

LAMA/PI - Gestione Patrimonio Immobiliare

Il prodotto **LAMA/PI** integrato all'interno del sistema LAMA (LAnd Management Applications) consente l'inventario e la gestione tecnico/amministrativa dei beni immobili da parte dell'ente proprietario o concessionario.

La schedatura delle informazioni individuata, mira a mantenere una metodologia compatibile (ed integrata) con il sistema centralizzato LAMA/DT Gestione Data Base Territoriale, infatti i beni immobili comunali sono sempre riconducibili a oggetti territoriali o a gruppi di essi.

In base alle recenti norme sulla trasparenza degli atti viene effettuata la gestione del Controllo degli Accessi e l'assegnazione ad ogni Oggetto Patrimoniale di un funzionario responsabile. Tutte le elaborazioni delle informazioni territoriali, inoltre, vengono monitorate automaticamente su appositi archivi che possono essere consultati nei casi di necessità per effettuare verifiche sugli accessi.

La gestione del Patrimonio Immobiliare è logicamente suddivisa nella gestione di tre oggetti principali:

- **Gestione Bene Patrimoniale**
- **Gestione Transazione**
Gestione Concessione / Locazione

LAMAPI - Gestione Bene Patrimoniale

Composizione Dati Territoriali Dati Economici Manutenzioni Documenti Iter

Num. Invent. Descrizione Bene
S011 SCUOLA ELEMENTARE "G. MAZZINI"

Localizzazione Bene
VIA BARBAROLI s.n.

Categoria patrimoniale Centro di Costo
Bene indisponibile per destinazione Centro di Costo 1

Classificazione Stato Giuridico
Scuole, istituti, asili Comunale Utilizzato da Terzi

Gestione Fascicolo/Posizione
Diretta

Note

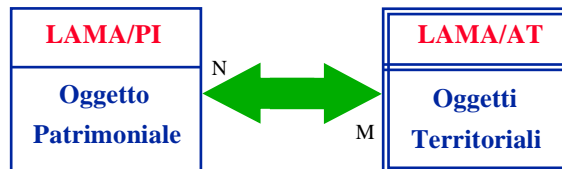
Funzionario Responsabile
CASELLI Sig. OTELLIO

Inizio Validità Fine Validità
09/01/1997

Aggiorna
OK
Chiudi

Sig.la Srl

L'oggetto patrimoniale, come accennato precedentemente, affinché la sua gestione garantisca una completa integrazione con il sistema informativo territoriale, deve essere sempre associato alla sua rappresentazione sul territorio, in pratica ad uno o più Oggetti Territoriali. Questa metodologia consente anche la gestione di beni patrimoniali complessi rappresentati dall'insieme di diversi oggetti territoriali non omogenei.



Per facilitare tale fase di definizione dell'Oggetto Patrimoniale il sistema consente di selezionare tra tre raggruppamenti principali rappresentanti le macrocategorie di bene patrimoniale, data la differenza di informazioni individuate.

Unità Immobiliari

Terreni

Aree di Circolazione

Altri Oggetti Territoriali

Unità Immobiliari

Questo ramo della procedura prevede la gestione degli oggetti patrimoniali legati alle Unità Immobiliari. E' possibile individuare l'Unità Immobiliare di interesse tramite la selezione all'interno dell'Archivio Generale di un indirizzo. Una volta selezionata l'Unità Immobiliare, è possibile inserire e modificare i dati di carattere urbanistico di tutti gli oggetti territoriali che la costituiscono o la comprendono.

Oggetti Territoriali

Interno

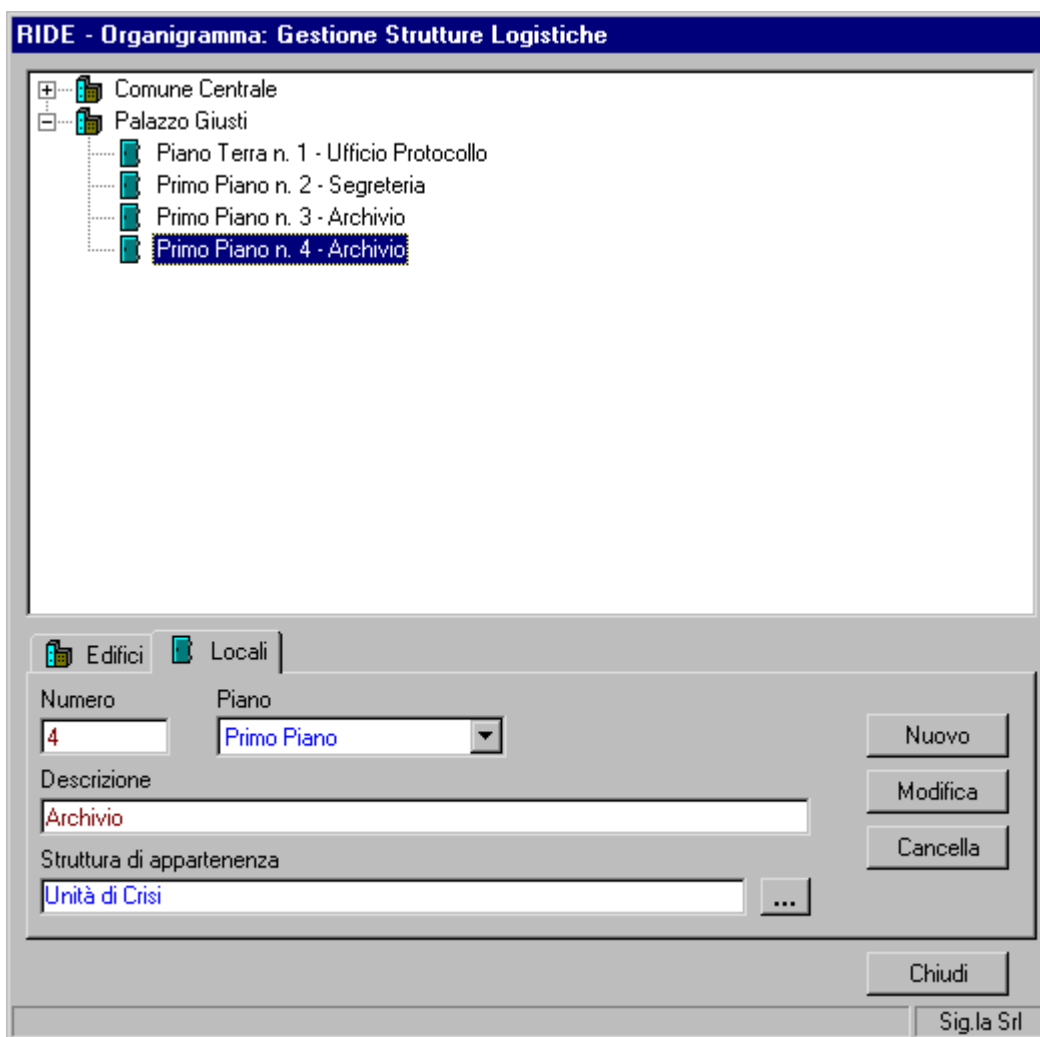
Si intende l'oggetto territoriale Interno (Unità Immobiliare, Alloggio) nelle sue informazioni di carattere urbanistico. Ad esso vengono associate informazioni dettagliate relative all'alloggio: superfici, lo stato di conservazione delle strutture interne, gli impianti, le pertinenze, nonché la gestione storica delle destinazioni d'uso.

Civico

Oggetto territoriale Civico che comprende l'Unità Immobiliare (Interno) in oggetto. Ad esso vengono associate informazioni relative al fabbricato nel suo complesso: parti comuni, impianti comuni, caratteristiche storiche e strutturali.

Locali

Ogni Unità Immobiliare (Interno) viene dettagliata fino al livello di ogni Locale che la compone. Nel caso che l'immobile a cui appartiene venga utilizzato quale sede operativa dell'Ente, ciascun locale verrà classificato ed identificato all'interno dell'organizzazione logistica quale base per la gestione dei Beni Mobili.



La figura mostra l'integrazione fra l'applicazione di gestione Patrimonio Immobiliare e l'organizzazione logistica delle strutture operative.

Questa funzionalità consente di localizzare, all'interno delle proprie strutture, qualsiasi entità amministrativa (persone, attrezzature, atti, fascicoli) non solo dal punto di vista di unità operativa, ma anche la posizione fisica.

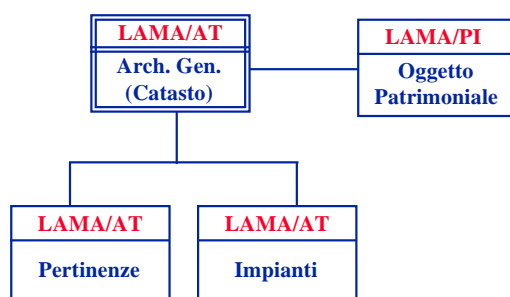
Terreni

Questo ramo della procedura prevede la gestione di Oggetti Patrimoniali identificabili sul territorio mediante la localizzazione catastale con l'aggiunta di informazioni relative ad eventuali pertinenze di vario tipo ed eventuali impianti.

Oggetti Territoriali

Catasto Terreni

Oggetto territoriale identificato come strumento catastale le cui particelle individuano univocamente un terreno o un'area.



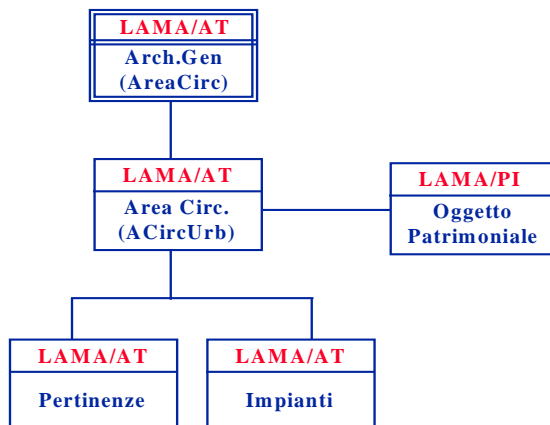
Aree di Circolazione

Questo ramo della procedura prevede la gestione degli oggetti patrimoniali legati alle Aree di Circolazione che fanno parte del patrimonio comunale. E' possibile individuare l'Area di Circolazione di interesse tramite la selezione all'interno dell'Archivio Generale Comunale. Una volta selezionata l'Area di Circolazione, è possibile inserire e modificare i dati di carattere urbanistico che impattano sulla gestione del bene comunale.

Oggetti Territoriali gestiti

Aree di Circolazione

All'oggetto territoriale Area di Circolazione (strade, piazze, vicoli, ecc.) vengono associate e gestite informazioni utili per la gestione: stato di conservazione, pavimentazione, dimensioni, marciapiedi, parcheggi ed eventuali pertinenze, reti tecnologiche.



Gestione Bene Patrimoniale

La definizione di oggetto patrimoniale consente di identificare univocamente il bene comunale indipendentemente dall'oggetto territoriale a cui è legato e di raggruppare logicamente tutte le informazioni necessarie per la gestione del bene comunale.

E' prevista l'integrazione dell'oggetto patrimoniale con altri riferimenti territoriali:

Riferimenti Catastali

Gestione dei dati provenienti dal Catasto quali partita e categoria catastale, consistenza, rendita ed associazione dell'oggetto patrimoniale con il foglio ed i mappali che lo rappresentano.

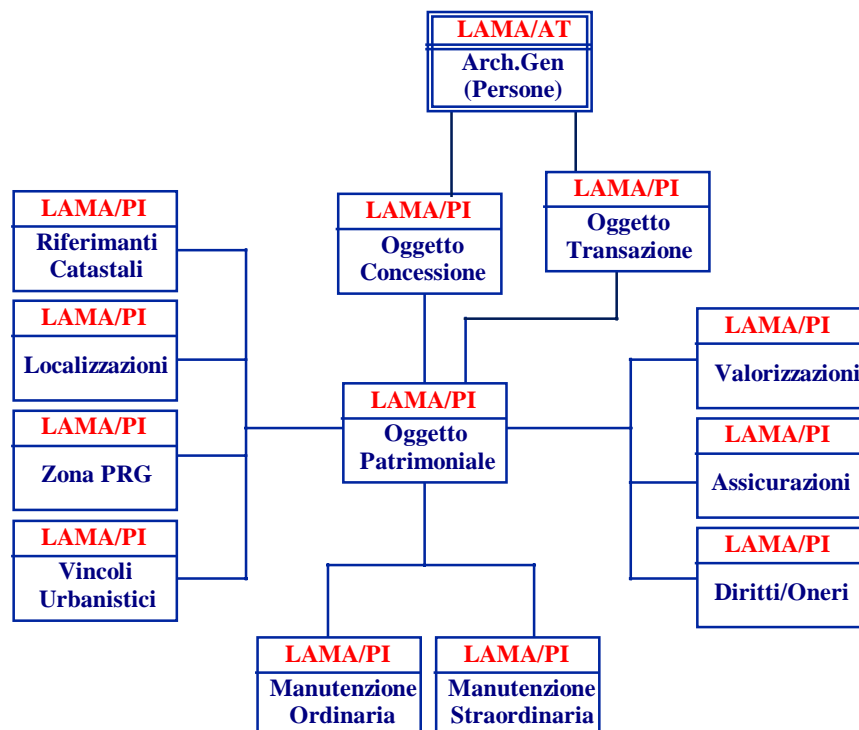
Localizzazioni

Localizzazione attraverso l'individuazione di Aree di Circolazione o di Indirizzi dell'oggetto patrimoniale. Nel caso di Unità Immobiliari o Aree di Circolazione già univocamente individuate sul territorio, questa attività consente di inserire ulteriori informazioni.

Strumenti Urbanistici

Identificazione degli Strumenti Urbanistici (Zone PRG, Varianti, Vincoli, Piani Paesaggistici, Piani di Recupero, ...), presenti sulla porzione di territorio ove l'oggetto patrimoniale e, conseguentemente, degli interventi consentiti in tale porzione di territorio.

Per la gestione completa del bene comunale sono necessarie informazioni sull'acquisizione, sui contratti di locazione, sulla valorizzazione e manutenzione come mostra lo schema a seguire.



Gestione Oggetto Concessione / Locazione

Fase importante nella gestione del bene comunale è sicuramente la registrazione di tutti i dati relativi ai contratti di locazione passiva o attiva. Tramite l'aggancio all'Archivio Generale è possibile identificare le persone fisiche o giuridiche referenti del contratto, consegnatari nel caso di locazione attiva, locatari nel caso di locazione passiva. E' inoltre possibile memorizzare i dati relativi ai canoni di affitto, ai periodi e criteri di revisione e alle modalità di pagamento.

Numero Contratto	Stipulato il	Valido dal	Rinnovo	Scadenza il	Data cessazione
12789	12/06/1996	01/07/1996	5	30/06/2001	

Ulteriori Caratteristiche

Gestione Atti e Documenti

Il prodotto LAMA/PI fornisce una gestione dettagliata della documentazione legata alle attività di gestione dell'oggetto patrimoniale, coadiuvata dall'associazione con le eventuali immagini scannerizzate. I documenti che possono essere associati alla gestione dell'oggetto patrimoniale sono caratterizzati da tre momenti; documenti che riguardano il bene comunale nel suo complesso (planimetria, immagini di elementi storici) emessi normalmente da enti terzi, documenti che riguardano gli atti di acquisizione o scarico (transazioni) del bene e documenti relativi ai contratti di locazione.

Si può definire nella fase di personalizzazione sistema una serie standard (predefinita) di documentazione che ogni oggetto patrimoniale può avere tra la quale è possibile selezionare i documenti che interessano ai quali associare eventualmente la loro immagine scannerizzata.

Gestione Valorizzazioni

In base ad alcuni criteri di stima facilmente personalizzabili dall'utente finale, il sistema gestisce la Valorizzazione del bene comunale, storicizzandola a partire dal valore originario di acquisto o di produzione fino ai valori attuali stimati. Il valore stimato infatti può variare a seconda del criterio di stima utilizzato per il calcolo dando origine a valori diversi valore di inventario, valore effettivo, valore commerciale.

Nell'ambito della determinazione del valore complessivo del bene comunale e del suo costo il modulo LAMA/PI prevede, pur non eseguendo nessun tipo di calcolo, la gestione di ulteriori dati economici:

- Servitù attive o passive che possono avere un importo annuo in uscita o in entrata
- Polizze assicurative o finanziarie stipulati sul bene o sul suo contenuto.

Gestione Manutenzioni

La gestione delle manutenzioni viene distinta in due attività, la manutenzione di carattere ordinario con la pianificazione degli interventi per ogni oggetto patrimoniale e la manutenzione di carattere straordinario.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria è possibile definire la periodicità dei diversi interventi e registrarne la data di effettuazione ed il costo. Il sistema è in grado di fornire l'elenco delle manutenzioni ordinarie in scadenza. Per ogni intervento di carattere straordinario è possibile definire la data di effettuazione, il costo ed una descrizione dei lavori. Durante l'inserimento viene richiesto all'utente di stabilire una percentuale di rivalutazione del bene comunale. In base a tale percentuale di rivalutazione viene ricalcolato ed aggiornato il valore effettivo stimato del bene.

Integrazione con Anagrafe Territoriale (Persone, Localizzazione, Ident. Oggetto Territoriale,..)

Come accennato precedentemente ogni collegamento all'interno dell'applicazione LAMA/PI con Persone Fisiche/Giuridiche, Indirizzi o Oggetti Territoriali viene effettuato tramite l'accesso diretto, attraverso un protocollo di comunicazione standard, all'archivio generale comunale.

Sistema Interrogazione Generalizzato

La selezione degli oggetti all'interno dell'Anagrafe Territoriale viene effettuata attraverso l'utilizzo di un sistema generalizzato di interrogazione di facile interpretazione da parte dell'utente, il quale viene assistito completamente nella fase di definizione delle condizioni di ricerca.

The screenshot shows a software window titled "LAMAPI - Ricerca Beni Patrimoniali". It features a tabbed interface with "Generali" selected. The form includes several input fields and dropdown menus: "Num. Invent." (empty), "Categoria patrimoniale" (set to "Bene indisponibile per destinazione"), "Ricerca storica" (unchecked), "Descrizione Bene" (empty), "Fascicolo/Posizione" (empty), "Data inizio validità" (da [] a []), "Data fine validità" (da [] a []), "Classificazione" (set to "Abitazioni"), "Stato Giuridico" (set to "Comunale Utilizzato da Terzi"), "Gestione" (set to "IACP"), and "Centro di costo" (set to "Centro di Costo 3"). There are also text boxes for "Note", "Localizzazione", and "Funzionario Responsabile", each with a browse button (...). On the right side, there are buttons for "Ricerca", "Reset", and "Chiudi". The bottom right corner displays "Sig.la Srl".

Stampe

Il prodotto LAMA/PI oltre a fornire dei reports statistici sugli oggetti patrimoniali è in grado di produrre uno scadenziario dei contratti di locazione ed uno scadenziario delle manutenzioni ordinarie.

Il sistema effettua l'aggiornamento automatico (Istat) dei canoni in scadenza e produce un elenco dei canoni di locazione aggiornati ai cui referenti è possibile inviare una lettera di avviso di aumento.

Sono previste inoltre le stampe, su moduli ministeriali, dell'inventario del patrimonio immobiliare comunale suddiviso in categorie patrimoniali (beni demanio, beni disponibili, beni indisponibili) o per classificazione del bene, come da Mod. 20 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale 13/4/1996 Serie generale n. 87).