

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

11 novembre 2014

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Elide TISI, sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI
Stefano GALLO
Stefano LO RUSSO

Gianguido PASSONI
Mariagrazia PELLERINO
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO, gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Enzo LAVOLTA - Claudio LUBATTI - Domenico MANGONE.

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Carla PICCOLINI.

OGGETTO: PROTOCOLLO D'INTESA CON IL POLITECNICO DI TORINO - DIPARTIMENTO ARCHITETTURA E DESIGN ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLA CITTA' DI TORINO).

Proposta dell'Assessore Passoni.

Nell'ambito delle attività di monitoraggio e ricognizione dei valori di mercato delle unità abitative residenziali cittadine, in adempimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la Città ha avviato con il Politecnico di Torino un progetto scientifico che ha prodotto nel 1999 l'individuazione di 40 microzone censuarie catastali e nel 2000 l'istituzione dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT).

Nel corso degli anni l'OICT, ha consolidato il patrimonio informativo rilevato dal mercato immobiliare residenziale, sottoponendolo ad una robusta metodologia statistico-matematica di analisi.

E' stato anche uno strumento a supporto della fiscalità locale, allorquando si è reso necessario provvedere, ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, sull'Imposta Comunale degli Immobili (I.C.I.), alla definizione dei valori delle aree edificabili e relativi aggiornamenti.

Oggi, l'Osservatorio rappresenta uno strumento importante per la conoscenza delle dinamiche, della struttura e delle peculiarità del mercato immobiliare torinese.

Inoltre, alla luce della riforma normativa prevista con la Legge n. 23 dell'11 marzo 2014 sulla delega fiscale, inclusiva delle linee guida per la revisione del Catasto Fabbricati, può rappresentare un'occasione per favorire sinergie fra decisori, organismi amministrativi, operatori ed imprese.

Nell'ottica di un continuo e costante miglioramento delle attività svolte dall'OICT, e al fine di non disperdere il patrimonio informativo, consolidato in questi ultimi quindici anni, con la presente deliberazione si intende procedere ad un nuovo affidamento tramite la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa con il Politecnico di Torino - Dipartimento Architettura e Design per il biennio 2014/2015, anche in relazione alla prossima riforma catastale, che vedrà il coinvolgimento dei Comuni italiani nella definizione delle nuove rendite catastali.

La condivisione dei dati tra la Città ed il Politecnico, tramite l'attività di ricognizione e sistematizzazione delle informazioni, reperite in questi anni tramite il monitoraggio e l'osservazione del mercato immobiliare, ha permesso di sviluppare, negli anni, un sistema informatico tale da diventare una banca dati unica nel suo genere, con la pubblicazione sul sito del Politecnico delle schede dei valori immobiliari del segmento residenziale usato e nuovo, completamente ristrutturato per le quaranta microzone cittadine.

Nell'ottica del miglioramento e della pubblicità del dato è stato anche realizzato, nel 2007, un sistema di georeferenziazione dei valori, che è nato principalmente mediante la collaborazione con la Camera di Commercio della provincia di Torino. Il geoportale che si trova sul sito del Politecnico è frutto della collaborazione con la Camera di Commercio e le maggiori associazioni del settore immobiliare, la cui implementazione è stabilita da vari Protocolli d'Intesa che il Politecnico ha sottoscritto in questi anni passati.

Questa diffusa collaborazione trasversale attesta l'unicità e la peculiarità del progetto dell'Osservatorio Immobiliare.

Le modalità di svolgimento dei lavori, la loro articolazione ed i relativi impegni che i due Enti assumeranno sono definiti all'interno dello schema di Protocollo d'Intesa con il Politecnico di Torino (che si allega al presente provvedimento e che ne fa parte integrante).

Il Comune di Torino metterà a disposizione il personale, le attrezzature tecniche ed i locali per svolgere l'attività istituzionale di sua competenza.

Si impegnerà, inoltre, a:

- mettere a disposizione scarichi periodici di dati, concordati fra le parti, utili a comprendere e monitorare le trasformazioni del territorio, nel rispetto di quanto la normativa vigente prevede per la divulgazione degli stessi dati, al fine di promuovere le analisi e le simulazioni connesse al processo di revisione degli estimi catastali;
- fornire al Politecnico elaborazioni eventualmente richieste e riferite a dati alfanumerici e cartografici di proprietà della Città e gestiti dalla Direzione di Staff Tributi, Catasto e Suolo Pubblico.

Il Politecnico si impegnerà a:

- aggiornare i valori delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.);
- supportare la Città nelle attività connesse al processo di revisione degli estimi catastali, mediante il rafforzamento delle attività di rilevazione dei dati (previa identificazione delle opportune fonti) sulla cui base produrre analisi e simulazioni, volte a sperimentare forme di fiscalità e provvedimenti finalizzati all'equità;
- integrare, previa verifica dell'effettiva fattibilità, le banche dati dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino con quelle di Servizi/Direzioni più affini per competenze, secondo il principio dell'interoperabilità, al fine di promuovere le analisi propedeutiche necessarie alle simulazioni di cui sopra;
- promuovere - attraverso stages, tesi di laurea, seminari, iniziative didattiche, ecc.- la ricerca scientifica sulle problematiche direttamente attinenti ai temi dell'Osservatorio (osservazione, analisi di mercato, valutazione, ecc.), curando anche la formazione del personale coinvolto nell'attività;
- proseguire nelle attività sistematiche di rilevazione dei dati e delle informazioni provenienti dal mercato immobiliare per il segmento residenziale di Torino, inerenti i prezzi di offerta, per le 40 microzone censuarie, attraverso:
 - 1) per il segmento del residenziale usato, la rilevazione diretta dei dati presso le opportune fonti;
 - 2) per il segmento residenziale della nuova costruzione e ristrutturazione totale, la rilevazione diretta supportata da sopralluoghi;
- proseguire nelle attività di gestione ordinaria e di implementazione e controllo delle banche dati - e relative serie storiche - in essere presso il Sistema Informativo Territoriale dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino;

- proseguire nelle attività di elaborazione e analisi dei dati e delle informazioni organizzate nelle banche dati in essere, mediante opportune metodologie e strumenti operativi di natura tecnico-scientifica, incluse anche procedure di ordine statistico;
- proseguire il processo qualità per il settore residenziale usato e residenziale nuovo;
- gestire ed aggiornare il sito web dell'Osservatorio Immobiliare www.oict.polito.it, mediante la pubblicazione delle schede relative alle quaranta microzone censuarie successivamente alla verifica tecnica operata dal Comune e, comunque, non oltre il 15° giorno del mese successivo;
- redigere rapporti relativi agli andamenti del mercato immobiliare residenziale, pubblicando i risultati evinti e comunque non oltre il 30° giorno del mese successivo alla verifica tecnica operata dal Comune;
- mettere a disposizione il personale, le attrezzature tecniche e i locali per svolgere l'attività di osservazione di propria competenza, nonché le conoscenze scientifiche necessarie.

Le attività che il Politecnico svolgerà durante il periodo di validità del Protocollo d'Intesa, la cui scadenza è fissata al 31 dicembre 2015, comportano una spesa a carico della Città stimata nella misura massima di Euro 124.000,00, comprensivi di I.V.A.: in tale somma sono compresi gli studi propedeutici alle attività connesse alla riforma catastale e le attività di rilievo e analisi del mercato immobiliare che saranno programmate in fase operativa.

In caso di rinnovo del Protocollo per i successivi anni, sarà cura delle parti verificare gli approfondimenti necessari delle attività specifiche, collegate alla riforma normativa del Catasto Fabbricati, in fase ancora evolutiva, con conseguente verifica dell'importo annuale da impegnare.

Entrambi gli Enti garantiscono la copertura di risorse strumentali e di personale necessarie, che saranno ridefinite di anno in anno in relazione al Piano Annuale delle attività in seguito formalizzato dalle parti.

Si attesta la non ricorrenza dei presupposti per la Valutazione di Impatto Economico, ai sensi della deliberazione del 16 ottobre 2012 (mecc. 2012 05288/128).

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano, lo schema di Protocollo d'Intesa da stipulare con il Politecnico di Torino-Dipartimento Architettura e Design che si allega e fa parte integrante del presente provvedimento (**all. 1**);
- 2) di dare mandato al Dirigente competente per il Servizio Catasto Comunale della Direzione di Staff Tributi, Catasto e Suolo Pubblico di sottoscrivere il suddetto Protocollo d'Intesa. Con successive determinazioni dirigenziali si provvederà ad impegnare la spesa nei limiti delle risorse assegnate e a dare attuazione a quanto contenuto nel Protocollo d'Intesa;
- 3) di dare atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione di impatto economico, come risulta dalla dichiarazione allegata (**all. 2**);
- 4) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore al Bilancio, ai Tributi,
al Personale, al Patrimonio
e al Decentramento
Gianguido Passoni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Direttore di Staff
Paolo Lubbia

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
Il Dirigente Delegato
Alessandra Gaidano

Verbale n. 49 firmato in originale:

IL VICESINDACO
Elide Tisi

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Carla Piccolini

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 17 novembre 2014 al 1° dicembre 2014;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 27 novembre 2014.