**PROGETTO “PROPERTY MANAGEMENT (PROMA)”**

**PON GOVERNANCE E CAPACITÀ ISTITUZIONALE 2014-2020**

**MACRO-PROCESSI CODIFICATI**

Date: 16/12/2019

Doc. Version: 1.1

**Informazioni generali**

|  |  |
| --- | --- |
| **Programma** | PON Governance e Capacità Istituzionale 2014-2020 |
| **Asse** | III |
| **Obiettivo specifico** | 3.1 |
| **Azione** | 3.1.1 |
| **Titolo** | ProMa - Property Management |
| **CUP** | G31E18000050007 |

**Informazioni sul controllo del documento**

|  |  |
| --- | --- |
| **Informazione** | **Descrizione** |
| **Titolo del documento** | Macro-processi codificati |
| **Titolo del Progetto** | PROPERTY MANAGEMENT (PROMA) |
| **Autore** | Carlo Sportolaro  Domenico Libertucci |
| **Responsabile di Progetto (RUP)** | Gianluca Cespuglio |
| **Revisione documento** | 1.1 |
| **Data** | 16/12/2019 |

**Approvazione del documento**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nome** | **Ruolo** | **Azione** | **Data** |
| Gianluca Cespuglio | RUP | Approvazione | 05/08/2019 |
| Gianluca Cespuglio | RUP | Approvazione | 16/12/2019 |
|  |  |  |  |

**Storia del documento**

L’autore del documento è autorizzato ad apportare le seguenti tipologie di modifiche al documento senza che sia necessaria una nuova approvazione del documento:

* Formattazione e ortografia
* Chiarimenti

Le modifiche a questo documento sono riassunte nella tabella seguente in ordine cronologico inverso (prima l’ultima versione)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Revisione** | **Data** | **Creato da** | **Breve descrizione delle modifiche** |
| 1.0 | 20/12/2019 | Carlo Sportolaro  Domenico Libertucci  Dino Fratelli | Prima emissione |
| 1.1 | 16/12/2019 | Carlo Sportolaro  Domenico Libertucci  Dino Fratelli | Revisione finale |

**Gestione della configurazione**

L’ultima versione di questo documento controllato è archiviata nella directory del progetto PROMA.

Indice

[Premessa 5](#_Toc84189906)

[Scopo e obiettivi 7](#_Toc84189907)

[Macro-processi 8](#_Toc84189908)

[Macro-processo 1 – Individuazione/reperimento delle informazioni 8](#_Toc84189909)

[Macro-processo 2 – Popolamento della banca dati 9](#_Toc84189910)

[Macro-processo 3– Certificazione dell’inventario 10](#_Toc84189911)

[Macro-processo 4– Ampliamento delle informazioni legate al patrimonio immobiliare 11](#_Toc84189912)

# Premessa

Il Progetto ProMa riguarda il riuso della buona pratica del Comune di Perugia relativa ai processi di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, supportati da una piattaforma informatica di raccolta, fascicolazione e gestione di tutte le informazioni relative agli immobili di proprietà o in gestione e coinvolge nove enti di varia dimensione e distribuzione geografica.

Il patrimonio immobiliare pubblico, infatti, è da alcuni anni al centro dell’attenzione del mondo politico, delle istituzioni, degli operatori e dei cittadini, da molteplici punti di vista: tutti gli enti del territorio si trovano, da un lato, a fronteggiare la sfida dell’efficientamento, della razionalizzazione, della riqualificazione energetica e ambientale per la riduzione e la ristrutturazione dei costi di gestione degli edifici destinati ai servizi pubblici, in un’ottica di spending review e, dall’altro, a contribuire attraverso la valorizzazione degli edifici pubblici agli interventi di riqualificazione urbana e del territorio.

In tale contesto, la conoscenza puntuale del patrimonio immobiliare costituisce la necessaria premessa per impostare e avviare qualsiasi politica di gestione e valorizzazione dello stesso. Tuttavia, generalmente, le amministrazioni pubbliche dispongono di informazioni incomplete, custodite in forma cartacea, spesso non integrata con le altre banche dati (catasto, edilizia, anagrafe, contabilità ecc.) e, quindi, di difficile gestione e di scarso valore.

Il progetto intende fornire una risposta alle esigenze e agli attuali limiti della tradizionale modalità di gestione del patrimonio immobiliare pubblico, mettendo a sistema l’esperienza, i modelli organizzativi, le metodologie di raccolta e di classificazione dei dati e le soluzioni software realizzate del Comune di Perugia per replicarle anche presso gli enti riusanti del partenariato.

La soluzione software, in particolare, fornisce in modalità integrata e complementare una duplice visione del patrimonio: patrimoniale (valore catastale e venale del bene), fondamentale per efficienti politiche di valorizzazione, e tecnica (conoscenza architettonica, strutturale ed impiantistica dell’immobile), per una gestione efficiente del suo mantenimento nel tempo, dei progetti e degli interventi. In tale contesto, il miglioramento dell’efficacia e dell’efficienza delle procedure amministrative sarà reso possibile da modelli di gestione e controllo che consentono l’aggiornamento dell’inventario con localizzazione in cartografia e il monitoraggio delle scadenze e degli adempimenti di carattere legale e assicurativo, recuperando il materiale documentale di un immobile e le informazioni utili per il bilancio del patrimonio immobiliare.

D’altra parte, la gestione sostenibile del patrimonio pubblico assume valore strategico anche per migliorare la capacità di attuare politiche e investimenti a forte impatto sociale, in quanto gli interventi edilizi e urbanistici incidono anche sulla localizzazione dei servizi, sulle tematiche dell’accessibilità, della mobilità e del trasporto pubblico locale, con potenziale effetto di riqualificazione del contesto urbano e periurbano. La condivisione di piattaforme interoperabili, di metodi e processi di crescita culturale condivisa faciliterà, quindi, la costruzione di una visione politica e gestionale professionalizzata, capace di mettere a sistema i patrimoni immobiliari, i soggetti decisori e il quadro di riferimento amministrativo e legislativo. Ciò è inoltre presupposto per aprire la riflessione su nuovi modelli di business nelle logiche della open innovation, per far scaturire nuove forme di collaborazione pubblico-privata e con il mondo della ricerca.

Il progetto coinvolge i seguenti Enti:

* Beneficiario/Ente capofila: Unione montana del Catria e Nerone
* Ente cedente: Comune di Perugia
* Enti riusanti:
  + Comune di Caserta
  + Comune di Castel Madama
  + Comune di Castiglione del Lago
  + Comune di Gioia del Colle
  + Comune di Maiolati Spontini
  + Comune di Marino
  + Unione Montana dell’Esino – Frasassi

Il progetto ha un budget assegnato pari a € 698.250,00.

La durata di progetto è di 12 mesi (successivamente estesa a 21 mesi).

# Scopo e obiettivi

Il presente documento riporta i risultati dell’attività A3.4 (Analisi del gap per ciascun riusante), così come definite nel documento di progetto.

Nella Figura 1 sono riportati i macro-processi di costituzione della banca dati del patrimonio immobiliare analizzati.

Figura – Macro-processi analizzati nell’attività A3.4

# Macro-processi

La gestione del patrimonio immobiliare di un Ente passa per diverse fasi che prescindono comunque dalla piattaforma applicativa.

La soluzione PROMA affianca l’Ente nell’analisi, costituzione e conseguente gestione a regime del patrimonio immobiliare, compresa la sua valorizzazione.

Le entità utili alla costituzione del patrimonio immobiliare sono essenzialmente tre:

* Immobili
* Particelle Terreni
* Particelle Urbano.

I dati che caratterizzano ciascuna entità sono per lo più di carattere identificativo, descrittivo e di consistenza. Ogni entità può anche essere caratterizzata da allegati documentali.

L’immobile è inteso proprio immobile fisico, sia esso edificio , terreno oppure infrastruttura.

## Macro-processo 1 – Individuazione/reperimento delle informazioni

Il processo di reperimento delle informazioni parte dall’entità Particelle Urbano e Terreni e, pertanto, dagli identificativi catastali delle proprietà dell’ente.

Se l’ente è già in possesso di un elenco in qual si voglia formato delle suddette particelle è da questo che poi si riparte per la conseguente costituzione dei rispettivi immobili.

Nel caso in cui l’ente debba invece ricostruire il proprio patrimonio immobiliare, si procede, attraverso strumenti di analisi, con la verifica diretta delle sue proprietà così come presenti nella banca dati catastale.

Il sistema PROMA, infatti, prevede nella propria banca dati la sezione dei dati catastali.

Una volta individuate le particelle catastali terreno ed urbano si passa al raggruppamento delle stesse per immobile.

L’immobile va codificato, denominato e fornite le informazioni minimali di classificazione.

In particolare, l’entità immobile è di tipo territoriale e pertanto è necessaria la sua localizzazione.

La localizzazione dell’immobile può avvenire:

* attraverso il Sistema Informativo Territoriale dell’Ente, che consente attraverso gli opportuni strumenti di editing di recuperare la coordinata dell’esatta ubicazione dell’immobile;
* attraverso le coordinate geografiche (X,Y) definite attraverso apposita strumentazione;
* attraverso il recupero della coordinata X-Y con un’elaborazione dati di tipo geografica, che, a partire dai poligoni delle particelle catastali a cui l’immobile si riferisce, ne ricava il “centroide” e, quindi le sue coordinate. In questo modo è possibile ottenere una localizzazione indicativa del bene, che l’ente può perfezionare in maniera puntuale durante la fase di gestione/conduzione dei dati.

## Macro-processo 2 – Popolamento della banca dati

Individuate le informazioni si provvede alla loro strutturazione per essere acquisite in automatico dal sistema ProMa, oppure si provvede al loro inserimento in banca dati attraverso l’interfaccia ProMa.

Di seguito per ciascuna entità, l’elenco degli attributi più importanti che la caratterizzano:

**IMMOBILE**

* Codice immobile
* Categoria (edificio, Infrastruttura, Terreno)
* Nome immobile: descrizione breve
* Descrizione estesa immobile
* Classificazione immobile (destinazione d’uso immobile)
* Area Territoriale di appartenenza
* Area funzionale di appartenenza
* Appartenenza ad un eventuale complesso immobiliare
* Indirizzo principale dell’immobile
* Stato immobile (Preso in Carico, Da prendere in carico, Dismesso)

**PARTICELLE URBANO**

* Codice immobile di appartenenza
* Categoria catastale (A2,C6 ecc.)
* Sezione
* Foglio
* Numero di particella
* Subalterno
* Codice Belfiore Comune ove ubicata

**PARTICELLE TERRENI**

* Codice immobile di appartenenza
* Classe catastale
* Qualità catastale
* Sezione
* Foglio
* Numero di particella
* Codice Belfiore Comune ove ubicata
* Superficie

## Macro-processo 3– Certificazione dell’inventario

Una volta caricate le informazioni nel sistema si procede ad eseguire una verifica finalizzata ad eliminare gli errori di digitazione dei dati piuttosto che evidenziare mancanze/incongruenze dell’inventario stesso.

Questo macro-processo è un’attività ciclica che l’ente deve eseguire nella gestione del proprio patrimonio. Per effetto della gestione dei dati inizialmente caricati e per effetto dei successivi aggiornamenti della banca dati catastali potrebbero, infatti, emergere nuovamente delle incongruenze che è necessario verificare/sanare.

Si descrivono di seguito le situazioni di incongruenza che più frequentemente si manifestano distinte fra proprietà al catasto urbano e proprietà al catasto terreni.

**Catasto Terreni:**

* Proprietà prive di parametri catastali completi (foglio + particella)
* Proprietà con parametri catastali inconsistenti (foglio o particella =0)
* Parametri catastali non corretti (foglio e particella non presenti al catasto terreni)
* Parametri catastali corretti ma mai intestati all’ente (si presume un errore di imputazione dei parametri catastali stessi)
* Particella intestata in passato all’ente ma attualmente intestata ad altri (immobile venduto ma non eliminato dal proprio inventario)
* Immobile passato ad ENTE URBANO
* Immobile SOPPRESSO al catasto

**Catasto Urbano:**

* Proprietà prive di parametri catastali completi (foglio + particella+ subalterno)
* Parametri catastali non corretti (foglio, particella e subalterno mai presenti al catasto urbano nemmeno negli archivi storici )
* Particelle catastali non principali in quanto di fatto graffate ad altre particelle
* Particelle prive di intestatario catastale in quanto partite catastali speciali
* Particelle mai intestate all’ente (come emerge dalla ricerca sugli archivi storici catastali)

Il sistema ProMa supporta l’Ente in tale macro-processo attraverso il modulo applicativo ‘Verifica Inventario’, che consente di:

* evidenziare tutte le proprietà dell’Ente risultanti dalla banca dati catastale che non sono inventariate nel patrimonio
* evidenziare le particelle inventariate come patrimonio dell’Ente ma non presenti al catasto.

Le funzioni automatiche di analisi si basano sui parametri catastali indicati nella particella terreno o urbano dell’inventario dell’ente e considerano le sole particelle catastali intestate all’Ente.

A fronte delle casistiche precedentemente indicate le linee di intervento che l’Ente è tenuto a seguire per la certificazione periodica dell’inventario sono:

* Completare l’inserimento dei parametri catastali l’à dove non completamente presenti
* Correggere eventuali parametri catastali erroneamente imputati
* Eliminare le particelle vendute e pertanto non più appartenenti all’ente
* Censire eventuali immobili effettivamente non presenti nell’inventario

## Macro-processo 4– Ampliamento delle informazioni legate al patrimonio immobiliare

Una volta certificato l’inventario dei beni facenti parte del patrimonio dell’Ente il macro-processo successivo è relativo all’arricchimento di ulteriori informazioni ad essi legati quali:

* Patrimonio documentale (atti ecc.)
* Dati di Valorizzazione del patrimonio
* Dati di consistenza (mq ecc.)

**Patrimonio documentale**

Con specifico riferimento all’entità Immobili attraverso il sistema ProMa è possibile gestire in maniera strutturata una serie di documenti relativi al singolo bene che sono classificabili in :

Immagine che contiene testo

Descrizione generata automaticamente

I documenti di ciascuna categoria possono essere classificati come di seguito indicato:

Immagine che contiene testo

Descrizione generata automaticamente



Immagine che contiene testo

Descrizione generata automaticamente

**Dati di Valorizzazione del Patrimonio**

Al patrimonio immobiliare dell’Ente individuato è possibile attribuire il proprio valore attraverso la definizione delle Entità Patrimoniale, che di fatto rappresentano un raggruppamento delle particelle terreni ed urbano presenti nel patrimonio immobiliare dell’ente alle quali l’ente a sua discrezione attribuisce un valore in base a :

* Valore di Acquisto
* Perizia di Stima
* Perizia Asseverata
* Rivalutazione delle Rendita

L’insieme delle entità patrimoniali così definite e valorizzate dall’ente costituirà il ‘Conto Patrimoniale Provvisorio’.

Il documento formale del Conto Patrimoniale ufficializzato dall’Ente costituisce un’ulteriore entità che l’Ente può valorizzare e analizzare di anno in anno per mettere a confronto l’andamento del Conto Patrimoniale stesso dell’ente.

**Dati di Consistenza**

La gestione del patrimonio immobiliare dell’Ente è legata a tutta una serie di attività, fra le quali quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli immobili di tipi Edifico, Terreno e Particelle del catasto Urbano (ovvero unità immobiliari) possono essere ulteriormente caratterizzati dalle seguenti informazioni:

* Caratteristiche costruttive
* Dotazioni tecnologiche
* Dimensioni