



**CITTA' DI CHIARI**

Ambito e-government, servizi informativi,  
sistema cartografico e catasto.

Sportello catastale decentrato.

Piazza Martiri della Libertà' 26/a

25032 Chiari (BS)

Tel. 030/7008288

Fax 030/712011

e-mail [catasto@comune.chiari.brescia.it](mailto:catasto@comune.chiari.brescia.it)

Chiari, 18/09/2007

Prot.

Rif. M:\Urbanistica\Ufficio\CATASTO\Polo\conv sindaci settembre\fattibilità versione 2.doc

Oggetto: Studio di fattibilità relativo alla costituzione dell'ufficio catastale "Ovest Bresciano".

**PREMESSA.**

Nella primavera scorsa il Comune di Chiari sulla base dell'esperienza maturata, a partire dall'anno 1998, nelle attività di risanamento e implementazione delle banche dati catastali di collaborazione con l'Agenzia del Territorio ha invitato i Comuni della fascia Ovest della Pianura Bresciana<sup>1</sup> a valutare l'opportunità di costituire un polo catastale.

Nell'ambito delle possibilità offerte dalla normativa in materia tale polo potrebbe, infatti, rappresentare una realtà significativa a livello regionale e provinciale, ponendosi come valido interlocutore nei confronti dell'Agenzia del Territorio e consentire ai Comuni aderenti di dar corso, gradualmente, allo svolgimento delle funzioni trasferite con consistenti vantaggi ed economie di scala<sup>2</sup>.

Allo stato attuale hanno dichiarato interesse per l'iniziativa 9 comuni<sup>3</sup>: Castelmella, Chiari, Comezzano-Cizzago, Ospitaletto, Pontoglio, Roccafranca, Rudiano, Trenzano, Urigo d'Oglio, con una popolazione residente al censimento di 67.506 abitanti. Tali Comuni presentano un parametro dimensionale complessivo pari a 59.276 ampiamente superiore al limite minimo definito dalla normativa in materia<sup>4</sup>.

Le prime riunioni tecniche hanno evidenziato il permanere di numerose incertezze nella normativa, soprattutto per quanto attiene alla importante questione dei trasferimenti di personale e risorse ai Comuni la cui determinazione non risulta tuttora possibile se non in via di assoluta presunzione. Tuttavia l'importanza delle funzioni in corso di attribuzione e l'approssimarsi del termine, peraltro assai ristretto, concesso ai Comuni per pronunciarsi in merito alla modalità di gestione prescelta, impongono di procedere alla definizione di un progetto di fattibilità del polo.

---

<sup>1</sup> I comuni invitati sono:

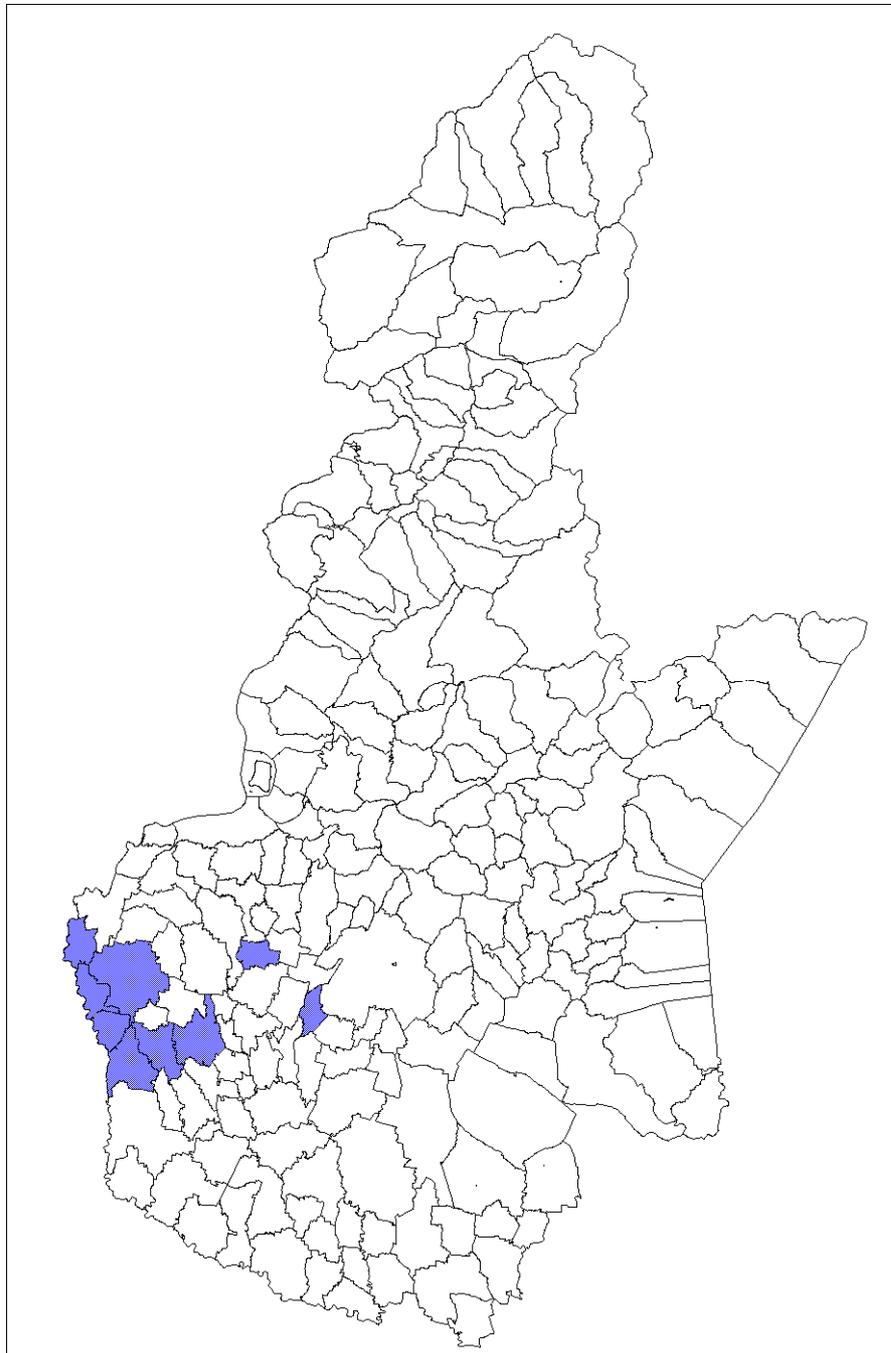
<sup>2</sup> Si dà per acquisito il dibattito sulle opportunità e sui benefici derivanti dalla gestione diretta delle funzioni catastali. In ogni caso per ulteriori approfondimenti si consiglia di consultare il sito del Coordinamento Regionale Lombardo per l'esercizio delle funzioni catastali da parte dei Comuni: [www.catastolombardia.it/documentazione](http://www.catastolombardia.it/documentazione) che presenta significative esperienze in materia e una apposita presentazione

<sup>3</sup> non è qui il caso di esaminare le motivazioni del mancato interesse da parte delle altre Amministrazioni Comunali, tra le quali è comunque sicuramente da annoverare il perdurare di confusione normativa e scarsa chiarezza sugli sviluppi del processo di decentramento, i suoi costi e il perdurare dei benefici nel tempo.

<sup>4</sup> Il parametro indicato deve essere compreso tra 40.000 e 80.000.

Ovviamente tale progetto dovrà essere adeguatamente approfondito e sviluppato, in stretta collaborazione con l'Agazia del Territorio di Brescia che ha sempre dimostrato attivamente la propria disponibilità a coadiuvare i Comuni, sulla base delle definitive decisioni dei Comuni interessati, nonché di quelli che eventualmente volessero aggregarsi superate le incertezze iniziali<sup>5</sup>, alla luce delle scelte operative e delle informazioni che via via saranno rese disponibili.

#### L'AMBITO TERRITORIALE.



Nella tavola soprariportata è evidenziata la posizione e l'estensione del territorio dei Comuni interessati in rapporto alla Provincia di Brescia.

---

<sup>5</sup> Tutti i comuni inizialmente interpellati sono stati tenuti a conoscenza degli sviluppi delle iniziative in corso.

## LA CONSISTENZA

La tabella allegata sotto la lettera "A" evidenzia la consistenza del database catastale (di seguito "Db") dei Comuni in rapporto alla popolazione residente e la quantità di servizi erogati dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2006.

I dati relativi evidenziano la significatività sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo della realtà territoriale coinvolta e la rilevanza dei servizi che potrebbero essere erogati dal polo ai cittadini con una notevole riduzione dei tempi di accesso ai medesimi che oggi sono svolti per lo più a Brescia.

I dati di affluenza allo sportello decentrato di visura con sede in Chiari<sup>6</sup> evidenziano peraltro della richiesta tuttora elevata, nonostante la disponibilità offerte dalle tecnologie Web-based predisposte dall'Agenzia, di servizi anche da parte dei professionisti.

La tabella allegata alla lett. "B"<sup>7</sup> evidenzia la statistica dei servizi erogati dagli "uffici catastali decentrati evoluti"<sup>8</sup> presenti in Lombardia; Il confronto pone in evidenza la rilevanza che il polo proposto, per consistenza e servizi erogati, può assumere non solo nell'ambito provinciale.

## L'ATTUALE SITUAZIONE DEI DB CATASTALI COMUNALI.

La tabella seguente mostra in termini sintetici alcuni dati percentuali significativi (calcolati sulla base del parametro dimensionale) relativi ai Db catastali dei Comuni acquisiti attraverso un semplice questionario.<sup>9</sup>

Domande	Si	No	Note
Il Comune è dotato di mappa catastale unica (allineamento tra nct e catasto fabbricati)?	85%	15%	
La mappa catastale è continua per tutto il territorio?	78%	22%	
La mappa catastale è vettoriale?	78%	22%	
Esistono particelle o unità immobiliari urbane (uiu) non allineate? Se sì quante? (Stima)	64%	36%	Senza dato: Trenzano Comezzano e Pontoglio
Si ha notizia di unità immobiliari non volturate? Se sì quante? (Stima)	57%	43%	Senza dato: Trenzano, Comezzano, Pontoglio e Rudiano
La mappa catastale, ufficiale dell'Agenzia del Territorio e il rilievo aerofotogrammetrico sono sovrapponibili?	10%	90%	Senza dato: Rudiano
La toponomastica e la numerazione civica presenti nella banca dati catastale sono conformi a quella dell'anagrafe?	22%	78%	Senza dato: Trenzano
Il Comune dispone di uno sportello decentrato del catasto?	33%	67%	Roccafranca in fase di convenzionamento
Il Comune dispone di collegamento Sister?	85%	15%	
Il Comune dispone di un sistema informativo territoriale o di un software cartografico o Gis?	27%	73%	Senza dato: Trenzano

Il quadro complessivo che emerge evidenzia una sostanziale omogeneità di qualità della banca

<sup>6</sup> 781 persone nei primi 7 mesi del 2007, dei quali 310 appartenenti a studi professionali. Attualmente lo sportello è aperto solo al mattino tre volte alla settimana per 10,5 ore complessive.

<sup>7</sup> Desunta dal sito del Coordinamento Regionale Lombardo per l'esercizio delle funzioni catastali da parte dei Comuni

<sup>8</sup> definizione ufficiale attribuita ai cd. poli catastali.

<sup>9</sup> Non è stato possibile raccogliere i dati del Comune di Castelmella. In una prima fase l'esigenza di procedere speditamente nel periodo di ferie ha impedito di svolgere indagini più dettagliate. Successivamente le frequenti variazioni dei Comuni interessati hanno costretto a ricontrollare gli esiti statistici. Inoltre alcuni Comuni, per difficoltà logistiche non hanno potuto rispondere per tempo. In ogni caso, allo stato attuale i dati acquisiti sono sufficienti a rappresentare lo stato dell'arte delle realtà in questione.

dati. La buona presenza di Db vettoriali, l'avvenuto allineamento dei Db e il diffuso utilizzo del sistema di consultazione Sister sono testimonianza di una buona abitudine e pratica delle strutture ad affrontare le questioni di miglioramento delle banche dati catastali e le loro implicazioni ed a collaborare con l'Agenzia per giungere al risultato.

D'altra parte le note questioni del permanere del disallineamento di unità immobiliari rispetto al catasto terreni, di volture non correttamente registrate e di indicazioni toponomastiche carenti o imprecise pongono l'esigenza di dar corso ad alcune attività anche con la stipula di protocolli d'intesa o convenzioni specifiche con l'Agenzia del territorio. Tra queste attività, che potrebbero essere affiancate alla gestione ordinaria del polo nella prima fase di attività sulla base di progetti ad hoc, possono rientrare attività quali il miglioramento delle procedure di gestione comunale della numerazione civica e toponomastica e la correzione dei dati corrispondenti nel Db, sviluppando eventualmente SIT idonei; il recupero di volture non registrate; l'allineamento di residue u.i.u. al catasto terreni; la realizzazione di reti topografiche di appoggio per l'allineamento delle informazioni cartografiche catastali e aerofotogrammetriche<sup>10</sup>.

#### IL PROCESSO DI DECENTRAMENTO.

Poiché si tratta di costituire ex novo un polo catastale, l'impostazione del processo di decentramento non può prevedere l'esercizio immediato di tutte le funzioni a decorrere dal 1 novembre 2007.

Al momento attuale il progetto di fattibilità prenderà pertanto in esame l'ipotesi del convenzionamento al 3° livello (opzione C del D.P.C.M.) ma considerando che tale obiettivo, che deve rappresentare il punto d'arrivo dell'organizzazione del l'aggregazione di Comuni, verrà raggiunto progressivamente nell'anno seguente, ovvero prima se le dotazioni di personale e strumentali lo consentiranno.

La convenzione da sottoscrivere con l'Agenzia del Territorio dovrà, pertanto, tener conto di tale evenienza, precisando i tempi di trasferimento per ciascuna delle varie attività previste dall'opzione scelta.

Ciò anche al fine di porre in condizione l'Agenzia di coordinare la prosecuzione delle attività sino a che il polo sia nelle condizioni di assumerle senza disservizi, di organizzare l'eventuale trasferimento del personale assegnato, di effettuare i dovuti controlli sulla qualità delle attività svolte, di programmare l'attività di formazione del personale, etc..

L'attività di start-up potrà inoltre essere condotta affiancando a tale soluzione le attività di risanamento già citate sopra e le altre di contorno già in atto in alcuni Comune (ad es. l'applicazione del comma 336<sup>11</sup>)

In questo quadro nella prima fase di attività rivestirà particolare rilevanza la gestione delle informazioni scaricabili mensilmente dal Portale dei Comuni, in verità poco utilizzato al momento attuale da parte degli Enti Locali, la cui implementazione può risultare assai utile per le attività quotidiane degli uffici comunali e che può costituire la base per un rapporto collaborativo con l'Agenzia del Territorio, in particolare nella definizione delle variazioni catastali e in generale, con riferimento ai DOCFA, per il controllo del territorio.

#### IL MODELLO ORGANIZZATIVO

Sono ormai numerosi i modelli organizzativi applicati dai Comuni, soprattutto lombardi, alle specifiche realtà organizzative dei poli catastali. Per quanto concerne il presente progetto le caratteristiche degli enti interessati e la realtà territoriale coinvolta che presenta una certa compattezza portano a privilegiare una struttura che unifichi in una sola localizzazione,

<sup>10</sup> Con la conseguente possibilità di sviluppo di applicazioni automatiche per i servizi al cittadino: ad esempio nella certificazione urbanistica e dei vincoli sul territorio.

<sup>11</sup> Legge 30 dicembre 2004, n. 311 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005) (G.U. n. 306 del 31 dicembre 2004, s.o. n. 192)

tendenzialmente baricentrica rispetto all'area, le funzioni di front e back office.

Tale modello consente di ottimizzare i costi e gli spostamenti e di incrementare la specializzazione del personale che può essere contemporaneamente presente presso un'unica sede occupandosi di attività diverse.

Naturalmente la rete informatica deve essere organizzata per consentire facile accesso e dialogo con le strutture tecniche e tributarie comunali, sia per verifiche e ricerche, sia per l'acquisizione di informazioni, cartografie, documentazioni e suggerimenti necessari all'attività di queste ultime.

In particolare, rientrando tra gli obiettivi fondamentali del polo, dovrà essere sviluppato un adeguato sistema di interscambio che consenta ai Comuni di ottimizzare l'utilizzo dei servizi catastali per la redazione e gestione degli strumenti urbanistici.

Anche in relazione alla distribuzione territoriale dei comuni aderenti, Il modello prevede la possibilità di mantenere, ove esistenti, o sviluppare sportelli per i servizi al cittadino presso le singole entità territoriali, da gestirsi secondo gli accordi convenzionali con l'Agenzia del Territorio, quale parte integrante del polo.

. La definizione delle competenze attribuite a ciascuno sportello decentrato, l'orario di apertura e gli altri elementi operativi saranno valutati in base alle esigenze dei singoli comuni interessati. I relativi maggiori oneri e impegni di risorse competeranno, naturalmente, ai singoli comuni interessati.

#### LE RISORSE UMANE

Alla luce delle esperienze maturate dai comuni interessati e dalle aggregazioni già costituite la struttura del polo richiede sin dalla fase di start-up l'attribuzione di quattro figure professionali di adeguata qualificazione a tempo pieno.

Non si è presa in considerazione l'ipotesi di un trasferimento di personale dagli Enti partecipanti, data l'esigua dotazione attuale delle strutture tecniche comunali e l'assenza di uffici specificamente dedicati alle attività catastali.

Tra le quattro figure professionali, tre dovranno essere tecnici<sup>12</sup> con conoscenze a livello delle pratiche catastali, che potranno essere affinate attraverso la formazione prevista dalla convenzione con l'Agenzia del Territorio. Il quarto dovrà avere ruolo di responsabile<sup>13</sup>, dovendosi occupare anche della validazione degli atti.

Non si ravvisa al momento la necessità di una presenza dirigenziale a tempo pieno, essendo sufficiente l'interessamento part time del Dirigente preposto del Comune di Chiari per le esigenze di organizzazione generale, supervisione e assunzione delle determinazioni di spesa necessarie.

Per quanto concerne l'eventuale attribuzione di unità di personale con trasferimento dall'Agenzia del Territorio<sup>14</sup>, si ritiene che ciò non dovrà necessariamente comportare una riduzione delle figure professionali sopraindicate. Infatti lo sviluppo progressivo del polo al terzo livello e l'evoluzione dell'attività edilizia che condiziona la domanda dei servizi catastali e lo sviluppo delle attività di servizio per i comuni, potrebbero comportare maggiori esigenze di personale anche per raggiungere i gravosi standard di qualità previsti dalla convenzione (cfr. all.C).

Sarà pertanto necessaria una ponderazione attenta delle esigenze, tenendo conto che l'attuale previsione prende il via da una valutazione di ottimizzazione spinta delle procedure e di

---

<sup>12</sup> Pertanto con qualifica in categoria C o equivalenti.

<sup>13</sup> Con qualifica in cat. D o equivalenti.

<sup>14</sup> Tale eventualità prevista dal D.P.C.M. e dai protocolli d'intesa ANCI- A.T. non può al momento essere certa.

sostanziale invarianza della domanda di servizi.<sup>15</sup>

#### LE DOTAZIONI STRUMENTALI.

Le prevedibili esigenze di dotazione degli uffici prevedono la necessità di creare quattro postazioni di lavoro dotate di adeguate workstation dotate di collegamenti in rete e di un server dedicato e connettività HDSL, condividendo, almeno in una prima fase le apparecchiature più sofisticate e costose<sup>16</sup>: La dotazione di stampanti a getto d'inchiostro di velocità di stampa adeguate al servizio al pubblico, dovrà essere affiancata almeno da una stampante A3 a colori.

E' inoltre opportuna la predisposizione di una postazione di servizio sulla quale consentire l'utilizzo anche ai professionisti per le operazioni necessarie al caricamento dei dati o all'acquisizione di copie.

Allo stato attuale del mercato informatico simili dotazioni non presentano costi elevati.

Allo stesso modo è da rilevare che le dotazioni software non prevedono al momento la necessità di acquisizione di software proprietari. I software per la gestione delle attività catastali sono infatti i medesimi in uso all'Agenzia del Territorio, sviluppati e mantenuti dalla società SOGEI del Ministero dell'Economia. Anche per lo sviluppo dell'interscambio catastale è prevedibile l'utilizzo di software open-source o proveniente dal circuito del riuso<sup>17</sup>, che necessiterà, per lo più, di operazioni di personalizzazione e adattamento alla realtà locale.

Lo stesso si può dire per quanto concerne la predisposizione del sito web e delle necessarie modalità di comunicazione. Proprio la possibilità di sviluppare modalità di comunicazione innovative con gli sportelli decentrati, i cittadini e professionisti, per valutazioni preventive, chiarimenti e informazioni, servizi on line, etc.. rappresenta la grande opportunità derivante anche dalle strutture telematiche già sviluppate o in corso di attivazione da parte dei comuni. Funzione primaria del servizio offerto dal polo catastale deve infatti essere la soddisfazione del cittadino e la riduzione delle fasi di accertamento e del contenzioso ad esso collegato attraverso la risoluzione o chiarificazione preventiva dei problemi<sup>18</sup>.

La struttura informatica e in particolare quella dedicata alla connettività, d'altra parte, dovrebbe appoggiarsi, almeno in questa prima fase, all'infrastruttura informatica del Centro Servizi Chiari-Palazzolo, sito presso il Comune di Chiari<sup>19</sup> al fine di garantire la continuità e sicurezza dell'intero sistema senza la necessità di disporre di personale ed hardware "ad hoc".

#### LA SEDE

Nell'attuale studio di fattibilità, per evidenti motivi di economicità e facilità di valutazione dei costi, si è ritenuto opportuno considerare l'utilizzo di locali già di proprietà di una delle Amministrazioni interessate.

In relazione al tipo di attività previste la dotazione minima è di due locali di dimensioni adeguate a svolgere servizio di consulenza, in cui localizzare gli arredi e le postazioni suddette, di un locale di dimensioni adeguate, dotato di sistemi di sicurezza passiva, ove organizzare l'archivio cartaceo e di un locale per il servizio di sportello e l'accoglienza. Per quest'ultimo sarà necessario predisporre spazi d'attesa attrezzati e un sistema "regola file".

Naturalmente sarà necessario un accesso agevole e l'assenza di barriere architettoniche.

---

<sup>15</sup> Come pare si possa evincere dall'attuale trend del mercato edilizio, si è considerato il livello di domanda relativo all'anno scorso come quello massimo possibile di attività per i prossimi anni.

<sup>16</sup> Stampanti e scanner grande formato.

<sup>17</sup> Ad esempio proveniente dal progetto SIGMATER o esperienze simili.

<sup>18</sup> In questo senso vanno le esperienze di molti dei poli già attivi.

<sup>19</sup> Ciò può risolvere a costi contenuti i problemi di hosting, backup, sicurezza informatica e protezione delle apparecchiature hardware.

Maggiori problemi derivano dalla necessità di trasferire l'archivio pregresso dell'Ufficio provinciale dell'Agenzia. Tale eventualità, non ancora quantificabile, rientrerà probabilmente negli accordi convenzionali con l'Agenzia del Territorio e dovrà essere oggetto di una valutazione specifica delle relative esigenze tesa a verificare la sufficienza dell'archivio di cui sopra.

## GLI ASPETTI ECONOMICI

Premesso che il D.P.C.M. prevede una misura assai esigua (5/15% dei tributi erariali<sup>20</sup>) di trasferimenti economici ai Comuni e che la modalità di ripartizione di tali fondi è tutt'altro che accertata, i costi presumibili sono stati di seguito esposti senza tener conto di tale eventualità.<sup>21</sup>

Si è tenuto viceversa conto dei rimborsi spese che potranno essere richiesti, come nella prassi degli uffici tecnici e di molti poli in esercizio, agli utenti a fronte dei servizi di riproduzione, etc..

Quale modalità di ripartizione tra i partecipanti si è individuata quella basata sul parametro dimensionale, che può garantire un'equa ripartizione degli oneri tra i comuni partecipanti. Tale parametro dovrà essere via via aggiornato alla reale situazione, sia per quanto riguarda i residenti che i dati quantitativi delle attività svolte per ciascun territorio al 31 dicembre di ogni anno.

Sinteticamente si possono stimare i costi per il primo anno di gestione, comprendenti quindi anche le spese di acquisizione delle dotazioni strumentali e attrezzatura dei locali, come segue:

personale	€	120.000
dotazioni strumentali (arredi, hardware, software, reti, hosting)	€	25.000
Altri oneri (affitto locali, utenze, materiali di consumo, utilizzo attrezzature comunali, consulenze, etc.)	€	25.000
per un totale di	€	170.000

Come già evidenziato le entrate relative a trasferimenti di parte dei diritti erariali<sup>22</sup>, pur previste e definite anche nelle modalità dalla norma attuale, sono difficilmente prevedibili e quantificabili con riferimento alla realtà locale. Le somme in questione saranno, peraltro di importo limitato.

Nel presente studio si assume pertanto che le entrate derivanti dalla gestione del polo catastale assommino complessivamente a € 20.000 per il primo anno di gestione, conseguenti esclusivamente all'applicazione di "diritti comunali"<sup>23</sup>. Tale importo potrebbe incrementare nelle annualità successive sino a 30.000€ in forza dell'incremento delle prestazioni conseguente alla progressiva assunzione di tutte le funzioni<sup>24</sup>.

La spesa complessiva stimata in 150.000 €, non dovrebbe subire variazioni per gli anni seguenti. Alle minori spese per l'attrezzatura degli uffici faranno infatti fronte i maggiori oneri derivanti dall'entrata a regime delle maggiori funzioni, l'esigenza di maggiore dotazione strumentale

<sup>20</sup> Si tenga peraltro conto dell'intervenuta gratuità delle visure e di altri servizi catastali.

<sup>21</sup> Nel caso dell'opzione C il 15%, stimabile, sulla base dei diritti incassati dagli altri poli nel 2006, in 10.000€ ad assunzione del livello 3.

<sup>22</sup> Come noto i diritti relativi alle operazioni e pratiche catastali continueranno ad affluire nelle casse dello Stato, salvo il trasferimento del 15% di cui sopra.

<sup>23</sup> Si tratta di una tipologia di diritti applicata da alcuni degli attuali sportelli catastali evoluti a parziale compenso delle spese sostenute per il servizio erogato. Cfr. ad esempio il Polo Seregno-Brianza.

<sup>24</sup> Nell'ipotesi si voglia incrementare la copertura dei costi oltre a quanto perversa in conseguenza della ripartizione dei trasferimenti statali.

(plotter, scanner, etc..) e la costruzione del sistema di interscambio.

L'importo indicato, sulla base di quanto sopra esposto, verrebbe ripartito come segue:

Denominazione	Parametro dimensionale	Importo
Chiari	<b>16.105</b>	€ 40.752,73
Comezzano-Cizzago	<b>2.622</b>	€ 6.636,03
Ospitaletto	<b>10.877</b>	€ 27.524,95
Roccafranca	<b>3.615</b>	€ 9.147,82
Rudiano	<b>4.376</b>	€ 11.072,79
Trenzano	<b>4.461</b>	€ 11.288,13
Urago d'Oglio	<b>3.218</b>	€ 8.143,21
Castel Mella	<b>8.430</b>	€ 21.332,52
Pontoglio	<b>5.573</b>	€ 14.101,82

<b>Totali:</b>	<b>59.276</b>	<b>€ 150.000,00</b>
----------------	---------------	---------------------

Per un costo per  
abitante di: € 2,22

Il costo evidenziato è leggermente superiore a quello calcolato per altri poli in 1,3 €/ab. La differenza è tuttavia giustificabile sulla base dei numerosi elementi di incertezza presenti nell'attuale studio. La redazione del progetto definitivo del Polo, salvi gli aspetti tecnico organizzativi, che sono da considerarsi esaustivi, potrà definire con maggior dettaglio oneri e introiti.

Allegati:

A calcolo parametro dimensionale

B attività uffici catastali decentrati evoluti anno 2006

C Bozza di convenzione Comuni - Agenzia del Territorio