

*Conferenza Episcopale Italiana*

Ufficio Nazionale per i beni culturali ecclesiastici  
e  
l'edilizia di culto

## **La gestione del patrimonio immobiliare nelle diocesi: gli strumenti informatici**

**Roma  
19 e 20 marzo 2019**

I documenti principali per la descrizione  
degli immobili



**2017**

le richieste di contributo CEI sono state gestite attraverso il sistema



+

compilazione di una [scheda con dati minimi](#)



**2018**

le richieste di contributo CEI sono state gestite attraverso il sistema



+

valorizzazione di (alcuni) dati immobiliari

mediante **CEI Immobili**



2017



*funzionale solo per...*



scheda con dati minimi



2018

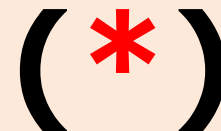
**CE|Immobili**

**sistema indipendente**

dalle richieste di finanziamento



il perfezionamento di alcuni dati immobiliari  
(*proprietà, catasto*) è propedeutico per la  
richiesta di finanziamento



**CE|immobili**

**sistema indipendente**  
dalle richieste di finanziamento

**sistema finalizzato**  
alla **responsabilità immobiliare**

mediante... la **gestione**  
**STRATEGICA** del patrimonio fondata sul

**P** **CHÉ**  
**E**  
**R** **CHI**

orientata a sviluppare **processi di**:

- **valorizzazione** del patrimonio esistente;
- **sviluppo** (nuovi progetti).

mediante... la **gestione**  
**TATTICA** del patrimonio fondata sul **COME**

orientata a sviluppare **processi di operatività**:

- amministrativa, economica, gestionale;
- funzionale.

la **gestione** **STRATEGICA** del patrimonio

**P**  
**E**  
**R** **CHÉ**  
**CHI**

**gestione** **TATTICA** del patrimonio

**COME**

*(Gli obiettivi, declinati innanzitutto in **ambito pastorale**)*

- *Conservazione del patrimonio e sua messa a reddito*
- *Integrazione tra conservazione, amministrazione del patrimonio e dei servizi ad esso collegati e sviluppo*
- *Massimizzazione del reddito corrente*
- *Minimizzazione dei costi di gestione*
- *Impiego dei cespiti secondo il criterio del massimo e miglior utilizzo*

... non possono prescindere da una **conoscenza** approfondita del patrimonio esistente

**conoscenza** approfondita del patrimonio esistente...

nell'ambito immobiliare sono individuate,  
nella letteratura di settore,  
*macro-aree* di servizi:

**Due Diligence;**

- Building Management;
- Facility Management;
- Property Management;
- Asset Management;
- ecc.

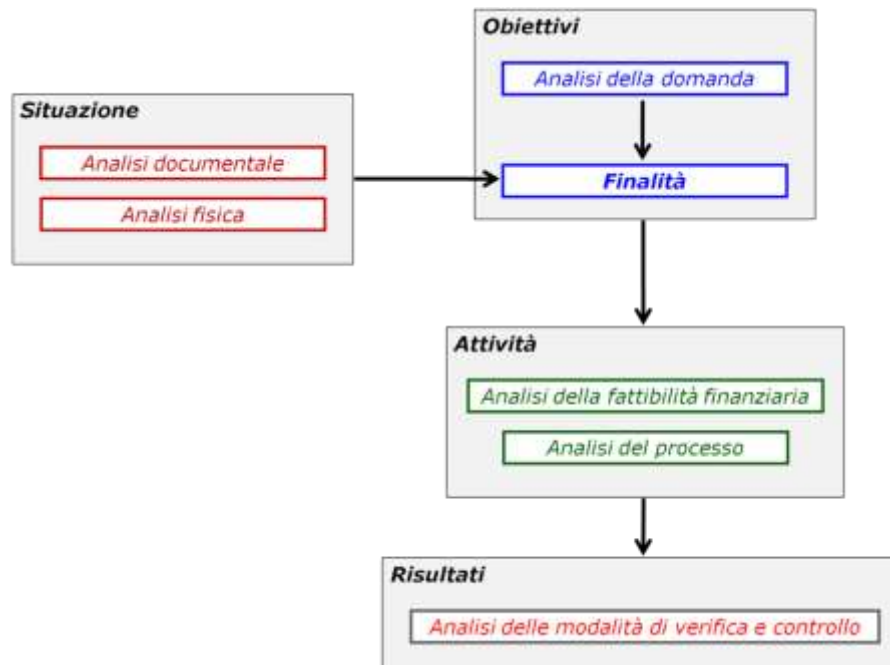
**Dovuta Diligenza**

*Insieme delle attività che hanno lo scopo di rappresentare la reale situazione di fatto dal punto di vista tecnico, amministrativo e giuridico, attraverso una **valutazione documentale e un rilievo fisico** realizzati in maniera professionale, a supporto di un processo di acquisizione, dismissione, gestione o valorizzazione.*

# Dovuta Diligenza

*Insieme delle attività che hanno lo scopo di rappresentare la reale situazione di fatto dal punto di vista tecnico, amministrativo e giuridico, attraverso una **valutazione documentale e un rilievo fisico** realizzati in maniera professionale, a supporto di un processo di acquisizione, dismissione, gestione o valorizzazione.*

Il **processo** proposto  
può essere ricondotto ai 4 passi del modello  
di **Studio di Fattibilità**  
strutturato nel sistema BCEweb.  
**Situazione - Obiettivi - Attività - Risultati**



Partendo dalla **situazione documentale e fisica** di fatto, dettagliatamente rilevata e analizzata, il primo passo (**SITUAZIONE**) consente di **evidenziare carenze e non conformità**, siano esse documentali, fisiche o di mancata corrispondenza tra i due aspetti, in relazione alle normative (edilizie, urbanistiche, fiscali o più in generale giuridiche) e alla destinazione del bene.

Attraverso un processo successivo (**OBIETTIVI**) si valutano le **necessità di adeguamento e regolarizzazione**.

**LIVELLO DI CONOSCENZA**

Strettamente correlata alla definizioni degli obiettivi è la **valutazione** tecnica, amministrativa, temporale ed economico-finanziaria delle azioni di regolarizzazione e adeguamento delle carenze e/o non conformità rilevate (**ATTIVITÀ** e **RISULTATI**).

**COSTO (globale) DELLA CONOSCENZA**



## Dovuta Diligenza

rieopilogando...

## Situazione

### **1ª fase - documentazione**

*acquisizione delle informazioni disponibili*

- acquisizione della documentazione disponibile
- sopralluoghi preliminari
- catalogazione della documentazione (adeguata, da adeguare, assente)

### **2ª fase - consistenza**

*determinazione della consistenza del bene*

- rilievi geometrici (interni ed esterni)
- rilievi topografici
- rilievi strutturali
- rilievi degli impianti
- informazioni sullo stato manutentivo
- verifica della destinazione d'uso reale
- catalogazione dei rilievi (adeguati, da adeguare, assenti)

## Dovuta Diligenza

rieperilogando...

### Situazione

#### **3<sup>a</sup> fase - analisi e individuazione delle criticità**

*individuazione e valutazione delle necessità di adeguamento/integrazione (complessivo)*

- titolarità
- regolarità catastale ed edilizio-urbanistica
- adeguamento/aggiornamento normativo
- completezza della documentazione
- completezza della descrizione fisica

#### **4<sup>a</sup> fase – conclusione**

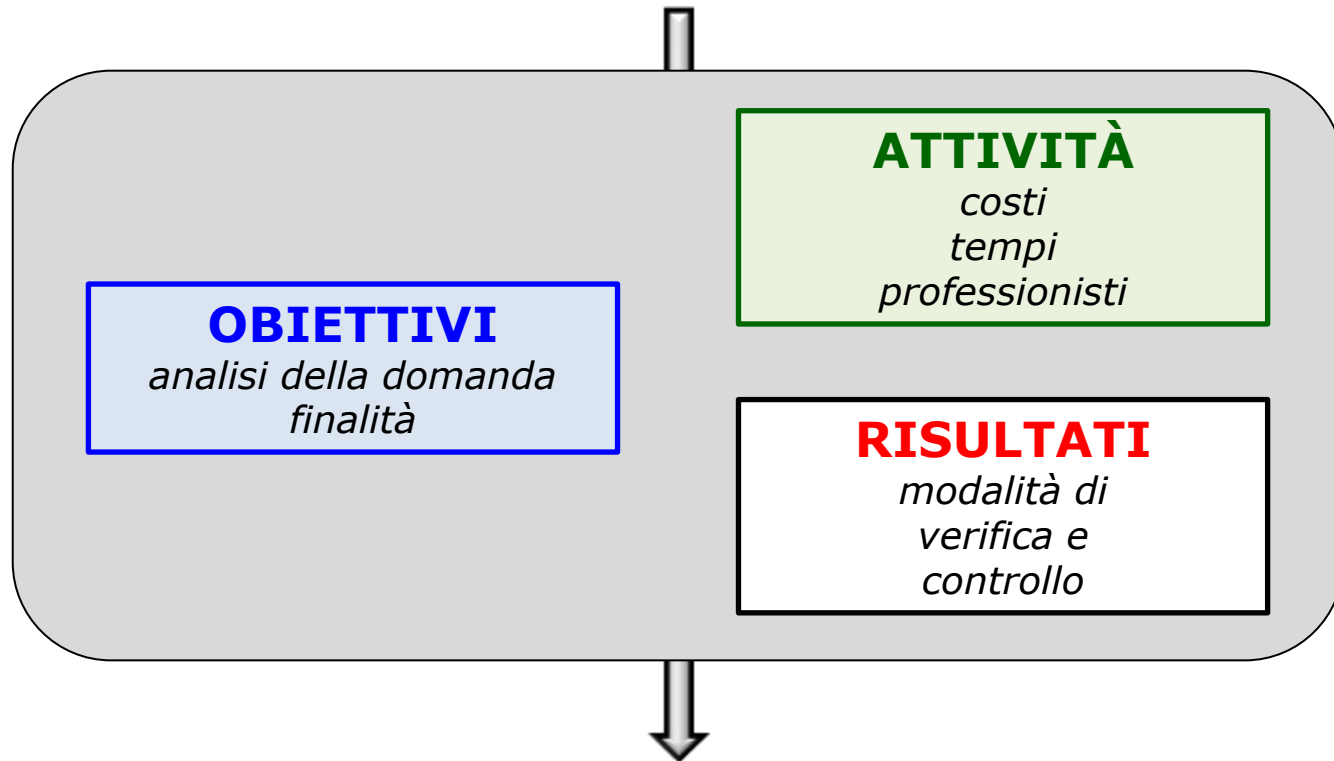
***relazione tecnica**, corredata da un **report di sintesi**, con indicazione delle necessità di aggiornamento, adeguamento, regolarizzazione*

## Dovuta Diligenza

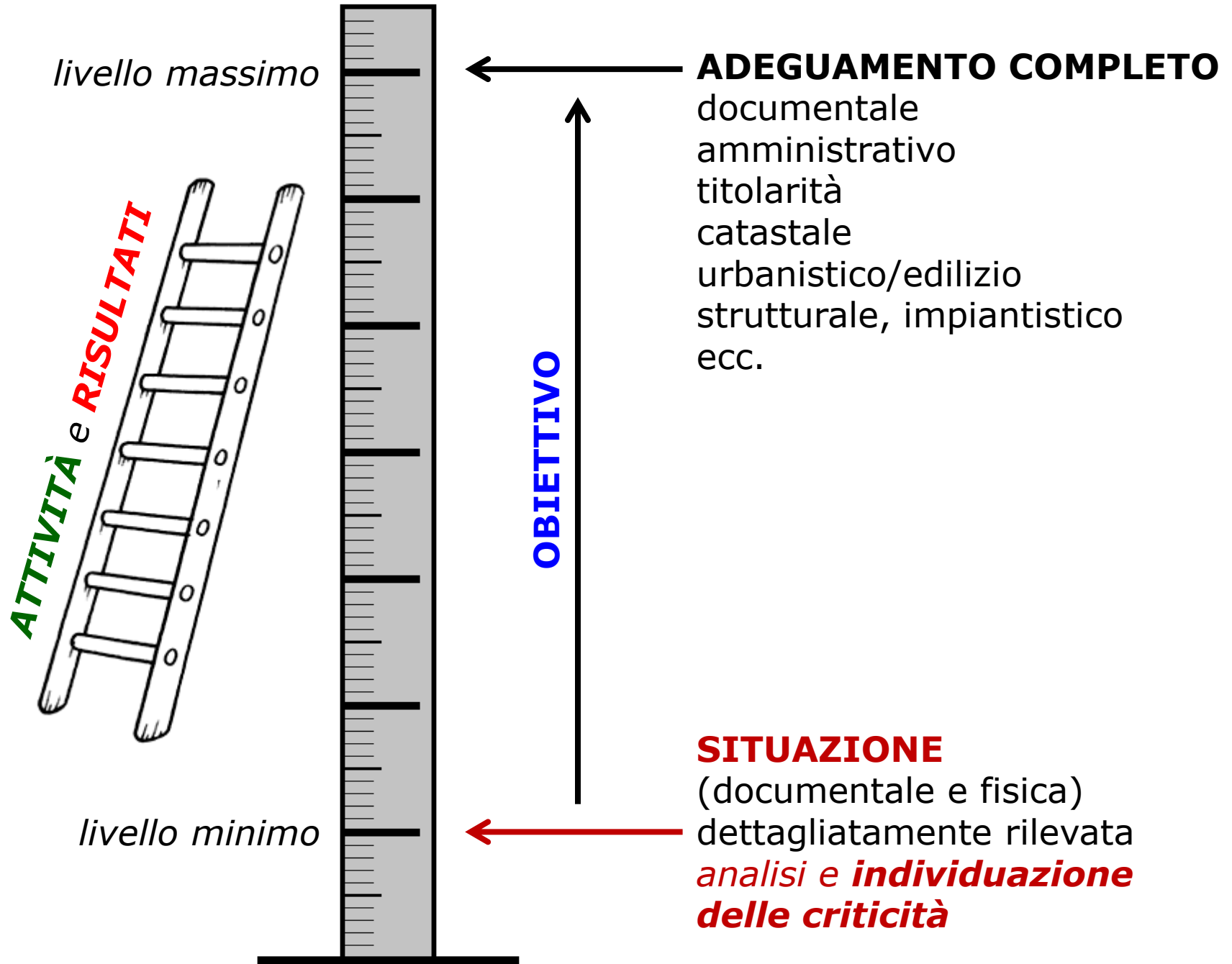
rieopilogando...

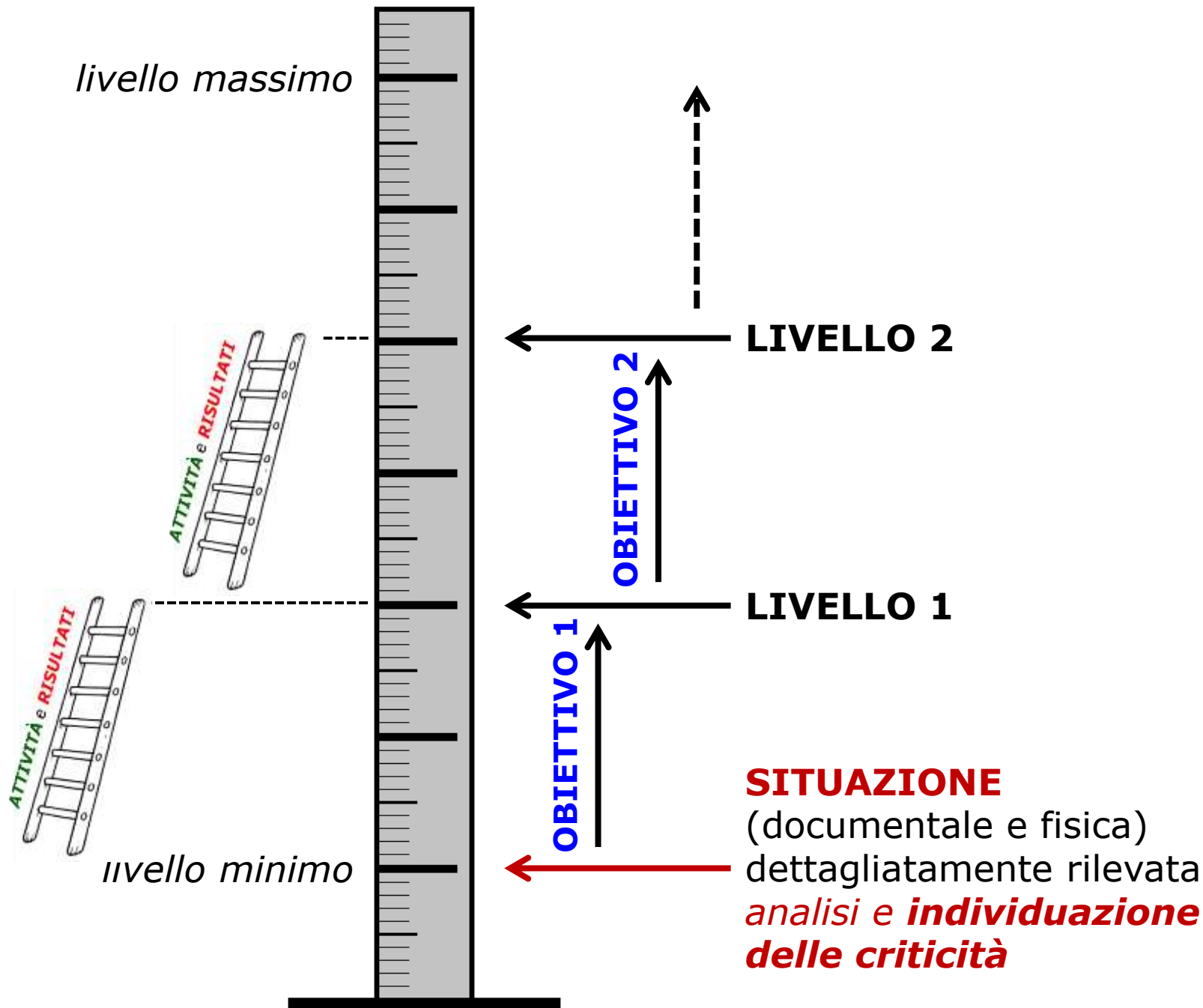
### 4<sup>a</sup> fase – conclusione

*relazione tecnica, corredata da un **report di sintesi**, con indicazione delle necessità di aggiornamento, adeguamento, regolarizzazione*



**Progetto di  
aggiornamento/adeguamento/regolarizzazione**





# la definizione degli immobili

Assets > Definizione immobili

## Definizione immobili - Definizione delle anagrafiche immobiliari

Selezione tutti Ricerca nella griglia

Trascina la colonna per riaggruppare

	Azioni	Codice Ente	Parrocchia/Ente	Verifica BCE	Denominazione	Classe	Tipologia	Qualifica	Indirizzo	Comune	Zona pastorale	Unità pat.
	esplora	B3U	Parrocchia	Non verificata	Chiesa di Santa Maria	Strutture per il culto	Chiesa	suodiana				
	esplora	B2A	Parrocchia	In verifica	Chiesa dell'Immacolata a Pizzofalcone	Strutture per il culto	Chiesa	parrocchiale				
	esplora	B3U	Parrocchia	Non verificata	Chiesa	Strutture per il culto	Chiesa	parrocchiale				
	esplora	B3B	Parrocchia	Non verificata	Chiesa di Santa Caterina	Strutture per il culto	Chiesa	suodiana				
	esplora	B3U	Parrocchia	Non verificata	Chiesa di Santa Maria	Strutture per il culto	Chiesa	suodiana				

1-5 di 489 oggetti

Struttura Annulla

Trascina qui le Spoglie per generare un nuovo elemento padre

### Tipologie

Complessi Strutture per il culto Strutture per la residenza Attività commerciali e direzionali Attività prod.

- Abbazia (complessi)
- Casa religiosa (complessi)
- Convento (complessi)
- Centro parrocchiale (complessi)
- Monastero (complessi)
- Oratorio (complessi)
- Santuario (complessi)

Nuovo

Anagrafica Georeferenziazione

Codice	15Q_FDY_3	Denominazione	Casa canonica prova CEI
Classe	Strutture per la residenza	Tipologia	Casa canonica
Qualifica	N/A	Stato	Attivo
Data inizio	08/03/2019	Data fine	
Gruppi	Parrocchia dei Santi Pietro & Paolo	Indirizzo	Via della Conciliazione, L. 00123 F

Descrizione estesa

Salva

Nuovo

Anagrafica Georeferenziazione

Latitudine 0,00 Longitudine 0,00

Salva

# le **modalità** di definizione degli immobili

tipologie **complessi**  
(*definizioni di raccordo*)

tipologie **immobili**  
raggruppati per  
strutture

... possibilità di costruire una  
"architettura" della situazione immobiliare

Parrocchia 1

chiesa

casa can.

casa

negozio

Parrocchia 2

complesso parr.le

chiesa

casa can.

aule

salone

Parrocchia 3

complesso parr.le

chiesa

casa can.

aule

magazzino

# Le ulteriori informazioni... i **dati catastali**

Reports ▾ Ricerca nella griglia

Trascina la colonna per raggruppare

Azioni	Classe	Tipologia	Qualifica	Denominazione	Stato	Verifica BCE	Indirizzo	Codice Ente	Parrocchia/Ente
Scheda	Strutture per la residenza	Casa canonica	N/A	Casa canonica prova CEI	Attivo	Non verificata	Via della Conciliazione, 1 Napoli NA, Italia	FDY	Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo

**Dati identificativi** | Decreti civili e canonici | Dati classamento | Dati storici e altro | Dati catasto tavolare ▶

Proprietà principale	Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo	Asset principale	Casa canonica prova CEI
Comune amministrativo		Comune catastale	
Tipo particella	N/A	Tipo catasto	N/A
Provvisorio	<input type="checkbox"/>	Tipologia variazione	INSERIMENTO
Sezione urbana		Sezione	
Numero		Foglio	
Subalterno		Denominatore	
Zona censuaria		Stato	
Data inizio validità		Microzona censuaria	
Indirizzo	Via della Conciliazione, 1	Fine validità	
		Identificativo principale	N/A



# le ulteriori informazioni... i documenti catastali

Classe documento  
CATASTO

Tipo documento  
VISURA CATASTO FABBRICATI



## Visura immobiliare Situazione degli immobili informatizzati al 07/06/2016

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Cod. 05810) Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 98 Particella: 2 Sub: 7										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Sezione Ufferta	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rettita	
1	98M	2	7	A2	2	7 vani				Euro 1.608,76	Visura 2003/20 PLANI	
Indirizzo		VIA SEQUESTANA, 1 piano, 2-51 intono, 7 solo, A.										

**visure catastali**



**mappe catastali**

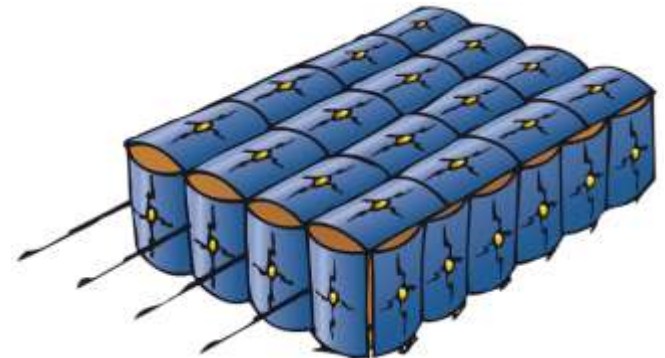
# le ulteriori informazioni... i **titoli di provenienza**

Classe documento  
ATTI DI PROVENIENZA

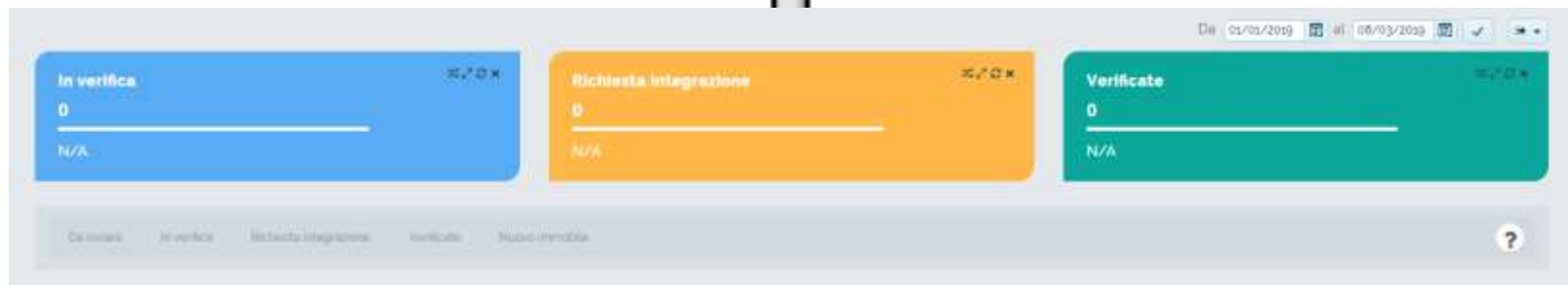
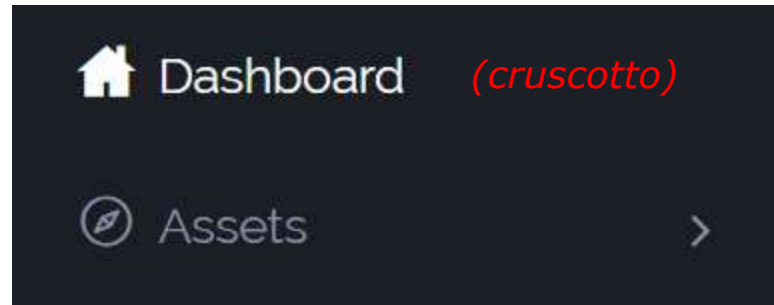
Tipo documento  
ATTO DI PROVENIENZA - TITOLO DI PROPRIETA'

*Ufficio Provinciale competente del Reparto  
Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia  
delle Entrate (ex Conservatoria RR.II.)*

*Ente ecclesiastico*



# la **verifica** dei dati minimi



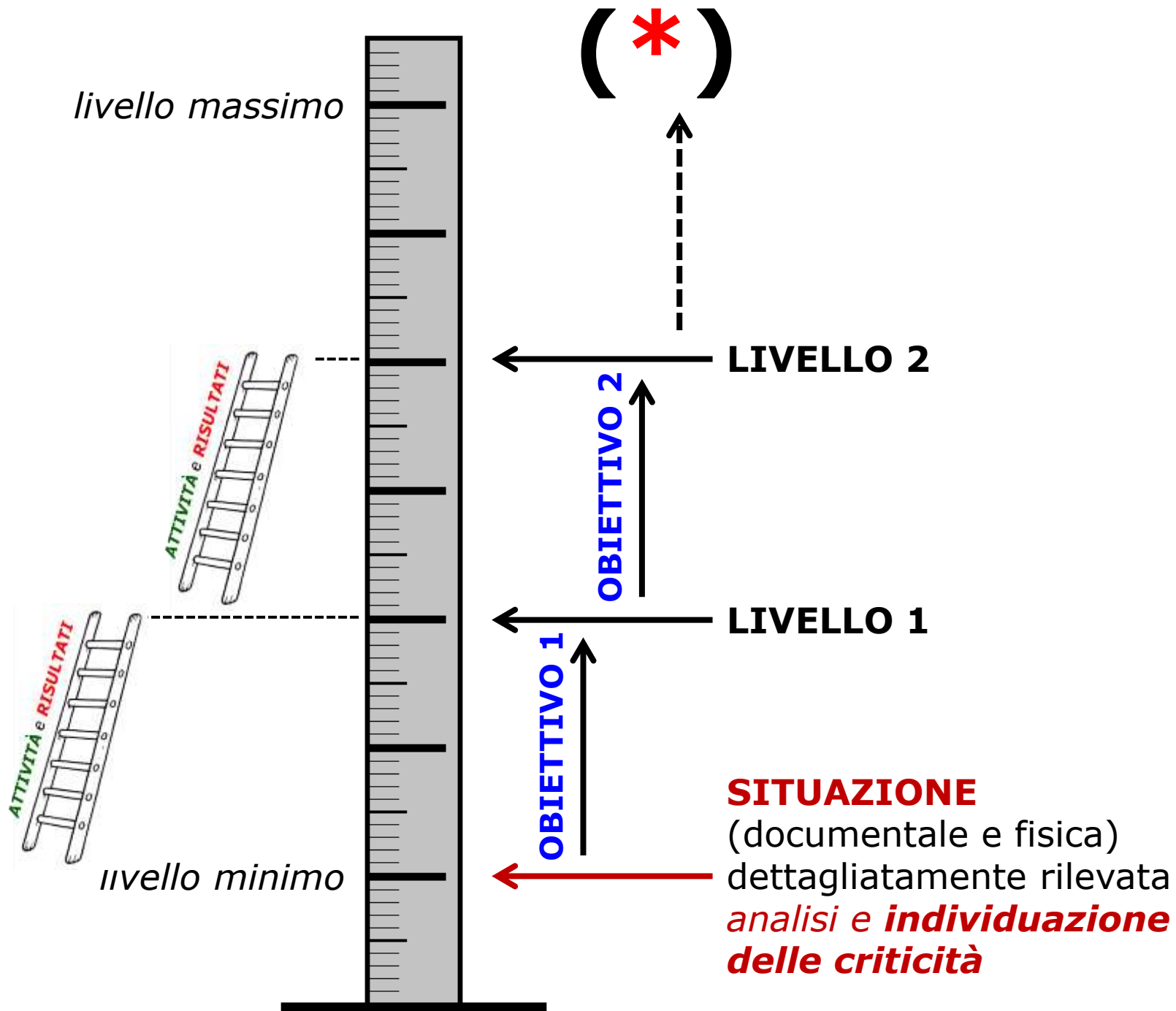
UFFICIO NAZIONALE PER I BENI CULTURALI  
ECCLESIASTICI E L'EDILIZIA DI CULTO  
DELLA CONFERENZA EPISCOPALE ITALIANA

la **necessità** della verifica



la **possibilità** della verifica





(\*)

livello massimo

**COMITATO**  
esame della  
richiesta



LIVELLO



SdF



**LIVELLO DATI MINIMI**  
(proprietà, catasto)



**SITUAZIONE**  
(documentale e fisica)  
dettagliatamente rilevata  
*analisi e individuazione  
delle criticità*

livello minimo

UFFICIO NAZIONALE PER I BENI CULTURALI  
ECCLESIASTICI E L'EDILIZIA DI CULTO  
DELLA CONFERENZA EPISCOPALE ITALIANA



*Conferenza Episcopale Italiana*

Ufficio Nazionale per i beni culturali ecclesiastici  
e  
l'edilizia di culto

## **La gestione del patrimonio immobiliare nelle diocesi: gli strumenti informatici**

**Roma  
19 e 20 marzo 2019**

I documenti principali per la descrizione  
degli immobili