

Allineamento del dato toponomastico associato alle unità immobiliari catastali tramite il SIT comunale.

Tonino Conti, Simone Messersì, Franco Dottori

Comune di Jesi
Sistema Informativo Territoriale
Piazza Indipendenza 1
60035 Jesi (AN)
www.comune.jesi.an.it/sit
sit@comune.jesi.an.it



Obiettivo del progetto

Avere una base dati unica delle unità immobiliari in cui gli indirizzi risultano essere conformi all'indirizzario comunale ufficiale.

Utilizzare il patrimonio informativo del SIT per individuare, tramite analisi GIS, le anomalie di indirizzo contenuto nel dato catastale.

Procedere alla correzione degli errori nell'Anagrafe Comunale degli Immobili.

Generare un flusso di ritorno verso l'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio affinché il dato toponomastico delle unità immobiliari venga corretto alla fonte.



La situazione attuale

Il dato toponomastico riveste un ruolo molto importante nelle attività istituzionali svolte dai Comuni

Esistono spesso situazioni in cui lo stesso oggetto territoriale è rappresentato nelle diverse banche dati con associate individuazioni toponomastiche diverse tra di loro

Affinchè si possa avere una gestione evoluta dei dati comunali occorre che oggetti di primaria importanza come le unità immobiliari abbiano una rappresentazione univoca e condivisa ed abbiano una individuazione toponomastica corretta

Per questo motivo, molti Comuni, implementano le ACI (Anagrafe Comunale degli Immobili) una struttura ridondante ma necessaria ai fini dei tributi locali (per avere dati corretti e dettagliare i dati degli immobili già forniti dall'Agenzia delle Entrate)



La situazione attuale

L'Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane (ANNCSU), previsto dall'articolo 3 del decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179 convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, sta portando in questa direzione.

N.B. Si tratta solo di una rappresentazione univoca delle strade e dei numeri civici.

Non garantisce la correttezza dell'associazione indirizzo-immobile!

Nello svolgimento della nostra attività ci capita molto spesso di riscontrare errori anche in unità immobiliari oggetto di accatastamenti recenti.



I dati relativi al territorio comunale

analisi dato toponomastico nel censuario catastale (ind.esterno)

UI catastali totali	52500	
UI prive di indirizzo completo (Via + Civico + Esponente)	16743	32,00%
UI con indirizzo completo ma errato	18230	34,72%

Nel censuario del Catasto Fabbricati, su 52.500 unità immobiliari urbane soltanto il 32,28 % hanno un dato toponomastico corretto

Avere un'informazione toponomastica corretta è una necessità per il Comune e sicuramente è un grande vantaggio per l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio.



Il processo di individuazione delle anomalie e correzione dei dati

Le entità coinvolte:

- Il censuario del catasto fabbricati** *(dwl dal Portale dei Comuni);*
- La cartografia catastale in formato GIS** *(fabbricati e particelle - dwl dal Portale dei Comuni);*
- Gli edifici in formato GIS** *(dal SIT comunale);*
- Le aree stradali in formato GIS** *(dal SIT comunale);*
- La numerazione civica in formato GIS** *(dal SIT comunale);*
- Il grafo della mobilità interna alle aree private** *(dal SIT comunale);*



Costruzione delle relazioni

Il problema principale è quello di materializzare in una tabella le relazioni corrette tra gli immobili presenti nel censuario catastale ed il GeoDb della numerazione civica corretta presente nel SIT.

Il nostro centro storico ha una struttura urbanistica complessa. Il sistema degli accessi è di difficile lettura.

Spesso il civico che sta di fronte ad un edificio non rappresenta l'accesso a tutte le unità immobiliari in esso contenute.

Per questo abbiamo creato una nuova entità lineare che abbiamo chiamato **“perc_int”**

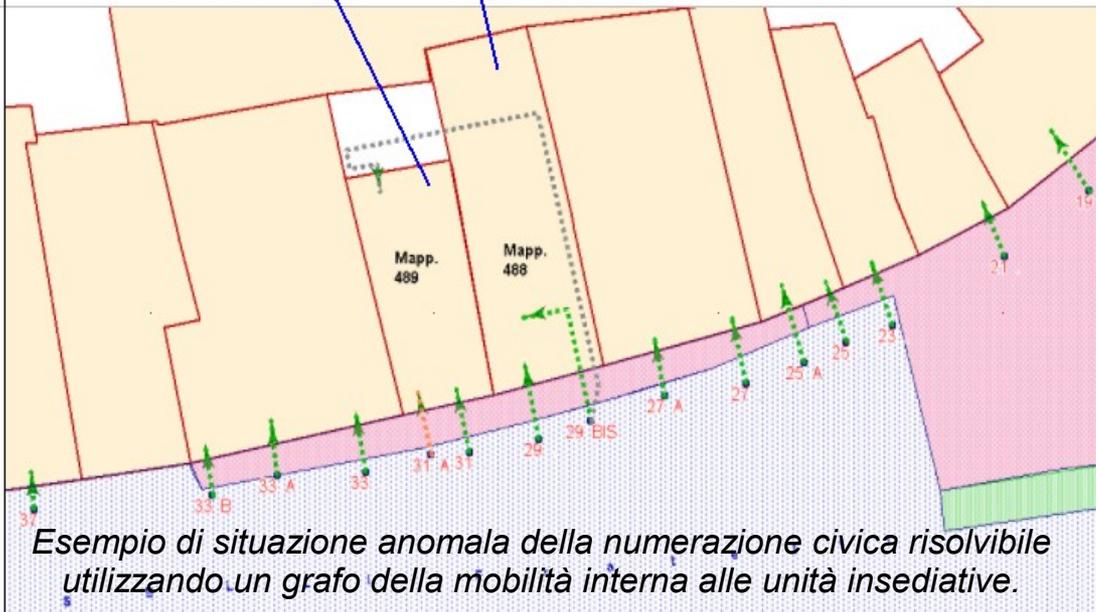
Tale entità, oltre a risolvere molte situazioni di ambiguità di lettura del territorio che si presentano nelle normali attività d'ufficio ci aiuta anche in questa attività di bonifica.



Un esempio



L'unità immobiliare evidenziata in rosso posta al piano primo è accessibile dal civico 29 bis attraverso il mappale 488 ed una corte interna



L'entità lineare **"perc_int"** crea una relazione spaziale tra il n.civico e l'immobile servito.

StartPoint aggancia i dati del civico

EndPoint aggancia i dati dell'edificio servito

Contribuisce alla leggibilità del territorio anche attraverso web-gis interno.

Prerequisiti:

- Tutti gli immobili catastali debbono avere una propria rappresentazione geometrica in mappa
- Tutte le geometrie debbono avere un'accuratezza posizionale accettabile

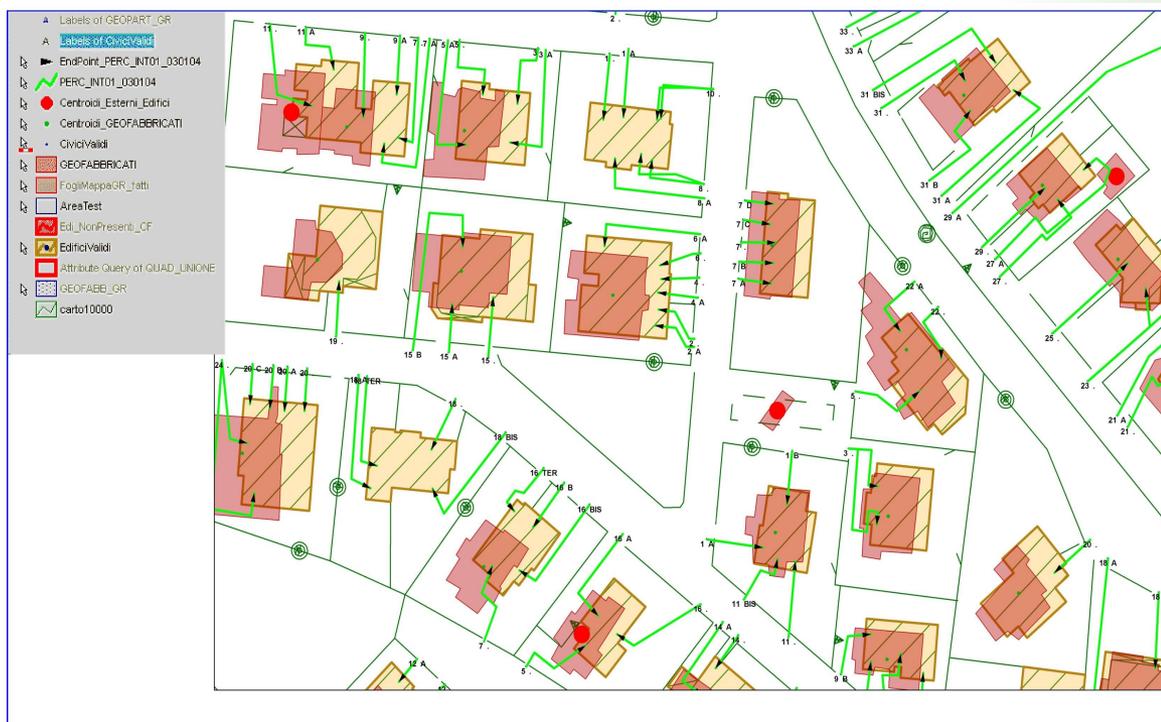
Le possibili casistiche:

- Immobile catastale presente nel censuario ma non presente in mappa**
(molto frequente per le costruzioni dei primi anni '80);
- Immobile catastale completamente traslato rispetto all'immobile SIT**
(impossibilità di ricostruire una relazione tramite analisi spaziale)
- Immobile presente nella mappa catastale ma non nel SIT**
(si tratta di edifici demoliti ma non è stata conseguentemente aggiornata la mappa catastale)



Operazione preliminari necessarie:

- 1) **Analisi Spaziale per evidenziare tutti i “perc-int” il cui end-point cade fuori dal poligono dell’edificio catastale (circa 3500 su 21.000);**
- 2) **Rototraslazione manuale dei poligoni;**
- 3) **Cancellazione dei poligoni relativi ad edifici non più esistenti;**
- 4) **Migrazione degli edifici non presenti nella mappa catastale dal Db geografico del Sit alla Cartografia catastale gis (copia) ed inserimento della chiave univoca (Foglio + Mappale)**



Allineamento del dato toponomastico associato alle unità immobiliari catastali tramite il SIT comunale



Costruzione dei legami tra edificio e relativi civici corretti

L'overlay Gis tra gli end-point del grafo della mobilità interna ed i nuovi poligoni contenenti l'identificativo univoco degli edifici catastali consente di:

1. **Mettere in relazione l'edificio catastale con i propri indirizzi** *(da fonte A.d.T) con gli indirizzi comunali corretti*
2. **Materializzare tale relazione esportandola in una tabella**
3. **Utilizzare tale tabella in un db relazionale dove accanto ad ogni edificio catastale compaiono tutti i possibili indirizzi corretti delle u.i. appartenenti all'edificio stesso** *(nel caso di edifici posti agli incroci, oppure tra due strade gli indirizzi possono essere completamente diversi tra di loro)*
4. **Correggere in automatico gli indirizzi relativi ad immobili in cui non vi è ambiguità** *(unico indirizzo che serve unico edificio)*
5. **Creare un ambiente di lavoro che mostra contemporaneamente tutti i dati toponomastici presenti per quell'immobile compresi quelli di altre banche dati come IMU e TARI**



L'ambiente integrato per le correzioni puntuali delle anomalie

Dettaglio Unità Immobiliare

id_imm: 331797 prog_imm: 3

Foglio Cat: 7 Mappale: 19 Sub: 0

categoria: A08 cat_classe: 1 cat_Piano: S1-T

Indirizzo Catasto: VIA COPPETELLA civico catasto: 23

Note: OK

Dati Indirizzi SIT Bonifica_Rel_UI_Ind_SIT

cat_id_imm	cat_prog_imm	ID_ACC_PC	IndirPrincipale	IndirSecondario
▶ 331797	3	COPPETELLA (Via) - 31 /Carrabile0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
331797		COPPETELLA (Via) - 33 /Carrabile0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
331797		COPPETELLA (Via) - 26 /Carrabile0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
* 331797			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Record: 1 di 3

Dati da UI_2015_03_20

IdImm	UltimoDiPi	Foglio	Numero	Sub	Cate	Fk_Str_SIT	CivSIT	LetSIT	InternoSIT	Scala	Piano	Fk_Fa
▶ 331797	3	7	17	0	A08							
331797	3	7	17	0	A08							
331797	3	7	17	0	A08							
331797	3	7	19	0	A08							
331797	3	7	19	0	A08							
331797	3	7	19	0	A08							

UI Precedente UI Successiva

La maschera mostra come in un unico ambiente, per ogni unità immobiliare, vengono visualizzati accanto agli indirizzi del censuario catastale tutti gli indirizzi rilevati dall'overlay ed anche quelli dichiarati ai fini TARI.

Allineamento del dato toponomastico associato alle unità immobiliari catastali tramite il SIT comunale



L'ambiente integrato per le correzioni puntuali delle anomalie

Di tutti i possibili indirizzi per l'U.I. in esame, risultanti dall'overlay, l'operatore, dopo le opportune verifiche, spunta il principale ed i secondari.

Dettaglio Unità Immobiliare

id_imm: 331797 prog_imm: 3

Foglio Cat: 7 Mappale: 19 Sub: 0

Categoria: A08 cat_classe: 1 cat_Piano: S1-T

Indirizzo Catasto: VIA COPPETELLA civico catasto: 23

Dati Indirizzi SIT Bonifica_Rel_UI_Ind_SIT

cat_id_imm	cat_prog_imm	ID_ACC_PC	IndirPrincipale	IndirSecondario
331797	3	COPPETELLA (Via) - 31 / Carrabile0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
331797	3	COPPETELLA (Via) - 33 / Carrabile0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
331797	3	COPPETELLA (Via) - 26 / Carrabile0	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
* 331797			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Records: 1 di 3

Dati da UI_2015_03_20

IdImm	UltimoDiPi	Foglio	Numero	Sub	Cate	Fk_Str_SIT	CivSIT	LetSIT	InternoSIT	Scala	Piano	Fk_Fa
331797	3	7	17	0	A08							
331797	3	7	17	0	A08							
331797	3	7	19	0	A08							
331797	3	7	19	0	A08							
331797	3	7	19	0	A08							

UI Precedente UI Successiva

Regolamentazione del territorio

Home > Console Cataloga > Ricerche > Indirizzo

Ricerca urbana

Ricerca eseguita per Foglio = 7 Numero = 19

Esito ricerca

Foglio	Numero	Sub	Piani	Part
7	19		T-1..	C
7	19			C
7	19	2		C
7	19		100	
7	19		S1..	

Dati di classamento

Zona cens.:
 Categoria: A08
 Classe: 1
 Consistenza: 32.5

Indirizzi: Interstatali Dati meteo: Piano

Scala: 1:200 Formato: A2 File: K14U_0000005

Legenda

Base map - Satellite

Progetto comunale di suolo

- Situazioni
- Lotti liberi
- Vincola temporanea area inagibile
- Edifici Rurali Abbandonati di Recupero
- Stamenti urbanistici attuativi
- Territorio urbano in trasformazione
- Tutte
- Fascia di Ripetto
- Area a Valenza Ambientale
- Area a rischio
- Uti
- Varianti temporanee
- Varianti
- Vincolistiche
- vincolistica
- PAI - Friare
- PAI - Esordizzatori
- ZPS - Zona Protezione Speciale
- Piano territoriale di Coordinamento - PTCT
- Fascia continua naturalistica
- Avvisi territoriali ottimali
- Fascia lenocci alti

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

124

Per le verifiche, sono di fondamentale importanza le planimetrie interne pubblicate sulla Geolntranet, per verificare l'esatto punto di accesso all' U.I. esaminata

Allineamento del dato toponomastico associato alle unità immobiliari catastali tramite il SIT comunale



Aggiornamento dell'A.C.I.

I nuovi indirizzi vengono accodati nell'ACI (*Anagrafe Comunale degli Immobili*) e "marcati" come di provenienza SIT;

Gli operatori degli uffici Anagrafe, Tributi, Attività Economiche, Edilizia, etc. vedono, per ogni unità immobiliare, accanto all'indirizzo di provenienza "Catasto" anche un indirizzo di provenienza "SIT" con un grado di affidabilità più elevato.

Stato dell'aggiornamento

Ad oggi, sono stati bonificati tutti gli immobili appartenenti ai primi 49 fogli catastali su 122 dell'intero territorio comunale.



Prospettive

Tale attività diventa veramente importante, se permette ad un dato, valorizzato dalle conoscenze comunali, di produrre un flusso di ritorno verso l'Agenzia delle Entrate per correggere il dato di partenza (*autoritario sul patrimonio edilizio*).

Molte iniziative in tal senso (vedi eli-cat ed eli-fis) hanno funzionato parzialmente in quanto hanno creato una struttura parallela volta a correggere ed integrare ma non hanno arricchito il dato di partenza con informazioni corrette.

Da accordi presi con l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Ancona e test eseguiti congiuntamente sui dati, abbiamo riscontrato la disponibilità da parte dell'A.d.T a correggere gli indirizzi su nostra certificazione.

Si dovrà giungere presto a formalizzare una collaborazione (*convenzione o altro*), per definire i termini del flusso di ritorno delle informazioni.



Grazie dell'attenzione

Tonino Conti, Simone Messersì, Franco Dottori

Comune di Jesi
Sistema Informativo Territoriale
Piazza Indipendenza 1
60035 Jesi (AN)

www.comune.jesi.an.it/sit

sit@comune.jesi.an.it

Tel 0731 539312

