



**A.P.E.S. s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

---

## **DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE UNICO DI A.P.E.S. - ATTO N. 7 del 17/01/2019**

---

RILEVAMENTO SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI APES DA PLANIMETRIE CATASTALI, COMUNE DI PISA  
ULTIMA FASE

Il Dirigente Unico di A.P.E.S. S.c.p.a., Dott. Giorgio Federici, Vista la procura conferita con atto dell'Amministratore Unico n.54 del 11 aprile 2016 con atto Notaio Caccetta rep. 77266 del 18-7- 2016 al n. 25207 della Raccolta, registrato a Pisa il 27-7-2016 al n. 4964.

### **PREMESSO CHE**

l'obiettivo del presente progetto è il rilevamento delle superfici degli alloggi finalizzata al calcolo dei vani utili, da effettuare sulle planimetrie catastali del comune di Pisa acquisite dall'Agenzia delle Entrate.

Il calcolo dei vani utili si rende necessario per rispondere alla recente normativa (L.R. 41/2015) che ha introdotto modifiche alla disciplina per l'assegnazione e la determinazione del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sulla base del sovraffollamento e sotto-utilizzazione degli immobili.

Che i dati acquisiti dal rilievo e inseriti nel database saranno utilizzati da una procedura di calcolo automatizzata, sviluppata secondo i criteri indicati dalla legge; il risultato sarà aggiunto al sistema informativo territoriale di APES restituito in visualizzazione nella scheda informativa dell'alloggio.

Che il progetto si articolerà in due insiemi di attività che si svolgeranno secondo lo schema in figura:

- A. Governance e restituzione dati
- B. Misura delle superfici e data entry
- C. Riorganizzazione contenuti informati

Che lo sviluppo particolareggiato del progetto è descritto nell'allegato A che fa parte sostanziale del presente atto;

Che le misurazioni prese nella prima fase e quella oggetto del presente atto sono necessarie anche alla luce della nuova normativa introdotta dalla Regione Toscana in materia di ERP;

Che il preventivo Tecne Prot. per questa misurazioni è conservato agli atti dell'ufficio di Direzione ed determina un costo finale per n.4220 alloggi analizzati ed inseriti di € 37.772,00

Corrispondenti ad € 7 cad. per gli alloggi non misurabili (179) e ad € 9 per gli alloggi misurati (4081) confermando i prezzi dell'affidamento 2017.

Descrizione Capitolo: consulenze organizzative € 37.772,00

**Codice Capitolo: 30-7-1-29**

**Decorrenza: 03/01/2019 - Scadenza: 31/12/2019**

Visto il Piano per la prevenzione della corruzione 2017/2019, approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 13 del 31/01/2017

### **APPROVA**

Rilevamento superficie degli alloggi APES da planimetrie catastali, Comune di Pisa ed inserimento nel data base di Apes per € 37.772,00 + iva;

**Il presente contratto è corredato da n. 1 allegati che ne fanno parte integrale sostanziale.**

## RACCOLTA di REQUISITI

Prot. AL.08.17.29

Committente:  
**APES S.c.p.A.**

Oggetto:  
**Rilevamento superficie degli alloggi APES da planimetrie catastali, Comune di Pisa**

### *Repository del Documento*

<b>Ver.</b>	<b>Stato</b>	<b>Chi</b>	<b>Data</b>	<b>Descrizione</b>
1.0	Bozza	Nadia Spitilli Nicola Cerbai	6/4/2016	Redazione offerta tecnica per l'attività di rilevamento delle superfici dalle planimetrie catastali
1.1	Release	Nadia Spitilli Nicola Cerbai Alessandro Caroti	7/4/2016	Redazione definitiva della proposta tecnica
2	Release	Nadia Spitilli Nicola Cerbai	31/5/2016	Integrazione a seguito riunione 27/5/2016
3	Release	Nicola Cerbai	6/6/2016	Integrazione par. 5

## INDICE

1. DATI del CLIENTE
2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO
3. GOVERNANCE E RESTITUZIONE DATI
4. MISURA DELLE SUPERFICI DEGLI ALLOGGI E DATA ENTRY
5. RIORGANIZZAZIONE DEI CONTENUTI INFORMATIVI

## 1. DATI del CLIENTE

Nome	Giorgio
Cognome	Federici
Telefono	050-505734
Email	g.federici@apespisa.it
Orari	Di ufficio
Periodi di Indisponibilità :	

## 2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

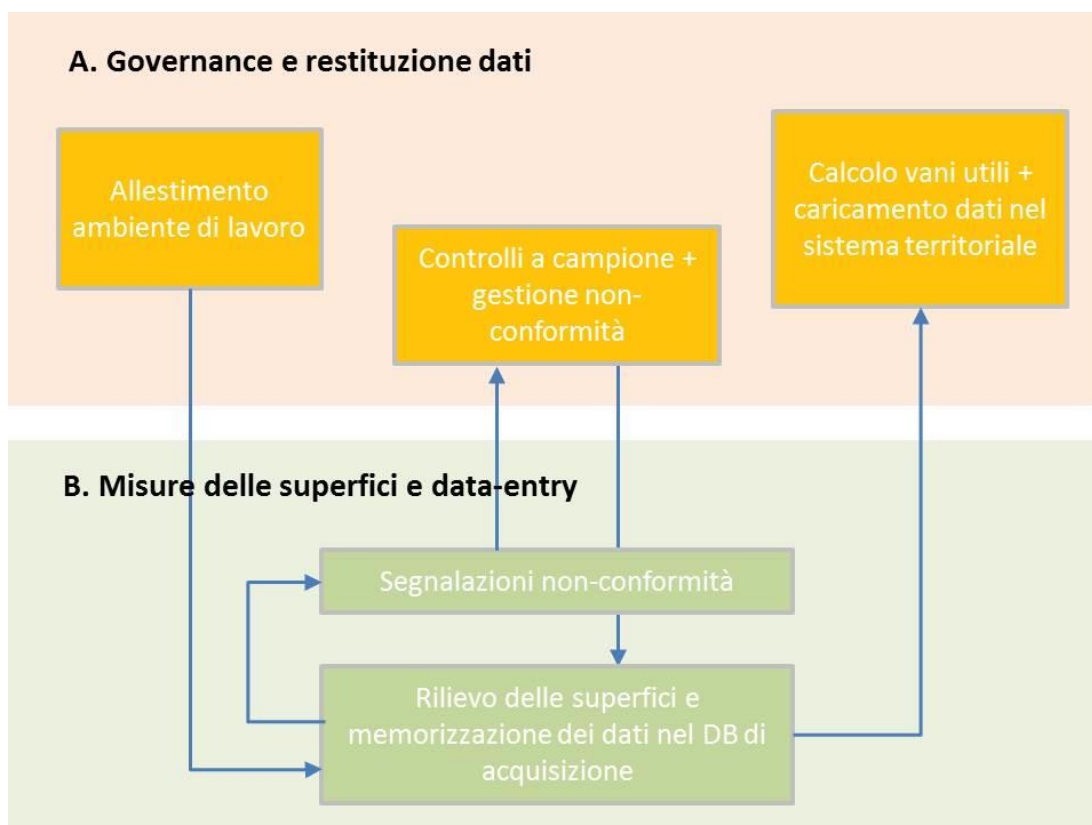
Obiettivo del presente documento è la descrizione del progetto di rilevamento delle superfici degli alloggi finalizzata al calcolo dei vani utili, da effettuare sulle planimetrie catastali del comune di Pisa acquisite dall'Agenzia delle Entrate, e la formulazione di un'offerta economica.

Il calcolo dei vani utili si rende necessario per rispondere alla recente normativa (L.R. 41/2015) che ha introdotto modifiche alla disciplina per l'assegnazione e la determinazione del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sulla base del sovraffollamento e sotto-utilizzazione degli immobili.

I dati acquisiti dal rilievo e inseriti nel database saranno utilizzati da una procedura di calcolo automatizzata, sviluppata secondo i criteri indicati dalla legge; il risultato sarà aggiunto al sistema informativo territoriale di APES restituito in visualizzazione nella scheda informativa dell'alloggio.

Il progetto si articolerà in due insiemi di attività che si svolgeranno secondo lo schema in figura:

- A. Governance e restituzione dati
- B. Misura delle superfici e data entry
- C. Riorganizzazione contenuti informativi



## 3. GOVERNANCE E RESTITUZIONE DATI

Nell'ambito di questo gruppo di attività saranno predisposti gli strumenti di lavoro per i rilevatori, ovvero:

- definizione di una procedura operativa, con l'obiettivo di produrre un documento di Linee Guida per il Rilevamento;
- allestimento di un database strutturato per il data-entry;
- preparazione di un'interfaccia per l'inserimento dei dati, distinti per tipologia di vano;
- predisposizione di una mappa con base cartografica catastale, localizzazione dei fabbricati con alloggi da censire e consultazione delle planimetrie degli alloggi. Il layer dei fabbricati dovrà presentare simboli differenti in base allo stato (rilevato/non rilevato).

Al termine delle attività di rilevamento descritte nel paragrafo 3. si procederà al caricamento ed integrazione dei dati di censimento nel sistema territoriale (GeoT) mediante procedura ETL, effettuando il calcolo automatizzato delle superfici utili. Infine sarà realizzata una nuova applicazione geografica in ambiente GeoT per la consultazione dei dati, denominata 'Censimento 2016'

Le attività di governance includeranno anche le seguenti attività del coordinatore del progetto:

- controlli in progress per la valutazione qualitativa a campione dei dati rilevati dalle planimetrie;
- gestione di non-conformità alla procedura di acquisizione, con la presa in carico di eventuali incongruenze segnalate dai rilevatori (subalterni non corrispondenti, files di planimetrie mancanti o illeggibili, ecc...).

#### **4. MISURA DELLE SUPERFICI DEGLI ALLOGGI E DATA ENTRY**

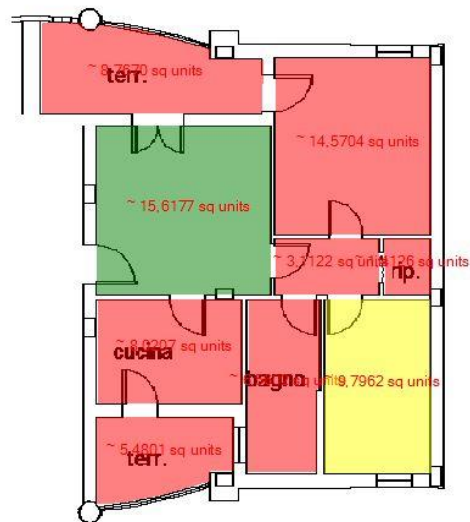
E' l'attività di misurazione e di data entry massivo effettuato con:

- software adeguati ad eseguire misure lineari ed areali sui raster;
- interfaccia di data-entry di cui al paragrafo 2.

La presente offerta è formulata assumendo che le planimetrie catastali fornite siano conformi o comunque riconducibili al campione inviato da APES per la valutazione, ovvero:

- in formato raster, eventualmente incorporato in un file DWF;
- in scala: alle misure eseguite direttamente a video in prima istanza non deve essere applicato un fattore di conversione per essere ricondotte al corretto valore in mq. In mancanza di tale condizione il fattore di scala deve essere noto o comunque facilmente deducibile senza dover ricorrere a misure dirette sulla planimetria.

L'associazione tra il codice dell'alloggio APES e il relativo file della planimetria avverrà mediante i dati catastali (foglio, particella e subalterno). I rilevatori dovranno altresì segnalare ogni incongruenza o mancanza di tali informazioni al coordinatore, che provvederà alla loro presa in carico e risoluzione, così come descritto al paragrafo 2.



La misura delle superfici dei vani sarà effettuata mediante software di markup e misurazione e inseriti nel database strutturato per il data-entry.

Le misure saranno effettuate al netto dei muri e rilevate separatamente sulla base delle destinazioni d'uso, in modo conforme alla struttura dati del database INCASA.

La corretta individuazione delle destinazioni d'uso dei vani sarà effettuata sulla base delle Linee Guida per il Rilevamento elaborate in fase di definizione della procedura operativa per il rilevamento di cui al paragrafo 2.

Qualora sia impossibile attribuire con certezza tali destinazioni e qualora ciò inficiasse il corretto calcolo dei vani utili ai fini della L.R. 41/2015, sarà cura del rilevatore contrassegnare il caso e segnalarlo al coordinatore.

L'offerta è dimensionata per un totale di ca. 2200 alloggi (tipo Alloggio = 1, tipo proprietà = L5 - Alloggi a Locazione Comune).

## 5. RIORGANIZZAZIONE DEI CONTENUTI INFORMATIVI

Le integrazioni nel sistema territoriale dei dati delle superfici degli alloggi e dei vani utili rende necessario ripensare l'organizzazione dei contenuti informativi. Tale riorganizzazione ha l'obiettivo di rendere più snella la consultazione e l'eventuale aggiornamento dei dati.

A tale scopo proponiamo la suddivisione dei tematismi su più mappe, ognuna riferita ad un argomento specifico:

- GeoT Datawarehouse: Mappa general: per i dati di sintesi provenienti da Incasa
- Censimento 2016: mappa per la restituzione dei dati di censimento
- Patrimonio: Catasto e dati tecnici alloggi

nonchè la revisione e l'armonizzazione della struttura delle schede informative.

Nell'immagine seguente sono rappresentate le suddette aree tematiche:



# Denominazione delle aree del SIT



## GEOT Datawarehouse

- integra i dati dei sistemi gestionali Sigeco e CRM
- integra dati sulle condizioni di alienabilità
- contiene dati di sintesi



## GEOT Censimento 2016

- mappa risultante dall'attività di rilievo sulle planimetrie
- dati da validare e da riversare nell'ambiente di produzione



## GEOT Patrimonio

- mappa di riferimento
- contiene i dati catastali
- è l'origine dei flussi di dati GeoT → InCasa

## Prezzi

- Prezzo a corpo

*Prezzo a Voi riservato*

€ 18.900,00

*Corrispondenti ad € 7 cad. per gli alloggi non misurabili (412) e ad € 9 per gli alloggi misurati (1785)*

## Condizioni generali di fornitura

- Suddetti prezzi sono da calcolarsi IVA 22% esclusa
- Il superamento documentato dei parametri oggetto dell'offerta, costituiranno motivo di rivalutazione dell'offerta stessa.
- Pagamento entro 60 gg df fm
- Validità dell'offerta: 60 gg

Cecina, 29.08.2017

TECHNE Srl

# PROPOSTA DI ATTO

Decisione dell'Amministratore

---

RILEVAMENTO SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI APES DA PLANIMETRIE CATASTALI, COMUNE DI PISA  
ULTIMA FASE

Proponente: quinti

---

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA - AMMINISTRATIVA

### VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

---

NOTE

# PROPOSTA DI ATTO NR. 4

Decisione dell'Amministratore

---

RILEVAMENTO SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI APES DA PLANIMETRIE CATASTALI, COMUNE DI PISA  
ULTIMA FASE

Proponente: quinti

---

## PARERE CONTABILE

### VISTO CON PARERE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

NON NECESSARIO

---

Impegno: 28

Capitolo: 30-7-1-29

Importo: € 37.772,00

---

## NOTE

La firma digitale del parere tecnico amministrativo è stata apposta in data: 04/01/2019

La firma digitale del parere contabile è stata apposta in data: 14/01/2019

La firma digitale del Dirigente è stata apposta in data: 17/01/2019