



Arcidiocesi di Milano

## FASCICOLO DEL FABBRICATO: INCONTRI DI AGGIORNAMENTO 2018

- 1. SICUREZZA AMBIENTI: ADEMPIMENTI DI PREVENZIONE INCENDI E PRESIDI ANTINCENDIO**
- 2. MANUTENZIONE E CONTROLLO IMPIANTO TORRE CAMPANARIA**
- 3. GAD – GRUPPO DI ACQUISTO DIOCESI DI MILANO**

Caratteristiche, adempimenti, ruoli e responsabilità

*Linee guida per la gestione delle strutture parrocchiali*



# FASCICOLO TECNICO DEL FABBRICATO E PIANO DI MANUTENZIONE: IL PROGETTO DELLA DIOCESI DI MILANO

Arcidiocesi di Milano  
Ufficio Amministrativo Diocesano



**STRUMENTI E METODI PER  
L'AGGIORNAMENTO DEI DATI  
PATRIMONIALI DEI BENI  
IMMOBILI DELLE PARROCCHIE**

**Invernici Achille – Sezione Patrimonio Immobiliare**

Incontri 2018



## INCONTRI DI AGGIORNAMENTO

- ❑ L'Arcidiocesi di Milano, nell'ambito del Progetto del "**Fascicolo Tecnico del Fabbricato**", intende continuare a proporre un costante aggiornamento/approfondimento tecnico e normativo a quanti si preoccupano di custodire e salvaguardare le strutture delle nostre Parrocchie,
  
  - ❑ L'intento è quello di coinvolgere, oltre ai volontari e agli operatori parrocchiali, anche Ordini e Collegi professionali che già operano sul territorio con la finalità di qualificare in modo sistematico le diverse figure professionali.
-

## **INCONTRI DI AGGIORNAMENTO GIA' TENUTI**

- ottobre-novembre/16  
IMPIANTI TERMICI E CLIMATIZZAZIONE INVERNALE
- maggio/17  
GESTIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICO ED ELEVATORE

## **INCONTRI DI AGGIORNAMENTO IN PROGRAMMAZIONE**

- CURA E SALVAGUARDIA DEI BENI STORICO-ARTISTICI
  - PROBLEMI STATICI: COME RICONOSCERLI E COME INTERVENIRE
-



## **PERCHÉ NASCE IL PROGETTO SUL FASCICOLO DEL FABBRICATO E IL PIANO DI MANUTENZIONE NELLA DIOCESI DI MILANO?**

1. La conservazione e la gestione del patrimonio immobiliare è una delle problematiche più rilevanti che la Parrocchia si trova ad affrontare.
  2. La nascita delle Comunità Pastorali (aggregazione di più parrocchie), rispondenti alle esigenze del momento presente, ha ulteriormente «appesantito» il compito del legale rappresentante. Il Responsabile di Comunità Pastorali oggi è chiamato a dover provvedere alla cura e alla gestione di numerose strutture (edifici di culto, case canoniche, oratori, ecc) dislocate in vari luoghi sul territorio con un gravoso impegno gestionale ed un evidente dispendio di tempo ed energie.
  3. La crescente difficoltà delle Parrocchie di far fronte a rilevanti interventi straordinari (es. ristrutturazioni, restauri, ecc.) senza disporre delle risorse economico-finanziarie necessarie.
  4. La Parrocchia, in diversi casi, dispone di un patrimonio edilizio sovradimensionato rispetto alle reali esigenze pastorali, spesso in condizioni di precaria conservazione.
-



## OBIETTIVI DEL PROGETTO: SENSIBILIZZAZIONE E FORMAZIONE



- ✓ diffondere nelle Parrocchie (clero, consigli parrocchiali, volontari e tecnici), la «cultura della manutenzione» del patrimonio edilizio finalizzata alla **salvaguardia e alla conservazione responsabile** di quanto ci è stato tramandato dal passato.
  - ✓ evidenziare l'importanza storico-artistica che rivestono la maggior parte dei nostri immobili e che rappresentano una testimonianza viva della nostra storia
-

## **OBIETTIVO DEL PROGETTO: ATTIVITA' E STRUMENTI**

- ↪ eseguire una puntuale verifica di tutto il patrimonio immobiliare facendo emergere le criticità esistenti e permettendo una graduale programmazione degli interventi di manutenzione;
  - ↪ consentire alle Parrocchie di avere a disposizione strutture adeguate che siano in grado di svolgere la propria funzione; gli ambienti devono essere, funzionali, adeguati, sicuri e certamente sobri;
  - ↪ programmare una manutenzione ordinaria costante che permetta di mantenere in piena efficienza le strutture; la manutenzione programmata incidere notevolmente sul ciclo di vita dell'edificio stesso;
-



## **OBIETTIVO DEL PROGETTO: ATTIVITA' E STRUMENTI**



- ↪ limitare la costruzione di nuove strutture, indirizzando l'impegno delle comunità verso una conservazione e valorizzazione dell'esistente;
  - ↪ ottimizzare i costi di gestione e manutenzione, ovvero arrivare ad un contenimento delle spese attraverso una buona politica manutentiva;
  - ↪ uniformare il sistema di archiviazione delle informazioni per tutte le Parrocchie della Diocesi e iniziare a lavorare «in rete» anche per le problematiche che concernono gli immobili;
-



## **Riassumendo ...**

### **...la Diocesi si pone come finalità:**

- ❑ una ricognizione puntuale delle strutture e del loro stato di conservazione (*Fascicolo del fabbricato*)
  
  - ❑ un monitoraggio costante delle condizioni delle strutture e degli impianti finalizzato ad un'accurata opera di manutenzione ordinaria (*piano di manutenzione programmata*)
  
  - ❑ la costituzione di una banca dati a livello diocesano (applicativo informatico) che permetterà un interscambio di informazioni.
-

# Manutenzione programmata degli immobili e fascicolo del fabbricato



**Il tecnico parrocchiale**





## Il ruolo fondamentale del TECNICO INCARICATO

“Il tecnico di fiducia della Parrocchia, in questo lavoro di ricognizione, ricopre un ruolo di primo piano – afferma Mons. Oltolini, Responsabile dell’Ufficio Amministrativo Diocesano - **Oggi, più che mai, non è pensabile poter gestire le strutture a disposizione di una Parrocchia senza il prezioso ausilio di una figura professionale, seria e competente, che possa fornire al Parroco e ai vari organismi parrocchiali (CAEP e CPP) gli elementi necessari per prendere qualsiasi decisione in merito alle strutture.**”

## Tecnico incaricato

La Parrocchia dovrà individuare un tecnico referente a cui affidare il compito di compilare il Fascicolo Tecnico del Fabbricato in ogni sua parte, reperire la documentazione mancante e individuare/coordinare tutte le iniziative finalizzate alla corretta manutenzione degli immobili.



Si tratta anche di una opportunità di lavoro per i professionisti che operano in questo ambito

**Figure coinvolte**



# Le fasi del progetto

## ***Livello 1***

Inventario delle proprietà immobiliari parrocchiali

- già operativo per tutte le Parrocchie
- sono necessarie solo le credenziali di accesso
- possibilità di vedere una «demo» del programma sul «fascicolo del fabbricato»

## ***Livello 2***

Fascicolo del fabbricato e piano di manutenzione programmata

- per poter procedere all'inserimento dei dati è necessaria una procedura di attivazione
  - è previsto un costo iniziale (una tantum) per poter operare nel programma del «Fascicolo»
  - è previsto un periodo di «accompagnamento» di 5 anni
-

Chi può vedere l'inventario e come accedere al sito web

Esempio di comunicazione

## INVIO CREDENZIALI PER ACCEDERE ALL'INVENTARIO DEI BENI IMMOBILIARI A DISPOSIZIONE DELLA PARROCCHIA



ARCIDIOCESI DI MILANO  
Curia Arcivescovile

UFFICIO AMMINISTRATIVO DIOCESANO

DECANATO DI BESOZZO – Zona II

Spettabile  
Parrocchia di S.Maria Ausiliatrice in Ponte di Laveno  
codice: 2C23 - Via C.Battisti, 85  
21014 - Laveno Mombello (VA)

The screenshot shows a web application interface with a navigation bar at the top containing 'Patrimonio', 'Fascicoli', 'Utenti e Fornitori', 'News', and 'Supporto'. Below the navigation bar, there is a table of properties with columns for 'Denominazione', 'Segnalazioni', 'Estratti mappa', 'Dacheca', 'Stampa Patrimonio', 'Documenti', and 'Contatta l'Ufficio Amministrativo Diocesano'. The table lists several properties, including 'CHIESA PARROCCHIALE S. Marcellina', 'FAB - MILANO - Foglio 454 - Mapp A - Sub 1', 'TER - MILANO - Foglio 454 - Mapp A', 'IMMOBILE A REDDITO', 'FAB - MILANO - Foglio 454 - Mapp A - Sub 2', 'LOTTO DI TERRENO', 'TER - MILANO - Foglio 495 - Mapp 93', and 'ABITAZIONE PARR LE E OPERE'. To the right of the table, there is a 'Dati catastali' section with a 'Segnalazioni' button and a 'Catasto fabbricati / mappali' table.

Catasto fabbricati / mappali			
Foglio	454	Mapp	A
Sub			1
Comune	MILANO	Provincia	MI
Sezione		Zona	3
Censuaria		Censuaria	
Indirizzo	VIA A MOSCA 185/A	Civico	
Categoria	E/7	Classe	

Sito <http://rdmi.glauco.it>  
Nome utente ID 3F10  
Password PRDA436



## Tecnologia Informatica utilizzata

Tutte le informazioni e i dati saranno informatizzati, compresi tutti gli eventuali allegati: certificazioni, visure, atti notarili, concessioni edilizie, ecc.

Ciò permetterà sia ai Parroci che ai tecnici che si succederanno di disporre sempre delle informazioni raccolte, senza disperderle.

Il Tecnico parrocchiale, accedendo ad un indirizzo internet, mediante un nome utente e una password assegnati alla Parrocchia, potrà inserire i dati richiesti dal PC della Parrocchia o direttamente da quello del suo studio.



Gli Uffici di Curia/Consulta avranno la possibilità, collegandosi on-line, di verificare e di validare le informazioni.

# Verifica proprietà parrocchiali

L'applicazione web all'interno della piattaforma di comunicazione «Diocesi-Parrocchie» prevede che la Parrocchia possa visualizzare i dati relativi al suo patrimonio immobiliare desunto dall'archivio dell'UAD.

## COME PROCEDERE

- verifica consistenza patrimonio
- associazione schede catastali
- controllo estratti di mappa

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://rdmi.glauco.it/home.jsp#1>. The page has a navigation menu with 'Patrimonio', 'Fascicoli', and 'Manutentori'. Below the menu, there is a section titled 'Complessi' containing a list of property entries. Each entry includes a building icon, a title, and a description. A red arrow points to the entry 'ABITAZIONE PARR.LE E OPERE'. Below this entry, there are several lines of text, each starting with a small icon (a house, a church, or a recycling symbol) and a reference code (e.g., 'FAB - PESCHIERA BORROMEO: 43 - B - 1 (E/7)').

Icona	Titolo	Descrizione
🏠	IMMOBILE in corso di vendita	Frazione Bettola Via Matteotti 3 - PESCHIERA BORROMEO
🏠	CENTRO PARROCCHIALE	Frazione Bettola Piazza Paolo VI 1 - PESCHIERA BORROMEO
🏠	CHIESA SUSSIDIARIA Santi Cosma e Damiano	frazione Mirazzano Piazza Pizzini 1/7 - PESCHIERA BORROMEO
🏠	FAB - PESCHIERA BORROMEO: 43 - B - 1 (E/7)	Piazza Stefano Pizzini - PESCHIERA BORROMEO
♻️	TER - PESCHIERA BORROMEO: 43 - B - (M) 1613	
🏠	ABITAZIONE PARR.LE E OPERE	frazione Mirazzano Piazza Pizzini 1/7 - PESCHIERA BORROMEO
🏠	FAB - PESCHIERA BORROMEO: 43 - 18 - (C/6)	Piazza Stefano Pizzini - PESCHIERA BORROMEO
🏠	FAB - PESCHIERA BORROMEO: 43 - 20 - (A/4) § 43 - 12 - 1	Piazza Stefano Pizzini 7 - PESCHIERA BORROMEO
🏠	FAB - PESCHIERA BORROMEO: 43 - 12 - 2 (C/2) § 43 - 21 - 3	Piazza Stefano Pizzini 7 - PESCHIERA BORROMEO
♻️	TER - PESCHIERA BORROMEO: 43 - 22 - (MQ 590)	
🏠	IMMOBILE in comodato a terzi	Frazione Mirazzano Piazza Pizzini 7 - PESCHIERA BORROMEO
🏠	IMMOBILE A REDDITO	Frazione Mirazzano Piazza Pizzini 1 - PESCHIERA BORROMEO
🏠	IMMOBILE in comodato / affittato a terzi	Frazione Mirazzano Piazza Pizzini - PESCHIERA BORROMEO
🏠	CHIESA SUSSIDIARIA Madonna di Fatima	Frazione Mirazzano Piazza Pizzini - PESCHIERA BORROMEO



# Fascicolo Tecnico del Fabbricato

- **Si compone di due sezioni:**
- una parte «statica» che raccoglie tutte le informazioni relative alla «storia» del fabbricato denominata «quadro conoscitivo».
- Una parte «dinamica» che riguarda le manutenzioni continue che vengono eseguite sull'immobile denominata «manutenzioni»



FASCICOLO TECNICO  
DEL FABBRICATO

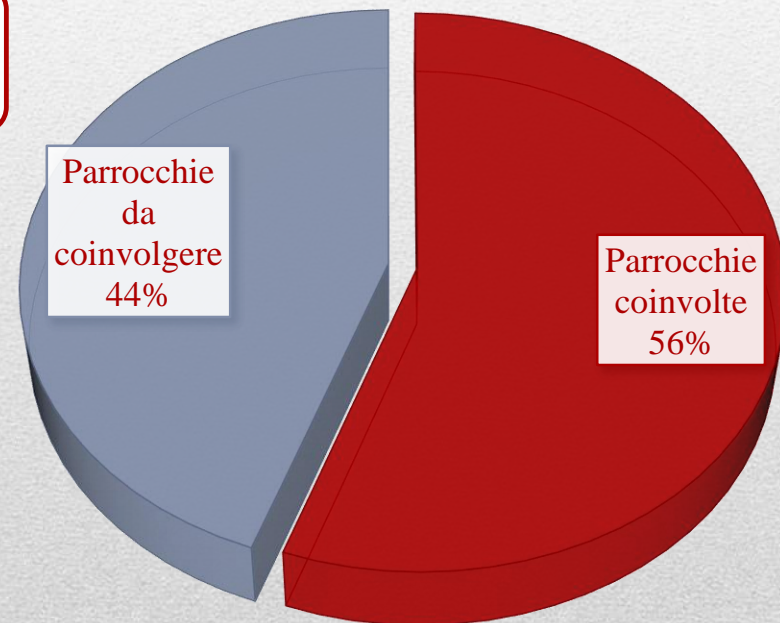
Quadro conoscitivo  
e  
piano di manutenzione  
programmata

**TOTALE PARROCCHIE  
1102**

**PARROCCHIE  
COINVOLTE 612**

**PARROCCHIE DA  
COINVOLGERE 490**

**Durata progetto  
2014 - 2020**





## DECANATI CHE SARANNO COINVOLTI NEL 2018

Zona Pastorale	Decanato	n. Parrocchie	Totali
<b>ZONA 1</b>	Baggio	9	
	S.Siro	6	
	Giambellino	7	22
<b>ZONA 2</b>	Gallarate	36	
	Sesto Calende	15	51
<b>ZONA 3</b>	Alto Lario	11	
	Primaluna	15	
	Missaglia	16	42
<b>ZONA 4</b>	Legnano	17	
	Rho	20	37
<b>ZONA 5</b>	-	-	-
<b>ZONA 6</b>	S.Donato Mil.	13	13
<b>ZONA 7</b>	Cologno Monzese	7	7
		<b>TOTALE</b>	<b>172</b>