

Osservatorio Immobiliare: l'infrastruttura di dati per il monitoraggio del mercato immobiliare

Rocco CURTO (*), Cristina COSCIA (*), Elena FREGONARA (*),
Silvana GRELLA (**), Andrea MARGARIA (***)

(*) Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, Dipartimento Casa – Città, viale Mattioli 39, 10125 Torino, tel. 0115646432, fax. 0115646450, rocco.curto@polito.it, cristina.coscia@polito.it, elena.fregonara@polito.it

(**) Osservatorio Immobiliare della città di Torino - OICT, via Morgari 36 b, 10125 Torino, tel. 0115646459, fax. 0115646499, silvana.grella@polito.it

(***) Città di Torino, Divisione Servizi Tributari e Catasto, Settore Servizi e Verifiche Catastali – Osservatorio Immobiliare, via Monte Ortigara 95, Torino, tel. 0114428750, fax. 0114428755, andrea.margaria@comune.torino.it

Riassunto

E' dal 1999 che il Comune di Torino, il Politecnico e la Camera di commercio hanno avviato una sistematica e continuativa attività di osservazione del mercato immobiliare, facilitando la costituzione di una vera e propria rete di soggetti, che, pur con modalità e finalità diverse, sono mossi dall'interesse comune di una maggiore trasparenza del mercato. A partire da finalità spiccatamente correlate con la revisione degli estimi, negli ultimi anni la struttura dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) ha man mano potenziato gli ambiti di indagine con nuovi filoni di ricerca ed ha ampliato l'attività di osservazione ad alcuni comuni dell'area metropolitana confinanti con il capoluogo. Le stesse dinamiche del mercato immobiliare cittadino non possono, infatti, non considerare ed escludere le dinamiche immobiliari dell'area metropolitana torinese, spesso considerata alternativa localizzativa rispetto a Torino.

Il contributo intende illustrare il recente progetto di ampliamento dell'attività di monitoraggio del mercato dell'OICT, che ha implicato, anche alla luce dei recenti sviluppi sulle specifiche sui Dati Spaziali e la loro armonizzazione, introdotti con *Inspire*, un'esamina attenta del modello concettuale per la base dati e per le modalità di interscambio dati fra i diversi attori coinvolti.

Abstract

The aim of this paper is to present the project of improvement of the Property Observatory of the city of Turin. This project has been set up with the involvement of Turin's City Council, the Polytechnic of Turin and, in the last two years, the Chamber of Commerce with the purpose to create and stimulate a network of different subject who want to operate with transparency in the real estate market. The Observatory's structure has been expanded during the years with new researches and with the aim to observe also the municipalities close to Turin. Real estate dynamics, in fact, could not ignore the metropolitan area and its dynamics: often, choosing a location, these municipalities are considered as an alternative to Turin.

The paper present the project of widening the monitoring activity according to *Inspire* European Directive and the conceptual model of databanks interchange between the different actors of the Observatory.

INTRODUZIONE

E' fin dal 1999 che la Città di Torino, in collaborazione con il Politecnico – Dipartimento Casa Città e la Camera di commercio persegue il disegno di un Sistema Informativo Territoriale volto al monitoraggio del mercato immobiliare cittadino. La struttura di osservazione è stata concepita come parte integrante di un più ampio e articolato Sistema Informativo Territoriale, per sollecitare l'attenzione di tutti i soggetti privati e pubblici interessati ad una maggiore trasparenza del mercato. Fin dal suo avvio l'Osservatorio (OICT) ha svolto la duplice funzione di rilevare in modo sistematico le fonti relative sia al mercato della compravendita, sia agli interventi edilizi realizzati in attuazione del PRGC vigente: tutti i dati e le analisi assumono le Microzone censuarie comunali come riferimento territoriale omogeneo¹.

Le dinamiche del mercato immobiliare sono infatti fortemente connesse alle possibilità di edificazione prefigurate dagli strumenti urbanistici vigenti. Del resto, gli interventi programmati, in corso d'opera o realizzati rappresentano l'offerta potenziale del mercato, che va commisurata alle capacità di assorbimento dei diversi segmenti territoriali e funzionali, desumibili ad esempio dall'entità delle transazioni.

D'altro canto, a partire dai dati empirici, il monitoraggio sull'attività edilizia supporta nell'affrontare il nodo -tanto dibattuto a livello teorico- inerente il rapporto tra piano e mercato; permette, inoltre, di valutare in termini di effetti ed impatti l'influenza delle prescrizioni urbanistiche sul momento della creazione dei sistemi di valori del mercato immobiliare. La comprensione delle dinamiche, delle regole e dei meccanismi di funzionamento del mercato è fondamentale, infatti, per indirizzare, secondo principi di equità, efficienza ed efficacia, i processi decisionali pubblici nella pianificazione territoriale, nella programmazione e nella gestione degli interventi, nonché per supportare quanti operano ai diversi livelli nel settore edilizio e immobiliare. Attraverso le sue banche dati ed analisi l'Osservatorio immobiliare ha dimostrato negli anni di rispondere a molte finalità, contribuendo, con le proprie iniziative, a potenziare e stimolare un processo di conoscenza e di maggiore trasparenza del mercato immobiliare utile per il cittadino, per gli operatori del mercato sia pubblici che privati, per l'amministrazione della città.

A tale proposito si è dato avvio ad un accordo regolato da uno specifico Protocollo d'Intesa.

OBIETTIVI

Il Protocollo d'Intesa², sottoscritto nel giugno 2006, ha dato nuovo impulso alle attività svolte dall'osservatorio stesso, consolidatesi nel tempo. La stretta collaborazione fra i firmatari del Protocollo d'Intesa e le richieste di pubblici cittadini hanno reso possibile un allargamento del monitoraggio del mercato immobiliare. Le stesse dinamiche del mercato immobiliare cittadino non possono, infatti, non considerare ed escludere le dinamiche immobiliari dell'area metropolitana torinese, spesso considerata alternativa localizzativa rispetto a Torino.

¹ La corretta subsegmentazione territoriale è indispensabile per non cadere in fenomeni di autocorrelazione spaziale e multicollinearità che possono generarsi con l'applicazione di analisi statistiche regressive. Nel contesto italiano la suddivisione in segmenti territoriali omogenei è rappresentata dalle microzone censuarie attuate con il Dpr 138/98.

² Il Protocollo d'Intesa è un accordo fra Politecnico di Torino, Città, Camera di commercio e operatori del settore per il potenziamento delle attività di rilevazione dei dati sul mercato immobiliare. La Camera di commercio ha offerto il suo contributo quale luogo di incontro fra diversi soggetti economici, al fine di ampliare le potenzialità dell'Osservatorio, contribuendo fattivamente alla creazione di un tavolo di lavoro comprendente le rappresentanze associative di diversi settori economici, nonché alla realizzazione di strumenti di monitoraggio quali, ad esempio, i criteri da utilizzare nelle operazioni di rilevazione del mercato immobiliare. I partecipanti al progetto sono: Città di Torino; Politecnico di Torino – Dipartimento Casa – Città; Camera di commercio di Torino; Collegio Costruttori Edili ANCE di Torino; Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Torino ANAMA; Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Torino FIAIP; Federazione Italiana Mediatori Agenti Immobiliari di Torino FIMAI; Artigianato C.A.S.A. Sindacato Provinciale Artigiani; Confartigianato Torino; Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola Impresa CNA; Associazione Piccole e Medie Imprese di Torino e provincia API.

Tale collaborazione, quindi, ha inteso realizzare, in primo luogo, uno strumento di supporto e di interscambio fra i diversi soggetti istituzionali e operatori privati, mossi dall'interesse comune di una maggiore trasparenza del mercato.

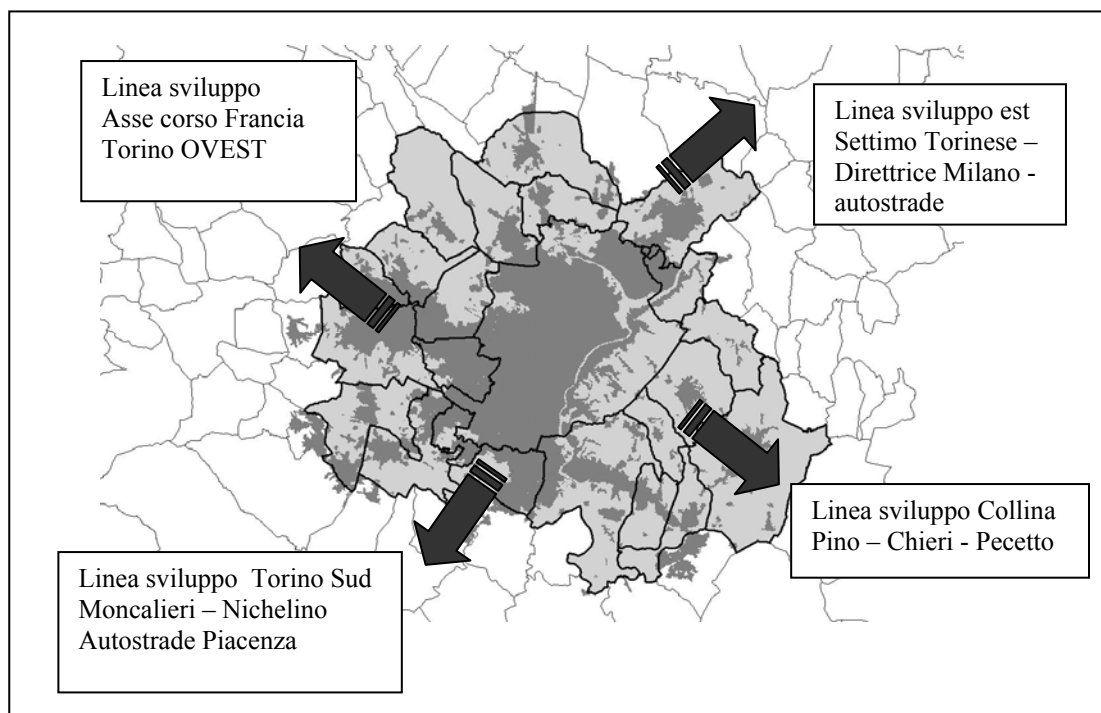


Figura 1 - La città di Torino e i comuni limitrofi interessati dall'ampliamento dell'Osservatorio Immobiliare.
(Fonte: OICT)

La proposta di ampliamento³ a 15 comuni (Torino e 14 comuni) ha dato l'avvio ad un preliminare intervento di adeguamento della struttura informativa dell'attuale Osservatorio Immobiliare della città di Torino.

Infatti, il Sistema Informativo Territoriale attuale dell'Osservatorio Immobiliare si avvale della cartografia e dei dati provenienti dall'amministrazione comunale torinese: tale patrimonio informativo è gestito dalla struttura OICT in autonomia rispetto al Sistema Informativo Comunale. Tale soluzione - di "sistema *stand alone*"- associa ad alcuni, ovvi, vantaggi organizzativi notevoli svantaggi legati alla necessità, periodica, di aggiornamento dei dati riversati dal sistema comunale. Pertanto, anche alla luce dei recenti sviluppi sulle specifiche sui Dati Spaziali e la loro armonizzazione, introdotti con *Inspire*, l'Osservatorio sta ultimando il disegno per un nuovo modello concettuale per la base dati, mettendo in risalto che la struttura -aperta- possa:

- rispondere alle molteplici esigenze delle diverse rappresentanze pubbliche e private coinvolte nel progetto;
- unificare, dove possibile, l'attuale frammentazione delle differenti fonti comunali;
- ridurre le disparità a livello di patrimonio informativo a disposizione dei diversi Enti Locali coinvolti.

³ Data la disponibilità di risorse e considerati i tempi necessari per mettere in pratica l'ipotesi di ampliamento, si rende opportuno procedere per fasi successive. Si prevede un primo step di lavoro che limita i comuni interessati dall'ampliamento ai soli casi che rappresentano un più evidente continuum territoriale con la città (14 comuni e Torino), demandando ad un secondo step il completamento ai 23 comuni individuati.

Nell'ambito di tale sistema “integrato” i soggetti pubblici coinvolti metteranno in condivisione basi dati strumentali alle analisi di mercato (carta tecnica, PRGC, attività edilizia, cartografia catastale, microzone censuarie) e alle analisi sulle relazioni tra mercato immobiliare e temi territoriali di natura strategica. Le fonti informative sono state selezionate sulla base sia delle esigenze degli operatori che utilizzano il sistema di interscambio per le loro attività istituzionali, sia della natura stessa delle banche dati.

Il “sistema delle conoscenze”, a sua volta, si riferisce ai metadati descritti nel catalogo del sistema dai singoli enti partecipanti al progetto.

L'Osservatorio immobiliare, attraverso il progetto di allargamento intende:

- aggregare la domanda pubblica, per creare economie di scala e offrire informazioni utili a meglio comprendere le dinamiche legate al mercato immobiliare;
- realizzare e diffondere servizi di *e-government*;
- lavorare come integratore di sistema fra le singole amministrazioni, per aiutarle nel fornire servizi a cittadini, agli operatori e alle imprese;
- trasferire le competenze accademiche nella programmazione pubblica;
- rispondere alle esigenze delle molteplici, e diverse, rappresentanze pubbliche e private coinvolte nel progetto;
- unificare dove possibile l'attuale forte frammentazione e squilibrio delle diverse fonti comunali.

I soggetti pubblici coinvolti metteranno in condivisione, nell'ambito del sistema, basi dati inerenti i temi territoriali utili alle analisi di mercato (carta tecnica, prgc, attività edilizia, cartografia catastale, microzone censuarie). Tali basi dati sono state scelte in quanto sia d'interesse per gli operatori che utilizzano il sistema di interscambio per le loro attività istituzionali, sia per le caratteristiche stesse delle basi di dati. Il sistema delle conoscenze gestite è costituito inoltre dai metadati descritti nel catalogo del sistema dai singoli enti partecipanti al progetto.

METODOLOGIA

Per giungere ad una corretta definizione dei fabbisogni espressi dai diversi organismi coinvolti (in primo luogo i comuni interessati nella proposta di ampliamento, la Camera di commercio, il Politecnico, gli operatori immobiliari) è stato opportuno progettare e normare tecnicamente le modalità di interscambio dati fra i diversi attori coinvolti.

Lo sviluppo del progetto è stato strutturato in fasi distinte.

Il sistema informativo territoriale finale si configura su più livelli, organizzato come rete di soggetti differenti nel ruolo tanto di detentori della conoscenza (le amministrazioni comunali e gli operatori immobiliari), che cooperano per raggiungere obiettivi comuni, assumendosi responsabilità specifiche, quanto di produttori e fruitori di informazioni allo stesso tempo.

Tali informazioni, per essere agilmente reperite e correttamente utilizzate sono state strutturate in modo comune.

Ciò grazie all'utilizzo di un medesimo strumento per la descrizione delle informazioni, con l'introduzione di specifiche di standardizzazione nell'attività informativa dei diversi soggetti, sia a livello di normalizzazione codifica delle rilevazioni di mercato, sia a livello delle informazioni desunte dai comuni.



Figura 2 – Schema progettuale
(Fonte: OICT)

I dati e i database ad essi associati saranno fruibili attraverso una applicazione *Web Gis* (implementato secondo gli standard *OpenGis WMS*).

L'interoperabilità tecnologica e l'adeguamento della struttura informativa.

Il progetto di ampliamento coinvolge diverse amministrazioni comunali e operatori immobiliari. Esso presuppone un diverso ordine di questioni:

1. lo sviluppo di standard per la descrizione, l'accesso ed il trasporto dei dati (cataloghi, metadati, interfacce tra database, ecc.), e di interfacce di comunicazione.
2. una integrazione ed omogeneizzazione della base cartografica di riferimento. Il patrimonio cartografico di riferimento, utilizzato fino ad oggi dall'OICT, è diversificato, anche per rispondere a molteplici finalità. Una ipotesi di integrazione e di omogeneizzazione della base cartografica prevede:
 - acquisizione cartografia tecnica dei comuni interessati
 - acquisizione perimetri microzone censuarie
 - acquisizione piano regolatore
 - acquisizione cartografia catastale

3. contestualmente, la progettazione di alcune banche dati finalizzate a estendere il monitoraggio. La costruzione delle banche dati si fonda sull'individuazione preliminare delle fonti primarie e secondarie di dati, interne ed esterne all'Amministrazione pubblica. I dati, una volta integrati nel sistema, assumono valore di informazioni riconducibili alle diverse scale territoriali di riferimento. Le principali fonti utilizzate (dinamicità territoriale, offerte, nuove costruzioni, attività edilizia) assumono peso diverso a seconda del grado di polverizzazione dei valori e degli scambi nei segmenti di mercato di riferimento.

L'interoperabilità semantica del progetto.

Al fine di rendere esplicita e chiara la fruizione delle informazioni è stato necessario strutturare i contenuti presenti nel sistema rendendone esplicita la semantica e consentendo la fruizione dell'informazione a tutti i soggetti (operatori immobiliari, funzionali degli Enti Locali, cittadini). In un settore, come quello immobiliare, così semanticamente variegato, in cui convivono e devono

interoperare persone con interessi diversi è stato creato un codice unico di rilevazione del mercato per condividere il significato dei dati presenti⁴.

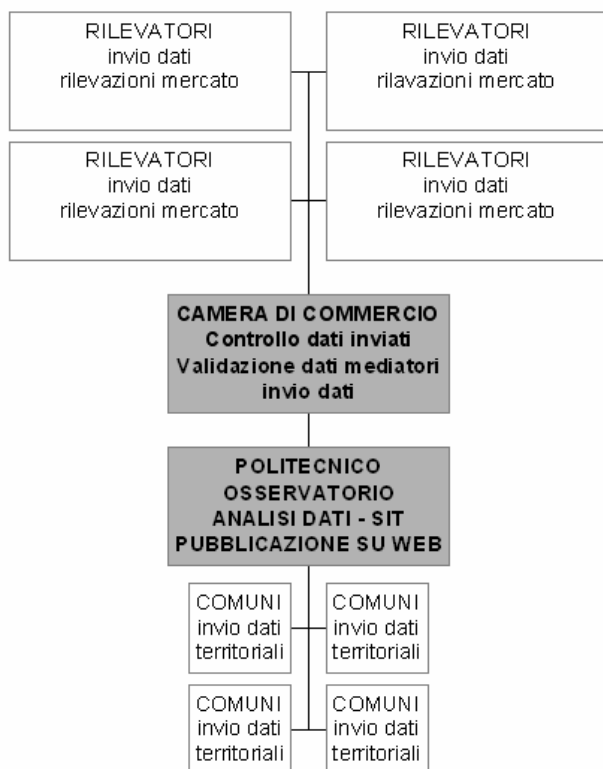


Figura 3 – Struttura della rete OICT
(Fonte: OICT)

Parallelamente, è stata formulata e pubblicata sul sito dell'Osservatorio Immobiliare la guida per la rilevazione dei dati immobiliari⁵.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

CURTO, R., FREGONARA, E. GRELLA, S., MARGARIA, A. (2001), "L'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino", in Atti della V Conferenza Nazionale ASITA, Rimini 9-12 ottobre 2001, volume I

FREDDO, A. (2007), "Qualche nota sui progetti di interoperabilità in Piemonte", presentazione VLAB, Presentazione FORUM PA, Roma 22/05/07.

INSPIRE, *Infrasctructure for Spatial InfoRmation in Europe*, <http://inspire.jrc.it/home.html>, ultimo accesso 03/09/2007

PEGORARO, C. e GARRETTI, L., (2006), "Regole di implementazione in tema di specifiche per i dati spaziali e loro armonizzazione secondo le direttive della Commissione Europea", Atti della X Conferenza ASITA.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLA CITTA' DI TORINO, (2007), La proposta di allargamento dell'Osservatorio Immobiliare, atti della Conferenza Stampa del 5 giugno 2007.

⁴ E' opportuno sottolineare che non sussiste uno standard valutativo italiano. La guida alla rilevazione formulata dall'Osservatorio Immobiliare nasce da una serie di incontri tecnici fra operatori del mercato immobiliare cittadino, istituzioni scientifiche e degli Enti Locali.

⁵ L'indirizzo del sito è: www.oict.polito.it