

PREVENTIVO

Gestionale proprietario & infrastruttura AI interna

N. 2026/09-GH-AI · Data 01/09/2026

Durata progetto 36 mesi · Validità offerta 30 giorni



SPETT.LE

Garda Haus

Alla c.a. della Direzione

LA VISIONE

Un gestionale proprietario costruito attorno a un cervello AI interno

Non un software in affitto, ma un **asset di proprietà** di Garda Haus: un gestionale su misura che riprende e supera tutto ciò che oggi offre OnOffice, e che gira attorno a un LLM interno installato su hardware proprietario. Il risultato è una struttura che **nessun competitor possiede**: Garda Haus diventa la prima agenzia immobiliare italiana con un ecosistema gestionale e AI proprietario, completo e all'avanguardia.

150.000 €

Investimento totale · diluito su 36 mesi

3–6 mesi

Sistema operativo e già utilizzabile

36 mesi

Finalizzazione e personalizzazione continua

COMPONENTE 1

Gestionale proprietario

Tutte le funzioni di OnOffice, ricostruite su misura e potenziate con funzionalità nuove, senza i limiti dell'attuale piattaforma.

COMPONENTE 2

LLM interno & “Second Brain”

Hardware dedicato fornito da noi, modello GLM installato in locale, cervello AI proprietario al servizio di tutte le filiali.

RISULTATO

Vantaggio competitivo unico

Dati 100% proprietari, nessun costo per utilizzo dell'AI, nessun lock-in: un primato tecnologico nel settore.

SITUAZIONE ATTUALE — ONOFFICE

Software in licenza, con limiti strutturali

Oggi Garda Haus opera su **OnOffice**, un gestionale immobiliare valido ma **standard e in licenza**: le funzionalità sono quelle previste dal fornitore, i dati risiedono su infrastruttura di terzi, le personalizzazioni sono limitate a ciò che la piattaforma consente e ogni anno si paga un canone senza costruire un asset proprio. È uno strumento che si “affitta”, non che si possiede — e che non può spingersi oltre i propri confini.

- Funzionalità predefinite, personalizzazioni limitate ai confini del prodotto
- Dati ospitati su infrastruttura di terzi, non pienamente proprietari
- Canone ricorrente senza creazione di un asset aziendale
- Nessuna intelligenza artificiale proprietaria integrata nei processi
- Impossibile costruire liberamente chatbot, assistenti e agenti sui propri dati
- Evoluzione del prodotto decisa dal fornitore, non da Garda Haus

COMPONENTE 1 — IL GESTIONALE PROPRIETARIO

Tutto OnOffice, ricostruito e superato

Realizziamo un gestionale **su misura sui processi reali di Garda Haus** — nome di lavoro **“Garda Haus OS”**. Il punto di partenza è semplice: **riprendere tutte le funzionalità presenti oggi in OnOffice**, mantenere e ottimizzare ciò che già funziona bene, e **aggiungere tutto ciò che serve** superando i limiti dell'attuale piattaforma. Un sistema che cresce con l'azienda invece di vincolarla.

Tutte le funzionalità di OnOffice, riprodotte e migliorate

- Gestione immobili centralizzata (anagrafica, stati, documenti)
- CRM e database contatti con storico completo del cliente
- Matching automatico immobili ↔ profili di ricerca
- Esposé / brochure e schede immobile dinamiche
- Email, newsletter e comunicazioni personalizzate
- Pubblicazione multi-portale e sincronizzazione annunci
- Statistiche, business intelligence e report personalizzati
- Workflow, automazioni e liste attività (to-do)
- Calendario, appuntamenti e gestione team
- Calcolo provvigioni e flusso preventivo → fatturazione
- App per gli agenti sul campo
- Integrazione con il sito web e i lead in ingresso

Ciò che oggi OnOffice non può fare — e che aggiungiamo

- **Personalizzazione totale** su processi e filiali di Garda Haus
- **Ricerca conversazionale** su immobili e contatti in linguaggio naturale
- **Caricamento ed estrazione dati conversazionale** (dettando o scrivendo)
- **Generazione automatica** di annunci, descrizioni, esposé ed email
- **Matching intelligente** potenziato dall'AI interna
- **Report e analisi su richiesta**, generati in linguaggio naturale
- **Assistenti operativi** per ogni agente e chatbot per ogni filiale
- Estensioni e nuovi moduli su richiesta, senza vincoli di fornitore

COMPONENTE 2 — LLM INTERNO & “SECOND BRAIN”

Cervello AI proprietario, dati che non escono mai

Oltre al gestionale, forniamo e installiamo su **macchine proprietarie** (workstation Apple **Mac Studio M4 Ultra o equivalente**, ad alta memoria unificata) un **LLM interno** basato su **GLM** — uno dei migliori modelli open-weight in circolazione — nella configurazione ottimizzata per l'esecuzione locale. Attorno ad esso costruiamo un **“Second Brain”**: una struttura AI proprietaria che diventa la memoria e l'intelligenza operativa dell'azienda.

Hardware dedicato fornito da noi

Workstation Apple Silicon di fascia alta, di proprietà di Garda Haus: nessuna dipendenza da cloud di terzi.

Modello GLM in locale

Modello open-weight installato on-premise: i dati restano interni, senza tariffe per utilizzo né lock-in.

Chatbot personalizzati per ogni filiale

Ogni sede ha il proprio assistente, addestrato sui propri immobili, contatti e procedure.

Analisi dati e reperimento info

Interrogazioni in linguaggio naturale sull'intero patrimonio informativo aziendale, in tempo reale.

IL GESTIONALE GIRA ATTORNO ALL'LLM INTERNO

Non è un'AI “aggiunta a lato”: il gestionale è progettato per **lavorare e girare attorno al Second Brain**. Ogni scheda immobile, ogni contatto, ogni documento diventa materia su cui l'AI ragiona. Si potrà **caricare ed estrarre dati semplicemente conversando**, chiedere informazioni in linguaggio naturale, far generare al sistema annunci, email e report — trasformando il gestionale da archivio passivo a collaboratore attivo.

COSA SI POTRÀ COSTRUIRE GRAZIE ALL'LLM INTERNO

A costo marginale azzerato · su dati proprietari

Una volta in casa l'infrastruttura AI, ogni nuova applicazione si costruisce **senza costi ricorrenti per utilizzo**: nessuna tariffa a consumo, nessun dato inviato all'esterno. Ciò che segue non è teoria, è ciò che il Second Brain rende immediatamente possibile.

Chatbot vocali

Assistenti telefonici e reception AI che rispondono, qualificano e smistano le richieste 24/7.

Chatbot testuali

Assistenti sul sito e per singola filiale, addestrati sugli immobili e sulle FAQ reali.

Assistenti interni per gli agenti

Un collega AI che conosce procedure, listini e storico: risponde e velocizza il lavoro quotidiano.

Agenti AI autonomi

Automazioni che eseguono task ripetitivi: aggiornamento annunci, follow-up, smistamento lead.

Analisi & business intelligence

Domande sui dati aziendali e risposte immediate, con grafici e sintesi generati su richiesta.

Contenuti & traduzioni

Testi marketing, descrizioni e traduzioni multilingua per la clientela internazionale del lago.

PERCHÉ UN LLM INTERNO CAMBIA LE REGOLE

- **Costo per utilizzo azzerato**: l'AI si usa senza limiti, senza tariffe a consumo
- **Dati 100% proprietari**: nulla lascia l'infrastruttura di Garda Haus
- **Privacy e conformità**: informazioni sensibili trattate internamente
- **Nessun lock-in**: il modello è di proprietà, personalizzabile e addestrabile
- **Scalabilità libera**: nuovi assistenti e agenti costruiti su richiesta
- **Know-how che resta in azienda**: un asset che cresce nel tempo

IL VANTAGGIO COMPETITIVO

Un primato nel mercato immobiliare italiano

Mettendo insieme gestionale su misura e AI proprietaria, Garda Haus ottiene qualcosa che **nessun competitor possiede**: non un software preso a noleggio come tutti, ma un ecosistema unico, costruito sui propri dati e sui propri processi. È un posizionamento che comunica innovazione ai clienti, attrae i migliori agenti e costruisce un vantaggio difficile da replicare.

- **Prima agenzia italiana** con gestionale + LLM proprietari integrati
- Tecnologia come leva di **branding e recruiting** di alto livello
- Efficienza operativa superiore su tutte le filiali
- Un asset di valore crescente, non un costo a fondo perduto

TEMPISTICHE & ROADMAP

Operativo in 3–6 mesi, perfezionato in 36

Il sistema — gestionale e LLM interno — sarà **già pronto e utilizzabile entro 3–6 mesi**. I 36 mesi complessivi servono a finalizzarlo, personalizzarlo e ampliarlo con continuità sulle esigenze specifiche che emergeranno, così da distribuire anche l'investimento in modo sostenibile.

Fase 1 · Mesi 0–6

Fondamenta operative. Sviluppo del core del gestionale, fornitura hardware, installazione dell'LLM interno, migrazione da OnOffice. Sistema già utilizzabile.

Fase 2 · Mesi 6–24

Personalizzazione & AI. Nuove funzioni su misura, chatbot per filiale, assistenti e primi agenti AI, integrazione profonda gestionale ↔ Second Brain.

Fase 3 · Mesi 24–36

Finalizzazione & estensioni. Ottimizzazione, nuovi moduli su esigenze specifiche, ampliamento delle applicazioni AI e messa a regime completa.

INVESTIMENTO ECONOMICO

Periodo	Focus principale	Investimento
Anno 1	Sviluppo core gestionale, fornitura hardware, installazione LLM interno, migrazione da OnOffice	50.000 €
Anno 2	Personalizzazioni avanzate, chatbot per filiale, assistenti e agenti AI, integrazione profonda	50.000 €
Anno 3	Finalizzazione, ottimizzazione e nuovi moduli su esigenze specifiche	50.000 €
Totale progetto	36 mesi · gestionale + infrastruttura AI proprietaria	150.000 €

≈ 4.167 € / mese

50.000 € / anno · per 3 anni

Investimento diluito e sostenibile

UN INVESTIMENTO, NON SOLO UNA SPESA

La ripartizione su 36 mesi rende l'operazione sostenibile e va a **sostituire il costo oggi destinato a OnOffice**, trasformando un canone perpetuo in un **asset di proprietà**. Al termine del percorso, Garda Haus non avrà “affittato” un software per tre anni: possiederà un gestionale su misura e un'infrastruttura AI interna che continuano a generare valore, efficienza e vantaggio competitivo negli anni successivi, a costi di utilizzo pressoché nulli.

Tutti gli importi si intendono **IVA esclusa** (+22%). L'importo comprende sviluppo del gestionale, fornitura dell'hardware dedicato, installazione e configurazione dell'LLM interno, migrazione dei dati da OnOffice, personalizzazioni e manutenzione evolutiva lungo i 36 mesi. Eventuali licenze di terze parti, integrazioni con sistemi esterni o richieste fuori dal perimetro descritto sono da concordare separatamente. Le denominazioni “Garda Haus OS” e “Second Brain” sono nomi di lavoro. Il modello GLM è utilizzato nella configurazione ottimale per l'esecuzione locale sull'hardware fornito. Offerta valida 30 giorni dalla data di emissione.

PER PLAY2PROSPER S.R.L. — SOLOVERA

PER ACCETTAZIONE — GARDA HAUS