

Pratiche edilizie nel Comune di Torino e creazione di un Sistema Informativo Territoriale per l'osservazione delle trasformazioni urbane nella città

A cura di Valeria Santoro

Relatore: Rocco Curto

Le fonti sul mercato immobiliare, tradizionalmente nebulose e poco trasparenti sono divenute, negli ultimi anni, un oggetto di analisi importante ed irrinunciabile. Anche l'Amministrazione Pubblica ha capito l'importanza di acquisire, gestire e diffondere le informazioni, soprattutto nel contesto attuale in cui la domanda ha assunto evidenti caratteristiche di variabilità che in passato non aveva. L'osservazione del mercato immobiliare ha un ruolo essenziale proprio al fine di fornire informazioni di qualità, chiare e trasparenti.

Gli utenti iniziali e finali di tali informazioni sono soggetti differenti e vanno dal decisore pubblico (attento alla gestione del territorio, all'equilibrio del mercato stesso, e alle azioni di pianificazione), al professionista operante nel settore immobiliare, fino al cittadino comune.

La conoscenza dei fenomeni è il presupposto indispensabile per ridurre al minimo le distorsioni e le anomalie caratteristiche del settore immobiliare e, conseguentemente, per perseguire la qualità e la sostenibilità delle trasformazioni che si realizzano, anno dopo anno, nella nostra città. Il mio lavoro si pone l'obiettivo di contribuire alla conoscenza del mercato immobiliare attraverso la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale che utilizza, come fonte, la banca dati relativa alle pratiche edilizie istruite presso il Comune di Torino dal 2 gennaio 1995, al 31 dicembre 2000 individuando, nello specifico, tutti gli interventi volti alla realizzazione di nuova superficie.

Pertanto, sono state oggetto di osservazione ed analisi puntuale le concessioni edilizie, che costituiscono il primo passaggio obbligato per la realizzazione delle trasformazioni urbane.

Metodologicamente, il lavoro si articola in due sezioni.

La prima parte, a carattere teorico, consta di una serie di capitoli finalizzati a costituire una base teorica per la parte applicativa.

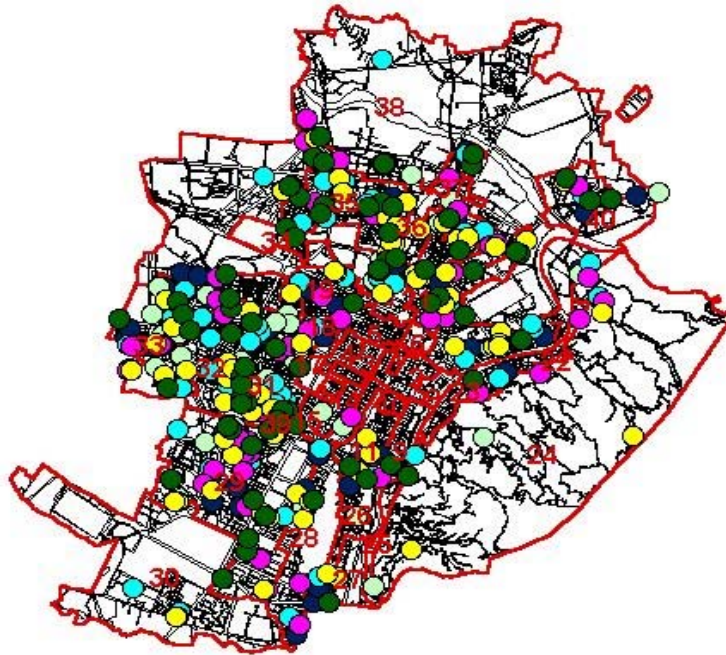
La seconda parte, applicativa e sperimentale, è la descrizione della realizzazione del Sistema Informativo Territoriale, costruito utilizzando il software GIS ArcView della Esri. Il sistema prodotto ha consentito di osservare la dinamicità del mercato delle nuove costruzioni relativamente ai settori più importanti del comparto edilizio (residenziale, industriale, commerciale, terziario), consentendone la disaggregazione territoriale in microzone comunali e con riguardo all'entità degli interventi stessi.



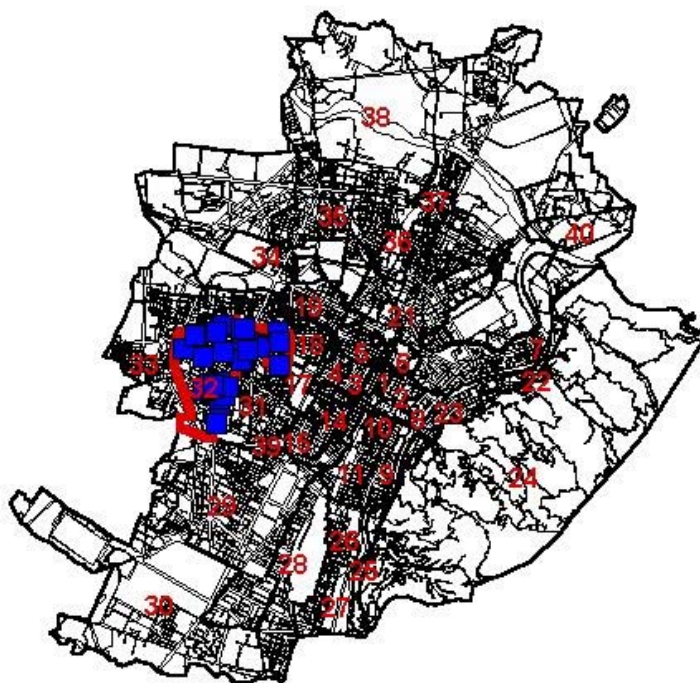
Carta di sintesi del Comune di Torino ed individuazione delle Microzone Comunali.

Inoltre, è stato possibile monitorare l'attività edilizia torinese in ciascuno dei suddetti settori durante l'arco temporale di sei anni considerato ed individuare la concentrazione territoriale dell'offerta immobiliare.

L'analisi è accompagnata da carte tematiche che, consentendo la rappresentazione grafica dei fenomeni, ne facilitano la comprensione.



Costruzioni residenziali dal 1995 al 2000.



Costruzioni residenziali Microzona 32.

L'idea è di sfruttare, in un'ottica di informatizzazione del Comune, le potenzialità dello strumento proposto e delle analisi condotte all'interno del SIT comunale. In futuro, si potrebbero correlare i dati provenienti dagli archivi comunali con altri archivi quali, ad esempio, il Catasto e la Conservatoria dei Registri. Il risultato sarebbe uno strumento completo, in grado di fornire informazioni immobiliari su tutto il territorio comunale, con evidenti vantaggi cognitivi sia per il Pubblico, sia per il Privato.

Per informazioni: e-mail valeria.santoro@libero.it