

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)
tel 0731 538312, fax 0731 538513, sit@comune.jesi.an.it

Riassunto

Molte delle attività svolte all'interno del comune richiedono sempre più dati corretti, basati sulla certezza del dato toponomastico in relazione agli immobili. Tale dato, già presente in molte banche dati di comune utilizzo (catasto anagrafe, tributi, sit, etc.) risulta spesso essere non univoco.

Ciò è dovuto all'assenza di una fonte autoritaria contenente informazioni corrette e/o aggiornate.

Per ovviare a questa situazione, il SIT comunale ha creato le giuste relazioni tra l'indirizzario comunale corretto e le unità immobiliari di provenienza catastale.

Il risultato di tale bonifica ha consentito, una fruizione condivisa attraverso l'ACI (Anagrafe Comunale degli Immobili) e tramite accordi con l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, di attivare un flusso di ritorno verso questa che permette di correggere periodicamente i dati alla fonte.

Abstract

Many of the activities carried out within the municipality require more accurate data, based on the certainty of the addresses data in relation to the properties. This data, which is already present in many commonly used databases (land registry, tributes, gis office, etc.), is often uncommon.

This is due to the absence of an authoritative source containing correct information.

To overcome this situation, the GIS office has created the right relationships between the right address and the cadastral unit.

The result of this reclamation allowed a shared fruition through the ACI and by means of agreements with the Provincial Office of the Territorial Agency, to activate a return flow towards this which allows periodic correction source data.

Premessa

I software utilizzati a livello comunale possono aiutare gli uffici preposti a perseguire azioni fiscali più eque ed al tempo stesso ad individuare situazioni di elusione ed evasione fiscale ma queste hanno bisogno di dati corretti per poter funzionare.

Gli indirizzi relativi agli immobili, sono per esempio, un elemento determinante al fine di svolgere elaborazioni massive e di individuare automaticamente anomalie relative allo stato di occupazione degli immobili ed al relativo regime tributario.

Il Db catastale, contiene indirizzi associati agli immobili che sono in moltissimi casi sbagliati, spesso inesistenti ed altre volte contengono informazioni non pertinenti: sono inutilizzabili per verifiche automatiche.

Analisi dato toponomastico nel censuario catastale (ind.esterno)		
Il catastali totali	32500	
Il prive di indirizzo completo (Via + Civico + Esponente)	3743	12,00%
Il con indirizzo completo ma errato	3230	14,72%

Figura 1 – Analisi degli indirizzi nel Db catastale

Finalità

Scopo del lavoro svolto dal Comune di Jesi è stato quello di realizzare una struttura parallela volta a implementare il dato catastale arricchito con gli indirizzi corretti e con altre informazioni ritenute importanti (superfici, volumi, destinazioni d'uso etc.).

Quanto realizzato rappresenta l'entità primaria (master data) di quella che viene comunemente chiamata ACI (Anagrafe Comunale degli Immobili).

Tale anagrafe, costituisce di fatto un'entità centrale alla quale tutti gli applicativi in uso all'ente dovranno fare riferimento

Modellazione dell'informazione

Si è riscontrato ad esempio che, all'interno del nucleo storico della città, gli accessi su strada di alcuni edifici servono anche unità immobiliari poste in altri edifici a volte anche distanti dagli accessi stessi.

Sono queste situazioni che si sono consolidate nel corso del tempo a rendere complessa la corretta lettura del costruito.

Per poter avere una rappresentazione informatica coerente delle entità territoriali coinvolte e delle loro mutue relazioni è stata concepita un'entità spaziale non prevista dai modelli standard: il grafo della mobilità interna alle unità insediative (v.catalogo dei dati territoriali Agid).

Questa permette di visualizzare il percorso che, dal “punto di consegna” corrispondente al numero civico su strada/citofono/cassetta postale, conduce alle singole unità immobiliari e di poter effettuare analisi spaziali in grado di materializzare le relazioni tra le diverse entità coinvolte.

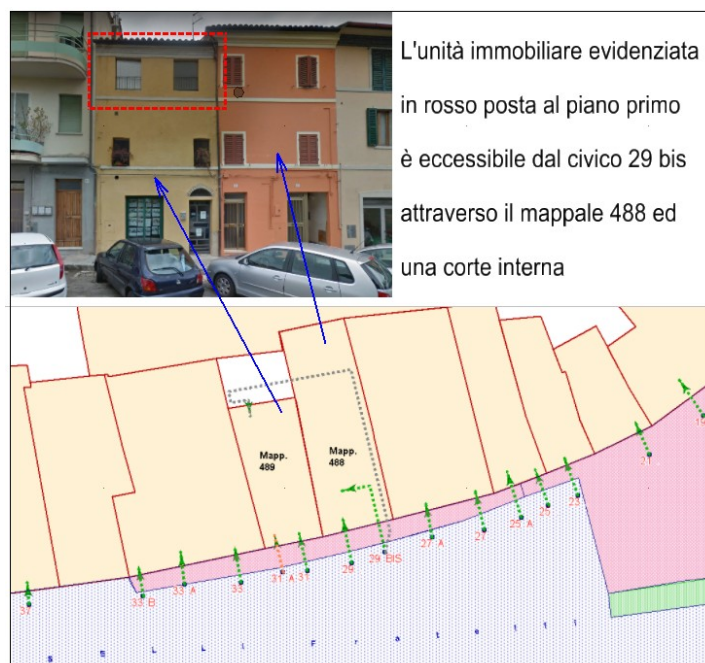


Figura 2 – Esempio di situazione anomala della numerazione civica risolvibile utilizzando un grafo della mobilità interna alle unità insediative.

Tale modellazione ha permesso di poter automatizzare l'individuazione delle anomalie, di poterle correggere e di avere un'associazione corretta tra immobile e relativi indirizzi (principali e secondari).

La Figura 2, mostra una delle numerose situazioni presenti sul territorio in cui non si ha una lettura chiara del sistema degli accessi. In questo caso, l'accesso all'unità immobiliare posta al piano primo dell'edificio indicato al catasto come Mappale 489 avviene utilizzando un civico posto di fronte al mappale 488, attraversando lo stesso, accedendo ad una corte interna e risalendo una scala esterna fino al piano primo.

Trattamento delle informazioni

A fine di avere una relazione tra gli indirizzi relativi alle singole unità immobiliari implementate al catasto fabbricati ed i corrispondenti dati presenti

nel SIT comunale si è proceduto alla georeferenziazione delle unità catastali stesse utilizzando i punti del Db Geotopografico come controllo.

Si sono riscontrate tre diverse casistiche:

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

Nel primo caso si è proceduto a migrare i poligoni relativi agli edifici SIT nel Db risultante mantenendo la chiave univoca (Foglio + Mappale).

Nel secondo caso si è effettuata una rototraslazione manuale dei poligoni al fine di avere una relazione tra l'ultimo vertice dei percorsi interni e gli edifici.

Nel terzo caso sono stati cancellati i relativi poligoni ed è stato redatto un elenco per le segnalazione all'Agenzia.

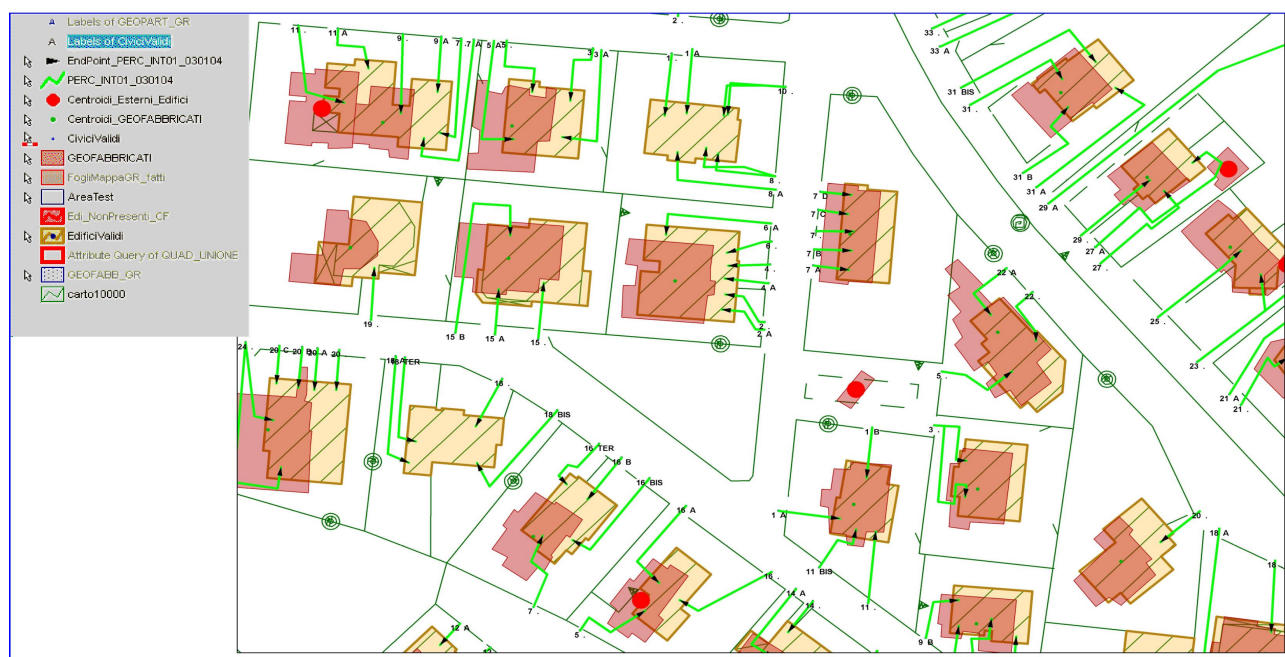


Figura 3 – Casistiche ricorrenti riscontrate negli immobili catastali.

Terminata la georeferenziazione e completata l'immagine del db catastale, esteso mediante l'aggiunta dei poligoni mancanti utilizzando quelli degli edifici

SIT, si è proceduto alla effettuazione dell'overlay tra gli immobili sit e quelli ottenuti dal precedente trattamento materializzando quindi le relazioni ottenute in una tabella.

Dettaglio Unità Immobiliare

id_imm | 331797 | prog_imm | 3

Foglio Cat | Mappale | Sub
7 | 19 | 0

categoria | cat_classe | cat_Piano
A08 | I | S1-T

indirizzo Catasto | civico catasto
VIA COPPETELLA | 23

Note:

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"/>

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	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

Si è quindi proceduto in ambiente MSAccess a creare una struttura in grado di mettere in relazione gli indirizzi contenuti nel database catastale (censuario) con quelli possibili, riferiti all'intero edificio, presenti nel sit.

A questo scopo, occorre far notare che a fronte di un'unità immobiliare appartenente ad un edificio, l'analisi effettuata restituisce tutti i possibili indirizzi ad esso associabili.

Nel caso di unico indirizzo è facile collegare all'immobile stesso l'unico corretto tramite un automatismo.

Nel caso invece di più indirizzi, indicati dal sistema come possibili), occorre procedere analiticamente, anche tramite analisi delle planimetrie interne, per verificare quale degli indirizzi possibili risulta essere corretto così da poterlo "fissare" tramite la relazione UI-indirizzo.

Le associazioni indirizzo-UI sinora bonificate, corrispondenti a circa il 40% di quelle totali, sono state accodate nell'ACI.

Tale anagrafe, nel caso del Comune di Jesi è contenuta all'interno del modulo "Territorio" della procedura in dotazione dall'ambiente anagrafe, tributi

Ciò consente, per la parte già completata, a tutti gli uffici comunali di condividere un dato toponomastico corretto e permette di poter utilizzare le funzioni di analisi contenute all'interno dei rispettivi software in dotazione.

Prospettive

La naturale evoluzione di quanto già realizzato è rappresentata da un accordo tra Comune ed A.d.E.-Sezione Territorio volto a verificare i dati implementati nell'ACI e consentire così un aggiornamento automatico degli stessi alla fonte.

Insieme all'Agenzia è stato effettuato a tal proposito un test congiunto su una zona campione della città che ha prodotto risultati positivi per entrambi gli enti.