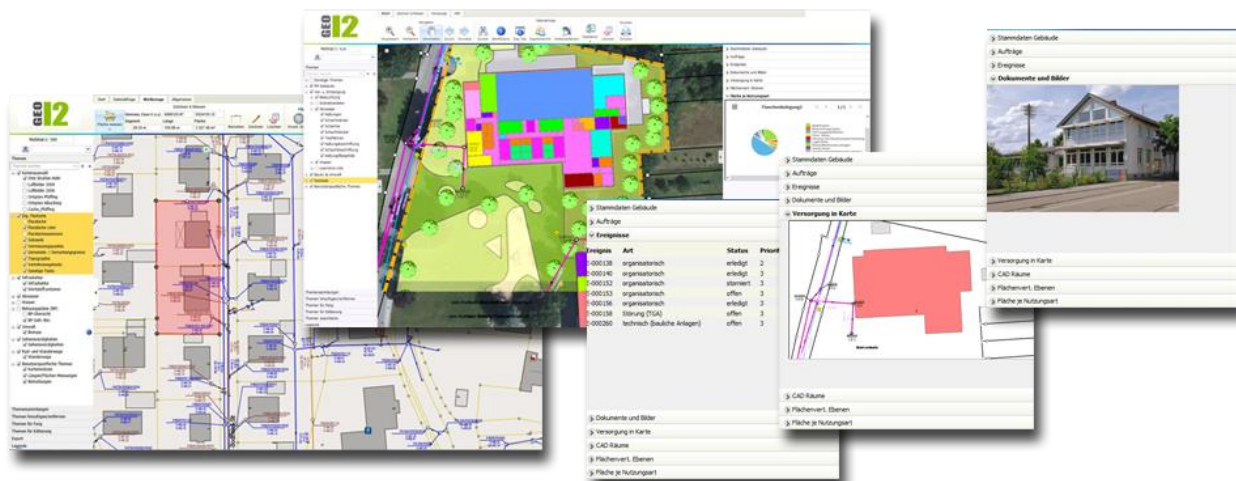
Sistemi informatici basati sul Web



Quasi tutti i settori aziendali hanno bisogno di dati e informazioni in un formato ridotto e aggregato per espletare il proprio lavoro. Il mero utilizzo di dati in singoli sistemi professionali non basta quindi per un'efficiente gestione dei dati e delle informazioni all'interno di un'azienda.

I nostri sistemi informativi territoriali basati su mapAccel e pit - FM raccolgono, mediante un approccio altamente integrativo, dati CAFM/CMMS, ERP, CAD e GIS e di altre fonti fornendo quindi informazioni appropriate relative ad attività e processi. Tutti i beni strumentali (asset) sono quindi disponibili, insieme a tutti i dati richiesti, in un sistema dinamico-interattivo centrale.

L'accesso alle informazioni su mappe o planimetrie interattive è estremamente semplice e fornisce al contempo una visione trasparente delle istanze richieste. I dati di posizione sono sempre estremamente chiari, è possibile attivare e disattivare singoli livelli di informazioni e riconoscere immediatamente eventuali interrelazioni o conflitti territoriali.



Soluzioni software



CAFM

Gestione di informazioni e processi



GIS / CAD

Progettazione, documentazione e visualizzazione



MOBILE

Flessibile e digitale



WEB

Dati e informazioni centralizzati

Campi d'impiego



Facility Management



Gestione tecnica degli impianti



Gestione dei spazi pubblici



Gestione delle attività di manutenzione



Gestione di dispositivi medici



Sistemi tecnici e informatici per comuni

Settori

- Energetico e servizi
- Servizi di FM
- Ricerca e Formazione
- Tempo libero e sport
- Sanità
- Commercio
- Real estate
- Industria
- Servizi all'industria
- Chiese
- Enti pubblici
- Arte e cultura
- Trasporti e logistica
- Banche e assicurazioni

Infrastructure | Facility | Utility Management



TOL
www.tol.info

TOL GMBH

Gerbersruhstr. 2/1
D-69168 Wiesloch
Tel. +49 (0) 6222 9719010
office@tol.info

Via B. Buoizzi 12
I-39100 Bolzano (BZ)
Tel. +39 (0471) 068-600
contact@tol.info