

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

31 maggio 2016

Convocata la Giunta, presieduta dall'Assessore Gianguido PASSONI, sono presenti gli Assessori:

Ilda CURTI  
Enzo LAVOLTA  
Stefano LO RUSSO

Domenico MANGONE  
Mariagrazia PELLERINO  
Giuliana TEDESCO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Piero Franco Rodolfo FASSINO e alla Vicesindaco Elide TISI, gli Assessori: Maurizio BRACCIALARGHE - Claudio LUBATTI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: ACCORDO ATTUATIVO TRA LA CITTÀ E IL POLITECNICO DI TORINO PER ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO E ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA CITTÀ ATTRAVERSO L'IMPLEMENTAZIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLA CITTÀ DI TORINO.

Proposta dell'Assessore Passoni.

Il Politecnico di Torino, Dipartimento Architettura e Design, nel seguito denominato “il Politecnico”, e la Città di Torino, hanno sottoscritto in data 26 maggio 2016 un Accordo Quadro (ai sensi dell’art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni), per lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune tra Pubbliche Amministrazioni inerente le attività di monitoraggio e analisi delle dinamiche, della struttura, delle caratteristiche e del funzionamento del mercato immobiliare.

L'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) costituisce una struttura permanente per il monitoraggio e l’analisi del mercato immobiliare, che nasce dall’esperienza maturata nell’individuazione di una metodologia per la definizione delle Microzone censuarie di Torino - approvate dal Consiglio Comunale della Città nel 1999 e nel successivo lavoro d’identificazione dei loro confini.

Il Politecnico di Torino e la Città di Torino hanno stipulato nel corso degli ultimi anni diverse forme di collaborazione, continuativamente a partire dalla stipulazione della Convenzione di durata quinquennale del 2001, rinnovata nel 2007, modificata dall’Atto novativo nel 2010. Per il proseguimento del monitoraggio del mercato immobiliare, oltre alla sottoscrizione nel 2012 e 2014 di Protocolli d’Intesa con la Città di Torino sono state formalizzate collaborazioni fra Politecnico di Torino e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Torino, ANCE e Associazioni di categoria, a far data dal 2006.

Nel corso degli anni, grazie al patrimonio di dati dell’OICT e all’applicazione di opportuni strumenti di elaborazione, il Politecnico ha realizzato progetti specifici, studi puntuali e ricerche, scaturite spesso da istanze concrete avanzate dai partner istituzionali. Fra le esperienze più significative si possono annoverare:

- \* sperimentazioni per la fiscalità immobiliare nel quadro della riforma del catasto, sul presupposto che i valori catastali si presentano completamente sconnessi dai valori di mercato reali dei beni e, quindi, dalle loro caratteristiche e qualità;
- \* progetti specifici a supporto alla fiscalità locale, quali la definizione del valore delle aree edificabili della città, a partire dall’incidenza dei fattori posizionali – variabile location - sulla determinazione dei valori;
- \* analisi sulle determinanti dei prezzi di offerta/effettivi, sulle dinamiche delle transazioni;
- \* studi sulla rilevanza della performance energetica degli edifici sui prezzi;
- \* analisi delle caratteristiche degli acquirenti e degli immobili e studi sulle dinamiche dei comportamenti alla base delle scelte;
- \* studi sui fenomeni di gentrificazione (trasformazione urbana con ricambio di classe sociale) in atto/avvenuti, spontanei o indotti, attraverso i modelli di statistica multivariata e spaziale.

Considerato che:

- la conoscenza del mercato immobiliare può supportare le Amministrazioni Pubbliche nella pianificazione e programmazione degli interventi e a perseguire politiche di marketing

territoriale incentrate anche sui grandi interventi, modulando i finanziamenti pubblici o privati in presenza di un'offerta il più possibile adeguata alle concrete capacità di assorbimento dei mercati immobiliari. Inoltre, conoscere il mercato immobiliare può aiutare a sciogliere il nodo della fiscalità nei termini di equità, e a ripensare alla finanza locale, considerando l'imposizione fiscale per le sue potenzialità di supporto alle politiche edilizie, territoriali, ambientali;

- disporre di un patrimonio di dati temporalmente e geograficamente riferito, organizzato come Land Information System (LIS), può rappresentare un utile strumento di supporto alle politiche di tutela, sviluppo e governo del territorio; l'arricchimento del Sistema Informativo Territoriale (SIT) e la sua evoluzione in LIS può portare l'attuale connotazione di "osservatorio di prezzi" ad una più ricca e complessa infrastruttura territoriale di dati, con l'intento anche di far scaturire una best practice a livello nazionale, creando un collegamento fra attività del mercato immobiliare e attività edilizie;
- al fine di monitorare le trasformazioni della città e mettere in relazione lo sviluppo urbano e l'andamento del mercato immobiliare l'OICT opera attraverso basi dati territorialmente e temporalmente riferite e gestite con tecnologie appropriate: l'utilizzo di banche dati alfanumeriche (create e implementate per la maggior parte dal Politecnico) e cartografiche (fornite per la maggior parte dal Comune di Torino) e la georeferenziazione delle osservazioni di mercato, consente infatti di superare le applicazioni consolidate di statistica descrittiva, aprendo alla sperimentazione di modelli di statistica avanzata anche di natura multivariata e spaziale.

Nell'ottica di favorire la collaborazione reciproca su tematiche di interesse condiviso, definite nell'Accordo Quadro e fra le quali spiccano i nodi dell'equità fiscale e del supporto alle politiche di governo del territorio, risulta nodale il rafforzamento dell'attuale assetto del SIT dell'OICT, al fine di renderlo più potente e multifunzionale, in ottica di interoperabilità.

Tale evoluzione dipenderà sia dalla possibilità di disporre di una struttura di monitoraggio permanente, sia dalla capacità di tesaurizzare il patrimonio di dati e informazioni provenienti dai soggetti coinvolti con la struttura stessa: Città di Torino, Camera di Commercio, Associazioni di categoria, Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ecc.; con quest'ultima si cercheranno anche occasioni di confronto al fine di armonizzare il patrimonio informativo delle Microzone censuarie comunali con le zone omogenee dell'Agenzia delle Entrate (zone OMI).

Al fine di irrobustire il SIT dell'OICT e ampliare le potenzialità di elaborazione e analisi dei dati inerenti il mercato immobiliare cittadino, possono a queste essere integrate anche dati accessibili alla Città di Torino, e Servizi vari, come le "BANCHE DATI CATASTALE", e la "CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI", contenenti dati derivanti dagli atti di compravendita di immobili (Fonte: Agenzia delle Entrate) ma anche banche dati come "SIPRED" (Sistema Informativo Pratiche Edilizie) contenente informazioni inerenti le pratiche edilizie e le agibilità, la "NUMERAZIONE CIVICA GEORIFERITA", contenente gli

indirizzi, i numeri civici e le relative coordinate geografiche ed anche la “BANCA DATI TERRITORIALE” contenente i dati cartografici comunali ed i relativi aggiornamenti (Fonte: Città di Torino).

L'accrescimento della conoscenza e della trasparenza del mercato immobiliare della Città di Torino è da tempo perseguito attraverso opportune modalità di comunicazione e diffusione alla collettività; fra queste modalità si possono citare, per esempio, la pubblicazione periodica sul sito web dell'OICT ([www.oict.polito.it](http://www.oict.polito.it)) dei valori immobiliari riconducibili alle 40 Microzone censuarie.

Pertanto, sulla base di queste premesse e considerazioni ed anche degli obiettivi fissati nell'Accordo Quadro, sottoscritto il 26 maggio 2016, si propone l'approvazione di un Accordo Attuativo per le attività di monitoraggio e analisi delle dinamiche, della struttura, delle caratteristiche e del funzionamento del mercato immobiliare della Città di Torino, attraverso l'implementazione del Sistema Informativo Territoriale (SIT) dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) in ottica di interoperabilità.

Gli obiettivi, la durata, le attività svolte in collaborazione ed attività di competenza di ciascuna Parte contraente, le modalità di esecuzione, la disciplina relativa all'accesso alle strutture, gli oneri a titolo di rimborso a parziale copertura dei costi sostenuti dalle Parti, la disciplina dei diritti di proprietà intellettuale ed utilizzo dei risultati della ricerca, che i due Enti assumeranno sono definiti all'interno dello schema di Accordo Attuativo e del relativo Allegato Tecnico, allegati alla presente deliberazione.

Per tale Accordo di durata biennale la Città si impegna ad un rimborso a parziale copertura dei costi sostenuti dal Politecnico per un importo massimo annuale di 60.000,00 Euro, rispetto ai costi preventivati di 119.239,80 Euro come specificati all'art. 10 dell'Accordo Attuativo e all'art. 3 dell'Allegato Tecnico.

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;

## D E L I B E R A

- 1) di approvare, per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano, lo schema di Accordo Attuativo e il relativo Allegato Tecnico da stipulare con il Politecnico di Torino-Dipartimento Architettura e Design che si allegano e fanno parte integrante del presente provvedimento (**all. 1 e 2**);
- 2) di autorizzare il Direttore della Direzione di Staff Tributi, Catasto e Suolo Pubblico alla sottoscrizione dell'Accordo Attuativo, apportando eventuali modifiche tecniche o di carattere formale che si dovessero eventualmente rendere necessarie sulla base delle verifiche effettuate;
- 3) di riconoscere a parziale copertura dei costi sostenuti dal Politecnico un rimborso spese per un massimo di 60.000,00 Euro per ciascun anno di riferimento dell'Accordo Attuativo biennale;
- 4) di dare atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione di impatto economico, come risulta dalla dichiarazione allegata (**all. 3**);
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed 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.

La Direttrice Finanziaria  
Anna Tironi

Verbale n. 29 firmato in originale:

IL PRESIDENTE  
Gianguido Passoni

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mauro Penasso

---

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 7 giugno 2016 al 21 giugno 2016;
- 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 17 giugno 2016.