

- Documento descrittivo delle macro-esigenze per  
l'implementazione del Fascicolo del Fabbricato –

Acquisizione di servizi di installazione,  
configurazione, formazione, analisi,  
personalizzazione, pubblicazione, integrazioni  
e manutenzione annuale Gara Facility e  
Fascicolo del Fabbricato  
Direzione Servizi Informativi – Area Technology Manager  
Comune di Genova

Revisione del Documento: **V.4**

Data revisione: **22/09/2023**

## Cronologia delle Revisioni

Revisione	Data	Sintesi delle Modifiche
1.0	28/04/2023	Prima emissione del documento
2.0	30/06/2023	Revisione del documento per emissione finale
3.0	15/09/2023	Revisione del documento per emissione finale
4.0	22/09/2023	Revisione pubblicazione gara

## Indice

1. Obiettivi del documento	3
2. Esigenze per scenario applicativo TO-BE	4
3. Macro-requisiti	5
4. Dettaglio macro-requisiti	9
5. Allegati	11

---

# 1. Obiettivi del documento

Il presente documento riporta l'elenco delle esigenze raccolte necessarie per l'implementazione e gestione del Fascicolo del Fabbricato.

## 2. Esigenze per scenario applicativo TO-BE

Il Comune di Genova sta attuando un percorso evolutivo per i domini Patrimonio (Property Management) e Manutenzioni (Facility Management) allo scopo di dotarsi di un ecosistema applicativo, atto alla digitalizzazione di tutti i macro-processi operanti negli ambiti di cui sopra.

Il nuovo ecosistema applicativo dovrà prevedere i seguenti obiettivi:

- Convergenza dei processi, nell'ottica di miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza delle procedure amministrative e gestionali;
- La costruzione di banche dati informatiche che consentano un'individuazione rapida dei beni del patrimonio immobiliare;
- La gestione di processi approvativi e autorizzativi relativamente a tutte le principali attività legate alla gestione anagrafica, operativa e manutentiva del patrimonio immobiliare.
- L'eliminazione, per quanto possibile, della ricezione, della produzione e dello scambio interno di documenti cartacei relativi alle pratiche di sviluppo economico;
- La semplificazione e la gestione in interoperabilità dei processi relativi agli ambiti oggetto della presente analisi ed afferenti alla Direzione Patrimonio tanto quanto alle altre Direzioni coinvolte;
- Un'architettura scalabile, ovvero dovrà essere possibile aggiungere ulteriori funzionalità senza doverne modificare le caratteristiche fondamentali;
- L'adozione di misure di verifica dei tempi e della qualità dell'esecuzione dei processi ai fini del monitoraggio dell'erogazione dei servizi alla cittadinanza;
- L'adeguamento alle normative sia nazionali, sia locali, che ne possano interessare le funzionalità e la garanzia dello svolgimento dei servizi.

Il Comune, con il fine di descrivere il nuovo ecosistema funzionale-applicativo, ha differenziato le esigenze, identificando dei pacchetti di lavoro (o work package) che raccolgono i principali ambiti e che saranno utilizzati come traccia per lo sviluppo dello scenario TO-BE. Nel presente documento sarà dettagliato il perimetro del c.d. "WP2", che include l'implementazione del "fascicolo del fabbricato".

### 3. Macro-requisiti

Di seguito è illustrato il macro-requisito raccolto durante la fase di intervista alle Direzioni del CdG. Per lo stesso, è stato indicato un ambito, fornita una breve descrizione e assegnato un livello di priorità rispetto alle necessità correnti dell'Ente:

Ambito	Requisito	Descrizione	Livello di priorità
--------	-----------	-------------	---------------------

<p><b>Trasversale</b></p>	<p><b>Fasciolo del fabbricato</b></p>	<p>L'ecosistema deve mettere a disposizione, attraverso lo strato di interoperabilità, c.d. WP3, tutte le informazioni utili alla costruzione del fascicolo del fabbricato in ottemperanza alla norma UNI 10998:2002 – “Archivi di gestione immobiliare - Criteri generali di costituzione e cura”.</p> <p>Lo schema adottato prevede più sezioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sez. A – Anagrafica Immobiliare e Consistenza</li> <li>• Sez. B – Conformità Normativa Sicurezza ed Ambiente</li> <li>• Sez. C – Gestione Amministrativa Contrattuale e Tecnica</li> <li>• Sez. 0 – Planimetrie</li> </ul> <p>Per ciascuna Sezione sono previsti documenti associati (principalmente sulle UIU).</p> <p><b>Sezione A:</b> tale sezione informativa raccoglie i principali dati identificativi dell'immobile, provenienti dal catasto, volti a localizzare ed identificare qualificandone struttura architettonica e titoli edilizi. A titolo di esempio non esaustivo, contiene informazioni riguardanti gli indirizzi associati</p>	<p>Indispensabile</p>
---------------------------	---------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

		<p>all'immobile, la titolarità di diritti e servitù, i vincoli, i titoli edilizi, le autorizzazioni e le eventuali dipendenze da atti della Sovrintendenza.</p> <p>Nel caso di immobili intesi come Edifici, inoltre, contiene il dettaglio della consistenza, ovvero la struttura dei piani, delle parti comuni, delle UIU e delle pertinenze.</p> <p>Nel caso di immobili intesi come UIU, invece, conterrà anche un dettaglio dei vani e delle pertinenze.</p> <p><b>Sezione B:</b> tale sezione informativa raccoglie i principali dati relativi alle tecnologie costruttive, agli interventi manutentivi svolti (in termini di manutenzione), ai requisiti energetici, acustici e ambientali, ai sistemi di sicurezza ed antincendio, nonché agli impianti correlati all'immobile quali idrosanitari, riscaldamento / condizionamento, elettrici, di sollevamento, ecc.</p> <p><b>Sezione C:</b> tale sezione informativa raccoglie i principali dati relativi al ciclo di vita del bene immobile ovvero al suo utilizzo, contrattualizzazione, bandi di</p>	
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		valorizzazione, utenze, titoli assicurativi e interventi manutentivi ordinari.	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------	--





27	Funzionale	FR-01	Fascicolo del Fabbricato (Sezione A)	<p>Come utente di molteplici Direzioni del CdG devo disporre di una soluzione che presenti le informazioni relative alla anagrafica immobiliare e consistenza – Sezione A, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A0 – Indirizzi</li> <li>• A1 – Titolarità e Servitù</li> <li>• A2 – Vincoli</li> <li>• A3 – Catasto</li> <li>• A4 – Titoli e Catasto</li> <li>• A5 – Soprintendenza</li> <li>• A6 – Autorizzazioni</li> <li>• A7 – Altri documenti</li> <li>• A8 – Consistenza <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Edificio</li> <li>○ Piani (Vani se UIU)</li> <li>○ Parti Comuni</li> <li>○ Pertinenze</li> </ul> </li> </ul> <p>Come utente di molteplici Direzioni del CdG devo disporre di una soluzione che presenti, inoltre, anche la relativa documentazione allegata, comprendente documenti di tipo amministrativo.</p>
28	Funzionale	FR-02	Fascicolo del Fabbricato (Sezione B)	<p>Come utente di molteplici Direzioni del CdG devo disporre di una soluzione che presenti le informazioni relative alla anagrafica immobiliare e consistenza – Sezione B, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B1 – Struttura</li> <li>• B2 – Tecnologia costruttiva</li> <li>• B3 – Interventi edilizi</li> <li>• B4 – Impianti <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Idrosanitario gas ACS</li> <li>○ Elettrico e speciali</li> <li>○ Trasporto</li> <li>○ Riscaldamento e condizionamento</li> <li>○ Altri Impianti</li> </ul> </li> <li>• B5 – Antincendio</li> <li>• B6 – Sicurezza</li> <li>• B7 – Barriere architettoniche</li> <li>• B8 – Requisiti energetici e acustici</li> <li>• B9 – Ambiente e amianto</li> </ul> <p>Come utente di molteplici Direzioni del CdG devo disporre di una soluzione che presenti, inoltre, anche la relativa documentazione allegata, comprendente documenti di tipo tecnico.</p>
29	Funzionale	FR-03	Fascicolo del Fabbricato (Sezione C)	<p>Come utente di molteplici Direzioni del CdG devo disporre di una soluzione che presenti le informazioni relative alla anagrafica immobiliare e consistenza – Sezione C, ovvero:</p>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1 – Utilizzo</li> <li>• C2 – Condominio</li> <li>• C3 – Contenzioso</li> <li>• C4 – Bandi valorizzazione</li> <li>• C5 – Piani di vendita</li> <li>• C6 – Utenze</li> <li>• C7 – Assicurazioni</li> <li>• C8 – Manutenzioni</li> </ul> <p>Come utente di molteplici Direzioni del CdG devo disporre di una soluzione che presenti, inoltre, anche la relativa documentazione allegata, comprendente documenti di tipo tecnico.</p>
<b>30</b>	<b>Funzionale</b>	<b>FR-04</b>	Fascicolo del Fabbricato (Sezione 0)	Come utente di molteplici Direzioni del CdG devo disporre di una soluzione che presenti le planimetrie di Edifici ed Unità Immobiliari Urbane in formato .DWG e .PDF

## 5. Allegati

Si allegano al presente documento i seguenti Allegati, utilizzati come linee guida per la stesura del presente documento:

- Allegato 31 – Schema struttura Fascicolo del Fabbricato.
- Allegato 32 – Fascicolo del Fabbricato tipo.
- Allegato 33 – Documenti associati.