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

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

**Fase A – Ricerca e selezione della buona pratica**

Aggiornato in data: 16/12/2019

Indice

[Ambito gestionale 3](#_Toc84339490)

[A1. Indicazioni di tempi e costi per l’adozione e per la gestione a regime della buona pratica 3](#_Toc84339491)

[Ambito organizzativo 5](#_Toc84339492)

[A2. Elenco dei fattori organizzativi interni ed esterni 5](#_Toc84339493)

[Ambito tecnologico 6](#_Toc84339494)

[A3. Elenco dei fattori tecnologici interni ed esterni 6](#_Toc84339495)

[A4. Descrizione delle possibili modalità di riuso 6](#_Toc84339496)

[Ambito amministrativo 7](#_Toc84339497)

[A5. Elenco dei fattori amministrativi, normativi o regolamentari interni ed esterni 7](#_Toc84339498)

[Ambito informativo/formativo 8](#_Toc84339499)

[A6. Sintesi della buona pratica 8](#_Toc84339500)

[Premessa 8](#_Toc84339501)

[Funzionalità 9](#_Toc84339502)

[A7. Elenco delle Amministrazioni che hanno riusato la buona pratica 17](#_Toc84339503)

# Ambito gestionale

Il presente capitolo raccoglie gli **strumenti gestionali del kit di riuso per la fase A** – Ricerca e selezione della buona pratica. Gli strumenti gestionali, come previsto dall’Avviso OCPA2020[[1]](#footnote-1), hanno lo scopo di fornire al riusante un modo per stimare i tempi ed i costi necessari per l’adozione e per la gestione a regime della buona pratica, dando evidenza dei fattori che ne determinano la variabilità.

## A1. Indicazioni di tempi e costi per l’adozione e per la gestione a regime della buona pratica

I tempi ed i costi di adozione della buona pratica sono influenzati positivamente o negativamente dalle seguenti variabili:

* Dimensione dell’Ente
* Presenza di un Ufficio Patrimonio
* Consistenza del Patrimonio
* Livello di informatizzazione delle banche dati
* Presenza di un SIT

Nella tabella seguente sono mostrati in modo qualitativo gli impatti delle suddette variabili sui tempi e sui costi necessari per l’adozione e la gestione a regime della buona pratica.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Variabile | Impatto | |
| **Tempi** | **Costi** |
| Dimensione Ente | X | X |
| 0 – 5.000 abitanti |  |  |
| 5.000 – 10.000 ab | + | + |
| 10.000 – 25.000 ab | ++ | ++ |
| > 25.000 ab | +++ | +++ |
| Presenza Ufficio Patrimonio | X |  |
| Sì |  |  |
| No | + | + |
| Consistenza del Patrimonio | X | X |
| Da 1 a 50 beni |  |  |
| Da 50 a 100 beni | + | + |
| Da 100 a 200 beni | ++ | ++ |
| > 200 beni | +++ | +++ |
| Livello di informatizzazione delle banche dati | X | X |
| Presenza di un archivio strutturato dei dati del Patrimonio | -- | -- |
| Presenza di informazioni strutturate di tipo cartaceo | + | + |
| Assenza di informazioni strutturate | ++ | ++ |
| Presenza di un SIT | X |  |
| sì | -- | **--** |
| no | ++ | ++ |

I costi si distinguono in:

* costi del personale interno dedicato alla gestione del processo di trasferimento e di adozione della buona pratica fino alla sua messa regime; è escluso quindi il personale che, prima e dopo l’adozione della buona pratica, ha un ruolo operativo nell’esecuzione dei procedimenti impattati dalla buona pratica. Il costo del personale interno dedicato è indicato sotto forma di giornate uomo (FTE, *full time equivalent, considerando convenzionalmente 8 ore/giorno*)
* costi esterni (acquisto di beni e servizi).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ente riusante | Tempi | Personale (FTE) | Costi esterni | Note |
| Unione Montana del Catria e Nerone | M7-M21 | 55 | € 112.674,00 | Come previsto dalle linee guida del PON-GOV 2014-2020, i costi per l’acquisizione di beni e servizi sono stati attribuiti all’Ente Capofila |
| Unione Montana dell’Esino Frasassi | M7-M21 | 16 |  |  |
| Comune di Castel Madama | M7-M21 | 3 |  |  |
| Comune di Marino | M7-M21 | 9 |  |  |
| Comune di Maiolati Spontini | M7-M21 | 31 |  |  |
| Comune di Gioia del Colle | M7-M21 | 12 |  |  |
| Comune di Castiglione del Lago | M7-M21 | 16 |  |  |
| Comune di Caserta | M7-M21 | 32 |  |  |

# Ambito organizzativo

## A2. Elenco dei fattori organizzativi interni ed esterni

La seguente tabella riepiloga i fattori critici rilevanti, evidenziando come questi impattano sul processo di riuso, in termini qualitativi e, ove possibile e applicabile, in termini quantitativi (impatti sulla soddisfazione dell’utenza; impatti sull’efficienza dei processi; diminuzione dei tempi o dei costi di progetto, etc.).

Questa tabella sarà utilizzata nella redazione della Gap Analysis, punto di partenza per la predisposizione del Piano di trasferimento della buona pratica.

Per i fattori che costituiscono una potenziale fonte di rallentamento o fallimento nell’adozione della buona pratica, si forniscono suggerimenti o strategie per superarli o almeno compensarli.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Fattori | Tipologia | Impatto | Possibili strategie di compensazione |
| Dimensione Ente | Interno | Incremento tempi e costi (maggiore è la dimensione dell’ente, maggiore è la sua complessità organizzativa) | Supporto esterno per il recupero delle informazioni |
| Tipologia di Ente | Interno | Incremento di costi e tempi a fronte di una complessità organizzativa maggiore | Supporto esterno per il recupero delle informazioni |
| Presenza Ufficio Patrimonio | Interno | Diminuzione tempi e costi |  |
| Carenza di competenze di base | Interno | Incremento tempi e costi | Supporto esterno in attività di tutoraggio |
| Team interdisciplinare | Interno | Diminuzione di tempi e costi |  |

# Ambito tecnologico

## A3. Elenco dei fattori tecnologici interni ed esterni

I principali fattori tecnologici che influiscono sul riuso della soluzione ProMa e sulla scelta della modalità di riuso possono essere riconducibili ai seguenti requisiti:

* **Requisiti hardware,** ovvero l'insieme di hardware e sistema operativo necessari per il buon funzionamento della soluzione ProMa;
* **Requisiti software**, ovvero l’insieme del software (Database, Ambiente WEB-GIS, Browser, …) necessario per il buon funzionamento della soluzione ProMa;
* **Requisiti di rete,** ovvero i requisiti di rete necessari per lacorretta fruizione della soluzione ProMa.

## A4. Descrizione delle possibili modalità di riuso

Le modalità di riuso della soluzione ProMa sono:

* installazione on-premise,
* fruizione in modalità SaaS.

Gli Enti riusanti hanno optato di riusare la soluzione in modalità prototipo SaaS sul datacenter messo a disposizione dal fornitore che si è occupato dell’evoluzione della soluzione stessa (RTI DBCAD srl – Filippetti spa).

Nella tabella seguente sono riepilogati i fattori tecnologici interni ed esterni precedentemente descritti relazionati alla modalità di riuso prescelta.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Fattori tecnologici | Modalità di fruizione on-premise | Modalità di fruizione SaaS |
| Requisiti hardware | 150 GB Disco  Almeno 12 GB RAM |  |
| Requisiti software | Web Server IIS  Application server Tomcat 8.5.16  RDBMS PostgreSQL 9.4  CMS Alfresco Comunty 5.0.a  Servizio MapGuide Open Source 3.1.1 per la gestione dei contenuti grafici | Versione corrente di Microsoft Edge, Safari, Chrome o Firefox |
| Altro |  | Connessione Internet. |
| Banche dati obbligatorie | Banca dati catastale completa  Soggetti catastali riconducibili all’Ente | |
| Banche dati opzionali | Inventario patrimoniale  Schede descrittive dei beni patrimoniali  Schede/banca dati del censimento dei beni patrimoniali  Documentazione fotografica  Planimetrie  Contratti di locazione o di altro utilizzo dei beni  Report delle manutenzioni sugli immobili | |

# Ambito amministrativo

## A5. Elenco dei fattori amministrativi, normativi o regolamentari interni ed esterni

I principali fattori amministrativi, normativi o regolamentari interni ed esterni che hanno un impatto sull’adozione della buona pratica sono:

* Art. 68 e 69 Codice dell’Amministrazione Digitale (CAD)
* Decreto Legislativo 14/03/2013, n°33 Aggiornato al D.Lgs. 97/2016
* Determinazione AGID N. 115/2018 “Adozione delle Linee Guida su acquisizione e riuso di software per le pubbliche Amministrazioni”
* Linee guida AGID su acquisizione e riuso di software per le pubbliche amministrazioni
* Convenzione con Agenzia delle Entrate per l’acquisizione dati catastali

*La soluzione ProMa è stata pubblicata sul cataologo del software a del riuso a disposizione della Pubblica Amministrazione al seguente link:*

<https://developers.italia.it/it/software/umcn-unionemontanacatrianerone-proma.html>

# Ambito informativo/formativo

## A6. Sintesi della buona pratica

### 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.

### Funzionalità

La soluzione ProMa consente la gestione e la navigazione anche cartografica della banca dati relativa agli oggetti patrimoniali, quali Aggregati, Fabbricati, Terreni ed Unità Edilizie.

Le informazioni che possono essere gestite riguardano:

* Dati sulla consistenza (superfici e volumi),
* Dati conoscitivi (dati urbanistici, storici, infrastrutturali),
* Dati gestionali (utenze, locazioni, tributi),
* Dati immobiliari (destinazioni d’uso, ipoteche),
* Dati tecnici (conformità, autorizzazioni),
* Dati manutentivi (conservazione, elenco interventi),
* Raccolta documentale (foto, relazioni, grafici).

Le varie tipologie di dati sono raccolte nel sistema attraverso un modello di schede che ne consentono una catalogazione ed un’associazione alla tipologia patrimoniale di riferimento. La scheda di dettaglio contiene la visualizzazione di tutti i campi del record selezionato oltre che i collegamenti a classi dello stesso tema ed eventuali collegamenti a classi appartenenti ad altri temi.

In particolare, la consultazione di tutte le informazioni contenute nel sistema è resa possibile da semplici interfacce WEB.

Sono disponibili due tipologie ti interfaccia: la **consultazione dei dati**, che mette in primo piano le funzionalità di filtro e navigazione della banca dati offrendo all’utente la possibilità di visualizzare il risultato della consultazione anche in mappa, e la **pagina mappa** che consente, invece, la navigazione cartografica (attraverso gli strumenti di zoom, pan, interrogazione, gestione layers, …), l’analisi di tipo spaziale (buffer ed overlay) e la gestione della geometria con la visualizzazione dei dati associati.

Attraverso la funzione di filtro, l’utente può restringere il campo di selezione inserendo valori di tipo carattere o numerico.

Sono possibili diverse modalità di **reportistica e di esportazione dei dati**: i report personalizzati dell’utente sono presentati sia in formato HTML che PDF ed è possibile esportare i dati nei più comuni formati tabellari (XLS, CSV, …) o grafici (DXF, SHP, …). Il sistema è inoltre in grado di creare file Excel personalizzabili con formule, grafici e sistemi di aggregazione dei dati.

L’utente ha inoltre a disposizione **funzionalità di statistica** che consentono di ottenere le statistiche di popolamento dei record (percentuali di campi con valori non nulli), le statistiche di uno specifico campo (valore minimo, valore massimo, valore medio, deviazione standard, somma) e, per i campi di tipo alfanumerico, le occorrenze di ciascun valore nel recordset.

L’accesso al sistema è regolato da un **sistema di autenticazione** che lega i Gruppi di Utenti a particolari ambiti territoriali e/o a particolari funzioni e/o a particolari gruppi di temi.

L’illustrazione dettagliata delle funzionalità del Sistema Patrimonio, fornita dal Comune di Perugia, potrà essere presa in visione presso lo stesso Comune di Perugia, come di seguito specificato.

Di seguito sono descritti i principali moduli della soluzione ProMa.

#### Verifica inventario

Il modulo si occupa di individuare cartograficamente tutte le proprietà catastali che risultano in possesso di uno specifico Ente e di effettuare controlli incrociati con l’inventario o con altri archivi disponibili relativi al patrimonio dell’Ente stesso.

Sono, quindi, prodotte tutte le analisi e le cartografie che derivano dal confronto continuo di tali archivi.

#### Gestione della consistenza immobiliare

Il modulo consente di dettagliare il patrimonio immobiliare dal punto di vista quantitativo delle singole entità patrimoniali. In particolare, esso consente di:

* Gestire la consistenza degli edifici in termini di identificativi catastali, di posizione, di dotazioni tecnologiche, del numero di unità immobiliari, delle caratteristiche costruttive, dell’elenco delle unità tecnologiche, della presenza di spazi ad uso comune, …
* Gestire la consistenza delle unità immobiliari, in termini di identificativi catastali, dotazioni tecnologiche, dati metrici, pavimentazioni, finiture, …
* Gestire la consistenza dei terreni, con la possibilità distinguere i vari appezzamenti per coltura con indicazione della superficie, data inizio e fine per tipologia di coltura, azienda gestore del terreno, ….

#### Definizione dei valori di mercato

Il modulo consente il caricamento massivo di fonti dati recuperabili da soggetti esterni (Catasto, Piani Regolatori Comunali, Valori medi di mercato, Valori agricoli) collegabili in maniera diretta all’immobile con lo scopo di confrontarne i valori conosciuti.

#### Gestione del fascicolo immobiliare

Il modulo consente la classificazione in conformità a quanto previsto dal D.Lgs 118-2001.e l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobiliari (sia patrimoniali che strumentali) gestendo l’archiviazione dei beni sia di proprietà che in locazione con distinzione del titolo di possesso.

In particolare, esso consente di:

* Compilare e visualizzare le schede relative alle varie tipologie di bene (fabbricati, terreni, infrastrutture) comprensive delle informazioni che caratterizzano e distinguono le varie forme di bene immobile (dati sulle utenze, dati sugli interventi, contratti attivi/passivi, certificazioni, …),
* Gestire i dati catastali, sia relativi al catasto urbano che al catasto terreni, anche su singole schede,
* Gestire gli elaborati planimetrici (As-Built): le planimetrie ed i layout degli immobili strumentali sono centralizzati e resi gestibili attraverso il browser WEB. L’aggiornamento di tali elaborati grafici è reso agevole dall’interazione con gli strumenti CAD,
* Gestire la destinazione urbanistica delle aree,
* Geolocalizzare i siti e le entità patrimoniali,
* Gestire la galleria fotografica,
* Gestire la conformità tecnica, ovvero gli adempimenti a cui sono sottoposti e diversi beni patrimoniali, in termini di scadenziario, tipologia e stato dell’adempimento e professionisti incaricati del rinnovo.
* Elaborare report relativi al conto patrimoniale aggregato dell’Ente, al dettaglio del conto patrimoniale, al dettaglio della consistenza patrimoniale, alla consistenza patrimoniale aggregata, alla scheda dell’entità patrimoniale. Tali report possono essere visualizzati nell’applicativo oppure essere estratti in formato pdf.

I documenti sono archiviati in qualsiasi formato in un sistema di gestione documentale strutturato. Attraverso le interfacce messe a disposizione l’utente può creare nuovi livelli di cartelle in subordine al percorso stabilito, aggiornare la versione del documento (versioning) ed effettuare ricerche nei contenuti (Full Text Search).

Di seguito sono descritte le schede attualmente gestite dal Sistema Patrimonio.

**Scheda complesso**

Per complesso immobiliare si intende un gruppo riconoscibile di terreni e/o fabbricati che costituiscono un insieme aggregato per ubicazione, affinità, uso, funzioni o per altre caratteristiche individuabili in modo univoco. Un complesso di immobili può, quindi, risultare composto da più fabbricati, ciascuno dei quali può essere costituito da una o più unità edilizie.

La scheda complesso ha la funzione di scheda principale e ad essa sono collegate direttamente o indirettamente tutte le altre schede di immissione dati, che possono quindi essere definite come “sottoschede” o “schede derivate”.

La scheda ha come obiettivo l’identificazione delle caratteristiche del raggruppamento di fabbricati e/o terreni, lasciando la descrizione dei singoli fabbricati del complesso alle schede derivate relative a ciascuno di essi.

La struttura della scheda complesso è costituita da una serie di pagine visualizzate come maschere sovrapposte ciascuna delle quali è dotata di campi di immissione dati. Ogni maschera di immissione è organizzata per guidare l’operatore durante l’immissione delle informazioni all’interno della base di dati.

Le maschere di immissione della scheda complesso prevedono l’immissione delle informazioni di base essenziali per la gestione del complesso immobiliare. Oltre ai dati di identificazione del complesso all’interno del sistema (codice di riferimento, data di compilazione, denominazione) la scheda prevede l’immissione di diversi dati di ubicazione, consistenza e valore.

I dati di ubicazione del complesso comprendono la localizzazione amministrativa, l’individuazione degli ambiti territoriali in cui il complesso ricade (ASL, Comunità Montana, AATO, etc), il toponimo di località di riferimento e l’indirizzo completo.

I dati di consistenza comprendono il numero di fabbricati che costituiscono il complesso, la loro tipologia, le superfici pavimentate e i terreni di competenza.

I dati di valore comprendono una quantificazione monetaria del valore del complesso e i dati di riferimento per tale quantificazione (data della stima o valutazione, annotazioni sui criteri di valutazione e annotazioni generali).

**Scheda dati catastali**

La scheda dati catastali raccoglie i dati censuari del catasto terreni e fabbricati che compongono il complesso patrimoniale.

I dati catastali sono gestiti secondo il formato ed il modello fornito dall’Agenzia del Territorio in modo da consentire un rapido aggiornamento della loro consistenza.

Le iscrizioni al Catasto terreni che appartengono al complesso daranno origine ad una o più schede di terreni, mentre uno o più subalterni urbani daranno origine alle schede dei fabbricati.

Dai dati censuari è possibile passare a consultare le mappe catastali attraverso il modulo GIS (se implementato) che si posizionerà automaticamente sulla particella selezionata.

**Scheda fabbricato**

Un fabbricato è costituito da un edificio, manufatto o opera edilizia isolato o facente parte di un complesso. A sua volta, può essere composto da una o più unità immobiliari o unità edilizie. Gli attributi generali e le caratteristiche costruttive non sono immessi nella scheda fabbricato ma vengono gestiti mediante schede specifiche.

La scheda fabbricato ha la funzione di scheda derivata ma ad essa sono collegate direttamente o indirettamente altre schede di immissione dati (ex. scheda unità edilizia, scheda complesso).

Essa identifica gli attributi generali e di gestione del fabbricato in termini di funzione, destinazione urbanistica, caratteri e valori ambientali, presenza di vincoli, ecc...

La struttura della scheda fabbricato è costituita da una serie di pagine visualizzate come maschere sovrapposte ciascuna delle quali è dotata di campi di immissione dati. Ogni maschera di immissione è organizzata per guidare l’operatore durante l’immissione delle informazioni all’interno della base di dati.

Le maschere di immissione della scheda fabbricato prevedono l’immissione delle caratteristiche di base del fabbricato. Oltre ai dati di identificazione del fabbricato all’interno del sistema (codice di riferimento, data di compilazione, denominazione) la scheda prevede l’immissione di diversi dati di ubicazione, accessibilità, reti tecnologiche connesse, caratteristiche ambientali, vincoli e destinazioni urbanistiche.

I dati di ubicazione del fabbricato comprendono la localizzazione amministrativa, l’individuazione degli ambiti territoriali in cui il complesso ricade (ASL, Comunità Montana, AATO, etc), il toponimo di località di riferimento e l’indirizzo completo.

I dati di accessibilità comprendono il tipo di viabilità di accesso esistente, un giudizio qualitativo su di essa e la quantificazione della distanza dalla viabilità principale.

I dati sulle reti tecnologiche comprendono la segnalazione dell’esistenza di connessioni a reti o di utenze di servizi (Acquedotto, Energia elettrica) in favore del fabbricato.

Le caratteristiche ambientali e il valore architettonico vengono descritte mediante una classificazione qualitativa. La presenza di vincoli viene descritta mediante segnalazione della presenza dei vincoli principali a carico del fabbricato.

Vengono, infine, riportati in appositi campi il codice di destinazione urbanistica corrispondente al fabbricato così come individuato dalle norme o sistemi di pianificazione vigenti e le informazioni relative all’anno di costruzione e di ristrutturazione, oltre a valutazioni qualitative sulla natura delle informazioni stesse.

Altre maschere di immissione dati successive comprendono il collegamento a una serie di dati, attributi e documentazione rilevante (Immagini, fotografie, documenti progettuali e normativi, atti, etc.) ed inoltre i riepiloghi delle informazioni di varia natura relative all’entità censita accumulate nei diversi contenitori di dati del sistema.

**Scheda caratteristiche costruttive fabbricato**

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono attributi relativi alla struttura architettonica, ai materiali utilizzati e al livello di finiture presenti.

La scheda caratteristiche costruttive del fabbricato ha la funzione di scheda derivata ma ad essa sono collegate direttamente o indirettamente altre schede di immissione dati (ex. Scheda fabbricato, scheda unità edilizia, scheda complesso).

Essa identifica gli attributi costruttivi di base del fabbricato in termini di materiali impiegati.

La struttura della scheda caratteristiche costruttive fabbricato è costituita da una serie di pagine visualizzate come maschere sovrapposte ciascuna delle quali dotata di campi di immissione dati. Ogni maschera di immissione è organizzata per guidare l’operatore durante l’immissione delle informazioni all’interno della base di dati.

Le maschere di immissione della scheda prevedono l’immissione delle caratteristiche della struttura. Oltre ai dati di identificazione del fabbricato all’interno del sistema (codice di riferimento, denominazione) la scheda prevede l’immissione di diversi dati di conformazione della struttura, come il tipo di costruzione, le coperture, i tamponamenti, gli infissi esterni, le scale e le finiture esterne. Per ciascuno dei parametri viene selezionata (ed eventualmente aggiunta) una opzione di classificazione qualitativa, integrata da un campo accessorio di valutazione dello stato dell’elemento strutturale.

I campi dati di caratteristiche costruttive del fabbricato comprendono nel dettaglio: il tipo di struttura portante verticale, il tipo di strutture orizzontali, le coperture, i tamponamenti, i serramenti e i sistemi di oscuramento esterni, le scale comuni, i balconi, le finiture esterne. Ciascuno dei campi citati è integrato da un campo associato di valutazione qualitativa. Un campo finale di annotazione generica conclude la pagina.

**Scheda informazioni varie fabbricato**

Le informazioni varie del fabbricato sono attributi riguardanti la struttura del fabbricato in termini morfologici, qualitativi e quantitativi, comprendenti ad esempio il numero di piani o il numero di abitazioni presenti.

La scheda informazioni varie del fabbricato ha la funzione di scheda derivata ma ad essa sono collegate direttamente o indirettamente altre schede di immissione dati (ex. Scheda fabbricato, scheda caratteristiche strutturali, ecc.).

Essa consente di completare la raccolta di attributi riguardanti la morfologia del fabbricato in termini funzionali.

La struttura della scheda informazioni varie è costituita da una serie di pagine visualizzate come maschere sovrapposte ciascuna delle quali è dotata di campi di immissione dati. Ogni maschera di immissione è organizzata per guidare l’operatore durante l’input dei dati.

Le maschere di immissione della scheda prevedono, oltre ai codici di identificazione (codice di riferimento, denominazione) di uso normale, l’immissione delle caratteristiche di consistenza e morfologia del fabbricato come il tipo e numero di accessi, il numero piani fuori terra, la presenza e il numero di unità funzionali o di uso rilevabili, oltre ad eventuali corpi di fabbrica accessori.

I campi dati di consistenza e morfologia del fabbricato comprendono nel dettaglio: il numero di scale, la presenza di cortile interno, il numero di accessi e di piani fuori terra e interrati, per ciascuno e in caso di accessi multipli viene registrata la eventuale difformità nel numero di piani accessibili. Di seguito sono registrate presenza e numero di unità funzionali presenti nel fabbricato, classificate in base a un numero rilevante di usi prevalenti già individuati nella scheda. Due campi finali di annotazione della presenza e del numero di altri corpi di fabbrica concludono la pagina.

**Scheda entità edilizia**

Per entità edilizia si intende una porzione di fabbricato suscettibile di individuazione, che costituisca una sub-unità funzionale di un fabbricato censito.

La scheda entità edilizia ha il ruolo di scheda derivata ma ad essa sono collegate direttamente o indirettamente altre schede di immissione dati (ex. Scheda fabbricato).

La sua utilità consiste nel definire una porzione di fabbricato e le pertinenze relative come entità edilizia, raccogliendo le informazioni e gli attributi della stessa in termini essenzialmente amministrativi e gestionali.

La struttura della scheda entità edilizia è costituita da una serie di pagine visualizzate come maschere sovrapposte ciascuna delle quali è dotata di campi di immissione dati. Ogni maschera di immissione è organizzata per guidare l’operatore durante l’input dei dati.

Le maschere di immissione della scheda prevedono, oltre ai codici di identificazione (codice di riferimento, denominazione) di uso normale, l’immissione degli attributi di tipologia del bene immobile, di ubicazione e classificazione funzionale in relazione all’uso in atto e ai titoli relativi.

I dati di tipologia e localizzazione dell’entità edilizia comprendono nel dettaglio:

la tipologia dell’entità edilizia, l’ubicazione, la localizzazione amministrativa, l’individuazione degli ambiti territoriali in cui il complesso ricade (ASL, Comunità Montana, AATO, etc), il toponimo di località di riferimento e l’indirizzo completo compresa l’indicazione della scala, del piano e dell’interno ove presenti.

I dati di stato dell’unità edilizia comprendono la classificazione della vetustà dell’oggetto, dello stato qualitativo, gli usi previsti e in atto, i titoli di uso presenti e la loro scadenza. Un campo finale di annotazione generale conclude la pagina.

**Scheda consistenza entità edilizia**

La consistenza dell’entità edilizia rileva l’insieme delle consistenze delle strutture e delle pertinenze accessorie di un determinato fabbricato o di una porzione di esso individuati come singola entità edilizia.

La scheda consistenza entità edilizia ha il ruolo di scheda derivata ma ad essa sono collegate direttamente o indirettamente altre schede di immissione dati (ex. scheda entità edilizia, scheda fabbricato).

Essa consente di definire la consistenza e morfologia di una porzione di fabbricato individuato e censito come entità edilizia, raccogliendo le informazioni e gli attributi della stessa in termini essenzialmente volumetrici e morfologici.

La struttura della scheda consistenza entità edilizia è costituita da una serie di pagine visualizzate come maschere sovrapposte ciascuna delle quali è dotata di campi di immissione dati. Ogni maschera di immissione è organizzata per guidare l’operatore durante l’input dei dati.

Le maschere di immissione della scheda prevedono, oltre ai codici di identificazione (codice di riferimento, denominazione) di uso normale, l’immissione degli attributi consistenza in termini di superficie e volumetria del bene immobile.

I dati di consistenza dell’entità edilizia comprendono nel dettaglio: la superficie complessiva e disaggregata dei piani interrati e fuori terra, l’altezza totale e quella utile, i volumi dei piani interrati e fuori terra, la presenza di pertinenze, cortili e balconi, la loro superficie e conformità alle cartografie catastali. Un campo finale di annotazione generale conclude la pagina.

**Scheda riepilogo entità edilizia**

Il riepilogo degli attributi di una entità edilizia è costituito dall’insieme aggregato delle informazioni di funzione, uso e consistenza di una o più porzioni di fabbricati individuati e definiti come entità edilizie nella scheda opportunamente prevista a tale scopo.

La scheda riepilogo entità edilizia ha il ruolo di scheda derivata ma ad essa sono collegate direttamente o indirettamente altre schede di immissione dati (ex. scheda entità edilizia).

Essa aggrega a scopo riepilogativo i dati strutturali e funzionali classificandoli in base alla destinazione d’uso e fornendo valori quantitativi delle superfici, strutture e impianti destinati agli usi previsti.

La struttura della scheda riepilogo entità edilizia è costituita da una serie di pagine visualizzate come maschere sovrapposte ciascuna delle quali è dotata di campi di immissione dati. Ogni maschera di immissione è organizzata per guidare l’operatore durante l’input o la revisione dei dati.

Le maschere di immissione della scheda prevedono, oltre ai codici di identificazione (codice di riferimento, denominazione) di uso normale, l’immissione degli attributi di classificazione funzionale associati a campi di descrizione quantitativa in termini di superficie destinata ad ogni uso funzionale.

Gli attributi previsti comprendono nel dettaglio: la descrizione breve della consistenza di ogni unità funzionale presente (tipologie di vani destinati a ciascun uso, camere, servizi, corridoi, etc.) e l’indicazione della consistenza di superficie di ciascuna tipologia descritta.

Concludono la pagina di riepilogo alcuni campi finali di annotazione della presenza di funzioni accessorie non riconducibili alla classificazione predefinita, e i campi di somma delle consistenze totali (numero di vani classificati e superfici nette, lorde e calpestabili) dell’entità edilizia.

#### ETL per il Catasto

Il modulo ETL consente il caricamento automatico della banca dati catastale (dati grafici e censuari del catasto terreni e del catasto urbano) nel database del Sistema Patrimonio a partire dai dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso il portale dei servizi on-line.

In particolare, il modulo consente il caricamento del primo impianto dei dati che contiene le informazioni in possesso all’Agenzia delle Entrate ad una determinata data. A seguito del primo caricamento esso consente il caricamento degli aggiornamenti della banca dati catastale, che comprendono solo le variazioni intercorse in un certo range di date indicate dall’utente in fase di prenotazione dati presso il portale dell’Agenzia.

I dati oggetto di caricamento sono:

* Dati censuari catasto terreni ed urbano,
* Dati DOCFA,
* Planimetrie ante-DOCFA,
* Dati per Calcolo delle superfici degli immobili su base TARSU.

#### WEBAPP

La webapp consente agli utenti di:

* Navigare la cartografia ed i tematismi del patrimonio, mettendo a disposizioni le funzionalità di zoom, pan, attivazione/disattivazione layers, …
* Interrogare i tematismi visualizzati in mappa,
* Ricercare gli oggetti presenti in mappa attraverso appositi criteri di ricerca,
* Misurare distanze e superfici.

La webapp è compatibile con S.O. Android e con i browser più diffusi.

## A7. Elenco delle Amministrazioni che hanno riusato la buona pratica

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ente | Livello di implementazione (\*) | Referente |
| Unione Montana del Catria e Nerone | Base | Gianluca Cespuglio |
| Unione Montana dell’Esino Frasassi | Base | Massimiliano Scotti |
| Comune di Maiolati Spontini | Base | Alessandro Testadiferro |
| Comune di Gioia del Colle | Base | Nicola Gemmato |
| Comune di Castel Madama | Base | Katia Amabili |
| Comune di Marino | Base | Dino Menghini |
| Comune di Castiglione del Lago | Base | Claudio Mondovecchio |
| Comune di Caserta | Base | Giovanni Natale |

(\*) Sono definiti i seguenti livelli:

**Livello base**: l’Ente ha adottato il sistema ProMa e l’implementazione della banca dati limitatamente alle informazioni minime

**Livello avanzato**: l’Ente ha adottato il sistema ProMa ed ha proceduto con proprie risorse al reperimento delle informazioni dettagliate dei beni

1. OCPA – OpenCommunityPA2020: primo Avviso pubblico per interventi volti al trasferimento, evoluzione e diffusione di buone prassi fra Pubbliche Amministrazioni. [↑](#footnote-ref-1)