



*Quaderni dell'Osservatorio
Appunti di Economia immobiliare*

Anno Nono - Numero Unico - 2020

Quaderni dell'Osservatorio

Appunti di Economia immobiliare

Iscritto al Registro della stampa del Tribunale di Roma n. 141/2012 del 14.05.2012

ISSN 2533-2902

Anno IX – Numero unico – Dicembre 2020

“In memoria di Caterina Andreussi cui si deve la nascita dei Quaderni”

Direttore editoriale

Gianni Guerrieri

Caporedattore

Paola Pisani

Redazione

Rosa Colucci

Barbara Mattacchini

Per le trascrizioni

Raffaele Ciula

Giuseppina Giardina

Rosa Levane

Olivia Mongillo

Alessandro Tinelli

Hanno collaborato

Giovanni Cantone

Giovanni Caravella

Matilde Carlucci

Maurizio Festa

Erika Ghirardo

Gaetano Lisi

Filippo Lucchese

Walter Moscatelli

Gerardo Nolè

Fabio Papa

Paola Pisani

Francesco Pizzirani

Saverio Serafini

Redazione

Via Giorgione 106 - Roma

ae.pubblicazionionline@agenziaentrate.it

Indice

Prefazione Direttore Agenzia avv. Ernesto Maria Ruffini	pag. 5
Presentazione (Gianni Guerrieri)	pag. 6
Ricerche e Analisi della DC SEOMI	pag. 9
1. Lo sviluppo dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI): un po' di storia <i>di Gianni Guerrieri</i>	pag. 10
2. Le quotazioni OMI: caratteristiche, pregi e limiti <i>di E. Ghiraldo e F. Papa</i>	pag. 31
3. Patrimonio e mercato immobiliare: lo sviluppo delle statistiche OMI <i>di M. Festa, F. Lucchese e S. Serafini</i>	pag. 53
4. Riferimenti normativi per l'Osservatorio del mercato immobiliare <i>di Paola Pisani</i>	pag. 68
5 OMI e processi estimativi: l'utilizzo delle informazioni <i>di M. Carlucci e G. Nolè</i>	pag. 81
6. Il contributo dell'OMI al modello di valutazione del rischio immobiliare <i>di G. Caravella, G. Lisi e F. Pizzirani</i>	pag. 92
7. Divulgazione e richieste dati OMI <i>di E. Ghiraldo, G.F. Cantone e W. Moscatelli</i>	pag.109
Commenti e riflessioni	pag.121
1. Forum "OMI traguardi e prospettive": presentazione <i>(a cura di G. Guerrieri e P. Pisani)</i>	pag.122
2. Forum del 15 settembre 2020: gli interventi	pag.124
3. Forum del 16 settembre 2020: gli interventi	pag.156
4. Qualche considerazione conclusiva <i>di G. Guerrieri</i>	pag.186

Il numero di quest'anno dei Quaderni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che raccoglie le ricerche e le analisi svolte sul mercato immobiliare italiano, costituisce l'occasione per una complessiva analisi del percorso ormai ventennale dell'OMI.

L'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e realizza pubblicazioni di statistiche, studi e analisi sul mercato immobiliare.

Tali attività costituiscono una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per gli istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. Per una migliore fruizione di tali dati, l'Agenzia mette a disposizione specifici servizi di consultazione anche relativamente a quelli del Catasto, come, ad esempio, il servizio di consultazione cartografia catastale (WMS), che consente l'esame di molti contenuti delle mappe catastali. Più in generale, si tratta di attività che costituiscono anche un valido supporto per l'attività di contrasto all'evasione e per il miglioramento della *compliance*.

Nel corso di questi anni di attività, sono state sviluppate diverse collaborazioni con diversi soggetti pubblici e privati, che testimoniano l'apertura dell'Amministrazione all'interlocuzione con tutti gli attori coinvolti. Al riguardo, di rilievo sono le collaborazioni istituzionali con il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, con cui periodicamente è pubblicato il rapporto "*Gli immobili In Italia*", con la Banca d'Italia, in particolare in relazione alle comunicazioni previste dal Testo Unico Bancario ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale, con l'ISTAT, ai fini della produzione dell'indice dei prezzi delle abitazioni e di altre statistiche prodotte dall'Istituto.

Questo numero dei Quaderni mette, dunque, a fuoco i risultati fin qui acquisiti e indica le linee di azione per il futuro, anche alla luce del confronto, avvenuto nel corso dei *Forum* tematici, con gli interlocutori esterni all'Agenzia, ai quali rivolgo un sincero ringraziamento per la disponibilità, per i suggerimenti e anche per l'apprezzamento mostrato sul lavoro fin qui svolto dall'OMI.

Al riguardo, in particolare, un importante progetto in cantiere, che si intende realizzare con il supporto del *partner* tecnologico Sogei, è lo sviluppo della nuova piattaforma del sistema integrato del territorio fondata sulla georeferenziazione dei dati contenuti nelle diverse banche dati del catasto, della cartografia, della pubblicità immobiliare e dell'OMI, che costituirebbe un valido supporto per le attività dell'Osservatorio stesso.

¹ E.M. Ruffini, Direttore dell'Agenzia delle entrate

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate compie quest'anno venti anni di attività.

Si è ritenuto che fosse l'occasione giusta per svolgere una riflessione sul percorso svolto, i traguardi conseguiti, i limiti e le criticità. Una riflessione, quindi, affatto autocelebrativa, ma volta ad analizzare i fatti per individuare una via di sviluppo, miglioramento e di innovazione per i prossimi anni. Per questa ragione si è sentita l'esigenza di condividere e dibattere questa riflessione con quelli che possiamo definire i rappresentanti dei fruitori professionali ed istituzionali della produzione statistica e delle analisi del mercato immobiliare realizzata dall'OMI. A tale scopo il 15 e il 16 settembre scorso sono stati organizzati due *forum* in videoconferenza con i quali si è acquisito il contributo di associazioni, istituzioni, operatori di mercato, professionisti e accademici. Gli interventi, trascritti e rivisti dagli autori, sono stati inseriti nella seconda parte di questo numero dei Quaderni.

Ma il bacino di utenza dell'OMI, in particolare delle quotazioni OMI, non è però rappresentato soltanto da questo.

Le consultazioni delle quotazioni si sono stabilizzate dal 2016 attorno a circa 4 milioni in media annua¹. È infatti un servizio pensato e messo a disposizione per la generalità dei cittadini, al fine di dar loro degli strumenti minimi di conoscenza dell'evoluzione dei valori del mercato immobiliare, in modo da pre-selezionare le zone di interesse per l'acquisto, di ridurre le asimmetrie informative, di consentire ai venditori di possedere un punto di riferimento nelle negoziazioni contrattuali. Al riguardo, non abbiamo disponibile un'analisi specifica di *customer satisfaction* del servizio da parte di questa utenza generica. Una possibile fonte è quella derivante dal gradimento espresso sul sito internet attraverso il rilevatore "Mettiamoci la faccia". La media degli anni 2009 -2019² dei giudizi positivi è pari quasi all'82%, un giudizio sufficiente lo ha espresso poco meno del 12% e il 6% ha invece espresso un giudizio negativo. Un risultato, per quanto solo indicativo, sicuramente incoraggiante.

Questo rafforza l'esigenza avvertita di fare il punto della situazione per delineare i cambiamenti necessari per il futuro.

Una visione d'insieme, che analizza il percorso storico seguito e per avviare qualche prima riflessione sul futuro, è svolta nel primo articolo di questo numero dei Quaderni, intitolato, appunto, *Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): un po' di storia*, che ha costituito anche la base di discussione dei *forum* sopra accennati.

I temi affrontati sono poi sviluppati nei successivi articoli curati dalla Direzione centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (DC SEOMI) e redatti da alcuni funzionari e responsabili d'Ufficio. In particolare, i due successivi articoli si interrogano proprio sulle informazioni fornite dall'OMI. Nel primo si analizzano le quotazioni OMI (E. Ghirardo, F. Papa, *Le quotazioni OMI: caratteristiche, pregi e limiti*), partendo da una descrizione delle caratteristiche dei processi e delle metodologie impiegate per la produzione delle quotazioni. Si evidenziano quelli che sono gli aspetti positivi di questa produzione (peraltro riscontrati anche nei *forum*) e si analizzano con attenzione i limiti delle quotazioni e quello, consentitemi l'espressione, "che le quotazioni

*G. Guerrieri, Direttore editoriale dei Quaderni dell'Osservatorio e Direttore Centrale della Direzione Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

¹ In questo dato non sono comprese né le consultazioni che avvengono mediante mappa su Geopoi, né quelle che avvengono mediante l'app OMI Mobile.

² Su 4,7 milioni medi annui di utenti nell'intero periodo considerato che ha consultato le quotazioni OMI, la quota di utenti che ha espresso un giudizio mediante "mettiamoci la faccia" è pari a circa l'1%.

non sono e non possono essere”, nonché le criticità (una per tutte: la mancata continuità delle serie storiche delle quotazioni di zona in presenza di una revisione della perimetrazione delle zone stesse).

Nell'altro articolo dedicato all'OMI (M. Festa, F. Lucchese e S. Serafini, *Patrimonio e mercato immobiliare: lo sviluppo delle statistiche OMI*) l'attenzione si sposta sulla produzione delle statistiche sul mercato immobiliare. L'OMI, infatti, si articola su due distinte, ma complementari, componenti: le quotazioni e le statistiche sul mercato e sul patrimonio immobiliare. In questo articolo l'analisi, oltre a presentare sinteticamente le tappe dello sviluppo di questa produzione statistica e ad analizzare i più recenti sviluppi delle statistiche dell'OMI, affronta tre tendenze rilevanti, in generale, nell'ambito statistico: l'utilizzo sempre più esteso dei dati amministrativi, l'irruzione dei cosiddetti *Big Data*, la liberalizzazione dei dati nota sotto il nome di *Open Data*. A fronte di tali tendenze si effettua un'analisi dei riflessi sulle attività dell'OMI. Di particolare interesse sui temi dell'*Open Data*, è il paragrafo dedicato alle esperienze della Gran Bretagna e della Francia concernenti proprio la diffusione di micro dati sul mercato immobiliare. La questione della gestione, elaborazione e diffusione dei dati elementari rappresenta infatti la frontiera del futuro, che pone, come è noto, diversi problemi di equilibrio tra la dimensione della trasparenza del mercato e quella di tutela della *privacy*. Su tale questione e sullo sviluppo futuro delle statistiche OMI, sono svolte alcune considerazioni nei paragrafi conclusivi dell'articolo.

Chiude questa parte specificamente dedicata all'OMI, l'articolo che riassume la produzione normativa e regolamentare che ha fatto esplicito richiamo all'Osservatorio (P. Pisani, *Riferimenti normativi per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare*). Una rassegna utile a delineare in primo luogo la relativa diffusione dell'impiego dell'OMI, in particolare delle quotazioni, in molteplici utilizzi di interesse pubblico; in secondo luogo a rammentare, anzitutto a tutti coloro che operano dal centro alla periferia sull'OMI all'interno dell'Agenzia, la responsabilità che hanno nel dover assicurare una produzione di qualità.

Ulteriori due articoli si pongono su un piano diverso: quello dell'utilizzo delle quotazioni e delle statistiche dell'OMI. In particolare, il primo (M. Carlucci e G. Nolè, *OMI e processi estimativi: l'utilizzo delle informazioni*) analizza l'uso appropriato e quello inappropriato delle informazioni dell'OMI nell'ambito delle valutazioni immobiliari, riportando alcuni utilizzi non sempre coerenti con la loro natura. Il punto è delicato. Infatti, nella pagina di Internet del sito dell'Agenzia delle entrate, da cui si possono consultare le quotazioni OMI, è indicato chiaramente che queste forniscono indicazioni di valore di larga massima che non possono sostituire la stima puntuale del tecnico per determinare il valore di un bene immobile. Ciò nonostante una prassi "inappropriata" di utilizzo è talvolta ancora in uso. Come spiegato nell'articolo, ciò non significa che nell'ambito dei processi estimativi le quotazioni OMI (e anche le statistiche) non siano di ausilio. Uno degli esempi riportati è proprio l'utilizzo suggerito, nell'applicazione dell'approccio al mercato, dal *Manuale operativo delle stime immobiliari* dell'Agenzia delle entrate e impiegato dai tecnici dell'Agenzia, concernente l'allineamento spaziale e temporale di osservazioni puntuali di mercato delle unità immobiliari da assumere nell'approccio al mercato come comparabili e collocate in un tempo o in un'area territoriale non coincidenti rispetto al bene da stimare, in quanto in tale ubicazione spazio-temporale i dati di mercato scarseggiano.

L'ulteriore articolo, che sviluppa i risultati di una ricerca già pubblicata dagli stessi autori nel numero dei Quaderni dello scorso anno, mostra in che modo possano essere utilizzate le quotazioni OMI nell'ambito di una originale ricerca sulla costruzione di un modello di rischio immobiliare (G. Caravella, G. Lisi e F. Pizzirani, *Il contributo dell'OMI al modello di valutazione del rischio immobiliare*). In esso si pone in evidenza come la micro-territorialità delle quotazioni OMI, articolate per zone *sub-comunali*, consente di ottenere una gerarchia dei valori territoriali. In particolare, poiché il fattore localizzativo è tra quelli maggiormente incidente sul rischio intrinseco ad una operazione di sviluppo immobiliare, era indispensabile, secondo gli autori, "individuare una grandezza di tipo qualitativo piuttosto che puramente quantitativa e geometrica. Una grandezza cioè che riesca a fornire una rappresentazione quanto più esaustiva possibile, sotto il profilo economico, di una particolare

zona di ubicazione, riassumendo in sé gli effetti del complesso di tutte le altre grandezze citate. [...] Si è ritenuto particolarmente utile avvalersi “delle quotazioni OMI per ciascuna zona: il valore centrale degli intervalli di quotazione OMI, riferiti ad un determinato semestre, può essere infatti assunto come un indicatore oggettivo della qualità della localizzazione, in quanto espressione sul mercato immobiliare degli effetti di tutte le caratteristiche quantitative della zona per di più nella specifica fase storica di interesse”. Questo saggio, oltre a dimostrare la operativa utilizzazione dei dati OMI, rappresenta uno studio che si colloca con originalità sulla frontiera tra costruzione di strumenti e di dati utili ai processi estimativi, da un lato, e, dall’altro, produzione di una nuova statistica, laddove ovviamente, si riesca a replicare il *case-study* realizzato su una città con un numero più ampio di capoluoghi.

Conclude questa prima parte dei Quaderni, un articolo (E. Ghirardo, G.F. Cantone e W. Moscatelli, *Divulgazione e richieste dati OMI*) che descrive un aspetto già accennato inizialmente: la diffusione e la divulgazione della produzione dell’OMI. In effetti, elaborare studi, statistiche e analisi ha senso, soprattutto se si intende contribuire alla trasparenza del mercato immobiliare, solo se possono essere accessibili e fruibili da parte degli utenti. Attualmente i canali di accesso sono concentrati sul sito Internet dell’Agenzia delle entrate (e sull’app OMI mobile). L’articolo analizza le quantità di consultazioni e di accessi che risultano dalle statistiche sul sito. I dati, come già accennato, sembrano incoraggianti. Nondimeno, la diffusione delle informazioni dovrà essere razionalizzata ulteriormente, fino a renderla accessibile anche per l’utenza non nazionale.

Tutti gli articoli fin qui citati compongono la prima parte dei Quaderni intitolata “*Ricerche e Analisi della DC SEOMI*”.

La seconda parte dei Quaderni, che include “*Commenti e riflessioni*” anche esterne all’Agenzia, questa volta è dedicata, come già accennato, agli interventi e ai contributi dei partecipanti ai *forum* tenuti a metà settembre di quest’anno (il cui elenco è dettagliato nel breve articolo di presentazione dei *forum*). Al riguardo desidero ringraziare senza retorica tutti coloro che vi hanno partecipato per il contributo e gli stimoli offerti. Infatti, il dibattito sviluppato è stato di indubbio interesse e centrato rispetto ai temi dei pregi, dei limiti e dei possibili sviluppi dell’OMI. Su tale dibattito ho ritenuto di svolgere alcune considerazioni finali scritte *ex post*, per riepilogare anzitutto a noi stessi, le criticità osservate e gli sviluppi suggeriti e, in secondo luogo, per fornire delle prime risposte e per delineare un possibile percorso. Al riguardo, vi è senz’altro l’esigenza di rendere meno episodico il confronto con coloro che rappresentano, se così possiamo dire, i principali gli *stakeholder* dell’utenza professionale e istituzionale dell’OMI.

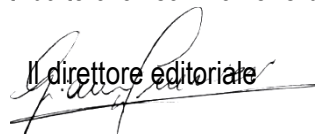
Infine, rivolgo un sincero ringraziamento a tutto il personale e in particolare ai Referenti OMI degli Uffici Provinciali, che in questi vent’anni hanno permesso di realizzare e di alimentare quotidianamente, con passione e dedizione, l’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I *Quaderni dell’Osservatorio – Appunti di economia immobiliare* sono intitolati alla memoria della nostra collega *Caterina Andreussi*, già dirigente della DC OMISE e caporedattore dei Quaderni, prematuramente scomparsa nel 2015.

I *Quaderni* sono pubblicati sul sito internet dell’Agenzia delle entrate. Sarà inviato per e-mail, a chi ne fosse interessato, il *link* alla specifica pagina di internet:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Quaderni+Osservatorio/>

Un ringraziamento a tutti coloro che, in vario modo, hanno contribuito alla realizzazione di questo numero dei Quaderni.

Il direttore editoriale


*Ricerche e analisi
dell'Osservatorio
del Mercato Immobiliare*

Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):

un po' di storia

DI GIANNI GUERRIERI*

1 Brevissima premessa

In generale, per comprendere le esigenze di cambiamento di qualsiasi bene o servizio esistente è utile ripercorrerne la genesi, il suo reale funzionamento, la sua conformazione attuale, anche in senso critico. Ovviamente questo *excursus* sarà limitato a fatti stilizzati e salienti, per tentare di cogliere gli aspetti essenziali che hanno caratterizzato e caratterizzano oggi l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (d'ora in poi OMI). Inoltre, molte delle questioni qui accennate, sono approfondite negli articoli che compongono questo numero dei Quaderni.

Si partirà da alcuni antenati dell'OMI, per poi approfondire il passaggio dell'attribuzione di una specifica competenza normativa all'Agenzia delle entrate¹ sull'OMI. Di seguito, si analizzerà sia la costituzione della Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia lo sviluppo delle statistiche e degli studi sul mercato immobiliare. Infine, si farà il punto sulla situazione ad oggi, dopo un ventennio di attività, e sui possibili (concreti) ulteriori sviluppi.

Poiché chi scrive è stato, nel bene e nel male, protagonista di questa storia, in questo lavoro si tenterà di rimanere ancorati a dati oggettivi, evitando considerazioni personali. Quindi non si darà alcun giudizio sui risultati conseguiti e sulla loro efficacia, lasciando ad altri, in particolare ai fruitori di questo strumento tale compito.

2 Alcuni antenati

Sulla necessità da parte dell'Amministrazione finanziaria di dotarsi di strumenti conoscitivi relativi al mercato immobiliare, per fini istituzionali connessi alle attività estimative, in particolare, all'accertamento dei valori dichiarati a fini impositivi (specie per l'imposta di registro), si può risalire fin al 1934. In quell'anno, infatti, furono emanate una serie di disposizioni² per la realizzazione da parte degli Uffici tecnici di finanza (così allora erano denominati) di *Monografie tecnico-economiche* relative ciascuna ad un Comune o ad un gruppo di Comuni a caratteristiche immobiliari simili. Tra gli scopi dichiarati, che indirettamente sarebbero discesi dalla *"diligente compilazione iniziale e dal continuo aggiornamento delle Monografie"*, vi era quello (e conviene citare per esteso la disposizione perché sempre attuale): *"di sospingere il tecnico a tenersi sempre in intima conoscenza dell'evoluzione tecnica ed economica della proprietà immobiliare, a studiarne le cause, a indagare i rapporti che intercorrono fra i diversi fattori. Un beneficio che combatterà due gravi pericoli ai quali non di rado il funzionario va incontro: quello di meccanizzare il proprio lavoro e di produrlo da un ritardato adeguamento alla realtà contingente."*³ Dall'esame della documentazione disponibile, risulta che l'ultima circolare volta a far condurre l'aggiornamento di tali Monografie risale al 1942. Dopodiché, nel dopoguerra, con la ricostruzione e poi

* G. Guerrieri, Direttore centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

¹ Nel testo, l'OMI fa riferimento sempre all'Agenzia delle entrate per semplicità. In realtà, l'OMI fu costituito presso l'Agenzia del territorio che solo a partire dal 1 dicembre 2012, fu inglobata nell'Agenzia delle entrate.

² Decreto ministeriale 10 ottobre 1934, Circolare n. 124 dell'11 ottobre 1934 e Circolare n. 45 del 6 maggio 1935.

³ Circolare n. 45 del 6 maggio 1935, in Ministero delle Finanze, *Raccolta delle circolari di carattere normativo diramate dal 1° gennaio 1933 al 31 dicembre 1963*, Istituto Poligrafico dello Stato, Roma, 1968, pag. 213.

la fase del “boom” economico avviene una completa rivoluzione, innanzitutto per dimensione, nel settore edilizio e nel mercato immobiliare. È possibile che quella maggiore complessità non consentì, con le tecnologie dell’epoca, di mantenere un sistema quale quello delle *Monografie* (ammesso e non concesso che, anche negli anni in cui furono in vigore, la realizzazione concreta sia stata attuata nel rispetto delle disposizioni).

Questa necessità di disporre di strumenti conoscitivi da parte delle strutture tecniche del Ministero delle finanze, non è però venuta meno. Al riguardo, una ripresa del tentativo di costruire un sistema informativo avvenne a partire dal 1990. A quell’anno risale, infatti, la disposizione interna della Direzione generale Catasto e Servizi tecnici erariali⁴ che prevede “*di istituire un Osservatorio sul Mercato Immobiliare nazionale, relativo ai capoluoghi di provincia*”. In particolare, si indica agli uffici di rilevare i “*valori medi unitari relativi alle varie tipologie immobiliari ed alle varie destinazioni d’uso presenti nelle città capoluogo*”. Successivamente alla riforma del Ministero delle finanze, con l’istituzione dei Dipartimenti, le attività inerenti l’Osservatorio furono oggetto di qualche affinamento ed estensione⁵.

L’obiettivo operativo era quello di gestire un *archivio* relativo ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale al fine di conseguire una maggiore trasparenza nell’attività estimale degli allora Uffici Tecnici Erariali e di realizzare un più efficace controllo per lo specifico settore di attività. Con gli sviluppi successivi quell’Osservatorio, costituito dai dati rilevati semestralmente per il territorio di competenza dagli uffici periferici, l’Amministrazione finanziaria intendeva monitorare l’andamento dei valori del mercato immobiliare mediante un periodico aggiornamento, con riferimento ad una ripartizione del territorio comunale in zone omogenee di mercato (omogenee per la sussistenza di una relativa uniformità di apprezzamento) per le quali venivano determinate quotazioni di valori (intervalli di minimo e massimo). Si voleva così dotare gli uffici periferici di uno strumento rapidamente consultabile, tendente altresì a garantire la trasparenza delle attività estimali mediante un’azione preventiva di controllo.⁶

Infine, dal 1997 l’Osservatorio dei valori divenne consultabile anche all’esterno. Ciò avvenne con la pubblicazione semestrale delle quotazioni immobiliari mediante un CD-ROM, edito dalla DEI, con cui furono resi disponibili i contenuti informativi dell’Osservatorio. Questa proiezione esterna costituì la prima spinta all’emergere di nuove esigenze di completezza e affidabilità delle informazioni rese dall’Osservatorio.

3 Agenzia del territorio e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nel 2001, a seguito della riforma dell’Amministrazione finanziaria con la creazione di quattro agenzie e del Dipartimento delle politiche fiscali che andrà a far parte del Ministero dell’economia e delle finanze⁷, fu istituita l’Agenzia del territorio e ad essa furono attribuite le competenze di catasto, cartografia, pubblicità immobiliare e fu disposto che “*l’Agenzia gestisce l’Osservatorio del Mercato Immobiliare*”⁸. Allo scopo fu poi istituita un’apposita Direzione Generale a cui affidare questa competenza.

⁴ Lettera circolare del 27 febbraio 1990 del Ministero Finanze – Direzione Generale Catasto e Servizi Tecnici Erariali.

⁵ Cfr. lettere circolari emanate dal Servizio I del Dipartimento territorio del Ministero finanze del 2 ottobre 1993 e del 21 marzo 1994, nonché la Circolare del 20 aprile 1995 n. 119.

⁶ Per esempio, proprio a quest’ultimo fine, con disposizione direttoriale dell’ottobre 1995, fu disposto di verificare la congruità dell’ammontare pattuito delle locazioni passive dei diversi enti della Pubblica Amministrazione, mediante i valori unitari indicati nell’Osservatorio. Tutte le valutazioni effettuate dagli Organi Tecnici dell’ex Dipartimento del territorio, con valori locativi unitari superiori rispetto ai valori massimi stabiliti nell’Osservatorio medesimo, vennero rinviati agli uffici periferici per la necessaria revisione o motivazione del giudizio espresso. Tale azione preventiva si concretizzò in un risparmio sugli appositi capitoli di bilancio, con conseguente contenimento della spesa pubblica.

⁷ Decreto legislativo 30 luglio 1999 n. 300.

⁸ Ibidem, art. 64, comma 3.

È evidente che l'attribuzione di tale competenza attraverso una norma primaria e istitutiva dell'Agenzia del territorio, diede un rilievo diverso alla natura dell'Osservatorio rispetto all'esperienza, allora ancora in corso, avviata da una disposizione interna dell'Amministrazione nel 1990.

Quali ragioni portarono ad un salto della fonte istitutiva dell'Osservatorio? Anzitutto, il termine utilizzato ("gestisce") sembra poter essere inteso quale acquisizione di quanto fino ad allora costruito dal Dipartimento del territorio del Ministero delle Finanze. In tal senso, quindi, la norma accoglie quella eredità proiettandola però su un terreno più avanzato. Ciò in quanto, proprio quel salto implicava assegnare all'Osservatorio un rilievo strategico e comportare un allargamento del campo di osservazione che non poteva più essere limitato ai valori e ai prezzi, ma doveva ampliarsi all'insieme di fenomeni che costituiscono un *mercato immobiliare*.

Tuttavia, quale ulteriore considerazione, va detto che la norma in questione non indica di per sé una finalità specifica: qual è infatti lo scopo, il rilievo strategico, dell'affidare all'Agenzia la gestione di un osservatorio del mercato immobiliare? Esso certamente rappresenta uno strumento, ma per la realizzazione di quale obiettivo? Ritengo che a tale interrogativo si possa rispondere rammentando che all'epoca era in corso una sostanziale riforma fiscale che avrebbe previsto, tra l'altro, la riforma del catasto e che quindi l'autorità politica del tempo volle dotare l'Agenzia di uno strumento idoneo ad attuare e poi mantenere una revisione delle rendite catastali ancorata ad una conoscenza approfondita del mercato immobiliare, con la costituzione, appunto, di un sistema informativo adeguato.

Se questa era la finalità implicita, si può senz'altro affermare che fin dall'inizio l'Osservatorio dovette rinunciare e così nei successivi vent'anni, nei quali di tentativi di riforma del sistema estimativo del catasto se ne contarono diversi ma nessuno di essi è andato in porto⁹.

Sicché, oltre a questa funzione potenziale, rimasta tale, la *mission* assunta dall'Amministrazione è stata da un lato quella, più antica, risalente alle citate monografie tecniche-economiche degli anni trenta e all'evoluzione descritta dell'Osservatorio degli anni novanta, cioè la costituzione di uno strumento di ausilio per l'attività di valutazione immobiliare dell'Agenzia; dall'altro, tuttavia, l'amministrazione ha inteso utilizzare questa competen-

⁹ Il Parlamento italiano è intervenuto su questa materia diverse volte negli ultimi venticinque anni. Una prima volta, nel 1996 – XIII legislatura -, approvando la legge delega per la revisione generale del catasto urbano con la quale furono poste le basi per avviare un completo processo revisionale. Gli indirizzi del legislatore furono recepiti nel DPR 23 marzo 1998, n. 138, regolamento di disciplina generale dell'intero processo revisionale, approvato dopo un *iter* di circa due anni, che prevedeva l'ultimazione delle attività entro il 1° gennaio 2000. Tuttavia, nel corso delle operazioni revisionali, comunque complesse per l'esistenza all'epoca di forti carenze informative, fu approvata la legge 13 maggio 1999, n. 133, recante, al comma 1 dell'articolo 18, la delega al Governo per l'emanazione di uno o più decreti legislativi, finalizzati alla razionalizzazione del sistema impositivo immobiliare e alla neutralizzazione degli effetti sul gettito tributario della revisione degli estimi. Tale delega che, peraltro, indicava innovativi principi attuativi, da regolamentare attraverso specifici provvedimenti entro nove mesi dalla entrata in vigore della legge, non è stata in concreto esercitata. In concomitanza a queste nuove disposizioni, fu emanato il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, che prevedeva, tra l'altro, il decentramento ai Comuni dei servizi e delle funzioni catastali, tra le quali anche le attività in tema di revisione degli estimi. Successivamente, con la riforma dell'organizzazione del Governo (Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300) veniva istituita, tra le diverse Agenzie fiscali, anche l'Agenzia del territorio, competente, in particolare, a svolgere i servizi in materia di Catasto, con funzioni di Organismo tecnico (ex art. 68 del Decreto Legislativo n. 112 del 1998). Conseguentemente le operazioni di revisione, a fronte di queste incertezze normative, non furono portate avanti. Durante la XIV legislatura non si ebbe alcuna iniziativa del Governo, ma furono presentate proposte di legge di iniziativa parlamentare senza alcun esito. Nella XV legislatura, invece, il Governo presentò la proposta di legge di «*Delega al Governo per il riordino della normativa sulla tassazione dei redditi di capitale, sulla riscossione e accertamento dei tributi erariali, sul sistema estimativo del catasto fabbricati, nonché per la redazione di testi unici delle disposizioni sui tributi statali*», nella quale, all'articolo 4, era contenuta la specifica delega per la riforma del sistema estimativo del catasto fabbricati. L'*iter* di approvazione non si perfezionò a causa della chiusura anticipata della legislatura. Analogamente è accaduto nella XVI legislatura, nella quale il Governo Monti presentò, il 15 giugno 2012, il disegno di legge di «*Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita*», dove l'articolo 2 conteneva le norme di delega per la revisione del catasto dei fabbricati. La legge delega fu approvata dalla Camera ma non concluse l'*iter* al Senato per le dimissioni del Governo e la fine anticipata della legislatura. Infine, nella XVII legislatura il Parlamento approvò la legge di «*Delega al Governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita*» (legge 11 marzo 2014, n. 23), in cui all'art. 2 era prevista la revisione del catasto fabbricati. Il Governo nel 2015 decise di far scadere i termini della delega per l'attuazione di questo articolo (nonostante era stato già compiuto il lavoro tecnico-istruttorio, compresa la bozza di decreto legislativo) e quindi anche in questo caso non fu attuata alcuna riforma del sistema estimativo del catasto italiano. Le ragioni di questa storia travagliata di mancate attuazioni richiederebbero uno studio a sé.

za assegnata dalla norma al fine di coprire un obiettivo vuoto relativo all'informazione economica (in particolare pubblica) esistente sul mercato immobiliare, anche allo scopo di migliorare la trasparenza di questo mercato.

Nel 2001 le informazioni economiche sul mercato immobiliare consultabili potevano ricondursi, sostanzialmente, alle seguenti.

- La statistica prodotta dal Ministero dell'interno sul numero di abitazioni acquistate per provincia costruita sulla base dell'informativa alla questura che doveva essere fornita dall'acquirente sull'avvenuta compravendita
- I dati forniti dall'ISTAT:
 - sul settore delle costruzioni in relazione ai dati di contabilità nazionale, al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, ai permessi a costruire
 - sulle spese di consumo delle famiglie italiane con riferimento all'affitto delle abitazioni e ai connessi costi di manutenzione e gestione
 - dalle indagini multiscopo in cui si rilevavano le condizioni dell'abitare e dell'abitazione
 - dai censimenti generali della popolazione e delle abitazioni
 - sulle statistiche notarili (numero atti di compravendita e altro)
- I dati forniti da centri di ricerca e di studio privati (si citano Consulente Immobiliare, Nomisma, Scenari immobiliari) e da catene di *network* di vendita (si citano per tutte Gabetti e Tecnocasa) in ordine alle quotazioni, in particolari di abitazioni, che comunque erano (e sono) non confrontabili.
- L'osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE)
- Le analisi e gli studi prodotti dal Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio (CRESME)
- I dati su flussi e consistenze delle erogazioni di mutui per acquisto delle abitazioni e i relativi tassi di interesse forniti da Banca d'Italia.

Un panorama che rendeva il quadro dell'informazione economica non pienamente sufficiente, su un settore che, nel 2001, stava già sperimentando un ciclo di crescita notevole ed impetuoso.

Questa ragione spinse nel 2001 l'Agenzia del territorio e l'allora Direzione centrale OMI a interpretare la norma anche come opportunità di contribuire alla trasparenza del mercato immobiliare, assumendo l'obiettivo di colmare, per quanto possibile, il vuoto esistente di informazione economica mediante *la valorizzazione statistica delle informazioni contenute negli archivi del catasto, della cartografia e della pubblicità immobiliare* e, al contempo, di avviare un progetto volto ad un profondo cambiamento della banca dati delle quotazioni immobiliari. Peraltro, questa *mission* assunta dall'Agenzia di contribuire alla trasparenza del mercato immobiliare aveva ampie ripercussioni in termini di proiezione esterna delle attività connesse che divenivano un vero e proprio servizio pubblico di informazione statistico-economica sul settore immobiliare. Tutto ciò amplificava notevolmente l'esigenza della fruizione da parte degli utenti esterni e richiedeva l'acquisizione di credibilità, affidabilità e reputazione.

Così a partire dal 2001 sono stati attivati due distinti filoni di attività:

- 1) lo sviluppo progettuale e implementativo, realizzato nel triennio 2001-2003, con il quale si definivano le basi concettuali, organizzative, regolamentari e di processo (anche informatico) della Banca dati delle quotazioni OMI (d'ora in poi BDQOMI), per giungere all'avvio, il 1° gennaio 2004, di quello che fu definito il Nuovo Osservatorio;

- 2) un percorso di “valorizzazione statistica e conoscitiva dei dati in possesso all’amministrazione” in campo immobiliare e che portò nel tempo alla realizzazione di statistiche, studi e analisi pubblicati e fruibili per tutti: cittadini, studiosi, istituzioni, operatori del mercato.

L’Osservatorio assunse così due indirizzi, complementari ma distinti, di sviluppo: le quotazioni immobiliari, da un lato, e le statistiche del mercato immobiliare, dall’altro.

4 La Banca dati delle quotazioni immobiliari: progetto e realizzazione

L’obiettivo assunto nel 2001 fu quello di rivedere completamente l’esperienza svolta negli anni ’90 in ordine alla creazione di un archivio dei valori per fini esclusivamente interni. Si avviò un progetto che investì diversi piani: quello metodologico, quello informatico, quello organizzativo-procedurale e quello dell’utilizzo delle risorse.

Un punto iniziale, dirimente, fu quello di porsi l’obiettivo di determinare su tutto il territorio nazionale e per ambiti territoriali ristretti (su questo torneremo) la trama dei valori così come risultavano dal “mercato”.

Fino ad allora, negli anni ’90, questo stesso obiettivo era stato parzialmente soddisfatto mediante l’esperienza locale dei tecnici del Dipartimento del territorio, basata sull’attività estimativa, sulla conoscenza degli operatori di mercato, sulla conoscenza dei fatti accaduti nel territorio di competenza. Da un lato, ciò rappresentava una indubbia ricchezza cognitiva, dall’altro la soggettività mediante cui si processavano dati e informazioni rappresentava un altrettanto limite alla controllabilità e, quindi, alla affidabilità dei risultati che si producevano.

Tuttavia, all’epoca e per diversi anni a seguire, la conoscenza del dato reale, ovvero dei prezzi correnti di mercato, era un’informazione in generale *inconoscibile* oggettivamente. Infatti, negli atti di compravendita, fonte primaria in cui si sarebbe dovuta oggettivare tale informazione, sovente, per non dire sempre, il dato relativo al prezzo era sistematicamente distorto. Si rammenta, infatti, che fino al 2006¹⁰ l’accertamento sulle imposte versate per il trasferimento della proprietà poteva avvenire solo se nell’atto fosse stato dichiarato un valore inferiore al “valore catastale” corrispondente al prodotto tra la rendita catastale e un moltiplicatore valido per l’imposta di registro (a parte le aree edificabili). Poiché i valori di mercato erano nettamente più elevati di quelli “catastali” e con un divario crescente nel tempo, risultava massima la convenienza a dichiarare nell’atto un valore prossimo o poco più elevato a quello “catastale”, anziché quello effettivo, inficiando così, quale informazione sui prezzi di mercato, quella rinvenibile dagli atti di compravendita. Per cui la costruzione di un sistema di determinazione della “trama dei valori”, come sopra delineato, non poteva avvenire su dati amministrativi.

La soluzione fu quella di costruire un sistema di rilevazione presso gli unici attori (a parte i contraenti) che potevano conoscere l’esatto ammontare monetario dello scambio, il prezzo di mercato a corpo e per unità di superficie, oltre che le caratteristiche dell’unità compravenduta, ovvero i mediatori/agenti immobiliari. Per questo furono raggiunte nel corso del 2003-2004 specifiche convenzioni con le associazioni degli agenti immobiliari più rappresentative (FIMAA, FIAIP e successivamente ANAMA), cui va dato atto della collaborazione e dell’estrema sensibilità a conseguire l’obiettivo di una maggiore trasparenza sul mercato immobiliare, che permisero di realizzare agli uffici provinciali dell’Agenzia le rilevazioni necessarie.

¹⁰ A partire dal primo gennaio 2006 (art. 1, comma 497 della l. 23 dicembre 2005, n. 266 - finanziaria 2006) è in vigore il cosiddetto regime fiscale “prezzo-valore” che prevede la facoltà di determinare l’imponibile ai fini dell’imposta di registro sulla base del valore catastale (valore), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell’atto (prezzo), per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze. Inoltre, nei casi diversi dall’abitazione fu abbandonata la regola in base a cui l’innescò dell’accertamento poteva avvenire solo nel caso in cui il prezzo dichiarato era inferiore al “valore catastale”: l’imponibile da accertare era sempre il valore venale in comune commercio. Queste nuove regole furono inoltre accompagnate anche da una serie di norme più stringenti volte al tracciamento dell’operazione dal punto di vista finanziario.

Un secondo aspetto era quello di strutturare un sistema di rilevazione puntuale dei dati economici e delle caratteristiche dei beni, mediante schede informatizzate sulle singole unità compravendute, che andava ad alimentare l'archivio delle informazioni rilevate. Il problema era (ed è) che se si vuole dare una informazione di dettaglio territoriale sub-comunale, non si riesce a raggiungere una numerosità campionaria significativa che permetta di stimare un valore medio. Peraltro, ancorare il sistema di rilevazione ad ambiti territoriali omogenei sub-comunali consentiva di ridurre parte della variabilità dei dati osservati in quanto, almeno parzialmente, la caratteristica posizionale, che ha grande rilievo nella determinazione del valore di mercato, è catturata proprio dall'ambito territoriale circoscritto.

Una premessa necessaria fu dunque quella di procedere alla zonizzazione (zone OMI) di tutti i comuni italiani¹¹, con alcuni limiti derivanti dalla mancanza di strumenti cartografici. Nel corso del progetto 2001-2003 furono dettagliate le modalità tecniche con cui effettuare la zonizzazione (rivedendo e completando quella in essere di fine anni '90) che fu attuata su mappe locali cartacee. Nel 2005 fu creato lo strumento applicativo cartografico informatizzato (Wegis OMI) con cui gli uffici, sulla base della cartografia catastale e assumendo a riferimento i grafi stradali per delimitare i confini delle zone OMI, riversarono il lavoro svolto in precedenza ritirando e modificando più compiutamente i confini delle zone stesse. Successivamente, nel 2007, fu finalmente resa fruibile anche all'esterno la lettura georeferenziata delle quotazioni per singola zona OMI, mediante il *framework* cartografico *GEOPOI* (*GEOcoding Points of Interest*) sviluppato da SOGEI, il quale consentì la consultazione delle quotazioni mediante navigazione cartografica e (qualche anno dopo) il *download* dei perimetri delle zone sia a livello provinciale sia comunale.¹²

Questo rappresentò un passaggio chiave nell'ottica dell'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare, in quanto quest'ultimo richiede non solo la produzione di informazioni, ma anche la migliore consultazione delle stesse¹³.

Infine, nel 2014, in occasione della revisione generale della zonizzazione necessaria per prendere atto delle modifiche urbanistiche economiche dei territori di natura strutturale, fu compiuto un ulteriore passaggio attraverso la perimetrazione delle zone OMI lungo i confini delle particelle della cartografia catastale¹⁴. In questo modo, i perimetri delle zone OMI avevano un ancoraggio di natura amministrativa oggettiva e fu disciplinata in modo organico la revisione delle zone mediante revisioni generali (decennali) di tutto il territorio nazionale e revisioni parziali (laddove sono effettuate per esempio nuove urbanizzazioni), costituendo appositi "fascicoli della zonizzazione comunale" contenenti le informazioni rilevanti nel dettaglio delle zone OMI (superficie cartografica, distribuzione *stock* e NTN per tipologia, qualificazione e livello dei servizi, ecc.).¹⁵

¹¹ Una zonizzazione era già stata realizzata alla fine degli anni '90, ma furono impartite istruzioni metodologiche per ridefinire e verificare quanto allora esistente. Con due vincoli pesanti: a) all'epoca non erano ancora disponibili applicazioni cartografiche che consentissero di delimitare su mappa i confini delle diverse zone; b) la zonizzazione (zone OMI) fu vincolata alle Microzone comunali, che i comuni stavano definendo o avevano definito in attuazione del citato DPR 138 del 1998, nel senso che una zona OMI poteva appartenere univocamente ad una Macrozona comunale (quest'ultime erano sempre più ampie o al più coincidenti con le zone OMI).

¹² Occorre dire che al momento in cui prese avvio l'OMI la cartografia catastale era in profonda revisione, in particolare, per la necessità di unificare i sistemi di coordinate e per trasformare le mappe catastali in un sistema nazionale unico. Per tale ragione l'esponibilità esterna, per la quale non si richiedeva la precisione propria della cartografia catastale, fu affidata ad un diverso strumento (GEOPOI). Riguardo allo sviluppo della cartografia catastale e alle sue potenzialità si veda F. C. Ferrante – G. Gamero *Tecnologie e dati spaziali per una moderna governance del territorio. Strumenti a supporto della riforma del Catasto* in territorio Italia n. 1/2013; pag. 9-25.

¹³ Peraltro, un obiettivo non detto, forse meglio dire un auspicio perché tale si è nei fatti rilevato, era quello di fornire uno strumento, a tutti gli operatori e ai centri studi che producono quotazioni dei valori immobiliari, che permettesse di uniformare gli ambiti territoriali di riferimento di tali quotazioni, magari come aggregazione di più zone OMI, ma rendendo esplicito, in tal modo, a quale aggregato geografico sub comunale si faccia riferimento. Ancora adesso, infatti, le quotazioni espresse dai diversi soggetti che producono tale informazione sono del tutto incomparabili in quanto diversi (e non sempre conosciuti se non nella descrizione) sono gli ambiti territoriali di riferimento delle quotazioni.

¹⁴ In questa occasione fu rimosso il vincolo di univocità rispetto alle Microzone comunali (vedi nota 11 precedente) ormai anch'esse obsolete rispetto alle modifiche intervenute nell'urbanizzazione del territorio.

¹⁵ Attualmente l'OMI suddivide il territorio italiano in 27.924 zone omogenee (dato relativo al 2° semestre 2019).

La delimitazione delle zone OMI, dunque, rappresentò la premessa per la costruzione di un sistema di rilevazione dei dati economici. Tale sistema di rilevazione non poteva però basarsi su puri modelli statistici in quanto incompatibili, per la numerosità dei dati richiesti, con il grado di dettaglio territoriale a cui si intendeva riferire le quotazioni in quanto espressione del *valore della ricchezza* del patrimonio immobiliare della zona OMI di riferimento.

Al riguardo conviene riportare per intero quanto esplicitato nel Manuale della banca dati quotazioni OMI:

*“La determinazione di tali valori, proprio perché estesa a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale e non solo agli immobili compravenduti o locati, preclude inevitabilmente, per costi, risorse e disponibilità dei dati, il ricorso esclusivo a modelli statistico-econometrici rappresentativi del mercato. Tale aspetto conduce a un modello di riferimento per la costruzione della BDQ OMI fondato sull’expertise, supportato dall’inferenza statistica ove possibile. È evidente, quindi, che le quotazioni diventano non la misura, più o meno fedele, del valore economico che esprime l’incontro tra domanda e offerta, ma il valore della “ricchezza” potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).”*¹⁶

Il sistema di indagine del mercato immobiliare è quindi orientato alla definizione di un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio delle unità immobiliari riconducibili a una tipologia edilizia in una determinata zona omogenea comunale. *“Esprimere i valori di mercato attraverso un intervallo di quotazioni è motivato, da un lato dall’esigenza di tener conto comunque dell’eterogeneità del patrimonio edilizio e del relativo mercato, presente anche per una stessa tipologia edilizia all’interno di una zona omogenea, dall’altra dalla necessità di assicurare la sufficiente rappresentatività dei valori così determinati. Uno dei limiti è ovviamente la poca sensibilità di un intervallo a cogliere le variazioni di periodo, ma consente il controllo di eventuali presenze di valori anomali (outlier).”*¹⁷

Effettuare una rilevazione che permettesse di determinare le quotazioni basandosi sull’*expertise con il supporto dell’inferenza statistica ove possibile*, era connesso ad una opportunità (la tradizionale conoscenza dei tecnici degli uffici delle dinamiche locali) e a due vincoli: la scarsità in molti casi delle osservazioni disponibili da un lato, la limitatezza delle risorse dall’altro. Sulla scarsità delle osservazioni basti dire che nel 2006, anno in cui si raggiunse il picco delle compravendite nel mercato residenziale, oltre 3.743 comuni (sui 7.629 analizzati –esclusi i comuni con catasto tavolare) registravano meno di 30 unità immobiliari compravendute e 4.762 comuni meno di 50 unità compravendute. Ribaltati questi dati sul dettaglio di singole zone OMI è ancor più evidente che in tali casi l’inferenza statistica al dettaglio territoriale prescelto è impraticabile. Sulla limitatezza delle risorse c’è poco da dire: qualsiasi indagine e ricerca non ne può prescindere.¹⁸

Per questa ragione il processo di determinazione delle quotazioni fu basato su due approcci. Uno di rilevazione diretta, mediante schede strutturate per singola unità compravenduta, relativamente ai comuni aventi più alta dinamica di mercato (circa 1.100 comuni nel 2005 che nel 2017 superarono i 1.600 e coprivano circa il 75% delle compravendite nazionali). Un altro, mediante una rilevazione “indiretta” attuata attraverso la rileva-

¹⁶ Agenzia delle entrate-OMI *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare* versione 2.0 aggiornata al 2017, pag. 18. (download alla data del 19/06/2020 da

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/Il+manuale+della+banca+dati+OMI_Manuale+2016_vers_2.0+modificata+in+data+02-01-2018.pdf/c2073cce-b58f-cc2d-4827-d52a8b5eac95

¹⁷ *Ibidem*

¹⁸ Si deve inoltre tener conto che fino al 2007-2008 la fonte informativa privilegiata, come si è accennato, furono gli agenti immobiliari con i quali si doveva attuare un processo di rilevazione sicuramente più “costoso” in termini di tempo di lavoro che non, come poi avvenne in seguito, mediante l’utilizzo di dati tratti dagli archivi amministrativi.

zione di punti sparsi nel corso del tempo (allineamento cronologico) o la rilevazione di punti sparsi tra più comuni simili (*cluster territoriali*)¹⁹.

È evidente che il primo approccio consente una aderenza maggiore ai valori (prezzi) che si determinano dall'incontro tra domanda e offerta sul mercato e fornisce al tecnico la disponibilità di una elaborazione statistica che permette di stimare non un valore medio della zona OMI, bensì un intervallo di confidenza in cui ricade più probabilmente il valor medio con riferimento ad una data tipologia e su cui basare la determinazione finale dell'intervallo di minimo e di massimo delle quotazioni OMI di zona.

Il secondo approccio fornisce solo alcune informazioni elementari che, seppur oggetto di elaborazione, orientano la cognizione di natura estimativa, basata sull'esperienza e la conoscenza dei territori, dei tecnici degli Uffici locali. D'altra parte è del tutto evidente che nelle zone OMI a scarsa dinamica di mercato, il prezzo osservabile, riferendosi ad un ristretto numero di casi, non consente elaborazioni di natura statistica attendibili. In tali casi la conoscenza empirica è essenziale, seppure con i limiti dettati dalla soggettività cognitiva²⁰. D'altra parte, non può certo dirsi che gli immobili ubicati in tali zone sono privi di valore! Essi rappresentano comunque una ricchezza patrimoniale.

Date le modalità di rilevazione e di determinazione delle quotazioni, proprio per limitare per quanto possibile l'empirismo soggettivo dei tecnici dell'OMI, si decise di sottoporre il lavoro di elaborazione, in ogni Ufficio provinciale, al vaglio di un Comitato Consultivo Misto (in seguito Comitato Consultivo Tecnico) formato, su base di adesione volontaria, da tecnici delle categorie professionali (geometri, ingegneri, architetti, ecc.), da agenti immobiliari (FIAIP, FIMAA e ANAMA), da rappresentanti tecnici delle istituzioni locali. Il compito assegnato al Comitato è quello di discutere, valutare ed esprimere pareri non vincolanti, che rimangono agli atti con appositi verbali, sulle proposte dei tecnici OMI relativamente alle quotazioni basate sugli approcci indicati. Una volta assunto il parere del Comitato ed eventualmente adeguata la proposta, quest'ultima è sottoposta alla validazione (o meno) di un'ulteriore Commissione interna alla Direzione provinciale (Commissione di validazione) composta dai tecnici che si occupano di valutazioni immobiliari oltre che dal tecnico OMI proponente e dal Direttore provinciale (o un suo delegato). Terminata questa operazione di controllo da parte della Direzione provinciale, le quotazioni sono validate all'interno dell'applicativo informatico (tutte le fasi descritte avvengono operativamente all'interno dell'applicativo) e sono così disponibili per la Direzione Centrale Servizi estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (DC SEOMI) che effettua un controllo di coerenza e completezza, in particolare per le quotazioni basate sulla rilevazione diretta, verificando tra l'altro la coerenza tra i risultati derivanti dalle elaborazioni statistiche e le quotazioni proposte. Se dal controllo gli indicatori fanno emergere possibili anomalie ed incoerenze, anche in termini di serie storica, le osservazioni sono trasmesse all'ufficio provinciale che o motiva dettagliatamente le sue scelte o rettifica la proposta. Il processo termina con la pubblicazione delle quotazioni da parte della DC SEOMI, che ne è responsabile, sul sito internet dell'Agenzia che divengono così disponibili per la consultazione da parte degli utenti esterni.

Un salto in avanti nella disponibilità delle informazioni utili alla formazione delle quotazioni, è derivato come si è già accennato, dal mutamento delle regole fiscali, in particolare con l'introduzione, nel 2006, del cosiddetto regime del "prezzo-valore"²¹. Ciò ha consentito di poter assumere i dati amministrativi come fonte adeguata per la rilevazione dei prezzi di mercato e costruire così degli archivi integrati con le informazioni di fonte diversa (registro, pubblicità immobiliare, catasto e cartografia). Sicché i dati elementari per la rilevazione delle

¹⁹ Per il dettaglio si rinvia al citato *Manuale della Banca Dati Quotazioni* dell'OMI.

²⁰ Sull'aderenza dell'approccio sistematico alla qualità dell'OMI agli standard europei e internazionali, in conformità ai principi contenuti nell'*European Statistics Code of Practice* e nel Codice italiano della statistica ufficiale si vedano le riflessioni contenute nel *Manuale della Banca Dati Quotazioni...*, op.cit., pag. 18-28.

²¹ Cfr. nota 10

schede sono stati tratti sempre meno dagli agenti immobiliari e sempre più, dal 2007 ad oggi, dagli atti di compravendita. Questo sviluppo, inoltre, è ciò che ha consentito all'OMI di fornire il *data-base* necessario all'ISTAT per la costituzione dell'Indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) a partire dal 2012 con cadenza trimestrale.

Del progetto iniziale 2001-2003, non tutto è stato attuato. In particolare, due campi di osservazione, nonostante gli archivi informativi progettati li prevedessero, sono rimasti inattivi: la quotazione dei terreni e la rilevazione dei costi di costruzione. In entrambi i casi, la ragione principale è consistita nella limitatezza delle risorse disponibili; a cui si aggiungeva, in particolare per i terreni, la difficoltà alla raccolta delle informazioni elementari e la loro intellegibilità. Per il resto, la struttura portante della metodologia operativa e del processo di determinazione e pubblicazione delle quotazioni OMI si può dire che nei suoi architravi è rimasta sostanzialmente quella progettata vent'anni fa. Nel tempo, ovviamente, sono migliorate le metodologie e i processi della zonizzazione OMI, i modelli elaborativi dei campioni osservati, l'analisi dei dati elementari ecc., consentendo di perseguire una maggiore qualità dell'informazione resa disponibile.

Sicuramente l'approccio metodologico seguito presenta dei limiti e almeno due di qualche significatività. Si è già accennato che le quotazioni, in generale, anche quelle basate sull'elaborazione a supporto di un intervallo di confidenza, possono essere poco sensibili a scostamenti del valore medio *all'interno* dell'intervallo stesso. Ciò significa che in presenza di piccoli scostamenti percentuali dell'ignoto valor medio, l'intervallo delle quotazioni potrebbe risultare statico tra un semestre e l'altro e quindi non registrare alcuna variazione.

Un secondo limite è connesso ai mutamenti della zonizzazione. Allo stato attuale, non è stata mai realizzata una ricostruzione delle serie storiche degli intervalli di quotazione tra un semestre e l'altro per ogni singola zona OMI variata nella sua perimetrazione. Questo limite, in verità, è dovuto più a ragioni di scarsità di risorse da impegnare allo scopo, che non a specifici problemi tecnici che, pur avendo intrinseche difficoltà, non sono del tutto insuperabili.

Come si è detto in premessa, sull'esito di questo progetto e della sua realizzazione, non può essere lo scrivente a formulare un giudizio. Certamente è sempre possibile e doveroso migliorare, soprattutto da quando è ormai possibile sfruttare tecniche di *data-mining* assai raffinate. Non per caso, a metà di quest'anno è stato avviato un progetto di ricerca & sviluppo all'interno della DC SEOMI volto proprio a riconsiderare l'intero processo di determinazione delle quotazioni OMI per migliorare ulteriormente la qualità dei risultati.

5 Il campo di utilizzo delle quotazioni OMI

Anzitutto è utile partire da ciò per cui le quotazioni OMI non possono essere utilizzate. Le quotazioni OMI, come è scritto a chiare lettere quale avvertenza nel sito internet dell'Agenzia delle entrate, "*non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli*". Ciò significa che un utente esterno, interessato all'acquisto o alla vendita di un immobile, non può derivare il valore di quell'unità immobiliare assumendo il valore centrale dell'intervallo e moltiplicandolo per la superficie dell'unità stessa. È noto che diverse sono le caratteristiche che possono incidere sul valore puntuale e che lo discostano dal valore centrale, o comunque, anche se fosse determinabile per zona OMI, da un valor medio.

Tuttavia, l'insieme delle quotazioni OMI di una città, per esempio, restituendo la gerarchia dei valori delle diverse zone, consente alla domanda (ai potenziali acquirenti) di selezionare, in prima approssimazione, le zone che per valore quotato sono compatibili con le dotazioni finanziarie disponibili. Ciò aiuta indubbiamente la ricerca, riducendo i costi della stessa. Analogamente, per l'offerta (i potenziali venditori), la quotazione nella zona OMI dove è ubicato l'immobile da porre in vendita rappresenta un punto di ancoraggio, di orientamento, al

prezzo di offerta. Non per caso la consultazione delle quotazioni si è ormai stabilizzata su circa 4 milioni di contatti medi annui²².

Per altro verso, in caso di valutazione professionale, laddove il mercato è poco dinamico, le quotazioni OMI rappresentano un punto di partenza, oppure, dove invece il mercato è dinamico, possono rappresentare una variabile di controllo o di omogeneizzazione spaziale. In tal senso, per esempio, gli intervalli di quotazione sono utilizzati nell'ambito del *Market comparison approach – derivato* in uso presso i tecnici valutatori dell'Agenzia così come indicato nel Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)²³.

Uno dei primi utilizzi delle quotazioni OMI stabilito per norma fu quello relativo ai cosiddetti *coefficienti aggregati di abbattimento* nell'ambito dei processi di cartolarizzazione dei beni degli enti previdenziali, al fine di riportare il valore periziato in anni compresi, in particolare, tra il 2003 ed il 2005, ai valori del 2001. Molti altri utilizzi sono stati previsti da specifiche norme e provvedimenti e su questo si rinvia ad uno specifico articolo di questo numero dei Quaderni²⁴.

A parte gli utilizzi di carattere, possiamo così dire, amministrativo, vi sono poi le collaborazioni a fini di studio e analisi con ISTAT, Banca d'Italia e Ministero dell'Economia e delle finanze.

Con l'ISTAT oltre alla collaborazione fornita nella fase iniziale alla formazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni, citato in precedenza, e continuata con la fornitura del *data-base* necessario, è stato significativo l'apporto fornito al fine della realizzazione delle statistiche sulla "*Ricchezza non finanziaria in Italia*"²⁵, in cui il valore della ricchezza immobiliare per abitazioni, negozi ecc. è stata basata sulle quotazioni OMI opportunamente aggregate.

La Banca d'Italia ha utilizzato pienamente le statistiche dell'OMI (non solo le quotazioni) per analizzare i fenomeni relativi al mercato immobiliare in diversi studi²⁶. Attualmente, è in corso una convenzione con Banca d'Italia avente per oggetto "*un progetto di ricerca congiunto e finalizzato allo studio della distribuzione della ricchezza immobiliare e del debito delle famiglie italiane*".

Infine, il Ministero dell'Economia e delle finanze (MEF) ha utilizzato i dati delle quotazioni (e non solo) per realizzare assieme all'Agenzia delle entrate, a partire dal 2009, il Rapporto "*Gli immobili in Italia*" (fino al 2012 a cadenza annuale, successivamente biennale), in cui è effettuata, tra l'altro, una stima del valore della ricchezza abitativa a partire proprio dai dati sulle quotazioni. Inoltre, il Dipartimento Finanze del MEF ha utilizzato questa occasione al fine di costruire una banca dati immobiliare, integrata dagli archivi catastali, dalle dichiarazioni fiscali e dall'OMI, aggiornata periodicamente su base annuale, che offre uno dei principali contributi ad alta valenza statistico-conoscitiva sulla proprietà immobiliare in Italia e sulle caratteristiche socio-economiche dei rispettivi proprietari. Questa banca dati è stata utilizzata dal MEF per "*effettuare tutte le elaborazioni statistiche indispensabili nella fase di avvio del processo di federalismo municipale, utilizzando un archivio capace*

²² Per un approfondimento si veda il successivo articolo di E. Ghirardo, G.F. Cantone e W. Moscatelli *Divulgazione e richieste dati*, in questo numero dei Quaderni.

²³ Agenzia del territorio (a cura di AA.V.), *Manuale operativo delle stime immobiliari*, Milano, Franco Angeli, 2011; pag. 117 e segg.

²⁴ P. Pisani, *Riferimenti normativi per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, in questo numero dei Quaderni.

²⁵ ISTAT *La ricchezza non finanziaria in Italia Anni 2001-2017 Report 1* febbraio 2019 (download alla data del 22/08/2020 da <https://www.istat.it/it/files/2019/02/La-ricchezza-non-finanziaria-in-Italia-Anno-2017.pdf>). Cfr. in particolare la nota metodologica pag. 17-18.

²⁶ Per tutti si citano: C. Rondinelli, G. F. Veronese "*Housing rent dynamics in Italy*" in Quaderni di economia e finanza, Banca d'Italia, n. 62, 2010; S. Chiri, F. Borselli, A. Buoncompagni e S. Manestra "*Tassazione delle abitazioni e mercato degli affitti*" in Le tendenze del mercato immobiliare: l'Italia e il confronto internazionale nella collana Seminari e Convegni, Banca d'Italia, n. 15 del 2013; M.T. Monteduro, A. Neri "*La ricchezza immobiliare delle famiglie italiane: un confronto fra dati campionari e censuari*" in Questioni di economia e finanza, Banca d'Italia, n. 146, 2013; E. Manzoli e S. Mocetti "*Prezzi delle case e il gradiente centro-periferia: evidenze dalle città italiane*" in Questioni di Economia e Finanza, Banca d'Italia n.348 del 2016.

di 'identificare' puntualmente i soggetti d'imposta e le relative basi imponibili"²⁷. Anche il Dipartimento del Tesoro del MEF ha utilizzato le quotazioni OMI per effettuare una stima di larga massima del valore del patrimonio immobiliare pubblico²⁸.

Vi è poi l'utilizzo interno all'Agenzia che viene fatto delle quotazioni OMI nell'ambito, in particolare, della valutazione del valore venale a fini fiscali per l'accertamento dell'imposta di registro. Diverse sentenze della Cassazione hanno ribadito che "le quotazioni O.M.I., risultanti dal sito web dell'Agenzia delle entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115 c.p.c., comma 2, sono idonee solamente a «condurre ad indicazioni di valori di larga massima»". (Cass. n. 3197 /2018). In altri termini, viene ribadito quanto affermato all'inizio del capitolo sui limiti dell'utilizzo diretto delle quotazioni ai fini di una valutazione puntuale di un bene immobile, ma non è sconosciuto il loro utilizzo in termini di *ausilio ed indirizzo* a tale valutazione.

Nel complesso, quindi, le quotazioni OMI sono divenute una fonte di informazione economica sul mercato immobiliare ampiamente riconosciuta ed utilizzata a vari livelli e da una utenza assai diversificata.

La loro pubblicazione e quindi la possibile consultazione avviene sul sito internet dell'Agenzia delle entrate attraverso una ricerca testuale (selezionando provincia, semestre di interesse, comune e zona OMI descritta testualmente) oppure mediante ricerca su mappa (selezionando il toponimo). Dal 2011 è stata resa disponibile la consultazione anche mediante dispositivi mobili (*smartphone, tablet, ecc.*) che a maggio di quest'anno è stata ampiamente rivisitata ed è scaricabile dagli *store* più in uso (*Google play e App store*).

6 Statistiche, studi e analisi sul mercato immobiliare

6.1. Il Rapporto immobiliare annuale

Il secondo filone di attività, si è detto, ha riguardato fin dal 2001 un percorso di "valorizzazione statistica e conoscitiva dei dati in possesso all'amministrazione" in campo immobiliare e che portò nel tempo alla realizzazione di statistiche, studi e analisi pubblicati e fruibili per tutti: cittadini, studiosi, istituzioni, operatori del mercato. Il panorama dell'informazione economica all'inizio degli anni 2000, come già ricordato, era alquanto limitato. La dimensione economica del mercato (prezzi e quantità) era basata sulle quotazioni dei valori elaborati da alcuni centri ricerca e dalla statistica del Ministero dell'interno sulle abitazioni acquistate. Quest'ultima, assolutamente benemerita, aveva però dei limiti dovuti alla fonte da cui era alimentata che comportava una certa incompletezza (i dati degli anni sovrapponibili tra statistiche OMI e statistiche del Ministero dell'Interno mostrano un sottodimensionamento delle quantità di abitazioni compravendute) e comunque era confinata al solo mercato delle abitazioni escludendo tutte le restanti tipologie. Poiché presso l'Agenzia delle entrate sono registrate tutte le trascrizioni degli atti di compravendita (pubblicità immobiliare) e le caratteristiche tipologiche e di ubicazione dei beni compravenduti (catasto), sussiste una miniera di informazioni amministrative che poteva e può fornire quella informazione economica sulle quantità fisiche oggetto di scambio sul mercato. Fu questa la

²⁷ MEF-Agenzia del territorio, "Gli immobili in Italia 2011", pag. 4 (download da <https://www.agenziaentrate.gov.it/mt/comunicazione/Gli%20immobili%20in%20Italia%202011/Gli%20immobili%20in%20Italia%202011%20-%20prefazioni%20e%20introduzione.pdf> in data 24/06/2020).

²⁸ Cfr. MEF – Dipartimento Tesoro – Direzione VIII "Patrimonio della P.A. Rapporto tematico Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico", anno 2015. (download da http://www.dt.mef.gov.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/programmi_cartolarizzazione/patrimonio_pa/Modello_Stima_Valore_Immobili_Pubblici.pdf in data 24/05/2020)

prima attività volta a sviluppare il filone delle statistiche immobiliari dell’Agenzia. Nel 2002 fu pubblicato il “Rapporto immobiliare 2001- 2002”²⁹ in cui si realizzò la prima analisi basata su dati certi dei volumi di compravendita nel settore immobiliare elaborati come *Numero delle transazioni normalizzate* (NTN), ovvero come quantità delle unità immobiliari oggetto di transazione normalizzate per la quota di proprietà compravendute. Se di una unità immobiliare fosse venduto un terzo del diritto di proprietà, nella statistica quella unità non compariva come intero ma solo per un terzo³⁰. L’altro principale indicatore introdotto fu l’*intensità del mercato immobiliare* (IMI) che è un rapporto tra NTN e *stock* esistente e che permette di confrontare omogeneamente i fenomeni nello spazio³¹. In quell’occasione furono sviluppate, oltre alle analisi territoriali anche alcune analisi di regressione (per spiegare i differenti livelli di IMI a livello spaziale), analisi volte a misurare il *grado di attrattività* di un capoluogo di provincia rispetto alla provincia stessa e in generale, analisi volte ad osservare alcune caratteristiche di venditori e acquirenti.

Questo primo Rapporto è stato mantenuto nel corso degli anni pur subendo profonde modifiche dovute sia ad aggiornamenti metodologici, sia all’introduzione (soprattutto nel rapporto residenziale) di nuovi argomenti, sia infine a modifiche dell’*editing* e del *format*. A quest’ultimo riguardo a partire dal 2009 il Rapporto è stato scisso in due distinti Rapporti: uno dedicato al mercato residenziale l’altro al mercato non residenziale.

Fermo restando che il Rapporto è sempre dedicato ai risultati di consuntivo dell’anno precedente, nel Prospetto 1, per quel che riguarda il settore residenziale, sono riportate le novità nel contenuto dei rapporti pubblicati in ciascun anno. Si possono svolgere alcune considerazioni.

Anzitutto in 20 anni (comprendendo anche l’edizione 2001-2002) solo in sei pubblicazioni non vi sono state modificazioni nei contenuti rispetto all’anno precedente. Questa “instabilità” non è dettata solo dalle consuete modifiche alle metodologie statistiche tese a migliorare la qualità del dato pubblicato, che rappresentano un fattore intrinseco all’analisi statistica dei dati. A questo fattore è riconducibile, per esempio, la revisione della serie storica del numero di transazioni normalizzate operata nel 2017-2018 e pubblicata a partire dal Rapporto 2018. In molti altri casi, la causa è dovuta proprio all’approfondimento analitico del patrimonio delle informazioni amministrative disponibili e al tentativo di rendere possibile un loro trattamento statistico. A questa ragione rispondono i contenuti delle monografie che, talora, hanno costituito lo studio propedeutico per l’inserimento stabile nel Rapporto di nuovi argomenti come l’analisi dell’andamento dei prezzi delle abitazioni nel Rapporto 2005 e la sua introduzione nel 2006 come contenuto stabile; oppure la statistica sui mutui ipotecari (limitata a mutui con ipoteca sulla stessa abitazione acquistata) avviata con una monografia nel 2007 ed inserita stabilmente nel Rapporto a partire dal 2009. In altri casi le monografie hanno costituito analisi svolte solo in quella occasione. Sempre all’opera di approfondimento rispondono i contenuti relativi alle statistiche sulle locazioni (introdotte nel 2016) e quelle sul valore monetario dichiarato (introdotte recentemente nel 2020). In realtà, sulle locazioni il lavoro di approfondimento ha avuto un esito accettabile, dal punto di vista del trattamento statistico dei dati, solo allorché fu introdotta una modifica strutturale nella acquisizione dei contratti

²⁹ Agenzia del territorio *Rapporto immobiliare 2001-2002*”, Milano, Edizione Sole-24 ore, 2002.

³⁰ Di tale circostanza si tiene conto diversamente nei dati che l’Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione “*Mercato immobiliare: compravendite e mutui di fonte notarile*”, in particolare i dati dell’ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, <https://www.istat.it/it/archivio/compravendite+e+mutui>). Ai fini del calcolo delle convenzioni notarili di compravendita o relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari, sia di tipo residenziale sia economico, i notai registrano una convenzione per ogni quota pari o superiore al 50%. In altri termini, la fattispecie rilevante ai fini della statistica si concretizza anche quando oggetto del trasferimento è una quota, purché la stessa, nel complesso dei negozi contenuti in uno stesso atto, non sia inferiore al 50% dell’intero.

³¹ Un mercato di una grande città ha senza dubbio in assoluto un numero di NTN più elevato di un piccolo centro, ma rispetto allo *stock* esistente, la quota che va su mercato potrebbe essere superiore nel piccolo centro che non nella grande città e quindi, in termini relativi, il piccolo centro ha una intensità del mercato più elevata.

di locazione da parte dell’Agenzia delle entrate³², che rese possibile svolgere un’analisi più accurata (e attendibile) rispetto a quanto era possibile negli anni precedenti³³.

Prospetto 1: le novità introdotte nel contenuto dei Rapporti (limitatamente al settore residenziale)

Anno pubblicazione Rapporto	Le novità
2003	Statistiche sui volumi di compravendita
2004	<i>Nessuna novità</i>
2005	Monografie su: <ul style="list-style-type: none"> • andamento prezzi, • caratteristiche acquirenti – venditori, • provenienza (residenza) degli acquirenti
2006	Andamento quotazioni OMI
2007	Monografia su mutui ipotecari (limitata a mutui con ipoteca sulla stessa abitazione acquistata)
2008	Monografia su rendimenti immobiliari
2009	Nuovi contenuti: <ul style="list-style-type: none"> • statistiche su superficie e dimensioni abitazioni • statistica su stima del fatturato • statistica su mutui ipotecari (limitata a mutui con ipoteca sulla stessa abitazione acquistata)
2010	<i>Nessuna novità</i>
2011	Inizio collaborazione con ABI che cura l’analisi dell’indice di <i>affordability</i>
2012	<i>Nessuna novità</i>
2013	<i>Nessuna novità</i>
2014	Eliminazione dell’argomento “andamento delle quotazioni OMI”
2015	<i>Nessuna novità</i>
2016	Statistiche locazioni
2017	Eliminazione schede regionali
2018	Nuovi contenuti: <ul style="list-style-type: none"> • Revisione serie storica NTN (sulla base di una più accurata metodologia di classificazione ed estrazione dei dati) • Introduzione della superficie transata normalizzata (STN) e revisione statistiche superficie e per dimensione abitazioni
2019	<i>Nessuna novità</i>
2020	Statistiche su valore monetario dichiarato, eliminazione (temporanea) indice di <i>affordability</i> a cura dell’ABI ³⁴

Le statistiche sul valore monetario dichiarato rappresentano invece l’esito di due fattori: la disponibilità di dati relativamente più affidabili sui prezzi delle abitazioni in virtù delle modifiche fiscali intervenute nel 2007 (vedi

³² A partire dal 1 aprile 2014 fu introdotto un nuovo modello RLI - Registrazione Locazioni Immobiliari - che consente l’acquisizione in forma strutturata e in tempo reale delle informazioni relative agli immobili locati negli archivi informatici.

³³ Lo studio sulle banche dati delle locazioni fu avviato nel 2012. Nel 2013 fu pubblicata una prima analisi statistica sulle locazioni sui Quaderni dell’Osservatorio (rivista telematica dell’Agenzia delle entrate gestita dall’OMI). Cfr. I. Barbaccia, M. Festa e A. Stomiolo *Prime analisi sulle locazioni immobiliari* in Quaderni dell’Osservatorio, Rivista telematica Agenzia entrate-OMI, n. 2 dicembre 2013, pag. 59-72

³⁴ Si tratta di una situazione temporanea, che dovrebbe superarsi nel 2021, a causa delle complicazioni portate dall’emergenza COVID 19 nel corso del 2020.

precedente cap.4) e la modifica strutturale dei *data base* seguita all'esperienza sui mutui ipotecari e alla revisione della serie storica delle compravendite.

Quest'ultimo aspetto ha rilievo in quanto conduce ad un ulteriore elemento dell'esperienza dell'OMI che merita considerazione. A monte dell'avvio della modifica strutturale dei *data base* vi è stata una mutazione sostanziale, a partire dal 2014 nella relazione tra OMI e il partner tecnologico SOGEI.

Fino a quella data, infatti, il partner tecnologico non solo procedeva, sulla base certa di indicazioni fornite dall'OMI, all'estrazione dei dati dagli archivi amministrativi e provvedeva agli incroci tra più archivi, ma svolgeva anche le elaborazioni dei dati. Ciò, anzitutto, conduceva inevitabilmente ad un allungamento dei tempi di analisi, in particolare nella fase preliminare e necessaria di scandaglio dei dati amministrativi al fine di valorizzarli come informazioni statistiche. È chiaro infatti che gli archivi amministrativi sono costruiti su logiche proprie funzionali agli scopi e agli obiettivi cui sono adibiti. Sfruttare le informazioni contenute a fini statistici non è immediato per una serie numerosa di ragioni: dall'attendibilità del dato, alla sua completezza, dalla possibilità di relazionarlo con dati afferenti altri archivi alla comprensione del suo significato. Il mutamento ha consistito nel pervenire ad un modello in cui l'OMI fornisce le specifiche dei contenuti informativi da trarre dagli archivi amministrativi e il partner tecnologico provvede all'estrazione dei dati e a parziali elaborazioni di alcuni campi informativi per creare *data-base* di dati elementari. Su questi *data-base* l'OMI provvede a tutta la fase di elaborazione e di incrocio³⁵. Questo consente una maggiore flessibilità, propria della fase di ricerca & sviluppo, nello studio preliminare accurato e dettagliato del contenuto effettivo degli archivi amministrativi per costruire o modificare i *data base* relazionali e per consolidare le statistiche da pubblicare. Ciò è stato reso altresì possibile dall'acquisizione (e dalla conseguente formazione del personale) di idonei *software* di elaborazione ed analisi che consentono di operare su *personal computer* locali agendo su archivi posizionati su *server* contenenti milioni di record.

Tornando al Prospetto 1, le statistiche del fatturato e dell'andamento delle quotazioni OMI sono andate in qualche modo di pari passo e sono il risultato di elaborazioni basate sulle quotazioni OMI e sulle unità fisiche compravendute in termini di superfici. La stima del fatturato è una valutazione di larga massa che una volta introdotta nel 2009 è rimasta in tutti i successivi Rapporti. Diversamente la statistica sull'andamento delle quotazioni. Questa, introdotta nel 2006 dopo una monografia nel 2005, è stata eliminata a partire dal Rapporto del 2014. Tale scelta è dipesa dalla volontà di non fornire una statistica "ufficiale" che pur non rappresentando un indice dei prezzi di mercato, ma appunto un'analisi delle *quotazioni*, comunque interferiva e poteva produrre un effetto cacofonico sull'informazione ufficiale dell'indice trimestrale dei prezzi delle abitazioni (IPAB) che l'ISTAT aveva iniziato a pubblicare da ottobre 2012. In effetti, le due informazioni sono concettualmente diverse: le quotazioni, come si è argomentato nel capitolo 4, riflettono il livello della ricchezza di una tipologia e di una zona OMI, mediante intervalli di minimo e massimo, per unità di superficie, e la loro aggregazione a livello nazionale avviene mediante i pesi dello *stock* dei singoli comuni; l'indice dei prezzi dell'ISTAT riflette, con una complessa metodologia, i prezzi unitari che si manifestano negli scambi effettivi. Ciò nonostante, si ritenne opportuno non sovrapporre le due informazioni, escludendo perciò dal rapporto l'analisi delle quotazioni.

Merita un discorso a sé l'introduzione, nel 2018, dell'analisi della superficie delle abitazioni compravendute denominata *superficie transata normalizzata* (STN). In effetti, l'analisi delle compravendite per dimensione delle abitazioni è stata una statistica che comparve una prima volta nel 2004, con una classificazione della dimensione basata sul numero dei vani catastali. Nel 2009 fu introdotta una stima del compravenduto in termini di superficie (calcolata sulla base del vano medio comunale) e una suddivisione di NTN per classi dimensiona-

³⁵ I *data base* relazionali ad oggi disponibili sono: Compravendite immobiliari, Mutui ipotecari; Locazioni immobiliari. Per una descrizione dei contenuti e della loro formazione si rinvia alle Note metodologiche pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle entrate (*download* <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018> in data 26/06/2020)

li delle abitazioni basata sui vani. Solo nel 2018, i miglioramenti qualitativi dei dati amministrativi sulla superficie desunte dalle planimetrie catastali e un'analisi accurata di questo patrimonio informativo – resa possibile dal mutamento dei “compiti” tra OMI e SOGEI descritto poco sopra – hanno consentito di superare del tutto i vani catastali come riferimento per la stima della superficie e utilizzare direttamente quest'ultima, normalizzandola, al pari del NTN, per ogni unità abitativa relativamente alla quota di proprietà effettivamente compravenduta.

La storia del Rapporto mostra sia gli indubbi successi di arricchimento dei contenuti, sia la difficoltà, misurata sulla scala del tempo, per il conseguimento di tale arricchimento. Difficoltà che si può ricondurre a tre fattori:

- a) archivi amministrativi inidonei o complessi per il trattamento statistico delle informazioni;
- b) adeguamento con qualche ritardo rispetto agli sviluppi di *data mining*, divenuto concretamente possibile solo a partire dal mutamento della relazione tra OMI e partner tecnologico SOGEI;
- c) qualche carenza quali-quantitativa del personale dell'OMI dedicato a queste attività³⁶.

Al punto a) sono riconducibili tutte le difficoltà in cui si è sempre trovato il Rapporto immobiliare sul non residenziale che dal 2009 è divenuto un Rapporto autonomo. Il nodo centrale è costituito non solo dalla minor disponibilità di informazioni (per esempio le superfici degli immobili censiti per le cosiddette categorie speciali e particolari sono assenti), ma soprattutto dal fatto che l'informazione sulla caratteristica tipologica del bene immobile (se è un ufficio, un negozio, un centro commerciale, un capannone industriale, ecc.) è basata sulla classificazione catastale che ha scopi del tutto diversi dalla conoscenza statistica del patrimonio immobiliare. Per esempio, per tutte le categorie del gruppo D (immobili a destinazione speciale) la rendita catastale è determinata mediante stima diretta dell'unità immobiliare. Alcuni elementi descrittivi delle caratteristiche tecnico-fisiche degli immobili sono riportati negli atti di aggiornamento (DocFa) con cui detti immobili sono dichiarati in catasto (sia nel caso di nuova costruzione sia di variazione di un immobile già iscritto in catasto). Tali caratteristiche, allo stato attuale, non confluiscono tuttavia in un data base strutturato (è prevista solo l'archiviazione dei singoli atti di aggiornamento DocFa) atteso che, secondo la vigente disciplina catastale, tali informazioni hanno la finalità di consentire agli Uffici competenti di controllare la coerenza delle rendite “proposte” dal dichiarante e di pervenire all'attribuzione delle rendite catastali definitive, anche senza una visita di sopralluogo. Di conseguenza ha una importanza relativa l'esatta collocazione, anche perché spesso promiscua, di una data unità immobiliare in una certa specifica categoria. Per di più alcune categorie sono strutturalmente promiscue (in D/8, ad esempio, finiscono sia i grandi centri commerciali che gli uffici strutturati, ma non si ha modo di distinguerli, se non mediante la lettura del DocFa).

Anche alcuni immobili censiti tra le categorie catastali ordinarie, come per esempio C/2 e C/6, ovvero magazzini e posti auto, presentano elementi di promiscuità, in quanto possono rappresentare sia cantine pertinenze di abitazioni, sia magazzini di deposito commerciale (C/2), oppure posti auto pertinenze di residenze e autorimesse a pagamento (C/6).

In questo senso, le modifiche sostanziali al contenuto del Rapporto non residenziale sono intervenute essenzialmente sulle modalità di aggregazione e classificazione delle unità immobiliari compravendute, con l'ultima

³⁶ Sembra un *refrain* tipico di una struttura burocratica, tuttavia si deve considerare che il numero di personale con cui è stato avviato l'OMI nel 2001 (escludendo quelle di staff e segreteria, ma comprendendo dirigenti e direttore centrale) è stato di 12 persone di cui 7 ingegneri, 1 economista, 1 tecnico e 2 amministrativi. Di questi solo 3 (compreso il direttore centrale) erano dedicabili alle attività di produzione di statistiche, analisi e studi sul mercato immobiliare, in quanto la priorità era la realizzazione della nuova BDQOMI. Negli anni successivi il personale impegnato sulle statistiche è aumentato passando a 8 unità (compreso il direttore centrale). Solo nel 2020 si è arrivati a 9 persone (sempre includendo responsabili di ufficio e direttore centrale), ma è mutata la composizione anche grazie all'ingresso di nuove leve che complessivamente ha riequilibrato la dotazione di personale formato in economia/statistica (portandolo a 4). In sede locale i tecnici si occupano quasi esclusivamente della gestione della BDQOMI.

revisione intervenuta, al riguardo, nel 2018 che ha definito un sistema di classificazione il più possibile coerente con i limiti conoscitivi propri della classificazione catastale³⁷.

Inoltre, si ritiene di dover segnalare che dal 2013 il Rapporto immobiliare sul non residenziale si avvale della collaborazione di ASSILEA che cura un apposito capitolo dedicato al *leasing* immobiliare³⁸, nonché del fatto che, a differenza del settore residenziale, in questo caso l'andamento delle quotazioni OMI, relativamente ad alcune particolari tipologie, è analizzato nel Rapporto. In effetti, a quest'ultimo riguardo, si tratta di una informazione ancora non trattata dall'ISTAT (indice dei prezzi del non residenziale) e che pertanto ha senso continuare a pubblicare.

6.2. Le altre statistiche dell'OMI

Il Rapporto immobiliare, residenziale e non residenziale, tratta i dati di consuntivo dell'anno precedente a quello di pubblicazione, analizza vari fenomeni del mercato e rappresenta una pubblicazione "storica" dell'OMI. Ad esso si sono via via aggiunte diverse altre pubblicazioni come riportate nel Prospetto 2.

Prospetto 2: pubblicazioni statistiche OMI

Publicazione	Anno decorrenza	Contenuti pubblicazione
Statistiche trimestrali	2003 <i>(fino al 2007 compreso la cadenza era semestrale; dal 2008 è divenuta trimestrale)</i>	Pubblicazione dati sull'andamento delle quantità scambiate sul mercato immobiliare nel trimestre di riferimento, desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia e integrati con i dati catastali (Banca dati compravendite).
Statistiche regionali:	2017 <i>(fino ad allora le analisi a livello regionale erano effettuate all'interno del Rapporto Immobiliare)</i>	Pubblicazione annuale di consuntivo sull'anno precedente, che segue al Rapporto Residenziale, in cui è svolta l'analisi del mercato residenziale regionale e sono pubblicati i dati strutturali delle singole province e dei comuni capoluogo. Le Statistiche regionali sono realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI (Banca dati compravendite)
Rapporto sui mutui ipotecari	2018	Pubblicazione annuale di consuntivo sull'anno precedente in cui sono riportate le statistiche su <i>tutti</i> i mutui ipotecari (classificazione atti di iscrizione ipotecaria per tipologia immobiliare ipotecata, numero unità immobiliari, capitale di debito erogato, durata iniziale del mutuo, tasso di interesse rata iniziale, destinazione del capitale di debito, ecc.), integrata dei dati catastali e della banca dati compravendita (Banca dati Mutui ipotecari)
Statistiche catastali	2006	Pubblicazione annuale su numerosità, consistenza e rendita catastale dello <i>stock</i> dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornato al 31 dicembre di ogni anno. (Banca dati <i>stock</i> immobiliare)

Inoltre, a completare queste pubblicazioni, è da menzionare il *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, a cadenza trimestrale, realizzato a partire dal 2010 in collaborazione con Banca d'Italia e Tec-

³⁷ Sul tema concernente la classificazione settoriale degli immobili e di quelli non residenziali in particolare, cfr. Nota metodologica – compravendite immobiliari (*download* del 30/06/2020 da https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/1144826/NotaMetodologica_20200521_compravendite.pdf/04559bf4-02b2-d442-2e5a-34a79290906f).

³⁸ Ad eccezione del Rapporto 2020 che per cause di forza maggiore (emergenza COVID 19) non ha permesso tale integrazione.

noborsa e condotto (da una società specializzata) con un questionario presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari, che offre un quadro congiunturale, elaborato da Banca d'Italia, sui giudizi circa l'andamento del mercato delle abitazioni percepito dagli operatori di mercato. Il sondaggio consente di avere una valutazione congiunturale nazionale tempestiva su una pluralità di informazioni (giudizi sul futuro, tempi di attesa, divario tra prezzo di offerta e prezzo di realizzo, ecc.).

Oltre a questa pubblicazione l'OMI collabora con il Dipartimento Finanze del MEF alla realizzazione del già citato volume *Gli immobili in Italia*, un rapporto elaborato periodicamente (a partire dal 2009), incentrato sull'analisi delle informazioni contenute nella banca dati integrata del patrimonio immobiliare (gestita dal Dipartimento Finanze e progettata assieme alla DC SEOMI). Tale banca dati ha natura statistica e non amministrativa in quanto è formata da una estrazione, con correzione e completamento dei dati in base ad una serie piuttosto ampia di ipotesi, delle informazioni tratte dalla banca dati del Catasto edilizio urbano, dalle banche dati dell'OMI, dalle dichiarazioni dei redditi (UNICO e 730) e dai CUD, dalle banche dati dei versamenti delle imposte sulla proprietà degli immobili (ICI, IMU e TASI), dalla banca dati del registro.

Un ruolo a sé è rappresentato dalla collana *Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare*. Si tratta di una rivista telematica istituita nel 2012³⁹. Inizialmente (2012-2013) furono pubblicati due numeri annuali. Dal 2014 si è passati ad un unico numero pubblicato a dicembre di ciascun anno. La rivista raccoglie gli studi e le ricerche dell'Osservatorio non pubblicati nei Rapporti precedentemente elencati e rappresenta anche uno spazio per gli esperti interni ed esterni all'Agenzia che possono offrire personali spunti di riflessione e analisi sul mercato immobiliare. Finora sono stati pubblicati 49 tra saggi, articoli e interviste su tematiche che spaziano da aspetti teorici inerenti il mercato immobiliare ad analisi statistiche descrittive dello stesso, a verifiche econometriche, da problematiche proprie dell'estimo a questioni attinenti il patrimonio immobiliare. È evidente che la rivista non ambisce ad avere il titolo di "rivista scientifica" (il referaggio è interno, non esiste un comitato scientifico) pur se alcuni saggi hanno un sicuro rilievo scientifico e comunque le ricerche e le analisi pubblicate forniscono ulteriore materiale informativo e di riflessione sul mercato immobiliare.

I *Quaderni* rappresentano di fatto la continuazione in altra forma di ciò che inizialmente era pubblicato come *monografia* nel rapporto immobiliare e poi delle ricerche e analisi che venivano presentate e discusse ai *Seminari OMI* che annualmente, tra il 2005 ed il 2014, sono stati condotti con studiosi, istituzioni, operatori di mercato.

7 La situazione attuale⁴⁰

Il panorama dell'informazione economica sul mercato immobiliare è profondamente migliorata rispetto a quando l'OMI fu istituito nel 2001⁴¹. Sicuramente le condizioni di contesto che videro tra la fine degli anni novanta del secolo scorso e la prima metà degli anni duemila una straordinaria crescita del mercato immobiliare (dei valori e delle quantità fisiche scambiate) e il diffondersi della finanza immobiliare con cartolarizzazioni e soprattutto fondi immobiliari, portarono ad una crescita della domanda di informazione economica, in quella fase soprattutto da parte degli operatori economici. Con la crisi del 2008-2009, si ebbe un nuovo impulso alla domanda di informazioni e analisi ma questa volta proveniente soprattutto dalle istituzioni ed in particolare dalle autorità monetarie europee e nazionali. La natura di quella crisi, seppure riconducibile a fattori sistemici del

³⁹ Iscritta al Registro della stampa del Tribunale di Roma n. 141/2012 del 14.05.2012 (ISSN 2533-2902).

⁴⁰ Al riguardo, per ulteriori approfondimenti sulle statistiche dell'OMI si rinvia all'articolo M. Festa, F. Lucchese e S. Serafini *Patrimonio e mercato immobiliare: lo sviluppo delle statistiche OMI* in questo numero dei Quaderni.

⁴¹ Cfr. sulla misura della trasparenza immobiliare anche in Italia M. Festa e S. Serafini *La trasparenza del mercato immobiliare nell'era dei Big data* in Quaderni dell'Osservatorio, numero unico, 2017, pag. 31-55.

modello di accumulazione di quella fase storica, ebbe comunque quale fattore scatenante tangibile la crisi dei cosiddetti mutui *sub-prime* negli USA connessi al mercato immobiliare. Da allora le autorità, nell'ambito del monitoraggio della stabilità finanziaria del Paese, verificano e controllano anche l'andamento dei mercati immobiliari, con attenzione all'andamento dei prezzi (bolle inflazionistiche sugli *assets*) e alla sostenibilità dei mutui.

In questo quadro si colloca la creazione di un indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) da parte dell'ISTAT nell'ambito di un programma Eurostat in cui tutti i paesi europei seguono linee metodologiche sostanzialmente simili, al fine di definire numeri indice tra loro confrontabili. Analogamente, anche la Banca d'Italia (si è già citata l'indagine congiunturale sul mercato immobiliare) ha sviluppato ricerche e studi di rilievo sull'argomento.

Questo mutamento di quadro ha richiesto all'OMI di approfondire e curare nel dettaglio i criteri metodologici di formazione dei *data base* e di elaborazione delle statistiche conseguenti. Il lavoro di revisione delle serie storiche, cui si è accennato, è l'esito di questa volontà.

A rafforzare questo indirizzo vi è stata anche l'approvazione del Decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72 che, tra l'altro, introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo Art. 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che così recita: "1 - *L'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macroprudenziale*".

Su questa norma si possono svolgere tre considerazioni, al di là degli specifici compiti che assegna all'OMI:

- a) rappresenta oggettivamente un implicito giudizio positivo su quanto fino a quel momento realizzato dall'OMI, altrimenti Governo e Parlamento non avrebbero formalizzato quelle competenze;
- b) colma in buona parte un vuoto sullo *scopo* dell'OMI che nella norma originaria (l'Agenzia *gestisce* l'OMI), come si è detto nel capitolo 3, non era esplicitato;
- c) proietta istituzionalmente l'OMI su un terreno propriamente non fiscale e che sancisce e formalizza il ruolo perseguito al fine di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare mediante la valorizzazione statistica delle banche dati gestite dall'Agenzia e inerenti i beni immobili.

Inoltre, l'OMI è richiamato, nella normativa sopra citata, anche all'art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili), in cui nell'indicare alcuni criteri generalissimi a cui debbono attenersi gli istituti finanziatori per procedere alla valutazione dei beni potenzialmente oggetto di ipoteca per erogazione del credito (mutui ipotecari), al comma 3 così stabilisce: "3. *La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate; ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione*".

Quindi l'OMI ha la funzione sia di elaborazione e fornitura di analisi e dati per monitorare gli andamenti del mercato residenziale, anche ai fini, più generali, della vigilanza macroprudenziale (svolta dalla Banca d'Italia), sia di utilizzo della BDQOMI "per monitorare nel continuo le variazioni delle condizioni del mercato immobiliare" secondo la circolare attuativa della Banca d'Italia⁴².

Per questa ragione, seppur limitato all'ambito residenziale, che costituisce comunque la componente principale dello *stock* immobiliare e dei volumi fisici e monetari del mercato, la nuova e specifica formalizzazione e istituzionalizzazione delle funzioni dell'OMI ha richiesto in quest'ultimo triennio nuovi sviluppi rispetto alla configu-

⁴² La circolare della Banca d'Italia n.285 del 2013 e successivi aggiornamenti ha tuttavia stemperato l'effettivo utilizzo delle quotazioni OMI. Nella circolare 285 del 2013 e successivi aggiornamenti nell'allegato A alla Parte I, Titolo IV, Capitolo 3 sono fornite le seguenti istruzioni nel par. 2.2: le banche predispongono "gli indicatori per monitorare nel continuo le variazioni delle condizioni del mercato immobiliare che possono incidere in maniera significativa sul valore degli immobili. A tal fine le banche tengono anche conto dei valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate".

razione esistente nel 2016 (le Statistiche trimestrali, il Rapporto Residenziale e il Rapporto sui mutui sono ora pubblicazioni in attuazione di quanto previsto dalla normativa sopra citata e adeguatamente modificate allo scopo). Sul finire del 2019 sono state avviate, dopo la predisposizione dei *data-base* e delle relative elaborazioni, anche le *comunicazioni* alla Banca d'Italia ai fini della vigilanza macroprudenziale, sulla base di un *set* di indicatori concordato con la Banca d'Italia stessa.

In questo quadro, un elemento che va ancora declinato in modo chiaro è rappresentato dal rapporto che deve costruirsi, in termini di delimitazione di spazi e competenze, tra l'OMI, cui la norma citata assegna specificamente il "*controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale*" e l'ISTAT che rappresenta per definizione la statistica ufficiale in Italia. Allo stato vi è una piena collaborazione sull'indice dei prezzi, mediante la fornitura da parte dell'OMI dei dati, discussi e concordati, per la costruzione dell'indice. È evidente però che dovrà trovarsi nel tempo una forma di collaborazione, se anche su altri campi del mercato residenziale l'ISTAT intende sviluppare statistiche, che non svuotino la norma del TUB e che non depauperino la ricchezza di studi ed analisi prodotta dall'OMI attraverso le sue pubblicazioni.

Invero, vi sono diversi ulteriori campi di osservazione da esplorare e che ancora non lo sono. Un argomento che si è cercato di sviluppare è la produzione di statistiche sulle *nuove costruzioni*. In Italia, infatti, la statistica sul numero fisico di abitazioni di nuova costruzione è approssimata sulla base dei *permessi a costruire* rilasciati dai Comuni e che contengono informazioni anche su il numero di unità da realizzare. È una stima che da tempo svolge il CRESME. L'OMI ha pubblicato per due anni (2006 e 2007) sulla base dei DocFA inerenti i nuovi accatastamenti, una statistica specifica. Dovette essere abbandonata quando, ad un'analisi più approfondita ed in presenza a partire proprio in quegli anni dell'accelerazione dell'accatastamento dei cosiddetti *immobili fantasma*⁴³, si riscontrò che i dati amministrativi non discriminavano efficacemente in origine quanto rappresentasse nuova costruzione e quanto costruzione fino a quel momento non accatastata ma costruita in anni precedenti. Inoltre, erano escluse dalla statistica nuove costruzioni che venivano presentate amministrativamente come variazioni, in quanto localizzate su particelle già ente urbano. Insomma, è rimasta in sospeso, dopo questo insuccesso, il tentativo di realizzare anche in Italia una statistica *basata su dati amministrativi reali* delle nuove costruzioni realizzate.

Un secondo campo di osservazione da esplorare attiene alla statistica sui terreni compravenduti⁴⁴. Su questo tema vi sono diverse problematiche come, per esempio, l'impossibilità di distinguere, sulla base dei dati catastali, i terreni agricoli dai terreni edificabili, oppure la difficoltà di fornire informazioni sull'utilizzo dei terreni compravenduti a causa del non completo aggiornamento delle colture praticate. In realtà, il mancato sviluppo di questa statistica è dipeso essenzialmente dalle limitate risorse dell'OMI, a fronte dell'ampliarsi dei lavori da svolgere.

Infine, un terzo campo di osservazione da sviluppare è quello inerente la statistica sull'uso del suolo sulla base di alcuni lavori propedeutici già pubblicati nei Quaderni dell'Osservatorio⁴⁵.

Altre ancora potrebbero essere le zone da indagare ed esplorare, ma i vincoli delle risorse determinano le priorità su ciò che può essere fatto con cura e affidabilità.

⁴³ L'attività di identificazione e regolarizzazione degli immobili non dichiarati è stata disciplinata dalla Legge n. 286 del 24 novembre 2006, dall'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122) e dal D.L. 29 dicembre 2010, n. 225. L'intera operazione ha consentito di individuare 1.081.698 unità immobiliari di diverse tipologie a cui è stata attribuita una rendita (definitiva o presunta) pari a 817 milioni di euro.

⁴⁴ Un primo (e unico) tentativo fu pubblicato nei Quaderni dell'Osservatorio. Cfr. G. Guerrieri e G. Venditti *Mercato fondiario 2012: primi dati sulle compravendite*, Quaderni dell'Osservatorio, numero unico 2015; pag. 49-80. Inoltre i dati dell'ISTAT si fermano al 2006 (Rilevazione ISTAT dell'attività notarile anni 1997- 2006 - <https://www.istat.it/it/archivio/8638>).

⁴⁵ Cfr. M. Festa, S. Mongelli e N. Reggiani *L'analisi delle trasformazioni delle superfici naturali attraverso l'utilizzo delle banche dati del catasto e dell'OMI*, Quaderni dell'Osservatorio, op.cit., n. 2-2013; pag. 9-38.

Parallelamente a questi negli ultimi anni sono stati portati avanti progetti di ricerca & sviluppo non direttamente connessi all'OMI, quanto alle attività svolte dai servizi estimativi, che comunque, quali ricadute di fatto, ampliano le conoscenze statistico-economiche sul mercato immobiliare. Si citano al riguardo il progetto di ricerca su "*Monitoraggio e analisi delle operazioni di sviluppo immobiliare (MAOSI)*" e quello relativo ai "*Determinazione dei prezzi impliciti*". Il primo progetto⁴⁶ ha l'obiettivo di determinare il grado di rischiosità dei progetti di sviluppo immobiliare, i rendimenti effettivi, il periodo di tempo tra l'acquisto delle aree e l'ultimazione dei lavori, ecc., tutti parametri, tratti dalle concrete esperienze di mercato, utili ai fini dei procedimenti di valutazione, ma che se ulteriormente ampliati almeno a tutti i capoluoghi consentono anche di pervenire ad una conoscenza più ampia dei fenomeni che determinano l'offerta di nuove costruzioni. Il secondo progetto (prezzi impliciti), ormai in stato di avanzato sviluppo, ha l'obiettivo di determinare per le caratteristiche prevalenti degli immobili residenziali il peso di ciascuna caratteristica nella formazione del prezzo di compravendita osservato sul mercato. Anche questo progetto trae fondamento dalla necessità di irrobustire i processi di valutazione basati sul metodo comparativo (in particolare il *market comparison approach*), ma i risultati possono costituire di per sé uno strumento conoscitivo statistico-economico del mercato immobiliare.

8 Brevissima conclusione

Dall'esame dei vent'anni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare emerge una linea di sviluppo sufficientemente coerente che, al di là di ogni giudizio che ciascuno può dare, merita interesse per i risultati conseguiti.

Vi sono ovviamente miglioramenti da apportare e nuove tematiche da esplorare.

I primi riguardano prioritariamente la Banca dati delle quotazioni OMI. È in corso un'attività di studio e ricerca che ha come obiettivo proprio quello di ridefinire e affinare metodologie e tecniche di determinazione delle quotazioni, con particolare attenzione sia ai territori con minore dinamicità di mercato, sia alle tipologie concernenti negozi, uffici e capannoni industriali. Si è consapevoli che non è scontato il conseguimento di esiti soddisfacenti, in quanto i problemi tecnico-concettuali da affrontare non sono affatto banali. Tuttavia, lo sforzo dovrà essere profuso e richiederà del tempo. Un secondo tema, parallelo al precedente, sarà quello di migliorare il più possibile, anche a condizione metodologiche date, il controllo sulla qualità delle quotazioni validate dagli uffici da parte delle competenti strutture delle Direzioni Regionali e della Direzione Centrale. La disponibilità, infatti, delle statistiche sul valore monetario dichiarato può permettere di selezionare le situazioni che presentano mediamente maggiore criticità, concentrando su di esse le risorse dedicabili al controllo che potrà essere più approfondito e dettagliato.

Riguardo lo sviluppo di nuove tematiche da esplorare questo si concentrerà nel prossimo futuro, in particolare, sul mercato fondiario, verificando collaborazioni con il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA) che già produce statistiche sul tema, sul consumo del suolo, sulle variazioni catastali derivanti da attività edilizia, apportando modifiche ed integrazioni alle attuali Statistiche catastali, un approfondimento sui mutui ipotecari nonché sulla segmentazione della domanda residenziale (per abitazione principale, per investimento, per seconde case ecc.).

Infine, l'OMI-Agenzia delle entrate ha attivato dal 7 dicembre 2020 un nuovo servizio di consultazione dei valori immobiliari dichiarati che permette, perimetrando su una mappa un territorio e un periodo di interesse, di consultare i valori economici e, ove possibile, la superficie degli atti di compravendita distinti per tipologia di atto. Si è consapevoli che questa non è ancora una risposta soddisfacente per i tecnici che effettuano le valutazioni immobiliari, in quanto l'informazione resa non è singolarmente georiferibile ad uno specifico immobile,

⁴⁶ Cfr. G. Caravella, G. Lisi e F. Pizzirani *Il contributo dell'OMI al modello di valutazione del rischio immobiliare*, in questo numero dei Quaderni.

ma solo all'interno del perimetro selezionato (e l'informazione in quel dato perimetro compare soltanto se vi sono almeno cinque atti disponibili). Questi limiti sono dovuti al rispetto delle norme sulla *privacy* e fiscali. Si ritiene, comunque, che tale servizio abbia una sua utilità per la generalità dei cittadini ai fini della trasparenza del mercato immobiliare italiano e che completa e si affianca alle quotazioni OMI.

Le quotazioni OMI: caratteristiche, pregi e limiti

DI ERIKA GHIRALDO * E FABIO PAPA **

1 Introduzione

Le informazioni prodotte nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rappresentano uno degli strumenti messi in campo dall'Agenzia delle entrate, in questi vent'anni, per ridurre le carenze e le asimmetrie informative che rappresentano una delle inefficienze del mercato immobiliare. Le scelte di fondo sono state essenzialmente volte a migliorare il livello di trasparenza di questo mercato, e in tal senso la costituzione e l'aggiornamento di una banca dati che potesse fornire a un'ampia platea di utenti informazioni sui valori economici che caratterizzano il mercato immobiliare, valori di scambio e canoni di locazione, è stato uno dei passaggi chiave dell'intero percorso.

Nel corso di questi anni l'OMI ha costruito una banca dati che fornisce, con cadenza semestrale, quotazioni di intervalli di valori per compravendite e canoni di locazione ad "alta risoluzione", ovvero riferiti ad una articolazione territoriale sub-comunale per diverse tipologie edilizie e per potenzialmente tre stati manutentivi.

I valori sono resi disponibili agli utenti che possono effettuare, in modo gratuito, consultazioni puntuali anche navigando su mappa. Si tratta di un ricco patrimonio informativo al quale chiunque abbia interesse può accedere in modo facile e veloce.

I valori forniti cercano di rispondere in modo adeguato alle problematiche insite in questo fenomeno economico, contraddistinto sia da una estrema variabilità, sia da una scarsa numerosità delle compravendite in molti ambiti territoriali. Una risposta non facile quella di trovare il giusto compromesso in termini di significatività, come rappresentazione della realtà, delle quotazioni fornite. Compromesso che presenta inevitabilmente, da un lato indubbi vantaggi, ma dall'altro anche criticità.

In questo articolo si tenterà di mettere in evidenza come le quotazioni siano, da una parte, in grado di risolvere molti *trade-off* e d'altra parte lascino il fianco a problemi ancora aperti. In particolare, si intende fornire una disamina delle caratteristiche dei valori resi disponibili indagandone, seppur in modo sintetico, gli aspetti di vantaggio e di criticità ed evidenziando, laddove opportuno, possibili spunti di miglioramento.

Nel presente lavoro, dopo un breve richiamo agli aspetti metodologici e alla struttura della Banca dati delle quotazioni immobiliari (d'ora in poi BDQ OMI) e fornito qualche cenno ai contenuti, vengono analizzati e approfonditi pregi e limiti dell'informazione economica immobiliare contenuta all'interno della stessa banca dati, con particolare riferimento al prodotto "quotazioni OMI". Il lavoro si chiude con una sintesi di quanto discusso nei paragrafi precedenti e un cenno a possibili sviluppi futuri.

2 Banca Dati delle Quotazioni OMI: aspetti generali e metodologici

2.1. Aspetti metodologici e processo di produzione

La BDQ OMI è concepita come strumento funzionale per l'analisi, il controllo e il monitoraggio dei valori immobiliari, su dati strutturati, raccolti e centralizzati in una banca dati unitaria, in grado di redistribuire agli attori isti-

* E. Ghirardo, Capo Ufficio Gestione Osservatorio delle quotazioni del mercato immobiliare.

** F. Papa, Funzionario presso l'Ufficio Gestione Osservatorio delle quotazioni del mercato immobiliare.

tuzionali, operatori di mercato, istituti di ricerca (pubblici e privati) e ai singoli cittadini, flussi di informazioni inerenti l'aspetto economico del patrimonio immobiliare italiano.

Essa, è stata avviata nel 2004² a seguito di un ciclo progettuale partito alla fine del 2000 e conclusosi nel 2003 durante il quale furono emanate una serie di Procedure Operative volte a regolamentare i vari processi organizzativi e operativi. Tali processi sono stati, successivamente, affinati e sistematizzati in un'unica procedura operativa interna che ha sostituito le precedenti, operandone una razionalizzazione, introducendo modifiche e integrazioni volte a recepire le evoluzioni degli ultimi anni e nel *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*³, che definisce le istruzioni tecniche che sottendono la formazione e produzione delle quotazioni OMI e intende garantire la trasparenza pubblica delle metodiche impiegate.

Dal punto di vista metodologico, il primo passo effettuato, già in sede di impianto, è stato quello di definire un'articolazione del territorio in zone omogenee⁴ che potesse limitare la forte eterogeneità che si osserva nella distribuzione dei valori espressi dal mercato. A tal fine, è stata costruita per ciascun comune del territorio nazionale una ripartizione *sub-comunale* e ciascun poligono individuato costituisce un'area definita zona OMI. La zona OMI rappresenta, quindi, una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto tendenzialmente omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali⁵. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, devono avere uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini, ecc.) o, laddove non disponibile, sulla base della destinazione prevalente (considerando le unità immobiliari appartenenti alla tipologia edilizia più rappresentativa nella zona esaminata). Le operazioni di formazione delle zone OMI, quindi, hanno richiesto la conoscenza, ovvero la rilevazione diretta, di molteplici informazioni di natura qualitativa e quantitativa, idonee a parametrare la qualità, urbana ed ambientale, delle diverse zone del territorio comunale. Tali informazioni sono state raccolte sinteticamente nella scheda di zona, appositamente predisposta, all'interno della quale sono stati raccolti i principali aspetti e le peculiarità che significativamente influenzano i valori di mercato e di locazione delle unità immobiliari in essa compresi.

La perimetrazione geometrica delle zone OMI, invece, è stata acquisita tramite apposite funzionalità⁶ implementate dalle procedure informatiche OMI (Wegis OMI⁷) che consentono la rappresentazione grafica su cartografia catastale.

² Alcune attività di fornitura e pubblicazione di valori immobiliare erano svolte già prima del 2001. Tuttavia, nel triennio 2001 – 2003 sono state definite basi concettuali, organizzative e regolamentari che hanno dato avvio nel 2004 alla Banca Dati delle Quotazioni che fu definita Nuovo Osservatorio.

³ Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare. *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, edizione 2017.

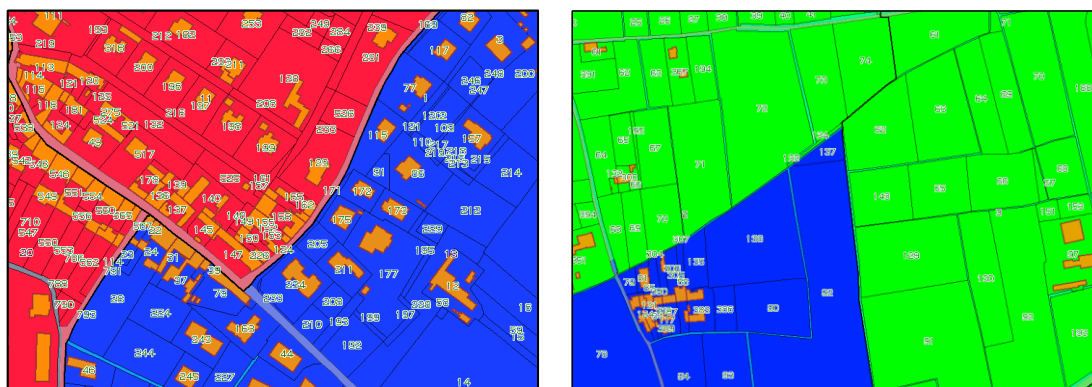
⁴ Il "fattore posizionale" rappresenta, notoriamente, la variabile maggiormente esplicativa delle differenze che si osservano tra i prezzi delle unità immobiliari, in particolare per quelle a destinazione residenziale. Ciò implica che l'individuazione di un segmento territoriale omogeneo, la zona OMI, al quale riferirsi possa dare luogo ad una significativa riduzione della variabilità dei valori indagati.

⁵ Come definito nel citato manuale (nota 3).

⁶ L'implementazione informatica, di integrazione con una base dati vettoriale di grafi stradali, toponomastica e, soprattutto, orto immagini digitali (ortofoto), ha consentito, negli anni, di accrescere la valenza informativa delle informazioni cartografiche, realizzando un efficiente sistema di navigazione per toponimo.

⁷ In particolare, il sistema informativo Wegis OMI permette di gestire il territorio di ciascun comune attraverso funzioni presenti in ambiente cartografico, riferite alla consultazione, all'analisi e alla verifica delle zone attraverso un processo iterativo, mirato al consolidamento di un ambiente esteso alle varie province nazionali. La struttura è, dunque, composta dalla sovrapposizione di un livello informativo grafico OMI alla cartografia catastale, che consente l'associazione di ogni singola particella alla zona omogenea di appartenenza.

Figura 1: Visualizzazione zone OMI da Web Enable GIS OMI (Wegis OMI)



Fonte: Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (cfr. nota 3)

Successivamente, a partire dalla definizione delle zonizzazioni comunali è stato introdotto un sistema di rilevazione dei dati economici. Tale sistema di rilevazione, propedeutico all'aggiornamento della BDQ OMI, non si basa esclusivamente su modelli statistici in quanto incompatibili, per la numerosità dei dati richiesti, con il grado di dettaglio territoriale a cui si intendono riferire le quotazioni OMI. Infatti, la determinazione dei valori, proprio perché estesa a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale e non solo agli immobili compravenduti o locati, preclude inevitabilmente, per costi, risorse e disponibilità dei dati, il ricorso esclusivo a modelli statistico-econometrici rappresentativi del mercato. Tale aspetto conduce a un modello di riferimento per la costruzione della BDQ OMI fondato sull'*expertise*, supportato dall'inferenza statistica ove possibile.

Di conseguenza, il processo di determinazione delle quotazioni si basa su due distinti approcci, differenziando ambiti territoriali caratterizzati da dinamica di mercato da quelli con informazioni scarse o assenti. Nel primo caso si procede mediante la raccolta di apposite schede di rilevazione⁸ contenenti informazioni, anche di dettaglio, delle singole unità immobiliari compravendute o locatate, nell'altro, invece, mediante una rilevazione "indiretta" basata sul principio di ampliare l'intervallo di tempo (allineamento cronologico) oppure estendere la porzione di territorio (*cluster* territoriali)⁹. Emerge chiaramente che il primo approccio consente una aderenza maggiore ai valori (prezzi) che si determinano dall'incontro tra domanda e offerta sul mercato e fornisce la disponibilità di un campione statistico che opportunamente elaborato permette di stimare un intervallo di confidenza in cui ricade più probabilmente il valor medio (con riferimento ad una determinata tipologia) e su cui basare l'aggiornamento dell'intervallo minimo-massimo delle quotazioni OMI di zona.

Il secondo approccio, invece, fornisce solo alcune informazioni elementari ed è basato prevalentemente sulla rilevazione di pochi dati a disposizione interpretati sulla base dell'esperienza e della conoscenza dei territori dei tecnici che operano a livello provinciale, con evidenti limiti di soggettività strettamente legati alla competenza personale¹⁰. Inoltre, occorre sottolineare che i due metodi descritti (ampliare il campo di osservazione o lungo la linea del tempo o lungo la linea dello spazio) anche se fossero impiegati in modo diffuso e correttamente, e non sempre lo sono, danno luogo a evidenti difficoltà sia empiriche che concettuali. Empiriche, per-

⁸ Le schede di rilevazione, oltre che costituire un prodotto finito direttamente consultabile, rappresentano la base elaborativa per l'aggiornamento della BDQ OMI. In particolare, la scheda di rilevazione rappresenta un'aggregazione di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che il rilevatore, seguendo le indicazioni di apposita guida operativa, compila in occasione delle indagini dirette effettuate durante il semestre. Essa permette la rilevazione puntuale delle compravendite e degli affitti di una zona omogenea, fornendo, oltre che i dati economici, anche le caratteristiche delle unità immobiliari necessarie agli obiettivi prefissati.

⁹ Per approfondimenti si rinvia al § 6.2 del citato *Manuale della Banca Dati Quotazioni* dell'OMI (nota 2).

¹⁰ Al fine di arricchire tale competenza e tenuto conto che l'espletamento delle funzioni in ambito OMI richiede un elevato grado di specializzazione tecnica, i tecnici che operano a livello provinciale sono formati mediante apposito corso di formazione (*Metodologie e processi OMI*) erogato periodicamente dalla DC SEOMI.

ché comportano la mescolanza di dati economici riferiti a beni (anche se con la stessa destinazione d'uso) eterogenei e concettuali, perché se in una certa zona non c'è mercato (totale assenza di transazioni immobiliari), si pone il problema di cosa rappresentino le quotazioni. È evidente, a quest'ultimo riguardo, che le quotazioni diventano non la misura, più o meno fedele, del valore economico espresso dal valore di scambio in un dato periodo derivante dall'incontro tra domanda e offerta, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello *stock* esistente in un dato territorio (zona OMI).

A partire da queste considerazioni e sulla base della suddivisione territoriale in zone omogenee, quindi, si innesca un processo di rilevazione dei dati di mercato e la loro elaborazione (per i comuni oggetto di indagine diretta) e una ricognizione, non supportata necessariamente dall'inferenza statistica, dell'analisi di mercato (per i comuni oggetto di indagine indiretta). Segue, poi, un articolato sistema di fasi che prevedono l'aggiornamento, la validazione, il controllo e la pubblicazione degli intervalli di quotazione sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate¹¹.

Relativamente ai comuni oggetto di indagine diretta, il processo di elaborazione delle quotazioni OMI si articola anzitutto a partire dai *budget* fissati su base regionale che, in funzione delle risorse e degli altri obiettivi, definiscono il quantitativo provinciale dell'indagine del mercato immobiliare in termini di numero dei comuni da rilevare e numero di schede di rilevazione per le unità immobiliari compravendute e locate. Su questa base viene configurato il Piano Operativo di Rilevazione (POR) con il quale si concorda tra Uffici Provinciali, Direzioni Regionali e Direzione Centrale Servizi estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (d'ora in poi DC SEOMI), la ripartizione territoriale, per ogni semestre, dei Comuni e delle zone da assumere come campo di rilevazione. Esaurito questo passaggio, la rete dei referenti OMI, per ciascun Ufficio, coordina (laddove non è ovviamente la sola risorsa disponibile) le attività di rilevazione e rappresenta il punto di contatto con la Direzione Centrale in tutti i passaggi successivi. I referenti OMI¹² che operano a livello provinciale svolgono il processo di rilevazione e il sistema monitora le schede rilevate e quelle infine validate. In questa fase, i referenti OMI assicurano, inoltre, la validazione cartografica della zonizzazione comunale confermandola o, se necessario, provvedendo all'aggiornamento dell'articolazione in zone omogenee, mediante monitoraggio degli eventuali cambiamenti strutturali intervenuti sul territorio o della mutata realtà del mercato immobiliare locale. Successivamente, dalla rilevazione si passa al processo di elaborazione basato su strumenti automatici di elaborazione statistica, anche in termini di selezione dei campioni da elaborare e che supportano, infine, la proposta di aggiornamento delle quotazioni elaborata dal referente OMI. Tale proposta (a cui si affianca anche quella derivante dalle indagini indirette relative ai comuni assenti nel POR per scarsa dinamica di mercato), viene portata al Comitato Consultivo Tecnico (CCT), al quale partecipano i rappresentanti degli agenti immobiliari, delle professioni tecniche (ingegneri, geometri, architetti) e istituzionali (comuni capoluogo di provincia). Il Comitato Consultivo Tecnico è, quindi, un organismo che rappresenta il tavolo di confronto e consultazione tecnica tra l'Agenzia, gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare e i rappresentanti di alcune principali istituzioni locali e fornisce, nell'ambito provinciale, indicazioni e pareri, non vincolanti, prima della definitiva validazione delle quotazioni OMI. Su questa base la Commissione Tecnica di Validazione (CTV) di ciascun Ufficio "valida" le quotazioni da proporre per la pubblicazione. Tale Commissione è composta dal Referente OMI, dal Direttore provinciale (o suo delegato) e da altri tecnici dell'Ufficio esperti di mercato immobiliare e tecnica

¹¹ Agenzia delle entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Quotazioni immobiliari*, vari anni

¹² Il Referente provinciale OMI, tenuto conto che l'espletamento delle funzioni in ambito OMI richiede un elevato grado di specializzazione tecnica, viene individuato tra il personale tecnico di adeguata professionalità e viene debitamente formato. Esso, tra l'altro, formula la proposta del Piano operativo di rilevazione (POR), assicura il coordinamento del processo di indagine del mercato immobiliare, effettua la validazione semestrale dell'Archivio delle schede di rilevazione e dell'Archivio cartografico, provvede all'elaborazione dei dati rilevati, formula la proposta di BDQ OMI, per la provincia di competenza, da sottoporre al parere del Comitato Consultivo Tecnico (CCT) e quella eventualmente aggiornata in esito ai pareri espressi dal CCT, da sottoporre alla validazione della Commissione Tecnica di Validazione (CTV) e, infine, provvede alla tempestiva rimozione delle anomalie e incoerenze riscontrate in esito ai controlli effettuati dalla DC SEOMI.

estimativa. La proposta viene poi controllata, in termini di completezza e coerenza, dalla DC SEOMI. I controlli a cura della Direzione Centrale coinvolgono le diverse fasi del processo di determinazione delle quotazioni immobiliari e hanno lo scopo di evidenziare anomalie, incoerenze e/o errori materiali eventualmente presenti negli archivi validati. A tal fine, la DC SEOMI, attraverso appositi file di controllo e con riferimento alle quotazioni OMI proposte dai singoli Uffici, procede sia con analisi di scenario e dei *trend* emersi nel mercato immobiliare provinciale rispetto ai semestri precedenti (coerenza della variazione semestrale delle quotazioni per destinazione d'uso e tipologia edilizia di zona, estensione del *range* dei valori, ecc.), sia con una verifica di coerenza tra gli intervalli delle elaborazioni e gli intervalli delle quotazioni proposte.

Terminata questa fase (con gli eventuali ricicli presso gli Uffici in caso di anomalie riscontrate) si procede alla pubblicazione (di norma, entro il 15 marzo per i dati relativi al 2° semestre dell'anno precedente ed entro il 15 ottobre per quelli relativi al 1° semestre dell'anno in corso).

Semestralmente¹³, quindi, la BDQ OMI fornisce per ogni delimitata zona territoriale (zona OMI), un intervallo minimo-massimo dei valori (per unità di superficie) di mercato e di locazione degli immobili con riferimento a localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia e stato di conservazione e manutenzione¹⁴.

2.2. Struttura e aggregazioni BDQ OMI

Le considerazioni metodologiche fin qui sviluppate evidenziano come sia necessario disporre, per la costruzione e l'aggiornamento della BDQ OMI, di una notevole quantità di dati indispensabili per poter determinare i molteplici fenomeni da analizzare. Poiché l'estensione delle aree oggetto di studio riguarda l'intero territorio nazionale, la gestione di tali dati ha richiesto la realizzazione di archivi strutturati, gestibili con strumenti informatici, ed interfacciabili con supporti di tipo cartografico. È stato necessario, pertanto, organizzare, gestire e rappresentare convenientemente le informazioni spaziali ai fini di poter effettuare un'analisi territoriale e di renderla comunicabile. Il complesso delle informazioni così organizzato ha generato un archivio strutturato di informazioni riferito al territorio in esame, mediante apposite aggregazioni.

Le informazioni utilizzate ai fini dell'alimentazione della Banca Dati, sono dunque organizzate in un *database* per il trattamento statistico dei dati, che è in grado di trattare sia la parte geografica che la parte descrittiva dei dati territoriali attraverso particolari procedure di gestione delle basi di dati (DBMS) che permettono l'integrazione fra attività di pianificazione, attività di raccolta ed elaborazione dei dati, attività di controllo, verifica e valutazione.

La gestione della BDQ OMI prevede, oltre le funzioni di acquisizione, di digitalizzazione ed *editing* dei dati, la sovrapposizione topologica di informazioni geografiche diverse e di elaborazione per ottenere dati di sintesi estremamente utili per l'aggiornamento della BDQ OMI. A queste si aggiungono le funzioni di presentazione dei risultati che consentono la divulgazione dai dati.

Tra le caratteristiche generali della banca dati si segnalano, ai fini di una comunicazione efficace: la facilità d'uso, il mantenimento della struttura gerarchica dei dati, la possibilità di documentare i passi dell'analisi e le fonti dei dati (in modo da garantire la trasparenza) e la ripetibilità (ossia la possibilità di ripetere facilmente l'analisi se qualche dato o qualche operazione vengono cambiate). I risultati di questo processo sono raccolti, aggiornati, catalogati, georeferenziati e messi a disposizione, mediante la consultazione o il *download*, attra-

¹³ In particolare, le date a partire dalle quali è disponibile la consultazione on line della BDQ OMI sono stabilite nel *Calendario annuale delle pubblicazioni OMI*, pubblicato sul sito internet istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

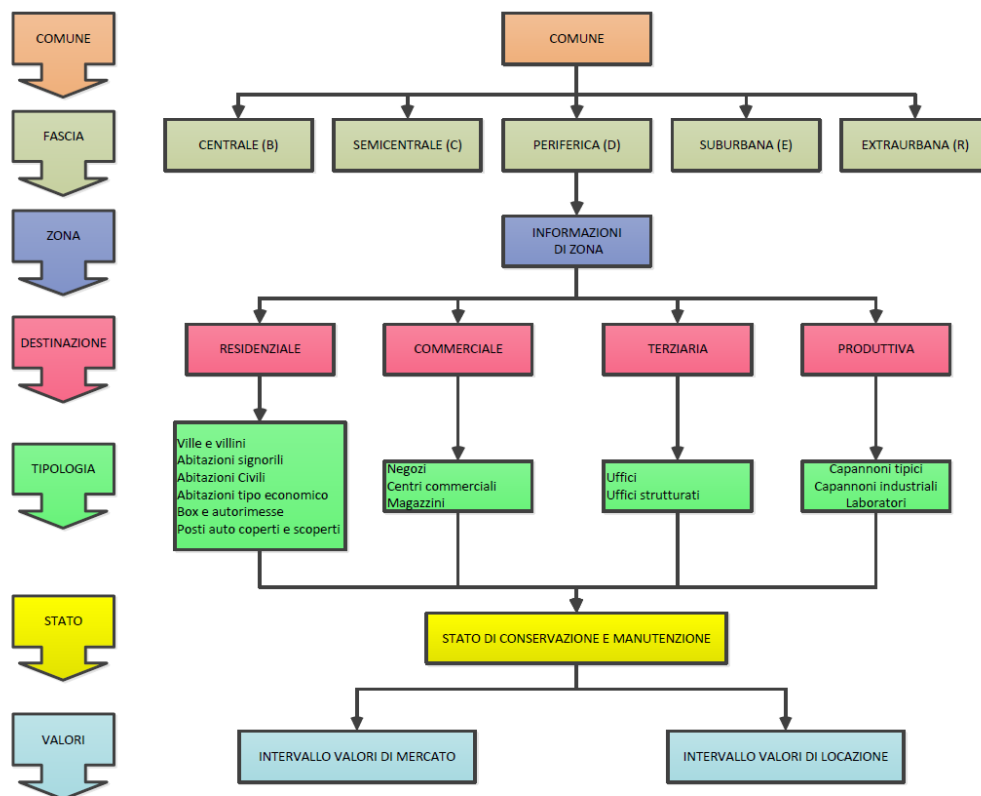
Link: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/>

¹⁴ Se per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione e manutenzione, è comunque specificato quello prevalente. Occorre, inoltre, evidenziare che per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo/manutentivo e per le tipologie Negozi, Centri commerciali il giudizio è da intendersi riferito alla posizione/attrattività commerciale e non allo stato conservativo/manutentivo dell'unità immobiliare.

verso il sito istituzionale dell’Agenzia delle entrate. Infine, si segnala che all’interno del sito vengono resi disponibili manuali e guide ai fini del rispetto dei principi di accessibilità e chiarezza.

Per quanto detto, al fine di garantire la rappresentatività, i dati della BDQ OMI sono strutturati nelle aggregazioni omogenee¹⁵ riportate nella figura seguente.

Figura 2: La struttura della BDQ OMI



Fonte: Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (cfr. nota 3)

Emerge chiaramente che a partire dal singolo territorio comunale si arriva con un livello sempre più dettagliato all’indicazione degli intervalli di quotazione della corrispondente zona OMI, destinazione d’uso, tipologia edilizia e, se disponibile, stato conservativo.

3 I contenuti della Banca Dati delle Quotazioni OMI: qualche numero

Per comprendere la dimensione e la rilevanza della BDQ OMI, nel paragrafo che segue, si fornisce evidenza dei principali contenuti, in termini numerici, degli archivi che la compongono.

In modo schematico, la BDQ OMI è costituita da tre archivi tra loro integrati e correlati: la base dati cartografica, l’archivio delle schede di rilevazione e l’archivio delle quotazioni immobiliari (Figura 3).

¹⁵ **FASCIA:** Aggregazione di zone omogenee contigue; rappresenta un’area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune, rispecchiando una collocazione urbanistica consolidata. Si distinguono in: *Centrale*, *Semicentrale*, *Periferica*, *Suburbana*, *Extraurbana*. **ZONA:** Porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. **DESTINAZIONE D’USO:** Aggregazione di tipologie edilizie secondo la loro omogenea destinazione d’uso, distinta in: *Residenziale* (uso abitativo); *Commerciale* (uso commerciale); *Terziaria* (uso direzionale); *Produttiva* (uso produttivo). **TIPOLOGIA EDILIZIA:** Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali. **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:** Condizione dell’unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell’efficienza degli impianti tecnologici presenti. Si distingue in: *Ottimo*, *Normale* e *Scadente*.

Figura 3: Gli archivi che compongono la BDQ OMI



Fonte: Nostra rappresentazione

Prendendo a riferimento il biennio 2018-2019, di seguito si fornisce un quadro di sintesi dei contenuti degli archivi cartografico, relativamente alla ripartizione in zone omogenee del territorio, delle schede di rilevazione e delle quotazioni.

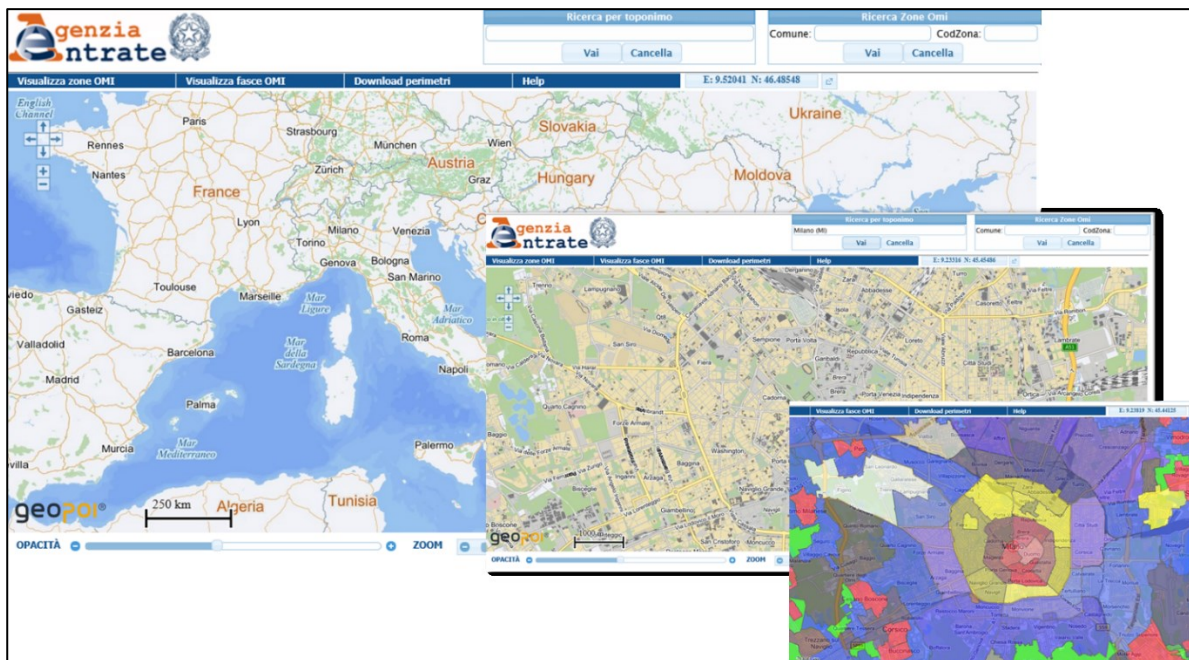
Al 2019, con riferimento ai comuni catastali (circa 7.940) sono perimetrare circa 27.300 zone OMI. Poco meno del 50% dei comuni è costituito da 2 zone omogenee, generalmente una zona centrale e una *extraurbana* a carattere rurale e solo l'1,8% dei comuni è ripartito in più di 10 zone. Nella Tabella 1 è fornito il dettaglio della distribuzione dei comuni per classi di zone per i semestri del 2018 e del 2019.

Tabella 1: Distribuzione del numero di zone per comune

Numero di zone	I sem 2018	II sem 2018	I sem 2019	II sem 2019
fino a 2	3.744	3.736	3.716	3.702
3	1.835	1.838	1.831	1.835
4 - 6	1.885	1.885	1.884	1.883
6 - 10	368	368	371	372
10 - 20	107	107	108	108
20 - 30	19	19	19	19
> 30	13	13	13	13
Totale comuni	7.971	7.966	7.942	7.932

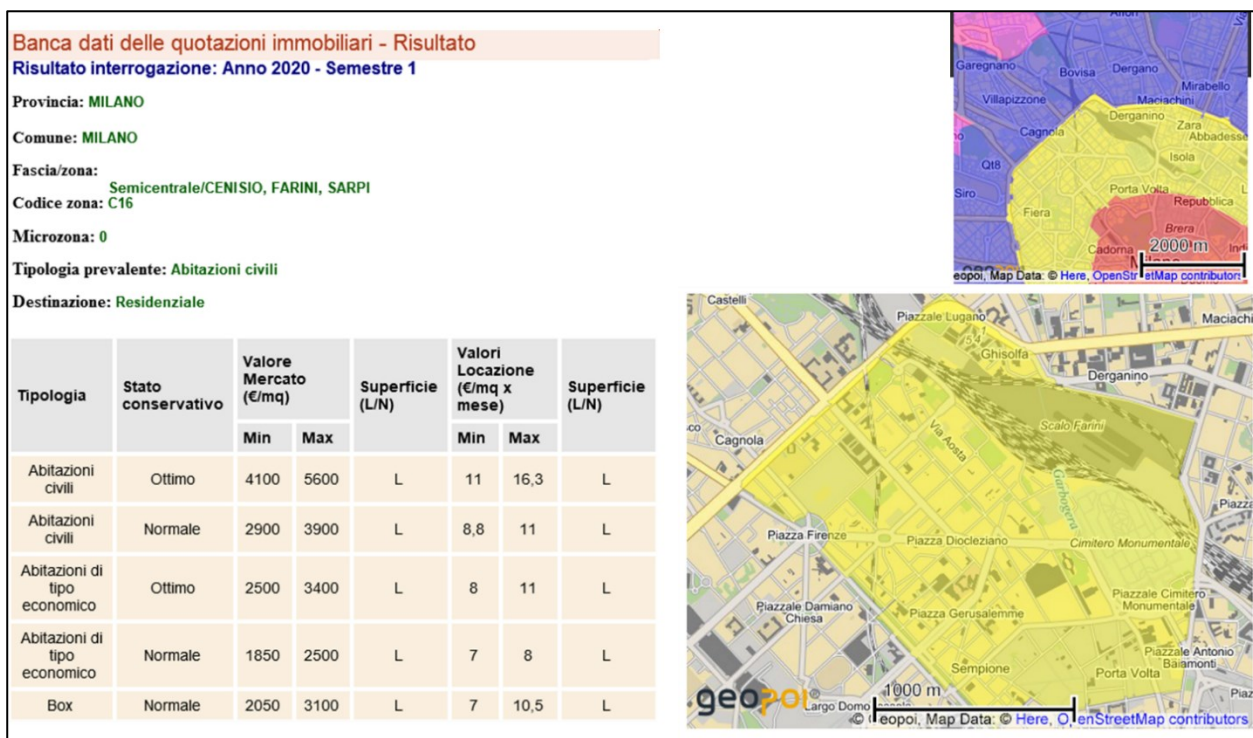
I confini delle zone sono elaborati su cartografia catastale e resi esonibili sul *framework* cartografico GEOPOI (*GEOcoding Points of Interest*) realizzato da SOGEI, il quale consente, relativamente all'ultimo semestre pubblicato, la consultazione delle quotazioni mediante navigazione cartografica e il *download* dei perimetri delle zone sia a livello provinciale sia comunale. In Figura 4 e in Figura 5 sono mostrate, a titolo esemplificativo, alcune schermate delle pagine del sito internet dell'Agenzia che consentono agli utenti di navigare e consultare i valori.

Figura 4: La visualizzazione delle zone OMI su GeoPoi



Fonte: Sito web Agenzia entrate

Figura 5: Dalla mappa alle quotazioni - il risultato della consultazione delle quotazioni



Fonte: Sito web Agenzia entrate

In particolare, in Figura 4 è mostrata la possibilità di effettuare la ricerca, per comune/località o toponimo, visualizzare il *layer* della zonizzazione OMI valida nel semestre, ed eventualmente richiedere e acquisire i perimetri dei poligono zone OMI. La Figura 5 illustra le modalità con cui è fornito all'utente il risultato dell'interrogazione delle quotazioni della zona scelta.

Le zone con almeno un intervallo di valori riferito a quotazioni e/o locazioni sono circa 24.300¹⁶ e gli intervalli sono 160.000, che potenzialmente valorizzano 18 tipologie edilizie¹⁷ per eventualmente al massimo tre stati manutentivi. In Tabella 2 è fornito, in modo sintetico, per i semestri delle annualità 2018 e 2019 il numero di zone perimetrare, le zone nelle quali è presente almeno un intervallo di valori e il numero di intervalli.

Tabella 2: Numero di zone e intervalli

	I sem 2018	II sem 2018	I sem 2019	II sem 2019
Zone	27.335	27.328	27.308	27.294
Zone con valori*	24.384	24.382	24.363	24.364
Intervalli di valori**	161.635	161.251	160.377	160.525

*Zone con almeno un intervallo di valori per le compravendite e/o per le locazioni. Sono comprese circa 160 zone dove la rilevazione è sospesa a causa di eventi sismici.

**Gli intervalli sono contati considerando anche la distinzione per stati manutentivi.

Fonte: Nostre elaborazioni su archivi OMI

Come detto nel paragrafo dedicato ai richiami sugli aspetti generali e metodologici (§ 2), al fine di aggiornare i valori di compravendita e di locazione, in ciascun semestre dell'anno, è programmata un'indagine di mercato nei comuni con dinamica di mercato. La rilevazione è condotta, distintamente per il mercato delle compravendite e per quello delle locazioni e ancora per la destinazione residenziale e non residenziale.

Per il mercato delle compravendite, la rilevazione dei dati economici e la loro elaborazione statistica è concentrata in circa 1.500 comuni e 4300 zone OMI. Nei comuni nei quali è effettuata la rilevazione si concentra il 75%¹⁸ circa delle compravendite di immobili ed è presente tra il 65%¹⁹ dello *stock* immobiliare censito al catasto.

Le indagini per il mercato delle locazioni sono effettuate in circa 300 comuni nei quali si osserva, limitatamente alle abitazioni, circa il 50% dei contratti di locazione registrati²⁰ e il 35% delle residenze potenzialmente disponibili²¹ ad essere concesse in locazione.

L'indagine è effettuata attraverso la raccolta di informazioni sulle unità immobiliari oggetto di acquisto o di locazione in un'apposita scheda standardizzata²². Dal 2004 l'archivio delle schede conta poco meno di 1,5 milioni di schede e negli ultimi anni, sono raccolte circa 93 mila schede all'anno in maggior parte riferite all'analisi del mercato delle compravendite e prevalentemente afferenti al settore residenziale (Tabella 3).

¹⁶ Il numero di zone può variare tra un semestre e l'altro, non solo per la revisione parziale delle zone che gli Uffici possono effettuare in presenza di cambiamenti nel territorio (urbanistici e di valore), ma soprattutto per le fusioni o frazionamenti (più rari) dei Comuni.

¹⁷ Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Abitazioni signorili, Abitazioni tipiche dei luoghi, Autorimesse, Box, Capannoni industriali, Capannoni tipici, Centri commerciali, Laboratori, Magazzini, Negozi, Pensioni e assimilati, Posti auto coperti, Posti auto scoperti, Uffici, Uffici strutturati, Ville e Villini.

¹⁸ Il dato è relativo all'annualità 2019 e si riferisce al totale delle compravendite del settore residenziale e non residenziale (esclusi i dati dei comuni dove vige il sistema del catasto tavolare).

¹⁹ Il dato è relativo all'annualità 2019 e si riferisce al totale delle compravendite del settore residenziale e non residenziale (esclusi i dati dei comuni dove vige il sistema del catasto tavolare).

²⁰ Il valore è calcolato considerando il totale dei contratti di locazione ad uso abitativo registrati nel 2019 nel territorio nazionale esclusi i comuni dove vige il catasto tavolare.

²¹ Lo *stock* considerato è il totale delle abitazioni non destinate ad abitazione principale.

²² Le schede sono disponibili nell'allegato 4 del *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, op.cit.

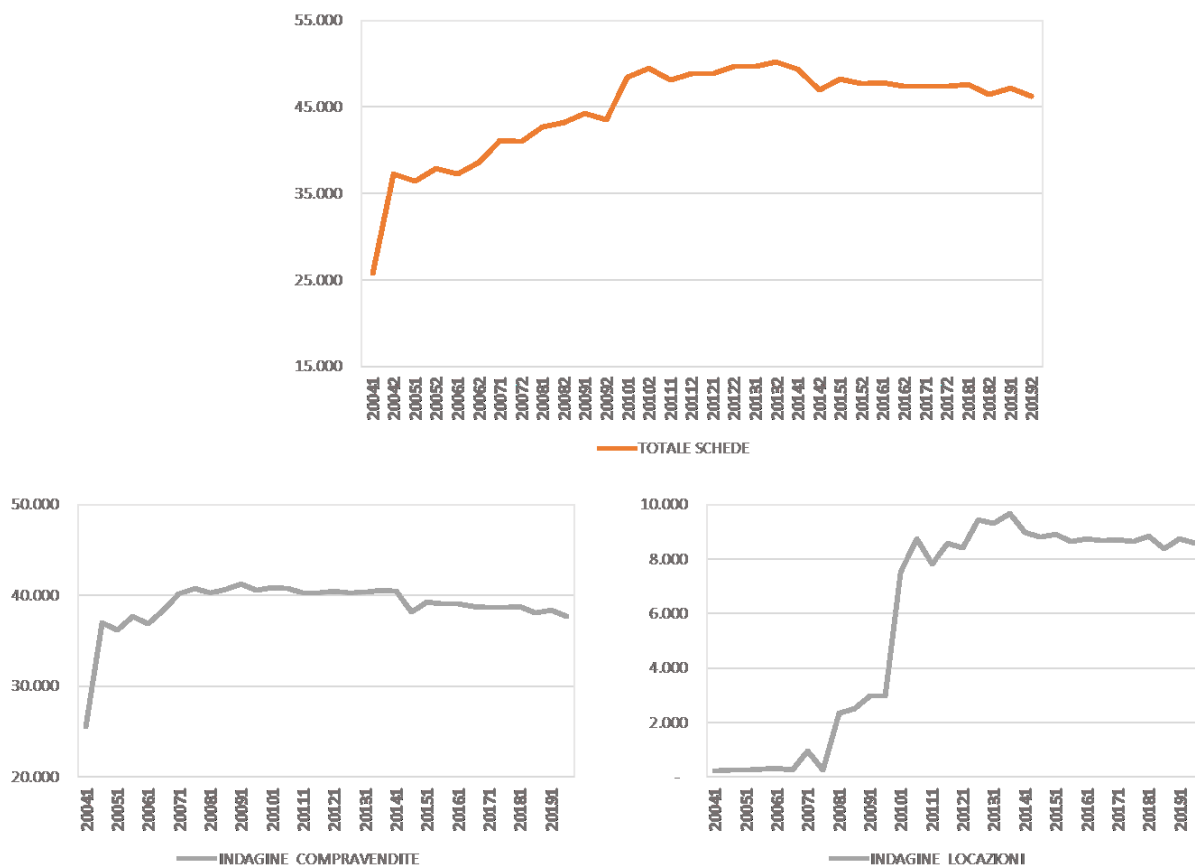
Tabella 3: Distribuzione schede rilevate per tipo di indagine e destinazione

TIPO INDAGINE	DESTINAZIONE	I sem 2018	II sem 2018	I sem 2019	II sem 2019
Compravendite	Residenziale	34.739	34.313	34.622	33.958
	Non residenziale	4.061	3.796	3.796	3.722
Locazioni	Residenziale	5.703	5.405	5.725	5.573
	Non residenziale	3.144	2.990	3.017	2.992
Totale schede	Residenziale	40.442	39.718	40.347	39.531
	Non residenziale	7.205	6.786	6.813	6.714
	Totale	47.647	46.504	47.160	46.245

Fonte: Elaborazioni su archivi OMI

L'analisi della serie del numero di schede complessive rilevate nei semestri a partire dal primo 2004 (Figura 6) mostra una crescita costante fino al 2010, una stabilizzazione intorno alle 50 mila schede a semestre tra il 2011 e il 2014, una diminuzione nel 2015, del tutto imputabile alla revisione decennale della zonizzazione che ha ridotto anche il numero di intervalli da indagare e infine un consolidamento intorno alle 46 mila a semestre dal 2015 ad oggi. Diverso è l'andamento se si distinguono le indagini effettuate nel mercato delle compravendite e delle locazioni le cui serie sono mostrate nei grafici in basso della stessa Figura 6, con la serie delle schede relative alle compravendite che ricalca sostanzialmente la serie complessiva rappresentando la quota maggiore e la serie delle schede per il mercato delle locazioni che mostra invece un incremento sostenuto fino al 2010 e una stabilità dal 2014.

Figura 6: Serie del numero di schede complessive, delle compravendite e delle locazioni



Fonte: Elaborazioni su archivi OMI

4 Pregi e limiti

Esaminate le caratteristiche principali, nel paragrafo saranno svolte alcune considerazioni e riflessioni sui pregi e sui limiti dei valori forniti dall'OMI, soffermandosi in particolare su alcuni aspetti che concernono il modo in cui i valori sono costruiti, l'interpretazione dell'informazione in essi contenuta e suo utilizzo, la capacità di fornire informazioni sull'evoluzione storica dei valori.

4.1. I valori come strumento di trasparenza

L'obiettivo-guida del percorso evolutivo che ha accompagnato la costituzione e l'aggiornamento della base dati delle quotazioni è stato il concetto di trasparenza e in particolare una tensione a concorrere all'aumento del livello di trasparenza del mercato immobiliare mediante il miglioramento dell'informazione sulle sue variabili chiave.

E' noto dalla letteratura economica²³ come l'incompleta informazione sia alla base dei fallimenti del mercato in numerose situazioni e rappresenti comunque una causa di inefficienza dei mercati; l'informazione è un bene fondamentale e differentemente da altre merci spesso non riesce ad essere prodotta in modo efficiente da meccanismi di mercato.

Si ritiene, al riguardo, che il contributo fornito dall'OMI, ovvero le informazioni rese disponibili sulle variabili economiche di compravendita e locazione, sia stato di grande impulso e abbia apportato un sensibile miglioramento in termini di qualità e quantità dell'informazione economica relativa al mercato immobiliare.

4.2. Fitta trama territoriale e dettaglio dell'informazione

I valori resi disponibili dall'OMI si riferiscono all'intero territorio nazionale e sono forniti in modo capillare essendo disponibili per più di 24 mila zone omogenee. All'interno delle zone, ad eccezione di quelle rurali, è sempre valorizzata la destinazione prevalente, per la maggior parte rappresentata da quella residenziale, circa il 97%²⁴, oltretutto le destinazioni terziario, 45% (cfr. nota 24), commerciale, 74% (cfr. nota 24) e ove opportuno quella relativa al settore produttivo, 64 % (cfr. nota 24).

La presenza di valori in tutti i comuni e al loro interno nelle singole zone omogenee, distinti per destinazione e ancora, laddove se ne ravvisa l'apprezzabilità, per stato conservativo, rappresenta un indubbio vantaggio in termini di completezza delle informazioni con i valori che vengono a costituire di per sé un'indicazione alla quale ancorarsi in assenza di ulteriori dati di mercato. D'altro lato, tuttavia, ciò rappresenta anche un limite all'informazione stessa, laddove questa si forma soprattutto su conoscenze ed esperienze (il secondo approccio metodologico indicato nel §2) che scontano, il più delle volte, l'impossibilità di riscontri empirici vista la scarsità, in alcune aree di mercato, di dati osservazionali²⁵. Sono, infatti, molti gli ambiti territoriali nei quali non è possibile costituire campioni statisticamente significativi ed è difficile effettuare rilevazioni di mercato.

²³ Il riferimento va a una branca della teoria economica (cosiddetta economia dell'informazione) che grazie ai contributi offerti, sin dagli anni settanta, da economisti quali, in particolare, J. E. Stiglitz, G. A. Akerlof e A. M. Spence ha posto in evidenza la connessione tra completa informazione ed efficienza dei mercati.

²⁴ La quota è calcolata sul totale delle zone nelle quali è valorizzata, con riferimento al mercato delle compravendite, almeno una tipologia al secondo semestre 2019.

²⁵ Il mercato immobiliare italiano è costituito in gran parte da comuni con attività di mercato scarsa o assente. Per avere un'idea è sufficiente considerare che circa il 90% dei comuni è classificato di "taglia" *Small* (S) con riferimento al mercato delle compravendite per il settore residenziale. Per un approfondimento sulla classificazione dei comuni per taglia di mercato si può consultare quanto riportato nell'articolo di G. Guerrieri, M. Festa e E. Ghirardo *Il ciclo del mercato residenziale, le differenze per struttura di mercato e il ruolo del credito*. Quaderni dell'Osservatorio, dicembre 2018.

Esiste poi un oggettivo pericolo che in tali ambiti territoriali sia il valore indicato dall'OMI a "fare il mercato". In assenza di un numero significativo di libere contrattazioni, il valore al quale ci si potrà riferire per acquistare o vendere un immobile potrebbe essere rappresentato dall'unico valore disponibile a cui più facilmente si può accedere. Si potrà così osservare una sorta di causa-effetto in senso inverso con l'OMI che esso stesso "causa" il mercato piuttosto che leggere il mercato.

Si ritiene, tuttavia, che fornire un valore di riferimento, sia un'informazione utile sebbene con i limiti, per alcuni ambiti, della rappresentatività. Come visto nel paragrafo § 2 i dati pubblicati sono definiti e aggiornati con regole stabilite nel manuale e nella procedura interna. Sono, infatti, utilizzate le conoscenze specifiche dei mercati locali e le competenze in materia estimativa delle strutture provinciali dell'Agenzia. Si ritiene che ciò consenta di poter mettere a disposizione dati sufficientemente attendibili con elevato dettaglio territoriale, anche laddove si è in presenza di territori a bassa dinamicità di mercato.

4.3. Attendibilità delle quotazioni

Nell'*excursus* dedicato alla costituzione e aggiornamento della BDQ dell'OMI è emerso come l'intero processo sia fondato su una metodologia resa trasparente, tra l'altro, dalla messa a disposizione di tutti gli utenti di un manuale che esplica le modalità tecniche e operative con le quali il prodotto/servizio offerto è costruito e aggiornato. In tal modo si fornisce evidenza a chiunque delle modalità con cui il dato è costituito e aggiornato. Inoltre, vale la pena evidenziare come al manuale si affianchino altri documenti a supporto della consultazione²⁶, nonché un'intera sezione²⁷ del sito internet dell'Agenzia dedicata all'Osservatorio e costantemente aggiornata.

L'attendibilità delle informazioni sui valori, nel mercato delle compravendite e in quello delle locazioni, risiede anzitutto nell'utilizzo, quale universo di riferimento delle indagini semestrali, di atti di fonte amministrativa ovvero rogiti e contratti (che rappresentano negli ultimi anni circa il 75% della fonte utilizzata per la raccolta delle schede). In secondo luogo, l'attendibilità è irrobustita dal confronto in diverse occasioni con altri organi e istituzioni, che rendono il processo di formazione delle quotazioni non autoreferenziale. Come detto nel § 2, presso ogni struttura provinciale dell'Agenzia è istituito un tavolo per la condivisione dei contenuti della BDQ OMI. Le riunioni del Comitato Consultivo Tecnico (CCT), rappresentano il tavolo di confronto e consultazione tecnica al quale l'Agenzia invita a partecipare, su base volontaria, i rappresentanti delle principali istituzioni locali, delle categorie tecnico-professionali, inclusi i notai e i commercialisti, e degli agenti immobiliari. Durante gli incontri, sono presentate per il confronto con i partecipanti le informazioni acquisite nella fase di indagine e le relative elaborazioni. Questi incontri con i soggetti istituzionali ed economici, che operano nel settore, consente di limitare parte dell'autoreferenzialità nella determinazione delle quotazioni e più in generale di avere una condivisione sugli andamenti dei mercati locali.

Al vantaggio dell'attendibilità, l'utilizzo di dati di fonte amministrativa, va scontata la poca tempestività. I dati che si consolidano in un atto o in un contratto sono, infatti, l'espressione di un accordo tra le parti che può essere avvenuto anche diverso tempo prima della loro lettura. Si tratta di una criticità non superabile. Tuttavia, si deve tener conto che nel processo di rilevazione sono considerati, in misura limitata, anche i dati desunti dalle offerte immobiliari. In tal senso, nell'aggiornamento delle quotazioni, sia fondate sull'analisi statistica sia basate sull'*expertise*, si riesce a tenere in conto di dati più attuali.

²⁶ Si fa riferimento alla disponibilità del documento "Sintesi del Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI", della "Guida alla consultazione delle quotazioni OMI" consultabili al link <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>

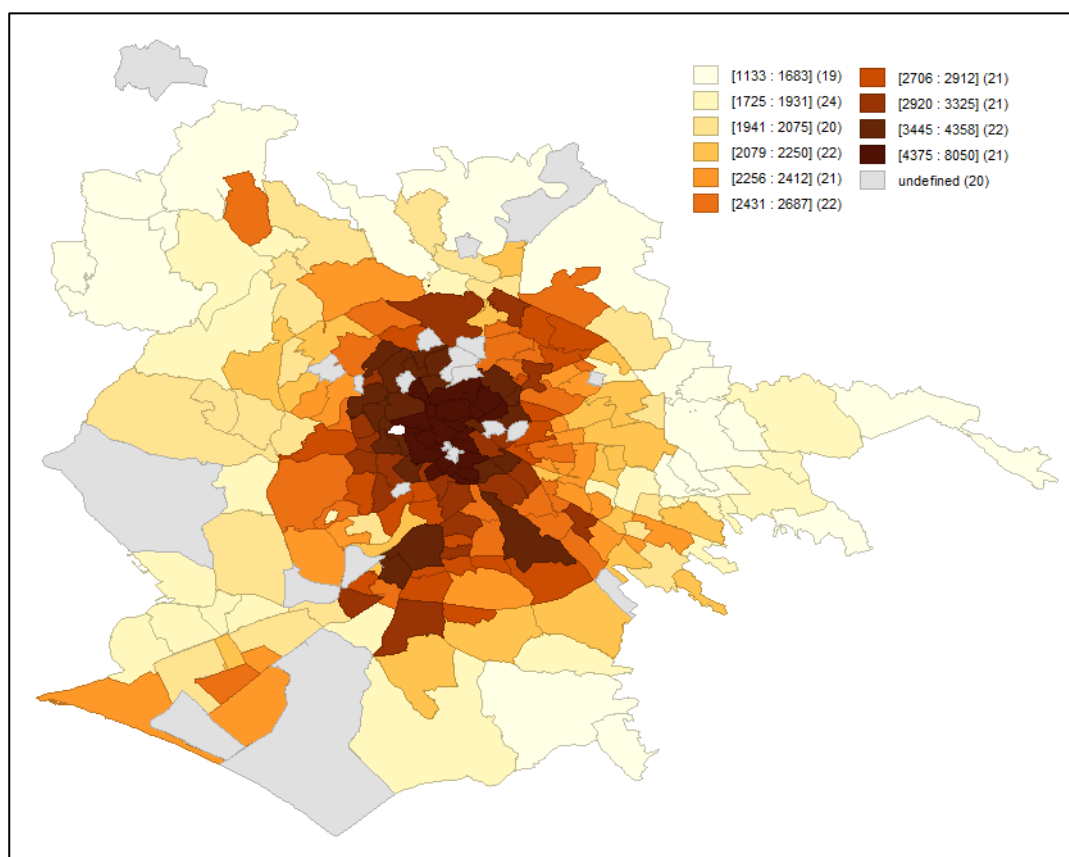
²⁷ La sezione è raggiungibile al link <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>

4.4. Le quotazioni come parametro

La disponibilità di valori, ad un livello territoriale dettagliato, consente di poter utilizzare il dato elementare per la costruzione di indicatori sintetici di posizione e di variabilità e ancora offre la possibilità di effettuare aggregazioni con l'ausilio di altre variabili, ad esempio di natura spaziale e/o temporale. In questo paragrafo si esplora l'utilità delle quotazioni per la costruzione di alcuni indicatori, per analisi micro e macro economiche, per confronti tra livelli dei valori in ambiti territoriali diversi per l'utilizzo dei valori in modelli econometrici.

Per una esemplificazione, si considerano le quotazioni medie²⁸ residenziali delle zone OMI della città di Roma. Nella mappa tematica della Figura 7 i poligoni delle aree, che individuano le zone OMI in cui è suddivisa la città, sono ombreggiati in relazione ai decili della distribuzione delle quotazioni medie al II semestre 2019. La semplice analisi grafica mostra il minore/maggiore apprezzamento delle quotazioni nel passare da aree periferiche verso quelle centrali ed offre, seppure a livello intuitivo, una dimensione del gradiente centro-periferia.

Figura 7 Distribuzione delle quotazioni medie residenziali nelle zone OMI di Roma (valori in livelli)



Fonte: Elaborazione su dati OMI - Agenzia entrate

L'individuazione di aree all'interno delle quali si ravvisa omogeneità, ovvero una variabilità contenuta dei valori, consente di poter considerare significativi indicatori di posizione quali medie o mediane dei prezzi o dei canoni. Sotto questo assunto, i valori medi possono rappresentare la gerarchia degli apprezzamenti all'interno della città. Qualora si verifichi che i livelli siano difformi dalla realtà, la gerarchia dei valori non è alterata se le differenze relative sono mantenute in modo sostanziale. In tal senso, si ritiene che le quotazioni OMI siano in grado di ben rappresentare la mappa gerarchica dei diversi apprezzamenti all'interno delle città. L'informazione offerta è di indubbia utilità per chiunque si appresti ad operare una scelta di acquisto, di loca-

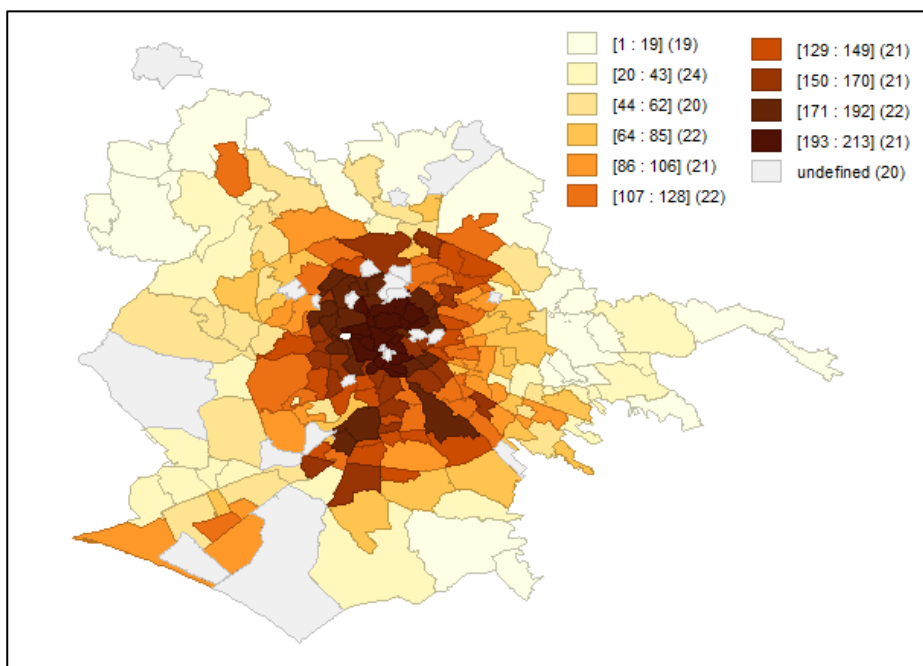
²⁸ Ci si riferisce alla media, calcolata come media semplice dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali per tutti gli stati conservativi presenti in ogni zona OMI.

zione o a valutare alternativamente tra acquisto e locazione, in quanto, in modo facile e intuitivo, l'informazione fornisce un ordinamento dei valori. Dato un vincolo di *budget* e un possibile accesso al credito, ovvero le risorse finanziarie disponibili, la famiglia può indirizzarsi verso alcune localizzazioni, agevolando, in questo modo, il processo sequenziale che la domanda compie ai fini dell'insediamento localizzativo.

Questa informazione sull'ordinamento dei valori può essere declinata in vari altri modi: come ordinamento dei ranghi (Figura 8) o come ordinamento del differenziale tra quotazioni medie di zona e rispetto alla media delle quotazioni dell'intero Comune (Figura 9).

Nella mappa di Figura 8, si visualizzano le zone ordinate in senso crescente, da quella più economica a quella più cara, della variabile quotazione media delle abitazioni al secondo semestre 2019. Dal punto di vista statistico ciò che la mappa tematica rappresenta non è che la visualizzazione dei ranghi delle zone OMI della città di Roma rispetto alla variabile valore medio delle abitazioni.

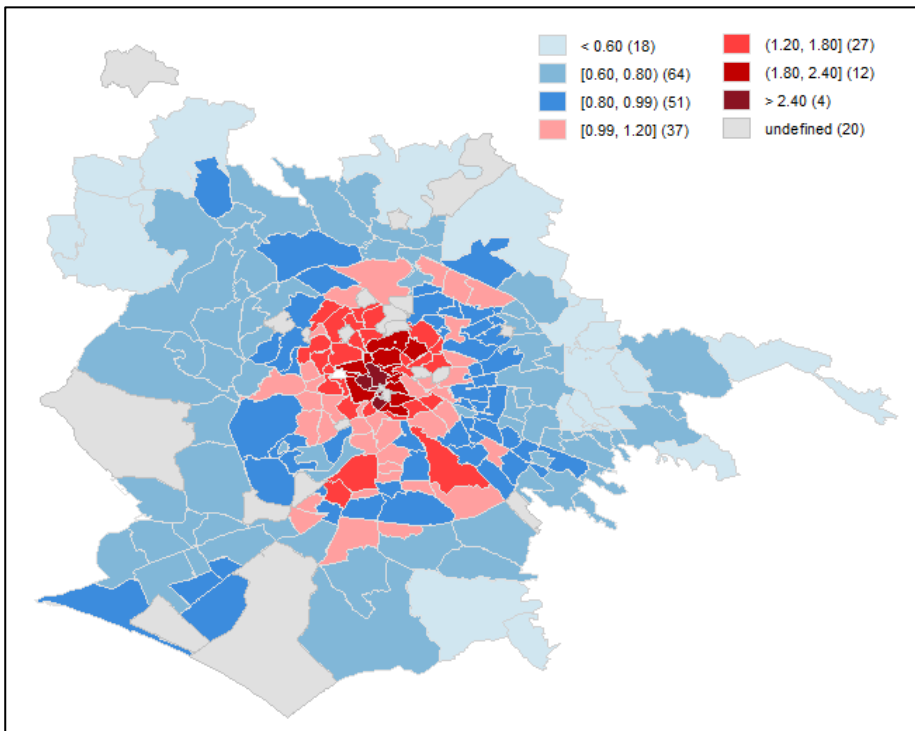
Figura 8: Ranghi delle zone OMI di Roma in riferimento alle quotazioni medie residenziali



Fonte: Elaborazione su dati OMI - Agenzia entrate

I differenziali alla base della Figura 9 sono costruiti, per ciascuna zona e con riferimento al secondo semestre 2019, come rapporto tra la media di zona, di cui è detto con riferimento alla Figura 7, e la media semplice delle medie di zona quale valore di riferimento per l'intera città di Roma. In tal modo ciò consente di apprezzare le differenze, rispetto alla media cittadina, dei valori espressi dalle diverse zone. In qualche misura, dà conto di come si distribuiscono le differenze della rendita differenziale all'interno della città.

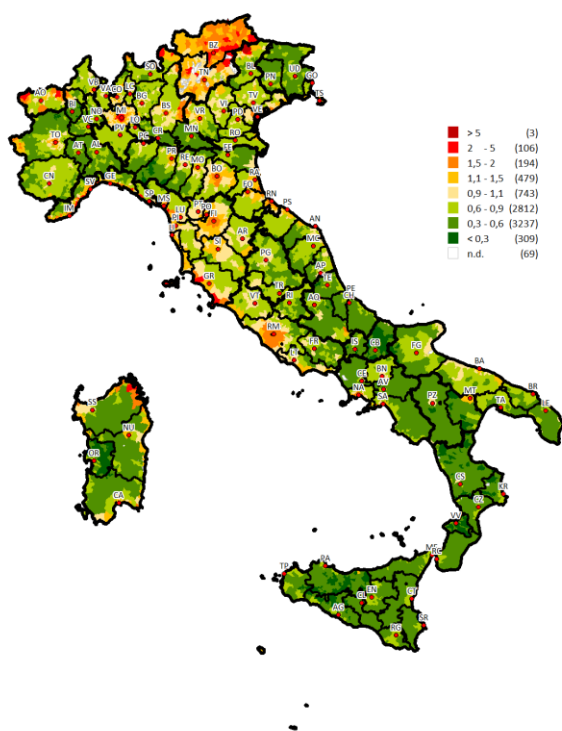
Figura 9: Differenziale di valore delle quotazioni medie residenziali nelle zone OMI di Roma rispetto al valore medio



Fonte: Elaborazione su dati OMI - Agenzia entrate

Generalizzando, è possibile ottenere una distanza relativa, del valore medio delle abitazioni di ciascun comune, rispetto ad un indicatore sintetico scelto a riferimento (media, mediana, minimo o massimo) riferito al livello nazionale come mostrato in Figura 10.

Figura 10 Differenziali di quotazioni medie residenziali per i comuni (rispetto al valore medio)



Fonte: Rapporto Immobiliare 2020 settore Residenziale - Agenzia entrate

Questo tipo di indicatori può essere valorizzato in alcuni ambiti di analisi e non in altri: per esempio può non essere di particolare ausilio nella sfera della valutazione immobiliare di singoli immobili, mentre lo è nell'ambito di studi e analisi di economia urbana e sviluppi urbanistici.

Un ulteriore esempio di utilizzo dei valori forniti dall'OMI è quello volto a stimare la ricchezza dei proprietari. A titolo di esempio si cita la pubblicazione "*Gli Immobili in Italia*" (edizione 2017) dove i dati OMI, in particolare, sono utilizzati per fornire un'analisi della distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare oltreché del valore del patrimonio abitativo²⁹.

La granularità delle quotazioni, in termini territoriali e di tipologia immobiliare, consente, tra l'altro, di scalare facilmente, con le attenzioni opportune, per livello spaziale da un livello micro territoriale, ad un livello macro. Ciò agevola sensibilmente il passaggio da livelli macro di analisi a quelli per ambiti territoriali prescelti (comunale, provinciale, regionale).

Infine, spesso le quotazioni OMI sono state utilizzate, nelle loro diverse rappresentazioni (valori medi assoluti delle quotazioni, parametri, differenziali, rapporti) quali variabili all'interno di analisi econometrica, in particolare nella stima di modelli edonici³⁰.

4.5. La stima per intervallo

Quando l'incertezza del fenomeno da rappresentare risulta ampia, come nel caso delle variabili economiche indagate dall'Osservatorio, per fare inferenza su un parametro non osservabile della popolazione è preferibile procedere con una stima per intervalli. Questa presenta anche il vantaggio di fornire indicazioni sull'incertezza riferibile alla stima. Tuttavia, sotto diversi aspetti, l'intervallo presenta anche alcuni limiti.

L'intervallo statistico calcolato sul campione rilevato rappresenta un parametro al quale ancorare l'aggiornamento dell'intervallo delle quotazioni. In questo senso, può essere difficile osservare tendenze univoche tali da stabilire se apportare una variazione e in caso affermativo in quale senso. Inoltre, è possibile che per lunghi periodi, nonostante gli estremi dell'intervallo calcolato possano oscillare, il valor medio di un campione può restare confinato all'interno degli estremi dell'intervallo di quotazioni stabilito. Ipotizzando ad esempio di aver stabilito, in una certa zona, in un periodo iniziale, un intervallo di estremi a e b ; nelle rilevazioni successive, si potrà osservare che a e b devono essere variati in aumento o in diminuzione di una certa quantità. Tuttavia, se i valori osservati non mostrano per un periodo più o meno lungo una tendenza di fondo all'aumento o alla diminuzione, l'intervallo costruito al tempo iniziale t_0 può risultare ancora rappresentativo al tempo t_0+n .

Per mostrare l'effetto citato, si presenta di seguito un esercizio di simulazione. Si sono simulati dei campioni costituiti da 50 valori (per ipotesi prezzi medi al m^2) per 30 tempi (trimestri, semestri) e per ciascun campione

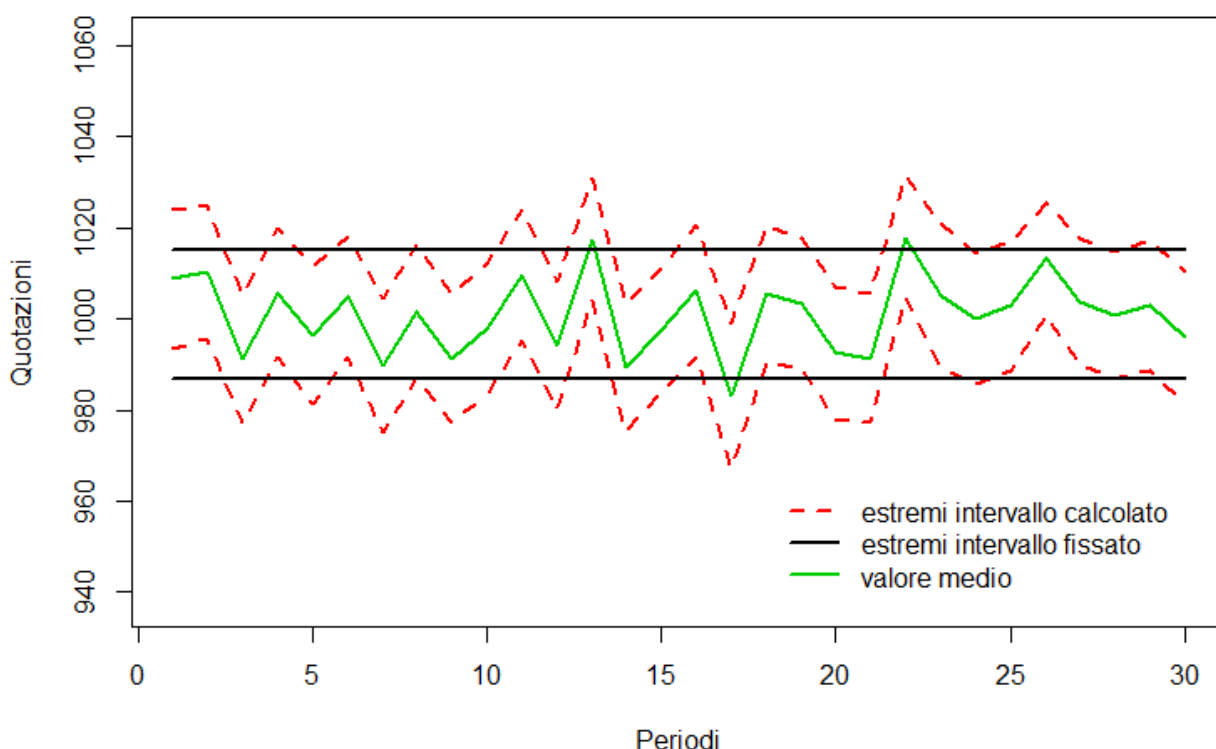
²⁹ La pubblicazione edizione 2017 e le pubblicazioni delle annualità precedenti sono disponibili al link <https://www1.finanze.gov.it/finanze3/immobili/#/>

³⁰ A titolo di esempio si citano di seguito alcuni articoli su rivista e alcuni studi pubblicati sui Quaderni dell'Osservatorio:

- Michelangeli, A. Zanardi, *Hedonic Price Indexes for the Housing Market in Italian Cities*, Econpublica Working Paper No. 126 2009
- M. Iacobini, G. Lisi, *Prezzi edonici delle caratteristiche abitative e analisi di regressione multipla: suggerimenti pratici per la stima*, Rivista di Economia e Statistica del Territorio, 2106, fascicolo 2, pp.5 - 42
- E. Ghirardo, C. Andreussi, *Stima di una funzione di prezzo edonico. Il caso di Catania* in Quaderni dell'Osservatorio, Numero 2, anno 2012
- E. Ghirardo, *Aggregazioni di coefficienti di un modello edonico. Un approccio di regressione geografica ponderata* in Quaderni dell'Osservatorio, anno 2013
- E. Ghirardo, R. Ciula e M. Festa *Effetti di non linearità nei modelli edonici: un esercizio di regressione quantilica* in Quaderni dell'Osservatorio, anno 2014

si sono calcolati l'intervallo di confidenza, la media e si è fissato *a priori* un valore minimo e massimo per l'intervallo posto, per ipotesi, pari alla media dei valori minimi e dei valori massimi di tutti gli intervalli ottenuti. Nel grafico di Figura 11 è mostrato il risultato, con le linee rosse che rappresentano l'intervallo calcolato per ciascun periodo, la linea verde il valore medio e le linee in nero sono gli estremi dell'intervallo fissato. Si osserva che, nell'intero periodo, salvo poche eccezioni, il valore medio resta all'interno dell'intervallo stabilito. Si tratta di una situazione che si osserva spesso soprattutto in zone caratterizzate da scarso mercato. In altri termini, riferendosi a condizioni di normalità e al concetto di prevalenza, in media, non si hanno elementi tali da comportare una modifica degli estremi dell'intervallo. Questa simulazione mostra con evidenza come, a meno, come si è detto, di tendenze persistenti all'aumento (o alla riduzione) dei valori, la stima per intervalli può essere poco sensibile a variazioni continue nel tempo di più o meno lievi entità.

Figura 11: Simulazione intervalli e quotazioni per periodi



Fonte: Elaborazione su dati OMI - Agenzia entrate

Il limite può essere superato dalla selezione accurata delle unità da inserire nell'elaborazione; infatti, la selezione corretta del campione conduce a poter variare l'intervallo in modo da rappresentare non oscillazioni erratiche quanto piuttosto tendenze di fondo che descrivono l'andamento del fenomeno oggetto di indagine.

Se la scarsa variabilità nel tempo dei limiti dell'intervallo costituisce dunque un limite della scelta di fornire valori per intervallo, tuttavia ha il pregio di riuscire a cogliere l'eterogeneità delle osservazioni all'interno di una stessa zona OMI. Infatti, benché la zonizzazione limiti gran parte della variabilità dei valori, omogeneizzando la localizzazione, i valori all'interno di una stessa zona possono essere ancora molto variabili per ragioni afferenti alla diversità di caratteristiche delle unità immobiliari e ancora alla posizione di dettaglio all'interno della zona come sarà più avanti evidenziato.

Accade, inoltre, che per recepire una variazione al rialzo o al ribasso del valor medio e dei limiti dell'intervallo, che si consolida nella realtà, si apporta in un'unica soluzione un incremento/diminuzione di forte entità che ge-

nera, di fatto, un *break* della serie. Queste criticità si amplificano, ovviamente, qualora i mercati territoriali osservati sono a bassa dinamicità.

4.6. Analisi del trend

Nel precedente paragrafo, dedicato all'analisi delle quotazioni come parametro, si è posto in evidenza come i valori consentano, in modo anche piuttosto semplice, di poter effettuare confronti spaziali tra ambiti territoriali diversi. Se la comparazione territoriale non presenta particolari criticità, anche al livello minimo di zona OMI, altrettanto non può dirsi dell'analisi temporale.

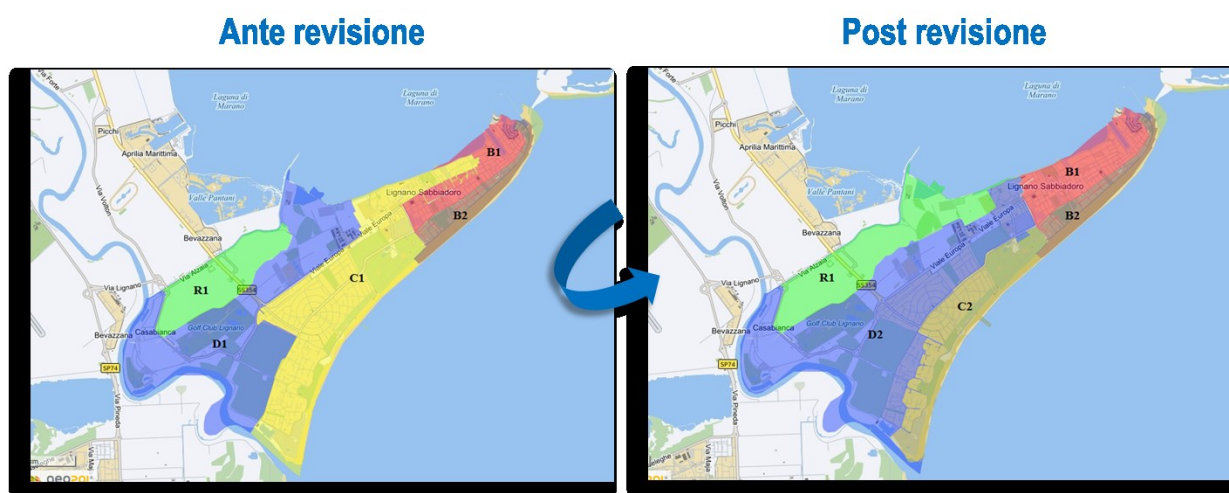
La variabilità nel tempo dei confini dei poligoni delle zone OMI cui si è accennato, comporta una difficoltà nella lettura storica dell'andamento delle quotazioni, in particolare alla scala territoriale di dettaglio della zona OMI. Se, infatti, alcune tecniche statistiche di ricostruzione del dato, possono considerarsi valide nell'aggregazione territoriale più ampia, del comune o per gruppi di comuni, a livello di zona OMI l'errore commesso inficia la bontà dei risultati dedotti da tecniche di ricostruzione.

L'analisi storica dei dati al livello di zone OMI è seriamente compromessa dalle revisioni straordinarie dei perimetri delle zone previste generalmente con cadenza decennale. Le revisioni straordinarie si rendono, tuttavia, necessarie per tener conto di modifiche del contesto urbano quali espansioni per nuovi insediamenti o altro.

Alterazioni dei perimetri delle zone avvengono di frequente anche per tener conto di variazioni della cartografia catastale e ancora a seguito di modifiche della ripartizione amministrativa dei comuni quali fusioni e soppressioni dei comuni stessi. Si tratta, quindi, di miglioramenti della perimetrazione necessari a meglio rappresentare la realtà. In questi casi, poter costruire una serie di valori nel tempo che racconti l'andamento del fenomeno di interesse, la variazione dei prezzi e/o dei canoni, risulta piuttosto complesso e può essere fatto solo attraverso espedienti statistici che spesso si rivelano inadeguati.

Un esempio di interventi sulla zonizzazione di un comune è mostrato in Figura 12 dove risulta chiaro come l'articolazione del territorio risulta molto diversa tra una perimetrazione e l'altra con la conseguenza che il confronto storico tra i valori perde validità per le singole zone e anche per l'intero ambito comunale.

Figura 12: Esempio di revisione della zonizzazione – Comune di Lignano Sabbiadoro

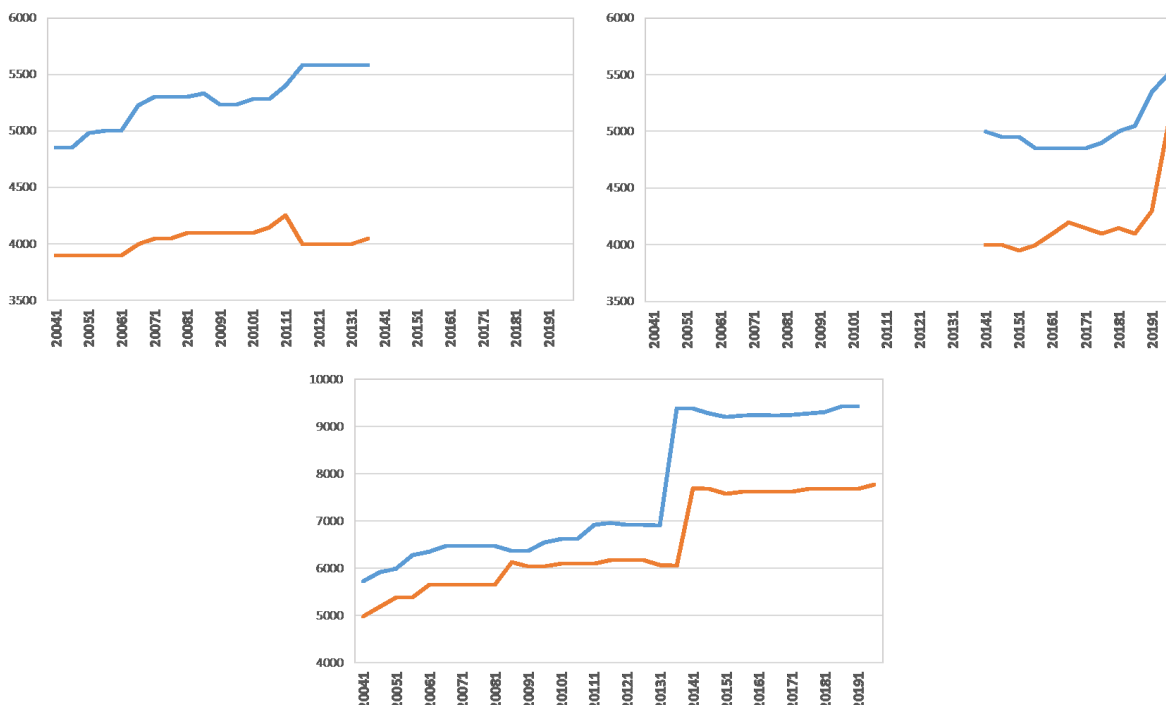


Fonte: Nostra rappresentazione dei poligoni (file kml) su GeoPoi

In Figura 13 sono visualizzati tre esempi di criticità che si possono riscontrare nell'analisi in serie storica dei valori: nel primo grafico (in alto a sx) la serie è interrotta nel semestre in cui la zona è stata soppressa per re-

visione, al contrario nel secondo grafico (in alto a dx) la serie inizia successivamente alla revisione e infine nell'ultimo grafico pur non essendo interrotta, la modifica dei perimetri della zona ha comportato un cambiamento dei valori tali da rendere non confrontabile il periodo precedente e successivo alla revisione.

Figura 13: Esempi di criticità nella comparazione storica dei valori



Fonte: Elaborazione su dati OMI - Agenzia entrate

La lettura storica dei valori è inoltre inficiata dalle modifiche degli stati manutentivi e delle tipologie quotate che di semestre in semestre possono modificarsi. Queste variazioni comportano modifiche dell'intervallo che causano "salti" della serie per i quali si rende necessario un trattamento statistico nel caso si voglia analizzare l'evoluzione dei valori.

Il tema della comparabilità delle quotazioni nel tempo è indubbiamente un punto meritevole di attenzione verso il quale l'OMI dedicherà in futuro particolare attenzione per raggiungere il livello di efficienza informativa, noto come "efficienza informativa in forma forte" che si osserva quando l'insieme delle informazioni è costituito dalle informazioni storiche dei prezzi.

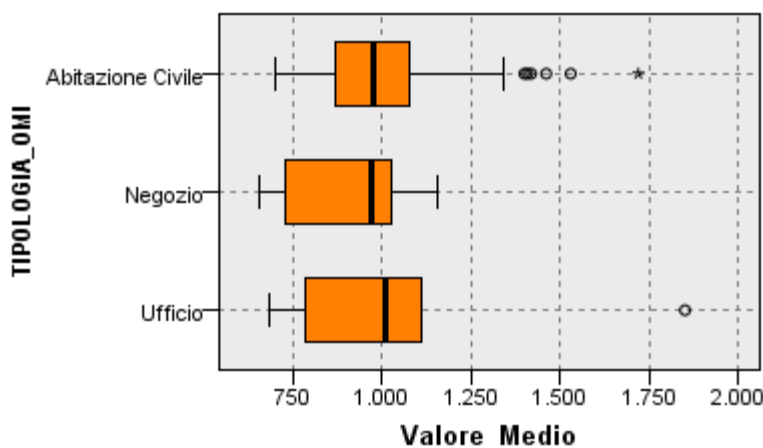
4.7. Valori: prevalenza, ordinarietà e valor medio

Il tentativo di cogliere il valore riferito alla tipologia prevalente nello stato di normalità risponde all'esigenza di non poter fornire una graduazione dei valori in relazione a tutte le variabili che influenzano il valore di mercato di un immobile. Ciò costituisce un vantaggio in quanto l'informazione viene a costituire un valore medio teorico che si osserva in un periodo, in una zona e per una tipologia immobiliare in una condizione di ordinarietà. Nel senso indicato la quotazione si pone quindi come un riferimento medio che nella realtà va "aggiustato" rispetto a caratteristiche di maggiore/minore apprezzamento riguardo a ciò che in quella zona è l'ordinario³¹. Il *range* dei prezzi che si può osservare in un fissato periodo, nella stessa zona, per una tipologia può risultare anche piuttosto ampio, come negli esempi mostrati nei *boxplot* di Figura 14 che, a solo titolo esemplificativo, mostra-

³¹ Il concetto di ordinario va inteso rispetto a quanto presente nella zona per una data tipologia.

no la distribuzione dei prezzi al m² di una zona per le tipologie Abitazione civile, Negozio e Ufficio. Le quotazioni sono costruite indagando la parte centrale della distribuzione dei valori effettivi, ovvero dei prezzi osservati. Nella parte centrale cade la quota maggiore delle osservazioni e ragionevolmente sono ciò che in quella zona e per quella tipologia è l'ordinarietà, trascurando ciò che si presenta con minore frequenza e che per varie motivazioni si colloca su valori troppo distanti, in basso o in alto, rispetto alla media. Appare chiaro quindi che nella lettura di un valore bisogna tenere in conto che intorno ad esso vi è un'intera distribuzione di valori più o meno simmetrica e che non sempre quel valor medio teorico è l'unica moda della distribuzione.

Figura 14: Distribuzione quotazioni (al m²) per tipologia



Fonte: Elaborazione su dati OMI

In questa complessità, ciò che è bene tenere in conto, tra l'altro, come evidenziato sul sito internet dell'Agenzia, che *"nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli"*³².

Tale avvertenza, implicitamente, racchiude in sé i limiti delle quotazioni per alcune utilizzazioni. Le quotazioni, dunque, debbono e possono essere utilizzate per alcuni scopi e non per altri, come si è cercato di evidenziare nei paragrafi precedenti³³.

4.8. Divulgazione delle quotazioni OMI

Un aspetto importante della diffusione delle informazioni concerne la loro accessibilità e fruibilità. Si è già avuto modo in questo articolo di accennare come gran parte delle azioni messe in campo nell'ambito della BDQ OMI abbiano riguardato il miglioramento delle modalità con cui i valori sono resi disponibili agli utenti. In questa direzione i maggiori sforzi sono stati perseguiti per rendere gratuita la consultazione in modo facile, navigando su mappa o testuale da *web browser* e ancora negli ultimi anni da *app* per dispositivi mobili.

Per realizzare al meglio la diffusione dei dati ci si è orientati al rispetto dei principi di tempestività e puntualità delle informazioni. Sull'argomento si rinvia, per ulteriori considerazioni all'articolo, riportato in questa edizione dei Quaderni, dedicato alla diffusione dei dati dell'OMI³⁴.

³² L'avvertenza è riportata nella pagina web alla quale si accede per la consultazione dei valori al link

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>

³³ Cfr. anche l'articolo di M. Carlucci e G. Nolè, *OMI e processi estimativi: l'utilizzo delle informazioni*, in questo numero dei Quaderni.

³⁴ Cfr. E. Ghirardo, G. Cantone, W. Moscatelli, *Divulgazione e richieste dei dati OMI*, in questo numero dei Quaderni, paragrafi 2 e 3.

5 Conclusioni e cenni su sviluppi futuri

In questo articolo si è cercato di evidenziare, seppur in sintesi, come i valori della BDQ OMI siano in grado di fornire taluni elementi informativi significativi e utili e, d'altra parte, come queste informazioni vadano comprese e circostanziate al fine di un loro corretto utilizzo. In particolare, si è evidenziato come il vantaggio della copertura territoriale sia generato da un compromesso ritenuto accettabile tra rigore metodologico e utilizzo delle informazioni fondate sull'*expertise* supportata, ove possibile, dall'inferenza statistica e ancora come l'articolazione del territorio in zone OMI, per ridurre l'eterogeneità dei beni immobiliari e la stima per intervallo, non siano soluzioni in grado di risolvere del tutto il contenimento della variabilità dei valori. Inoltre, la natura spaziale del dato di cui qui si è trattato, che presenta il vantaggio di essere riferito ad un territorio e ad esso georiferito, nonché di ben rappresentare la caratteristica di fissità del bene immobile, ne compromette però la lettura storica delle quotazioni, essendo legata alle variazioni delle perimetrazioni territoriali.

Consapevoli, quindi, dei pregi e dei limiti del prodotto/servizio offerto, si ritiene opportuno svolgere in conclusione alcune considerazioni sintetiche sulle possibili linee evolutive.

La BDQ OMI è, infatti, costantemente oggetto di iniziative volte a sviluppare e ad aggiornare, soprattutto attorno ai suoi sistemi informatici, un sistema di mezzi di fruizione dell'informazione che disponga di canali di accesso, metodi di presentazione ed elaborazione ben armonizzati e omogenei, in modo da agevolare le diverse categorie di utenti nel soddisfare i propri bisogni informativi³⁵.

Le evoluzioni e gli sviluppi sono, dunque, orientati a contribuire sempre di più alla conoscenza e alla trasparenza del mercato immobiliare che riveste un ruolo di particolare rilievo sul piano economico e sociale.

Nell'ambito dell'evoluzione tecnologica in atto nei servizi catastali, cartografici, nei servizi estimativi e dell'OMI, particolare rilievo riveste lo sviluppo del Sistema Integrato del Territorio (SIT). Il SIT è un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche (elementi geometrici, posizionali e rappresentazioni del territorio) con informazioni alfanumeriche (attributi censuari) ed è caratterizzato dalla georeferenziazione dei dati organizzati per opportuni *layer* informativi e dalla gestione di data base relazionali che consentono di aggiungere all'elemento spaziale una molteplicità di altre informazioni. Si tratta di un graduale processo di implementazione e miglioramento dei livelli di correlazione delle informazioni degli archivi amministrativo-censuari, cartografici, planimetrici e di pubblicità immobiliare. Processo che consentirà nel tempo di sviluppare servizi non solo interni all'Agenzia per una migliore gestione delle informazioni, ma potenzialmente anche all'esterno, per gli utenti.

In tale contesto la DC SEOMI, in collaborazione in particolare con il *partner* tecnologico SOGEL e la Direzione Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità immobiliare, è impegnata nello sviluppo della migrazione degli applicativi OMI dall'attuale piattaforma informatica *Territorio Web* (in cui sono inserite le diverse applicazioni relative all'OMI) al nuovo SIT. Tale passaggio avrà un impatto sostanziale sulla gestione della BDQ OMI e richiederà un grande impegno in relazione alle modifiche che si riusciranno ad apportare ai processi di rilevazione/elaborazione e di controllo delle quotazioni OMI.

Dal punto di vista progettuale, invece, tra le varie attività che vedono impegnata la DC SEOMI, si evidenzia il progetto di ricerca & sviluppo denominato "Innovazione BDQ OMI" che ha come obiettivo, necessariamente di medio periodo, quello di valutare la possibilità di innovare la metodologia di costituzione e aggiornamento dell'attuale Banca Dati, costruendone una in grado di aumentare la qualità, in termini di rappresentazione della realtà, delle quotazioni OMI. Per fare un semplice accenno, un problema che si pone nell'ambito della selezione del campione di prezzi osservati su cui si procede ad effettuare una stima per intervalli, è quello di com-

³⁵ Si veda, al riguardo, lo sviluppo dell'app *OMI mobile*. Cfr. F. Papa- A. Tinelli, *OMI Mobile: un'applicazione per la consultazione delle quotazioni immobiliari* in Quaderni dell'Osservatorio, anno 2019.

prendere quanto della variabilità osservata è indotta da una diversa composizione delle caratteristiche degli immobili osservati, e quanto invece sia indotta dalla effettiva variazione monetaria del valore dei beni osservati. Impiegare metodologie, tutte da sperimentare, che affinino la stima per intervalli nel senso indicato è uno dei principali oggetti del progetto di ricerca & sviluppo in corso.

Bibliografia

Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare. *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, 2017 pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>

Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Rapporto Immobiliare 2020 settore Residenziale*, 2020

Agenzia delle entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Quotazioni immobiliari*, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al link <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>

A. Michelangeli, A. Zanardi, *Hedonic Price Indexes for the Housing Market in Italian Cities*, Econpublica Working Paper No. 126, 2009

E. Ghirardo, C. Andreussi, *Stima di una funzione di prezzo edonico. Il caso di Catania in Quaderni dell'Osservatorio*, Numero 2, anno 2012, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al link: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263967/Quaderni+dell'Osservatorio+dicembre+2013_Quaderni_Anno_II_N_2_Dic_2013.pdf/7ae4ea40-c028-fd8d-a893-821b8d7e3aa0

E. Ghirardo, *Aggregazioni di coefficienti di un modello edonico. Un approccio di regressione geografica ponderata in Quaderni dell'Osservatorio*, anno 2013, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al link: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263967/Quaderni+dell'Osservatorio+dicembre+2013_Quaderni_Anno_II_N_2_Dic_2013.pdf/7ae4ea40-c028-fd8d-a893-821b8d7e3aa0

E. Ghirardo, R. Ciula e M. Festa, *Effetti di non linearità nei modelli edonici: un esercizio di regressione quantilica in Quaderni dell'Osservatorio*, anno 2014, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al link: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263967/Quaderni+dell'Osservatorio+dicembre+2014_Quaderni+Dicembre+2014.pdf/80b0ae7a-84a5-cfda-12d4-a5a7f6e71f52

F. Papa, A. Tinelli, *Omi Mobile: un'applicazione per la consultazione delle quotazioni immobiliari in Quaderni dell'Osservatorio*, anno 2019, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263933/Quaderni+2019.pdf/df95fde-0b75-5e23-a881-2b8fd1cd383b>

G. Guerrieri, M Festa e E. Ghirardo, *Il ciclo del mercato residenziale, le differenze per struttura di mercato e il ruolo del credito*. Quaderni dell'Osservatorio Appunti di Economia, dicembre 2018, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate al link: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263967/Quaderni+del+Osservatorio+-dicembre+2018_Quaderni_Osservatorio_2018.pdf/3e892419-c89d-494b-4f91-cea613992e25

M. Iacobini, G. Lisi, *Prezzi edonici delle caratteristiche abitative e analisi di regressione multipla: suggerimenti pratici per la stima*, Rivista di Economia e Statistica del Territorio, 2106, fascicolo 2, pp.5 - 42

Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia delle entrate *Gli Immobili in Italia. Ricchezza, reddito e fiscalità Immobiliare*, 2017

Patrimonio e mercato immobiliare: lo sviluppo delle statistiche OMI

DI MAURIZIO FESTA*, FILIPPO LUCCHESE**, SAVERIO SERAFINI***

1 Le statistiche OMI: il percorso evolutivo

Con la nascita nel 2001 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (d'ora in avanti OMI) nell'ambito dell'Agenzia del territorio¹ si concretizza una risposta, fino a quel momento scarsa, frammentata e sostanzialmente limitata all'interno del perimetro amministrativo, all'ineluttabile esigenza di costruire un'adeguata informazione economica sul patrimonio immobiliare nazionale e sui flussi di mercato che lo riguardano (compravendite, locazioni, mutui ipotecari).

Prima di allora², l'interesse da parte dell'Amministrazione ad analizzare il mercato immobiliare, originato dalla necessità di stimare il valore dei beni ai fini fiscali, condusse negli anni '90, presso la Direzione Generale Catasto e Servizi Tecnici Erariali, ad istituire l'Osservatorio dei Valori Immobiliari, nell'intento di fornire agli Uffici Tecnici Erariali (quindi alla stessa Amministrazione) dati articolati e il più possibile aggiornati relativamente ai valori di mercato del patrimonio immobiliare. Questi dati erano disponibili quindi esclusivamente per uso interno all'Amministrazione e solo dal 1997 furono resi disponibili all'utenza esterna, facendo emergere nuove esigenze di completezza, attendibilità e affidabilità delle informazioni rese dall'Osservatorio e gettando le basi per il futuro OMI.

Fin dal primo momento, il filo conduttore lungo il quale è maturata l'esperienza dell'OMI in questi venti anni è stato quello di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare³, con l'ambizione di poter divenire un autorevole riferimento istituzionale nel panorama della produzione dell'informazione economica sul mercato immobiliare. In tal senso, l'azione dell'OMI è stata intesa come il contributo volto al superamento di barriere all'informazione economica sul mercato immobiliare attraverso la valorizzazione statistica degli archivi in possesso dell'amministrazione finanziaria, a partire da quelli del catasto, della pubblicità immobiliare e del registro. L'elaborazione dei dati acquisiti in procedimenti amministrativi attraverso strumenti di carattere scientifico-statistico, dunque, è stata interpretata come il valore aggiunto determinante nell'ottica della icasticità dell'informazione.

Il ruolo dell'OMI si è man mano consolidato e parallelamente si è manifestata l'esigenza di ampliare e migliorare le informazioni e i dati forniti, sia all'interno del perimetro amministrativo, sia all'esterno.

Le finalità alla base di questa evoluzione possono essere considerate essenzialmente tre:

* M. Festa, Responsabile Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Servizi stimati e Osservatorio del Mercato Immobiliare (DC SEOMI)

** F. Lucchese, Funzionario Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della DC SEOMI

*** S. Serafini, Funzionario Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della DC SEOMI

¹ Come si è detto l'OMI fu costituito presso l'Agenzia del territorio, incorporata a partire dal 1 dicembre 2012 nell'Agenzia delle entrate. Il decreto istitutivo delle Agenzie fiscali (art.64, comma 3 e 3 bis, del decreto legislativo del 30/07/1999 n. 300 - Riforma dell'organizzazione del Governo - modificato da con Decreto-legge del 02/03/2012 n. 16 e con Decreto-legge del 06/07/2012 n. 95) attribuisce quindi all'Agenzia delle entrate la competenza sulla gestione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

² Cfr. G. Guerrieri *Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): un po' di storia*, in questo numero dei Quaderni, §§ 2 e 3.

³ *Ibidem*, § 3.

- costituire adeguato supporto nella prospettiva di una radicale riforma del catasto;
- fornire adeguato supporto alle attività interne di valutazione immobiliare;
- rappresentare un autorevole punto di riferimento quale fonte informativa dei fenomeni socio-economici connessi al patrimonio e al mercato immobiliare.

Se il primo punto non ha ancora oggi trovato attuazione⁴, gli altri due sono diventati il fulcro dell'intera attività dell'Osservatorio e nell'ambito di essi sono stati definiti processi e regole per i servizi erogati e i prodotti concepiti, sono state sviluppate procedure informatiche, progettate nuove attività e tracciate le linee di evoluzione. Il lavoro di costruzione, prima, e di sviluppo e affinamento, poi, dell'OMI è stato dunque incentrato essenzialmente sulle fonti informative (le banche dati) e sui modelli di analisi statistica e di interpretazione dei dati.

Quanto alle fonti informative si tratta, come si è già detto, di banche dati amministrative, dunque strutturate in funzione di obiettivi molto diversi da quelli di carattere statistico. Da un lato, dunque, si è manifestata l'esigenza di migliorare la qualità dei dati di origine, obiettivo non facile e, in ogni caso, perseguibile solo in presenza di una crescente consapevolezza dell'importanza della statistica nel buon funzionamento del settore; dall'altro, si è trattato di elaborare modelli interpretativi in grado di dedurre, dai dati disponibili, il maggior numero possibile di informazioni utili alla comprensione dei fenomeni socio-economici esplorati.

Nei primi vent'anni di questo lungo tragitto ci sono stati alcuni passaggi particolarmente significativi che di seguito, in sintesi cronologica, si ripercorrono.

- **2003:** è stata presentata e pubblicata la prima edizione del *Rapporto Immobiliare* annuale (dal 2009 suddiviso in due Rapporti annuali dedicati al settore residenziale⁵ e agli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva⁶), dove per la prima volta il mercato immobiliare italiano veniva analizzato, per dimensione, composizione e dinamica, attraverso i dati estratti dagli archivi amministrativi del Catasto e della Pubblicità immobiliare, riconoscendo a tali dati la validità informativa che tuttora si approfondisce e si amplia.
- **2006:** è stato introdotto⁷ il regime fiscale del cosiddetto "prezzo-valore", cioè la disgiunzione della base imponibile dal prezzo dichiarato di una compravendita, misura che ha trasformato un dato privo di valenza statistica (un prezzo dichiarato di convenienza fiscale, appunto) in un'informazione preziosa (il corrispettivo pagato nella compravendita) per la comprensione delle dinamiche reali di mercato. È seguita un'innovazione altrettanto rilevante, introdotta nella legge di conversione del c.d. decreto Bersani: per tutte le altre fattispecie di cessioni a titolo oneroso, non disciplinate con il prezzo-valore (e cioè, principalmente ma non solo, quelle aventi ad oggetto unità immobiliari non abitative), il legislatore torna al valore venale *tout court*, eliminando di fatto il riferimento, anche ai soli fini del controllo, ai valori fondati sulle rendite catastali⁸.
- **2009:** fu presentato e pubblicato il primo volume di Immobili in Italia (giunto oggi alla sua settima edizione), e con esso si sono gettate le basi per la costituzione di una banca dati integrata contenente informa-

⁴ Cf. G. Guerrieri *Lo sviluppo ...*, op.cit. § 3, in particolare nota 9.

⁵ Dal 2011 il Rapporto è stato pubblicato in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI), che cura l'*Housing Affordability Index*.

⁶ Fin dal 2009 il Rapporto è stato realizzato con la collaborazione di Assilea (Associazione nazionale delle società di leasing).

⁷ Con l'art. 1, comma 497 della l. 23 dicembre 2005, n. 266 (finanziaria 2006) entra in vigore il cosiddetto regime fiscale "prezzo-valore" che introduce, a partire dal primo gennaio 2006, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, la facoltà di determinare l'imponibile ai fini dell'imposta di registro sulla base del valore catastale (valore), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto (prezzo).

⁸ Infatti l'art. 35, comma 23-ter, del decreto legge 223/2006, convertito con modificazioni nella Legge 248/2006, ha inserito in calce all'art. 52, D.P.R. 131/1986 il comma 5-bis ai sensi del quale «le disposizioni dei commi 4 e 5 [che escludono dall'accertamento il valore o il corrispettivo dichiarato se calcolato sulla base delle rendite catastali] non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, e successive modificazioni».

zioni sulle principali caratteristiche degli immobili, sul loro effettivo utilizzo e sulle variabili fiscali e patrimoniali dei proprietari, con il fine di colmare il gap informativo degli archivi disponibili. Il volume, realizzato dal Dipartimento delle Finanze e dall'OMI con il contributo del partner tecnologico SOGEI, è incentrato sull'analisi delle informazioni contenute nella banca dati integrata del patrimonio immobiliare⁹ (gestita dal Dipartimento delle Finanze e progettata assieme all'OMI) e permette, tra l'altro, di comprendere i fenomeni sociali, economici e culturali legati a una delle componenti principali della ricchezza degli italiani, famiglie e imprese, ovvero gli immobili e, in particolare, le abitazioni; obiettivo del volume è fornire a studiosi, addetti ai lavori e *policy-maker* uno strumento indispensabile per comprendere appieno come questo patrimonio viene utilizzato, quale valore esprime, quali differenziali geografici lo caratterizzano. Il volume ha inoltre incluso, nelle diverse edizioni finora pubblicate, approfondimenti tematici, quali quello sulla tassazione immobiliare, con confronti anche di respiro internazionale, sul gettito e sul *tax gap* delle imposte immobiliari.

- **2012:** l'Istat, nell'ambito di un progetto europeo mirato alla produzione di indici dei prezzi degli immobili residenziali, ha avviato la pubblicazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento; alla sua realizzazione ha concorso l'OMI, collaborando con l'ISTAT per implementare la "*base dati delle compravendite immobiliari*", ottenuta dall'incrocio degli archivi del Catasto, della Pubblicità immobiliare, del Registro e dell'OMI, contenente le informazioni necessarie sia alla costruzione del primo indice dei prezzi delle abitazioni in Italia sia allo sviluppo e al miglioramento qualitativo delle statistiche fornite dall'OMI.
- **2015:** l'OMI ha portato a termine un nuovo processo di produzione dei dati statistici sul mercato immobiliare basata sulla disponibilità di un'evoluta piattaforma di *predictive analytics* e *data science* che opera direttamente sugli archivi dei microdati, consentendo l'esplorazione sempre più di dettaglio dei fenomeni connessi al patrimonio e al mercato immobiliare; questo importante sviluppo, da un lato, ha permesso di superare, riducendo la filiera di lavorazione, i limiti di macchinosità nella definizione e nello sviluppo di elementi innovativi e le inevitabili difficoltà nella individuazione delle potenzialità dei contenuti informativi degli archivi; dall'altro, ha consentito di indagare a fondo le informazioni originarie disponibili, di rilevarne criticità e potenzialità inesprese, di verificare possibili nuovi incroci e relazioni e di definire algoritmi di selezione e riorganizzazione delle informazioni più appropriati ed efficaci.
- **2016:**
 - o sono state diffuse, nell'ambito del Rapporto immobiliare – settore residenziale, le statistiche afferenti le locazioni di abitazioni a seguito dell'implementazione della *base dati delle locazioni immobiliari*, contenente le informazioni sugli immobili oggetto di nuova locazione; tale base dati è il risultato dell'integrazione tra l'archivio dei modelli presentati per la registrazione dei contratti di locazione, provenienti dall'archivio del registro, nei quali viene specificato l'oggetto della locazione e sono contenute le informazioni che riguardano tipologia, durata e valore economico del negozio, gli archivi catastali e la banca dati OMI;
 - o è stato approvato il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385), il Capo I bis e, in questo, l'articolo 120-sexiesdecies che assegna all'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate il ruolo del *controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale* e il compito di *effettuare le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza ma-*

⁹ Tale banca dati ha natura statistica e non amministrativa in quanto è formata da una estrazione, con correzione e completamento dei dati in base ad una serie piuttosto ampia di ipotesi, delle informazioni tratte dalla banca dati del Catasto edilizio urbano, dalla banca dati delle quotazioni OMI, dalle dichiarazioni dei redditi (UNICO e 730) e dai CUD, dalle banche dati dei versamenti delle imposte sulla proprietà degli immobili (ICI, IMU e TASI), dalla banca dati del registro.

cro-prudenziale. Da qui ha avuto inizio una costante collaborazione con il Servizio stabilità finanziaria del Dipartimento economia e statistica della Banca d'Italia per la definizione di specifici indicatori finalizzati al monitoraggio del mercato immobiliare residenziale, seguendo i dettati della raccomandazione¹⁰ dell'*European Systemic Risk Board* (ESRB), utili al controllo dei rischi connessi alle dinamiche del mercato stesso.

- **2017:** è stato operato un mutamento sostanziale nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero e alla superficie di unità immobiliari compravendute.
- **2018:**
 - o è stata attivata, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia, la *diffusione gratuita sui servizi telematici* Fisconline ed Entratel dei dati delle compravendite immobiliari nel dettaglio comunale, con l'obiettivo di migliorare la fruibilità dei dati a beneficio sia della ricerca scientifica sia della trasparenza e concorrenza del mercato¹¹.
 - o si è aggiunto alla produzione statistica dell'OMI il *Rapporto Mutui Ipotecari*, ulteriore tassello nel panorama dell'informazione economica diffusa dall'Osservatorio, che conclude un lavoro pluriennale di progettazione e analisi sugli archivi delle iscrizioni ipotecarie, gestite nell'ambito della pubblicità immobiliare, con l'obiettivo di analizzare, traducendo a fini statistici le informazioni disponibili, il complesso dei finanziamenti concessi a fronte di garanzia ipotecaria su immobili e di fornire informazioni sulla destinazione di utilizzo di tali finanziamenti.
- **2020-2021:** dal 7 dicembre 2020 è attivo il nuovo servizio "*Consultazione dei valori dichiarati nelle compravendite immobiliari*", che rappresenta un ultimo contributo, in ordine di tempo, al quadro informativo sugli aspetti dei valori economici del mercato, rendendo disponibile la consultazione di dati puntuali sui prezzi di compravendita dei beni immobili nelle singole transazioni.

Le diverse tappe dello sviluppo sopra sinteticamente rappresentate hanno comportato un progressivo ampliamento e perfezionamento delle basi dati, che si è tradotto in una ricca offerta editoriale concentrata sui principali temi del patrimonio e del mercato immobiliare (*stock*, compravendite, locazioni, mutui ipotecari) e nella produzione di un'ampia informazione statistico-economica, indipendente e liberamente accessibile, al servizio del Paese.

2 I recenti sviluppi delle analisi statistiche e l'OMI

Le tendenze in atto negli ultimi anni in ambito statistico seguono essenzialmente tre direttrici.

La prima è lo sfruttamento sempre più diffuso degli archivi amministrativi, cioè dei dati raccolti per finalità non statistiche, i quali stanno progressivamente affiancando alcune indagini più tradizionali, penalizzate da una serie di fattori: i costi molto elevati, sia per gli istituti di statistica che per la collettività, la complessità organizzativa, i tempi lunghi di elaborazione nonché i limiti rispetto all'analisi longitudinale.

La seconda è l'irruzione dei cosiddetti *Big Data*, cioè di quei dati caratterizzati da un'incomprimibile combinazione di volume, velocità e varietà, alla cui base vi è la digitalizzazione ogni giorno più pervasiva, sia degli oggetti sia delle relazioni, e da cui scaturiscono nuove potenziali fonti informative, non sempre agevoli da gestire e da valorizzare.

¹⁰ La raccomandazione dell'*European Systemic Risk Board* (ESRB) del 31.10.2016, aggiornata il 21.03.2019, definisce una serie di indicatori (sezione 1 – raccomandazione A e B) che si riferiscono in particolare agli acquisti di immobili residenziali da parte di famiglie "consumatrici" effettuati con l'ausilio di mutui ipotecari.

¹¹ Sugli stessi canali telematici Entratel e Fisconline a partire dal 1° semestre del 2016, le quotazioni di mercato dell'OMI e le zonizzazioni comunali sono fruibili gratuitamente in formato elaborabile (file .csv e .kml) all'utenza, operatori del settore e semplici cittadini, per l'intero territorio Nazionale, per una specifica Area territoriale, per una Regione, una Provincia o un Comune.

La terza, che attiene alla fase di diffusione, ma di riflesso anche alla produzione, grazie alle possibilità di integrazione che offre, è la liberalizzazione dei dati nota sotto il nome di *Open Data*, con cui si intende la disponibilità da parte dei titolari a condividere i dati in loro possesso in forma libera, gratuita e, soprattutto, riutilizzabile. Sullo sfondo di questo scenario si pone la questione della riservatezza dei dati personali, cui la società e il legislatore prestano un'attenzione crescente e le cui esigenze di tutela rischiano di entrare in aperto conflitto rispetto ad alcune possibili evoluzioni di questi fenomeni.

La prima di queste tendenze è senza dubbio quella più risalente nel tempo. L'uso degli archivi amministrativi a scopi statistici è una pratica di lunga tradizione in molte parti del mondo, soprattutto in Nord Europa, ma anche in Canada e negli Stati Uniti. La novità recente sta nel fatto che in questi ultimi anni il fenomeno ha conosciuto una forte accelerazione. Tante sono le ragioni che hanno innescato la transizione verso i dati di fonte amministrativa, prima tra tutti l'innovazione tecnologica, che, sia pure con ritardo, ha investito anche la sfera delle attività pubbliche, comportando un sostanziale miglioramento nella qualità e nella accessibilità degli archivi.

In Europa una spinta importante in questa direzione è venuta dal regolamento statistico (Reg CE n.223/2009), che dedica l'art.24 alle esigenze di accesso ai dati amministrativi ai fini "dello sviluppo, della produzione e della diffusione di statistiche europee". Come si è già accennato, alla base di questa scelta strategica c'è un favorevole rapporto costi-benefici, che in realtà può variare significativamente a seconda del tipo e del campo di indagine. In termini molto generali si può dire che gli effetti positivi nell'utilizzo statistico dei dati amministrativi sono i seguenti: semplificazione e riduzione degli adempimenti di cittadini e imprese; contenimento dei costi per la funzione statistica; aumento dell'accuratezza delle stime e incremento della capacità informativa dell'*output*. Riguardo agli ultimi due punti, tanti sono i fattori che concorrono. Attraverso gli archivi amministrativi possono infatti rendersi accessibili nuove variabili, spesso relative a fenomeni non ancora esplorati, e solitamente si riesce ad avere una maggiore copertura della popolazione d'interesse, nonché un più elevato dettaglio territoriale e settoriale. La fonte amministrativa permette inoltre, almeno a volte, di incrementare la frequenza e la profondità temporale dei dati e, soprattutto, dà, in molti casi, la possibilità ai ricercatori di seguire le stesse unità nel tempo, il che offre occasioni di studio molto preziose. Infine, non bisogna trascurare che il dato amministrativo ha una serie di impieghi derivati molto importanti in statistica come, ad esempio, nei procedimenti di stima indiretta, nella costituzione di liste per la conduzione di indagini statistiche o nella validazione dei dati raccolti attraverso queste ultime¹².

D'altra parte, si deve porre particolare attenzione nell'utilizzare i dati amministrativi, in quanto vi è una serie di limitazioni di cui occorre essere consapevoli e che include: l'assenza o la scarsità di controllo sulla qualità dei dati, la possibilità di avere variabili o record mancanti, le possibili differenze nella definizione dei concetti che potrebbero portare a problemi di distorsione, nonché di copertura, la tempestività dei dati (essendo la raccolta dei dati fuori dal controllo dell'istituto di statistica, è possibile che, a causa di eventi esterni, parte o tutti i dati non vengano ricevuti in tempo) e infine alcuni costi associati con i dati amministrativi, ad esempio quelli relativi ai sistemi informatici eventualmente necessari per pulire e integrare i dati stessi.

Per rendere più tangibile la difficoltà nell'utilizzo di queste informazioni si possono fare alcuni esempi concreti relativi all'archivio dei contratti di locazione impiegato dall'OMI per la produzione di alcune statistiche e in cui confluiscono i dati di varie fonti amministrative: il registro (presso il quale i contribuenti devono assolvere gli adempimenti fiscali legati alla stipula di un nuovo contratto e che restituisce dati sulle parti e sull'oggetto della transazione), il catasto (che fornisce informazioni sulla natura, sulla rendita, sulla consistenza del bene locato), la banca dati OMI (che è un archivio derivato con le quotazioni e i canoni relativi alla zona omogenea di appartenenza dell'immobile) e, infine, le dichiarazioni (limitatamente al dato relativo all'utilizzo del bene come abita-

¹² R. Monducci, *Dati amministrativi per le analisi socio-economiche e la valutazione delle politiche pubbliche*, Convegno Inps-Siep, 2018.

zione principale). Il primo problema riguarda la copertura della popolazione di interesse (non essendovi obbligo di registrazione per contratti di durata inferiore ai 30 giorni ed essendo rilevante il fenomeno dell'evasione totale¹³). Il secondo, comune alle compravendite, è che l'unità di rilevazione non è l'unità statistica oggetto di analisi: le registrazioni e le trascrizioni che alimentano gli archivi si riferiscono a contratti che possono contenere una pluralità di immobili, con la conseguenza che il trattamento di alcune variabili non differenziate all'origine (in particolare il prezzo o il canone) costituisce una seria criticità. Vi è poi la questione della nomenclatura, nel senso che le definizioni utilizzate in ambito amministrativo possono non coincidere con quelle che servono alla statistica: nello specifico esiste uno iato tra la tipologia fiscale dei contratti così come classificata nei modelli di registrazione e quella civilistica prevista dalle norme di diritto privato e su cui si vorrebbero riportare le variabili rilevate. Non è solo la complessità della legislazione civilista e fiscale, ma anche la sua instabilità a complicare il lavoro dello statistico. Quest'ultima caratteristica, infatti, solleva un ulteriore problema, che è quello della discontinuità delle serie temporali, peraltro legata a modifiche non solo normative ma anche puramente amministrative (in questo senso le locazioni costituiscono un caso di scuola, stante la molteplicità di modelli dichiarativi susseguirsi nel tempo). Un altro tema concerne la tempestività, cioè il rischio della obsolescenza dei dati, i quali accumulano inevitabilmente una serie di ritardi prima di poter essere elaborati e diffusi: quello tra la stipula e la registrazione, quello dei tempi tecnici legati al controllo sulla liquidazione da parte degli uffici e di fornitura e alle verifiche di qualità e alla gestione dei flussi da parte dei sistemi informatici, senza dimenticare che per alcune variabili i dati si formano molto prima (nel corso della trattativa tra le parti) rispetto a quando appaiono poi nel contratto. L'aspetto più problematico riguarda, infine, la qualità di alcuni dati che sono di grande interesse per lo statistico, ma che non essendo, al contrario, rilevanti nel procedimento amministrativo non ricevono la stessa attenzione rispetto ad altri (in generale tutti i dati che non hanno incidenza sul regime fiscale). Ciò rende necessaria un'attività più o meno intensa di *data cleaning*¹⁴ e persiste il rischio di compromettere la validità di alcuni risultati.

Grande attenzione viene posta, in ogni caso, a questa fase: a livello europeo si è sviluppato un *framework* di riferimento per la valutazione della qualità dei dati che riguarda tredici dimensioni riferibili a tre grandi ambiti (la fonte, i metadati e le caratteristiche intrinseche dei dati).

Tornando alle considerazioni generali, è evidente che l'introduzione di queste fonti debba essere graduale e non implichi la definitiva scomparsa delle indagini campionarie, anche perché alcune dimensioni, soprattutto nell'ambito della statistica sociale, possono essere indagate solo con il contatto diretto presso le stesse unità di analisi (famiglie o imprese). La direzione nella quale sono orientati gli istituti di statistica, almeno a livello di sistema, non è infatti la sostituzione tra le fonti ma la loro integrazione, nel tentativo di trovare le soluzioni più efficienti che consentano di cumulare i vantaggi di ciascuna risorsa superandone i limiti. I censimenti sono il banco di prova di questa trasformazione, che si è in parte già realizzata. Dal 2018 i censimenti sono infatti diventati permanenti e non coinvolgono più la totalità delle famiglie bensì solo un campione selezionato di esse, e grazie all'integrazione dei dati raccolti con quelli provenienti dalle fonti amministrative consente di restituire a cadenza annuale informazioni rappresentative dell'intera popolazione. L'ulteriore estensione di questo approccio richiede una revisione profonda nei processi di produzione delle varie statistiche in termini di piena integrazione logico-fisica dei microdati di varia provenienza, con cambiamenti conseguenti nei sistemi informativi e organizzativi che necessitano a loro volta di orizzonti temporali ampi e di una serie di pre-condizioni tra cui gli investimenti in tecnologia e in formazione. Un ruolo sempre più importante rivestono, inoltre, gli uffici statistici

¹³ Sul tema: ISTAT – *L'economia non osservata nei conti nazionali - Anni 2015-2018*, pubblicazione ISTAT 2020

¹⁴ *Data cleaning* è quel processo alla base di qualsiasi operazione di *data mining* (estrazione di informazioni dai dati) volto a garantire, con una certa soglia di affidabilità, la correttezza di una base dati.

interni alle amministrazioni grazie alla conoscenza specialistica dei metadati e del contesto di riferimento, presupposti essenziali per la trasformazione dei dati amministrativi in informazione statistica.

Su questo fronte, e in particolare su un'integrazione sempre più stretta dei vari archivi interni ma anche esterni, l'OMI è impegnato da sempre, avendo fin dalle origini come missione istituzionale la valorizzazione statistica degli archivi amministrativi detenuti dall'Agenzia delle entrate.

La seconda grande tendenza in ambito statistico è forse anche quella più dibattuta e riguarda la digitalizzazione sempre più penetrante delle società moderne, vale a dire la produzione e accumulazione a ritmi impetuosi di dati che, seguendo la classificazione proposta dall'UNECE¹⁵, hanno essenzialmente tre origini: quelli generati direttamente dagli individui e dalle loro relazioni (*human-generated data* quali, ad esempio, i dati da *social media*, *blog*, *sms*, *e-mail*, ecc.); quelli che scaturiscono attraverso attività, per lo più economiche, di vario genere (*process-mediated data* quali sistemi transazionali, commerciali e bancari tradizionali, *e-commerce*, carte di credito) e infine quelli in cui non vi è intervento dell'uomo, cioè i *machine-generated data*, tipicamente ciò che ora va sotto il nome di *Internet of things*, come sensori fissi (*home-automation*, sensori ambientali/meteorologici, sistemi per il controllo del traffico, ecc.) e mobili (dispositivi mobili, sensori su automezzi, immagini satellitari). La complessità, le dimensioni e la frequenza di questi dati ha portato a coniare il termine, non sempre utilizzato a proposito, di *Big Data*, che andrebbe riferito soltanto a quei dati che soddisfano almeno uno di tre specifici criteri, ovvero volume elevato (più di 50 *Terabyte* o crescita annua maggiore del 50%), velocità (raccolta e analisi dei dati *real-time*) e varietà (fonti eterogenei e dati non solo strutturati), e che, in quanto tali, necessitano, per essere raccolti, verificati, elaborati e diffusi, di soluzioni informatiche non convenzionali, diverse cioè dai tradizionali *database* di tipo relazionale. Molte sono le sfide che questi dati pongono a chi si occupa di statistica, in quanto possono sommare uno o più dei seguenti fattori critici che nelle tradizionali fonti statistiche o amministrative risultano maggiormente sotto controllo: l'alto grado di eterogeneità, la non indipendenza o identica distribuzione, la mancanza di una struttura predefinita, la misurazione attraverso dispositivi non uniformi, l'interferenza dei "rumori", la provenienza non da esperimenti progettati ma da una miscela di molte diverse popolazioni, la presenza non sempre evidente di osservazioni mancanti e distorte. Da qui la necessità di nuovi approcci ai concetti teorici e di sviluppi metodologici, oltre al riconoscimento della essenziale attività di pre-elaborazione dei dati¹⁶.

Finora nel trattamento dei *Big Data*, peraltro spesso detenuti da soggetti privati, hanno prevalso gli aspetti pratici e commerciali rispetto a quelli scientifici e sono stati privilegiati i profili informatici e computazionali rispetto a quelli più prettamente statistici. Non esiste pertanto ancora una cornice teorica e metodologica ben definita. I paradigmi inferenziali sono in evoluzione verso modelli statistici non parametrici e non lineari (come la *spline regression*), verso approcci di stima locale (come i *classification trees*) e si è rilanciata una serie di tecniche pensate per ridurre la complessità delle informazioni come il *clustering* o la *PCA* (*principal component analysis*). Inoltre, ancor più che nell'uso degli archivi amministrativi, occorre verificare le varie dimensioni qualitative dei dati, in particolare dal punto di vista della rappresentatività, fondamentale per poter produrre stime affidabili, e della accuratezza, intesa come qualità intrinseca dei valori acquisiti. Rispetto alle potenzialità che molti riconoscono ai *Big Data*, i benefici effettivi apportati sono ad oggi piuttosto contenuti, almeno in ambito di statistiche ufficiali. Quella attuale è infatti una fase di apprendimento, in cui si cerca di "familiarizzare" con i dati e di collaudare tecniche adeguate, soprattutto sul fronte, ancora embrionale, dei modelli basati su algoritmi (*machine learning*¹⁷).

¹⁵ UNECE, *Conference of European statisticians: What does "Big Data" mean for official statistics?*, 2013

¹⁶ Società italiana di Statistica, *Statement della SIS su Statistica, Scienza dei dati e Big data*, 2018

¹⁷ P. Secchi, *On the role of statistics in the era of big data: a call for a debate*. *Statistics & Probability Letters*, volume 136, 2018; p. 10–14.

Sarebbe a rigore improprio parlare di *Big Data* con riferimento all'attività dell'Osservatorio, anche se con il paesaggio ai microdati già descritto nel primo paragrafo si è sperimentato un momento di forte discontinuità, che ha posto l'OMI a contatto diretto con problemi di volume, velocità e varietà, sollecitando l'adozione di nuove tecniche e strumenti con cui esplorare e analizzare i dati. È indubbio, inoltre, che almeno nel panorama nazionale, non vi siano basi di dati sul mercato e sul patrimonio immobiliare paragonabili, per ricchezza e complessità, a quelle gestite dall'Osservatorio.

Infine, l'altro grande fenomeno che, sul fronte della divulgazione del dato statistico, sta caratterizzando l'attuale epoca riguarda gli *Open Data*, che potremmo definire come quei dati che i titolari, spontaneamente o in adempimento a obblighi normativi, mettono a disposizione della comunità e che possono essere utilizzati da chiunque senza licenza, a condizione di citarne la fonte e permetterne il riutilizzo¹⁸. Esistono diversi gradi di apertura dei dati, che vengono misurati attraverso una scala proposta nel 2009 da Tim Berners-Lee, creatore del *world wide web*. Il punteggio massimo è di cinque stelle e viene assegnato quando i dati (1) sono disponibili su web con una licenza aperta, (2) in formato strutturato, (3) attraverso un tipo di file non-proprietario, (4) vengono identificati con gli standard del W3C (RDF and SPARQL) per identificare i dati (5) e sono collegati con altri dati forniti da differenti soggetti per collocarli in un contesto più ampio. L'accresciuta sensibilità, sia in ambito pubblico che privato, per la trasparenza ha notevolmente incrementato la "liberalizzazione" dei dati nel corso degli ultimi decenni. Questa tendenza costituisce un tassello essenziale di una doppia prospettiva auspicata da molti: l'*open knowledge*, cioè la conoscenza condivisa, con le ricadute che ciò comporta sull'innovazione e sullo sviluppo economico, e l'*open government*, o amministrazione aperta, cioè una modalità di esercizio del potere tesa a favorire la partecipazione dal basso e il rafforzamento dei meccanismi democratici. Anche in questo caso il processo è tutt'altro che maturo e si può ben dire che quella in corso è ancora una fase di sperimentazione¹⁹. L'interoperabilità tra i dati è mediamente bassa e le iniziative di pubblicazione procedono in ordine sparso, per cui, nonostante lo sforzo dei portali deputati alla raccolta e alla catalogazione, i dati risultano allo stato attuale scarsamente fruibili. Esiste anche una certa resistenza culturale, non sempre i vertici organizzativi mostrano sensibilità su questi temi, così come la conoscenza da parte degli utenti non è ancora molto diffusa.

L'Osservatorio da anni mette a disposizione, in formato elaborabile, alcuni dei dati che sono alla base dei report trimestrali e dei rapporti annuali. Un ulteriore significativo passo in questa direzione è stato compiuto nelle due ultime edizioni del volume *Immobili in Italia*, in cui la versione cartacea è stata affiancata da una pagina web, curata dal Dipartimento delle finanze, con dati navigabili e scaricabili.

Nell'ambito degli *Open Data* un contributo specifico può giungere dal già citato servizio per la "Consultazione dei valori dichiarati nelle compravendite immobiliari", attivo dal 7 dicembre 2020.

3 *Open Data* in campo immobiliare: le esperienze di Gran Bretagna e Francia

Come descritto più in dettaglio in un precedente articolo²⁰ al quale si rimanda, Inghilterra e Galles sono stati tra i primi Paesi a intraprendere la strada degli *Open Data*. Nel 2010 venne svolta una pubblica consultazione per capire quali dati suscitassero maggior interesse e come fosse possibile valorizzarli al fine di massimizzare il benessere socio-economico nel lungo termine. Tra i vari *dataset* da "aprire" al pubblico fu individuato quello relativo ai prezzi di compravendita registrati presso il *Her Majesty Land Registry* (HMLR), un organismo pub-

¹⁸ Sul tema si possono citare alcuni interessanti studi commissionati dall'Unione Europea come ad esempio "Creating value through Open Data" oltre il primo monitoraggio svolto in Italia sul riutilizzo dei dati di fonte pubblica già disponibili, "Open data 200: Italy"

¹⁹ S. De Francisci *Open Data nella statistica ufficiale: ruolo, opportunità e implicazioni* in Convegno 3a Giornata della trasparenza in Istat, 2019

²⁰ M. Festa e S. Serafini, *La trasparenza del mercato immobiliare nell'era dei big data*, Quaderni dell'Osservatorio, 2017.

blico istituito nel 1862 che ha la responsabilità delle funzioni catastali e di pubblicità immobiliare. Nel marzo 2012 è cominciata la pubblicazione con cadenza mensile dei prezzi relativi alle compravendite oggetto di nuove registrazioni, mentre in due fasi successive è stato reso disponibile l'archivio storico prima fino al 2009 poi fino al 1995. Nel 2013 i dati hanno assunto la forma di *Open Data* a cinque stelle, mentre nel 2014, con l'aiuto di società esterne, è stato approntato uno strumento per generare report su misura selezionando tra vari possibili parametri. Infine nel 2015 è stato aggiunto l'archivio *additional price paid data*, che si riferisce ad alcune tipologie particolari di compravendite inizialmente escluse dalla pubblicazione. I dati forniti per ogni transazione includono gli identificativi catastali, l'indirizzo, il codice postale, il prezzo effettivo, la data di compravendita nonché alcune informazioni di base sulle caratteristiche dell'immobile, ad esempio se è di nuova costruzione, la tipologia cui appartiene (monofamiliare, bifamiliare, appartamento, altro), il diritto che è stato acquisito, se piena proprietà (*freehold*) o diritto di superficie (*leasehold*), quest'ultimo molto diffuso in Inghilterra.

Per ottenere ulteriori informazioni, occorre versare le tariffe previste per la consultazione delle note di trascrizione e dei relativi titoli. Sono escluse le compravendite parziali (cioè di parti o quote di proprietà), le compravendite di diritti diversi dal diritto di proprietà o dal diritto di superficie ultrasettennale, le compravendite in esecuzione di sentenze, le successioni, le donazioni e gli altri trasferimenti a titolo gratuito, le compravendite di più immobili intesi come parti di un portafoglio e infine i cosiddetti *right to buy*, cioè lo schema giuridico con cui gli inquilini di immobili pubblici possono diventare proprietari a condizioni agevolate. In un archivio a parte, l'*additional price paid dataset*, sono state successivamente inserite alcune tipologie di transazioni in un primo tempo escluse quali le compravendite a favore di persone non fisiche, quelle a scopo di affitto indetificate tramite ipoteca (*buy to let mortgage*), nonché le compravendite assistite da mutuo e con potere di vendita da parte del creditore ipotecario (*power of sale*).

Va precisato che il dato fin dal 1990 era consultabile, sia pure per singola transazione, pagando le tariffe previste per l'accesso ai pubblici registri dell'HMLR. Inoltre a partire dal 2005 gli stessi dati venivano forniti anche in blocco, sempre dietro corrispettivo, per lo più ad utenti professionali ed erano pertanto nel tempo confluiti su portali privati. In occasione dell'attivazione di questo servizio a pagamento era stata consultata l'*Authority* competente, la quale aveva ritenuto che il dato in questione non fosse, almeno direttamente, un dato personale o biografico in quanto riferito in primo luogo all'oggetto immobile. La valutazione interna di impatto effettuata alla vigilia della pubblicazione confermò tale posizione, paventando, tuttavia, alcuni rischi in termini di possibile incremento del *direct marketing*, formulando una serie di raccomandazioni in gran parte accolte nella versione finale del progetto, tra le quali:

- rendere ben esplicite le fattispecie di compravendite non inserite tra i dati da pubblicare,
- mettere in evidenza il periodo di riferimento dei dati,
- illustrare chiaramente la natura non personale dei dati, prevedere una procedura specifica per presentare reclami e per segnalare errori,
- ripetere la valutazione d'impatto a distanza di mesi.

Oltre a favorire quegli utenti che prima pagavano un prezzo di accesso per singola consultazione, la pubblicazione in formato *open* ha stimolato nuove iniziative imprenditoriali²¹. Sono nate diverse *start-up* nel mondo immobiliare. Un esempio, tra i tanti, è *GetAgent*, sito che valuta l'efficienza degli intermediari utilizzando i prezzi di offerta, i prezzi effettivi di compravendita e i tempi impiegati per la conclusione dell'affare. Lo stesso HMLR tiene eventi con la comunità *Open Data* per monitorare queste iniziative e incoraggiarne di ulteriori. Il *feedback* ricevuto dagli imprenditori è molto positivo, anche se alcuni auspicano un'ulteriore apertura, con la messa a disposizione di maggiori caratteristiche sugli immobili. L'opinione condivisa è che questi dati acquisti-

²¹ <http://odimpact.org/case-united-kingdoms-hm-land-registry-price-paid-data.html>

no reale valore di *business* solo se combinati con altri dati pubblici e privati. Per quanto attiene agli effetti della maggiore trasparenza, nel contesto britannico ci si attende che la divulgazione dei prezzi effettivi possa aiutare a “lubrificare” il mercato; la previsione degli stessi intermediari è che i venditori siano indotti a fissare prezzi più realistici, mettendo al contempo gli acquirenti più a loro agio, per così dire, consentendo di arrivare a vendite più rapide a prezzi più equi. Dal punto di vista dell’HMRL la qualità dei dati, che è inevitabilmente legata alla qualità degli *input* forniti dalle parti o dai *solicitor*, dovrebbe avere un miglioramento grazie alle segnalazioni degli utenti e all’attenzione generale di cui ora sono oggetto.

Un’esperienza analoga, ma più recente, è in corso in Francia dove, a partire da aprile 2019, è attivo un servizio di consultazione dei prezzi dichiarati ai fini fiscali nei trasferimenti a titolo oneroso, sia in forma massiva che attraverso una mappa navigabile. La diffusione sotto forma di *Open Data* viene effettuata in attuazione di un nuovo articolo del *Livre des procédures fiscales* (LPF), introdotto nel 2018 dalla Legge organica di riforma amministrativa, finalizzata a creare uno “Stato al servizio di una società improntata alla fiducia” (ESSOC). Tale articolo prevede che “*le autorità fiscali devono mettere gratuitamente a disposizione del pubblico, in formato elettronico, le informazioni in loro possesso sui valori degli immobili dichiarati in occasione dei trasferimenti avvenuti negli ultimi cinque anni*”, al fine di “*contribuire alla trasparenza dei mercati fondiari e immobiliari*”. I dati vengono aggiornati su base semestrale e riguardano vendite, aste, espropriazioni e permutate di beni immobili provenienti dagli atti notarili e del catasto. Sono esclusi i dati relativi ai dipartimenti di Basso Reno, Alto Reno, Mosella e Mayotte, che hanno regole particolari di pubblicità immobiliare. Per ogni trasferimento, le informazioni rese disponibili riguardano data e natura giuridica del trasferimento, prezzo (che non include le spese di agenzia immobiliare, le spese notarili o l’eventuale valore dei beni mobili), indirizzo e una serie di dati catastali descrittivi dell’immobile. Le condizioni generali relative all’uso delle informazioni sono stabilite all’art 112 A-3 del LPF e prevedono che il trattamento non possa avere come oggetto o effetto di consentire la reidentificazione delle persone coinvolte e che questi dati non possano essere sottoposti a indicizzazione sui motori di ricerca online. Trattandosi di un obbligo legale, le persone interessate non possono opporsi alla diffusione dei dati che li riguardano, né è possibile per loro eliminarli, ma conservano il diritto di accesso e di rettifica. Esiste un’applicazione georeferenziata creata da Etalab, dipartimento del DINUM (*Direction interministérielle du numérique*, che coordina la politica di apertura e condivisione dei dati pubblici) e che rappresenta su mappa i dati opportunamente rielaborati, mentre i dati grezzi, anch’essi disponibili su web, provengono direttamente dalla Direzione generale delle finanze pubbliche.

I dati sui valori dichiarati erano precedentemente disponibili su *impots.gouv.fr*, ma richiedevano l’accesso attraverso un codice fiscale. Il governo francese ha inteso andare oltre, rendendo pubblico questo database. Gli auspici alla base di questa scelta sono elencati di seguito.

- Offrire una maggiore trasparenza sul funzionamento del mercato immobiliare e ridurre le asimmetrie informative tra le parti. Queste ultime, infatti, non sono più obbligate a rivolgersi a terze parti (agenzia immobiliare, notaio, ecc.) per ottenere queste informazioni.
- Limitare i trasferimenti di dati tra amministrazioni e comunità. Dato che le informazioni sono ora pubbliche, visibili e consultabili online da tutti, la direzione generale delle finanze pubbliche non deve più dedicare tempo all’invio del database DVF ad altre amministrazioni o comunità.
- Favorire l’innovazione. La pubblicazione di questi dati dovrebbe consentire alle società di riutilizzare i dati per creare nuovi prodotti e servizi e rendere così più rapide e fluide le transazioni.

4 La nuova frontiera dei dati elementari

Il tema della fornitura diretta di dati non elaborati è andato man mano imponendosi, come già accennato, anche nel contesto italiano; si tratta, evidentemente, di un “fronte” del tutto nuovo rispetto all’intero sviluppo che

l'Osservatorio ha conosciuto nel suo percorso evolutivo e che è stato sintetizzato nel primo paragrafo di quest'articolo.

Come si è visto, infatti, l'attività ormai pluridecennale dell'Osservatorio si è incentrata da sempre sull'analisi e sull'interpretazione statistica e scientifica dei dati, nell'intento di offrire un'informazione strutturata e in grado di aiutare la comprensione dei contesti e delle dinamiche reali.

Negli ultimi anni, tuttavia, si è percepita questa nuova esigenza, maturata essenzialmente in ambito giuridico e da lì rapidamente affermatasi, come sempre più spesso accade, quale ineludibile principio di carattere generale, e che si usa concettualizzare attraverso la locuzione "diritto alla trasparenza".

Attenzione, non si tratta di per sé di un concetto nuovo, perché la trasparenza è da sempre stata non soltanto un'esigenza avvertita dall'opinione pubblica nei confronti dell'amministrazione, ma soprattutto uno dei parametri di riferimento di una corretta azione amministrativa; lo stesso Osservatorio, come sottolineato ampiamente in precedenza, si è da sempre posto, tra gli obiettivi di fondo, quello di fornire un contributo di trasparenza rispetto al mercato immobiliare.

L'elemento di novità, in questo caso, va individuato, piuttosto, nella nuova accezione che il concetto via via è andato assumendo.

In precedenza, infatti, la trasparenza si caratterizzava concretamente per una connotazione almeno duplice:

- da un lato, il diritto di accesso a dati e documenti di interesse per il cittadino;
- dall'altro, l'esplicitazione dei processi posti in atto dall'amministrazione.

Più che un obiettivo in sé, dunque, essa assumeva il carattere di uno strumento, finalizzato a garantire l'efficacia e il buon funzionamento della pubblica amministrazione nell'interesse dei cittadini amministrati.

L'Osservatorio, ad esempio, ha da sempre aderito in pieno a questo principio, esplicitando fonti dei dati e modelli di elaborazione all'interno delle cosiddette "Note Metodologiche"²², documenti tecnici di supporto alle pubblicazioni statistiche, utili per una loro corretta comprensione ed interpretazione.

L'influenza giuridica del modello anglosassone, recepito dalla disciplina europea, ha tuttavia progressivamente trasformato questa valenza strumentale del concetto di trasparenza in una valenza assoluta, non solo per l'estensione dei soggetti passivi interessati (dalle amministrazioni agli organi costituzionali, dalle istituzioni politiche alle società partecipate, ecc.), ma anche per la trasversalità dei campi di applicazione: *"...dal diritto di accesso ai documenti si è passati ... a una accessibilità totale, per promuovere la partecipazione e per favorire il controllo diffuso del potere pubblico"*, senza neanche il *"bisogno di indicare un interesse giuridicamente rilevante"*²³.

Come si vede, dunque, questo nuovo indirizzo tende a prevalere su ogni possibile contestualizzazione, come ad esempio valutazioni sull'impatto atteso da determinate scelte in uno specifico ambito o settore; l'unico limite posto dalla giurisprudenza è rappresentato, di fatto, dalla tutela della riservatezza dei dati personali.

In considerazione di ciò, l'Osservatorio ha ritenuto di dover sviluppare, come detto in precedenza²⁴, questo nuovo filone inerente la consultazione di alcuni dati originari non filtrati da elaborazioni statistiche, relativamente ai prezzi di compravendita degli immobili; si tratta di un'operazione abbastanza complessa, che ha richiesto una serie di approfondimenti e verifiche, soprattutto per preservare il citato, necessario equilibrio tra il diritto alla trasparenza e il diritto alla riservatezza.

²² Le Note metodologiche illustrano le procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite e sulle locazioni immobiliari e sui mutui ipotecari. Sono pubblicate alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

²³ S. Cassese, *Evoluzione della normativa sulla trasparenza*, Sinapsi, 8, n. 1, pp. 5-7, 2018.

²⁴ Si ripete che il servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati è attivo dal 7 dicembre 2020.

Il servizio, fornito con accesso autenticato all'interno di un'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle entrate, consente di accedere ad una mappa con grafi stradali in cui sono georiferite (posizionando un "segnalatore" denominato POI – *point of interest* - nel punto esatto del grafo stradale di una mappa) le singole transazioni relative ad un determinato periodo e, solo in presenza di un minimo di cinque transazioni, di consultare delle schede contenenti le informazioni sui prezzi dichiarati per le compravendite immobiliari - non georiferite puntualmente, ritenendo così di riuscire a garantire l'anonimizzazione dei soggetti coinvolti nel rispetto delle norme sulla *privacy*.

Tali informazioni si andranno ad affiancare così alle quotazioni, che rappresentano intervalli medi di valori per zona comunale.

La costruzione di un sistema di informazione caratterizzato dalla diffusione periodica dei micro dati afferenti ai prezzi di compravendita dei beni immobili, inciderebbe, con riferimento ai criteri di matrice anglosassone in uso in ambito internazionale, proprio su una delle componenti sulla base delle quali viene valutata la trasparenza del mercato immobiliare nazionale, costituita proprio dalla disponibilità dei *market fundamentals data*. Va citato poi il possibile impatto che si determinerà sugli strumenti delle valutazioni immobiliari, a partire dal mercato dei mutui ipotecari (mediante la valutazione dei tecnici alle banche sul valore del collaterale offerto in garanzia), fino alle consulenze degli esperti indipendenti dei fondi immobiliari eventualmente interessati ad effettuare investimenti.

La riorganizzazione delle banche dati e i nuovi strumenti di accesso e gestione hanno rappresentato l'indispensabile supporto per questo progetto; sarà ora di grande interesse valutare e gestire, necessariamente *ex post*, l'impatto che questa innovazione produrrà sul mercato immobiliare italiano, a partire dagli esempi appena citati.

5 Le prossime sfide per le statistiche OMI

Il lungo percorso seguito dall'OMI in questi primi vent'anni di attività è stato innegabilmente caratterizzato dalla costruzione di un sistema informativo strutturato al servizio della conoscenza del patrimonio e del mercato immobiliare. È stato un percorso complesso, quasi mai svolto con le risorse ottimali, frequentemente minato da criticità e ostacoli, che hanno spesso rallentato, ma non impedito, il raggiungimento di importanti traguardi. Il cammino ovviamente deve proseguire e possono delinearsi alcuni nuovi obiettivi che comporteranno un intenso programma di lavoro incentrato su evoluzioni e sviluppi orientati al miglioramento concreto e al consolidamento del contributo alla conoscenza e alla trasparenza di un mercato relevantissimo sul piano economico e sociale.

In concreto, si possono sintetizzare i nuovi obiettivi dell'OMI nei seguenti punti:

- ampliare il campo dell'informazione e abbreviare i tempi di diffusione
- migliorare la qualità delle basi dati
- valutare e gestire gli effetti relativi alle nuove modalità di fruizione delle informazioni (*Open Data*).

La prima è sicuramente la sfida più importante e riguarda i contenuti. Il campo di interesse deve essere ampliato per rispondere a nuove esigenze conoscitive. Per analizzare e comprendere tali esigenze si è rivelato fondamentale anche il dialogo costante intrapreso con l'utenza, come l'interazione assidua con la società scientifica e gli istituti di ricerca, pubblici e privati²⁵.

Diverse sono le necessità emerse e, prima tra tutte, quella di ampliare la produzione delle attuali statistiche al patrimonio dei terreni, agricoli ed edificabili, in termini sia di *stock*, sia di flusso delle compravendite. A tal fine

²⁵ In qualche misura i Forum, di cui si dà conto in questo numero dei Quaderni, hanno offerto un significativo contributo.

sta per essere concluso l'ampliamento della base dati delle compravendite immobiliari anche ai terreni, integrandolo con tutte le informazioni disponibili dagli archivi censuari e cartografici del catasto, che consentirà successivamente la pubblicazione di un primo *report* sul mercato dei terreni.

Ancora allo studio è invece la costituzione di una nuova base dati dello *stock* immobiliare che possa consentire analisi dei fenomeni legati alle attività edilizie (nuove costruzioni, ristrutturazioni, manutenzioni ordinarie e straordinarie) che intervengono sulla trasformazione del patrimonio immobiliare e sull'uso del suolo.

Inoltre l'OMI è già impegnato in diversi progetti (con ISTAT, Banca d'Italia e altri istituti di ricerca) volti ad arricchire l'informazione economica con nuovi aspetti indagabili nelle basi dati, quali ad esempio gli acquisti della prima casa, l'analisi della domanda e dell'offerta delle abitazioni, gli acquisti delle abitazioni per investimento (*buy to let*), l'analisi del *loan to value* nei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, la definizione di un indice dei prezzi degli immobili non residenziali, l'analisi della composizione ed evoluzione dei patrimoni delle famiglie, la ricostruzione dello *stock* delle abitazioni locate a partire dai flussi dei nuovi contratti e delle comunicazioni di proroga, risoluzione e cessazione.

Sul campo della riduzione dei tempi di diffusione delle statistiche, si sta procedendo, grazie alle nuove basi dati implementate, alla previsione di trimestralizzare alcune informazioni fino ad oggi disponibili solo su base annua, a partire dalle locazioni delle abitazioni e dai mutui ipotecari che assistono le compravendite residenziali. Non è inoltre escluso che alcune statistiche relative al mercato immobiliare possano avere, nel prossimo futuro, una diffusione con periodicità mensile, con riferimento quantomeno ai principali parametri descrittivi (NTN e STN).

Dal punto di vista dello statistico c'è poi un'ulteriore sfida, ad oggi, però, solo poco più che un auspicio: riguarda la qualità dei dati e si riferisce alla prima raccolta dei dati stessi. Si tratterebbe, in sintesi, di coniugare le esigenze dell'operatività amministrativa con quelle dell'informazione statistica mediante la partecipazione alla definizione e alla revisione dei modelli di acquisizione dei dati amministrativi (catasto, pubblicità immobiliare, registro), affinché si tenga conto in modo strutturale e fin dal principio della rilevanza statistica delle informazioni rilevate. Le analisi condotte sugli archivi in questi anni, infatti, hanno fatto emergere diverse carenze informative, che potrebbero essere superate con semplici accorgimenti tecnici nei modelli adottati nei procedimenti amministrativi (come, ad esempio, l'adozione del controllo di esistenza negli archivi catastali dell'unità immobiliare oggetto del procedimento o la segnalazione di valori anomali in fase di accettazione).

La qualità, infatti, non è solo una questione di errori presenti nelle basi dati, da intercettare a monte per essere ridimensionati, ma si tratta anche di disporre di modelli strutturati di acquisizione dei dati che consentano una migliore lettura dell'informazione acquisita (ad esempio, le caratteristiche degli immobili presenti nei modelli catastali, seppur acquisite puntualmente, non costituiscono basi dati strutturate per essere integrate, se non con complesse e macchinose elaborazioni, con altri archivi). Inoltre, in presenza di testi semi-strutturati come gli atti pubblici notarili, può rivelarsi uno strumento molto utile il *text mining*, cioè un processo di derivazione dal testo di informazioni di alta qualità le cui tecniche sono sempre più affinate. Un esempio in questo senso sono le informazioni relative al classamento energetico degli immobili, oppure quelle volte a individuare transazioni che non avvengono tra soggetti terzi (transazioni tra familiari), dove il corrispettivo potrebbe deviare dall'ordinario prezzo di mercato.

Inoltre, l'implementazione di nuovi campi nei modelli di acquisizione dei dati e/o una miglior definizione di quelli già esistenti arricchirebbero il contenuto informativo, con immediato vantaggio per le analisi statistiche su quelle basi dati (un esempio su tutti può essere la specificazione della quota relativa all'immobile oggetto di locazione parziale nei modelli RLI per la registrazione dei contratti).

A queste sfide che attendono l'Osservatorio nei prossimi anni se ne aggiunge una terza, che riguarda la gestione del progetto per la divulgazione dei prezzi dichiarati nelle compravendite immobiliari. Si può prefigurare,

infatti, il rischio che la disponibilità di dati reali georeferenziati forniti da una fonte autorevole come l'OMI possa finire per sostituire, di fatto, le quotazioni immobiliari quale "bussola" di riferimento per gli operatori; si ridurrebbe così, da un lato, la percezione del rapporto tra valore patrimoniale del bene e prezzo, utile nell'ottica della razionalità delle scelte, e si indurrebbe, dall'altro, la tentazione di attribuire valenza generale a informazioni certamente attrattive per via della loro intrinseca concretezza, ma, proprio per questo, espressione di condizioni specifiche e peculiari non facilmente interpretabili e generalizzabili in assenza di opportune ipotesi e valutazioni di tipo scientifico-statistico²⁶.

L'esperienza, poi, anche in riferimento a quanto accaduto in passato in ambiti del tutto diversi, insegna come importare modelli esogeni imponga sempre approfondite valutazioni, per evitare che delle opportunità si trasformino in criticità.

L'analisi del contesto internazionale conferma in pieno la delicatezza e la centralità di questo tema; basti pensare al fatto che proprio i criteri anglosassoni di valutazione della trasparenza del mercato immobiliare, come ad esempio il noto indice GRETI²⁷, pongano da sempre in posizione di eccellenza Paesi, come gli Stati Uniti, che si sono rivelati poi tra i più fragili e in cui gli operatori (cittadini, intermediari, finanziatori), pur a fronte di una notevole disponibilità di informazioni "originarie" e di dettaglio, si sono rivelati straordinariamente esposti all'irrazionalità delle dinamiche speculative (la crisi deflagrante del 2007 negli Stati Uniti ne è la più palese evidenza).

Anche in considerazione di ciò è in atto, presso l'Osservatorio, un'approfondita riflessione proprio sulle prospettive tecniche ed operative delle quotazioni immobiliari²⁸, strumento strategico e fondamentale; è chiara infatti la consapevolezza della centralità di questo tema non tanto sul ruolo dell'Osservatorio stesso, quanto soprattutto su un'efficace ed equilibrata gestione delle dinamiche di un mercato estremamente complesso e strategico per gli equilibri economici e finanziari del Paese.

Come si è avuto modo di leggere in queste pagine, dunque, una lunga strada è stata percorsa dall'OMI in questi venti anni e il tracciato già delineato per il futuro appare altrettanto lungo e complesso, con la consapevolezza che bisognerà farsi trovare sempre pronti a cambiare passo quando nuove o mutate condizioni lo richiederanno.

Bibliografia e sitografia

Alleva G., *The future of Statistics: challenges for understanding new phenomena* in *Keynote speech*, ITACOSM 2019, 5-7 giugno, Firenze.

Cassese S., *Evoluzione della normativa sulla trasparenza*, Sinapsi, 8, n. 1, 2018.

De Francisci S., *Open Data nella statistica ufficiale: ruolo, opportunità e implicazioni* in *Convegno 3a Giornata della trasparenza* in Istat, 2019

Festa M., Serafini S., *La trasparenza del mercato immobiliare nell'era dei big data*, I Quaderni dell'Osservatorio, 2017.

Ghirardo E., Papa F., *Quotazioni OMI: pregi e limiti*, I Quaderni dell'Osservatorio, 2020.

Guerrieri G., *Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): un po' di storia*, I Quaderni dell'Osservatorio, 2020.

ISTAT, *L'economia non osservata nei conti nazionali - Anni 2015-2018*, 2020.

²⁶ A proposito della complessa relazione tra il concetto di trasparenza ed un mercato particolare come quello immobiliare si veda l'approfondita disamina sviluppata nell'articolo di M. Festa e S. Serafini *La trasparenza...*, op. cit.

²⁷ Cfr. JLL *Global Real Estate Transparency Index*, vari anni.

²⁸ Cfr. E. Ghirardo, F. Papa. *Quotazioni OMI: pregi e limiti*, in questo numero dei Quaderni, §§ 4 e 5.

JLL *Global Real Estate Transparency Index*, vari anni, 1998-2020.

Monducci R., *Dati amministrativi per le analisi socio-economiche e la valutazione delle politiche pubbliche*, Convegno Inps-Siep, 2018

Secchi P., *On the role of statistics in the era of big data: a call for a debate*. *Statistics & Probability Letters*, volume 136, 2018

Società italiana di Statistica, *Statement della SIS su Statistica, Scienza dei dati e Big data*, 2018

UNECE, *Conference of European statisticians: What does "big data" mean for official statistics?*, 2013

http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP_IPAB

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni>

<https://www1.finanze.gov.it/finanze3/immobili/#/>

<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/price-paid-data-downloads>

<http://odimpact.org/case-united-kingdoms-hm-land-registry-price-paid-data.html>

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/5c4ae55a634f4117716d5656/>

Riferimenti normativi per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare

DI PAOLA PISANI*

1. Le norme istitutive

Nell'articolo iniziale di questo volume dei Quaderni¹ si è già accennato alle principali norme che hanno istituito e caratterizzato l'Osservatorio del mercato immobiliare.

In particolare, il Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, nell'ambito della riforma dell'organizzazione del Governo, ha istituito le Agenzie fiscali alle quali è affidata un'attività di "carattere tecnico-operativo di interesse nazionale" con attribuzione di precisi obiettivi da conseguire nei confronti del Paese. Tra queste fu istituita l'Agenzia del territorio a cui fu attribuita la competenza, all'art. 64 comma 3, di gestire "l'Osservatorio del mercato immobiliare"²; competenza assunta nel 2012 dall'Agenzia delle entrate con l'incorporazione dell'Agenzia del territorio.

Questa norma istitutiva non ha indicato scopo e funzioni specifici all'Osservatorio del mercato immobiliare (d'ora in poi OMI). L'amministrazione le ha intese e declinate nel senso di fornire dati e statistiche per concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare, di fornire supporto ai servizi estimativi dell'Agenzia mediante la conoscenza del mercato, di fornire supporto ai processi di riforma/revisione del sistema estimativo catastale³.

A dettagliare un ruolo e una funzione più specifica, anche per questo di particolare rilevanza riguardo al ruolo dell'OMI, è intervenuta una più recente disposizione normativa con il D.lgs. 21 aprile 2016, n.72 di recepimento della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali⁴. In questo ambito viene introdotto al Titolo VI del Testo Unico Bancario (D.lgs. n.385 del 1993), il capo I bis e, al suo interno, in particolare⁵ l'articolo 120-sexiesdecies: "l'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale". Questa nuova disposizione colloca l'OMI in modo chiaro e trasparente tra le fonti informative istituzionali i cui fruitori sono, oltre alla generalità dei cittadini, anche le istituzioni che si occupano dell'informazione statistica ufficiale (in *primis* l'ISTAT), quelle competenti delle politiche macro-prudenziali (Banca d'Italia), nonché gli operatori di

* Paola Pisani, Funzionario dell'Ufficio del Direttore della Direzione Servizi estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

¹ G. Guerrieri "Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): un po' di storia", § 3 di questo numero dei Quaderni.

² Il comma 3 originale continuava stabilendo inoltre "ed i connessi servizi estimativi che può offrire direttamente sul mercato". Questo comma è stato successivamente modificato con il Decreto Legge 2 marzo 2012 n.16, art.6, convertito con modificazioni dalla L. 26 aprile 2012, n. 44. In particolare, dal comma 3 è stato espunto il riferimento ai servizi estimativi, rimanendo solo il periodo riguardante l'Osservatorio. Per i servizi estimativi è stato introdotto il successivo comma 3 bis, con il quale si stabiliva, in sintesi, che l'Agenzia è competente a svolgere le valutazioni immobiliari e le attività tecnico-estimative richieste dalle Amministrazioni Pubbliche (fermo restando quelle di competenza dell'Agenzia del demanio), mediante accordi ex art.15 della legge n.241/1990 e con il rimborso dei costi sostenuti, fissati nella convenzione triennale con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

³ Al riguardo si rinvia a G. Guerrieri "Lo sviluppo ...", op.cit., § 3.

⁴ *Ibid*, § 7.

⁵ Un ulteriore richiamo all'OMI è stabilito dall'art. 120-duodecies, in ordine al suo possibile utilizzo nell'ambito dei criteri per la valutazione immobiliare stabiliti da parte della Banca d'Italia.

mercato e le università e i centri di ricerca. Fermo restando il supporto alle attività specifiche di valutazione immobiliare svolte dall'Agenzia che rimane comunque una funzione dell'OMI.

2. Le norme per l'utilizzo dell'OMI

Accanto alle norme istitutive e specifiche descritte nel paragrafo precedente, esistono numerose altre disposizioni a volte con norma primaria, spesso con norme secondarie (decreti, provvedimenti, ecc.), che hanno fatto riferimento all'OMI, soprattutto alle quotazioni pubblicate, quale strumento di ausilio per le decisioni in relazione a determinati campi. Ciò in conseguenza probabilmente del fatto che l'OMI ha acquisito nel corso degli anni sempre maggiore rilevanza quale fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole nel panorama italiano, rappresentando un importante punto di riferimento per istituzioni e operatori del mercato immobiliare.

In particolare, si possono suddividere nelle seguenti aree le normative, di diverso ordine e grado, che richiamano l'OMI:

- per il calcolo dei canoni di locazione e del costo d'uso per gli immobili utilizzati dalle amministrazioni pubbliche;
- per i canoni concordati relativamente ai soggetti privati;
- per concorrere alla determinazione del prezzo di offerta degli immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione o alienazione;
- per le statistiche;
- per gli accertamenti tributari e gli studi di settore;
- per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili utilizzati dalle Pubbliche Amministrazioni;
- per la ricostruzione a seguito di eventi sismici.

Canoni di locazione e costo d'uso

L'OMI costituisce un'evoluzione dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del territorio⁶, il quale era già indicato nel Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 7 novembre 2000 come riferimento per il calcolo dei canoni di locazione degli immobili utilizzati dalle amministrazioni statali. Il suddetto decreto prevedeva piani di razionalizzazione per la riduzione degli spazi utilizzati dalle Amministrazioni statali, ai sensi dell'articolo 24 della legge 23 dicembre 1999, n.488, e le forme più opportune di rinegoziazione con i locatori privati dei contratti di locazione in essere, anche al fine di adeguare i relativi canoni ai valori di mercato così come quotati dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle finanze.

La Legge finanziaria del 2007 (legge 27 dicembre 2006, n. 296) ha disposto all'art. 1 comma 206 che *il costo d'uso dei singoli immobili in uso alle amministrazioni è commisurato ai valori correnti di mercato secondo i parametri di comune commercio forniti dall'OMI, praticati nella zona per analoghe attività*. Anche per le concessioni comprensive di pertinenze demaniali marittime la determinazione del canone, nei casi specificati, è determinato sulla base delle quotazioni mensili unitarie indicate dall'OMI. Stesso discorso vale per le pertinenze destinate ad attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi: il canone è determinato moltiplicando la superficie complessiva del manufatto per la media dei valori mensili unitari minimi e massimi indicati dall'OMI, praticati nella zona per analoghe attività.

La legge finanziaria 2008 (legge n.244 del 24 dicembre 2007), pur mantenendo il riferimento delle quotazioni pubblicate dall'OMI come base per la determinazione del costo d'uso dei singoli immobili di proprietà statale in uso alle amministrazioni, apporta una modifica al comma 206 della precedente legge finanziaria 2007, che è

⁶ Vedi G. Guerrieri "Lo sviluppo ...", op.cit., § 2

così sostituito: *in sede di prima applicazione, il costo d'uso dei singoli immobili di proprietà statale in uso alle amministrazioni dello Stato è determinato in misura pari al 50 per cento del valore corrente di mercato, secondo i parametri di comune commercio forniti dall'OMI, praticati nella zona per analoghe attività; a decorrere dal 2009, la predetta percentuale è incrementata annualmente di un ulteriore 10 per cento fino al raggiungimento del 100 per cento del valore corrente di mercato.*

Il Decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010 contenente "misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" all'art. 8, comma 6, per favorire la razionalizzazione della spesa, stabilisce che il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e gli enti previdenziali e assistenziali vigilati possano stipulare apposite convenzioni per la razionalizzazione degli immobili strumentali e la realizzazione dei poli logistici integrati, riconoscendo al predetto Ministero canoni e oneri agevolati nella misura ridotta del 30 per cento rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'OMI, in considerazione dei risparmi derivanti dalle integrazioni logistiche e funzionali. La norma attuativa è il Decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali del 28 marzo 2011 con il quale sono individuati i canoni agevolati per gli immobili adibiti a sede dei Poli logistici integrati sulla base dei parametri minimi locativi fissati dall'OMI.

Il Decreto del Ministero della Difesa del 16 marzo 2011, per la rideterminazione dei canoni di locazione degli alloggi di servizio militari occupati da utenti senza titolo, fa riferimento nell'allegato A, fra i criteri e le modalità per la determinazione di detti canoni, alle quotazioni fornite dall'OMI.

Il Decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali del 20 giugno 2017, in attuazione dell'art. 8, comma 4, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, relativo agli investimenti immobiliari degli enti previdenziali pubblici, stabilisce che l'Agenzia del demanio provvede a determinare la congruità del valore di acquisto del bene nonché del canone di locazione, da quantificarsi in misura pari al valore minimo locativo fissato dall'OMI, sulla base della perizia estimativa inviata dall'Ente previdenziale.

La Legge del 27 dicembre 2019, n. 160 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022" ha previsto che le amministrazioni, dopo averne verificato la convenienza con l'Agenzia del demanio, propongano alla proprietà la rinegoziazione del contratto di locazione in corso attraverso la stipula di un nuovo contratto della durata di nove anni a fronte di un canone annuo commisurato al valore minimo locativo fissato dall'OMI, ridotto del 15 per cento. Qualora i valori dell'OMI non siano disponibili, si fa riferimento a quelli del comune più vicino nell'ambito territoriale della medesima regione. L'insieme assai ampio di queste disposizioni regolamentari, mostra l'interesse delle amministrazioni a proporre un uso delle quotazioni OMI (sia per le compravendite che per i canoni di locazione) che consenta determinazioni da un lato obiettive, in quanto ancorate su fonti pubbliche elaborate per fini generali e non specifici, dall'altro semplificate. Questa semplificazione, talvolta, se non sono applicati adeguati correttivi, può causare esiti anomali, in quanto, occorre sempre rammentare che l'OMI produce intervalli di quotazione (minimi e massimi) riferiti all'*ordinarietà* e alla *prevalenza* concernente le diverse tipologie di immobili, che non possono cogliere le eterogeneità sussistenti, rispetto a questo stato ordinario e prevalente, degli immobili presenti in una zona territoriale delimitata dall'OMI (zona OMI).

I canoni concordati

Già a partire dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, che definisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, è indicato di avvalersi anche della banca dati dell'OMI per l'individuazione di aree aventi particolari caratteristiche omogenee (zone OMI) per:

- valori di mercato;

- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali);
- tipologie edilizie tenendo conto delle categorie e classi catastali.

La norma attuativa è stata poi aggiornata con il Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017 per stabilire i criteri per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5 della stessa legge, prevede all'art.1 comma 2, anche di avvalersi anche della banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle entrate.

Cartolarizzazione e alienazione di immobili pubblici

Nell'ambito dei complessi processi di cartolarizzazione degli immobili pubblici, di cui si ritiene superfluo rammentare l'articolata normativa (ed il cospicuo contenzioso) che li ha caratterizzati, ad un certo punto fu stabilito che, per determinate fattispecie, il prezzo di mercato da offrire da parte degli enti previdenziali per gli immobili ad uso abitativo occupati dovesse fare riferimento ai valori di mercato del mese di ottobre 2001. Poiché la stima del valore di questi immobili e il prezzo d'offerta conseguente era già stato definito (in gran parte tra il 2002 e 2004) e poiché comportava costi e tempi assai onerosi per effettuare nuovamente il processo di stima alla data di ottobre del 2001, il legislatore optò per l'applicazione di specifici coefficienti di abbattimento che riportassero il valore stimato/offerto al periodo di ottobre 2001. Infatti, con il Decreto legge 23 febbraio 2004, n. 41, all'art. 1 comma 2 (così come modificato dalla legge di conversione 23 aprile 2004, n. 104), viene stabilito che i coefficienti aggregati di abbattimento sono *“calcolati dall'Agenzia del territorio sulla base di eventuali aumenti di valore degli immobili tra la data della suddetta offerta in opzione ed i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001, quali pubblicati dall'OMI (OMI) e di altri parametri di mercato”*. Tali coefficienti, per semestre, furono pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale tra il 2004 ed il 2005. Nonostante la novità e una indubbia complessità, i coefficienti di abbattimento superarono anche il vaglio del contenzioso. Infatti, con sentenza del Consiglio di Stato n. N.7618/2005 furono respinti i ricorsi⁷.

Per quanto riguarda poi altri processi di alienazione di immobili pubblici, sussistono ulteriori normative che fanno riferimento all'utilizzo dei dati delle quotazioni OMI.

- La Legge finanziaria del 2010, (legge n.191 del 23 dicembre 2009) come le precedenti, prevede che nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa, l'Agenzia del demanio possa alienare beni immobili di proprietà dello Stato, singolarmente o in blocco sulla base dei valori indicati dall'OMI. In particolare, l'aggiudicazione avviene, nelle procedure concorsuali, a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo di base ovvero, nelle procedure ad offerta libera, a favore dell'offerta migliore, previa valutazione della sua convenienza economica da parte dell'Agenzia del demanio sulla base dei valori indicati dall'OMI per la zona di riferimento e avuto riguardo alla tipologia di immobile e all'andamento del mercato.

⁷ A tale riguardo, si riporta parte del dispositivo della sentenza concernente proprio le procedure seguite per determinare tali coefficienti mediante i dati OMI: *“Quanto, poi, all'apprezzamento da parte dell'Agenzia del territorio dei dati forniti dall'OMI, non pare che l'amministrazione abbia esorbitato dai limiti imposti all'esercitato potere tecnico-discrezionale: l'istruttoria, anche se svolta in tempi brevi, è stata adeguata, i dati sono stati correttamente riportati e valutati, la motivazione è stata chiaramente ed esaurientemente esplicitata. A ciò va, poi, aggiunto il fatto che l'agenzia del territorio, come è dato rilevare dalla relazione in atti, in considerazione dell'ampiezza dei dati utilizzati e della novità circa l'uso degli stessi, ha ritenuto di ulteriormente verificarne l'attendibilità del loro apprezzamento comparando l'evoluzione della dinamica dei prezzi per i comuni della regione aventi similari caratteristiche di mercato.”* Sentenza Consiglio di Stato n. 7618 del 28 ottobre 2005.

- Il D.P.R. 15 marzo 2010, n. 90, nella sezione II nell'ambito delle procedure per l'alienazione degli alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle forze armate, fa riferimento, tra i criteri di vendita, ai valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle entrate.
- Il Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti Ministeriale del 24 febbraio 2015 detta i criteri per le procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con riferimento ai valori rilevati dall'OMI dell'Agenzia delle entrate. In particolare, gli alloggi classificabili con le categorie catastali di maggior pregio (A/1, A/7, A/8, A/9, A/10), nonché i locali destinati ad usi diversi da quello abitativo (commerciali, artigianale) sono previamente offerti in vendita agli assegnatari in regola, assumendo a base della stessa vendita il valore normale di cui all'art. 1, comma 307, della legge 296 del 2006, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall'OMI.

Accertamenti tributari e studi di settore

Nell'ambito dell'accertamento del maggior valore venale ai fini dell'imposta di registro, nel 2007 fu varata una normativa che superava la regola in base a cui poteva essere oggetto di accertamento l'imponibile qualora fosse inferiore al valore automatico catastale (rendita per moltiplicatori ai fini dell'imposta di registro) e ripristinava l'accertamento del valore venale mediante la determinazione di un valore normale. A tal fine, il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 27 luglio 2007 ha previsto che i criteri utili per la determinazione periodica di detto valore normale per i fabbricati siano stabiliti sulla base dei valori dell'OMI e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio. Questo approccio è stato via via relegato dalla giurisprudenza a prova indiziaria semplice, adatta per esempio a valutare se sottoporre o meno ad accertamento l'atto, con successive e numerose, ormai consolidate, sentenze, in base alle quali, e si cita per tutte l'ordinanza della Corte di Cassazione n.13992/2019, le quotazioni OMI, costituendo uno strumento di ausilio e indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sono idonee solamente a "*condurre ad indicazioni di valori di larga massima*" e non a costituire prova fondante dell'accertamento.

Inoltre, il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 marzo 2011, relativo agli studi di settore individua nella nota tecnica e metodologica i criteri per la definizione territoriale del "livello dei canoni di locazione residenziale". L'analisi è basata sui dati riferiti all'anno 2007 rilevati dall'OMI sui canoni di locazione degli immobili residenziali per comune, provincia, regione e area territoriale.

Infine, un ulteriore utilizzo dei dati OMI è stabilito dal Decreto Ministeriale del 24 dicembre 2012 del Ministero dell'Economia e delle Finanze concernente il cosiddetto "redditometro" - contenuto induttivo degli elementi indicativi di capacità contributiva sulla base dei quali può essere fondata la determinazione sintetica del reddito. Tra i vari elementi indicativi considerati, il Decreto prevede che il contenuto induttivo della spesa per fitto figurativo (in assenza, nel comune di residenza, di abitazione in proprietà, o altro diritto reale, di locazione, o abitazione in uso gratuito da familiare) sia calcolato moltiplicando la quotazione OMI per le locazioni di abitazioni civili (cat. A/2) per una consistenza di 75 mq e per il numero di mesi.

Studi e statistiche

Dal 2011 è stato previsto l'inserimento delle statistiche OMI nel Piano Statistico Nazionale allo scopo di fornire elementi utili allo studio del mercato immobiliare e alle sue interazioni con il mondo economico e produttivo. Figurano nel Piano Statistico Nazionale vigente (PSN 2017-2019 - Aggiornamento 2018-2019 nel DPR 20 maggio 2019) tra le statistiche strutturali e trasversali, nell'area tematica "Industria costruzioni e servizi", le seguenti pubblicazioni dell'OMI:

- Rapporto sui volumi delle compravendite delle unità immobiliari ad uso residenziale e non (FIN-00008)
- Rilevazione delle compravendite immobiliari (FIN-00009).

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili utilizzati dalle Pubbliche Amministrazioni

Riguardo all'ambito della manutenzione degli immobili delle P.A. si possono citare i seguenti provvedimenti:

- la determinazione da parte dell'Agenzia del demanio, ai fini della redazione del piano generale triennale sulla base di quanto previsto dall'art. 8, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, del massimale di spesa per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per ogni singolo fabbricato utilizzato, o porzione di esso, o sua pertinenza, definito nella misura percentuale, prevista dal predetto decreto-legge, del valore di mercato del fabbricato stesso, quest'ultimo determinato anche sulla base delle quotazioni dell'OMI;
- il Decreto Direttoriale 8 ottobre 2012 del Ministero dell'Economia e delle Finanze stabilisce per ogni singolo fabbricato la misura percentuale di spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria in base al valore di mercato del fabbricato stesso, determinato anche sulla base delle rilevazioni dell'OMI.

Ricostruzione a seguito di eventi sismici

Il Decreto Legge del 9 febbraio 2017, n. 8, nell'ambito degli interventi urgenti a favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e 2017 regolando l'acquisizione di immobili ad uso abitativo per l'assistenza in favore delle popolazioni colpite, stabilisce che le proposte di acquisizione sono sottoposte, ai soli fini dell'assunzione della spesa a carico della gestione emergenziale, alla preventiva approvazione del capo del Dipartimento della protezione civile previa valutazione di congruità sul prezzo con riferimento anche "ai parametri di costo dell'edilizia residenziale pubblica ed alle quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle entrate".

3. Prospetto dei provvedimenti sull'OMI

NORME ISTITUTIVE DELL'OMI

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300

“Riforma dell'organizzazione del Governo” a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59.

art. 64 comma 3 - *L'agenzia gestisce l'Osservatorio del mercato immobiliare*

<http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:1999-07-30:300!vig=2020-10-20>

Decreto legge del 06/07/2012 n. 95

“Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini”

art. 23 quater, comma 1 - *l'Agenzia del territorio è incorporata nell'Agenzia delle entrate a decorrere dal 1° dicembre 2012*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2012/08/14/12A09068/sq

Decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72

“Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.”

art. 120-sexiesdecies (Osservatorio del Mercato Immobiliare) comma 1 - *L'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/05/20/16G00087/sq

NORME PER L'UTILIZZO DELL'OMI

Canoni di locazione e costo d'uso

Legge 27 dicembre 2006, n. 296

(Legge finanziaria del 2007)

art. 1 comma 206 - *il costo d'uso dei singoli immobili in uso alle amministrazioni è commisurato ai valori correnti di mercato secondo i parametri di comune commercio forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, praticati nella zona per analoghe attività.*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2006/12/27/006G0318/sq

Legge n.244 del 24 dicembre 2007

(Legge finanziaria 2008)

Art. 3, comma 1: *all'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, sono apportate le seguenti modificazioni: ... b) il comma 206 è sostituito dal seguente: «206. In sede di prima applicazione, il costo d'uso dei singoli immobili di proprietà statale in uso alle amministrazioni dello Stato è determinato in misura pari al 50 per cento del valore corrente di mercato, secondo i parametri di comune commercio forniti dall'OMI, praticati nella zona per analoghe attività; a decorrere dal 2009, la predetta percentuale è incrementata annualmente di un ulteriore 10 per cento fino al raggiungimento del 100 per cento del valore corrente di mercato.*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2007/12/28/007G0264/sq

Decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010

“Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”

art. 8 comma 6 - al Ministero del lavoro e delle politiche sociali sono riconosciuti canoni e oneri agevolati nella misura ridotta del 30 per cento rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in considerazione dei risparmi derivanti dalle integrazioni logistiche e funzionali.

Decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali del 28 marzo 2011

"Individuazione degli ambiti e dei modelli organizzativi di cui all'art. 1, comma 7, della legge 24 dicembre 2007, n. 247 (Poli integrati del Welfare)"

norma attuativa con la quale sono individuati i canoni per gli immobili adibiti a sede dei Poli logistici integrati in forma agevolata nella misura ridotta del 30% rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'OMI.

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2010/07/30/10A09387/sq

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2011/05/27/11A07000/sq

Decreto del Ministero della Difesa del 16 marzo 2011

per la rideterminazione dei canoni di locazione degli alloggi di servizio militari occupati da utenti senza titolo, fa riferimento nell'allegato A, fra i criteri e le modalità per la determinazione di detti canoni, alle quotazioni fornite dall'OMI

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2011/05/27/11A07000/sq

Decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali del 20 giugno 2017

relativo agli investimenti immobiliari degli enti previdenziali pubblici, stabilisce che l'Agenzia del demanio provvede a determinare la congruità del canone di locazione del bene, da quantificarsi in misura pari al valore minimo locativo fissato dall'OMI.

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/08/14/17A05547/sq

Legge del 27/12/2019, n. 160

“Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022”

Le amministrazioni propongono alla proprietà la rinegoziazione del contratto di locazione in corso attraverso la stipula di un nuovo contratto della durata di nove anni a fronte di un canone annuo commisurato al valore minimo locativo fissato dall'OMI, ridotto del 15 per cento.

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2019/12/30/19G00165/sq

NORME PER L'UTILIZZO DELL'OMI

Canoni concordati

Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002

“Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati”

Art.1 Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale

2. [...] le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, [...] individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per - valori di mercato; - dotazioni infrastrutturali; - tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali. All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2003/04/11/03A03718/sg

Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017

“Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato”
stabilire criteri per contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato avvalendosi della banca dati OMI.

Art. 1. Criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale

comma 2: [...] *individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle entrate, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee.*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/03/15/17A01858/sg

NORME PER L'UTILIZZO DELL'OMI

Cartolarizzazione e alienazione di immobili pubblici

Decreto legge 23 febbraio 2004, n. 41

“Disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione.”

Art. 1. Modalità di determinazione del prezzo di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione

2. *Ai fini dell'applicazione del comma 1, il prezzo di vendita è fissato applicando, al prezzo determinato [...], coefficienti aggregati di abbattimento calcolati dall'Agenzia del territorio sulla base di eventuali aumenti di valore degli immobili tra la data della suddetta offerta in opzione ed i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001, quali pubblicati dall'OMI e di altri parametri di mercato.*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2004/02/24/004G0072/sq

D.P.R. 15 marzo 2010, n. 90

“Testo Unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246”

Art. 404 Criteri di vendita

8. *Ai fini del comma 7, sono considerati immobili di particolare pregio quelli per i quali ricorra anche uno solo dei seguenti criteri: d) ubicazione in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale, secondo i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle entrate.*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2010/06/18/010G0091/sq

Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 24 febbraio 2015

“Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.”

2. *Gli alloggi classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, sono previamente offerti in vendita agli assegnatari dei medesimi [...], assumendo a base della stessa il valore normale di cui all'art. 1, comma 307, della legge 296 del 2006, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall'Agenzia delle entrate - OMI.*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/05/20/15A03684/sq

NORME PER L'UTILIZZO DELL'OMI

Accertamenti tributari e studi di settore

Provvedimento del Direttore dell'Agencia delle entrate del 27 luglio 2007

“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007)”

1. Determinazione del valore normale dei fabbricati

1.1 Ai fini della uniforme e corretta applicazione delle norme [...], i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati [...], sono stabiliti sulla base dei valori dell'OMI dell'Agencia del Territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio.

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2007/08/07/07A07110/sq

Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 marzo 2011

"Aggiornamento delle territorialità di applicazione degli studi di settore"

Allegato 1 - Nota tecnica e metodologica. I criteri per la definizione territoriale del "livello dei canoni di locazione residenziale" sono basati sui dati riferiti all'anno 2007 rilevati dall'OMI.

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2011/04/02/11A04105/sq

Decreto Ministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 dicembre 2012

“Contenuto induttivo degli elementi indicativi di capacità contributiva sulla base dei quali può essere fondata la determinazione sintetica del reddito.”

Nella tabella A sui consumi per abitazione è previsto che il contenuto induttivo della spesa per fitto figurativo (in assenza, nel comune di residenza, di abitazione in proprietà, o altro diritto reale, di locazione, o abitazione in uso gratuito da familiare) sia calcolato moltiplicando la quotazione OMI per le locazioni di abitazioni civili (cat. A/2) per una consistenza di 75 mq e per il numero di mesi.

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/01/04/12A13737/sq

NORME PER L'UTILIZZO DELL'OMI

Manutenzione degli immobili utilizzati dalle PA

Decreto Legge del 31 maggio 2010, n. 78

“Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”

Art. 8 Razionalizzazione e risparmi di spesa delle amministrazioni pubbliche

6. *In attuazione dell'articolo 1, comma 9, della legge 13 novembre 2009, n. 172 il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e gli enti previdenziali e assistenziali vigilati stipulano apposite convenzioni per la razionalizzazione degli immobili strumentali e la realizzazione dei poli logistici integrati, riconoscendo al predetto Ministero canoni e oneri agevolati nella misura ridotta del 30 per cento rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'OMI in considerazione dei risparmi derivanti dalle integrazioni logistiche e funzionali. [...]*”

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2010/07/30/10A09387/sq

Decreto Direttoriale 8 ottobre 2012 del Ministero dell'Economia e delle Finanze

“Manutenzione degli immobili utilizzati dalle pubbliche amministrazioni.”

Art. 2 Programmazione dei lavori: redazione del piano triennale

2. *Ai fini della redazione del piano generale triennale, l'Agenzia del demanio, sulla base di quanto previsto dall'art. 8, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, determina per ogni singolo fabbricato utilizzato, o porzione di esso, o sua pertinenza il massimale di spesa per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nella misura percentuale, prevista dal predetto decreto-legge n. 78 del 2010, del valore di mercato del fabbricato stesso, determinato anche sulla base delle rilevazioni dell'OMI. [...]*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2012/12/20/12A13228/sq

Ricostruzione a seguito di eventi sismici

Decreto Legge del 9 febbraio 2017, n. 8

“Nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017.”

Art. 14. Acquisizione di immobili ad uso abitativo per l'assistenza della popolazione

3. *Le proposte di acquisizione sono sottoposte, ai soli fini dell'assunzione della spesa a carico della gestione emergenziale, alla preventiva approvazione del Capo del Dipartimento della protezione civile previa valutazione di congruità sul prezzo convenuto resa dall'ente regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica con riferimento ai parametri di costo dell'edilizia residenziale pubblica ed alle quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle entrate nonché valutazione della soluzione economicamente più vantaggiosa tra le diverse opzioni, incluse le strutture abitative d'emergenza (SAE).*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/04/10/17A02633/sq

NORME PER L'UTILIZZO DELL'OMI

Manutenzione degli immobili utilizzati dalle PA

Decreto Legge del 31 maggio 2010, n. 78

“Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”

Art. 8 Razionalizzazione e risparmi di spesa delle amministrazioni pubbliche

6. *In attuazione dell'articolo 1, comma 9, della legge 13 novembre 2009, n. 172 il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e gli enti previdenziali e assistenziali vigilati stipulano apposite convenzioni per la razionalizzazione degli immobili strumentali e la realizzazione dei poli logistici integrati, riconoscendo al predetto Ministero canoni e oneri agevolati nella misura ridotta del 30 per cento rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'OMI in considerazione dei risparmi derivanti dalle integrazioni logistiche e funzionali. [...]*”

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2010/07/30/10A09387/sq

Decreto Direttoriale 8 ottobre 2012 del Ministero dell'Economia e delle Finanze

“Manutenzione degli immobili utilizzati dalle pubbliche amministrazioni.”

Art. 2 Programmazione dei lavori: redazione del piano triennale

2. *Ai fini della redazione del piano generale triennale, l'Agenzia del demanio, sulla base di quanto previsto dall'art. 8, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, determina per ogni singolo fabbricato utilizzato, o porzione di esso, o sua pertinenza il massimale di spesa per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nella misura percentuale, prevista dal predetto decreto-legge n. 78 del 2010, del valore di mercato del fabbricato stesso, determinato anche sulla base delle rilevazioni dell'OMI. [...]*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2012/12/20/12A13228/sq

Ricostruzione a seguito di eventi sismici

Decreto Legge del 9 febbraio 2017, n. 8

“Nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017.”

Art. 14. Acquisizione di immobili ad uso abitativo per l'assistenza della popolazione

3. *Le proposte di acquisizione sono sottoposte, ai soli fini dell'assunzione della spesa a carico della gestione emergenziale, alla preventiva approvazione del Capo del Dipartimento della protezione civile previa valutazione di congruità sul prezzo convenuto resa dall'ente regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica con riferimento ai parametri di costo dell'edilizia residenziale pubblica ed alle quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle entrate nonché valutazione della soluzione economicamente più vantaggiosa tra le diverse opzioni, incluse le strutture abitative d'emergenza (SAE).*

www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/04/10/17A02633/sq

OMI e processi estimativi: l'utilizzo delle informazioni

DI MATILDE CARLUCCI*, GERARDO NOLÈ**

1 Premessa

Si è già detto negli articoli precedenti di questo numero dei Quaderni, su genesi, sviluppo e criticità dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (d'ora in poi OMI). Prima di illustrare quali siano e in che modo possano essere utilizzate le informazioni fornite dall'OMI a supporto dell'attività di valutazione immobiliare, è bene richiamare in sintesi come sono elaborate e cosa rappresentano le quotazioni dell'OMI¹.

L'OMI, di fatto, è una banca dati, che mette a disposizione le quotazioni immobiliari in modo capillare sull'intero territorio nazionale. Più specificamente, l'Osservatorio elabora dati sul valore degli immobili e degli affitti e, per i comuni d'Italia dove esiste maggiore dinamicità di mercato, con il supporto dell'inferenza statistica attraverso la rilevazione di un campione di schede su singole unità compravendute. Le quotazioni sono espresse per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziali, commerciali, terziarie e produttive. In sostanza, le quotazioni OMI esprimono un intervallo di valori, tra un minimo e un massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari "ordinarie", classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale, definito zona OMI, omogeneo per condizioni economiche e socio-ambientali e nel quale si registra uniformità di apprezzamento del mercato. Va comunque precisato che le quotazioni OMI forniscono intervalli di valori unitari medi, riferiti a compravendite e a locazioni immobiliari, per le quali i valori minimi e massimi non rappresentano valori assoluti. Essi, infatti, delimitano un intervallo di confidenza², riferito alle condizioni di ordinarietà delle unità immobiliari presenti nella zona omogenea, all'interno del quale ricade con una probabilità del 95% il valore medio delle compravendite/locazioni che si realizzano nell'arco di un semestre nella zona omogenea stessa. Pertanto, è evidente che nell'intervallo così determinato non possono essere contenuti valori riferiti a immobili non ordinari presenti in quel contesto che, per proprie caratteristiche, si allontanano da questa regola, vale a dire immobili di particolare pregio o che versano in un particolare stato di degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie rispetto alla tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Da questo deriva un primo importante confine nell'uso delle quotazioni OMI all'interno dei processi estimativi; le quotazioni, infatti, possono essere utilizzate solo a supporto di una stima immobiliare, come ausilio, essendo riferite all'ordinarietà degli immobili e in particolare allo stato conservativo prevalente rilevato nella zona omogenea di ubicazione. Del resto, nel Manuale della Banca dati delle quotazioni OMI è espressamente specificato che *"le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie"*. Solo, infatti, attraverso la stima puntuale effettuata da un tecnico professionista è

*M. Carlucci, Responsabile Ufficio sviluppo metodi controllo qualità estimativa – Settore servizi estimativi – DC SEOMI

**G. Nolè, Responsabile Ufficio servizi valutazione immobiliare – Settore servizi estimativi – DC SEOMI

¹ Al riguardo cfr. E. Ghirardo e F. Papa, *Le quotazioni OMI: caratteristiche, pregi e limiti*, articolo in questo numero dei Quaderni.

² L'"intervallo di confidenza" del valore medio di un campione rappresenta l'intervallo entro il quale cadrà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale.

possibile rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e efficace l'immobile, motivare come si è pervenuti al giudizio di stima espresso e quindi al valore attribuito.

Premesso ciò, si può obiettivamente affermare che, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, l'OMI è divenuto progressivamente una fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole nel panorama italiano, costituendo uno strumento a forte rilevanza esterna, utilizzato da un bacino d'utenza sempre più consistente. In particolare, fanno riferimento alle quotazioni OMI molti enti e istituzioni pubbliche nella gestione dei loro patrimoni immobiliari, sulla base di disposizioni richiamate anche da specifiche norme³. Tra i fruitori ci sono poi molti operatori del mercato immobiliare, consulenti tecnici d'ufficio, università e istituti di ricerca per specifici studi di settore. Tutto ciò ha consentito all'OMI, nei suoi venti anni di esistenza, di raggiungere, grazie anche al significativo incremento di visibilità pubblica determinato dalle innovazioni tecnologiche disponibili, una sempre maggiore utilità e autorevolezza per l'informazione economica che è in grado di fornire, tanto da assumere attualmente un consolidato ruolo istituzionale nell'ambito dell'informazione economica-immobiliare nazionale.

2 Utilizzo non appropriato delle quotazioni OMI

All'attualità è frequente constatare quanto la banca dati delle quotazioni OMI sia la fonte più citata e quella che maggiormente consulenti d'ufficio e di parte ed esperti del giudice prendono a riferimento o a supporto delle loro indagini di mercato per giungere all'espressione dei loro giudizi di stima. Ma non sempre l'utilizzo che ne viene fatto risulta corretto: infatti, considerata la nota difficoltà a reperire prezzi di compravendita, può succedere a volte che alcuni periti cedano alla tentazione di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la scorciatoia offerta dall'esclusivo riferimento al valore unitario "medio" dell'intervallo di quotazioni OMI pubblicate all'epoca della stima e relative alla zona di ubicazione e al segmento immobiliare dell'oggetto di stima, in quanto considerato valore medio di mercato. Si perviene così, in via estremamente speditiva, al giudizio di stima attraverso la semplice moltiplicazione di tale valore per la superficie commerciale, soluzione verso la quale ci si orienta soprattutto se l'immobile è ubicato in un ambito territoriale nel quale scarseggiano altri dati di mercato riferiti al segmento immobiliare in esame, ritenendo di attribuire fondamento al valore determinato solo perché basato sulla citazione di una fonte istituzionalmente riconosciuta. Da quanto detto sulla natura del dato OMI, è evidente come una tale scelta sia da considerare inappropriata: infatti, la quotazione media non rappresenta affatto un valore medio di mercato di zona, ma semplicemente il valore centrale dell'intervallo di confidenza determinato.

Questa tendenza sembrerebbe non trascurabile, tanto che ad esempio in ambito bancario, nelle disposizioni di vigilanza per le banche e per gli intermediari finanziari sul credito immobiliare ai consumatori dettate da Banca d'Italia (Circolari n. 285/2013 e n. 288/2015 che recepiscono la direttiva 2014/17/UE) nelle quali venivano richiamate le quotazioni OMI, si è dovuti intervenire per non creare fraintendimenti. In particolare, per scongiurare il pericolo di utilizzare i valori OMI in modo improprio nelle valutazioni immobiliari, si è reso necessario l'aggiornamento delle Circolari sopra citate per l'attuazione dell'articolo 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) del D.lgs. 21 aprile 2016 n. 72, recependo le osservazioni ricevute - da parte di varie associazioni che operano in campo immobiliare - in risposta alla consultazione pubblica avviata da Banca d'Italia a settembre del 2016, riguardante le suddette disposizioni. La modifica richiesta era finalizzata a rendere più chiara la previsione che *"Il soggetto che effettua la valutazione dell'immobile tiene conto dei valori contenuti nella banca*

³ Cfr. P. Pisani *Riferimenti normativi per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare* in questo numero dei Quaderni.

dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate". È stato infatti osservato che tale formulazione poteva essere interpretata come una disposizione secondo la quale è sufficiente fare riferimento ai valori indicati dell'OMI al fine di determinare il valore di mercato di un bene immobile. Il testo è stato dunque modificato precisando che i valori contenuti nella banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle entrate possono essere anche tenuti in considerazione ai fini di un riscontro orientativo della valutazione, non potendosi basare la valutazione, in via principale ed esclusiva, sui valori OMI. È invece oggettivamente evidente che la disposizione di cui all'articolo 120-duodecies, comma 3, del TUB - *"La Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate"* – conduce a un corretto utilizzo della banca dati OMI, in quanto finalizzato al monitoraggio delle variazioni delle condizioni di mercato che possono comportare una diminuzione significativa del valore degli immobili e quindi rendere necessaria la rivalutazione degli immobili stessi.

Va pure detto che, nel corso degli ultimi venti anni, sono state emanate svariate norme e circolari da parte di enti pubblici che, avendo per fini istituzionali la necessità di valutare il loro patrimonio immobiliare, hanno fatto riferimento alle quotazioni OMI, prevedendo un uso dei valori pubblicati dall'Osservatorio non sempre coerente con le sue finalità. Tali valutazioni hanno comportato a volte l'insorgere di contenziosi che, inevitabilmente, hanno coinvolto anche l'Osservatorio, fonte dalla quale i valori dovevano essere tratti. In genere, i ricorrenti lamentavano, tra le altre cose, l'errata determinazione dei valori o canoni locativi di unità da essi condotte, arrivando addirittura a richiedere anche l'abolizione dell'Osservatorio. È il caso, ad esempio, di conduttori di unità commerciali demaniali per le quali la quantificazione del canone demaniale avveniva sulla base dei criteri stabiliti dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296, comma 251 art. 1, che ha modificato il comma 1 dell'articolo 3 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400 - Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, prevedendo, in particolare, che *"per le pertinenze destinate ad attività commerciali, terziario-direzionali e di produzione di beni e servizi, il canone è determinato moltiplicando la superficie complessiva del manufatto per la media dei valori mensili unitari minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona di riferimento.....Qualora i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non siano disponibili, si fa riferimento a quelli del più vicino comune costiero rispetto al manufatto nell'ambito territoriale della medesima regione"*.

Nei contenziosi generati dall'attuazione di questa specifica previsione normativa, i ricorrenti, ritenendo spropositati i canoni imposti dalla norma, citavano in giudizio anche l'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, lamentando che la valutazione OMI relativa alle locazioni di immobili commerciali risultava *«manifestamente errata e non corrispondente all'effettivo e reale andamento del mercato»*. L'Agenzia, nelle memorie difensive opposte in giudizio, ha sempre dimostrato la correttezza delle proprie elaborazioni per la determinazione degli intervalli dei canoni locativi, evidenziando la natura e la finalità dei dati dell'OMI. Da tali controdeduzioni quindi emerge indirettamente che il loro utilizzo, secondo i criteri stabiliti dalla norma, probabilmente non risultava del tutto coerente, rispetto alla finalità dei dati pubblicati. Infatti, anche per le locazioni, il riferimento alle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale può fornire indicazioni di valori di larga massima: solo attraverso la stima puntuale elaborata da un tecnico è possibile rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e efficace l'immobile e motivare il valore del canone da attribuire al bene medesimo. Inoltre, essendo la zona OMI una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, la previsione normativa di ricorrere alla quotazione OMI del più vicino comune costiero, in assenza della quotazione nella zona di ubicazione dell'immobile, avrebbe potuto generare un effetto significativamente distorsivo sul valore da determinare. Se, infatti, non fosse verificata l'omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane dei comuni limitrofi considerati in sostituzione, è evidente che i valori immobiliari corrispondenti non

avrebbero potuto che essere diversi. Del resto, l'esistenza di zone omogenee nel territorio comunale per le quali non sono rilevate quotazioni per talune tipologie edilizie è giustificata dal fatto che esse risultano prive o quasi di unità immobiliari per quella tipologia, ovvero nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare.

Con l'intento di sanare probabili distorsioni generatesi nella determinazione dei canoni per gli immobili riguardanti le imprese balneari pertinenziali, è intervenuto proprio di recente il Decreto rilancio - D.L. 14 agosto 2020, n.104, che ha modificato completamente la citata previsione normativa, abrogando il riferimento ai canoni pubblicati dall'OMI.

In ogni caso, si ritiene in generale che, ai fini della stima del valore di mercato di uno specifico immobile, sia preferibile evitare l'applicazione di criteri "automatici" poiché, anche ricorrendo all'ausilio di prestabiliti coefficienti moltiplicatori, potrebbero trascurare il contributo di specifici aspetti tecnici dell'immobile oggetto di stima, incidenti in modo significativo sulla determinazione del suo valore. Per rendere fondato un giudizio di stima è infatti indispensabile riferirsi a dati noti e illustrare il percorso logico che ha condotto alla sua espressione. Per questo motivo, si renderebbe comunque più attaccabile e discutibile una valutazione basata su criteri semplificati di calcolo automatico. Avvalorano questa tesi i numerosi contenziosi sorti, ad esempio, nell'ambito della dismissione e della determinazione dei canoni di occupazione degli alloggi di servizio del Ministero della difesa, svolti secondo le disposizioni regolamentari fornite dal decreto del Presidente della Repubblica n. 90/2010. Quest'ultimo stabilisce che la Direzione generale del Ministero determina con decreto dirigenziale, d'intesa con l'Agenzia del demanio, il prezzo di vendita degli alloggi oggetto di alienazione, oltre al canone di occupazione per gli alloggi di servizio.

Per la determinazione di tali valori, il criterio di calcolo è stato basato sulle quotazioni OMI distinguendo due diverse modalità: laddove sono disponibili le relative quotazioni immobiliari, si fa riferimento alla zona di ubicazione dell'unità immobiliare relativamente all'epoca della stima e alla tipologia residenziale di interesse; se invece non sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI nella zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si fa riferimento alla tipologia residenziale di interesse, ma in altra zona contigua, sempre relativamente all'epoca della stima. In particolare, per la determinazione dei canoni locativi, in caso di mancanza assoluta di quotazioni relative alla zona di ubicazione dell'alloggio e alla tipologia residenziale di riferimento, il canone base di locazione doveva essere riferito alla media dei canoni di locazione rilevati nelle zone OMI contigue.

Nei numerosi ricorsi originati dall'applicazione dei suddetti criteri, le doglianze di alcuni ricorrenti hanno riguardato l'errato calcolo del prezzo di vendita degli alloggi tramite l'utilizzo delle quotazioni OMI (più alte) di una zona e non quelle (più basse) di un'altra molto prossima al punto di ubicazione dell'edificio; altri hanno contestato il riferimento a quotazioni per abitazioni civili, relativamente a fabbricati che presentano caratteristiche economiche contrastanti con la categoria catastale attribuita dall'amministrazione proprietaria; in altri ricorsi ancora, si lamenta che per la determinazione del canone si faccia riferimento ai soli valori unitari forniti dall'OMI, senza rilevazione di canoni di mercato. Inoltre, la previsione, in base alla quale, in mancanza assoluta di valori di riferimento relativi alla zona di ubicazione dell'alloggio e alla tipologia residenziale di riferimento, il canone base di locazione doveva essere riferito alla media dei canoni di locazione rilevati nelle zone contigue, può indubbiamente generare maggiori perplessità sulla fondatezza del valore determinato. Al di là degli esiti dell'ampio contenzioso creatosi, appare dunque evidente quanto possa essere rischioso prevedere in direttive e disposizioni il ricorso a procedimenti di calcolo automatico dei valori immobiliari, basati sui valori medi delle quotazioni OMI (o di qualunque altro "borsino"), seppure opportunamente elaborati con coefficienti moltiplicatori che tengano conto di alcune delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con riferimento alle attività interne all’Agenzia, se si esamina il contenzioso tributario, emerge purtroppo che, a volte, è capitato di utilizzare in modo non corretto le quotazioni OMI anche nello svolgimento delle attività condotte dalla stessa Agenzia delle entrate per l’accertamento della base imponibile per cessione di immobili, finalizzate a recuperare l’evasione sulle imposte derivanti dalla compravendita di un immobile. Al riguardo, oltre a diverse sentenze pronunciate da alcune Commissioni Tributarie Regionali fin dal 2012, si è espressa la Corte di Cassazione con una prima sentenza del 2015, alla quale poi ne sono seguite altre dello stesso tenore. In sostanza la Suprema Corte, riprendendo peraltro quanto chiaramente espresso dalla stessa Agenzia in merito, si è pronunciata sui valori pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle entrate, confermando che le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto e che sono idonee solamente a *“condurre ad indicazioni di valori di larga massima”* (Cassazione n. 25707/2015). Sullo stesso tema la Suprema Corte si è ancora espressa con la Sentenza n. 21569/2016 *“le stime dell’OMI sono meri valori presuntivi”* e con l’Ordinanza n. 20378/2017 *“il riferimento alle stime effettuate sulla base dei valori OMI non è idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell’immobile tenuto conto che il valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l’ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione* (Cassazione n. 18651/2016)”. Hanno seguito tale orientamento giurisprudenziale della Cassazione anche le tante successive sentenze di Commissioni Tributarie Regionali e Provinciali, che hanno ribadito in questi ultimi anni il principio secondo il quale le quotazioni OMI sono elaborazioni statistiche che non possono essere utilizzate come prova esclusiva del valore, rappresentando *“solo il dato iniziale ai fini dell’individuazione del valore venale”*. I giudici di legittimità hanno affermato che, in materia di imposte derivanti dalla compravendita di immobili, l’ufficio fiscale che deve accertare il valore venale in comune commercio cui applicare la conseguente tassazione, nel determinare la base imponibile, deve considerare la natura, la consistenza e l’ubicazione dei beni, oltre che le caratteristiche dell’immobile. In ultimo, la Suprema Corte, conformemente ad un orientamento costante, con l’Ordinanza n.13992/2019, ha inteso chiarire ancora che le quotazioni OMI, non costituiscono fonte tipica di prova ma, semmai, strumento di ausilio e indirizzo per l’esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, ha ribadito, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, sono idonee solamente a *“condurre a indicazioni di valori di larga massima”*.

La rettifica del prezzo di vendita di un immobile non può quindi essere certamente motivata avendo come unico parametro di riferimento la quotazione OMI di zona, ma per la comparazione devono essere considerati prezzi rilevati per immobili simili a quello oggetto di accertamento, trasferiti non oltre il triennio precedente alla data dell’atto in esame, o comunque debbono essere forniti altri elementi di prova.

Per le stime fiscali, dunque, la giurisprudenza di merito degli ultimi anni è costante nell’affermare che le elaborazioni dell’OMI esprimono valori medi, da integrare con altri elementi in possesso dell’Ufficio ovvero che emergono a seguito di contraddittorio, onde provarne la corrispondenza al valore del bene accertato e quindi non possono, da sole, assolvere ad un fondamento della motivazione di merito in ordine all’accertamento di un maggior valore venale. La Corte, di fatto, ha chiarito che un atto di contestazione fondato esclusivamente sui valori OMI non può ritenersi fondato sotto il profilo motivazionale e, in difetto di ulteriori elementi forniti dall’Agenzia delle entrate, non può indicare congruamente il valore venale in comune commercio del bene.

D’altra parte, l’orientamento consolidato della giurisprudenza sulla rilevanza probatoria dei valori OMI è da sempre sostenuto e più volte ribadito dalla stessa Agenzia delle entrate in diverse comunicazioni di servizio e circolari. In particolare, già in una circolare del 2007 veniva evidenziato - riguardo al riferimento ai valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’allora Agenzia del territorio - che *“le predette indicazioni non devono essere assunte quale unico fondamento della rettifica del valore dichiarato in atto, ma possono essere utili per l’avvio di più approfondite analisi sulla base di altri ele-*

menti disponibili o acquisibili mediante un corretto utilizzo dei poteri di controllo.”. E ancora, in altra circolare del 2012, era stato precisato che “le quotazioni OMI – ed in particolare il «valore normale» determinato sulla loro base – rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell’individuazione del valore venale in comune commercio, per cui dovranno essere integrate anche dagli ulteriori elementi comunque in possesso dell’ufficio o acquisiti tramite il contraddittorio con il contribuente”. In seguito, veniva sottolineato che il valore venale non va determinato in rapporto esclusivo ai valori OMI, in quanto occorre fare sempre riferimento ai criteri stabiliti dall’art. 51 del DPR n. 131/86. In ultimo, in una circolare del 2016, nel richiamare le corrette modalità istruttorie da percorrere per determinare il valore venale di un immobile, veniva dichiarato che “le quotazioni OMI - pur costituendo un punto di riferimento importante perché derivanti da puntuali analisi del mercato immobiliare - rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell’individuazione del valore venale in comune commercio, per cui dovranno essere necessariamente integrate anche dagli ulteriori elementi in possesso dell’ufficio o acquisiti tramite l’attività istruttoria.”.

Nell’ambito dell’accertamento fiscale, un utilizzo senza dubbio più appropriato dei valori OMI, coerente con la finalità dell’attività da svolgere da parte degli uffici fiscali dell’Agenzia, può essere invece effettuato ad esempio selezionando gli atti da sottoporre a controllo in base allo scostamento esistente tra il valore dichiarato nell’atto e i valori OMI pubblicati all’epoca di riferimento, dopo avere individuato una soglia di scostamento ritenuta critica.

3 Utilizzo appropriato delle quotazioni OMI

All’obiettivo principale dell’Osservatorio, cioè quello di fornire sostegno operativo all’attività estimale svolta dall’Agenzia (oltre che concorrere al progetto di revisione degli estimi catastali), nel corso degli anni si è aggiunto l’obiettivo di sviluppare un sistema informativo per tutti gli operatori del settore immobiliare istituzionali e non, al fine di migliorare lo stato di conoscenza del mercato immobiliare.

All’attività di alimentazione e conservazione della banca dati delle quotazioni OMI si è, quindi, affiancata quella di analisi ed elaborazione dei dati per l’informazione economica. In particolare, si tratta di elementi base e, talvolta, anche più elaborati dell’informazione economica, sicuramente utili anche alla valutazione immobiliare.

I maggiori studi e statistiche di settore sono oggi pubblicati periodicamente dall’Osservatorio; si tratta, precisamente: delle Statistiche trimestrali (sono dati sull’andamento delle quantità scambiate sul mercato immobiliare nel trimestre di riferimento); del Rapporto immobiliare residenziale (è una pubblicazione annuale che riporta un’analisi di consuntivo del mercato immobiliare del settore residenziale, in collaborazione con l’Associazione Bancaria italiana); del Rapporto immobiliare non residenziale (è una pubblicazione annuale sull’andamento delle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale, realizzata congiuntamente ad Assilea); delle Statistiche regionali (sono pubblicazioni annuali, successive al Rapporto residenziale, sull’andamento del mercato immobiliare regionale, delle singole province e dei comuni capoluogo); del Rapporto sui mutui ipotecari (a cadenza annuale); delle Statistiche catastali (si tratta di un consuntivo annuale su numerosità, consistenza e rendita catastale dello *stock* dei fabbricati censiti nella banca dati catastale); del Sondaggio congiunturale del mercato immobiliari (è un sondaggio trimestrale realizzato in collaborazione di Banca d’Italia e Tecnoborsa e condotto presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari); del rapporto biennale “Gli immobili di Italia” (un rapporto realizzato assieme al Dipartimento delle Finanze del MEF, sull’analisi delle informazioni contenute nella banca dati integrata del patrimonio immobiliare).

Fanno parte, poi, della banca dati OMI le cosiddette schede di rilevazione tramite le quali i tecnici dell'Agenzia raccolgono i dati puntuali sulle principali caratteristiche e sui prezzi delle unità immobiliari che costituiscono i campioni di contratti di compravendite residenziali, non residenziali e di contratti di locazioni, alla base della determinazione delle quotazioni immobiliari.

Ciò premesso, ben consapevoli, per quanto argomentato nel paragrafo precedente, del significato e dei limiti delle quotazioni e delle informazioni economiche pubblicate dall'Osservatorio, ma anche di quanto esse siano necessarie ai processi valutativi, si illustra un loro corretto utilizzo, avuto riguardo anche di come vengono impiegate a supporto dell'attività di valutazione immobiliare condotta nei reparti tecnici dell'Agenzia.

Come detto, i dati OMI forniscono attraverso le quotazioni del mercato immobiliare indicazioni di valore di larga massima, distinte per tipologia immobiliare, epoca del dato e zona omogenea di mercato, oltreché informazioni sull'andamento del mercato immobiliare. Nell'ambito di un processo estimativo è questa, quindi, l'interpretazione sulla quale basare l'utilizzo corretto dei dati OMI, sia se finalizzato alla stima o all'aggiornamento del valore di un singolo bene o, più in generale, di un portafoglio immobiliare, sia se finalizzato alla determinazione di coefficienti di ragguaglio o, più in generale, di dati tecnico-economici che incidono nei processi di valutazione.

Si esamina dapprima il supporto che le quotazioni OMI forniscono in una stima del valore di mercato, vale a dire lo "scopo" a cui sono finalizzate la maggior parte delle perizie redatte dai tecnici dell'Agenzia e dai tecnici professionisti.

Nell'approccio al mercato, il presupposto metodologico è la disponibilità di una casistica di prezzi completa e attendibile, ossia di un campione di dati omogeneo rispetto all'immobile in stima (*subject*) da cui estrarre – con riferimento alle caratteristiche dell'immobile stesso che in modo più rilevante contribuiscono alla formazione del prezzo – beni a questo simili di cui siano noti caratteristiche e prezzi di compravendita prossimi all'epoca della stima. Va comunque specificato che le indagini di mercato, seppur condotte con la massima puntualità, generalmente non consentono di selezionare un campione di prezzi riferiti a immobili completamente omogenei rispetto al *subject*. È possibile cioè che permangano differenze nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che, ovviamente, è necessario considerare nel processo di valutazione. Per superare tale inconveniente, si ricorre a un processo di aggiustamento che permette di valutare e comparare tali differenze, come quello offerto dal *Market Comparison Approach* (MCA), secondo gli standard valutativi internazionali.

Il *Market Comparison Approach* è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato cioè sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. In particolare, nel processo di comparazione, il confronto è tra il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e un campione omogeneo di immobili assunti a confronto (*comparable*) dei quali devono essere note le caratteristiche individuate come influenti sul prezzo, prime tra tutte l'epoca di compravendita e la zona urbana di ubicazione.

In realtà, molto spesso è difficilmente riscontrabile la perfetta omogeneità del campione da selezionare, circostanza questa che contraddistingue la composizione del mercato immobiliare italiano caratterizzato notoriamente dalla estrema eterogeneità dello *stock* immobiliare, oltre che dalla poca trasparenza e dalla scarsità delle informazioni. Tutto ciò si riflette inevitabilmente anche nell'operatività degli Uffici tecnici dell'Agenzia, in quanto gran parte delle valutazioni richieste riguardano beni appartenenti a mercati immobiliari limitati, poco dinamici, scarsamente trasparenti e, comunque, caratterizzati da beni poco omogenei. Di conseguenza, le informazioni disponibili non sempre posseggono i requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento diretto comparativo.

Per superare tale criticità, utilizzando comunque la metodologia fondata sull'oggettiva comparazione tra le caratteristiche dei beni immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, l'Agenzia ha scelto di applicare un procedimento comparativo di natura empirica, derivato dall'MCA⁴, prevedendo in particolare che l'indagine di mercato possa essere ampliata con *comparable* di prezzo realizzato in data diversa dall'epoca della stima e/o ubicati in una zona omogenea di mercato diversa da quella del *subject*, purché della stessa fascia urbana e in analoghe condizioni economiche e socio-ambientali. Tale soluzione è praticabile grazie alle informazioni deducibili dalle quotazioni OMI, per il segmento di mercato di interesse, sia in termini di variazione dei valori per epoca che per localizzazione, dal momento che le quotazioni sono pubblicate semestralmente e si riferiscono a tutte le zone omogenee nelle quali si articola il territorio comunale.

Così facendo, si è ovviamente consapevoli che, utilizzando dati desunti da una ricerca di mercato ampliata, si introducono nel processo estimativo elementi non esattamente simili al *subject* per caratteristiche posizionali e per epoca di riferimento. Pertanto, si rende necessaria l'omogeneizzazione dei *comparable* con cui è stato ampliato il campione rispetto alla localizzazione e/o all'epoca di riferimento. Ciò consentirà, successivamente, di filtrare tra essi solo quelli idonei a integrare il campione e ricondursi quindi alla situazione tipo del campione di *comparable*, necessaria per una corretta applicazione del procedimento MCA (ossia epoche pressoché coincidenti e stessa zona omogenea).

Per l'omogeneizzazione, rispetto alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione di dettaglio, dei *comparable* "aggiunti" si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia considerata, secondo le seguenti operazioni:

- epoca del dato: si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti di omogeneizzazione dedotti dall'andamento del mercato locale (coefficienti di omogeneizzazione espressi come variazione percentuale del valore centrale OMI relativo alla zona di appartenenza del *comparable* all'epoca della stima rispetto all'analogo valore riferito all'epoca di realizzazione del prezzo del *comparable*);
- localizzazione generale: si riallineano i prezzi unitari dei *comparable* situati in zone diverse da quella del *subject*, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori (coefficienti di omogeneizzazione espressi come variazione percentuale tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima e il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima).

Definito, quindi, il generico prezzo unitario omogeneizzato per ciascuno dei *comparable* con cui si è ampliato il campione, si ritiene opportuno controllare che tali prezzi unitari ricadano nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima, opportunamente ampliato dei costi unitari necessari per eventuali interventi di ristrutturazione. Ciò in quanto le quotazioni OMI si riferiscono, come più volte evidenziato, a un campionamento di immobili in stato manutentivo ordinario, mentre i prezzi rilevati potrebbero essere riferiti a immobili in differenti condizioni manutentive.

I *comparable* i cui prezzi unitari non verificano tale condizione devono essere eliminati, poiché potrebbero rappresentare prezzi anomali; diversamente, possono ampliare il campione originario ed essere inclusi nel processo di aggiustamento previsto dall'MCA derivato.

Sempre con riferimento all'approccio al mercato, oltre alle quotazioni OMI, anche le informazioni desumibili dai vari rapporti (prima elencati) pubblicati dall'Osservatorio sull'andamento del mercato immobiliare offrono, come si è già accennato, un valido supporto nel processo valutativo. Esse infatti contribuiscono ad inquadrare l'ambito economico nel quale "maturano" i valori espressi nelle perizie di stima. In particolare, le pubblicazioni annuali sul mercato immobiliare e sulle statistiche regionali aiutano a trarre informazioni sulla situazione globa-

⁴ Cfr. Agenzia del territorio, (a cura di) AA.VV. *Manuale operativo delle stime immobiliari*, Franco Angeli, Milano, 2011

le contingente e a collegare il contesto che si sta esaminando con l'andamento del mercato locale. Poiché le indagini vanno poi orientate a livello di segmento di mercato a cui appartiene l'immobile oggetto di stima, sono di ausilio, per tale approfondimento, l'andamento generale delle quotazioni, il *trend* del numero delle compravendite e lo studio sui prevedibili sviluppi di domanda e offerta relativamente alla specifica tipologia considerata. In particolare, dall'analisi dell'andamento dei volumi di compravendita rispetto allo *stock* esistente, è possibile dedurre la capacità di assorbimento del mercato e quindi ipotizzare i tempi di attesa per la completa collocazione sul mercato dei beni oggetto di stima, con riferimento alla congiuntura economica del momento. Evidentemente, l'andamento dei volumi di compravendita nel tempo influisce sui tempi di realizzo delle transazioni che, inevitabilmente, determinano un effetto correttivo sulla quantificazione del valore di mercato.

Infine, sono di supporto operativo all'indagine di mercato le schede di rilevazione e, in particolare, le informazioni puntuali in esse contenute sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari compravendute o locare campionate e dei relativi prezzi. Tali unità, infatti, possono costituire in tutto o in parte il *set* di *comparable* da prendere in considerazione nello sviluppo dell'MCA derivato.

Le quotazioni OMI possono essere utilizzate anche per l'aggiornamento di valori immobiliari ai fini inventariali, tenendo conto della variazione media delle quotazioni registrate, per il segmento di mercato di interesse, nell'arco temporale di riferimento e nella zona omogenea di mercato nella quale ricade l'immobile in esame, sempreché, ovviamente, la corrispondente tipologia immobiliare sia quotata nella banca dati. In particolare, il tasso di variazione dei prezzi unitari da applicare al valore da aggiornare è determinato calcolando la variazione esistente tra il valore centrale dell'intervallo delle quotazioni della zona OMI, espresso in euro a m², riscontrato nel semestre in corso relativamente alla specifica tipologia immobiliare di appartenenza (abitazione civile, economica, signorile, ecc.) e quello rilevabile, per la stessa tipologia, nel semestre in cui è stata effettuata la stima del valore originario.

Secondo questa stessa modalità, ma stavolta per un aggiornamento di valori in senso contrario, l'Agenzia ha operato, basandosi sulle quotazioni OMI, a seguito della norma (D.L. n. 41 del 23 febbraio 2004, modificato e convertito nella legge di conversione n. 104 del 23 aprile 2004) che ha introdotto i cosiddetti *coefficienti aggregati di abbattimento* nell'ambito dei processi di cartolarizzazione dei beni immobili degli enti previdenziali, al fine di riportare i valori periziati negli anni compresi tra il 2003 ed il 2005, ai valori del 2001. Tali coefficienti dovevano essere calcolati dall'Agenzia per tener conto di eventuali aumenti di valore degli immobili, registrati tra la data dell'offerta in opzione e i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001, secondo i dati pubblicati dall'OMI nell'intervallo temporale intercorso.

Inoltre, sempre nell'ambito delle valutazioni immobiliari, l'OMI può fornire ancora supporto nella determinazione del valore di unità pertinenti (es. cantina, box, posto auto), qualora per esse non siano disponibili sufficienti dati di mercato di confronto, attraverso l'applicazione di un coefficiente di ragguglio al valore puntuale determinato per l'unità principale. Tale coefficiente deriva dal rapporto dei valori centrali delle quotazioni OMI relative rispettivamente alle due diverse tipologie (dell'unità principale e di quella pertinente), registrate nella medesima zona per lo stesso semestre.

Sempre ai fini inventariali, un ulteriore supporto che può fornire l'Osservatorio è nella stima *asset by asset* del valore di un portafoglio immobiliare. Il processo valutativo, infatti, può essere basato - come sarà più avanti illustrato - sulle quotazioni OMI. Inoltre, dalle analisi periodiche sull'andamento del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio, è possibile dedurre le potenziali dinamiche del mercato immobiliare e quindi, dai dati disponibili in termini di volumi di compravendita rispetto allo *stock* esistente per segmento immobiliare, si possono ipotizzare, come già detto, i tempi di assorbimento dell'offerta nel caso gli *asset* dovessero essere immessi tutti contemporaneamente sul mercato.

Tale tipo di valutazione, per la quale si ottiene un grado di attendibilità adeguato ad una stima indicativa, conduce comunque a un valore complessivo dell'intero portafoglio collocabile all'interno di un'alea più contenuta, in quanto statisticamente le approssimazioni dei valori attribuiti ai singoli asset tramite le quotazioni OMI potrebbero parzialmente compensarsi. Ciò è tanto più verificato quanto meno ristretti sono gli ambiti territoriali entro i quali sono distribuiti gli asset e quanto più omogenee sono le loro destinazioni d'uso. Di conseguenza, la determinazione del valore delle singole unità immobiliari è finalizzata solo a fornire una valutazione complessiva del portafoglio di cui esse fanno parte e, conseguentemente, tale valore non può essere utilizzato per nessun altro scopo.

Tale processo di valutazione prevede dapprima la stima indicativa all'attualità dei singoli asset del portafoglio, che può essere effettuata: tramite aggiornamento del valore degli immobili eventualmente già stimati ossia applicando al valore originario, come già illustrato, il tasso di variazione medio delle quotazioni registrate nell'arco temporale di riferimento e nella zona omogenea di mercato nella quale ricade l'immobile in esame; oppure moltiplicando la consistenza commerciale dell'immobile per il valore centrale dell'intervallo di quotazione OMI, relativo alla specifica tipologia immobiliare e alla zona omogenea di mercato in cui ricade il bene.

In ragione, poi, della numerosità degli immobili facenti parte del portafoglio che si ipotizza di immettere sul mercato e della circostanza che i procedimenti estimativi indicativi e di larga massima adottati sono pur sempre riconducibili a indicatori di mercato correnti, è necessario svolgere un approfondimento sul concreto realizzo dei valori prima determinati ed eventualmente correggerli, tenendo conto della congiuntura economica nella quale essi dovrebbero realizzarsi.

In generale, infatti, i procedimenti estimativi, facendo riferimento a indagini di mercato correnti, valutano quale sia "oggi" il più probabile valore di un bene. Tuttavia, questo ragionamento presuppone una situazione ordinaria di mercato, in cui si registra un normale andamento dei prezzi e soprattutto una normale capacità di assorbimento da parte della domanda. In realtà, i beni oggetto di valutazione potrebbero non trovare una immediata collocazione, per un eccesso di offerta e/o per una riduzione della domanda.

Se si deve però tenere conto degli effetti sui valori di una concreta o prevedibile situazione contingente del mercato immobiliare - ad esempio, in un regime di crisi economica e finanziaria come quella che negli ultimi anni ha coinvolto a più riprese tutti i mercati e nella ipotesi di immettere in vendita contemporaneamente un rilevante numero di beni simili -, è necessario adottare un fattore correttivo dei valori calcolati.

Tale criteri hanno trovato applicazione nelle attività condotte dall'Agenzia nel 2009, nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione degli immobili pubblici, allorché, terminata tale operazione e messa in liquidazione la società di cartolarizzazione Scip, le è stata affidata la stima del valore del cd. "portafoglio dell'invenduto Scip" in base alla norma che prevedeva la retrocessione agli Enti previdenziali, originariamente proprietari dei beni, del portafoglio immobiliare rimasto invenduto. Pertanto, nelle condizioni critiche di mercato uguali a quelle prime descritte, l'Agenzia ha optato per una metodologia di valutazione di tipo prudenziale.

In particolare, per tener conto delle suddette condizioni e calcolare quindi il corrispondente fattore correttivo, si è applicato un processo di attualizzazione dei valori degli asset (stimati sia per aggiornamento, tramite i tassi di variazione OMI, dei valori precedentemente determinati sia direttamente, in quanto relativi a unità mai valutate, a partire dai valori centrali degli intervalli di quotazione OMI). A tal fine, partendo dalle analisi del *trend* del numero di transazioni normalizzate (NTN) fornite dall'OMI con riferimento ai segmenti immobiliari nei quali rientravano le unità componenti il portafoglio, si è previsto per ciascun valore stimato una differente potenzialità di essere prontamente "assorbito" dal mercato. Tale previsione è stata fatta in funzione sia dei volumi di compravendita provinciali registrati nel periodo e per il segmento immobiliare in esame, sia di alcune caratteristiche del bene (ad esempio se libero/occupato). Si è cioè tracciato un ipotetico orizzonte temporale entro cui prevedere, con buona probabilità, quando il singolo bene potesse essere compravenduto al valore stimato

“all’attualità”, tenuto conto della congiuntura economica del momento e delle caratteristiche del bene stesso. Di conseguenza, ipotizzando di immettere “oggi” sul mercato quel bene, il valore stimato doveva essere opportunamente corretto dal corrispondente fattore di attualizzazione.

In generale, pertanto, nella stima di un portafoglio immobiliare *asset by asset*, una volta condotta la valutazione di massima degli immobili facenti parte del portafoglio e una volta individuato il fattore correttivo che tiene conto sia delle condizioni del bene che delle condizioni attuali e prossime del mercato immobiliare, si può definire un valore “prudenziale” del singolo immobile e di conseguenza un valore prudenziale *asset by asset* dell’intero portafoglio immobiliare di cui fa parte.

Infine, un’ulteriore informazione fornita dall’OMI e utilizzabile nelle valutazioni immobiliari è rappresentata dai saggi ottenuti dalle quotazioni di locazioni e valori, da impiegare come possibile riferimento per il calcolo dei saggi di capitalizzazione nelle valutazioni di tipo reddituale. Dal momento che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza desunta direttamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile, dalle quotazioni OMI si può infatti trarre, in modo del tutto indicativo, un probabile intervallo di oscillazione dei saggi. In particolare, provenendo il reddito lordo dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, è possibile ricavare, per ogni zona omogenea e per ciascun segmento immobiliare che riporta le quotazioni sia per i canoni locativi che per i valori di compravendita per una stessa tipologia, un intervallo di valori per il saggio lordo, che potrebbe essere determinato per aggregazione dei dati riferiti alla fascia urbana (centrale, semicentrale, periferica) oppure all’intero ambito comunale.

4 Conclusioni

In conclusione, nell’ambito delle valutazioni immobiliari è largamente riconosciuto che le quotazioni OMI rappresentano un valido elemento presuntivo, qualificate anche perché provenienti da una fonte istituzionale. In base a quanto ampiamente argomentato, risulta evidente che non possono assolutamente costituire la fonte dalla quale determinare il valore unitario di mercato di un immobile oggetto di stima. Tuttavia, da esse è possibile trarre una serie di informazioni e indicatori economici utili nell’elaborazione di un giudizio di stima, a partire dall’andamento del mercato immobiliare su base annuale e semestrale, dalle variazioni, in termini di valori e canoni, registrabili in uno stesso segmento immobiliare relativamente a diverse zone omogenee comunali ovvero ad ambiti comunali della stessa provincia, alla stessa epoca. L’uso corretto dei contenuti informativi di ampia potenzialità dell’OMI, che potranno in futuro essere ancora più sviluppati e implementati se sarà possibile dedicarvi maggiori risorse, è fortemente legato alla piena consapevolezza da parte dell’utilizzatore della natura del dato trattato e dei limiti oltre i quali si inficerebbe evidentemente la fondatezza del giudizio di stima espresso.

Il contributo dell'OMI all'evoluzione del modello di valutazione del rischio immobiliare

DI GIOVANNI CARAVELLA*, GAETANO LISI** E FRANCESCO PIZZIRANI***

1 Introduzione

Accanto ai diversi corretti utilizzi dell'OMI¹ già specificati negli altri articoli che compongono il presente “Quaderno”, c'è da sottolineare l'importanza che l'Osservatorio ha assunto nei progetti di ricerca e sviluppo condotti dalla Direzione Centrale SEOMI. Un caso che qui si vuole analizzare, riguarda il progetto di ricerca per la costruzione di un modello di valutazione del rischio immobiliare. Infatti, in questo progetto un contributo fondamentale al conseguimento degli obiettivi prefissati è stato fornito dall'OMI, in particolare attraverso le quotazioni immobiliari rilevate sull'intero territorio comunale, suddiviso in zone, nell'arco di tempo considerato nello studio. Mediante tali dati si è addivenuti a un esaustivo e coerente inquadramento delle dinamiche di mercato, indispensabile per una corretta definizione delle caratteristiche poste alla base della costruzione delle componenti del rischio immobiliare. Di questo si parlerà diffusamente più avanti (cfr. § 2).

Il presente lavoro, oltre a mettere in luce la stretta connessione tra l'OMI e le attività progettuali dell'Agenzia, costituisce il proseguimento e l'approfondimento di quanto svolto in un articolo già pubblicato dagli autori sul numero dei Quaderni del 2019², con la definizione e l'esposizione di un procedimento volto alla stima delle componenti di rischio del mercato immobiliare, mediante l'utilizzo e l'analisi dei dati relativi a sviluppi immobiliari effettivamente realizzati nel corso degli anni nell'ambito del Comune di Roma.

Nella prima fase dello studio è stato preso in esame un campione di 42 sviluppi immobiliari realizzati a partire dal 2011 e si è pervenuti, mediante l'applicazione di un procedimento “inverso” di DCFA ulteriormente elaborato³, alla costruzione del fattore di rischio specifico immobiliare γ^4 in funzione di alcune caratteristiche ritenute particolarmente significative: ubicazione/localizzazione, taglio dimensionale, dotazioni dell'edificio, dimensioni dell'immobile, presenza *competitor*.

È risultato evidente come la caratteristica più influente fosse l'ubicazione/localizzazione, seguita dalla presenza di *competitor* e, in misura minore, dalle altre caratteristiche. La quantificazione dell'effetto di ciascuna carat-

* GIOVANNI CARAVELLA, Funzionario tecnico Ufficio Coordinamento stime fiscali e consulenze specialistiche, Settore Servizi, DC SEOMI, Roma

** GAETANO LISI, Funzionario tecnico Ufficio Coordinamento stime fiscali e consulenze specialistiche, Settore Servizi, DC SEOMI, Roma

*** FRANCESCO PIZZIRANI, Funzionario tecnico Ufficio Sviluppo Metodi Controllo Qualità Estimativa, Settore Servizi, DC SEOMI, Roma

¹ L'OMI è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate che suddivide ogni comune in zone omogenee di mercato (zone OMI) e le aggrega per fascia (in dipendenza dell'estensione urbanistica e demografica del comune).

² Caravella G., Lisi G., Pizzirani F., *Costruzione di un modello di valutazione del rischio immobiliare: fondamenti teorici e prime evidenze empiriche*, Quaderni dell'Osservatorio 2019, p. 39-58.

³ A partire dai dati economici noti dello sviluppo immobiliare (costo acquisto dell'area, tempo intercorso fra l'acquisto e l'inizio dei lavori, distribuzione dei ricavi, distribuzione dei costi, eventuale valore del magazzino) con tale procedimento “inverso” di DCFA si ottiene il tasso interno di rendimento (TIR) per lo sviluppo immobiliare. Effettuando una regressione multipla si trovano le relazioni (pesi) per le quali ciascuna caratteristica contribuisce alla formazione di tale tasso. Le caratteristiche considerate comprendono, oltre a quelle specifiche dell'immobile considerato, anche quelle relative alle condizioni al contorno (incidenza dell'area, tempo intercorso fra acquisto dell'area e inizio dei lavori) e alla strategia di vendita da parte del costruttore (percentuale di vendita nel primo anno dopo la fine lavori, prezzo medio di vendita delle unità immobiliari). Il fattore di rischio specifico γ è ottenuto depurando il tasso interno di rendimento dal contributo delle caratteristiche non specifiche dell'immobile.

⁴ Cfr. fra gli altri *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*, Franco Angeli (2011) - AA. VV.

teristica (peso) permette in definitiva la costruzione del γ riferibile ad uno specifico sviluppo immobiliare attribuendo opportuni punteggi alle caratteristiche che lo descrivono.

Per poter dare maggiore consistenza ai risultati ottenuti, tuttavia, si è ritenuto necessario ampliare il campione in analisi: il procedimento seguito, infatti, ossia l'analisi di regressione multipla (MRA), richiede una mole di dati quanto maggiore possibile per essere attendibile e robusta sotto il profilo statistico.

Si è proceduto perciò alla individuazione e selezione di ulteriori 70 sviluppi immobiliari quanto più eterogenei fra loro, includendo nello studio, inizialmente, anche quelli caratterizzati da diversa tipologia architettonica⁵: nella prima fase, infatti, il campione era costituito esclusivamente da edifici multipiano, mentre in questa fase successiva sono stati inclusi alcuni sviluppi immobiliari costituiti da villini. L'analisi dei dati, con particolare riferimento al comportamento della caratteristica tipologia architettonica, ha tuttavia evidenziato come quello dei villini sia un mercato completamente diverso da quello degli edifici multipiano, per cui, anche per il secondo campione, si è tornati a prendere in considerazione solamente gli sviluppi riferibili a questa tipologia architettonica, rinviando uno studio specifico del mercato dei villini ad una fase successiva.

Tale campione alla fine è risultato essere costituito complessivamente da 90 sviluppi immobiliari: i 42 analizzati nella prima fase dello studio, a cui si sono aggiunti 48 nuovi sviluppi riconducibili alla tipologia architettonica "edificio multipiano".

2 Corretta impostazione del modello: utilizzo dei valori OMI

Come accennato in precedenza, una solida definizione delle caratteristiche è fondamentale per la corretta costruzione dei fattori del rischio immobiliare, e a tale necessità è venuta incontro la disponibilità dei dati forniti dall'OMI.

Il fattore della localizzazione è una caratteristica dell'operazione di sviluppo immobiliare che incide sul rischio specifico dell'investimento in funzione, spesso, della lontananza dal centro abitato. Questo perché, in generale, allontanandosi dal centro i prezzi si riducono per tener conto della minore qualità posizionale in relazione alla maggiore distanza dai punti d'interesse cittadini e, di conseguenza, si riduce rendimento e rischio per l'imprenditore (in quanto è tendenzialmente favorito l'assorbimento dei beni prodotti). È possibile classificare gli sviluppi indagati con l'ausilio dell'articolazione del territorio in base alla fascia OMI di appartenenza (*Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana*). Tuttavia, nel caso specifico della città di Roma, all'interno del territorio comunale sono presenti *enclave* caratterizzate da appetibilità e valori immobiliari che non seguono questa regola generale.

È necessario, perciò, definire nel modo più efficiente possibile tale caratteristica: per attribuirle un adeguato peso si possono prendere in considerazione svariati aspetti e grandezze che ad essa sono riconducibili e che siano misurabili in modo quanto più oggettivo possibile.

Esiste naturalmente la collocazione fisica in senso stretto, che tradizionalmente, come detto, incide sul valore di un immobile in modo direttamente proporzionale alla distanza dell'immobile stesso dal centro geografico dell'agglomerato urbano e che può essere espressa quantitativamente in metri/chilometri.

Si può considerare inoltre la presenza, nelle vicinanze dell'immobile, di servizi di trasporto quali fermate di autobus, di metropolitana o ferrovie urbane, anche in questo caso quantificabile con una misura di lunghezza semplice o elaborata ad esempio come combinazione lineare delle distanze dei vari servizi citati cui sia stato attribuito un peso che ne ponderi l'importanza.

⁵ La caratteristica tipologia architettonica distingue due categorie di sviluppi immobiliari: quelli costituiti prevalentemente da edifici multipiano e quelli costituiti invece da villini a schiera o isolati.

Lo stesso criterio di quantificazione può applicarsi anche alla presenza di altri servizi in generale (distanza da uffici postali, banche, centri commerciali, luoghi di culto, eccetera).

Si può includere anche la dotazione di verde pubblico, misurabile in termini assoluti in metri quadri o mediante un rapporto fra superficie a verde e una superficie di riferimento arbitrariamente scelta, e così via.

È possibile dunque costruire molteplici variabili quantitative ciascuna delle quali si può ritenere rappresentativa di un determinato aspetto legato alla localizzazione. Vi sono tuttavia due problemi: sia quello di dover identificare effettivamente tutte le variabili quantitative che concorrono alla corretta e completa definizione della caratteristica localizzazione, sia quello di dover effettuare delle scelte e privilegiare alcune variabili a discapito di altre, perdendo quindi di generalità e di oggettività.

Quando anche si conoscessero effettivamente e si volessero considerare tutte le possibili variabili quantitative, occorre inoltre tenere presente che la caratteristica localizzazione, intesa come qualità della zona di ubicazione dell'immobile (che ne determina l'appetibilità), non può essere semplicemente il risultato di una combinazione lineare delle singole variabili quantitative citate: in tal modo non si terrebbe infatti conto di altri fattori, non quantificabili o calcolabili, che conferiscono ad una particolare ubicazione un valore differente rispetto ad un'altra: il territorio comunale di Roma infatti presenta una varietà di aspetti e peculiarità, non necessariamente legati a fattori puramente quantitativi, che incidono profondamente e in modo complesso sull'appetibilità di un immobile.

Sorge quindi la necessità di individuare una grandezza di tipo qualitativo piuttosto che puramente quantitativa e geometrica. Una grandezza cioè che riesca a fornire una rappresentazione quanto più esaustiva possibile, sotto il profilo economico, di una particolare zona di ubicazione, riassumendo in sé gli effetti del complesso di tutte le altre grandezze citate. Tale considerazione si può naturalmente estendere a qualsiasi contesto non solo limitato alla specifica realtà del comune di Roma: ogni ambito anzi avrà le proprie dinamiche e le proprie peculiarità, rafforzando viepiù il concetto che qui si vuole sottolineare.

A seguito delle considerazioni esposte si è ritenuto particolarmente utile avvalersi dei valori commerciali rilevati dall'OMI per ciascuna zona: il valore centrale degli intervalli di quotazione OMI, riferiti ad un determinato semestre, può essere infatti assunto come un indicatore oggettivo della qualità della localizzazione, in quanto espressione sul mercato immobiliare degli effetti di tutte le caratteristiche quantitative della zona per di più nella specifica fase storica di interesse.

Ogni zona OMI è infatti caratterizzata da una serie di "dati di zona" raccolti e raggruppati in apposite tabelle (come ad esempio nella seguente Figura 1)

Figura 1: Dati di zona OMI

Fascia: Semicentrale		Zona: C13	
Descrizione: MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)			
Microzona: 31			
Destinazione prevalente: Residenziale	Tipologia prevalente: Abit. civili	Stato prevalente: Normale	
Anno di costruzione medio dei fabbricati: 1955	Numero medio di piani dei fabbricati: 4	Superficie media delle unità immobiliari: 75	
Presenza di servizi pubblici: Normale	Presenza di servizi commerciali: Normale	Presenza di verde pubblico: Ottima	
Livello dei servizi di trasporto: Normale	Presenza di parcheggi: Scarsa	Collegamenti viari: Normali	
Vocazione commerciale: Normale	Qualità di zona: Normale	Presenza di centro storico: NO	
Nota: -			

Oltre a localizzare geograficamente, rispetto al centro urbano, la zona mediante l'attribuzione della fascia di appartenenza (centrale, semicentrale, periferica, suburbana, extraurbana), viene descritta la zona in termini di destinazione prevalente (Residenziale, Terziaria, Produttiva, ecc.), di vetustà dei fabbricati (anno di costruzione medio), di tipologia prevalente (abitazioni civili, ville e villini, eccetera), di stato dei fabbricati e delle dimensioni medie (Numero medio di piani e superficie media delle unità immobiliari).

Viene inoltre attribuito un punteggio/livello (assente/scarso/normale/ottimo) a tutta una serie di fattori legati alla presenza di servizi pubblici, di servizi di trasporto, di servizi commerciali, di parcheggi e di verde pubblico, alla qualità dei collegamenti viari, alla vocazione commerciale ed infine ad un giudizio generale sulla qualità della zona.

Tutti questi aspetti contribuiscono a delineare il profilo di appetibilità della zona OMI che genera, in definitiva, i valori commerciali rilevati e che sono presi a riferimento per la migliore caratterizzazione della ubicazione/localizzazione.

Per ogni sviluppo immobiliare oggetto di studio, al fine di quantificare il livello da attribuire alla caratteristica localizzazione, è stato associato il valore medio delle quotazioni OMI relative al semestre in cui si sono conclusi i lavori di costruzione e sono iniziate le vendite, prendendo convenzionalmente a riferimento la data di accatastamento del fabbricato. L'intervallo dei valori medi è stato discretizzato in modo da individuare cinque livelli/punteggi da attribuire alla caratteristica ubicazione, che si riassumono nella seguente Tabella 1.

Tabella 1: Localizzazione - Individuazione dei livelli

INTERVALLO VALORE MEDIO ZONA OMI	LIVELLO
Inferiore a 2500 €/mq	1
2500-3000 €/mq	2
3000-3750 €/mq	3
3750-4500 €/mq	4
Oltre 4500 €/mq	5

Un altro aspetto di cui si è tenuto conto nel corso dell'analisi è la valutazione della strategia di mercato da parte dell'imprenditore: comprendere cioè se si sia preferito adottare una strategia più a breve termine mantenendo più bassi i prezzi con l'obiettivo di vendere più rapidamente il costruito oppure, viceversa, mantenere un profilo economicamente più alto mirando a massimizzare le entrate anche in un tempo eventualmente più lungo.

Anche in questo caso è tornato particolarmente utile basarsi sui valori OMI per valutare quale tipo di strategia fosse in atto: mettendo infatti a confronto il prezzo medio di vendita delle unità immobiliari con i valori medi del periodo relativi alla zona OMI di appartenenza si è potuto determinare se il prezzo di vendita fosse ordinario (cioè in linea con i valori OMI), più che ordinario (maggiore) o meno che ordinario (minore), costruendo in tal modo un'adeguata scala di punteggi da attribuire a tale caratteristica.

Facendo uso dei dati messi a disposizione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è in definitiva potuto basare lo studio su elementi che rappresentassero le situazioni e i contesti reali in cui gli sviluppi immobiliari venivano realizzati, conferendo in tal modo una base solida ai risultati ottenuti con il procedimento presentato.

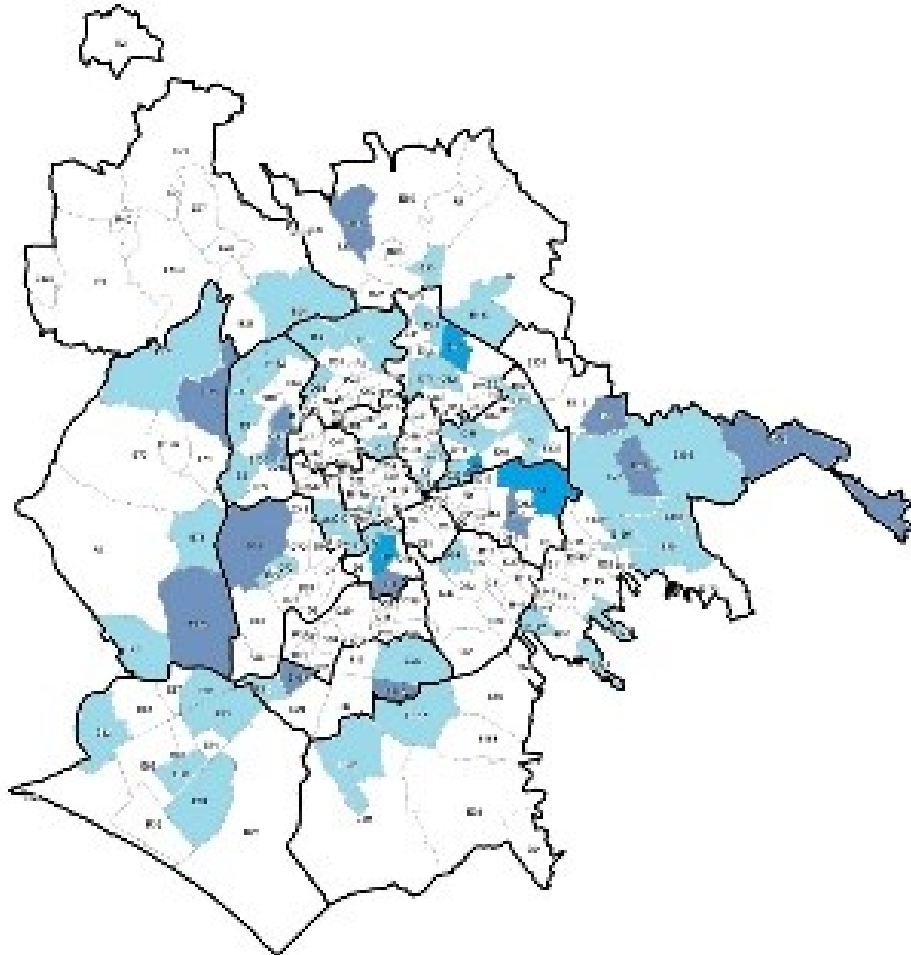
3 Evoluzione del procedimento applicato e miglioramenti conseguiti

La selezione del nuovo campione, ad integrazione del precedente, ha avuto quale obiettivo principale quello di ampliare il più possibile la quantità di dati a disposizione in modo da irrobustire i risultati conseguiti mediante i procedimenti statistici di regressione multipla.

Nella scelta dei singoli sviluppi da inserire nel campione si è mirato a conseguire quanta maggiore eterogeneità possibile rispetto alle caratteristiche individuate, proprio al fine di migliorare la qualità statistica del campione stesso.

Il criterio principale seguito è stato ricercare sviluppi distribuiti in modo quanto più uniforme possibile sull'intero territorio comunale (Figura 2), tenendo conto dell'importanza, già emersa nella prima fase, della caratteristica ubicazione/localizzazione.

Figura 2: Distribuzione sviluppi sul territorio comunale



Stante la intuibile influenza sulle economie di scala e il risultato economico finale, sono stati ricercati sviluppi le cui dimensioni fossero quanto più possibile diversificate.

Si è inoltre cercata la maggiore varietà possibile rispetto alle altre caratteristiche in gioco, con particolare riferimento alla presenza di *competitor* in una data zona, anche se tale obiettivo è risultato meno raggiungibile direttamente in quanto meno verificabile nell'immediato.

Il risultato finale è stato quindi la costruzione di un campione più che raddoppiato rispetto al precedente, con sviluppi immobiliari ricadenti non solo in ambiti periferici o suburbani, ma anche in zone semicentrali e centrali, di dimensioni variabili fra 8 e 390 unità immobiliari residenziali e piuttosto differenziato con riferimento alla qualità delle finiture e delle dotazioni, al taglio dimensionale medio e alla presenza di *competitor* nella zona di ubicazione.

Il procedimento di regressione multipla adottato è basato su un modello ai minimi quadrati avente come variabili in gioco i logaritmi dei valori assunti dalle caratteristiche. Nella prima fase di studio (quella con un campione ridotto) alcune delle caratteristiche, in particolare l'incidenza dell'area, il tempo intercorso fra acquisto dell'area e inizio dei lavori e la percentuale di unità immobiliari vendute entro il primo anno dalla fine dei lavori, erano variabili a carattere continuo con valori estesi su intervalli anche notevoli, a differenza delle altre che

erano discretizzate in quanto rappresentate da punteggi espressi mediante numeri interi contenuti in un intervallo limitato. Questa differenza naturalmente ha avuto un inevitabile effetto nel calcolo dei logaritmi su cui si è basata la regressione.

In questa seconda fase dello studio, nell'ottica di un miglioramento generale del procedimento, si è ritenuto opportuno omogeneizzare tutte le caratteristiche, discretizzando anche quelle in precedenza continue, assegnando una scala limitata di punteggi riferiti ai diversi valori assunti. In tal modo il calcolo del logaritmo è divenuto uniforme per tutte le variabili in gioco e il risultato della regressione più preciso.

I risultati della regressione ottenuti, come meglio illustrato nel seguito, hanno evidenziato un aumento generalizzato dei pesi delle caratteristiche, che si traduce in un miglioramento del risultato, e la conferma del fatto che la ubicazione/localizzazione è l'aspetto preponderante ai fini della determinazione del fattore di rischio specifico immobiliare

4 Metodo DCF e tassi effettivi di rendimento

L'estensione del campione di operazioni di sviluppo immobiliare da analizzare ha seguito gli stessi criteri di selezione già esplicitati nel articolo citato⁶. I fattori/elementi considerati che incidono sul rischio dell'investimento sono stati definiti a partire da quelli segnalati nei report di TEGoVA⁷ e richiamati dal Manuale operativo delle stime⁸, selezionando i più significativi in relazione sia al segmento di mercato indagato, sia alle informazioni disponibili.

Di seguito (Tabella 2) sono riportati i fattori e gli elementi di dettaglio in base ai quali è stato integrato ed ampliato il campione di operazioni immobiliari da sottoporre ad analisi nell'ambito del Comune di Roma.

I fattori che incidono sul rischio di una operazione di sviluppo immobiliare hanno significati economici ben definiti e ognuno di essi può essere descritto da un livello o nomenclatore a cui è stato attribuito un punteggio, secondo una scala di importanza convenzionale. Ordinariamente, al livello per il quale si ipotizza un tasso di rendimento maggiore corrisponde un punteggio maggiore.

Inoltre, per una maggiore omogeneità nella costruzione del *dataset*, tutte le caratteristiche sono state descritte mediante nomenclatori ad ognuno dei quali corrisponde l'attribuzione di un determinato punteggio. Pertanto, anche per variabili continue quali "Incidenza dell'area (%)", "Intervallo temporale fra l'acquisto dell'area e l'inizio dei lavori (mesi)" e "Percentuale di vendita nel primo anno dopo la fine lavori (%)" sono stati definiti livelli discreti.

- *Localizzazione per fasce di prezzo*

Come diffusamente specificato in precedenza (§ 2), la localizzazione è una caratteristica che deve essere intesa ben al di là della mera collocazione geografica. Per questo motivo allo scopo si è fatto uso del valore delle quotazioni immobiliari rilevate dall'OMI. Tale valore riesce infatti a sintetizzare in un'unica variabile "qualitativa" economica il complesso di tutte le grandezze che incidono sul fattore della localizzazione (distanza dell'immobile dal centro geografico dell'agglomerato urbano, presenza di servizi di trasporto quali fermate di autobus, di metropolitana o ferrovie urbane, dotazione di verde pubblico, presenza di servizi quali uffici postali, banche, centri commerciali, luoghi di culto, eccetera) fornendo un'esauritiva rappresentazione, sotto il profilo economico, della particolare zona di ubicazione dell'operazione di sviluppo immobiliare indagata.

⁶ Caravella G., Lisi G., Pizzirani F. *Costruzione di un modello ...*, op.cit.

⁷ TEGoVA, *Rating europeo della proprietà e del mercato*, 2003; TEGoVA, *Standard europei per la valutazione* 2016.

⁸ Agenzia del territorio, (a cura di) AA.VV., *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*, Franco Angeli, Milano, 2011, pag. 475 e segg.

Tabella 2: Fattori rischio “specifico” immobiliare - Roma

Fattori	Elementi di dettaglio	Qualificazione/quantificazione	
Localizzazione per fasce di prezzo	valore medio OMI	inferiore a 2.500 €/mq	
		fra 2.500 e 3.000 €/mq	
		fra 3.000 e 3.750 €/mq	
		fra 3.750 e 4.500 €/mq	
		superiore a 4.500 €/mq	
Tipologia edilizia	tipologia architettonica	edifici multipiano/villini	
		taglio dimensionale prevalente delle unità abitative	piccolo (fino a 50 mq)
			medio (tra 50 e 80 mq)
	grande (oltre 80 mq)		
	dotazioni dell'edificio ¹	meno che ordinarie	
		ordinarie	
più che ordinarie			
Dimensioni dell'immobile	numero delle unità immobiliari realizzate ²	piccolo (tra 6 e 15 u.i.u.)	
		medio (tra 16 e 25 u.i.u.)	
		grande (tra 26 e 50 u.i.u.)	
		notevole (oltre 50 u.i.u.)	
Presenza di competitor		meno che ordinaria	
		ordinaria	
		più che ordinaria	
Incidenza dell'area	%	bassa (inferiore al 10%)	
		media (fra 10% e 30%)	
		alta (pari o superiore al 30%)	
Intervallo temporale fra acquisto area e inizio dei lavori	n° mesi	molto piccolo (inferiore a 12 mesi)	
		piccolo (fra 12 e 24 mesi)	
		medio (fra 24 e 36 mesi)	
		grande (fra 36 e 60 mesi)	
		molto grande (pari o superiore a 60 mesi)	
Prezzo unitario di vendita	€/mq di superficie ragguagliata	meno che ordinario	
		ordinario	
		più che ordinario	
Percentuale di vendita nel primo anno	% uiu vendute nel primo anno dopo la fine dei lavori	bassa (inferiore a 1/3)	
		media (fra 1/3 e 2/3)	
		alta (pari o superiore a 2/3)	

(1) parcheggi, verde, impianti sportivi (piscina, tennis, calcetto, ecc.), portierato; la dotazione ordinaria corrisponde alla presenza di parcheggi e verde.

(2) Il numero è riferito alle sole unità abitative delle categorie A2-A3-A4-A7.

- *Tipologia architettonica*

In funzione della tipologia architettonica è possibile distinguere gli sviluppi immobiliari relativi ad “edifici multipiano” e quelli caratterizzati dalla costruzione di “villini” (o case a schiera), considerando che sono diversi i mercati cui si rivolgono. In generale, a differenza dei villini, gli edifici multipiano consentono un maggiore frazionamento del rischio complessivo. Come già precisato nell’introduzione, lo studio effettuato si è concentrato sul primo caso (edifici multipiano), che rappresentano la maggior parte degli sviluppi osservati nel Comune di Roma. Pertanto, il campione individuato e ampliato risulta essere omogeneo per tale fattore di rischio.

- *Taglio dimensionale*

Gli sviluppi immobiliari sono stati classificati in funzione del taglio dimensionale della pezzatura prevalente delle unità immobiliari residenziali collocate sul mercato. Sono stati definiti, rispetto alla distribuzione del campione di nuove costruzioni, tre livelli: “piccolo” (fino a 50 m²), “medio” (da 50 m² a 80 m²), “grande” (oltre 80 m²) ipotizzando un rendimento ed un punteggio maggiore per il taglio “piccolo” a cui corrisponde, nell’attuale scenario economico-sociale, un assorbimento ed un prezzo unitario più elevato.

- *Dotazioni dell'edificio*

Ulteriore fattore analizzato per la descrizione delle operazioni immobiliari sono le dotazioni dell’edificio, in termini di disponibilità di verde attrezzato e piscine private, parcheggi, portierato, impianti di produzione/risparmio energetico, domotica, ecc. Sono stati individuati tre livelli “meno che ordinarie”, “ordinarie”, “più che ordinarie” intendendo per “ordinario” il caso di un edificio dotato solo di verde attrezzato e parcheggi. Migliori dotazioni dell’edificio corrispondono da un lato a costi di costruzione più elevati, ma dall’altro ad una maggiore appetibilità e commerciabilità (e, in definitiva, un maggiore assorbimento) delle unità immobiliari prodotte, pertanto il punteggio cresce all’aumentare di tali dotazioni tecnologiche e di servizi.

- *Dimensioni dell'immobile*

In base al numero di unità residenziali realizzate (A2, A3, A4), l’immobile di nuova costruzione è stato distinto, nella realtà territoriale della città di Roma, in quattro livelli: “piccolo”, “medio”, “grande” e “notevole”. Un fabbricato di dimensioni maggiori garantisce economie di scala nella realizzazione del manufatto edilizio, riducendo i costi di cantierizzazione e di costruzione (materiali, manodopera, ecc.) aumentando il rendimento dello sviluppo immobiliare. Per questo motivo, l’ipotesi di attribuzione dei punteggi ai livelli della dimensione dell’immobile prevede un punteggio maggiore per edifici di grandi dimensioni.

- *Presenza di competitor*

Per ogni singolo sviluppo immobiliare è stato indagato il contesto nel quale esso si è concretizzato per valutare l’eventuale presenza di numerosi *competitor* che potessero incidere negativamente sui tempi di vendita distinguendo tre livelli “meno che ordinaria”, “ordinaria”, “più che ordinaria”. Nel caso di pochi (o nessun) *competitor*, il carattere “monopolistico” dell’operazione immobiliare conduce ordinariamente a migliori rendimenti, quindi al livello “meno che ordinario” è stato attribuito il punteggio maggiore.

- *Incidenza dell'area*

Con l’ampliamento del campione, nel *dataset* sono state inserite operazioni immobiliari più eterogenee, anche dal punto di vista del costo iniziale dell’immobile da trasformare (terreno edificabile libero o con edificio esistente sovrastante sul quale effettuare una demolizione e ricostruzione). Per considerare questo ulteriore fattore, è stata introdotta la caratteristica dell’incidenza dell’area.

Tale fattore, calcolato come percentuale del costo dell’immobile sul valore del bene trasformato, incide notevolmente sul rischio specifico e sul rendimento, rappresentando un esborso di denaro (e quindi un flusso negativo) collocato nel primo anno dello sviluppo immobiliare.

Nell’omogeneizzazione del trattamento delle singole variabili, l’incidenza dell’area è stata trasformata in una variabile discreta con la definizione di tre livelli: “bassa”, “media” e “alta”. Rappresentando un costo iniziale, intuitivamente, ad un’incidenza più alta corrisponde un rendimento inferiore, pertanto, la regressione dovrà restituire un risultato di segno negativo.

- *Intervallo temporale fra l'acquisto dell'area e l'inizio dei lavori*

Il tempo trascorso tra l’acquisto dell’area da edificare e l’inizio effettivo dei lavori incide fortemente sul rendimento dell’operazione immobiliare. Questa caratteristica rappresenta una *proxy* dei rischi urbanistico-

amministrativi che possono allungare i tempi di ottenimento del titolo abilitativo necessario all'avvio dello sviluppo immobiliare.

Tale intervallo continuo è stato discretizzato mediante la definizione di cinque livelli: “*molto piccolo*”, “*piccolo*”, “*medio*”, “*grande*”, “*molto grande*”. All'aumentare di questa grandezza – e allontanandosi i flussi positivi (incassi) - il rendimento dell'operazione decresce, pertanto la regressione dovrà restituire un risultato di segno negativo.

- *Prezzo unitario di vendita*

Il prezzo unitario di vendita delle unità immobiliari realizzate nell'ambito del singolo sviluppo immobiliare indagato è uno dei fattori che più incide sul rendimento dell'operazione. Sono stati individuati tre livelli “*meno che ordinario*”, “*ordinario*”, “*più che ordinario*” assumendo come *benchmark* il valore medio delle quotazioni OMI per la tipologia edilizia in esame, in ordinario stato di conservazione. Generalmente il prezzo unitario di vendita di unità nuove risulta più alto della quotazione media OMI, quindi i due valori non possono essere direttamente confrontati senza effettuare ulteriori considerazioni⁹ sull'incidenza di tale caratteristica (nuova costruzione) nella definizione del prezzo.

- *Percentuale di vendita nel primo anno dopo la fine lavori*

Per ogni sviluppo immobiliare è stata rilevata la percentuale di unità immobiliari residenziali vendute nel periodo immediatamente successivo alla fine dei lavori (1 anno). Tale percentuale continua è stata tradotta in una variabile discreta definendo tre livelli: “*bassa*”, “*media*” e “*alta*”. All'aumentare di questa percentuale si attendono TIR più elevati, dovuti a particolari strategie di vendita messe in atto dal promotore dell'operazione o a momenti *congiunturali particolarmente favorevoli*.

Per procedere all'analisi delle diverse caratteristiche rilevanti, per ciascuna operazione di sviluppo immobiliare del campione, è stata predisposta una specifica scheda informatizzata, nella quale raccogliere tutte le informazioni necessarie, provenienti da diverse fonti (banca dati catastale, atti di compravendita, documentazione urbanistica del comune, ecc.).

Le informazioni desunte dalla lettura degli atti di compravendita, unitamente a quelle presenti nei titoli di provenienza delle aree di sedime, negli atti relativi alle convenzioni urbanistiche, negli atti d'obbligo fra impresa e Comune, nei Prezziari¹⁰, nelle Tabelle professionali, ecc., sono indispensabili per la ricostruzione della tempistica e dei costi operativi dell'operazione immobiliare.

Terminata la fase di raccolta delle informazioni, è stato possibile monitorare e analizzare *ex-post* le singole operazioni di sviluppo immobiliare impostando una particolare analisi DCF operativa che, avendo come unica incognita il tasso di attualizzazione, consente di determinare il Tasso di Rendimento Effettivo, quale indicatore sintetico della bontà dell'operazione stessa.

A partire dal Tasso di Rendimento Effettivo ed utilizzando i dati riportati in letteratura circa il premio per il rischio, il rendimento privo di rischio e i valori del beta del settore immobiliare, è stato determinato per differenza il *rischio specifico ex-post* di ogni progetto di sviluppo immobiliare.¹¹

Nella Tabella 3 è riportato il *dataset* completo delle 90 operazioni di sviluppo immobiliare indagate.

⁹ La quotazione media OMI è riferita ordinariamente allo stato manutentivo normale e non è specifica delle nuove costruzioni. Pertanto, per poter confrontare il prezzo di vendita rilevato bisogna tener conto del maggior valore delle nuove costruzioni (ad esempio a causa dell'efficienza energetica, dell'adeguatezza degli impianti, delle dotazioni, ecc.).

¹⁰ Nello studio è stato utilizzato prevalentemente il prezzario delle tipologie edilizie DEI, facendo riferimento all'edizione più prossima all'epoca dell'inizio dei lavori. Per particolari voci di costo sono stati utilizzati Prezziari regionali della Regione Lazio e della Camera di Commercio di Roma.

¹¹ Informazioni di maggiore dettaglio sulla scheda di riepilogo delle singole operazioni di sviluppo, sulle informazioni rilevanti ai fini dell'analisi, sui flussi monetari della DCF operativa e sulla determinazione del Rischio specifico *ex-post* sono contenute nel già citato articolo Caravella G., Lisi G., Pizzirani F. *Costruzione di un modello ...*, op.cit.

Tabella 3: Dataset delle operazioni immobiliari indagate – Roma

ID	Ubicazione/ Localizzazione	Tipologia architettonica	Taglio dimensionale	Dotazioni dell'edificio	Dimensioni dell'immobile	Presenza competitor	Incidenza area	Intervallo acquisto area inizio lavori	Prezzo unitario pezzatura prevalente	% residenziale venduto primo anno	Tasso di Effettivo TRCP	Risk free	Beta	Premio per il rischio (RP)	Rischio specifico Ex-post
1	2	1	2	2	4	3	2	3	3	3	31,0%	3,1%	0,88	8,4%	20,5%
2	2	1	2	2	3	2	2	3	2	2	12,7%	2,1%	0,87	7,9%	3,8%
3	2	1	2	2	4	2	2	4	2	2	15,9%	2,1%	0,87	7,9%	7,0%
4	2	1	2	2	4	2	2	2	2	3	21,9%	3,6%	0,84	7,5%	12,0%
5	2	1	2	2	3	2	3	1	2	3	28,9%	3,6%	0,84	7,5%	19,0%
6	2	1	2	2	4	2	2	3	2	3	26,3%	3,6%	0,84	7,5%	16,4%
7	2	1	2	2	4	2	2	4	2	2	10,5%	1,4%	0,91	8,6%	1,4%
8	2	1	2	2	4	2	3	5	2	3	5,1%	0,7%	0,84	7,3%	-1,7%
9	3	1	3	2	3	1	3	4	1	3	10,3%	3,6%	0,84	7,5%	0,3%
10	3	1	3	2	3	1	3	4	1	3	11,3%	3,6%	0,84	7,5%	1,4%
11	3	1	3	2	3	1	3	4	1	3	10,3%	3,6%	0,84	7,5%	0,4%
12	3	1	3	2	3	1	3	4	1	3	12,6%	3,6%	0,84	7,5%	2,6%
13	1	1	2	2	3	2	2	4	2	3	8,5%	3,1%	0,88	8,4%	-2,0%
14	2	1	1	2	2	2	2	1	2	3	35,0%	0,6%	1,05	8,4%	25,7%
15	2	1	2	3	2	2	2	3	3	3	27,7%	3,1%	0,88	8,4%	17,1%
16	2	1	2	2	4	2	2	1	3	2	43,7%	3,1%	0,88	8,4%	33,2%
17	3	1	2	2	4	2	2	4	2	3	27,1%	2,1%	0,87	7,9%	18,2%
18	3	1	2	2	3	1	2	4	2	2	14,7%	1,4%	0,91	8,6%	5,5%
19	3	1	2	2	2	2	2	5	2	2	12,0%	1,4%	0,91	8,6%	2,8%
20	2	1	3	2	3	2	2	2	2	2	23,0%	0,7%	0,87	9,2%	14,3%
21	4	1	3	3	3	2	1	4	3	3	33,1%	3,6%	0,84	7,5%	23,2%
22	4	1	2	2	3	2	2	4	3	1	4,8%	3,1%	0,88	8,4%	-5,7%
23	4	1	2	2	4	2	1	4	3	2	33,1%	3,1%	0,88	8,4%	22,5%
24	4	1	2	2	3	2	1	4	3	1	32,8%	3,6%	0,84	7,5%	22,9%
25	4	1	2	3	3	3	1	4	3	3	43,2%	3,6%	0,84	7,5%	33,3%
26	3	1	2	2	3	1	1	4	2	2	10,9%	0,6%	1,05	8,4%	1,5%
27	2	1	2	2	2	2	2	1	2	3	36,3%	0,7%	0,87	9,2%	27,6%
28	1	1	2	2	3	1	1	1	1	2	8,8%	3,6%	0,84	7,5%	-1,1%
29	3	1	2	3	4	2	2	3	2	3	29,9%	3,6%	0,84	7,5%	20,0%
30	3	1	1	3	4	2	3	1	3	1	14,4%	0,7%	0,84	7,3%	7,7%
31	4	1	1	2	4	1	2	5	2	2	18,1%	0,7%	0,87	9,2%	9,3%
32	1	1	2	2	2	2	2	3	2	2	8,8%	3,6%	0,84	7,5%	-1,2%
33	2	1	3	2	2	2	2	3	2	3	24,5%	3,6%	0,84	7,5%	14,6%
34	2	1	2	2	4	2	2	2	2	2	16,2%	3,1%	0,88	8,4%	5,7%
35	2	1	2	2	3	2	3	1	2	1	2,4%	0,7%	0,87	9,2%	-6,4%
36	2	1	1	2	3	2	2	5	3	1	4,9%	3,6%	0,84	7,5%	-5,0%
37	2	1	2	2	1	2	2	2	2	3	30,2%	1,1%	0,88	9,0%	21,2%
38	2	1	2	2	1	3	2	3	1	3	4,2%	0,7%	0,87	9,2%	-4,5%
39	1	1	3	2	4	1	1	5	2	2	9,6%	0,6%	1,05	8,4%	0,2%
40	1	1	1	2	3	2	1	1	1	1	12,7%	3,6%	0,84	7,5%	2,8%
41	1	1	2	2	2	3	2	2	2	1	11,0%	1,4%	0,91	8,6%	1,8%
42	1	1	3	3	2	3	2	1	2	2	17,8%	3,6%	0,84	7,5%	7,8%
43	3	1	2	2	1	2	3	3	2	3	4,2%	0,6%	1,05	8,4%	-5,1%
44	2	1	2	3	1	2	2	1	2	3	20,2%	2,1%	0,87	7,9%	11,3%
45	2	1	1	3	1	2	2	4	1	3	6,5%	0,6%	1,05	8,4%	-2,9%
46	2	1	2	2	2	3	1	4	3	1	33,7%	3,1%	0,88	8,4%	23,2%
47	1	1	1	2	3	2	3	1	2	2	4,2%	0,6%	1,05	8,4%	-5,2%
48	2	1	2	3	2	2	2	2	2	2	24,6%	3,1%	0,88	8,4%	14,0%
49	3	1	2	2	4	2	3	1	2	3	30,9%	1,4%	0,91	8,6%	21,7%
50	3	1	2	3	4	2	2	5	3	2	22,7%	0,7%	0,84	7,3%	15,9%
51	3	1	3	2	1	2	1	5	3	2	17,1%	3,6%	0,84	7,5%	7,2%
52	2	1	2	3	4	2	2	1	2	3	24,4%	3,6%	0,84	7,5%	14,4%
53	3	1	2	2	4	1	3	5	2	3	8,6%	1,1%	0,88	9,0%	-0,5%
54	3	1	2	2	4	1	2	5	3	3	12,8%	0,6%	1,05	8,4%	3,5%
55	1	1	2	2	2	2	2	4	1	3	12,2%	0,7%	0,84	7,3%	5,4%
56	1	1	2	2	2	2	2	4	2	3	20,1%	0,7%	0,87	9,2%	11,4%
57	2	1	2	2	2	3	2	2	1	3	10,5%	0,7%	0,87	9,2%	1,8%
58	2	1	3	2	2	3	1	5	3	3	33,5%	2,1%	0,87	7,9%	24,6%
59	1	1	2	2	2	2	2	1	2	3	10,8%	0,6%	1,05	8,4%	1,5%
60	2	1	1	3	3	3	2	5	3	3	9,5%	0,9%	0,79	7,4%	2,7%
61	2	1	1	2	3	2	2	4	2	3	18,3%	1,4%	0,91	8,6%	9,1%
62	3	1	2	2	4	3	2	3	2	3	15,2%	0,7%	0,87	9,2%	6,5%
63	2	1	2	2	4	3	2	5	2	3	12,3%	0,6%	1,05	8,4%	2,9%
64	1	1	2	2	2	3	2	5	3	3	10,9%	1,1%	0,88	9,0%	1,9%
65	1	1	1	2	3	2	1	5	2	3	12,1%	1,1%	0,88	9,0%	3,1%
66	3	1	2	2	3	2	3	1	2	1	8,5%	2,1%	0,87	7,9%	-0,4%
67	1	1	1	2	3	2	2	1	3	3	22,9%	0,7%	0,84	7,3%	16,1%
68	3	1	3	2	1	2	3	1	2	3	15,5%	1,1%	0,88	9,0%	6,4%
69	2	1	2	3	2	2	2	2	2	3	16,3%	0,9%	0,79	7,4%	9,6%
70	3	1	2	3	2	3	3	5	3	2	4,5%	1,1%	0,88	9,0%	-4,5%
71	3	1	1	2	3	1	2	1	2	3	15,2%	0,9%	0,79	7,4%	8,4%
72	2	1	2	2	4	2	2	3	1	3	12,0%	1,1%	0,88	9,0%	3,0%
73	2	1	2	2	4	1	1	4	2	2	9,7%	0,6%	1,05	8,4%	0,3%
74	2	1	2	2	4	1	1	5	2	2	8,1%	0,6%	1,05	8,4%	-1,3%
75	2	1	2	2	3	1	1	1	2	3	14,6%	0,6%	1,05	8,4%	5,2%
76	2	1	2	2	3	1	1	4	2	3	13,0%	0,6%	1,05	8,4%	3,6%
77	1	1	2	3	3	3	2	1	1	1	40,4%	0,9%	0,79	7,4%	33,6%
78	5	1	1	3	3	3	3	1	3	1	5,9%	1,1%	0,88	9,0%	-3,2%
79	2	1	2	2	4	3	2	2	2	2	11,8%	1,4%	0,91	8,6%	2,6%
80	1	1	2	2	2	2	2	5	2	3	9,5%	0,9%	0,79	7,4%	2,7%
81	1	1	2	2	2	2	2	1	2	3	23,8%	0,7%	0,87	9,2%	15,1%
82	5	1	1	3	4	3	3	1	3	2	31,6%	1,1%	0,88	9,0%	22,5%
83	2	1	2	2	2	1	2	5	2	3	11,2%	0,9%	0,79	7,4%	4,4%
84	3	1	2	3	2	2	2	2	3	1	14,9%	1,1%	0,88	9,0%	5,9%
85	3	1	1	3	2	2	3	1	3	3	35,5%	0,9%	0,79	7,4%	28,7%
86	2	1	2	2	4	1	1	5	2	3	30,4%	1,4%	0,91	8,6%	21,2%
87	1	1	3	3	1	2	2	1	3	3	12,3%	0,7%	0,84	7,3%	5,5%
88	4	1	1	2	3	3	3	3	3	2	13,5%	1,1%	0,88	9,0%	4,5%
89	1	1	2	3	2	2	2	1	2	3	14,5%	0,9%	0,79	7,4%	7,7%
90	2	1	1	2	4	2	2	4	3	2	22,2%	3,1%	0,88	8,4%	11,7%

5 Analisi di regressione multipla: risultati a confronto

Come detto, il campione di operazioni di sviluppo immobiliare indagato è aumentato notevolmente rispetto alla prima versione del lavoro. Si è passati da 42 osservazioni (progetti di sviluppo immobiliari analizzati) a 90 osservazioni.

In questo paragrafo viene proposto un semplice confronto tra i risultati delle due analisi di regressione multipla. Precisamente, la Tabella 4 ripropone i risultati dell'analisi di regressione multipla relativa alla prima versione del lavoro, mentre la **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** mostra i risultati dell'analisi di regressione multipla implementata sul *dataset* esteso.

Tabella 4: MRA con Dataset prima fase (stima OLS)

	coefficiente	errore std.	rapporto t	p-value	
const	0,00667353	0,101653	0,06565	0,9481	
l_Localizzazione~	0,0948316	0,0373027	2,542	0,0161	**
l_Tagliodimensio~	0,0160615	0,0470471	0,3414	0,7350	
l_Dotazionidelle~	0,0291632	0,108245	0,2694	0,7893	
l_Dimensionidell~	0,0298292	0,0427587	0,6976	0,4905	
l_Presenzacompet~	0,0628660	0,0527847	1,191	0,2424	
l_Temp_acq_Area_~	-0,0478358	0,0138931	-3,443	0,0016	***
l_Prezzounitario~	0,119196	0,0480019	2,483	0,0185	**
l_res_vend_anno1	0,0110244	0,00788213	1,399	0,1715	
Media var. dipendente	0,094745	SQM var. dipendente	0,112184		
Somma quadr. residui	0,211863	E.S. della regressione	0,081368		
R-quadro	0,579143	R-quadro corretto	0,473929		
F(8, 32)	5,504417	P-value (F)	0,000208		
Log-verosimiglianza	49,76394	Criterio di Akaike	-81,52789		
Criterio di Schwarz	-66,10574	Hannan-Quinn	-75,91199		

Note: SQM = scarto quadratico medio; E.S. = errore standard

Tabella 5: MRA con Dataset esteso (stima OLS)

	coefficiente	errore std.	rapporto t	p-value	
const	-0,106025	0,0583177	-1,818	0,0729	*
l_Localizzazione~	0,0780188	0,0196523	3,970	0,0002	***
l_Tagliodimensio~	0,0150424	0,0243584	0,6175	0,5387	
l_Dotazionidelle~	0,0172421	0,0512106	0,3367	0,7373	
l_Dimensionidell~	0,0359230	0,0203760	1,763	0,0819	*
l_Presenzacompet~	0,0730775	0,0248361	2,942	0,0043	***
l_Prezzounitario~	0,0864757	0,0270096	3,202	0,0020	***
l_IncidenzaArea_~	-0,103787	0,0242435	-4,281	5,31e-05	***
l_Temp_acq_Area_~	-0,0604470	0,0135233	-4,470	2,65e-05	***
l_Res_vend_anno1~	0,109732	0,0227578	4,822	7,02e-06	***
Media var. dipendente	0,086009	SQM var. dipendente	0,096577		
Somma quadr. residui	0,378604	E.S. della regressione	0,070121		
R-quadro	0,528004	R-quadro corretto	0,472835		
F(9, 77)	9,570765	P-value (F)	1,20e-09		
Log-verosimiglianza	113,0694	Criterio di Akaike	-206,1388		
Criterio di Schwarz	-181,4797	Hannan-Quinn	-196,2093		

Note: SQM = scarto quadratico medio; E.S. = errore standard

I principali risultati che emergono da questo confronto sono i seguenti:

1. L'R-quadro corretto è praticamente lo stesso nelle due analisi. Precisamente, la percentuale di variazione del fenomeno oggetto di indagine spiegata in entrambi i modelli è di circa il 47%. L'assenza di incremento di tale misura non va necessariamente intesa come assenza di miglioramento; anzi, sotto certi aspetti potrebbe, invece, significare una adeguatezza del modello anche in presenza di un numero minore di osservazioni. Il (superamento del) test F in entrambe le analisi, infatti, segnala che il modello utilizzato è, nel suo complesso, adatto a spiegare il fenomeno oggetto di indagine.
2. Al raddoppiare del numero delle osservazioni, il numero di caratteristiche statisticamente significative incrementa notevolmente, passando da tre a otto (quasi il triplo). Questo risultato implica che, in presenza di un numero più elevato di osservazioni, il modello è in grado di suddividere meglio il contributo delle diverse caratteristiche alla variazione del fenomeno oggetto di indagine.
3. Nonostante il risultato al punto precedente, il peso (l'elasticità) della caratteristica localizzazione si riduce di poco, passando dallo 0,095 allo 0,078. La caratteristica localizzazione, per la precisione, resta insieme al prezzo unitario di vendita, uno dei fattori più importanti nella spiegazione del rischio immobiliare specifico.

6 Rischio immobiliare specifico e strategia imprenditoriale

Tra le caratteristiche che influenzano il rischio immobiliare specifico, occorre distinguere i fattori di rischio "ordinari" (tipici, cioè, della singola operazione immobiliare posta in essere) dai fattori di rischio dovuti alla strategia dell'imprenditore. Precisamente, i fattori di rischio relativi alla strategia imprenditoriale devono essere esclusi dal calcolo del rischio immobiliare specifico atteso (γ_{atteso}), dal momento che possono riguardare solo indirettamente l'immobile e coinvolgere invece altre operazioni messe in atto dallo stesso imprenditore. In altre parole, tali fattori potrebbero essere comuni a più operazioni finanziarie e, di conseguenza, tendere a sovrastimare o sottostimare la componente di rischio specifico della singola operazione di sviluppo immobiliare. Inoltre, almeno in teoria, l'imprenditore potrebbe eliminare tale componente di rischio, adottando una strategia ottimale, vale a dire esente da errori sistematici e prevedibili (seguendo, ad esempio, il comportamento degli imprenditori più virtuosi).

Nel distinguere il contributo dei fattori di rischio "ordinari" da quelli relativi alla strategia imprenditoriale, risulta utile adottare un modello econometrico logaritmico¹², in cui le variabili incluse nell'analisi sono trasformate in logaritmo naturale. Utilizzando un modello logaritmico, i coefficienti di regressione (β) stimati rappresentano "elasticità", vale a dire esprimono la variazione percentuale del rischio immobiliare specifico al variare dell'1% della caratteristica considerata. In sostanza, un modello logaritmico semplifica, di molto, l'interpretazione economica dei coefficienti stimati.

Una volta stimati i coefficienti di regressione (le elasticità, per quanto riguarda il modello econometrico scelto), è possibile scindere la variazione complessiva del rischio immobiliare specifico nelle sue due componenti (si veda la Tabella 6): fattori di rischio "ordinari" e fattori di rischio "non ordinari" (dovuti alla strategia imprenditoriale).

¹² I principali vantaggi derivanti dall'uso (ove possibile) di un modello logaritmico sono due: 1) i parametri stimati rappresentano variazioni percentuali, consentendo quindi di confrontare variabili espresse in unità di misure differenti; 2) il modello esprime una relazione non lineare tra la variabile dipendente e quelle indipendenti ma è stimato con le stesse tecniche statistiche utilizzate per i più semplici (e meno realistici) modelli lineari.

È immediato ricavare dalla Tabella 6, che il 46,1% della variazione complessiva del rischio immobiliare specifico dipende dai fattori di rischio specifico:

$$0,21930 / (0,21930+0,25665) = 0,46076$$

dove la somma delle elasticità delle due componenti di rischio rappresenta la variazione complessiva del rischio immobiliare specifico.

Di questo 46%, più del 35% risulta spiegato dalla sola “localizzazione” che risulta la componente del rischio specifico più importante (si veda anche la Tabella 7). Ciò conferma l’importante contributo dei valori OMI alla costruzione del modello di rating del rischio immobiliare.

Tabella 6: Ripartizione rischio immobiliare

Fattori di rischio specifico	Elasticità	Fattori rischio non ordinario - Strategia imprenditoriale	Elasticità
Localizzazione per fasce di prezzo	0,07802	Incidenza dell'area (valore assoluto)	0,10379
Taglio dimensionale	0,01504	Intervallo temporale fra l'acquisto dell'area e l'inizio dei lavori (valore assoluto)	0,06045
Dotazioni dell'edificio	0,01724	Prezzo unitario di vendita	0,08648
Dimensioni dell'immobile	0,03592	Percentuale di vendita nel primo anno dopo la fine lavori	0,10973
Presenza competitor	0,07308		
Totale	0,21930	Totale	0,25665

Di conseguenza, la variazione del rischio immobiliare specifico da considerare (quella attribuibile ai soli fattori di rischio “ordinari”) deve essere ridotta della quota parte della variazione del rischio attribuibile alla strategia imprenditoriale (vale a dire, il 54% circa).

Dall’ultima colonna della Tabella 3 (relativa al *dataset* delle operazioni immobiliari indagate), è immediato ricavare le statistiche descrittive del rischio specifico *ex-post*:

$$\text{valore minimo} = -6,37\%$$

$$\text{valore medio} = 8,60\%$$

$$\text{valore massimo} = 33,61\%$$

Tali valori sono utilizzati per ottenere le statistiche descrittive del rischio immobiliare specifico attribuibile ai soli fattori di rischio “ordinari”:

$$\text{valore minimo} = 8,60\% - \frac{0,21930}{0,21930+0,25665} (8,60\% + 6,37\%) = 1,702\%$$

$$\text{valore medio} = 8,60\%$$

$$\text{valore massimo} = 8,60\% + \frac{0,21930}{0,21930+0,25665} (33,61\% - 8,60\%) = 20,124\%$$

In sostanza, si lascia inalterato il valore medio e si riducono gli intervalli di variazione (minima e massima) del rischio specifico *ex-post*.

Di conseguenza, un progetto di sviluppo immobiliare caratterizzato da livelli minimi di rischio avrà un gamma (γ) atteso di 1,702%; viceversa, un progetto di sviluppo immobiliare caratterizzato da livelli massimi di rischio, avrà un gamma atteso pari a 20,124%.

7 Costruzione del modello di valutazione del rischio immobiliare

Definiti gli estremi di variazione del gamma atteso, è possibile costruire il modello di valutazione del rischio immobiliare che consente di:

- suddividere il γ “atteso” tra i diversi fattori che lo compongono;
- classificare i progetti di sviluppo immobiliare in base alla loro rischiosità;
- stimare la percentuale di rischio specifico (γ “atteso”) che caratterizza il progetto.

Assegnando un punteggio crescente ai livelli dei fattori di rischio “ordinari” (da 1 a 3/4/5, a seconda dei casi), il peso complessivo (l’elasticità) attribuibile ad ogni singola componente di rischio si raggiunge solo con l’ultimo livello (3, 4 o 5 a seconda del fattore di rischio considerato). Ad esempio, per la componente più importante dei fattori di rischio “ordinari”, che si conferma essere la “localizzazione per fasce di prezzo” costruita utilizzando la media delle quotazioni OMI, la percentuale del 7,16% si raggiunge con il quinto livello (si veda la Tabella 7¹³).

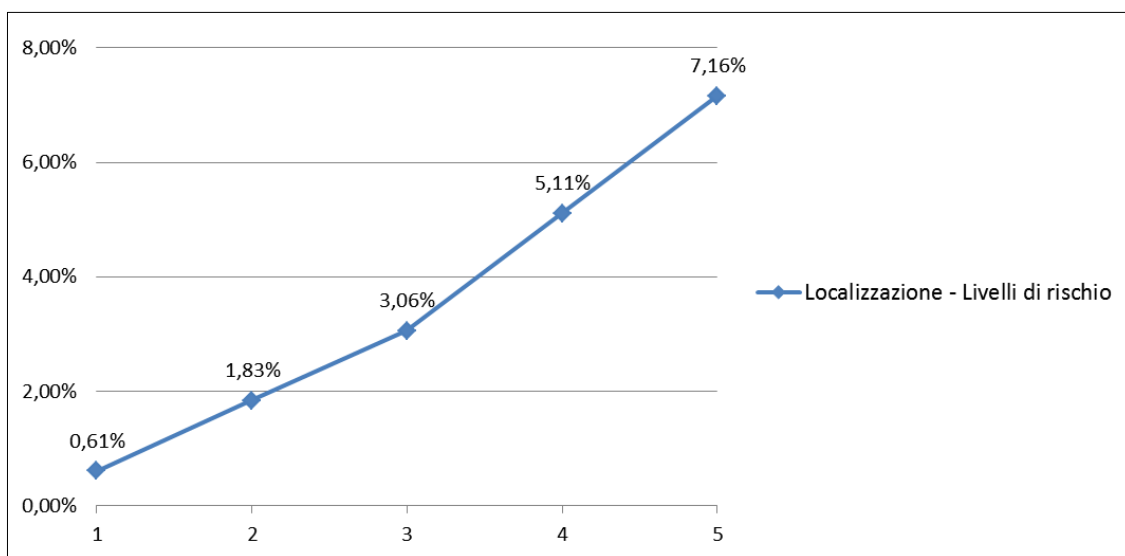
I livelli massimi, medi e minimi sono stati determinati come compartecipazione delle singole caratteristiche rispettivamente al valore massimo, medio e minimo dell’intervallo del γ . Invece i livelli intermedi, quando presenti, sono stati ottenuti per interpolazione lineare.

Ad esempio, nel caso della “localizzazione per fasce di prezzo” i livelli sono così calcolati:

- Livello 1 = $\frac{0,07802}{0,21930} \times 1,702 \% = 0,61 \%$
- Livello 2 = $(0,61 \% + 3,06 \%) / 2 = 1,83\%$ (*interpolazione lineare fra livello 1 e 3*)
- Livello 3 = $\frac{0,07802}{0,21930} \times 8,60 \% = 3,06 \%$
- Livello 4 = $(7,16 \% + 3,06 \%) / 2 = 5,11 \%$ (*interpolazione lineare fra livello 3 e 5*)
- Livello 5 = $\frac{0,07802}{0,21930} \times 20,124 \% = 7,16 \%$

¹³ Il totale considerato nella Tabella 7, da cui si ricava il peso percentuale di ogni singola componente di rischio “ordinario”, è lo 0,21588.

Figura 3: Localizzazione per fasce di prezzo - Livelli di rischio



Operando in modo analogo per gli altri fattori di rischio otteniamo il modello generale per la costruzione del γ "atteso".

Tabella 7: Costruzione γ "atteso" (modello generale)

Livelli Fattori di rischio specifico	Localizzazione per fasce di prezzo	Taglio dimensionale	Dotazioni dell'edificio	Dimensioni dell'immobile	Presenza competitor	<i>pesi % sul totale</i>
	0,0780188 35,58%	0,0150424 6,86%	0,0172421 7,86%	0,035923 16,38%	0,0730775 33,32%	
1	0,61%	0,12%	0,12%	0,28%	0,57%	
2	1,83%	0,59%	0,68%	1,03%	2,87%	
3	3,06%	1,38%	1,58%	2,04%	6,71%	
4	5,11%			3,30%		
5	7,16%					

Considerando un generico progetto caratterizzato da valori di rischio intermedi (evidenziati in giallo nella **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**), la variazione complessiva del rischio immobiliare specifico attribuibile ai soli fattori di rischio "ordinari" sarà pari alla somma delle singole componenti di rischio:

$$\gamma \text{ "atteso"} = 3,06\% + 0,59\% + 0,68\% + 2,04\% + 2,87\% = 9,24\%$$

Tabella 8: Costruzione γ "atteso" (esempio)

Livelli Fattori di rischio specifico	Localizzazione per fasce di prezzo	Taglio dimensionale	Dotazioni dell'edificio	Dimensioni dell'immobile	Presenza competitor	<i>pesi % sul totale</i>
	0,0780188 35,58%	0,0150424 6,86%	0,0172421 7,86%	0,035923 16,38%	0,0730775 33,32%	
1	0,61%	0,12%	0,12%	0,28%	0,57%	
2	1,83%	0,59%	0,68%	1,03%	2,87%	
3	3,06%	1,38%	1,58%	2,04%	6,71%	
4	5,11%			3,30%		
5	7,16%					

8 Conclusioni

Il presente lavoro ha proseguito ed approfondito quanto svolto nel numero precedente dei Quaderni dell'Osservatorio dagli stessi autori¹⁴, vale a dire la costruzione di un modello finalizzato alla stima delle componenti di rischio del mercato immobiliare, mediante l'utilizzo e l'analisi dei dati relativi a progetti di sviluppo immobiliare realizzati a partire dal 2011 nel Comune di Roma. Ha altresì messo in risalto il decisivo contributo dell'OMI alla corretta riuscita dello studio, con l'utilizzo delle quotazioni nelle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale ai fini di una puntuale definizione delle caratteristiche poste alla base dei fattori di rischio del mercato immobiliare.

Tra gli obiettivi futuri del precedente lavoro era previsto l'ampliamento del *dataset* con altri progetti di sviluppo immobiliare, al fine di migliorare la bontà statistica del modello. Si è proceduto perciò alla individuazione e selezione di ulteriori sviluppi immobiliari riconducibili alla tipologia architettonica "edificio multipiano", dal momento che quello dei "villini" è un mercato completamente diverso che necessita di uno studio specifico (uno dei prossimi obiettivi futuri del lavoro). Precisamente, il campione finale è risultato essere complessivamente di 90 sviluppi immobiliari: i 42 già analizzati nella prima fase dello studio a cui si sono aggiunti 48 nuovi sviluppi.

Dalla precedente analisi era risultato evidente come la caratteristica più influente fosse l'ubicazione/localizzazione, seguita dalla presenza di *competitor* e, in misura minore, dalle altre caratteristiche. È sorta quindi la necessità di individuare per la caratteristica localizzazione una grandezza di tipo qualitativo, piuttosto che puramente quantitativa e geometrica, in grado di fornire una rappresentazione quanto più esaustiva possibile, sotto il profilo economico, di una particolare zona di ubicazione, riassumendo in sé gli effetti della complessa interazione di fenomeni economico-sociali potenzialmente presenti nella caratteristica ubicazione. Tale considerazione si può naturalmente estendere a qualsiasi contesto non solo limitato alla specifica realtà del Comune di Roma: ogni ambito anzi avrà le proprie dinamiche e le proprie peculiarità, rafforzando il concetto che qui si vuole sottolineare.

A seguito delle considerazioni esposte si è ritenuto particolarmente utile avvalersi dei valori commerciali rilevati dall'OMI per ciascuna zona: il valore centrale delle quotazioni immobiliari riferito ad un determinato semestre può essere infatti assunto come un indicatore oggettivo della qualità della localizzazione, in quanto diretta espressione sul mercato immobiliare degli effetti di tutte le caratteristiche quantitative della zona per di più nella specifica fase storica di interesse. Facendo uso dei dati messi a disposizione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è in definitiva potuto basare lo studio su elementi che rappresentassero le situazioni e i contesti reali in cui gli sviluppi immobiliari venivano realizzati, conferendo in tal modo una base solida ai risultati ottenuti con il procedimento presentato.

Lo studio dei fattori di rischio immobiliare, utilizzando il modello illustrato in questo articolo, sarà proposto ad altre realtà territoriali coinvolgendo le Direzioni Regionali e gli Uffici Provinciali interessati, in modo da ottenere una mappatura del rischio immobiliare almeno per le città di media-grande dimensione.

Riferimenti bibliografici

Agenzia del territorio, (a cura di) AA.VV., *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*, Franco Angeli, Milano, 2011, pag. 475 e segg.

Caravella G., Lisi G., Pizzirani F., "Costruzione di un modello di valutazione del rischio immobiliare: fondamenti teorici e prime evidenze empiriche", Quaderni dell'Osservatorio 2019, p. 39-58.

TEGoVA, *Rating europeo della proprietà e del mercato*, 2003.

¹⁴ Caravella G., Lisi G., Pizzirani F. *Costruzione di un modello ...*, op.cit.

TEGoVA, *Standard europei per la valutazione*, 2020.

Lecture consigliate

French N., e Gabrielli L., *Uncertainty and feasibility studies: an Italian case study*, *Journal of Property Investment & Finance*, 2006, 24, 1, 49-67.

French N., e Patrich M., *The plethora of yields in property investment and finance: a summary*, *Journal of Property Investment & Finance*, 2015, 33, 4, 408-414.

French N., e Patrich M., *The internal rate of return (IRR): projections, benchmarks and pitfalls* *Journal of Property Investment & Finance*, 2016, 34, 6, 664-669.

Thilini M., and Wickramaarachchi N. C., *Risk assessment in commercial real estate development*, *Journal of Property Investment & Finance*, 2019, 37, 5, 427-444.

Divulgazione e richieste dei dati OMI

DI ERIKA GHIRALDO*, GIOVANNI CANTONE**, WALTER MOSCATELLI***

1 Introduzione

La diffusione dei dati rappresenta uno degli aspetti maggiormente rilevanti nei processi di sviluppo e produzione di dati statistici. In questa fase sono infatti coinvolti, sotto diversi profili, fattori sensibili quali la tempestività e la puntualità, l'accessibilità e la chiarezza. Nel caso di statistiche ufficiali, quali quelle diffuse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, risultano centrali anche i principi di imparzialità e obiettività, come stabilito dal Codice italiano delle statistiche ufficiali¹.

Nell'ambito della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (d'ora in avanti DC SEOMI), la divulgazione delle informazioni economiche rappresenta un momento rilevante dell'intero processo di realizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (d'ora in avanti OMI), attraverso il quale si concorre alla trasparenza del mercato immobiliare. In particolare, la DC SEOMI, in quanto responsabile della divulgazione verso l'esterno dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, assicura la pubblicazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (d'ora in avanti BDQ) nazionale e delle statistiche sul mercato e il patrimonio immobiliare.

Nel corso di questi ultimi venti anni, molte sono state le attività compiute con l'obiettivo di consentire l'accessibilità e la fruibilità delle informazioni inerenti il mercato immobiliare.

Infatti, nel momento in cui l'obiettivo di sostegno all'attività estimale è stato affiancato dallo scopo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare, il tema della divulgazione delle informazioni prodotte dall'OMI ha assunto un'importanza maggiore e via via crescente nel tempo. Questa proiezione verso l'esterno ha fatto emergere l'esigenza del rispetto dei principi inerenti il tema della diffusione dei dati statistici, e più in generale, ha generato una tensione al miglioramento della qualità delle informazioni prodotte al fine di poter assumere e consolidare un ruolo di fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole a livello nazionale ed internazionale.

In questo articolo sarà effettuata una ricognizione di quanto fatto sul tema della divulgazione delle informazioni statistiche di fonte OMI focalizzandosi, in particolare, sulla messa a disposizione dei dati delle quotazioni per la consultazione puntuale, per *download* massivi e ancora su forniture a particolari categorie di utenti quali studenti, altre amministrazioni, istituti di ricerca, ecc.

Dopo aver richiamato gli aspetti di maggior rilievo connessi alla qualità e al modo in cui questi sono declinati nelle attività svolte dall'OMI, nel terzo paragrafo si illustrano i canali attraverso cui sono diffuse le informazioni economiche inerenti il mercato immobiliare. Nel quarto paragrafo è riportata una breve rassegna degli articoli e degli studi per i quali sono stati utilizzati i dati OMI. Infine, nel quinto paragrafo si sintetizzano, in termini di quantità, gli accessi le consultazioni e le richieste.

*E. Ghirardo, Capo Ufficio Gestione osservatorio delle quotazioni del mercato immobiliare.

** G. Cantone, Funzionario Ufficio Gestione osservatorio delle quotazioni del mercato immobiliare.

*** W. Moscatelli, Funzionario Ufficio Gestione osservatorio delle quotazioni del mercato immobiliare.

¹ Direttiva Comstat n. 10 del 17 marzo 2010, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 13 ottobre 2010, n. 240.

2 Diffusione dei dati OMI: un richiamo agli aspetti connessi alla qualità

Al fine di produrre e diffondere informazioni caratterizzate da un elevato livello di qualità, l'attività dell'OMI si è orientata a tenere in giusta considerazione tutti gli aspetti connessi a questa dimensione. Il tema è affrontato e approfondito all'interno del *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*². Di seguito si riporta una breve sintesi degli aspetti che si ritiene utile qui richiamare rinviando alla consultazione del volume per ulteriori approfondimenti.

Al paragrafo 2 del citato manuale, dopo aver definito la *mission* dell'OMI sono elencati i potenziali utenti ed è espressamente prevista *“Un’utenza, quindi, che, seppur molteplice e differenziata, pone la condivisa esigenza di un prodotto/servizio puntuale e tempestivo nei tempi di erogazione, accessibile e altamente fruibile, trasparente nelle modalità di produzione, nonché affidabile ed attendibile nei contenuti informativi.”*

Nello stesso manuale è presentato l'approccio sistematico alla qualità dell'OMI, in linea con le indicazioni fornite sul tema dagli *standard* europei e internazionali, ed in particolare in conformità ai principi contenuti nell'*European Statistics Code of Practice* e nel citato Codice italiano della statistica ufficiale. Sono espressamente richiamati e contestualizzati i caratteri di:

- puntualità e tempestività;
- rilevanza;
- affidabilità ed attendibilità;
- accessibilità e fruibilità.

La tempestività e la puntualità rappresentano fattori fondamentali per il rafforzamento della credibilità, risulta infatti importante diffondere le informazioni in modo che non intercorra un lasso di tempo eccessivo tra l'epoca di riferimento dell'informazione stessa e il momento della sua diffusione. Rispetto a questa caratteristica per tutte le attività inerenti la produzione e aggiornamento delle quotazioni dell'OMI sono stabilite regole³ chiare che fissano il periodo dedicato alla rilevazione utile all'aggiornamento della BDQ OMI in coerenza con le date stabilite per la pubblicazione. Le date a partire dalle quali è disponibile la consultazione *on line* della BDQ OMI e la disponibilità delle altre statistiche sono stabilite nel calendario annuale delle pubblicazioni OMI, divulgato sul sito internet dell'Agenzia. Il calendario, che fissa *ex-ante* e rende pubbliche le date relative alla diffusione delle informazioni statistico-economiche rese dell'OMI, rappresenta un impegno dell'ente responsabile della diffusione di tali informazioni e una delle modalità attraverso le quali si perseguono i principi di indipendenza e trasparenza.

La rilevanza è la capacità dell'informazione di soddisfare le esigenze conoscitive degli utenti. Sotto questo aspetto, nel paragrafo successivo, si darà conto in termini numerici dell'entità delle consultazioni, delle richieste dati e altro. Vale la pena qui ricordare come un importante riconoscimento del ruolo dell'OMI sia venuto dalla previsione dell'articolo 120-*sexiesdecies* del D.lgs. n.72 del 2016 che attribuisce all'OMI il compito di effettuare il *“controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale e di effettuare le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale”*.

Nell'ambito della statistica ufficiale, il concetto di affidabilità rileva probabilmente in misura maggiore rispetto ad altri contesti. Si tratta, infatti, di un aspetto che coinvolge i temi della credibilità e dell'autorevolezza della fonte informativa. In senso generale l'affidabilità si ottiene se sono rispettati i caratteri di obiettività, tempestività, puntualità, accessibilità e chiarezza. In particolare, si può far qui riferimento ai concetti di attendibilità e accuratezza. Questi temi sono tenuti in considerazione con una serie di controlli effettuati prima della pubblica-

² Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, 2017.

³ La procedura operativa interna stabilisce la tempistica inerente le diverse fasi del processo di alimentazione della BDQ OMI.

zione della BDQ OMI nazionale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizza *ex-ante* un'attività di controllo di qualità e di coerenza sulle banche dati delle quotazioni provinciali validate ogni semestre, garantendo, così, comparabilità e uniformità delle informazioni prodotte. Tutti gli aspetti tecnici e operativi relativi alla fase di controllo sono ben descritti nel manuale.

Si rimanda al paragrafo successivo l'approfondimento dei concetti di accessibilità e fruibilità in ambito OMI dove sono affrontate le modalità operative con cui sono declinati.

3 Diffusione, comunicazione e accesso ai dati OMI

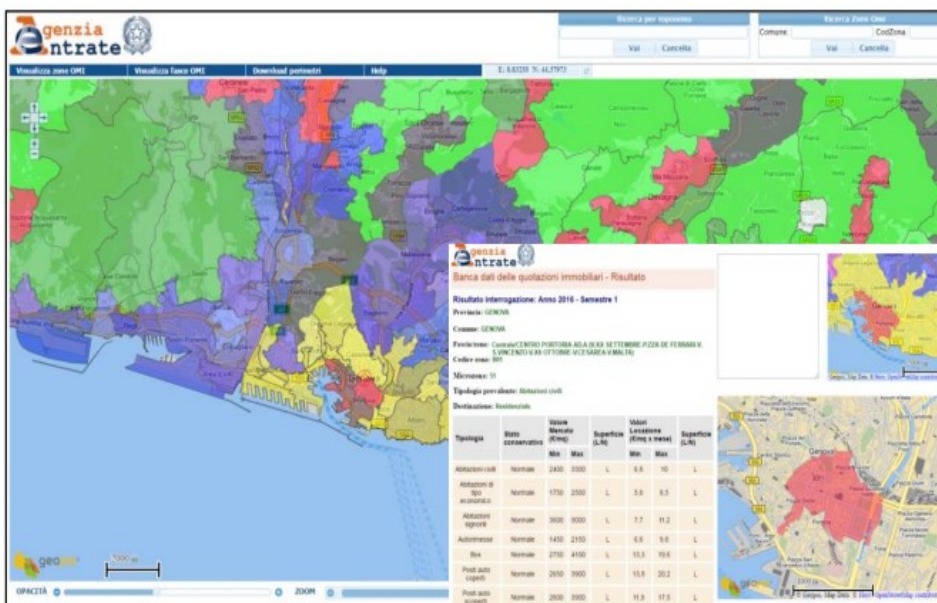
L'obiettivo di diffondere le informazioni in forma chiara e comprensibile e di facilitarne l'interpretazione è perseguito pubblicando i valori in modo da rendere disponibile l'accesso ad un numero elevato di potenziali utenti. In questo paragrafo sono descritte le modalità operative con le quali l'OMI mette a disposizione degli utenti i prodotti/servizi realizzati.

Le quotazioni OMI sono pubblicate con cadenza semestrale relativamente ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. La diffusione dei dati delle quotazioni viene effettuata in forma di dati elementari consentendo sia la consultazione puntuale sia il *download* massivo in formato elaborabile.

All'interno del sito internet dell'Agenzia delle entrate⁴ è predisposta una sezione dedicata ai servizi resi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Collegandosi alle pagine dell'area tematica OMI è possibile accedere, da un lato, alle pubblicazioni realizzate dall'OMI quali rapporti, studi di settore etc. e dall'altro, effettuare la consultazione delle quotazioni immobiliari.

La consultazione puntuale può essere realizzata navigando su mappa, utilizzando il *framework* cartografico GEOPOI, o in alternativa attraverso la ricerca testuale. Il servizio GEOPOI⁵ consente la navigazione, sull'intero territorio nazionale, sulla cartografia territoriale con l'ausilio di apposite funzionalità di ricerca per indirizzo, *pan/zoom* e zona OMI.

Figura 1: Esempio di ricerca e risultati visualizzati su GEOPOI



⁴ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/>

⁵ https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

La funzione di ricerca per toponimo è utile se non si conosce la zona OMI di riferimento. In tal caso, è sufficiente inserire l'indirizzo di interesse e sarà visualizzata la mappa sull'indirizzo scelto. Se invece si conosce già la zona OMI di riferimento, è sufficiente inserire il Comune e il codice della zona. Dopo aver indicato un indirizzo, una località o una zona l'utente può attivare la visualizzazione del *layer* cartografico delle zone OMI o delle fasce, dove ogni zona/fascia è contraddistinta da un colore diverso. Da questa stessa pagina è possibile, con riferimento all'ultimo semestre disponibile, interrogare le quotazioni della zona scelta per le diverse destinazioni: residenziale, commerciale, produttiva, terziaria e scaricare i perimetri delle zone OMI, in formato kml, comunali e provinciali.

In alternativa alla navigazione su mappa è possibile effettuare una ricerca tradizionale in modalità testuale selezionando successivamente semestre, provincia, comune, zona OMI e destinazione. In questo caso è possibile visionare quotazioni riferite anche a periodi anteriori l'ultimo semestre pubblicato, a partire dal I semestre 2006.

Figura 2: Ricerca testuale

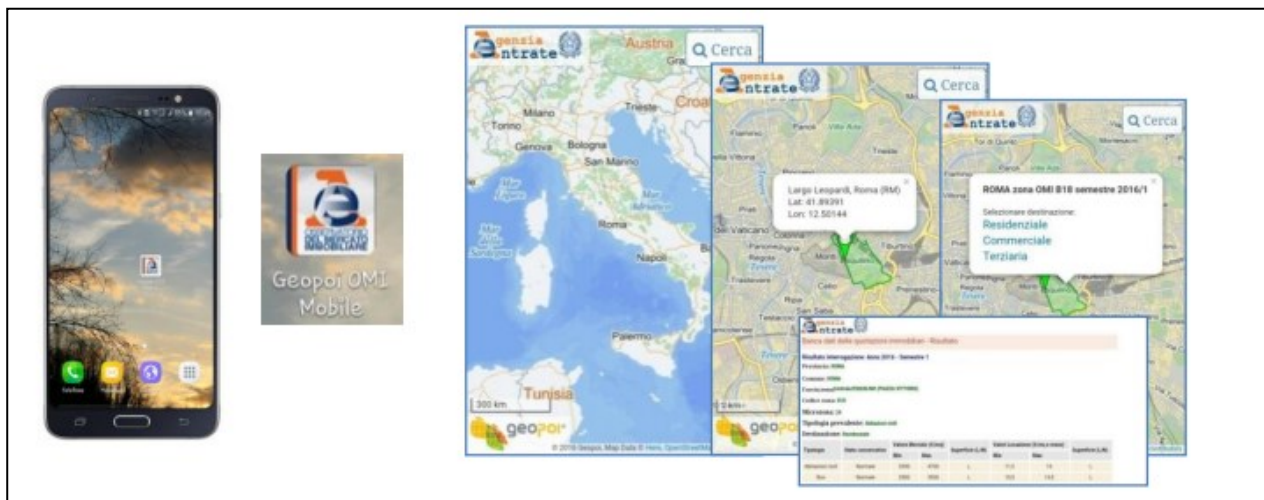
The screenshot shows a web form titled "Ricerca testuale" with four numbered steps:

- 1 Scelta provincia**: "Selezionare la provincia", "Provincia: ROMA" (dropdown).
- 2 Selezionare il semestre e il comune**: "Selezionare il semestre e il comune", "Semestre: 2 - 2017" (dropdown), "Comune: ROMA" (dropdown).
- 3 Selezionare la fascia/zona**: "Selezionare la fascia/zona", "Fascia/zona: 029/Centrale/VIMINALE (VIA TORINO)" (dropdown).
- 4 Selezionare la destinazione**: "Selezionare la destinazione", "Tipo destinazione: Residenziale" (dropdown).

Additional elements include "Avanti" and "Indietro" buttons, a security code field, and a CAPTCHA image.

Per entrambe le modalità è possibile attivare la funzionalità di stampa che fornisce una pagina, in formato pdf, organizzata per stampare o salvare i risultati della ricerca effettuata; nel documento è riportata la zona scelta in una piccola mappa, la tabella dei valori delle quotazioni e uno spazio per eventuali annotazioni dell'utente. Inoltre, la consultazione delle quotazioni OMI è disponibile anche tramite dispositivi *mobile* attraverso un'applicazione *ad hoc* con interfaccia cartografica e localizzazione satellitare via GPS (*Global Positioning System*). Il sistema individua, se autorizzato, la posizione dell'utente, proponendo sullo schermo la rappresentazione cartografica della posizione rilevata, con sovrapposto il poligono rappresentativo della Zona OMI di riferimento, consentendo l'accesso alle relative quotazioni OMI.

Figura 3: Ricerca da OMI Mobile



Al fine di facilitare l'utente nell'interpretazione delle informazioni sono messe a disposizione, nella stessa sezione del sito internet, documenti che informano gli utilizzatori sui concetti, definizioni e metodologie utilizzate nella costituzione e aggiornamento dei dati diffusi. A disposizione di tutti gli utenti, in un'apposita sezione del sito⁶ sono forniti la "Guida alla consultazione delle quotazioni OMI", il "Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI" una sua sintesi e infine il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore Economico-Immobiliare"⁷. È possibile scaricare i dati elementari delle quotazioni accedendo, previa autenticazione, all'area dei servizi Fisconline e Entratel dell'Agenzia⁸. In quest'area gli utenti possono accedere gratuitamente al menù per il *download* dei dati OMI, ed effettuare lo scarico della base dati delle quotazioni limitatamente ad un comune, una provincia, un'area territoriale fino all'intero territorio nazionale. Il *database* è strutturato in due basi dati: zone e valori. Nella prima sono fornite l'elenco delle zone in cui è articolata la ripartizione territoriale scelta (al limite tutti comuni nazionali) con la descrizione della zona e l'indicazione della destinazione prevalente. La base dati valori contiene, per tutte le zone ove è presente almeno una tipologia valorizzata, le quotazioni per compravendita e/o di locazione per tipologie ed eventualmente per gli stati manutentivi "ottimo e/o scadente". I dati sono organizzati sotto forma di file *open* in formato CSV⁹, quindi altamente fruibili. La procedura prevede, inoltre, la possibilità di scaricare i perimetri dei poligoni delle zone OMI in formato kml¹⁰ per le stesse ripartizioni territoriali fino al livello nazionale. In questo caso è possibile avere in un unico scarico i poligoni di un'area territoriale più estesa, diversamente dall'area libera sul sito internet dove il *download* è possibile fino al dettaglio provinciale e nel caso di interesse su più province bisognerebbe procedere con più *download*. I valori in formato elaborabile nel dettaglio delle zone OMI per le diverse ripartizioni territoriali e i perimetri associati a ciascun semestre possono essere scaricati dal I semestre 2016 all'ultimo semestre pubblicato.

Infatti, il rilascio gratuito del *data base* delle quotazioni OMI con la procedura descritta attraverso Fisconline ed Entratel è stato avviato a partire dal 2016. Fino ad allora la fornitura di dati elementari organizzata in modalità elaborabile in dimensioni più o meno massive era a pagamento e avveniva su richiesta formale dell'utente alla DC OMISE con attestazione di avvenuto pagamento delle somme dovute. Ad oggi questa procedura è ancora

⁶ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>

⁷ Il glossario è stato redatto in collaborazione con Tecnoborsa.

⁸ I servizi Fisconline ed Entratel sono raggiungibili dalla pagina <https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

⁹ Il *comma-separated values* (abbreviato in CSV) è un formato di file basato su file di testo utilizzato per l'importazione ed esportazione di dati. Il CSV è un formato di scambio di dati molto utilizzato e supportato in molte applicazioni aziendali e scientifiche.

¹⁰ Il KML (*Keyhole Markup Language*) è un linguaggio basato su XML creato per gestire dati geospaziali in tre dimensioni nei programmi *Google Earth*, *Google Maps*, *EarthBrowser* e *Google Desktop*. Per approfondimenti si possono consultare la Guida ufficiale *Earth* e la documentazione KML *Google Earth* e il Tutorial KML *Google Earth* su code.google.com.

valida per richieste dati che riguardano le annualità precedenti al 2016; i dati delle quotazioni con l'attuale struttura sono disponibili a partire dal 2002.

Tuttavia, per particolari categorie di utenti le informazioni sono fornite gratuitamente. Si tratta di universitari e dottorandi per finalità di studio e ricerca, Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU), Pubbliche Amministrazioni centrali e periferiche e Comuni¹¹. Ciascuna di queste categorie può accedere alle informazioni secondo modalità indicate sul sito internet dell'Agenzia.

Oltre alle quotazioni agli utenti sono rese disponibili informazioni su altre quantità rilevanti per il settore immobiliare. Si tratta di dati concernenti i valori agricoli medi, il numero di unità immobiliari compravendute in termini di NTN e lo *stock*. Per quanto concerne i valori agricoli medi (VAM) sono pubblicati i valori acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri¹². Più articolate le modalità con cui sono diffusi i dati riguardanti il NTN, generalmente pubblicate in forma aggregata per ambiti territoriali e organizzate in file CVS. Le informazioni sul NTN sono disponibili gratuitamente sul sito internet dell'Agenzia in serie trimestrale, per settore di mercato, con dettaglio provinciale e per capoluogo, a partire dal primo trimestre 2011. Attraverso il servizio Forniture dati OMI Fisconline e Entratel è possibile effettuare il *download* gratuito dei dati relativi ai volumi di compravendita con dettaglio comunale. Infine, sono pubblicati, in forma aggregata, anche le informazioni sulle unità immobiliari urbane censite nell'archivio del Catasto Edilizio Urbane. In allegato alla pubblicazione annuale "Statistiche Catastali" sono fornite le tavole che riportano per provincia e nel dettaglio dei capoluoghi informazioni sull'entità, le dimensioni e la rendita dello *stock* dei fabbricati, così come censite al 31 dicembre di ogni anno¹³.

4 Dati OMI per studi e ricerche e collaborazioni con altri istituti

In questi anni, le richieste di dati OMI per finalità di studio e ricerca da parte di studenti, dottorandi e ricercatori per la redazione di tesi o per progetti di ricerca di carattere nazionale ed internazionale sono state molteplici. Allo stesso modo, in questi anni, al fine di consentire un proficuo scambio di informazioni, sono state instaurate collaborazioni con altri enti e istituzioni.

In questo paragrafo saranno descritte le richieste dati per motivi di studio e ricerca che giungono alla DC SEOMI. Attraverso una breve rassegna saranno illustrati i temi per i quali sono utilizzati i dati OMI, laddove possibile, saranno citate pubblicazioni o progetti realizzati dei quali si è venuti a conoscenza.

Le richieste di dati per specifici obiettivi di studio e ricerca sono circa una settantina l'anno e provengono da studenti di diverse facoltà, principalmente afferenti ai dipartimenti di ingegneria, architettura ed economia che si occupano in particolare di analisi del territorio e studi urbanistici.

Tra i primi utilizzi dei dati forniti dall'OMI si ricordano i progetti di ricerca condotti per esplorare la possibilità di costruire un indice dei prezzi delle abitazioni. Si rammenta che la pubblicazione dell'indice dei prezzi dell'ISTAT è del 2012 e in quel periodo la costruzione di un indice dei prezzi era ancora un tema di ricerca dibattuto. In tal senso, si citano i lavori di Michelangeli e Zanardi (2009)¹⁴. Gli autori, utilizzando le informazioni tratte dalle schede di rilevazione dell'OMI, hanno sviluppato un indice dei prezzi basato sulle transazioni per il mercato immobiliare residenziale delle tre maggiori città italiane per popolazione (Roma, Milano e Napoli). Sul-

¹¹ I Comuni possono accedere ai dati forniti dall'OMI attraverso il servizio "Estrazione dati OMI" disponibile tra quelli accessibili dal Portale dei Comuni. Si tratta di un servizio realizzato appositamente per i Comuni al fine di consentire scambi di informazioni attraverso il canale telematico.

¹² Per approfondimenti si può consultare la pagina del sito dedicata ai VAM:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi>

¹³ I dati sullo *stock*, con dettaglio comunale, sono disponibili gratuitamente, a seguito di specifica e motivata richiesta con finalità di studio e ricerca alla DC SEOMI.

¹⁴ A. Michelangeli, A. Zanardi, *Hedonic Price Indexes for the Housing Market in Italian Cities*, *Econpublica Working Paper* No. 126, 2009.

lo stesso filone di ricerca va menzionato il lavoro di Iacobini e Lisi (2016)¹⁵ e ancora gli studi nei quali i dati OMI sono utilizzati in un approccio edonico per catturare i molteplici effetti prodotti dalla presenza di servizi culturali, aree verdi, mezzi pubblici e vicinanza a sedi universitarie (Borgoni e altri, 2018¹⁶). Più recentemente, con lo sviluppo di modelli di valutazione automatica, i valori di fonte OMI sono stati impiegati in articoli che approfondiscono o sviluppano questo tema (Tajani e altri, 2018¹⁷).

In alcuni contributi, i valori OMI si rivelano utili per verificare gli effetti dell'imposizione fiscale sulle determinanti dei prezzi (Tajani e altri, 2017)¹⁸ o citati in alcuni lavori per la costruzione dell'indice di *affordability* come nell'articolo di Sdino e Castagnino (2016)¹⁹ e ancora nell'analisi dei canoni di locazione (Sdino, 2014)²⁰.

Molti gli impieghi dei dati economici forniti dall'OMI per indagare i molteplici aspetti relativi al valore degli immobili, come nel caso della valutazione del danno alluvionale, nei contributi di Hsanzadeh Nafari e altri, 2017²¹, di Amadio e altri, 2019²² e nella tesi di laurea magistrale di I. Longo, 2018²³.

Un utilizzo dei dati OMI si ritrova anche nello studio dei temi legati alla segmentazione del mercato immobiliare e alla determinazione dei sotto-mercati immobiliari così nell'articolo di Iacobini e Lisi (2016)²⁴ e nella *master thesis* di Pellecchia, 2013²⁵. Non si possono trascurare le analisi condotte per verificare la variabilità geografica dei valori e valutare il gradiente centro-periferia all'interno delle città come in Manzoli e Mocetti (2019)²⁶.

Meno frequenti ma di rilievo, anche gli utilizzi dei valori OMI relativi al comparto non residenziale come nel saggio di Zollino (2013)²⁷ che propone un indicatore dei prezzi degli immobili non residenziali secondo l'approccio basato sulle transazioni.

Le informazioni delle banche dati OMI sono utilizzate per condurre studi e approfondimenti anche all'interno della DC SEOMI. I valori OMI in forma aggregata e in serie storica si sono rivelati utili nelle analisi degli aspetti connessi al ciclo del mercato immobiliare come mostrano i lavori di Festa e altri (2012)²⁸ e sull'analisi dei mercati con scarsa dinamica come in Barbaccia e altri, (2012)²⁹.

In questi anni le collaborazioni con altri enti e istituzioni hanno avuto un ruolo importante e significativo che ha visto l'OMI nel ruolo sia di fornitore di flussi di dati e, in alcuni casi, di partecipazione attiva a progetti di studio. Diversi i temi aperti con ISTAT, dove lo scambio dei dati è utile nell'ambito della contabilità nazionale e nella produzione dell'indice dei prezzi IPAB. La produzione delle stime del valore dello *stock* delle principali attività

¹⁵ M. Iacobini e G. Lisi, *Prezzi edonici delle caratteristiche abitative e analisi di regressione multipla: suggerimenti pratici per la stima*, Rivista di Economia e Statistica del Territorio, fascicolo 2, pp.5 – 42, 2016.

¹⁶ R. Borgoni, A. Michelangeli, N. Pontarollo, *The value of culture to urban housing markets*, *Regional Studies*, 52:12, 1672-1683, 2018.

¹⁷ F. Tajani, P. Morano, K. Ntalianis, *Automated valuation models for real estate portfolios: A method for the value updates of the property assets*, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 36 No. 4, pp. 324-347, (2018).

¹⁸ F. Tajani, P. Morano, C. M. Torre, F. Di Liddo, *An Analysis of the Influence of Property Tax on Housing Prices in the Apulia Region (Italy)*, *Buildings*, 2017.

¹⁹ L. Sdino, P. Castagnino, *Housing Affordability Index: Real Estate Market and Housing Situations*, *Advanced Engineering Forum*, Vol. 11, 2014.

²⁰ L. Sdino, *Canone concordato e canone di mercato*, PROGRAMMA URBANO.IT, N.9 7/2014.

²¹ R. Hasanzadeh Nafari, M. Amadio, T. Ngo, J. Mysiak, *Flood loss modelling with FLF-IT: a new flood loss function for Italian residential structures*, *Natural Hazards and Earth System Sciences*, 17, 1047–1059, 2017.

²² M. Amadio, A. R. Scorzini, F. Carisi, A. H. Essenfelder, A. Domeneghetti, J. Mysiak, A. Castellarin, *Testing empirical and synthetic flood damage models: the case of Italy*, *Natural Hazards and Earth System Sciences*, 19, 661–678, 2019.

²³ I. Longo, *La valutazione del danno da alluvione nell'ambito della pianificazione territoriale*, *Tesi di laurea Magistrale*, 2018.

²⁴ M. Iacobini, G. Lisi, *Modelli edonici e sottomercati immobiliari: la stima dell'effetto "ubicazione" con le variabili binarie "zone OMI"*, *Rivista di Economia e Statistica del Territorio*, fascicolo 2, pp. 43 – 70, 2016.

²⁵ D. Pellecchia, *Housing Submarkets and Price Dynamics in the province of Rome*, *master thesis*, 2013.

²⁶ E. Manzoli, S. Mocetti, *The House Price Gradient: Evidence from Italian Cities*, *Questioni di Economia e Finanza (Occasional Papers)* 348, Bank of Italy, Economic Research and International Relations Area, 2016.

²⁷ F. Zollino, *La misura dei prezzi del settore non residenziale in Italia: una prima analisi seguendo il metodo basato sulle transazioni*, *Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare*, n. 1/2013

²⁸ M. Festa, E. Ghirardo, A. Storniolo, *Analisi dei cicli del mercato immobiliare: un'applicazione sui dati italiani*, *Territorio Italia*, n. 1/2012.

²⁹ I. Barbaccia, E. Ghirardo, M. Festa, *Quotazioni immobiliari: effetti di vicinanza in mercati poco dinamici*, *Territorio Italia*, n. 2/2012.

non finanziarie delle Famiglie, delle Società e delle Amministrazioni pubbliche beneficia della collaborazione con l'OMI e dello scambio delle informazioni sull'entità, le dimensioni delle unità immobiliari e delle quotazioni medie. Lo scambio di dati elementari è utile all'aggiornamento dell'indice dei prezzi IPAB.

Proficuo anche il rapporto di collaborazione instauratosi tra l'OMI e la Banca d'Italia per le analisi sul mercato immobiliare. Un buon esempio è la pubblicazione trimestrale del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotto da Banca d'Italia in collaborazione anche con l'Agenzia delle entrate (OMI) e Tecnoborsa.

Il volume Immobili in Italia, pubblicato dal 2009, è il risultato di un consolidato rapporto di collaborazione con il Dipartimento delle Finanze del MEF. L'integrazione delle informazioni provenienti da diverse basi dati, tra le quali, quella dei valori OMI ha rappresentato uno strumento per offrire un quadro della ricchezza, dei redditi, degli utilizzi e dei valori imponibili del patrimonio immobiliare italiano.

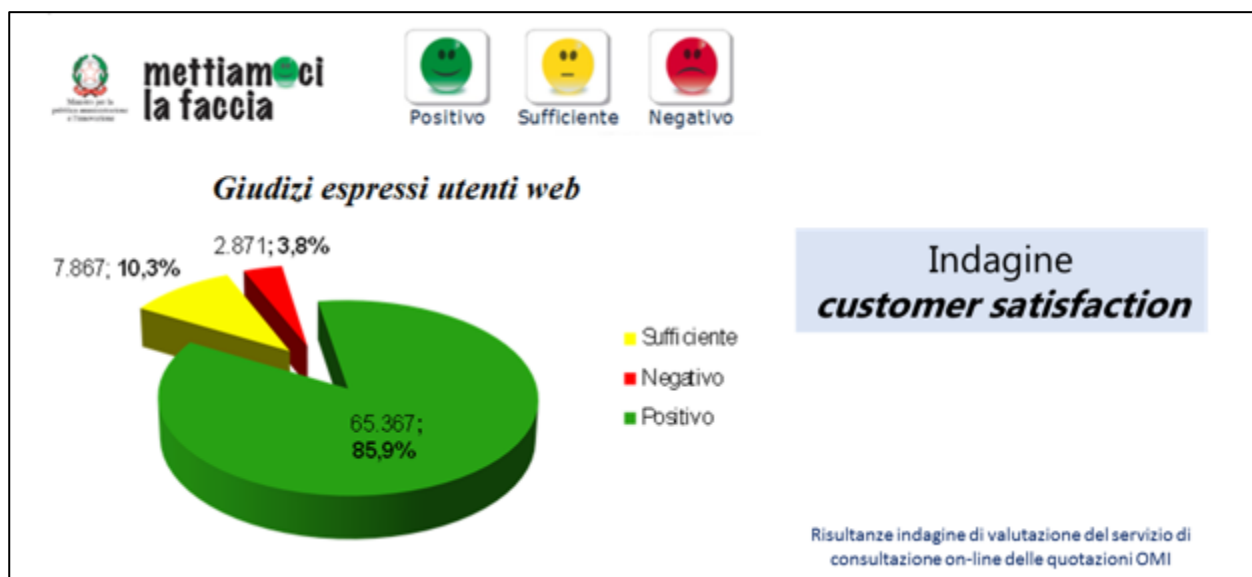
La cooperazione con la società italiana di leasing ASSILEA ha fornito all'OMI un supporto alle indagini di mercato relative al settore non residenziale. Le serie storiche dei valori OMI, per immobili non residenziali, sono state utilizzate da ASSILEA per la costruzione di un modello per la valutazione immobiliare. ASSILEA, in collaborazione con la società di consulenza Moderari S.r.L. e il Dipartimento di *Data Science* dell'università "La Sapienza" hanno realizzato il modello OMI *Price Prediction* (OMI PP) che consente di effettuare un'analisi predittiva del valore degli immobili.

Infine, si ricorda come l'elaborazione dell'indice di *affordability* da parte dell'ufficio studi dell'ABI abbia beneficiato dello scambio di informazioni con l'OMI.

5 Consultazione e richieste dati: qualche numero

La misurazione della qualità dei servizi risulta una funzione ormai fondamentale e strategica per le Amministrazioni pubbliche, poiché consente di verificare il livello di efficienza ed efficacia di un servizio, così come percepita dagli utenti del servizio, in un'ottica di riprogettazione, dunque di miglioramento delle performance. Dal 2013 sono effettuate in media annua circa 4 milioni di consultazioni annue mentre gli accessi da dispositivi mobili sono stati nel 2019 circa 326 mila.

Figura 4: Indagine di *customer satisfaction* (dati al 2019)



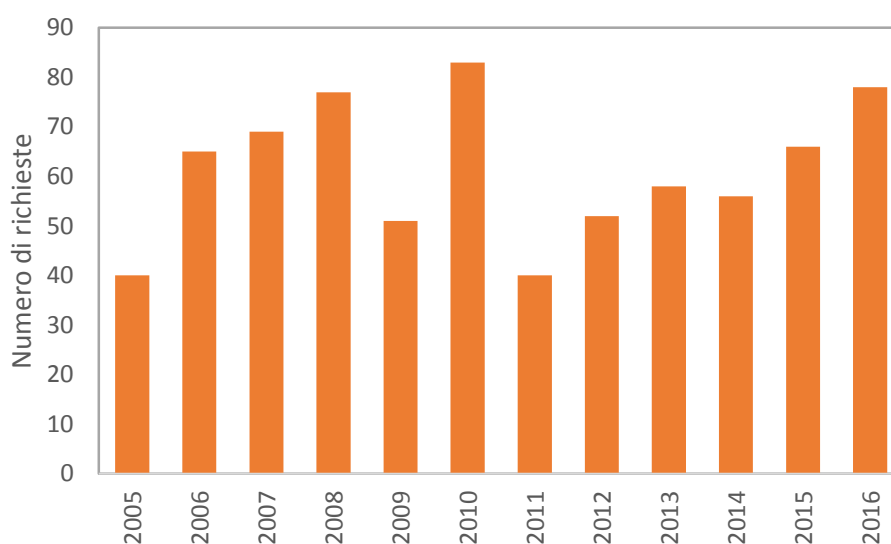
Dall'indagine di *Customer satisfaction* condotta chiedendo agli utenti *web* di esprimere un giudizio sintetico al termine della consultazione *on line* risulta, al 2019, un giudizio positivo nell'85% dei casi e per il 10% un giudizio sufficiente. Le motivazioni inerenti i giudizi negativi, il restante 4%, riguardano principalmente (nel 70% circa dei casi) la cadenza semestrale con cui vengono pubblicate le quotazioni OMI e riflettono, pertanto, l'esigenza di poter disporre di un aggiornamento più frequente dei relativi valori.

Operatori e società che gestiscono e/o investono in patrimoni immobiliari, istituti di credito, gruppi bancari, istituti di ricerca e studio sono solo alcuni dei soggetti che nel corso degli anni hanno frequentemente richiesto i dati OMI sviluppando talvolta un rapporto consolidato di assistenza all'utilizzo dei dati medesimi. Dal 2002 al 2016, le società³⁰ che hanno acquistato la banca dati quotazioni e o i volumi di compravendita per l'intero territorio nazionale o per alcune aree, per uno più semestri, sono circa 200 (sia enti pubblici sia società private). Le richieste di acquisto dei dati sono state, in media, circa 40 l'anno con il valore massimo raggiunto nel 2010, quando sono state circa 80.

Di seguito si fornisce un breve quadro dell'entità dei dati OMI forniti direttamente all'utenza su specifica richiesta dal 2005 al 2016. Va detto che dal momento³¹ in cui è stata resa disponibile la nuova procedura di scarico massivo gratuito dei dati dal sito internet dell'Agenzia, attraverso il servizio Entratel/Fisconline, il numero di richieste direttamente pervenute alla DC SEOMI, è ovviamente notevolmente diminuito in quanto limitati alle quotazioni ante 2016 o non ancora liberamente scaricabili. Tuttavia, come si vedrà, il numero di *download* all'interno del servizio è piuttosto elevato soprattutto se confrontato con l'entità delle richieste dirette, a conferma che la maggiore accessibilità di un servizio amplia la platea di potenziali utenti.

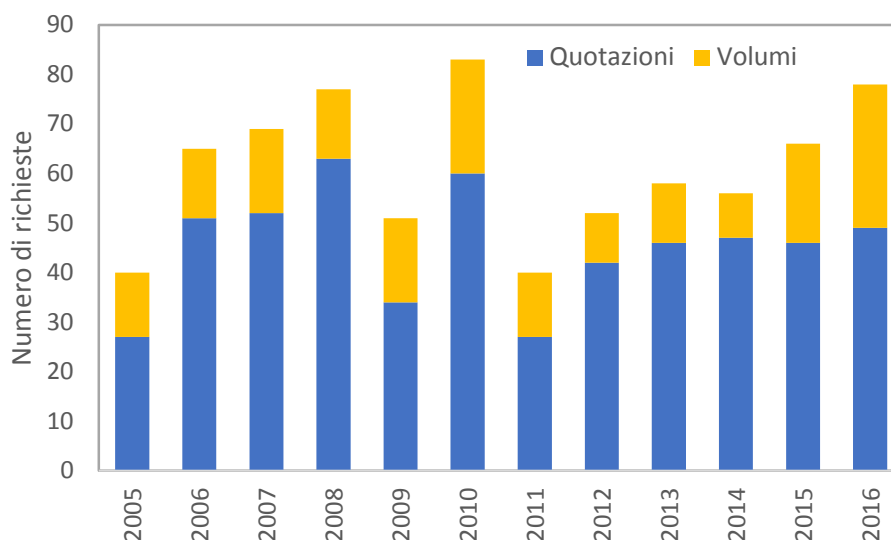
Nei due grafici che seguono (Figura 5) è mostrato il numero di richieste di fornitura dati pervenute per il periodo 2005-2017 complessivamente (figura in alto) e distintamente per quotazioni e volumi di compravendita (figura in basso). Negli anni, tra il 70% - 80% delle richieste ha riguardato la base dati quotazioni mentre il restante 30% i volumi di compravendita.

Figura 5: Numero di richieste dati pervenute alla DC SEOMI tra il 2005 e il 2016 complessive e per quotazioni e volumi



³⁰ A titolo esemplificativo se ne citano alcune: istituti di credito, Cresme, CRIF, Gabetti, Nomisma, Prometeia Spa, Prelios Group, Scenari Immobiliari e altre.

³¹ La procedura di scarico gratuito dei dati OMI dal sito internet dell'Agenzia delle entrate attraverso i servizi Fisconline ed Entratel è stata avviata nel 2018 mettendo a disposizione dati riferiti all'annualità 2016.



Per quanto riguarda la tipologia di utenti, le richieste provengono per quasi due terzi da privati, tra i quali studi di consulenza, agenzie immobiliari, imprese di costruzione e società di revisione, studenti o ricercatori. Una quota del 17% circa delle richieste è pervenuta da istituti bancari e il restante da enti pubblici con i quali si sono stipulati, in molti casi, accordi o specifiche convenzioni per lo scambio dei dati. Relativamente al dettaglio territoriale l'interesse riguarda in maggior parte dati riferiti all'intero territorio nazionale, il 76% circa delle richieste di quotazioni e l'85% di richieste di volumi. Le richieste di fornitura delle quotazioni avvengono solitamente contestualmente alla pubblicazione dei singoli semestri secondo il calendario delle Pubblicazioni OMI. Nel 2019, i *download* effettuati attraverso il servizio internet di "Fornitura dati OMI" sui canali Fisconline/Entratel sono circa 57 mila per le quotazioni e i perimetri e circa 8 mila per volumi di compravendita. La maggior parte delle richieste si riferisce a dati di dettaglio che riguardano il singolo comune, 65% circa delle richieste totali, nel 22% dei casi l'interesse è per l'intera base nazionale mentre in percentuali decisamente inferiori tra 1% e 6% le richieste sono rivolte alle ripartizioni territoriali di macroaree, regioni e province. Analizzando le richieste effettuate per singoli comuni emerge che tra quelli maggiormente richiesti vi sono le grandi città di Roma, Milano, Torino e Napoli.

6 Brevi conclusioni e futuri sviluppi

Sono state evidenziate le azioni messe in atto dalla DC SEOMI per rendere accessibili le informazioni economiche inerenti il mercato immobiliare e, nell'ottica di aumentare il livello di trasparenza, per perseguire la diffusione dei dati. Richiamati i concetti di qualità, applicati alle basi informative, sono state illustrate anche le modalità mediante cui sono diffusi dati e statistiche sul mercato immobiliare. Inoltre, si è fatto un breve cenno agli utilizzi dei dati OMI nella produzione di articoli su riviste, saggi e tesi e, infine, sono state rese disponibili alcune quantificazioni sugli utenti che consultano e scaricano i dati prodotti dall'OMI.

Una prima considerazione è che l'ampiezza delle consultazioni relative alle quotazioni OMI è tale da rendere evidente che queste sono utilizzate anche dai cittadini interessati (perché acquirenti o venditori) al mercato immobiliare, quindi da una platea non professionale. È una constatazione importante, in quanto il valore della trasparenza si ha quanto più è fruita ed utilizzata da tutti i cittadini.

Per questo la DC SEOMI è costantemente impegnata a razionalizzare ulteriormente le modalità di diffusione dei dati, per aumentare la platea di utenti anche a livello internazionale. A quest'ultimo riguardo, infatti, l'autenticazione oggi richiesta al servizio di Fornitura dati OMI in Fisconline ed Entratel, non consente

l'accesso agli utenti stranieri per i quali si osserva, altresì, un interesse crescente verso queste informazioni. In effetti, come emerso dalla rassegna illustrata nel quarto paragrafo, molti articoli che utilizzano informazioni delle banche dati statistiche OMI sono pubblicati su riviste di rilievo internazionale.

La DC SEOMI è orientata, da un lato a procedere ad una razionalizzazione delle serie storiche disponibili (anche in termini di gratuità) e ad un ampliamento delle basi dati accessibili sempre a livello aggregato provinciale e comunale (si pensi al numero di contratti delle nuove locazioni).

Come peraltro evidenziato in altri articoli di questo numero dei Quaderni, la divulgazione dei dati per zone *sub* comunali (zone OMI) necessita invece di alcuni approfondimenti per via dei salti che si verificano laddove vengono ad essere mutati i perimetri delle zone OMI.

In ogni caso, si dovrà porre maggiore attenzione all'aspetto della comparabilità per consentire confronti significativi nel tempo e nello spazio delle quantità diffuse. Inoltre, per facilitare la corretta interpretazione dei dati si dovranno mettere a disposizione degli utenti tutti i metadati utili quali concetti, definizioni e classificazioni.

La "liberalizzazione" delle informazioni verso dati sempre più *open* e integrabili sarà accompagnata da una maggiore attenzione alla *Data Quality* e ovviamente ove necessario alla tutela della *privacy*.

Infine, un cammino da intraprendere nel futuro, assieme al *partner* tecnologico SOGEI, sarà quello di creare interfacce *user-friendly* che puntino oltre all'usabilità anche l'*appeal*, attivando strumenti di consultazione agevolata e *data visualization* e *tools* di rappresentazione grafica dinamica. In tal modo, l'utente stesso potrà predisporre una tabella o costruire un grafico da condividere o esportare in altri siti *web*.

7 Bibliografia

Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, 2017, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>

Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Statistiche catastali*, 2020, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-catastali>

Amadio M., Scorzini A. R., Carisi F., Essenfelder A. H., Domeneghetti A., Mysiak J., Castellarin A., *Testing empirical and synthetic flood damage models: the case of Italy*, *Natural Hazards and Earth System Sciences*, 19, 661–678, 2019, <https://doi.org/10.5194/nhess-19-661-2019>

Barbaccia I., Ghirardo E., Festa M., *Quotazioni immobiliari: effetti di vicinanza in mercati poco dinamici*, *Territorio Italia*, n. 2/2012

Borgoni R., Michelangeli A., Pontarollo N., *The value of culture to urban housing markets*, *Regional Studies*, 52:12, 1672-1683, 2018, DOI: 10.1080/00343404.2018.1444271

Festa M., Ghirardo E., Storniolo A., *Analisi dei cicli del mercato immobiliare: un'applicazione sui dati italiani*, *Territorio Italia*, n. 1/2012

Hasanzadeh Nafari R., Amadio M., Ngo T., Mysiak J., *Flood loss modelling with FLF-IT: a new flood loss function for Italian residential structures*, *Natural Hazards and Earth System Sciences*, 17, 1047–1059, 2017, <https://doi.org/10.5194/nhess-17-1047-2017>

Iacobini M., Lisi G., *Modelli edonici e sottomercati immobiliari: la stima dell'effetto "ubicazione" con le variabili binarie "zone OMI"*, *Rivista di Economia e Statistica del Territorio*, fascicolo 2, pp. 43 – 70, 2106

Iacobini M., Lisi G., *Prezzi edonici delle caratteristiche abitative e analisi di regressione multipla: suggerimenti pratici per la stima*, *Rivista di Economia e Statistica del Territorio*, fascicolo 2, pp.5 – 42, 2106

Longo I., *La valutazione del danno da alluvione nell'ambito della pianificazione territoriale*, Tesi di laurea Magistrale, 2018, <https://webthesis.biblio.polito.it/7013/1/tesi.pdf>

Manzoli E., Mocetti S., *The House Price Gradient: Evidence from Italian Cities*, *Questioni di Economia e Finanza (Occasional Papers)* 348, Bank of Italy, Economic Research and International Relations Area, 2016

Michelangeli A., Zanardi A., *Hedonic Price Indexes for the Housing Market in Italian Cities*, *Econpubblica Working Paper* No. 126, 2009

Muzzicato S., Sabbatini R., Zollino F., *Prices of residential property in Italy: constructing a new indicator*, *Questioni di Economia e Finanza Occasional Papers* 17, Bank of Italy, Economic Research and International Relations Area, 2008

Pellecchia D., *Housing Submarkets and Price Dynamics in the province of Rome*, master thesis, 2013

Sdino L., *Canone concordato e canone di mercato*, *PROGRAMMA URBANO.IT*, N.9 7/2014

Sdino L., Castagnino P., *Housing Affordability Index: Real Estate Market and Housing Situations*, *Advanced Engineering Forum*, Vol. 11, 2014

Tajani F., Morano P., Torre C. M., Di Liddo F., *An Analysis of the Influence of Property Tax on Housing Prices in the Apulia Region (Italy)*, *Buildings*, 2017

Tajani F., Morano P., Ntalianis K., *Automated valuation models for real estate portfolios: A method for the value updates of the property assets*, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 36 No. 4, pp. 324-347, (2018), <https://doi.org/10.1108/JPIF-10-2017-0067>

Zollino F., *La misura dei prezzi del settore non residenziale in Italia: una prima analisi seguendo il metodo basato sulle transazioni*, *Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare*, n. 1/2013

Commenti e Riflessioni

Forum “Omi traguardi e prospettive”: presentazione

(a cura di) GIANNI GUERRIERI* E PAOLA PISANI**

Nel progettare questo numero dei Quaderni dell'Osservatorio dedicato al percorso seguito dall'OMI nel suo sviluppo, è sembrato necessario, e finanche indispensabile, disporre dell'opinione e del contributo di persone, associazioni, studiosi, operatori di mercato, rappresentanti di enti ed istituzioni con cui in questi vent'anni di attività si è collaborato o comunque si sono intrattenuti rapporti di scambio di idee e di confronti.

A tal fine ci è parso utile costruire dei *forum*, necessariamente in videoconferenza dato il periodo in cui si vive contrassegnato dalla pandemia COVID 19, ponendo agli invitati due temi: da un lato, l'indicazione dei punti di forza e di debolezza dell'OMI, sia come banca dati delle quotazioni che come pubblicazioni statistiche, riscontrati nell'utilizzo di queste informazioni statistico-economiche nell'ambito del loro settore di attività; dall'altro lato, i possibili sviluppi cui l'OMI, e più in generale l'informazione economica pubblica, potrebbe contribuire per ampliare la conoscenza del mercato immobiliare e del patrimonio immobiliare italiano.

Per ragioni di gestibilità nei tempi e nella “tenuta” della videoconferenza sono stati organizzati due distinti *forum* con la presenza massima, in ciascuno, di 11/13 invitati. Uno si è tenuto il 15 settembre 2020, con protagonisti i rappresentanti di associazioni e di società che operano sul mercato e l'altro il successivo 16 settembre 2020 ed ha visto come partecipanti rappresentanti di istituzioni, di centri di analisi, studio e ricerca inerente il mercato immobiliare e l'intera filiera dell'immobiliare, rappresentanti del mondo accademico.

Nell'organizzare i forum, ai partecipanti è stato inviato in largo anticipo la bozza dell'articolo pubblicato in questo numero dei Quaderni sui venti anni di attività dell'OMI (*G. Guerrieri - Lo sviluppo dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI): un po' di storia*), e sono state indicate le tematiche, sopra accennate, su cui si aveva interesse ad avere il loro contributo.

Gli interventi sono stati registrati, trascritti (*si ringraziano per le trascrizioni: Raffaele Ciula, Giuseppina Giardina, Rosa Levane, Olivia Mongillo e Alessandro Tinelli*) e inviati agli autori dei contributi per la loro eventuale correzione e comunque per la loro autorizzazione alla pubblicazione.

Al primo *forum* del 15 settembre 2020 hanno partecipato:

<u>Nominativo</u>	<u>Ente, Società, Associazione di appartenenza</u>
Vincenzo De Tommaso	Idealista.it
Francesca Fantuzzi	Gabetti
Gian Battista Baccharini	FIAIP
Maurizio Pezzetta	FIMAA
Gaetano Fede	Consiglio Nazionale Ingegneri
Paolo Biscaro	Consiglio Nazionale Geometri
Maurizio Negri	Praxi
Massimo Livi	Jones Lang LaSalle (JLL)
Gianfranco Torriero	Associazione Bancaria Italiana (ABI)
Andrea Beverini	Associazione Italiana Leasing (ASSILEA)
Stefano Magnolfi	CRIF

Al *forum* del 16 settembre hanno partecipato:

<u>Nominativo</u>	<u>Ente, Società, Associazione di appartenenza</u>
Maria Teresa Monteduro	MEF
Francesco Zollino	Banca d'Italia
Federico Polidoro	ISTAT
Luca Dondi	Nomisma
Lorenzo Bellicini	CRESME
Mario Breglia	Scenari Immobiliari
Marzia Morena	Politecnico Milano
Stefano Stanghellini	IUAV
Paolo Rosato	Università Trieste
Maurizio D'Amato	Politecnico di Bari - DICATECh
Andrea Bassi	Politecnico Milano
Ettore Troiani	Tecnoborsa

Di seguito sono riportati gli interventi organizzati sui due temi per ciascun *forum*. Data la considerevole varietà di temi trattati nel dibattito (sia come criticità da superare, sia di possibili sviluppi futuri per l'OMI), la loro densità ed interesse, è sembrato utile, anche quale promemoria per l'attività futura dell'OMI, condensare in una specifica conclusione a valle degli interventi, scritta *post-forum*, alcune prime considerazioni in risposta alle sollecitazioni e, ove possibile, quale impegno per il futuro.

Cogliamo l'occasione per ringraziare sinceramente, come DC SEOMI e come Agenzia delle entrate, tutti coloro che hanno partecipato e contribuito a offrire le loro considerazioni e le loro riflessioni su uno strumento pubblico, quale è l'Osservatorio del mercato immobiliare, che trova una delle sue principali ragioni d'essere proprio nel fornire alla comunità degli studiosi, degli operatori di mercato, dei professionisti, oltre che a tutti i cittadini, quella informazione economica-statistica di qualità necessaria alla conoscenza (e alla trasparenza) del mercato immobiliare italiano.

La prima parte di interventi ha riguardato il seguente tema:

Come descritto nell'articolo su "Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): un po' di storia", l'OMI ha ormai vent'anni. Nell'ambito della vostra attività di studio e di analisi avete utilizzato le pubblicazioni della banca dati delle quotazioni e delle statistiche prodotte e, nel caso, quali sono i principali punti di forza e le eventuali criticità?

Vincenzo De Tommaso

RESPONSABILE COMUNICAZIONE E UFFICIO STUDI DI "IDEALISTA"

Ringrazio il Dr. Guerrieri per l'invito a questo prestigioso consesso e saluto tutti gli intervenuti.

Oggi, si parla del ventennio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'entrate. e non posso non far rilevare la coincidenza con la nascita del portale di ricerca immobiliare "Idealista.it" per il quale lavoro. Non è un caso che entrambi nascono nel momento in cui è emersa in tutta evidenza la necessità di una maggiore trasparenza del mercato immobiliare in Italia.

Vi è, quindi, una comunanza d'intenti tra l'OMI e l'Idealista: portare chiarezza e trasparenza nel mercato immobiliare. Alla trasparenza consegue la fiducia, alla fiducia l'attrattività dei mercati. Pensiamo, ad esempio, a quanto possa diventare "attrattivo" per gli investimenti stranieri un mercato immobiliare trasparente.

Sotto questo punto di vista, l'attività dell'OMI è assolutamente meritoria lungo tutti gli anni trascorsi. Soprattutto, con riferimento all'affinamento della metodologia di rilevamento dei dati compiuta negli ultimi venti anni.

In era Covid, siamo ad un punto in cui la tecnologia ha accelerato tutti i processi e sta velocizzando anche il processo d'interesse dell'utente finale verso il mercato immobiliare.

Ciò, significa immagazzinare un gran numero di dati. Un processo che ora richiede 5 minuti ma in passato poteva richiedere anche mesi. Noi di Idealista, siamo disposti a collaborare a questo fine e anche a quello di conoscenza del mercato immobiliare.

Secondo noi, è importante spostare l'attenzione dall'offerta e poter analizzare con l'ausilio dei *Big Data* la domanda del mercato in questione e supportare i professionisti. Ma, questo è un elemento che probabilmente attiene più alla domanda che ci verrà sottoposta nella seconda parte dell'incontro odierno.

Ringrazio il Dr. Guerrieri per l'invito ed il supporto costante come ufficio studi in termini di accessibilità e disponibilità dei dati.

Per rispondere alle domande che ci ha posto nella maniera più completa possibile, ho coinvolto i colleghi delle Società di valutazione Abaco, Patrigest e i rappresentanti della rete in franchising del Gruppo Gabetti (agenzie Gabetti, Professionecasa, Grimaldi). Ciò, per fornire una visione più ampia, che non fosse solo quella di un Centro di ricerca e studi, quali siamo noi, ma anche quella di coloro che operano sul territorio.

Ciò che è emerso, con tutta evidenza, come punto positivo è la capillarità dei dati che riuscite a fornire; soprattutto la possibilità di avere una geolocalizzazione degli stessi attraverso il sistema GEOPOLI e, quindi, riuscire ad avere dei perimetri delle zone che sono resi pubblici e fruibili sia dagli operatori che dai clienti finali.

In particolare, per Abaco, nell'ambito delle valutazioni degli immobili che per le Banche vengono posti a garanzia dell'esposizione, i valori OMI rappresentano un utile riferimento per il settore residenziale. A tal fine le banche tengono infatti anche conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (Circolare 285, Banca d'Italia).

Per Patrigest i valori OMI ritraggono un dato che permette la conoscenza del territorio a livello relativo e di conseguenza valutare l'*appeal* di una zona rispetto a un'altra a livello cittadino. Per noi Ufficio Studi, i dati dell'Osservatorio rappresentano un ricco patrimonio che ci consente di effettuare un confronto con i dati rilevati semestralmente dalle nostre agenzie affiliate.

Tra i punti da migliorare, posso far rilevare la discrepanza temporale tra la rilevazione dei dati dell'OMI e la nostra. Ad esempio, mentre noi stavamo analizzando i dati del primo semestre 2020, l'OMI aveva messo a disposizione i dati relativi all'ultimo semestre 2019.

La conseguenza è che non è possibile capire se le variazioni che stiamo rilevando, siano in linea con le vostre.

Un'altra criticità che può essere indicata, è quella riferita alla classe dell'immobile. Nel nostro borsino immobiliare, attuiamo una classificazione commerciale degli immobili in "signorile" e "civile". Rispetto alla classificazione OMI, per cui si riferisce alla categoria catastale prevalente, riscontriamo alcune difficoltà di confronto. Per esempio, dovendo parametrare una città come Firenze, incontriamo delle difficoltà dato che catastalmente non risultano immobili signorili (ad eccezione delle ville e dei villini).

Mentre, invece, nel centro storico della città, vi sono immobili con quotazioni da cinquemila euro a metro quadro, che per noi e anche per il cliente finale, costituiscono immobili signorili, seppur dal punto di vista catastale, tali non sono considerati.

Pertanto, quale elemento da migliorare, suggerisco per il futuro, di considerare anche ulteriori aspetti come il contesto urbano, quello socio-economico di riferimento e altri elementi che possano contraddistinguere l'*appeal* di una determinata zona e di conseguenza, l'esistenza o meno della tipologia signorile in quella determinata area.

Infine, faccio presente che, con riferimento alle locazioni, sia da Abaco che da Patrigest mi è stato segnalato, rispetto ai comparativi di mercato, un disallineamento per i settori *High Street Retail* e logistica. Questo potrebbe essere un punto da implementare.

Mentre, per ciò che attiene alle compravendite - grazie all'introduzione del prezzo-valore - i nostri ed i vostri dati risultano abbastanza allineati.

Innanzitutto, un saluto e un ringraziamento a lei, dottor Guerrieri e a tutti gli intervenuti, con molti dei quali, direi tutti, già ci conosciamo.

Vorrei fare un brevissimo accenno per celebrare questi 20 anni di storia dell'OMI, momento sicuramente di grande importanza. Ci tengo a sottolineare, come lei ha ribadito prima, direttore Guerrieri, che la nostra Federazione ha da sempre, fin dagli inizi, collaborato ovviamente con grande spirito sinergico per dare un contributo nel raggiungere gli obiettivi che ha citato nel suo articolo. Abbiamo assolutamente l'intendimento di continuare questa importante collaborazione, grazie anche a tutti i nostri e ai vostri rappresentanti sui territori. Quindi, veramente, complimenti per tutto il lavoro che avete svolto e che abbiamo tutti quanti fatto in questi anni insieme a tutte le altre categorie professionali.

Per rispondere alla sua domanda, io direi che i punti di forza sono tanti. Li ha in buona parte sottolineati anche lei: sicuramente il fatto che oramai l'OMI è diventato una fonte di riferimento attendibile, credibile per la comunità, per le istituzioni, per tutti gli *stakeholder* e per la politica. Credo che un punto di forza sia sicuramente il fatto che queste rilevazioni vengono attuate e effettuate tramite una metodologia di raccolta di dati certi e derivanti, appunto, da documenti registrati e trascritti, unitamente ad una sistematicità, quindi a una cadenza costante e regolare, che è semestrale per le quotazioni ed è divenuta trimestrale per i volumi di compravendita. Informazioni economiche sul mercato immobiliare che aiutano tutti quanti a creare utilità per la comunità e quindi a dare quella trasparenza al mercato di cui c'è tanto bisogno per i motivi che conosciamo, anche in relazione al fatto che il mondo dell'*online*, del *web* sta entrando nelle dinamiche di mercato in maniera sempre più importante, e quindi è giusto monitorare sempre, con maggiore attenzione, anche grazie all'apporto dell'*online*.

Per quanto riguarda le criticità, io direi che l'elemento che, secondo me, potrebbe avere un'area di miglioramento è l'attualizzazione del dato, cioè far sì che il dato sia sempre più temporalmente puntuale. Intendo che spesso e volentieri noi operatori dell'intermediazione immobiliare, quindi coloro che vivono quotidianamente l'accordo, conosciamo ben prima il momento in cui viene definito il valore di mercato, quindi il prezzo. Infatti, a volte accade che si stabilisce un prezzo ma la trascrizione della documentazione, il rogito, può avvenire magari dopo 6-7 mesi, 10 mesi, a volte addirittura dopo un anno e mezzo-due. Faccio alcuni esempi: chi acquista o ha venduto e sta attendendo una caparra e quindi si ritarda il rogito rispetto al momento dell'accordo sul prezzo; oppure semplicemente perché chi acquista deve smobilizzare dei denari; oppure negli atti di prenotazione delle cooperative, dove i soci diventano assegnatari, si fa un documento che di per sé stesso non viene registrato e solitamente dopo la fine della costruzione - dopo due anni - avviene la registrazione. Quindi credo che questo elemento della temporalità aiuti a comprendere, anche se è molto ben sottolineato nell'articolo di apertura dove si evidenzia la storia dell'OMI, che le quotazioni traendo come fonte gli atti al momento del rogito non possono che essere valori di larga massima, come vengono definiti, e quindi che la puntualità è rimessa al professionista che effettua la valutazione di mercato sul momento.

Credo, tuttavia, che proprio per l'importanza, sopra già evidenziata, assunta dall'OMI (basti pensare appunto all'attività delle banche nella concessione dei mutui, piuttosto che al rapporto *loan to value* che prende sempre più a riferimento i valori indicati dall'OMI, piuttosto che alla funzione di vigilanza macroprudenziale che è svolta dalla Banca d'Italia), la puntualità del dato diventi ancora più strategica. Questa che noi rileviamo come una parziale criticità credo possa essere in qualche modo mitigata, diciamo così, con un ancor maggior coinvolgi-

mento - rendendo ancora più intenso il numero degli incontri - delle categorie professionali e quindi magari anche con una maggiore propensione a recepire indicazioni proprio da chi "vede" questi valori.

Come è sottolineato anche nel già citato articolo del Direttore Guerrieri, dal 2007 in poi con l'introduzione del cosiddetto "prezzo-valore", l'OMI ha assunto sempre più come fonte gli atti di compravendita a scapito delle informazioni rese dagli agenti immobiliari, dai professionisti. Questo ha portato a quello che tecnicamente si può definire come un "minore ascolto", giustificato dal fatto che i prezzi degli atti sono diventati quelli effettivi. Tuttavia, tener conto anche della sensibilità, della percezione del reale venduto, credo possa fornire un contributo a rendere quell'intervallo indicato dall'OMI, ancora più mirato, temporalmente attuale e quindi ancora più vicino a ciò che tutti noi - la comunità, i politici, gli *stakeholder* - ci attendiamo: vogliamo dei dati sempre più reali, all'attualità, dei riferimenti sempre più realistici.

Questo è quello che mi sento di dire. Una prima criticità l'avete già evidenziata voi nel vostro articolo: quella di una relativa staticità degli intervalli (anche se ritengo che l'intervallo debba comunque rimanere). È vero che se ci sono degli scostamenti, anche lievi, qualcuno potrebbe ritenere che l'intervallo è un po' statico, ma credo che sia importante mantenerli. Così come credo si possa lavorare per limitare la flessibilità nelle modifiche delle zonizzazioni e che sia più opportuno recepire alcune indicazioni in alcune aree.

Maurizio Pezzetta

VICE PRESIDENTE VICARIO CONSIGLIO NAZIONALE FIMAA

Buongiorno a tutti e ringrazio per l'invito. L'amico e collega Baccarini ha già fatto un'introduzione sulla collaborazione che come associazioni dei mediatori e degli agenti immobiliari abbiamo con voi. Ho inoltre molto apprezzato la storia che lei Direttore ha narrato, nel suo articolo, sugli antenati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Vorrei dirle, a proposito del passato, qual è stato il nostro approccio all'OMI e alla collaborazione con voi. Si è trasformato da un approccio all'inizio scettico e perplesso, in una collaborazione forte, dove tutte le nostre realtà territoriali hanno poi dato, nell'ambito della nostra federazione, il loro contributo. Fra l'altro sono contento di ricordare di essere stato proprio io, all'epoca, a firmare l'accordo di collaborazione con l'allora Agenzia del Territorio. Se lo ricorda anche lei, dott. Guerrieri. L'amico Baccarini è troppo giovane e c'era qualche altro rappresentante per la FIAIP. Perché all'inizio vi era scetticismo e perplessità? Perché inizialmente, quando fummo contattati per questa collaborazione, il nostro grande timore derivava dal nostro ruolo di mediatori tra due parti contraenti che hanno interessi qualche volta paralleli, qualche volta diversi - perché il venditore vuole realizzare il massimo, l'acquirente vuole risparmiare - ma con un elemento che li unisce: l'interesse a risparmiare il più possibile sulle imposte e tasse dovute nella compravendita. Quindi essendo i mediatori quelli che mettono in contatto le parti, avevamo timore che le informazioni che avrebbe potuto richiedere l'OMI servissero poi per fini fiscali: questo è ciò che avevamo immaginato. Fra l'altro, pur essendo una collaborazione di grande livello e per certi versi prestigiosa, la portavamo avanti in sordina verso l'esterno, perché non volevamo poi essere additati dai proprietari e dagli acquirenti, nostri clienti, come quelli che stavano dando gli strumenti in mano all'Agenzia delle entrate, al Catasto, per poter fare interventi fiscali, di imposizione fiscale, più certi e più puntuali. Devo dire però che questa nostra perplessità, questo nostro timore è durato poco, perché quello che lei Direttore ci disse sin dai primi incontri lo rilevammo immediatamente nella nostra attività professionale. Ci rendemmo conto dell'importanza del progetto, perché le schede che gli agenti, i mediatori, dovevano compilare per l'OMI erano più puntuali. All'epoca i funzionari OMI addetti al rilievo dei valori, prima della collabora-

zione con le nostre federazioni di categoria, guardavano gli annunci di vendita, cui applicavano una detrazione percentuale del 10-15%, a seconda delle zone, per arrivare così a dei valori: era veramente empirico quel metodo. La collaborazione fra noi e l'OMI ha fatto comprendere a tutti che in questo modo si sarebbero elaborati dei dati più precisi e quindi si sarebbe ottenuto un risultato finale sicuramente più pertinente al mercato reale, anche se una porzione di dati rilevati nel modo citato, da parte dei funzionari OMI continua ad essere utilizzato ad integrazione, in particolare nelle aree poco attive come mercato.

Con le modifiche intervenute nel 2006-2007, con il cosiddetto "prezzo-valore", sono cambiate tante cose. La storia la conosciamo. Devo dire che le cose sono cambiate in meglio, in un certo senso, perché anche per noi è fondamentale operare in un mercato più trasparente. La trasparenza è il concetto che sottolineerei. Perché l'attività dell'OMI è proprio su questo terreno che ha fornito negli anni il suo maggior contributo: una maggiore trasparenza al nostro mercato immobiliare. Tanto che oggi il mercato immobiliare italiano, pur non essendo il più trasparente in assoluto, è sicuramente fra i mercati più trasparenti, dove esiste un sistema di rilevazione e di procedure complesso, abbastanza burocratico, ma sicuramente trasparente per quel che riguarda i dati, le certezze che i *player* e le parti contraenti nel mercato possono auspicare. Su questo punto, sul concorrere ad una maggiore trasparenza del mercato, noi ci siamo trovati completamente d'accordo e ci troviamo d'accordo. Questa è la linea che stiamo portando avanti anche nell'ambito delle nostre attività professionali.

Per quanto riguarda una cosa che ha rilevato prima Baccarini, sulla quale sono in parte d'accordo e in parte no, nel senso che a me va benissimo il ruolo che l'OMI ha assunto: mettere insieme tutti i dati che avete a disposizione, magari riuscendo ad utilizzare meglio quelli di carattere amministrativo, attraverso i quali sarebbe possibile migliorare i risultati delle analisi svolte. Non sempre però quei dati amministrativi, vi consentono di avere a disposizione elementi di supporto che sono poi utili a livello statistico. Credo comunque che vi deve essere, a partire da tutta questa elaborazione di dati, un discorso di base che serve a fornire un contributo, una collaborazione nell'identificazione di un utile percorso nella valutazione di un immobile, ma che tuttavia sia fondamentale rispettare e lasciare prevalentemente ai professionisti interessati la funzione fondamentale che gli stessi hanno nell'ambito di una valutazione. Quindi ben venga ogni contributo utile a svolgere un importante servizio come quello della valutazione, ma sempre con il principio che devono essere strumenti da utilizzare da parte di chi è demandato ed ha titolo professionalmente a questa importante funzione. Questo è l'aspetto che ci ha convinto negli anni a continuare la nostra collaborazione, che continuiamo ancora adesso. Devo dire che questa collaborazione sui vari territori sta continuando, pur se in una maniera diversa, perché ovviamente oggi i dati voi li assumete più facilmente dalle compravendite, però serve questa sinergia, per esempio, per tutte quelle aree dove il mercato è poco dinamico e quindi le schede frutto della collaborazione con noi vi servono abbondantemente. Al riguardo, dott. Guerrieri, mi risulta che in alcuni territori vengono ancora utilizzati, insieme alle schede, gli annunci di vendita ridotti in una certa percentuale. Se così fosse, da come mi viene riferito dai territori, sarebbe auspicabile evitare sempre di più questo sistema empirico, pur basandoci su dati meno numerosi ma almeno dati che scientificamente sono corretti, perché elaborati su schede reali.

Quello che sarebbe auspicabile fare per il futuro, devo dire, mi trova in linea con quelle che sono le indicazioni che ho trovato nell'articolo già citato.

Per esempio, uno sviluppo utile sarebbe quello di rendere più certa l'identificazione di alcune categorie catastali. In particolare, per gli immobili a destinazione promiscua – quelli classificati nella categoria catastale D8 -, così come per quelli classificati in C6 e in C2, dove sarebbe opportuno riuscire ad avere una distinzione fra quelle che sono le cantine, da quelli che sono i magazzini, o i C6, dove sarebbe auspicabile avere una distinzione fra posti auto, box o vere e proprie autorimesse. Provocatoriamente direi che sarebbe bello avere qualche categoria catastale in più, in cui magari abbiamo un C8 o un C9 per distinguere questi casi. Non so se ciò è attuabile, però occorre trovare un sistema che distingua meglio queste categorie.

Aspetti rilevanti sarebbero anche quelli di analizzare meglio gli immobili oggetto di ristrutturazione e quelli di nuova costruzione. Per la ristrutturazione, ad esempio, risulta che negli atti di compravendita abbastanza frequentemente, direi sempre, laddove sono stati fatti tali interventi, i venditori e gli acquirenti, per poter usufruire delle detrazioni fiscali, definiscono un accordo nel quale il venditore si riserva di poter continuare ad usufruire delle detrazioni fiscali a suo favore e l'acquirente accetta quella richiesta, perché fa parte della trattativa. Negli atti viene scritto e se questo passaggio venisse analizzato, registrato, trascritto potrebbe servire, innanzitutto per una migliore classificazione degli immobili, ma anche per identificare gli immobili ristrutturati (immagino però che l'Agenzia disponga di altri strumenti per conoscere quali immobili sono oggetto di detrazioni fiscali, allo scopo di identificare gli immobili ristrutturati). Quanto indicato anche perché si potrebbe individuare che tipo di ristrutturazioni sono state realizzate: cioè dietro la ristrutturazione, o per esempio dietro le nuove costruzioni, ci può essere la rigenerazione e tutta una serie di cose che attraverso l'aumento delle particelle in una microzona potrebbe far comprendere che si è attivata una certa attività di rigenerazione in quella specifica microzona.

Gaetano Fede

*COMPONENTE DEL CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI**

Nella pratica professionale le quotazioni e le pubblicazioni su statistiche del mercato immobiliare sono estremamente utili, infatti, sono largamente utilizzate dalla maggior parte dei tecnici. Questo perché rappresentano un punto di riferimento e un punto di partenza per lo studio valutativo di un immobile.

È vero che, come è riportato nel sito stesso dell'Agenzia delle entrate, le quotazioni fornite non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, però permettono di conoscere in larga massima dei valori al metro quadro, per una determinata tipologia immobiliare, che consentono ad esempio di eseguire una scrematura del segmento di mercato. Un caso pratico riguarda infatti la compilazione della scheda di rilevazione del segmento di mercato, dove, ad esempio, uno dei parametri presenti da compilare è proprio il valore medio del segmento stesso per la tipologia immobiliare dell'immobile da valutare.

Le quotazioni sono quindi un elemento estremamente utile, ma anche pratico e di facile lettura grazie alla loro georeferenziazione e fruibilità mediante il *framework* GEOPOLI.

Inoltre, spesso noi tecnici siamo anche chiamati a fornire consulenze o indicazioni tecniche, ad esempio su possibili investimenti immobiliari o dove è più conveniente attuare delle operazioni finanziarie, al fine di capitalizzare il più possibile il probabile operato di un soggetto investitore. Anche qui i valori dettati dall'OMI rappresentano uno strumento vantaggioso, in quanto, come riportato infatti nell'articolo del dott. Guerrieri, è possibile selezionare le zone di un comune, compatibilmente con le proprie risorse finanziarie. Questo permette quindi di fornire già un'informazione di partenza.

Anche gli studi statistici sono di ausilio per noi tecnici, in quanto permettono di eseguire una prima analisi del segmento di mercato, soprattutto in virtù del fatto che sono eseguite sul valore monetario dichiarato e che forniscono un'analisi della superficie delle abitazioni compravendute, ovvero la cosiddetta superficie transata normalizzata.

Il problema è che questi strumenti, anche se validi, permettono di eseguire analisi solo marginali e primarie. Sarebbe utile poter approfondire la segmentazione, ad esempio, mettendo a disposizione maggiori informazioni sugli immobili compravenduti e sulle loro caratteristiche.

* A causa di impegni imprevisti l'ing. Fede non ha potuto essere presente al Forum, ma ha inviato un contributo scritto che volentieri pubblichiamo.

Anche l'analisi dell'uso del suolo e delle nuove costruzioni sono temi che rientrano nel nostro ambito professionale e dovrebbero essere maggiormente approfonditi. Ad esempio, nell'ambito di espropriazione di terreni, conoscere dei valori medi o delle analisi statistiche relativamente a determinate colture dei suoli sarebbe uno strumento vantaggioso.

Quindi le criticità ad oggi presenti riguardano principalmente l'approfondimento su elementi non ancora analizzati e sul fornire maggiori dettagli informativi sulle compravendite.

Paolo Biscaro

COMPONENTE CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

Grazie per l'invito e saluto tutti i partecipanti a questo incontro. Come geometri e geometri laureati abbiamo un "osservatorio" di tipo professionale leggermente diverso rispetto a quello dell'OMI volto alle analisi statistiche, quindi ad un utilizzo in un ambito molto più ampio dei risultati che emergono dalle varie analisi elaborate dall'OMI. Ciò perché il problema per i professionisti è quello di predisporre valutazioni di immobili che, come ben tutti sanno e come è anche scritto nell'interessantissimo articolo, al capitolo 5, del dott. Guerrieri, la finalità e soprattutto gli ambiti e il campo di utilizzo delle quotazioni non sono idonei per definire una stima immobiliare. Questo però non deve far deviare il ragionamento sul fatto che, come più di qualcuno ha già evidenziato, i dati contenuti all'interno dell'OMI sono comunque utili, di ausilio, possono essere necessari laddove si hanno delle criticità nella rilevazione di dati di mercato. In ogni caso, il territorio nazionale è diviso dall'OMI in circa 28.000 zone omogenee, ma all'interno di quelle alcune si riferiscono a mercati poco dinamici e dove quindi non si ha la disponibilità di un numero tale di transazioni reali che possano permettere in tutta tranquillità di dire che nel definire le quotazioni siano stati utilizzati dati di compravendita.

Sicuramente, l'impegno che hanno messo negli anni i rappresentanti delle associazioni delle agenzie immobiliari è stato fondamentale ed è stato, forse ancora di più, indispensabile perché fino al 2007 senza di loro non si sarebbe riusciti ad avere dati certi. Vero anche che l'auspicata trasparenza del mercato, già evidenziata da molti interventi che mi hanno preceduto, deve portare ad un cambiamento di visione complessiva dell'approccio alla valutazione. Sulla valutazione immobiliare, soprattutto dopo la crisi 2008-2011, è emerso che si gioca una grossissima parte dell'economia reale, in quanto il comparto dell'immobiliare incide in maniera significativa sul PIL nazionale. Redigere perizie di stima che per esempio sovrastimano i valori, vuol dire rischiare poi di andare in difficoltà, si pensi alle valutazioni per i mutui erogati dalle banche, non dico *default* ma in difficoltà nel momento in cui si è fatto affidamento sulle perizie non corrette o comunque basate su dei presupposti erronei.

Detto questo, il nome stesso dello strumento, osservatorio, dovrebbe far comprendere l'importanza e anche i limiti, perché giustamente è un osservatorio quindi osserva il mercato, non è una banca dati come qualcuno in maniera così un po' superficiale la definisce, è un osservatorio, osserva gli andamenti in positivo e in negativo del mercato e li rappresenta nelle varie pubblicazioni.

Pubblicazioni e rapporti che possono essere utilizzati anche dal valutatore e anche nella valutazione puntuale, laddove per esempio è necessario fare dei ragionamenti sulle valutazioni *ex-post*, oppure nel caso in cui si dovesse andare ad individuare gli indici di variazione dei prezzi degli immobili, perché comunque dall'osservatorio può trarsi si può trarre questa informazione a livello di dettaglio territoriale. Quindi al di là del valore minimo e del valore massimo che contraddistinguono gli intervalli delle quotazioni OMI, le oscillazioni di questi numeri possono fornire uno strumento, questo sì incontrovertibile, su quale sia l'andamento e quindi uti-

lizzare tale informazione in una valutazione anche in maniera molto molto specifica. Quello cui bisogna fare attenzione, ma non è una criticità dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare bensì un po' una tendenza che sta emergendo in questi ultimi anni sulle valutazioni immobiliari, è quello di pensare che l'avvento della informatizzazione, l'avvento degli strumenti tecnologici e quindi della facilità di accesso ad alcuni strumenti possa permettere a chiunque di eseguire delle valutazioni, benché di larga massima, ma comunque delle valutazioni. Non faccio nomi e cognomi perché non sarebbe corretto e non sarebbe simpatico, ma quando vengono trasmesse alla tv pubblicità in base a cui una persona, un proprietario, un acquirente, che vuole sapere il valore dell'immobile, collegandosi ad un sito inserisce "due numeri" e l'indirizzo e gli viene fornito un valore, è evidente che di strada ce ne è tanta da fare, soprattutto nella cultura dei soggetti, diciamo così, più *retail*. È chiaro che se parliamo di *corporate* questo ragionamento è assolutamente fuori luogo e generalmente non si fa e non si pensa neanche di farlo. Tuttavia, teniamo conto che il mercato è fatto da entrambe le realtà.

Infine, sul tema delle cose da fare o da potenziare per l'OMI, credo, che prendendo spunto dall'introduzione del provvedimento sul 110% di agevolazioni per interventi sugli immobili o almeno da quando ci sarà una sua piena applicazione, o più in generale quando si parla di interventi su un patrimonio edilizio che è molto datato a livello nazionale, sarebbe importante riuscire anche ad avere una previsione o comunque un *trend* di cosa succederà da qui ai prossimi anni per questi immobili e sarebbe utile fare in modo che tali informazioni siano riportate e ricondotte all'interno dell'Osservatorio. Potrebbe essere sicuramente un aspetto interessante, oltre ad altri che non introduco ora perché saranno oggetto del secondo giro di interventi.

Maurizio Negri

COORDINATORE NAZIONALE DI PRAXI VALUTAZIONI E ADVISORY

Parliamo dei vent'anni dell'OMI, gli stessi vent'anni in cui il mercato immobiliare italiano ha avuto una grande evoluzione.

Tale evoluzione può essere analizzata da diversi punti di vista.

Si può parlare di analisi quantitativa e fare riferimento al volume delle transazioni, al volume degli investimenti, alla provenienza dei capitali che convergono sull'immobiliare, ma sappiamo che tutti questi fattori sono condizionati da elementi esogeni al mercato come, purtroppo, il periodo pandemia Covid-19 che stiamo vivendo, ci insegna.

Secondo me, evoluzione non significa necessariamente soltanto crescita.

Evoluzione è un concetto più articolato e più profondo. La interpreterei più come miglioramento strutturale del mercato, che certamente risente dei cicli economici, ma che non dipende esclusivamente da questi. Anzi, direi, che il miglioramento strutturale del mercato consente di affrontare meglio le fasi di crisi che ci sono e di valorizzare le fasi positive che auspicabilmente ci saranno.

Poiché parlar bene del mercato immobiliare italiano tra di noi sarebbe autoreferenziale, voglio far riferimento ad un punto di vista esterno, che è quello della classifica mondiale sulla trasparenza dei mercati immobiliari di 99 Paesi realizzato da Jones Lang Lassalle: il *Global Real Estate Transparency Index* (GRETl). Della trasparenza si è già accennato e poi sicuramente il dott. Livi ci parlerà anche più approfonditamente di questo indice. Ebbene, in tale classifica, nel 2004 l'Italia era ventiduesima, mentre nel 2020 è salita al diciassettesimo posto. Questo potrebbe non sembrare un grandissimo miglioramento, ma ciò che mi preme sottolineare è il punteggio ottenuto dal nostro Paese nel 2020: 2,08 in una scala che va da 1 a 5 in cui il mercato che ottiene 1 è to-

talmente trasparente (rappresenta il mercato ideale, perfetto) e quello con il punteggio massimo è il peggiore, il più opaco.

Per darvi un'idea, la Germania, che è decima nel 2020, ha uno score pari a 1,93; quindi, il nostro 2,08 non è poi così lontano.

Questa introduzione mi serve per affermare che l'esistenza di un soggetto pubblico come l'OMI, che fornisce dei dati sul mercato immobiliare in modo scientificamente valido, con procedure che vengono costantemente affinate e migliorate mediante un processo di verifica e di validazione e così via, è un elemento che sostiene la trasparenza del nostro mercato immobiliare.

Quindi, direi che l'OMI è importante per il mercato italiano a prescindere da eventuali punti di forza e di debolezza, nel senso che l'OMI qualifica il mercato immobiliare italiano. Ovviamente non è l'unico elemento che concorre ad incidere sulla trasparenza: penso agli standard RICS per le valutazioni, penso al lavoro di Assoimmobiliare, penso alla normativa urbanistica e al diverso approccio che gli enti pubblici hanno con lo sviluppo del territorio.

Tuttavia, l'esistenza di un soggetto pubblico come l'OMI con queste caratteristiche, secondo me, è preziosa.

Ciò detto, metto in luce due criticità che, ovviamente evidenzio dal mio punto di vista. Io, di mestiere faccio il valutatore immobiliare e lavoro prevalentemente con investitori *corporate* sia italiani che stranieri; mi occupo, quindi, di immobili non residenziali di dimensioni medio grandi.

Per quanto riguarda la Banca dati delle quotazioni OMI, com'è inevitabile, all'interno c'è poco o nulla di quotazioni che riguardano gli immobili *corporate*; questo è ovvio perché si tratta di un mercato molto sottile, dove il numero delle transazioni degli immobili di questo tipo sono scarse. Oltretutto occorre anche tener conto che le transazioni degli immobili *corporate*, non sempre passano attraverso un rogito notarile. Ad esempio, quando l'immobile è in un fondo o in un veicolo societario, la transazione può avvenire mediante lo scambio delle quote o delle azioni. Oppure può esserci un accollo di debito pregresso. È quindi un mercato un po' più sofisticato di quello "normale". Pertanto, mi rendo conto che un osservatorio come l'OMI oggettivamente non riesce a intercettare i dati di cui sopra ed interpretare un mercato di questo tipo. Tuttavia, lo segnalo perché sarebbe interessante avere almeno dati di tendenza e questa informazione fatica ad essere concretizzata.

L'altra criticità che rilevo, riguarda il tema delle pubblicazioni statistiche. In particolare, quello, anch'esso già accennato da chi mi ha preceduto, dell'utilizzo della base catastale per la classificazione degli immobili. Infatti, oltre al problema di quel che viene censito nelle diverse categorie, che può essere più o meno aggiustato, nel dato catastale non si rilevano le effettive condizioni tecnico-economiche attuali dell'immobile, semmai solo quelle al momento dell'accatastamento. Quindi, nulla si sa della situazione manutentiva del medesimo immobile. O della situazione locativa.

Se è importante sapere che un immobile, per esempio un centro commerciale, è stato compravenduto mediante rogito ad un certo prezzo, il fatto di non sapere però se quel prezzo dipende da una situazione locativa allineata al mercato, oppure totalmente difforme con varie porzioni sfitte, incide sul giudizio se quel prezzo è rappresentativo di un valore "normale" di mercato o meno, in quella localizzazione.

Chiaramente questa è una criticità che io segnalo, ma ho ben presente che allo stato non è superabile. Magari lo sarà nei prossimi vent'anni, se per esempio verrà attuata la riforma del catasto in modo che possa esservi una rappresentazione più aderente alla realtà tecnico economica del mercato. Mentre, invece, nel centro storico della città, vi sono immobili con quotazioni da cinquemila euro a metro quadro, che per noi e anche per il cliente finale, costituiscono immobili signorili, seppur dal punto di vista catastale, tali non sono considerati.

Pertanto, quale elemento da migliorare, suggerisco per il futuro, di considerare anche ulteriori aspetti come il contesto urbano, quello socio-economico di riferimento e altri elementi che possano contraddistinguere

l'*appeal* di una determinata zona e di conseguenza, l'esistenza o meno della tipologia signorile in quella determinata area.

Infine, faccio presente che, con riferimento alle locazioni, sia da Abaco che da Patrigest mi è stato segnalato, rispetto ai comparativi di mercato, un disallineamento per i settori *High Street Retail* e logistica. Questo potrebbe essere un punto da implementare.

Mentre, per ciò che attiene alle compravendite - grazie all'introduzione del prezzo-valore - i nostri ed i vostri dati risultano abbastanza allineati.

Massimo Livi

NATIONAL DIRECTOR HEAD OF TRANSACTIONAL BUSINESS IN JLL

Rappresento una società, la Jones Lang LaSalle (JLL), che si muove a tutto tondo sull'immobiliare, passando dall'*advisory*, alla parte *brokerage*, alla parte curata da Tétris, che è il nostro *General Contractor*, fino ad arrivare alla nostra società di investimento che è LaSalle *Investment Management*.

Leggendo l'articolo del dott. Guerrieri sullo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ho fatto un salto nel passato, di quando nei primi anni novanta mi sono proiettato in questa professione. Devo dire che un punto di forza che riscontro nell'OMI, è proprio la distribuzione sul territorio nazionale delle quotazioni immobiliari. Infatti, il mercato immobiliare si caratterizza per essere molto capillare e le informazioni fornite sono decisamente utili.

Come viene giustamente affermato dall'OMI, le quotazioni non sostituiscono una stima puntuale. D'altra parte, esistono delle aree in cui vi è una rarefazione delle compravendite o comunque non è dinamico il mercato, e in questi casi le quotazioni aiutano coloro che si trovano a dover operare in piccoli paesi o comuni quando vi siano dei portafogli immobiliari lì ubicati. Se non altro forniscono qualche indicazione su cui ragionare.

Un altro punto di forza dell'Osservatorio è l'aver preso in considerazione oltre ai dati del residenziale, quelli del non residenziale. Sul vostro sito, infatti, si possono trovare quotazioni relativi agli uffici, ai negozi e via dicendo.

Inoltre, il fatto che l'OMI abbia collaborato e collabori con altri soggetti istituzionali e con altri organismi, anche presenti a questo Forum, ha determinato uno scatto in avanti. In tal senso si è affinato il vostro *database* e lo si è notato quali utenti, come noi siamo. Inoltre, l'affiancamento da parte di Sogei ha contribuito a dare un grande impulso in tal senso ed il *database* è diventato più dinamico anche perché gestire la molteplicità di fonti di informazioni ed il relativo *database* così capillare non era affatto semplice.

Un elemento che costituisce un ulteriore punto di forza della banca dati dell'OMI, rilevato anche da altri presenti a questo *Forum*, è la trasparenza. Quando si è manifestata la crisi dei *subprime*, la crisi del 2007-2009, la vostra informazione ha contribuito ad una maggiore trasparenza del mercato. Quest'ultima agisce come un richiamo per gli investitori stranieri. Infatti, abbiamo iniziato a ricevere generalmente più interesse da parte di soggetti e *player* internazionali.

Il salto che, come ha accennato il dott. Negri, ha compiuto l'indicatore della trasparenza, il GRETI (*Global Real Estate Transparency Index*) che noi elaboriamo periodicamente, ha permesso di recente di far entrare i cosiddetti *new comer*, i soggetti che cercano nuove opportunità di investimento, nel nostro mercato nazionale.

L'ultimo successo dell'OMI è rappresentato dai 3,5 milioni di contatti: devo dire che è un bel traguardo per voi! Considerando il fatto che, nel nostro mercato, siamo un numero ristretto di *player*, 3,5 milioni costituiscono un

bel numero. Significa che vi sono anche utenti finali che iniziano ad utilizzare direttamente le quotazioni OMI per fare le proprie scelte sull'acquisto della prima casa o di immobili da investimento.

Quanto alle criticità e quindi ai punti da migliorare, segnalo che sarebbe auspicabile avere dei dati più puntuali come quelli forniti in Gran Bretagna. In effetti, quando si esegue una visura su di un immobile del Regno Unito, vengono forniti: la data e il prezzo al quale l'immobile è stato acquistato, il nome e l'indirizzo del proprietario, i nominativi di coloro che hanno dei diritti su quell'immobile e tutti i nomi dei precedenti proprietari, il nome del *lessor* e durata del contratto di locazione.

Ecco, mi piacerebbe che l'Agenzia delle entrate con l'OMI, potesse coinvolgere altri soggetti, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari al Notariato ai diversi *partner* che con voi collaborano, per ottenere dei risultati sul piano dell'informazione analoghi a quelli del mondo anglo-sassone.

Per esempio, quando registrano dei contratti di compravendita e di locazione se si potesse inserire una scheda in cui si indicano le consistenze, i metri quadrati commerciali, sarebbe di estremo aiuto per le valutazioni.

Ovviamente come JLL, nelle sue diverse articolazioni, disponiamo di un *database* decisamente ampio e strutturato (JLL ha compiuto i trent'anni di attività in Italia), con compravendite, contratti di locazione, ecc., che pur non avendo alcuna velleità di replicare ciò che ha fatto l'OMI, però sicuramente ci aiuta nelle nostre attività. In ogni caso, una verifica, una consultazione con i dati dell'OMI la effettuiamo.

Gianfranco Torriero

VICE DIRETTORE GENERALE ABI

La prima domanda che ci è stata posta riguarda essenzialmente l'utilità delle informazioni fornite dall'OMI nell'ambito della nostra attività professionale. Abbiamo ascoltato finora coloro che operano direttamente sul mercato. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è molto rilevante anche per le banche e, di conseguenza, per l'Associazione. L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) è particolarmente interessata ad analisi di tipo macroeconomico. Sotto questo profilo sicuramente le informazioni messe a disposizione dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono rilevanti per l'attività di un ricercatore e di un analista che, appunto, effettua studi ed analisi macroeconomiche.

In effetti, proprio nell'ambito della collaborazione con l'OMI all'interno della vostra pubblicazione del Rapporto Immobiliare - settore residenziale abbiamo inserito l'indice di *affordability* che l'ABI elabora. Un indice che misura nel tempo la capacità da parte di una famiglia media italiana di sostenere il debito nel momento in cui vuole acquistare una abitazione. Questa è un'informazione significativa, costruita anche sulla base dei dati dell'OMI. Quest'anno, pur non avendo poi pubblicato l'indice all'interno del Rapporto, per un insieme di ragioni connesse alla situazione attuale, lo abbiamo comunque elaborato e credo utile farti avere una breve presentazione scritta di tale elaborazione, in modo che possa essere messa agli atti di questo *forum*[∇]. È importante infatti avere una continuità della serie storica nel tempo, che, in linea generale, permetta anche di poter ipotizzare e attivare interventi di *policy*. Abbiamo perciò elaborato i dati riferiti al 2019 e questo indice risulta in continuo incremento. Per quanto riguarda il secondo semestre del 2019, quindi il dato più recente disponibile, fa vedere addirittura che siamo a un valore positivo massimo rispetto alla serie storica, che abbiamo iniziato a costruire a partire dal 2004. All'interno di questa serie sono rilevabili due minimi: uno nel 2008, a causa di un livello dei tassi di interesse in crescita che quindi rendeva più costoso e perciò meno sostenibile il finanzia-

[∇] NdC: Questa presentazione è riportata nell'Appendice al Forum.

mento con un mutuo per l'acquisto di una abitazione; l'altro minimo dell'indice di *affordability* è stato registrato nel 2011-2012, a causa della crisi economica che determinò soprattutto una riduzione del reddito individuale rendendo più complesso il rimborso delle rate del mutuo. In questo momento ci troviamo, almeno fino alla fine del 2019, inizio 2020, in una situazione favorevole: bassi tassi d'interesse, un reddito personale che continua seppur di poco a crescere, e quindi una sostenibilità del finanziamento significativo.

Abbiamo anche elaborato i dati riferiti all'inizio del 2020, per iniziare a cogliere gli effetti dell'impatto del Covid-19 e la variazione, almeno per quanto riguarda il dato a fine marzo 2020, rimane sostanzialmente inalterata, in altri termini ancora non si vedono degli impatti importanti.

In conclusione di questo primo intervento, sottolineo che l'indice è stato creato quale strumento di supporto alle decisioni di *policy*. È stato infatti sviluppato in collaborazione con il Ministero del lavoro e poi utilizzato, anche con il Ministero delle infrastrutture, perché permette di cogliere in anticipo quelli che sono gli andamenti prospettici della sostenibilità nel tempo del debito delle famiglie.

Ad esempio, e cito un caso preciso e puntuale, quando si è iniziato a ragionare non sull'aumento dell'indice generale, ma sull'indice riferito ad ambiti territoriali o a tipologie di famiglie si è cercato di comprendere, in particolare, se una famiglia composta da un capofamiglia giovane era in grado o meno di sostenere il debito *pro-futuro*. Tale informazione è stata poi utilizzata con il Ministero delle infrastrutture per costituire quell'importante strumento rappresentato dal fondo di garanzia per i mutui prima casa, ovvero quei mutui per i quali interviene lo Stato a dare una maggiore garanzia, creando con ciò le condizioni di "bancabilità" di una operazione che altrimenti non sussistevano. Proprio attraverso l'utilizzo di questo indicatore si è riusciti a creare questo fondo che funziona molto bene. Ad oggi al Fondo di garanzia sono pervenute circa 220mila domande (dato al 31 agosto), sono stati erogati circa 24/25 miliardi di finanziamenti grazie a questa garanzia offerta dal fondo e di cui una quota rilevantissima è proprio assicurata alle famiglie giovani in età compresa tra 20 e 35 anni. Pertanto, proprio mediante la creazione di uno strumento conoscitivo, che si avvale nella sua costruzione anche della base dati OMI, si è potuto comprendere dove si manifestasse la maggiore necessità di rendere sostenibile il finanziamento con mutuo e quindi creare le condizioni per la costituzione del Fondo cui si è accennato.

Un ulteriore esempio è quello relativo al fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto prima casa, il cosiddetto "fondo Gasparrini". Anche in questo caso, nel momento in cui si verificano degli eventi che rendono più problematico il rimborso del mutuo, ad esempio per la perdita del posto di lavoro o nel momento in cui c'è una riduzione di orario di lavoro o un decesso, interviene il fondo. Anche in questo caso, riuscire a combinare queste informazioni con l'informazione di natura più macroeconomica consente di ottenere strumenti di supporto alla politica economica ed è un aspetto fondamentale, che mostra come le informazioni economico-statistiche, oltre gli utilizzi microeconomici, possono essere utilizzate a livello macroeconomico per consentire scelte mirate al *policy-maker*.

Andrea Beverini

DIRETTORE COMMERCIALE ASSILEA

Voglio esprimere il piacere di partecipare a questo Forum perché la collaborazione di ASSILEA all'OMI è iniziata diversi anni fa, proprio in concomitanza con la realizzazione di un progetto molto importante che ha consentito ad ASSILEA di supportare concretamente l'operatività dei propri Soci. Nel 2007, infatti, l'Associazione lanciò un progetto per la realizzazione di una piattaforma elettronica finalizzata alla compilazione e conservazione della perizia redatta da parte dei periti incaricati dalle Società di *Leasing*; la piattaforma GEPI, grazie ad

un costante aggiornamento delle funzionalità, è tutt'ora utilizzata dai periti e rappresenta un *asset* strategico per il settore del *leasing*. La piattaforma supporta il lavoro dei periti attraverso una serie di *tool*; il primo *tool* ad essere implementato fu proprio il *database* delle quotazioni OMI, che rappresentava in quel momento un *comparable* ufficiale al quale fare riferimento nell'attività di definizione del valore dell'immobile periziato. Nonostante il riferimento alle "quotazioni OMI" sia stato oggetto di svariate critiche, molto spesso si riscontrava un apprezzabile coincidenza del valore periziato con la quotazione OMI.

Tra l'altro tramite questa piattaforma si compila automaticamente la scheda OMI dell'immobile, che viene poi trasmessa periodicamente all'Ade, contribuendo alla determinazione o all'aggiornamento delle quotazioni OMI per il mercato "non residenziale".

La piattaforma e il *tool* delle quotazioni OMI rappresentarono inoltre un *plus* in occasione delle ispezioni AQR (*Asset Quality Review*) condotta nel 2014 dagli ispettori della BCE e di Banca d'Italia. La presenza di un *tool* di settore rappresentò allora un punto di riferimento per gli ispettori, poiché come è scritto nell'articolo del dott. Guerrieri le quotazioni OMI rappresentano uno strumento di ausilio e comunque di trasparenza e sono proprio questi due aspetti che gli ispettori valutarono favorevolmente rimarcando la presenza di pensiero strategico nel monitoraggio di quegli immobili e nella valutazione originaria che era stata data.

Quindi in estrema sintesi da un punto di vista operativo le quotazioni dell'OMI hanno fornito un supporto tangibile e reale all'operatività delle associate, aiutandoci anche a rispondere ai requisiti prudenziali previsti, ad esempio, dalla normativa Basilea2 nell'ambito del monitoraggio condotto periodicamente con strumenti anche di natura statistica sul portafoglio immobiliare in essere.

Per quanto riguarda il settore del *leasing* una criticità può essere rappresentata dal *delay* semestrale nella fornitura della quotazione OMI rispetto al periodo cui si riferisce, e questo può generare, un ritardo di allineamento tra quelli che possono essere i cambiamenti di una valutazione del mercato a livello locale rispetto a quello che poi viene espresso su queste tabelle dell'OMI, che comunque riusciamo a intercettare tramite l'utilizzo dei periti che riescono a dare una valutazione reale e quindi con un circolo virtuoso aiutano anche l'OMI, a riallinearsi e a migliorare la qualità del dato.

Inoltre, tutti noi dovremmo fare i conti con il ritorno alla nuova normalità *post-Covid-19*, ipotizzando che questo evento inciderà sulle quotazioni del mercato delle compravendite immobiliari e sugli affitti e in sintesi delle valutazioni. È pertanto probabile che si verificheranno dei *cliff effect* nelle quotazioni che dovranno essere neutralizzate e prese in considerazione per essere coerenti con quella che sarà la nuova realtà del mercato, e quindi continuare a fare il *business* nel modo più corretto possibile.

Stefano Magnolfi

EXECUTIVE DIRECTOR REAL ESTATE SERVICES CRIF

Anzitutto vi ringrazio per l'invito a questa discussione.

Pensavo alla prima volta che mi è stato chiesto di descrivere l'utilizzo dell'OMI e mi è venuta in mente la storiella, che forse qualcuno voi ha già sentito, citata da Foster Wallace.

Due giovani pesciolini se ne vanno per conto loro e incontrano un pesce più anziano che li saluta: buongiorno ragazzi, com'è l'acqua oggi? Ma i pesciolini continuano ad andare e uno di essi si ferma e chiede: ma che cos'è l'acqua?

Ovviamente, la morale molto evidente è che se siamo talmente immersi nei dati OMI, e nella necessità di avere informazioni per la banca dati, poi, quando ci fermiamo un attimo e ci chiediamo cosa farcene di questi dati, ci meravigliamo quasi che esistano.

Le 200 zone di Roma sono troppe e quindi ci sono troppo pochi dati al loro interno, oppure sono troppo poche e allora non sono omogenee al loro interno e quindi dovremmo analizzarle meglio? Ma non moltissime realtà sul mercato italiano hanno la capacità, la possibilità, l'intelligenza per andare a cercare le informazioni, a misurare i dati che esistono, e quindi poi dovremmo anche banalmente domandarci come faremmo oggi senza le zone OMI e tutto lo studio che c'è dietro i loro dati?

Quindi, la prima cosa da dire quando pensiamo al lavoro che il Dott. Guerrieri e la sua squadra hanno fatto, è grazie e complimenti, perché senza non si poteva stare.

Come si usano questi dati?

Li abbiamo molto utilizzati sulla base di un concetto già citato dal dott. Guerrieri, cioè non tanto per fare una valutazione sul singolo immobile, ma certamente nella fiducia che la somma delle valutazioni dei singoli immobili assomigli a quella dell'andamento reale del mercato.

Per me le quotazioni OMI rappresentano la fotografia del mercato.

Se il mercato normalmente è rappresentato dall'OMI, noi possiamo andare a misurare quante volte il mercato reale si esprime in quel modo, o meglio quanto il mercato si identifica con le valutazioni che facciamo.

Come CRIF sviluppiamo migliaia di valutazioni sugli immobili residenziali e quindi quando eseguiamo una valutazione su un immobile residenziale abbiamo la necessità di comprendere se ne sbagliamo qualcuna. In quanto, se ovviamente siamo disponibili ad ammettere che ci sia un immobile poco omogeneo al resto del mercato, e che quindi esprime un valore al metro quadro diverso, la situazione è diversa se iniziamo ad osservare che un singolo fornitore, un singolo perito o una singola area nelle loro valutazioni mostrano un po' troppi valori al di fuori di quella media di mercato. In questo caso ho titolo per verificare e controllare se le valutazioni siano o meno corrette.

Quindi il tema che come CRIF ci siamo riproposti è quello di andare a inserire, e lo facciamo abbastanza sistematicamente, le valutazioni con gli standard previsti, quindi con i comparabili previsti, non utilizzando a tal fine la valutazione la banca dati OMI, ma poi mettendo a confronto il prezzo al metro quadro che troviamo *ex post*, con le distribuzioni e operando su queste un confronto con quanto risulta dalla banca dati delle quotazioni OMI.

Da questo controllo quello che ci aspettiamo è che una quota parte dei valori derivanti dalle perizie di stima si collochi all'interno degli intervalli delle quotazioni OMI, all'interno del minimo e del massimo, e una quota parte, le code della distribuzione, sopra e sotto: è la distribuzione normale che possiamo ritrovare in ogni fenomeno che si vuole analizzare.

D'altra parte, il mercato immobiliare non è omogeneo, e per certi versi fortunatamente è così, altrimenti il nostro mestiere non sarebbe tanto necessario.

Cito un caso. Il mese scorso sono andato in vacanza a Ustica, un'isoletta piccola che vi consiglio; ci abitano circa 1.300 persone e a 2 Km di distanza tra loro ho trovato una casa a 800 euro al mq e un'altra a 4.000 euro al mq. Ho fatto il classico cliente interessato ad acquistare la casa al mare: entrambe poco distanti dal mare, ma una nel paese da cui quindi non si vedeva il mare, l'altra molto più piccola col giardinetto sul mare.

È un limite di OMI se su quella zona i dati sono molto disomogenei, e quindi l'OMI deve informare che qui il mercato si esprime dai 700 ai 5000 euro al mq? Cioè, ci aspettiamo che la banca dati, l'osservazione del mercato sia fatta considerando i minimi e i massimi assoluti, oppure, tendere a rappresentare intervalli che misurano la maggiore frequenza in cui ricadono le osservazioni? È quindi un limite dell'OMI se poi esistono immobili che si collocano su valori di fuori di questi intervalli?

A mio avviso, da questo punto di vista, non vedo tanto i limiti delle attività che vengono svolte dall'OMI; vedo piuttosto che non tutti leggono le istruzioni per l'uso.

Se un valutatore ritiene di utilizzare la banca OMI laddove il mercato è poco fluido, quindi ha poche informazioni, e pertanto dove non ha informazioni, si accontenta dell'OMI, non è un modo adeguato di effettuare una stima. Va considerato, infatti, che dove si hanno poche informazioni anche la banca dati OMI è meno efficace; dove non c'è il mercato anche la banca dati OMI non può cogliere un livello esatto dei prezzi. Il problema è la conformazione stessa del mercato.

Il problema è quindi utilizzare lo strumento per quello che lo strumento può dare.

È chiaro che in un contesto di informazione rarefatta poter dire che i dati OMI sono una media, un'osservazione generale, rappresenta un elemento utile a creare un livello comune da cui partire, ed è quindi un utilizzo assolutamente comprensibile.

Tuttavia, ciò rappresenta anche un po' il limite dell'utilizzo che se ne può fare. Questo dipende anche dalla grande credibilità di questo strumento, costruita negli anni mano a mano che le fonti sono diventate più attendibili; il lavoro è stato fatto sempre più con precisione e con passione. Quindi, devo dire, che talvolta il limite è l'alibi che può creare al valutatore: "l'ha detto l'OMI e io non ho la responsabilità". Ciò, in realtà, è un po' ingiusto nei confronti dello strumento che deve poter essere utilizzato per quello che può offrire.

La seconda parte di interventi ha riguardato il seguente tema:

L'informazione statistico-economica sul mercato immobiliare è molto cresciuta nell'ultimo ventennio. Quali sono i campi di indagine su cui, a vostro parere, sarebbe indispensabile investire ulteriormente da parte delle strutture che si occupano della produzione di dati, analisi e statistiche?

Vincenzo De Tommaso

RESPONSABILE COMUNICAZIONE E UFFICIO STUDI DI "IDEALISTA"

Coloro che mi hanno preceduto nell'esposizione, hanno già evidenziato, in parte, quelle che sarebbero state le mie osservazioni sugli ulteriori campi d'indagine che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare potrebbe esplorare.

Senz'altro le locazioni ne rappresentano uno, atteso che esse rappresentano una tendenza in espansione a causa delle difficoltà dell'attuale generazione di poter accedere all'acquisto della casa.

Per noi, il prossimo traguardo è aggregare dati endogeni ed esogeni al mercato immobiliare, provenienti da fonti pubbliche, dal Catasto, dati cartografici, sulla popolazione, ma anche dati sul reddito. In parole povere, la sfida per il futuro è rappresentata dai *Big Data*.

Il mercato degli immobili diventa la rappresentazione della società: sempre più "liquida" e complessa.

Pertanto, l'OMI dovrà occuparsi del processo di caricamento, di pulizia e di integrazione dei dati. Un lavoro enorme sostenuto, soltanto, da un ulteriore sviluppo tecnologico.

Quindi, questa potrebbe essere la sfida per i prossimi vent'anni dell'Osservatorio a cui vanno i miei auguri.

Principalmente, ritengo che uno degli investimenti principali possa essere quello di andare verso una sempre maggiore fruizione diretta dei dati, anche in ottemperanza alla Direttiva sugli *Open Data*.

Suddividerei i miei suggerimenti a seconda che facciano riferimento ai dati che già fornite o ad ulteriori elementi che potreste provare a fornire.

Per quanto attiene ai dati che già mettete a disposizione, sarebbe utile come centro studi averli, oltre che nell'attuale formato pdf, anche in formato xls, in tal modo sarebbero per noi elaborabili.

Di recente avete rilasciato in tale formato i dati sulle compravendite per le microzone nelle principali città. Gli elementi, così forniti, sono stati molto utili ai nostri fini. Tra l'altro, sarebbe auspicabile averli per tutti i capoluoghi di provincia.

Dal momento che ci sono degli aggiustamenti di anno in anno sul pregresso, sarebbe importante poter avere anche la serie ricalcolata delle NTN per le microzone delle principali città, essendo questo un dato che, per come viene fornito attualmente, non riusciamo a ricostruire.

Per noi che lavoriamo a livello di zona, sarebbe un risultato davvero importante poter ricostruire le serie storiche oltre che a livello di città anche sulla specifica zona.

Sempre con riferimento al formato dei dati xls, sarebbe utile avere così anche i dati sulle compravendite con mutuo ipotecario almeno sui principali capoluoghi e lo stesso dicasi per le tabelle sulle locazioni.

Passando ad altro argomento, allo spunto dello *stock* vorrei far presente che quella tabella che già avete messo a disposizione in cui vi è la suddivisione delle abitazioni in nuova costruzione, usato e oggetto di riqualificazione, rappresenta per noi un notevole vantaggio in quanto lavoriamo anche nell'ambito della riqualificazione con l'utilizzo della cessione del credito fiscale.

Un altro tema che vi si collega in parte, è la mappatura dello *stock* per classe energetica. Spesso, ci viene chiesto di conoscere l'impatto che ha la classe energetica sul valore economico dell'immobile e questo potrebbe essere un elemento utile per elaborarlo.

Ulteriore tema è la segmentazione del mercato per tipologia di acquisto distinguendo tra prima casa ed investimento seconda casa. A tal proposito, sarebbe utile poter aver il tasso di *vacancy* nella locazione e il tasso d'invenduto nel residenziale, dati che ci vengono chiesti spesso dai media.

Infine, sarebbe per noi il *top* poter avere accesso ai dati sulle singole compravendite, anche se sono al corrente delle questioni in tema *privacy* per cui è difficile da contemperare con tale richiesta.

Ritengo che se vogliamo cercare di essere in linea con la contemporaneità - vediamo tutti che i cambiamenti accadono a grandissima velocità - se vogliamo essere dinamici, quindi reattivi, dobbiamo essere allineati ai grandi assi strategici dello sviluppo futuro. Le promesse che arrivano dal Governo indicano un flusso di risorse notevoli dall'Europa nel breve-medio termine con il *recovery fund*. Tali risorse pare che, come anche lo stesso ministro dell'Economia e delle Finanze ha dichiarato recentemente, andranno indirizzate lungo tre assi, tre direttive fondamentali che sono:

- 1) la digitalizzazione e innovazione tecnologica,
- 2) la sostenibilità ambientale,
- 3) e infine la coesione sociale e territoriale.

Queste tre direttive possano essere anche i tre assi da seguire per l'OMI e per quelli che, come gli *stakeholder*, potranno dare dei riferimenti a livello statistico, riuscendo in qualche modo a soddisfare le aspettative, le attese della comunità, diciamo di tutta la cittadinanza.

In tema di digitalizzazione, sarebbe interessante e importante aprire, come accennavo prima, al mondo dell'immobiliare *online*, che volente o nolente è presente e sarà presente nelle generazioni attuali e future. Se gestito bene è di grande utilità. Quanti immobili possono essere individuati tramite l'*online*, naturalmente nella ricerca dell'acquisto, che sia di una prima casa, che sia di una seconda casa, che sia del settore *corporate*? Insomma, quanti immobili vengono individuati nell'*online*, quanti immobili vengono acquistati o saranno acquistati tramite l'*online*? Ciò avrà riflessi anche per chi dovrà poi assumere delle decisioni anche a livello normativo, anche di natura fiscale.

Il secondo tema è la sostenibilità ambientale, che poi è strettamente legata alla innovazione tecnologica e alla digitalizzazione. Quanti immobili sono compravenduti nella classe energetica A, quella più elevata, e quanti in altre classi? Anche questo dato può consentire al *policy maker* di capire se gli investimenti che farà o che ha già fatto vanno nella direzione giusta, o semplicemente se la comunicazione che sta attuando in questa direzione è quella giusta. In questo *forum*, tra l'altro, è presente il dott. Torriero dell'ABI, che ha istituito recentemente un tavolo, che ritengo molto strategico, sul tema della sostenibilità ambientale. Un tema che poi comprende anche quello della rigenerazione delle nostre città, che sappiamo essere molto attuale non solo perché ce lo indica l'Europa, ma perché comporta una serie di benefici sia trasversali sia individuali: minori consumi domestici, quindi minori costi e benefici fiscali. In ultimo, tutti conosciamo le agevolazioni fiscali connesse al cosiddetto "superbonus del 110%" e gli obiettivi che si intendono conseguire: minore inquinamento atmosferico, abbellimento delle nostre città, ma soprattutto una valorizzazione del nostro patrimonio immobiliare che volente o nolente non solo è a tutela del risparmio delle famiglie italiane, canalizzato per oltre il 60% in immobili di proprietà, ma anche e soprattutto a tutela e garanzia del nostro debito pubblico italiano.

In ultimo, la coesione sociale e territoriale, l'ultimo tema, l'ultimo asse, credo accennato prima da alcuni relatori che mi hanno preceduto, che trova un risvolto specifico sul mercato delle locazioni. Ho letto nell'articolo che già nel 2016 l'OMI ha introdotto tra le statistiche pubblicate quelle sulle locazioni. Ecco, credo che riuscire ad avere dei dati trimestrali, anziché annuali, sull'andamento del mercato delle locazioni, inteso sia delle locazioni direzionali, che commerciali, che residenziali, con il distinguo dei contratti a canone libero, quelli a canone concordato, i transitori, soprattutto in riferimento agli studenti sarebbe particolarmente utile. Sarebbe altresì utile se le statistiche potessero ampliarsi anche al campo delle locazioni brevi, perché, lo avrete sentito anche

sulla stampa, negli ultimi cinque anni il fenomeno delle locazioni brevi è triplicato. Credo che abbia in parte salvato il mercato dell'investitore, proprio perché dà una redditività alta, un rischio locativo sostanzialmente azzerato e una flessibilità in termini di vendibilità elevata. In base ai dati che abbiamo, come centro studi FIAIP, gli affitti brevi hanno sostanzialmente salvato la stagione turistica per molte mete turistiche, proprio perché le persone, con la pandemia Covid-19 in atto, cercavano luoghi in cui l'assembramento era meno probabile: elemento meno garantito dalle strutture alberghiere, mentre le locazioni brevi, ripeto, riducevano sicuramente questo pericolo.

In ultimo e chiudo, credo che un campo di indagine interessante, sempre nel tema della coesione sociale e territoriale, sia anche quello delle aste immobiliari. Quante compravendite avvengono tramite le aste immobiliari? e quante riguardano il tema degli NPL (*non performace loan*), dei crediti deteriorati? Si tratta di un fenomeno che preoccupa, già attenzionato da tempo, ma è strettamente legato alla crisi economica, anche di quella in atto generata dalla pandemia Covid-19.

Questi sono spunti che non riguardano solo l'OMI, consapevoli che per l'OMI ovviamente determinerebbero degli investimenti anche di natura economica; ma penso che questi investimenti economici possano essere in parte mitigati anche e soprattutto da una più intensa collaborazione sinergica tra tutti i componenti della filiera, come stiamo facendo oggi, e di questo la ringrazio nuovamente perché è molto, molto interessante e utile che siamo tutti qui riuniti. Quindi ritengo sia importante e strategico, in una parola, continuare a fare sistema rafforzando la "rete" tra di noi.

Maurizio Pezzetta

VICE PRESIDENTE VICARIO CONSIGLIO NAZIONALE FIMAA

Oltre a confermare quello che il Presidente Baccarini ha appena detto, vorrei in maniera sintetica tornare su alcuni aspetti. Sull'importanza di individuare meglio alcune categorie catastali l'ho detto prima e lo ribadisco, così come secondo me sarebbe importante dare più spazio alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per conoscere determinate caratteristiche che aiutino a svolgere e a comprendere una valutazione immobiliare. Soprattutto con riferimento a quelle caratteristiche particolarmente distinguenti, non so, l'attico, l'affaccio ecc. ecc. Sarebbe opportuno trovare un sistema, da questo punto di vista, che consenta di entrare nello specifico.

Un capitolo a parte è quello, cui ho accennato nell'intervento precedente, delle ristrutturazioni, perché individuare gli immobili interessati da queste opere, attraverso anche il sistema delle detrazioni fiscali, è sicuramente utile per individuare il valore degli immobili che sono oggetto di ristrutturazione, e quindi individuare anche altri aspetti. Insomma, che tipo di utilizzo si è fatto di queste agevolazioni fiscali per avere un riscontro.

Sempre per rimanere in tema di ristrutturazioni o di costruzioni, sarebbe positivo riuscire a rilevare in maniera corretta e più completa i costi di costruzione, magari trovando un sistema di riportarli negli atti che sono facilmente consultabili. Così come per le nuove costruzioni, i dati dovrebbero essere più reperibili negli atti che dai DocFa, perché così si possono individuare proprio quegli interventi, come ho accennato prima, anche di rigenerazione, di frazionamento, perché l'aumento di particelle dello *stock* immobiliare in una microzona, fa comprendere che in quella microzona sono state attuate delle riconversioni, per esempio uno stabile di 10 unità immobiliari è stato sostituito da un altro stabile di 20 unità immobiliari. Si tratta, quindi, di interventi che alla fine riguardano anche il consumo del suolo, che è un ulteriore argomento da monitorare.

Altri aspetti importanti da riuscire ad individuare sono, per quanto riguarda i negozi, le vie *top*, quelle con più appetibilità commerciale, in quanto esiste una enorme differenza di valore tra queste e le vie secondarie. Da questo punto di vista, in generale, bisognerebbe entrare nel merito di quelle informazioni che possono consentire di individuare dei valori più affidabili. Così come per quanto riguarda i negozi, e anche per gli uffici, sarebbe anche utile contenere il più possibile la forchetta dell'intervallo delle quotazioni OMI, che se troppo ampia non risponde molto né a quelle che sono le esigenze del mercato né alle esigenze di una maggiore trasparenza, né consente di essere di ausilio al percorso valutativo.

Inoltre, vorrei fare una riflessione sui terreni. Se si riuscisse ad avere una sovrapposizione dei dati urbanistici e catastali sulle mappe, e georeferenziando il dato delle compravendite, si avrebbe la possibilità di comprendere meglio se si è di fronte a terreni edificabili o non edificabili. Certo, laddove le cessioni avvengono fra società, mediante acquisizione o cessioni di quote, questo dato sarebbe sicuramente più difficile da reperire. Però l'individuazione e il lavoro che va portato avanti sui terreni è fondamentale proprio se si distinguono le caratteristiche diverse che sussistono, appunto, tra i terreni agricoli e quelli edificabili che rappresentano due mercati diversi.

Infine, sarebbe un progetto importante da sviluppare quello di produrre quale risultato l'individuazione degli immobili compravenduti, anche nell'ambito dei terreni, direttamente sulle mappe. Esistono, per esempio, dei sistemi all'estero che consentono di individuare gli immobili compravenduti sulla mappa e forniscono una scheda di quell'immobile con informazioni sui valori della compravendita e non solo. Questo sarebbe qualcosa di davvero molto interessante. Per esempio, se nella visura catastale venisse inserito, oltre ai cambi di intestatari, di destinazione d'uso, ecc., anche il valore della compravendita, il valore della transazione, questa informazione sarebbe utilissima. Credo, peraltro, ma lascio a lei Direttore Guerrieri la valutazione, che essendo la visura catastale un documento che è pubblico, così come l'atto di compravendita, non dovrebbero sussistere problemi legati al tema della *privacy*. Questo sarebbe un modo per disporre di una mappa con tutti quanti gli immobili, con schede che riportano informazioni utili soprattutto per gli utenti esterni, perché ovviamente quelle informazioni sono già in vostro possesso, ma in questo modo anche voi potreste fruirne in una modalità più semplice e rapida.

Vi sarebbero tante di cose da dire sui possibili sviluppi, ma mi fermo qui perché sono ancora diversi i partecipanti a dover parlare e comunque la ringrazio ancora di questo invito.

Gaetano Fede

COMPONENTE DEL CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI*

L'informazione statistico-economica è alla base di qualsiasi analisi, studio e decisione, riguardante l'ambito immobiliare.

Pertanto, risulta indispensabile un approfondimento da parte dell'Agenzia delle entrate su diversi temi tra i quali i suoli. Infatti, non esiste una mappa georeferenziata che contenga informazioni colturali e urbanistiche concorrenti ad analizzare in maniera unica la potenzialità edificatoria o meno, di qualsiasi terreno, oltre che conoscerne le titolarità e il valore del compravenduto. Sarebbe quindi necessario potenziare lo strumento GEOPOLI con queste informazioni al fine di creare, ad esempio, una zonizzazione relativa ai terreni, che unitamente ai valori medi, potrebbe diventare uno strumento completo e di supporto ai fruitori. Partendo da que-

* A causa di impegni imprevisti l'ing. Fede non ha potuto essere presente al Forum, ma ha inviato un contributo scritto che volentieri pubblichiamo.

ste analisi si potrebbero di conseguenza ricavare dei dati statistici che possono fruire da base per le stime e un parallelo confronto con i valori agricoli medi.

Un ulteriore ambito d'indagine riguarda una criticità presente nel *database* e di conseguenza nelle informazioni fornite, ovvero, la fruizione di ulteriori e approfonditi dati immobiliari. Pertanto, un ulteriore campo di indagine sul quale investire potrebbe riguardare le informazioni fornite dagli utenti nelle pratiche DocFa. Proprio in queste pratiche vengono elencate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che incrociate con i prezzi di compravendita forniti, ad esempio dalla "conservatoria", creerebbe un profilo di ogni singolo immobile. Questo profilo certo e verificato, in quanto fornito in funzione delle informazioni dettate dalle parti, creerebbe un comparabile indispensabile nel processo valutativo di una stima immobiliare.

A integrazione di ciò, si potrebbero creare delle collaborazioni con i vari operatori del *real estate* al fine di produrre dati certi, verificabili e soprattutto aggiornati da mettere a disposizione degli utenti.

Una volta creato un tale *database*, gli ambiti di analisi statistica potrebbero essere ulteriormente approfonditi. Analizzando così i vari campioni di mercato si potrebbe realizzare un algoritmo predittivo che fornisca l'andamento del mercato in funzione dei vari *Big Data*.

Invece, con i dati già disponibili si potrebbero tracciare, oltre il profilo dell'immobile, i profili dei possibili acquirenti e/o venditori e i flussi migratori che possono presentarsi. Questo lo si può creare mediante lo studio di alcune analisi di regressione basate appunto su un *database* già presente che potrebbe essere ulteriormente e costantemente indagato. Il punto di partenza potrebbe quindi essere l'analisi di regressione che permette già di conoscere il grado di attrattività di un capoluogo di provincia rispetto alla provincia stessa, come spiegato nell'articolo "Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Un ulteriore campo d'indagine, indispensabile ai fini di aggiornamento e di rispondenza con gli *Standard* internazionali di valutazione potrebbe essere l'analisi dell'algoritmo del *mass appraisal*. Quest'ultimo occupandosi delle stime del valore di mercato di una pluralità di immobili, svolte rilevando i dati del mercato immobiliare e applicando però metodologie statistico-estimative standard, potrebbe essere utilizzato anche per la revisione degli estimi.

Il CNI è sicuramente disponibile ad una collaborazione specifica con l'Agenzia delle entrate, attraverso opportuni tavoli di lavoro alla presenza degli altri *stakeholder* interessati alla tematica, per sviluppare al meglio le potenzialità dell'OMI.

Paolo Biscaro

COMPONENTE CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

Dagli interventi precedenti si comprende che il tema dei campi da sviluppare è un tema molto intrigante, perché effettivamente negli interventi si è passati dalla intelligenza artificiale al ragionamento sui costi di costruzione, all'ambiente a quant'altro. Penso che una cosa è emersa dall'articolo del dott. Guerrieri: il fatto che qualunque innovazione deve essere calata nella realtà con le risorse adeguate, con la capacità di mettere in campo figure professionali idonee, con la partecipazione di soggetti in grado poi di trasformare il tutto in azioni concrete.

C'è comunque un *refrain*, un *fil rouge* che attraversa i diversi interventi: più di un relatore ha infatti evidenziato il fatto della necessità, e così non poteva che essere, di fare rete. Probabilmente la differenza la farà la capacità di incrementare ancora di più questa rete che già esiste. Perché se pensiamo all'importanza che, per esempio, rivestono ancora oggi soprattutto i comitati consultivi tecnici, costituiti all'interno dei singoli Uffici Pro-

vinciali dell'Agenzia delle entrate e che sono composti oltre che dai funzionari e dirigenti anche da agenzie immobiliari, professionisti e rappresentanti delle amministrazioni pubbliche, appare probabilmente utile valorizzare ulteriormente questi comitati. E gli si dovrà dare quel ruolo di conoscenza capillare del territorio in modo che possano permettere di chiarire, non risolvere, ma di chiarire quell'aspetto dell'eterogeneità che, per esempio, il dott. Magnolfi spiegava riferendosi alla sua esperienza a Ustica. Chi vive il mercato tutti i giorni sa benissimo perché, a distanze ravvicinate, da una parte si paga 600 euro a metro quadro per un immobile e da un'altra parte se ne pagano 5.000. Io porto l'esempio di Venezia, San Marco, tipologia negozi. Se andate ad osservare il mercato si hanno valori che vanno da 4.000 a 20.000 euro a metro quadro. Una forbice talmente ampia che all'interno ci sta tutto; ma è chiaro che chi conosce il mercato di Venezia sa che il riferimento a San Marco può essere la piazza, ma anche una zona limitrofa e non assolutamente richiesta. Questa conoscenza del territorio, ribadisco, è propria degli operatori del mercato locale, operatori variegati, quindi agenzie ma anche professionisti. Per questa ragione il contributo e l'ausilio che potrebbero dare i professionisti insieme agli operatori professionali è quello, passatemi il termine, di una seconda analisi dei dati prima della validazione finale. Attualmente i comitati consultivi tecnici non analizzano le schede di rilevazione. Altresì l'analisi di una scheda di rilevazione potrebbe portare a fornire ulteriori informazioni, ovvero i professionisti potrebbero fornire delle informazioni ai tecnici rilevatori dell'Agenzia, laddove, per esempio, hanno partecipato alla fase dello scambio dell'immobile. Potrebbero emergere, infatti, alcune notizie che sull'atto, come più di qualcuno ha evidenziato, non sono segnate, non sono note pubblicamente e quindi far capire/comprendere perché il prezzo si è formato in quella maniera o comunque ha raggiunto quell'importo.

Si possono così arrivare a dare anche delle indicazioni sullo stato manutentivo, piuttosto che sull'intervento di restauro o sull'eventuale agevolazione fiscale fruita. Comprendo benissimo che pensare oggi di riuscire ad arrivare ad avere tutti questi dati attingendo *in primis* ai *database* dall'Agenzia delle entrate, ma anche da altri soggetti, per esempio l'ENEA, che detengono queste informazioni credo che sia una cosa molto molto difficile da ottenere in tempi brevi. E quindi i tempi di realizzazione delle innovazioni sono legati sia alla quantità di informazioni che si vogliono inserire all'interno dell'Osservatorio, ma anche alla difficoltà di reperimento. Quindi, ben venga, per esempio, il progetto che sappiamo sta portando avanti l'Agenzia, dell'istituzione della nuova piattaforma informatizzata e lì potrebbero essere messi a disposizione, ovviamente con accordi, se non gli atti di compravendita, che sarebbe la cosa migliore per tutti, magari le schede di rilevazione. A quel punto il valutatore immobiliare ha da un lato, le quotazioni dell'Osservatorio quindi già filtrati, già validati e già con una valenza scientifica, ma, dall'altra, anche il dato grezzo che può essere di ausilio per capire se un immobile si va a posizionare sulla parte bassa dell'intervallo o sulla parte alta.

Questi potrebbero essere alcuni punti da sviluppare anche nell'immediato.

Infine, si è accennato ai terreni. Questa è una materia particolarmente interessante, perché di fatto non esiste un osservatorio, una banca dati attendibile di valori di terreni che siano essi edificabili o agricoli. Pertanto, iniziare in qualche modo a creare l'embrione e avviare un suo sviluppo, è un progetto molto interessante.

Mi associo agli altri intervenuti a questo *forum* e a quanto da loro già richiesto circa l'esigenza di aver ulteriori dati grezzi, pur nel rispetto della normativa sulla *privacy*.

Se avere dati aggiuntivi è importante per il settore del mercato residenziale, lo è ancor di più per il settore *corporate* del quale mi occupo. Avere delle analisi generali è interessante, ma avere informazioni puntuali sugli immobili oggetto di transazione, come le caratteristiche tecniche ed economiche, sarebbe fondamentale.

E questo, secondo me, è un discorso che vale tale e quale per i terreni. Al riguardo, si potrebbe ragionare con selettività, per esempio introducendo una soglia dimensionale minima al di sopra della quale si possano avere delle informazioni più dettagliate sia per i terreni edificabili che non edificabili, considerando che forse i piccoli lotti di terreno potrebbero non interessare.

Vorrei soffermarmi un attimo sul tema della mappatura dei progetti di trasformazione urbana cui il dott. Guerrieri ha fatto cenno.

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbana che implicano il consumo di suolo, hanno un'importante valenza per il nostro mercato.

Al riguardo, sarebbe cruciale avere la disponibilità di informazioni a livello comunale, a livello cittadino, su quali sono stati, quali sono e quali saranno i progetti rilevanti che cambieranno il tessuto urbano, informazioni queste che sono estremamente interessanti per gli investitori, anche internazionali.

Naturalmente a Milano e a Roma, che sono grandi città, già ora parlando con gli esperti del settore dei grandi progetti che le riguardano si riesce a conoscere cosa sta succedendo.

Invece, volendosi riferire ad altre città di dimensioni medie, come ad esempio Como o Benevento, si hanno serie difficoltà ad acquisire le informazioni al riguardo.

Secondo me, è molto più importante avere il quadro della dinamica del mercato che non la mappatura dei permessi a costruire o dei titoli autorizzativi.

In secondo luogo, sarebbe utile avere informazioni su come realmente si concretizzano i progetti di sviluppo. Tra l'altro, questo discorso supporterebbe parallelamente in maniera oggettiva e puntuale la valutazione dei terreni edificabili e delle aree trasformabili. Infatti, senza entrare in tecnicismi, come valutatori sappiamo bene che in questi casi uno degli elementi fondamentali è la tempistica. Nello svolgimento di una valutazione si fanno delle ipotesi di sviluppo di un'operazione che ha una parte centrale, che è la fase della costruzione, relativamente documentata e certa, ma vi è poi una fase iniziale, l'*iter* autorizzativo, e una fase finale, la collocazione sul mercato, che sono invece meno definite.

Per cui, fornire le informazioni per i diversi territori sulle fasi meno definite in ordine alle tempistiche anzidette, sarebbe un notevole contributo da parte dell'Agenzia e della vostra Direzione (servizi estimativi e OMI) al settore della valutazione immobiliare.

A integrazione di ciò, si potrebbero creare delle collaborazioni con i vari operatori del *real estate* al fine di produrre dati certi, verificabili e soprattutto aggiornati da mettere a disposizione degli utenti.

Una volta creato un tale *database*, gli ambiti di analisi statistica potrebbero essere ulteriormente approfonditi. Analizzando così i vari campioni di mercato si potrebbe realizzare un algoritmo predittivo che fornisca l'andamento del mercato in funzione dei vari *Big Data*.

Invece, con i dati già disponibili si potrebbero tracciare, oltre il profilo dell'immobile, i profili dei possibili acquirenti e/o venditori e i flussi migratori che possono presentarsi. Questo lo si può creare mediante lo studio di alcune analisi di regressione basate appunto su un *database* già presente che potrebbe essere ulteriormente e

costantemente indagato. Il punto di partenza potrebbe quindi essere l'analisi di regressione che permette già di conoscere il grado di attrattività di un capoluogo di provincia rispetto alla provincia stessa, come spiegato nell'articolo "Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Un ulteriore campo d'indagine, indispensabile ai fini di aggiornamento e di rispondenza con gli *standard* internazionali di valutazione potrebbe essere l'analisi dell'algoritmo del *mass appraisal*. Quest'ultimo occupandosi delle stime del valore di mercato di una pluralità di immobili, svolte rilevando i dati del mercato immobiliare e applicando però metodologie statistico-estimative standard, potrebbe essere utilizzato anche per la revisione degli estimi.

Il CNI è sicuramente disponibile ad una collaborazione specifica con l'Agenzia delle entrate, attraverso opportuni tavoli di lavoro alla presenza degli altri *stakeholder* interessati alla tematica, per sviluppare al meglio le potenzialità dell'OMI.

Massimo Livi

NATIONAL DIRECTOR HEAD OF TRANSACTIONAL BUSSINESS IN JLL

Vorrei soffermarmi in questo secondo intervento, sul GRETI (*Global Real Estate Transparency Index*).

È un indicatore, pubblicato ogni due anni dalla Jones Lang LaSalle dal 1999, che stabilisce una classifica sulla trasparenza dei mercati immobiliari di ben 99 Paesi e 163 città a livello mondiale. Rappresenta un *benchmark* sulla trasparenza dei mercati del *real estate* e fu pensato, nel 1999, proprio per permettere di fornire una guida essenziale agli investitori immobiliari internazionali, oltre che per i governi e le società del settore immobiliare in generale.

Si tratta di una pubblicazione di circa 80 pagine in cui si classificano i Paesi in "altamente trasparenti" che, come si può osservare dalla Figura 1, sono quelli posizionati nei primi dieci posti della graduatoria e via via a livelli inferiori di trasparenza. Al primo posto troviamo il Regno Unito, mentre al decimo è la Germania. L'Italia, come accennava anche il dott. Negro, si posiziona al diciassettesimo posto. Al novantanovesimo posto troviamo la Libia con il suo mercato classificato "opaco".

Figura 1: classifica *Global Real Estate Transparency Index*, 2020 (prima parte)

Highly Transparent	Key Characteristics The world's leading investment destinations. These 10 markets are pushing the boundaries of transparency through technology, a focus on sustainability, anti-money laundering regulations and enhanced tracking of alternatives sectors.	1 United Kingdom	2 United States
	2020 Highlights The UK, the United States and Australia are the most transparent markets. Ireland is one of the top improvers in 2020, while France, Sweden and Germany also advance.	3 Australia	4 France
		5 Canada	6 New Zealand
		7 Netherlands	8 Ireland
		9 Sweden	10 Germany

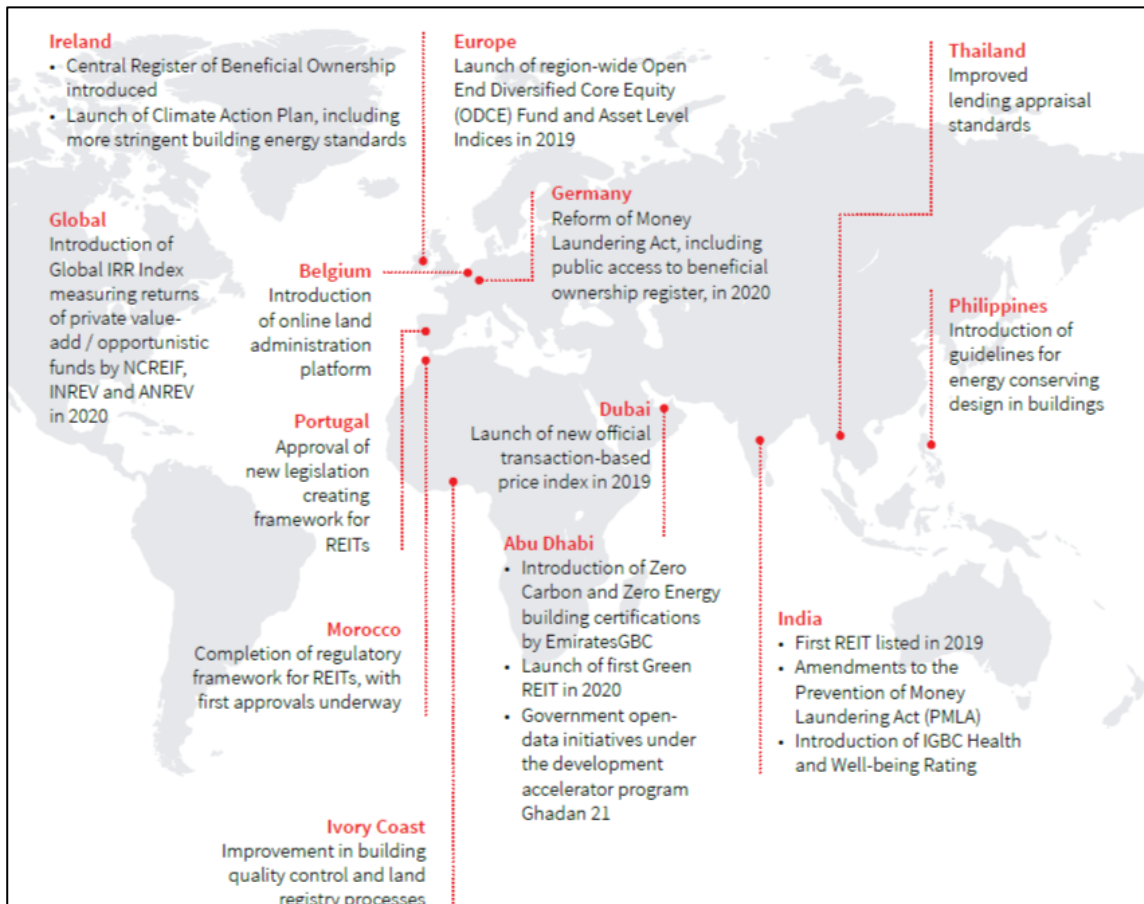
Transparent	Key Characteristics European and, increasingly, Asian markets which have strong regulatory frameworks, governance structures and transaction processes. Market fundamentals data and performance measurement are areas for improvement.	11 Switzerland	12 Finland	13 Belgium		
	2020 Highlights Switzerland, Finland and Belgium sit on the cusp of 'Highly Transparent', while Singapore, Hong Kong SAR and Japan lead in Asia. Mainland China and Thailand improve and enter the group of 'Transparent' markets.	14 Singapore	15 Hong Kong SAR	16 Japan		
		17 Italy	18 Denmark	19 Spain		
		20 Poland	21 Austria	22 Norway		
		23 Chinese Taipei	24 South Africa	25 Czech Republic		
		26 Portugal	27 Hungary	28 Slovakia		
		29 Malaysia	30 South Korea	31 Luxembourg		
		32 China – SH/BJ	33 Thailand			
		Semi-Transparent	Key Characteristics Dominated by large emerging markets. These countries have made steady improvements in recent years, but need to address issues around corporate governance and regulatory enforcement if they are to progress into the 'Transparent' tier.	34 India	35 Romania	36 UAE – Dubai
				37 Israel	38 Russia	39 Mexico
40 Indonesia				41 Greece	42 Bulgaria	
43 Turkey	44 Philippines			45 Brazil		
46 Croatia	47 Chile			48 UAE – Abu Dhabi		
49 Peru	50 Slovenia			51 Mauritius		
52 Kenya	53 Botswana			54 Serbia		
55 Puerto Rico	56 Vietnam			57 Saudi Arabia		
58 Macao SAR	59 Argentina					
Low Transparency	Key Characteristics Emerging destinations in Africa, the Middle East and Latin America, where market tracking and real estate regulation are still nascent.			60 Egypt	61 Morocco	62 Colombia
		63 Costa Rica	64 Zambia	65 Sri Lanka		
		66 Jordan	67 Cayman Islands	68 Nigeria		
		69 Ukraine	70 Bahrain	71 Bahamas		
		72 Myanmar	73 Pakistan	74 Kuwait		
		75 Qatar	76 Iran	77 Uruguay		
		78 Rwanda	79 Kazakhstan	80 Ghana		
		Opaque	Key Characteristics African, Middle Eastern and Latin American markets, often hampered by geopolitical and economic challenges. With limited regulatory frameworks in place, these markets are vulnerable to regression.	81 Oman	82 Ecuador	83 Panama
				84 Belarus	85 Angola	86 Tunisia
				87 Lebanon	88 Honduras	89 Mozambique
90 Uganda	91 Algeria			92 Ivory Coast		
93 Guatemala	94 Senegal			95 Tanzania		
96 Dominican Rep.	97 Iraq			98 Ethiopia		
99 Libya						
2020 Highlights Libya, Lebanon, Tunisia and Tanzania show regression, though some improvement evident in Honduras and Ivory Coast.						

Note: China - SH/BJ = Shanghai and Beijing
Source: JLL, LaSalle

Come si arriva a stilare questa classifica? In sostanza, si osservano una molteplice serie di parametri. Ad esempio, vi sono alcuni *highlight* che fanno muovere i Paesi verso l'alto.

Nella Figura 2 sono mostrati alcuni Paesi che hanno lanciato riforme che hanno permesso loro di salire nella graduatoria.

Figura 2: Selected Highlights - New Developments in Real Estate Transparency Over the Last Two Years

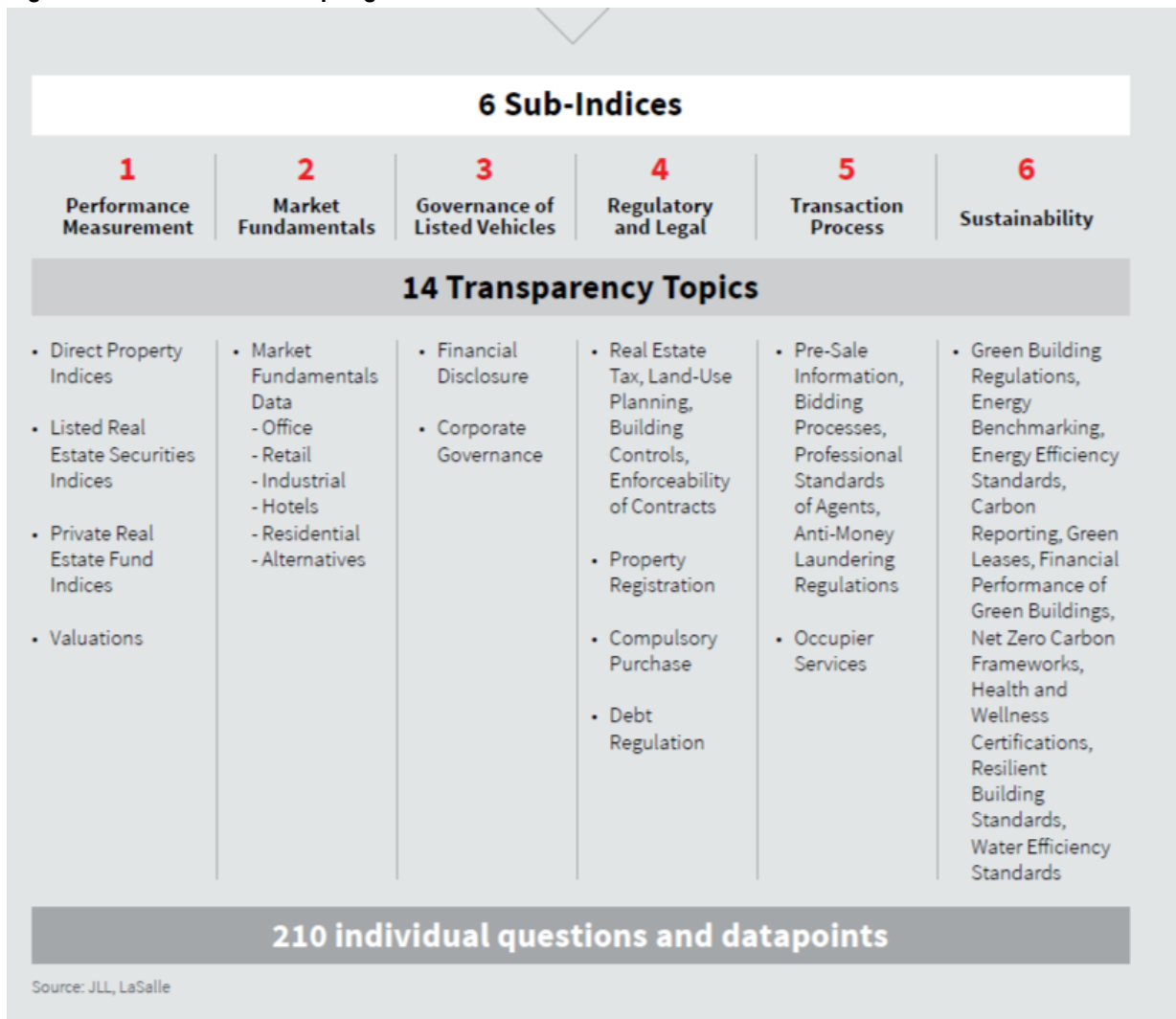


Un esempio di questo è offerto da Abu Dhabi che ha introdotto la certificazione degli immobili come *Zero Carbon* e *Zero Energy*, oltre ad avere avviato il primo *Green Reit*, ecc.

Sono quindi interventi e soluzioni, non necessariamente legislativi, che permettono di salire nella classifica.

Con maggiore dettaglio, nella Figura 3, sono mostrate le componenti che costituiscono il GRETI.

Figura 3: Sub indici che compongono il GRETI



In sostanza una prima componente è data dalla *Performance Measurement*, poi dal *Market Fundamental*, che riguarda i dati disponibili su diverse destinazioni d'uso degli immobili, dalla *governance* delle società quotate, dai processi e dalle procedure di vendita (*Transaction Process*), dagli aspetti concernenti le regole e le norme sull'immobiliare (*Regulatory and Legal*) e da quelli inerenti la sostenibilità (energetica, emissioni di CO2, ecc.). Precedentemente, il nostro Paese si trovava al ventiduesimo posto nella classifica GRETI. Il margine di miglioramento che ci ha permesso di salire in graduatoria, è stata la disponibilità dei dati nel mercato, derivata dal fatto che siamo stati più trasparenti nei processi delle transazioni. A questo si aggiunge il crescente interesse per investimenti alternativi da parte di investitori istituzionali, come gli investimenti negli immobili connessi alle biotecnologie, ai servizi sanitari, ai *data center*, ai *self storage*, al *living* che, per inciso, si sta espandendo. Dobbiamo migliorare, invece, sulla disponibilità dei dati e l'indice delle *performance*. Se intervenissimo con miglioramenti sui *sub*-indici della colonna 1 della colonna 2, di cui alla Figura 3, potremmo come Paese salire ancora nella graduatoria e posizionarci tra i primi dieci posti. Questo rappresenta un consiglio e un indirizzo che emerge dalla lettura del GRETI.

Figura 2: Global Real Estate Transparency Index, 2020

Transparency Tier	2020 Composite Rank	Market	2020 Composite Score	Transparency Tier	2020 Composite Rank	Market	2020 Composite Score	
High	1	United Kingdom	1.31	Semi	51	Mauritius	3.33	
	2	United States	1.35		52	Kenya	3.34	
	3	Australia	1.39		53	Botswana	3.35	
	4	France	1.44		54	Serbia	3.35	
	5	Canada	1.51		55	Puerto Rico	3.37	
	6	New Zealand	1.67		56	Vietnam	3.38	
	7	Netherlands	1.67		57	Saudi Arabia	3.40	
	8	Ireland	1.83		58	Macao SAR	3.49	
	9	Sweden	1.89		59	Argentina	3.49	
	10	Germany	1.93		60	Egypt	3.52	
Transparent	11	Switzerland	1.96	Low	61	Morocco	3.60	
	12	Finland	1.98		62	Colombia	3.60	
	13	Belgium	1.99		63	Costa Rica	3.64	
	14	Singapore	2.00		64	Zambia	3.65	
	15	Hong Kong SAR	2.03		65	Sri Lanka	3.65	
	16	Japan	2.03		66	Jordan	3.69	
	17	Italy	2.08		67	Cayman Islands	3.74	
	18	Denmark	2.10		68	Nigeria	3.74	
	19	Spain	2.16		69	Ukraine	3.80	
	20	Poland	2.24		70	Bahrain	3.83	
	21	Austria	2.32		71	Bahamas	3.84	
	22	Norway	2.33		72	Myanmar	3.85	
	23	Chinese Taipei	2.34		73	Pakistan	3.88	
	24	South Africa	2.37		74	Kuwait	3.98	
	25	Czech Republic	2.41		75	Qatar	4.03	
	26	Portugal	2.42		76	Iran	4.07	
	27	Hungary	2.44		77	Uruguay	4.10	
	28	Slovakia	2.44		78	Rwanda	4.11	
	29	Malaysia	2.56		79	Kazakhstan	4.13	
	30	South Korea	2.57		80	Ghana	4.15	
	31	Luxembourg	2.59		Opaque	81	Oman	4.16
	32	China - SH/BJ	2.59			82	Ecuador	4.18
33	Thailand	2.64	83	Panama		4.26		
34	India	2.69	84	Belarus		4.30		
35	Romania	2.71	85	Angola		4.32		
36	UAE - Dubai	2.75	86	Tunisia		4.36		
37	Israel	2.80	87	Lebanon		4.38		
38	Russia	2.81	88	Honduras		4.41		
39	Mexico	2.83	89	Mozambique		4.44		
40	Indonesia	2.86	90	Uganda		4.44		
41	Greece	2.86	91	Algeria		4.44		
42	Bulgaria	2.87	92	Ivory Coast		4.48		
43	Turkey	2.91	93	Guatemala		4.50		
44	Philippines	2.91	94	Senegal		4.52		
45	Brazil	2.93	95	Tanzania		4.54		
46	Croatia	3.00	96	Dominican Republic		4.54		
47	Chile	3.05	97	Iraq		4.60		
48	UAE - Abu Dhabi	3.10	98	Ethiopia		4.64		
49	Peru	3.21	99	Libya		4.73		
50	Slovenia	3.32						

Conseguire lo score della Germania di 1,93 (vedi Figura 4) o anche l'1,31 del Regno Unito, partendo dal nostro attuale 2,08, non è impossibile. Basta fare alcune riforme e mettere a disposizione del mercato più dati.

In questo senso, venendo al punto della domanda che ci è stata posta, direi che l'OMI potrebbe spingere per una riforma dalla quale ottenere un Catasto probatorio. Inoltre potrebbe spingere affinché negli atti di compravendita e di locazione siano resi disponibili i dati sui metri quadri commerciali sia per il residenziale che per il non residenziale, ciò al fine di superare il solo prezzo a corpo e non a misura scritto negli atti. Certo la situazione di oggi evita il contenzioso tra le parti, appunto sulla misura delle superfici, tuttavia avere questa informazione ci permetterebbe di andare nella direzione di un mercato più trasparente che tanto ci auspichiamo.

Gianfranco Torriero

VICE DIRETTORE GENERALE ABI

Ritorno su un argomento che già è stato più volte segnalato da chi mi ha preceduto come campo di indagine da approfondire e da sviluppare. D'altronde, mi sembra che anche i ragionamenti che il direttore Guerrieri ha svolto nell'articolo vadano in questo senso.

Mi sembra dunque che vi sia un impegno da parte dell'OMI riguardo a rendere disponibili le informazioni sulla quantità delle transazioni per singola microzona OMI.

Un ulteriore tema, veramente importante da sviluppare, riguarda le continuità delle serie storiche delle quotazioni immobiliari. Non è un caso che su questo tema si sono focalizzati quasi tutti gli interventi, che richiede certamente la definizione anche di criteri metodologici adeguati.

Sarebbe poi importante, così come è già stato fatto con Banca d'Italia e con ISTAT sulle quantità delle transazioni, rendere coerenti i dati OMI e con quelli pubblicati dalla Banca d'Italia per quel che riguarda i mutui erogati.

Inoltre, forse, in relazione all'indice dei prezzi sarebbe utile un'ulteriore riflessione metodologica direttamente con ISTAT, che pubblica una serie di informazioni, ma molto aggregate, per quel che riguarda le aree del paese e alcune poche grandi città. In effetti, disporre di dati disaggregati almeno a livello regionale e per le principali città italiane sarebbe particolarmente apprezzabile, soprattutto da parte degli analisti. Indubbiamente, ne ricaverebbero vantaggi anche i nostri indici che elaboriamo con declinazione territoriale.

Occorre poi tener conto di un aspetto fondamentale che il Direttore Guerrieri ha evidenziato nel suo articolo, ovvero il fatto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare è ripreso all'interno di due documenti importanti che sono: uno, il testo unico bancario e l'altro, la circolare 285 della Banca d'Italia in attuazione del testo unico bancario. All'interno di questi testi si fa riferimento specifico al fatto che bisogna utilizzare, nel monitoraggio obbligatorio cui le banche sono tenute in ordine alla evoluzione dei mutui ipotecari, il *database* messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Al riguardo, e quindi saluto anche il presidente Baccarini, è importante ricordare come il Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia delle entrate sia parte integrante dei documenti che anche noi, come ABI, abbiamo utilizzato per la elaborazione delle nostre linee guida, insieme a tanti rappresentanti del mondo delle professioni, sulla valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. Ciò implica anche un apprezzamento particolare per le metodologie che sono utilizzate dall'Agenzia del territorio, ora Agenzia delle entrate, proprio per poter disporre di un riferimento nazionale. Va quindi un particolare apprezzamento al lavoro che è stato fatto in questi anni da parte dell'Agenzia.

Chiudo solamente su un aspetto che non riguarda tanto un tema da sviluppare in futuro, quanto piuttosto un più generale tema di metodo che riguarda quelle che possono essere le opportunità offerte dalle nuove tecnologie, in particolare della possibilità di utilizzare i registri distribuiti quindi *blockchain*, *Distributed Ledger Tech-*

nology (DLT), sulle quali come ABI stiamo facendo un grande investimento conoscitivo e applicativo. Abbiamo infatti realizzato un progetto “spunta interbancaria” nel quale le banche si sono esercitate, e oggi sono pienamente operative, con una modalità di interscambio delle informazioni che fa perno proprio sui registri distribuiti. Questo approccio può essere un elemento integrativo che va al di là dell’aspetto relativo al contenuto, in quanto può diventare un elemento importante per dare maggiore certezza informativa e quindi anche in chiave di semplificazione dei processi. Ovviamente si tratta di una prospettiva e quindi riguarda un arco temporale sicuramente non breve.

Credo che probabilmente effettuare un investimento lungo queste linee indica una frontiera, perché può combinare elementi di metodo con elementi di contenuto. Quest’ultimi sono comunque un aspetto importante sul quale in questi venti anni l’OMI ha investito, come Agenzia del territorio prima e Agenzia delle entrate oggi. Per noi, il prossimo traguardo è aggregare dati endogeni ed esogeni al mercato immobiliare, provenienti da fonti pubbliche, dal Catasto, dati cartografici, sulla popolazione, ma anche dati sul reddito. In parole povere, la sfida per il futuro è rappresentata dai *Big Data*.

Il mercato degli immobili diventa la rappresentazione della società: sempre più “liquida” e complessa.

Pertanto, l’OMI dovrà occuparsi del processo di caricamento, di pulizia e di integrazione dei dati. Un lavoro enorme sostenuto, soltanto, da un ulteriore sviluppo tecnologico.

Quindi, questa potrebbe essere la sfida per i prossimi vent’anni dell’Osservatorio a cui vanno i miei auguri

Andrea Beverini

DIRETTORE COMMERCIALE ASSILEA

Sicuramente disporre di dati relativi all’andamento socio-economico-culturale territoriale ma anche ad altri aspetti, ad esempio la *delinquency* e le politiche di sviluppo infrastrutturale legate al territorio o comunque ad altri dati che caratterizzano, e vanno a condizionare i prezzi di una vendita, può supportare gli operatori a comprendere al meglio la qualità dell’operazione che si vuole intraprendere. Basta pensare a un distretto industriale che si sta progressivamente svuotando perché sono venuti gli ordini a causa, per esempio, della pandemia, piuttosto che la chiusura di uno svincolo autostradale che all’improvviso provoca l’isolamento di un micro-distretto industriale o artigianale; questi fenomeni esogeni possono spesso generare effetti negativi sul tessuto economico del territorio, sul valore degli immobili che ricadono al suo interno, spesso accelerati da fenomeni di *delinquency* che proliferano in aree che si svuotano e perdono di vivacità imprenditoriale.

Per concludere, dobbiamo guardare al futuro. Utilizzare le quotazioni OMI con l’integrazione di serie di dati esogeni all’ambito immobiliare, può aiutare a costruire ed allenare modelli di analisi predittiva che beneficiando di moli ingenti di dati e informazioni – *Big Data* – e sfruttando metodologie di elaborazione statistica basate su tecniche di *machine learning*, attraverso l’utilizzo di complessi algoritmi statistici piuttosto che reti neurali, sono in grado di predire l’andamento futuro dei valori immobiliari. Da circa un anno ASSILEA ha intrapreso questa strada, investendo in un progetto di sviluppo per la realizzazione di un modello di analisi predittiva dei valori immobiliari in collaborazione con l’Università “La Sapienza” di Roma. La costruzione di un modello che ha trovato molto interesse e attesa sia negli operatori ma anche nelle istituzioni. Stiamo continuando ad andare avanti con lo sviluppo del progetto e saremo quanto prima in grado di poter presentare a questo tavolo, se ci saranno altre occasioni, i risultati di questo modello. Il passaggio che dobbiamo fare probabilmente nell’ambito immobiliare è proprio quello di guardare al futuro e quindi di cominciare a cercare di prevedere l’andamento del mercato immobiliare. Solo un dato! Siamo partiti con una predizione affidabile ad un semestre; oggi, attra-

verso l'allenamento del modello, abbiamo una previsione apprezzabile a sei semestri, che sono tre anni. Oggi per un operatore conoscere quale potenzialmente è il futuro, anche a tre anni, di un investimento che sta per fare per un proprio cliente, diventa strategico. Questo, tra l'altro, anche a supporto di quanto previsto dalle linee guida dell'EBA (*European Banking Authority*) che consente un monitoraggio del portafoglio immobiliare anche con sistemi statistici evoluti; ed è chiaro il riferimento proprio all'utilizzo di tecniche di *machine learning*, di *Big Data*, ed eventualmente di reti neurali. In questa direzione siamo andati e in questa direzione stiamo osservando che i risultati sono significativi, ma soprattutto molto utili per le nostre associate.

Stefano Magnolfi

EXECUTIVE DIRECTOR REAL ESTATE SERVICES CRIF

Una considerazione che mi ero segnato dell'articolo che ci ha in precedenza inviato il dott. Guerrieri, davvero molto interessante, diceva che nel 1934, quando vi è stato l'avvio delle Monografie tecnico-economiche degli Uffici periferici di allora, uno degli obiettivi era proprio combattere un grave pericolo, quello di meccanizzare il lavoro della valutazione.

Oggi non si direbbe meccanizzare il lavoro della valutazione, perché poi successivamente sono emerse l'automazione, l'intelligenza artificiale, ecc.

D'altra parte anche l'*European Banking Authority* (EBA), giusto appunto lo ha richiamata anche Baccarini nel suo intervento, menziona la possibilità di fare valutazioni con sistemi avanzati di valutazione automatica.

Come Crif svolgiamo le valutazioni con i professionisti, geometri, ingegneri, e siamo felicissimi di fare valutazioni in modo tradizionale. Ci affidiamo alla professionalità delle persone che utilizzano i dati ecc.

Tuttavia, nell'attuale contesto la tecnologia sta producendo l'automatizzazione delle professioni intellettuali. Difendere i metodi tradizionali chiedendo di mettere a disposizione i dati, o dichiarando che non si possono utilizzare intelligenze artificiali, sistemi automatizzati o semi-automatizzati, rischia di non reggere. Possiamo cercare di farlo per un po' difensivamente, ma non è questo l'orizzonte verso cui tende il mercato.

Il concetto da esprimere è che, indipendentemente da quale sia la tecnica di informatica avanzata per l'analisi di dati, per utilizzare modelli avanzati, occorre che i dati, i micro-dati, siano messi a disposizione.

Ciò non necessariamente per sostituire l'attività delle valutazioni svolte dai professionisti, ma anche per svolgere quell'attività di monitoraggio dei valori immobiliari che, ad esempio, le banche sono tenute a fare.

Di che cosa abbiamo bisogno, quindi, se vogliamo essere anche noi un mercato più avanzato?

In Inghilterra, il sistema di monitoraggio avanzato dei valori immobiliari, gli *Automated Valuation Model* (AVM) per dare il nome tecnico, cioè i modelli di valutazione automatica, non li elabora un'Agenzia centralizzata, ma, poiché dati elementari sono facilmente disponibili, esistono società private che forniscono servizi a valore aggiunto.

Qual è il desiderato contributo nei confronti dell'Agenzia delle entrate?

Sicuramente è quello di continuare il lavoro di interpretazione del mercato immobiliare, anche nell'interesse dei consumatori.

Effettivamente, osservando i milioni di transazioni registrate, ci aspettiamo il prossimo anno di svolgere un ruolo di informazione, di protezione dei consumatori. Infatti, se un consumatore è informato, non svende il proprio patrimonio immobiliare né acquista a un prezzo fuori mercato, dato che, lo sappiamo, i consumatori fanno una, due operazioni immobiliari nella loro vita in quanto non sono operatori professionali. I consumatori non hanno l'esperienza per gestire questi aspetti delle compravendite.

Un elemento di confronto con un mercato trasparente è sapere che l'appartamento al piano di sopra un anno fa è stato venduto ad una certa cifra: è questa una informazione che aumenta la trasparenza del mercato immobiliare e protegge i consumatori.

La trasparenza, per inciso, scoraggia anche un po' quella parte di poca fedeltà fiscale, nell'ambito della tassazione immobiliare sulle transazioni, che aveva connotato il nostro Paese a suo tempo e che ora è sicuramente ridotta se non scomparsa.

Quindi in sintesi:

- 1) proteggere i consumatori aumentando la trasparenza, fornendo sistemi di facile consultazione;
- 2) abilitare le società private a erogare servizi sempre più avanzati, sempre più sofisticati e sempre più interconnessi.

Avendo la disponibilità del dato grezzo, in un modo o nell'altro su questi obiettivi ci si può lavorare.

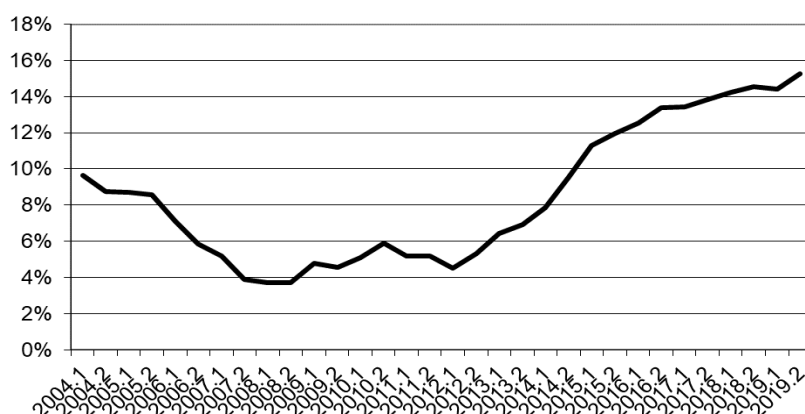
È vero che, al riguardo, esistono dei temi di *privacy*, ma sono interessi controbilanciati da altri interessi. Quindi, se posso, se devo rinunciare alla *privacy*, ai miei dati personali per qualche finalità, queste devono essere ben calibrate, e io credo che la trasparenza del mercato immobiliare possa essere un motivo sufficientemente robusto e valido per poter fornire qualche micro-dato in più rispetto ad oggi.

Appendice: contributo sull'*affordability index* di Gianfranco Torriero (ABI)

L'ABI ormai da tempo utilizza le informazioni dell'Osservatorio (in particolare i dati sui prezzi delle abitazioni) per stimare un indice di sostenibilità del debito per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie (il cd *affordability index*). Indice che permette di rappresentare in che misura la famiglia media italiana può permettersi di accedere, indebitandosi, all'acquisto dell'abitazione media (prezzo e dimensioni medie).

Come noto ai lettori del rapporto immobiliare, quest'indice fornisce una misura della minore o maggiore possibilità, da parte della famiglia media italiana, di accendere un mutuo per acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato: in particolare più i valori dell'indice sono positivi più è agevole per la famiglia sostenere il costo delle rate del mutuo (mentre valori negativi indicano la non accessibilità al finanziamento). Il grafico mostra che nel corso dello scorso anno sono significativamente migliorate le condizioni di accesso al mercato immobiliare residenziale, tanto che nel secondo semestre del 2019 si è toccato il valore massimo storico (15,3%, quasi 1 punto percentuale in più del dato del secondo semestre del 2018).

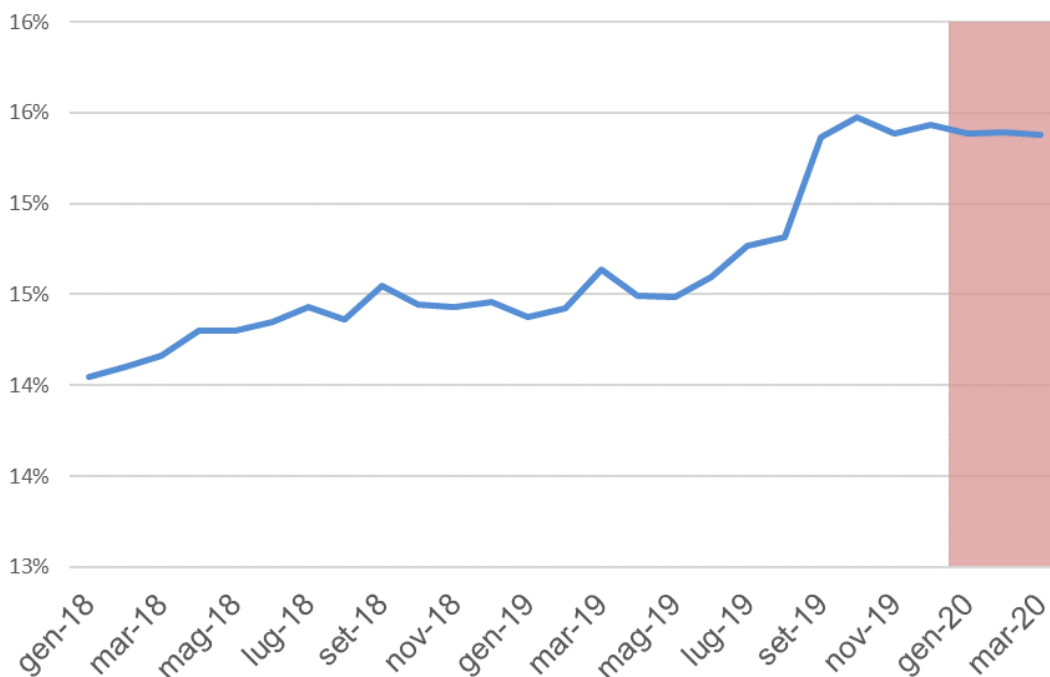
Figura 1. *Affordability index* per la famiglia media italiana (serie semestrale)



Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia e OMI

Ovviamente l'attenzione è ora rivolta a valutare quale sarà l'evoluzione delle condizioni di accesso in conseguenza degli effetti della crisi sanitaria. Per tale motivo presentiamo anche il dettaglio mensile per i primi tre mesi del 2020 di cui disponiamo di tutte le informazioni ufficiali necessarie (reddito delle famiglie, costo dell'abitazione e tasso di interesse sui mutui).

Figura 2. Affordability index per la famiglia media italiana (serie mensile)



Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia e OMI

I dati evidenziano che in questa prima parte del 2020 le condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte della famiglia media non sono variate in modo significativo, con una riduzione dell'indice per solo 1 decimo di punto. Ovviamente ci aspettiamo un certo deterioramento per i prossimi mesi ma riteniamo che, l'insieme delle azioni di sostegno messe in campo in questi mesi saranno in grado di contenere tale peggioramento, che dovrebbe mantenersi limitato.

La prima parte di interventi ha riguardato il seguente tema:

Come descritto nell'articolo su "Lo sviluppo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): un po' di storia", l'OMI ha ormai vent'anni. Nell'ambito della vostra attività di studio e di analisi avete utilizzato le pubblicazioni della banca dati delle quotazioni e delle statistiche prodotte e, nel caso, quali sono i principali punti di forza e le eventuali criticità?

Maria Teresa Monteduro

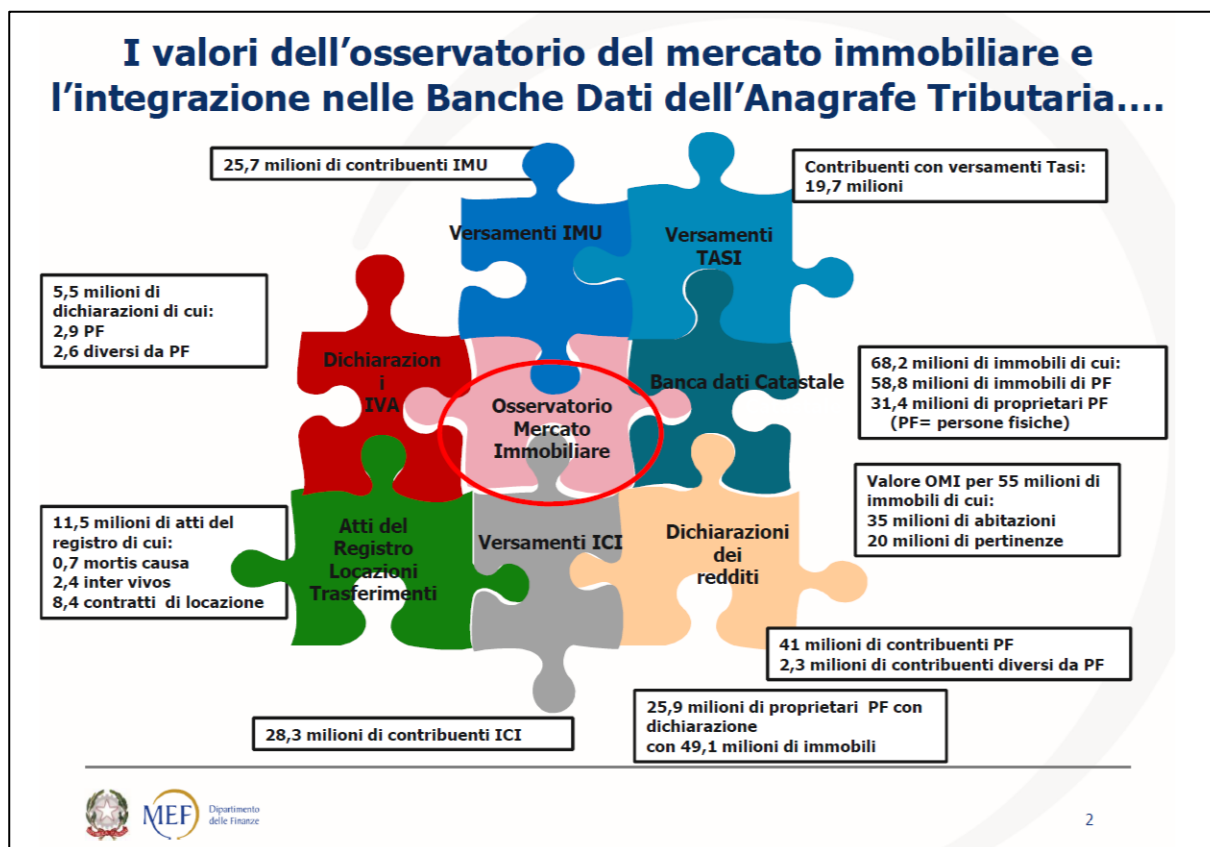
DIRETTORE DELLA DIR. STUDI E RICERCHE ECONOMICO -FISCALI- MEF

Presenterò, con l'ausilio di alcune rappresentazioni grafiche, come in questi anni, a partire dal 2008, il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze (DF) ha utilizzato i dati gestiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI), ovvero le quotazioni OMI, ai fini soprattutto della valutazione delle *policy*, e delle elaborazioni statistiche, che attengono in particolar modo alla valutazione della ricchezza immobiliare degli italiani e dei contribuenti proprietari di immobili, anche confrontandole con i loro redditi.

Sicuramente, uno degli aspetti più importanti di questo percorso è la costruzione, insieme all'Agenzia delle entrate e alla vostra struttura in particolare, della banca dati dell'Anagrafe Tributaria integrata con l'Archivio del catasto.

La Figura 1 sintetizza in un *puzzle* questo importante progetto di integrazione massiva di banche dati avviato nel 2008, in cui, a partire dagli archivi del catasto, lo *stock* immobiliare è stato collegato puntualmente ai relativi proprietari, quindi alle relative dichiarazioni dei redditi, sfruttando ovviamente le informazioni contenute nel quadro RB delle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche, che consentono di comprendere l'utilizzo dell'immobile, ovvero se l'immobile è destinato ad abitazione principale oppure a seconda abitazione, o se è un immobile locato e così via.

Figura 1: La banca dati immobiliare integrata



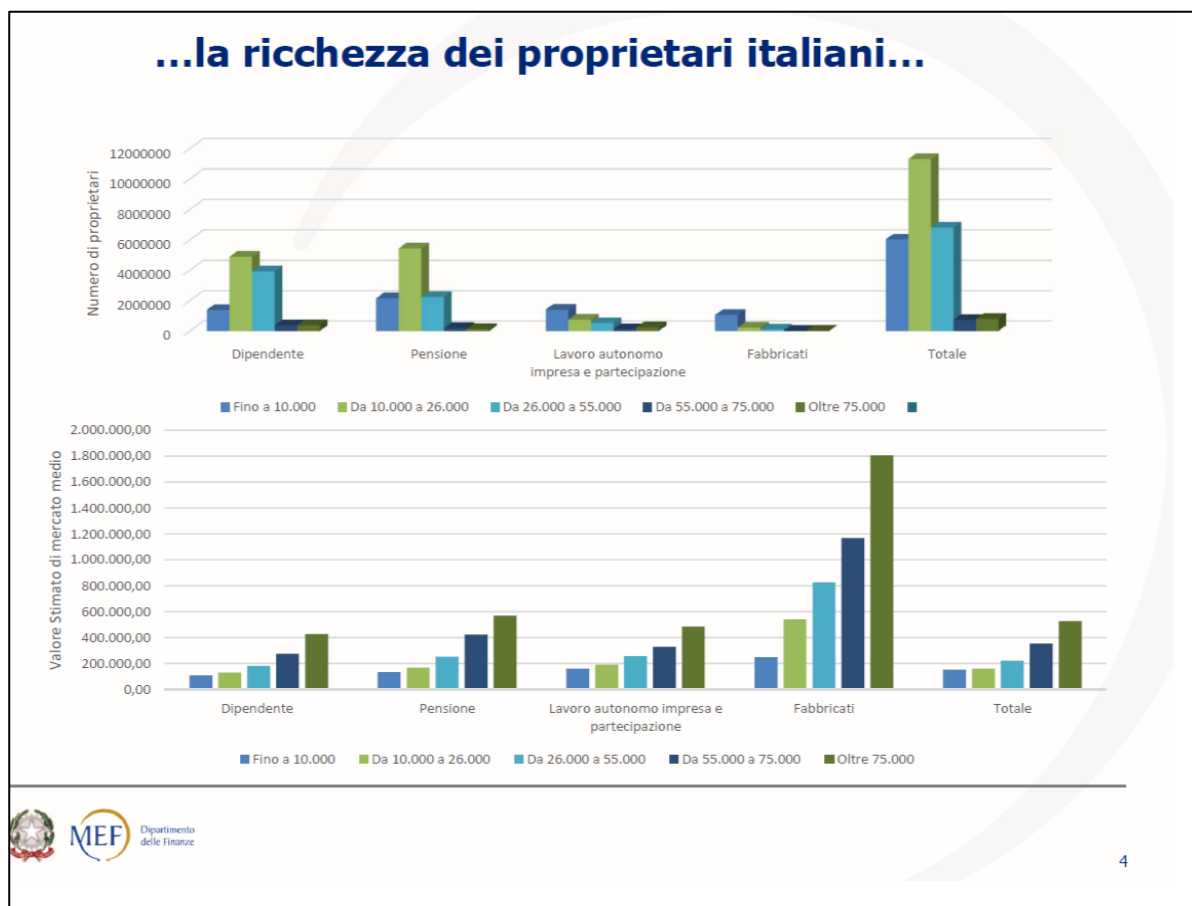
Questo indicatore, nelle ultime rilevazioni pubblicate nel volume *“Gli immobili in Italia”* redatto assieme dal DF e dall’OMI, segnala come il *gap* tra valore di mercato e valori imponibili a fini IMU nel 2017 sia stato paria circa 2 volte per le abitazioni principali e secondarie, risultando in particolare 1,98 per quelle principali e 2,04 per quelle secondarie.

Abbiamo seguito e monitorato nel corso del tempo questo indicatore che assume valori non uniformi sul territorio nazionale. Per esempio, è piuttosto basso in Molise e molto più alto in Trentino-Alto Adige e nelle regioni colorate con un verde intenso nella figura 2 (Valle d’Aosta, Toscana, Marche e Campania). In queste regioni, il *gap* rispetto alla media può dipendere dalla dinamicità dei valori del mercato immobiliare, posto che le rendite catastali sono rimaste pressoché invariate, oppure dalla presenza di immobili di maggior/minor pregio. In ogni caso, in media, si riscontrano immobili con un valore di mercato più alto rispetto alla base imponibile dell’IMU, su cui poi è commisurato il prelievo immobiliare.

Nel corso degli anni, l’utilizzo dei valori OMI ha consentito la costruzione di una *proxy* della ricchezza immobiliare dei proprietari e delle relative distribuzioni.

Tra le tante analisi effettuate, la Figura 2 illustra due esempi della distribuzione della ricchezza in base alle caratteristiche reddituali e tipologiche dei proprietari.

Figura 2: la distribuzione della ricchezza immobiliare rispetto al reddito dichiarato prevalente



In particolare, nella Figura 2 si osserva come sia distribuita la ricchezza dei proprietari, costruita sulla base dei valori OMI, in funzione di una classificazione per tipologia di lavoro (dipendenti, pensionati, lavoro autonomo, di partecipazione e rentier puri, cioè proprietari di redditi da fabbricati) e per classi di reddito dichiarato.

Risulta, per esempio, che il 23% dei proprietari immobiliari dichiara un reddito inferiore a 10.000 euro, il 44% un reddito fra 10.000 e 26.000 euro, il 27% tra 26.000 e 55.000 e solo il 6% un reddito superiore a 55.000 euro.

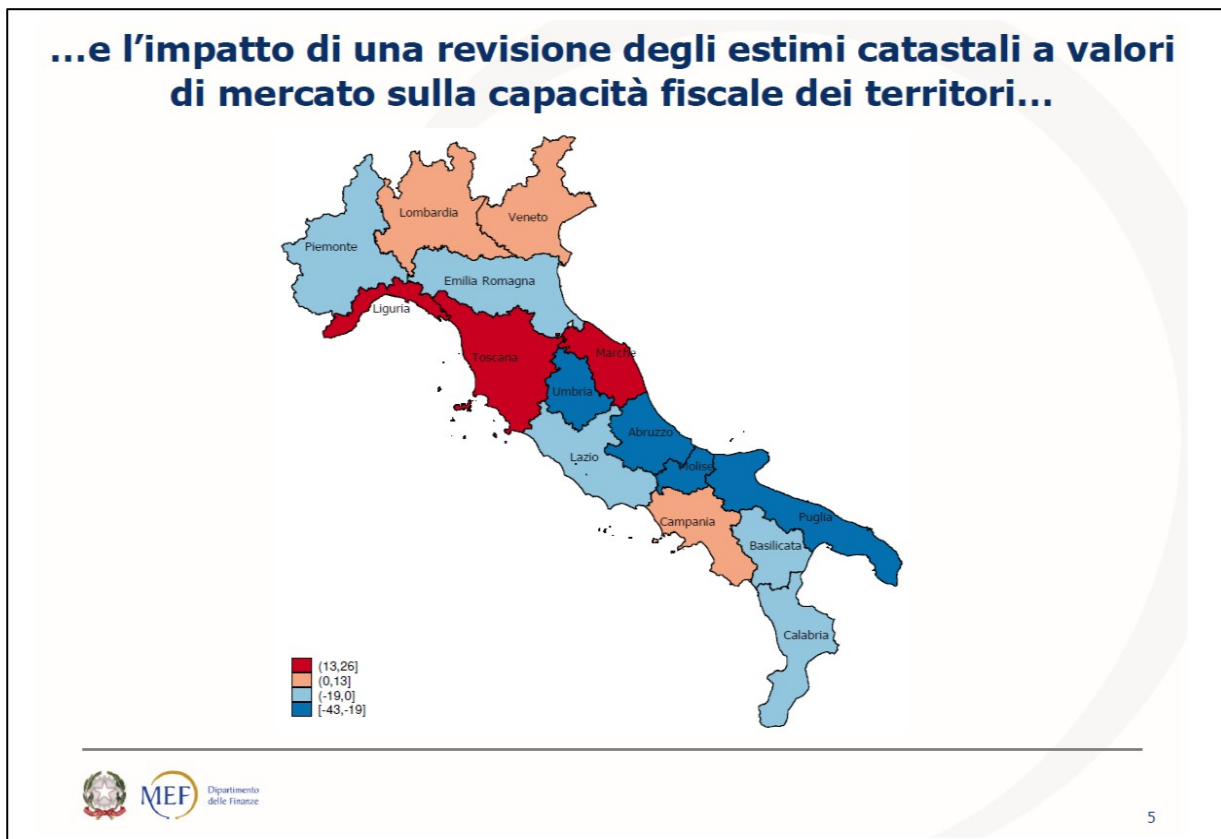
Un altro utilizzo importante della banca dati integrata ai fini delle analisi di *policy*, ma soprattutto ai fini concreti della distribuzione di risorse sui territori, è legato al meccanismo del fondo di solidarietà comunale. La funzione del fondo di solidarietà comunale è quello di ripartire risorse tra i territori in base a due indicatori, la capacità fiscale dei territori e i fabbisogni *standard*. I territori con capacità fiscali alte e fabbisogni *standard* bassi ottengono meno trasferimenti perequativi e, viceversa, quelli con capacità fiscali basse e fabbisogni *standard* elevati ottengono più trasferimenti perequativi.

La componente più rilevante della capacità fiscale è data dall'IMU, l'imposta immobiliare che è attualmente commisurata ai valori imponibili basati sulle rendite catastali.

Le numerose simulazioni, alcune recentemente richieste dal Presidente della Commissione tecnica dei fabbisogni *standard*, sono state orientate a valutare, nel quadro di un esercizio di perequazione complessiva, cosa accadrebbe alle capacità fiscali dei territori se la base imponibile dell'IMU fosse commisurata ai valori di mercato piuttosto che alle rendite catastali. Queste simulazioni sono collegate a una proposta di graduale allineamento degli estimi catastali ai valori di mercato - la riforma del catasto - cui ha accennato il Dott. Guerrieri nel suo articolo.

Ai fini di tali analisi abbiamo recentemente utilizzato i valori OMI per rivalutare le basi imponibili catastali ai valori di mercato, e abbiamo simulato come muterebbe la capacità fiscale dei territori e quali territori risulterebbero avere una maggiore capacità fiscale, con conseguenze anche in termini di trasferimenti perequativi.

Figura 3: impatto di una revisione degli estimi catastali sulla capacità fiscale dei territori



Nella

Figura 3 sono evidenziate in rosso le regioni che subirebbero i maggiori incrementi di capacità fiscale, probabilmente legati alla concentrazione in questi territori (Liguria, Toscana e Marche) di immobili di pregio maggiormente valorizzati in termini di OMI.

Questo esempio rappresenta uno dei possibili esercizi resi possibili, per la valutazione delle *policy*, proprio dall'esistenza di questa banca dati informativa.

Accennerei infine agli aspetti positivi e agli aspetti da migliorare dell'OMI, peraltro già in parte menzionati dal dott. Guerrieri nell'articolo citato.

I dati dell'OMI sui valori di mercato rappresentano attualmente la fonte più attendibile per analisi del tipo sopra descritto. Sono anche facilmente confrontabili a livello territoriale in quanto costruiti in maniera omogenea e accurata. Sono agevolmente accessibili dagli utilizzatori, grazie anche alla frequenza della periodicità dei dati, che consente di cogliere, per analisi di tipo congiunturale, le variazioni dei fenomeni che si intendono studiare. Hanno altresì l'ulteriore pregio di agevolare confronti temporali attraverso l'analisi delle serie storiche. Consentono infine di cogliere le variazioni del mercato immobiliare anche a seguito di modifiche normative di natura fiscale, e di valutarne l'impatto.

Quali sono gli aspetti da migliorare?

L'OMI contiene informazioni relative al valore di abitazioni e uffici e anche per i fabbricati di categoria "C", tra cui i negozi e le botteghe, ma limitate a circa l'80% dei casi. Utilizzatori e operatori specializzati avvertono dunque l'esigenza di un completamento della mappatura della valutazione estimativa.

Altro aspetto critico importante è legato alla determinazione di prezzi medi relativi che può essere ovviamente soggetta a limiti di rappresentatività e, quindi, nel caso di immobili di particolare pregio o di particolare degrado, può essere non perfettamente accurata o rispondente alla realtà.

Su questi temi tornerò con qualche approfondimento nella risposta al secondo quesito.

Francesco Zollino

BANCA DI ITALIA – DIP. ECONOMICO-STATISTICO-SERVIZIO CONGIUNTURA E POLITICA MONETARIA

Ringrazio molto l'OMI dell'Agenzia delle entrate di offrirmi la possibilità di intervenire in questa occasione anche celebrativa, ma che in realtà, come il Direttore stesso ha detto, è soprattutto un'occasione per fare il punto sui risultati raggiunti e, ancora più importante, per tracciare la strada che si vorrebbe percorrere in prospettiva. L'intervento precedente, svolto dalla dott.ssa Monteduro, si è soffermato sul prezioso contributo che l'Agenzia, grazie anche alla vasta banca dati che è riuscita sinora a sviluppare, ha prevalentemente offerto agli aspetti di natura fiscale.

Da parte mia vorrei introdurre l'altro pilastro delle politiche macroeconomiche, quella della politica monetaria, partendo dalla citazione di un intervento di Frederic Mishkin nel *symposium* annuale di Jackson Hole tenuto nel 2007, quando davvero le ferite della crisi finanziaria scaturita dal mercato dei *subprime* erano molto cocenti.

In quell'occasione, dopo aver percorso una disamina dettagliata dei vari canali di trasmissione della politica monetaria via *housing*, Mishkin affermava che non abbiamo purtroppo un *full understanding* di quei canali, con l'importante implicazione che, e cito soltanto tre righe: "*Uncertainty about housing-related monetary transmission argues for humility on the part of monetary policy makers regarding our understanding of the monetary transmission mechanism generally and the appropriate settings of monetary policy instruments.*"

È questa un'affermazione molto rilevante circa la centralità di poter disporre di un avanzato quadro statistico relativo all'*housing*; ciò rappresenta un passo essenziale ai fini, come afferma lo stesso Mishkin, di cambiare la natura della *monetary policy*: da un'arte a una vera scienza. Pertanto, il limite statistico relativo agli sviluppi del mercato immobiliare purtroppo limita anche la capacità di intervento in un ambito più generale, soprattutto negli orizzonti molto rapidi e brevi in cui si gioca la decisione della politica monetaria.

Affermo questo perché si era nel 2007, ai tempi in cui, passando in rassegna i modelli macro-econometrici in uso nella formulazione degli scenari previsivi delle varie banche centrali, raramente, davvero raramente in tutto il mondo e non soltanto nell'area dell'euro, si ritrovava una specificazione del blocco relativo all'equilibrio del mercato immobiliare. Ciò perché, a parte gli sviluppi teorici, che datano indietro sino alla metà degli anni '60, la grave lacuna nel quadro statistico rappresentava un fortissimo ostacolo per una solida stima empirica delle variabili che possono entrare nel canale di trasmissione dalla politica monetaria via il mercato immobiliare.

È solo dall'avvio della crisi dei *subprime* che si è poi diffuso e continua a diffondersi un crescente interesse per i destini del mercato immobiliare, per la comprensione delle dinamiche e dei fattori sottostanti e, ovviamente, della sostenibilità nel tempo degli sviluppi che osserviamo.

Ritengo che, come afferma il dott. Guerrieri nel suo articolo, la creazione di una Agenzia che curasse in modo articolato e organico lo sviluppo e la manutenzione, ma soprattutto l'arricchimento della banca dati immobiliare

è stata sicuramente molto tempestiva. È vero che in Banca d'Italia si è iniziato a elaborare indicatori dei prezzi delle case sin dai primi anni '80; tuttavia la scarsità delle fonti allora disponibili si rifletteva sull'integrità e solidità delle nostre stime, perché si era costretti a procedere incrociando dati molto eterogenei nella definizione dell'oggetto e nelle modalità di rilevazione, spesso basate su metodi poco trasparenti e documentati. Proprio con lo scoppio della crisi dei *subprime* abbiamo avuto la conferma che le statistiche utilizzate erano molto distorte e soffrivano di forti problemi di rappresentatività. E questo lo abbiamo potuto scoprire, e così rispondo anche alla domanda sull'uso che abbiamo fatto dei dati dell'Agenzia, proprio grazie al tempestivo avvio delle prime elaborazioni su compravendite e prezzi da parte dell'OMI, che se non erro appunto partivano dal 2002. Inoltre, quei quattro o cinque anni di sovrapposizione dei dati OMI con le nostre fonti ci hanno persuaso che avevamo un urgente bisogno di intervenire, di rivedere il nostro intero processo di stima dei prezzi e quindi, sotto lo stimolo delle nuove fonti prodotte dall'OMI, anche nella stessa Banca è stato avviato un progetto di aggiornamento della nostra serie storica, che conserva il pregio di coprire un ampio orizzonte temporale, che parte dalla metà degli anni sessanta del secolo scorso.

Sono contento di poter condividere con voi l'informazione che questo nostro *input*, poi rinnovato sulla base di fonti e metodi più solidi, ha svolto una funzione di trascinamento di un più ampio progetto di ricerca nell'ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali, avviato appena prima dello scoppio della crisi finanziaria, quando la disponibilità di informazioni sul mercato immobiliare era ancora veramente molto, molto scarsa: non esisteva, se non per due o tre paesi, la produzione di indici ufficiali dei prezzi delle case.

Quindi con lo stimolo di Banca d'Italia, ma sostenuti e supportati dalle nuove evidenze prodotte dall'Agenzia, si è riusciti a migliorare questo nostro contributo in campo statistico, che ho già ricordato quanto sia essenziale per piena comprensione dei canali di trasmissione della politica monetaria.

Sicuramente, e se ne trova traccia nell'articolo del Direttore Guerrieri, la Banca d'Italia ha fatto ampio uso dei dati OMI anche a scopi di ricerca; quel che vorrei testimoniare con questo mio intervento è che ne ha fatto prezioso uso anche a scopi istituzionali, la cui utilità è emersa di nuovo negli anni più recenti, in occasione dell'adozione da parte della Banca Centrale Europea di politiche monetarie cosiddette non convenzionali, che hanno aperto nuovi interrogativi per la comprensione dei possibili canali di trasmissione, innanzitutto in relazione all'intensità degli effetti ricchezza sulla spesa delle famiglie.

In sintesi, il lavoro dell'Agenzia ha consentito alla Banca d'Italia di fornire contributi analitici di sicuro rilievo, molto robusti, forti di una evidenza statistica che in altri momenti non avremmo potuto spendere.

Federico Polidoro

**ISTAT - RESPONSABILE DEL SERVIZIO SISTEMA INTEGRATO SULLE CONDIZIONI ECONOMICHE
E PREZZI AL CONSUMO**

La base dati tratta dagli atti di compravendita rappresenta una base informativa solida di cui l'Istat ha beneficiato per stimare l'andamento dei prezzi delle abitazioni. La convergenza operativa tra Istat e Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) significa anche che l'intervento del legislatore sul Testo Unico Bancario, che ha dato compiti specifici all'OMI, ha successivamente comportato un protagonismo da parte dell'Osservatorio, senza il quale noi non avremmo potuto, o avremmo potuto in tempi molto più lunghi, giungere ad un utilizzo idoneo di questa fonte amministrativa.

Ritengo questo un tema molto importante, anche per quanto il dott. Guerrieri ha sottolineato nell'articolo che ci ha reso disponibile, dove in qualche modo ci racconta, perdonatemi la semplificazione, di una "defiscalizza-

zione” dei compiti dell’OMI, una defiscalizzazione progressiva poi sancita anche dal decreto legislativo del 2016.

Noi, come Istat, abbiamo trovato nell’OMI un interlocutore, un collaboratore a tutti i livelli, che ci ha permesso non solo di acquisire i dati e di usarli, ma di comprenderli, di capire come usarli, di migliorarne via via la qualità, di ampliarne la rappresentazione, di migliorarne la tempestività nel percorso che abbiamo fatto.

Un percorso sicuramente contrassegnato da un progressivo miglioramento dei diversi aspetti relativi alla qualità dei dati che usiamo per la stima dell’Indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB). È un risultato dovuto al fatto che l’OMI ha interpretato il proprio ruolo via via svolgendo una funzione ispirata, a mio giudizio, da una parte al senso profondo di collaborazione istituzionale che ha caratterizzato il nostro percorso insieme e dall’altra alla volontà di mettere a disposizione del paese un’informazione utile e via via più cruciale, considerata la storia, il cammino che abbiamo percorso negli ultimi anni (e che il dott. Zollino peraltro ricordava).

Quindi, sempre per tornare al tema della convergenza in questo quadro di collaborazione, il ruolo dell’OMI e dell’Istat si è incrociato con il contesto europeo, in cui si era intrapreso un percorso per la stima degli indici dei prezzi delle abitazioni, sviluppato da Eurostat, inizialmente legato sempre al tema dell’inflazione, intesa come stima dell’andamento dei prezzi al consumo e quindi solo dei prezzi delle abitazioni acquistate dai proprietari per uso proprio.

La Commissione Europea, alla luce anche degli effetti generati dalla crisi del 2008-2009, iniziata nel 2007 a partire dai mutui *subprime*, ha orientato gli sforzi verso la produzione di un indice, l’indice IPAB, che prescindeva dal suo possibile utilizzo per la stima dell’inflazione complessiva, ed è stato realizzato e poi concretizzato in Italia, attraverso la sua prima pubblicazione avvenuta nel 2012.

In seguito, è stato elaborato il regolamento europeo e successivamente una produzione stabile e costante su base trimestrale di questo indice da parte di tutti i paesi dell’Unione Europea e della zona euro.

Credo che i punti di forza quindi già siano in questa storia, nella storia quindi di un’informazione resasi via via disponibile in chiave più ampia e via via più dettagliata.

Però, ora emerge una riflessione, che poi riprenderò nel rispondere al secondo quesito, su quelle che possiamo definire criticità, per quanto ritengo siano criticità da dover leggere in modo dinamico.

Noi, in quanto istituzioni attente alla restituzione al paese di un’informazione capace di leggere i fenomeni e di dare gli strumenti ai *policy maker* per governarli, dovremmo essere in grado di fornire il dettaglio dell’informazione disponibile: la qualificazione del mercato immobiliare, le caratteristiche delle compravendite e delle abitazioni e la qualità delle abitazioni che vengono comprate.

In tale ambito, reputo sia necessario uno sforzo in cui l’Istat può svolgere un ruolo da protagonista, attraverso diversi canali, e non solo quelli legati alle indagini di cui è competente la struttura che dirigo. Penso al quadro informativo dei censimenti, al fine di conseguire una sempre maggiore qualificazione del mercato immobiliare, che renda le nostre stime sull’andamento dei prezzi delle abitazioni capaci di intercettare al meglio la dinamica dell’inflazione che si manifesta su questo versante.

E poi c’è il grande tema del mercato dell’immobiliare non residenziale. Credo questa sia una delle grandi questioni aperte, su cui dovremo soffermarci successivamente.

Lo strumento dell'Agenzia delle entrate per noi, come Nomisma, è un punto di riferimento e credo che il contributo che è stato dato alla trasparenza del mercato sia stato fondamentale. Oggi il mercato è più evoluto, più informato e più consapevole. Credo che un ruolo in questo lo abbia avuto anche l'OMI ed è un ruolo che va riconosciuto.

A Bologna, Nomisma nasce per l'analisi dell'immobiliare nel 1988, proprio al fine di cercare di colmare quelle lacune informative che al tempo c'erano e non nascondo che all'inizio degli anni 2000 si guardava al processo promosso dall'OMI con una certa preoccupazione, perché si temeva che il nostro ruolo di informazione, di condivisione con il mercato di alcune tendenze, fosse un ruolo messo in discussione dai progressi che l'Agenzia si accingeva a fare e che poi in realtà ha fatto. Le cose non sono andate proprio così, perché abbiamo integrato le informazioni e le sollecitazioni che da voi vengono, cercando di aggiungere qualche dimensione e utilizzando la vostra produzione. Il nostro modello previsionale si basa sul vostro lavoro, l'evoluzione delle compravendite che credo qualche interesse suscitò negli operatori di mercato è possibile solo grazie al lavoro che c'è a monte da parte vostra, di collezione, pulizia e restituzione dell'evoluzione del mercato. Allo stesso modo il monitoraggio che viene fatto sistematicamente sui portafogli delle banche a partire da Basilea 2 è un lavoro che è possibile solo grazie al database dei valori immobiliari che è una parte, forse la parte fondamentale, dei contributi informativi che vengono utilizzati per definire un modello e uno strumento di aggiornamento. Quello che io apprezzo in maniera particolare è il rigore con cui l'OMI porta avanti il lavoro, che ho trovato riportato nell'articolo che il direttore Guerrieri ha condiviso. Per esempio, le avvertenze sull'utilizzo delle quotazioni OMI sono davvero apprezzabili, perché siamo in una fase in cui proliferano gli AVM (*Automized Valuation Model*) e ognuno definisce il proprio AVM, spacciando consapevolezza e certezze che spesso non ha e che vengono assorbite dal mercato come se fossero verità assolute.

Credo che l'articolo cui ho fatto riferimento sia molto utile da questo punto di vista, perché sintetizza in poche pagine la complessità del lavoro che c'è dietro. Ritengo che il database dei valori dell'OMI sia il migliore dei compromessi possibile, in quanto raggiunge quel livello di capillarità territoriale, garantendo omogeneità e allo stesso tempo non restituendo forchette di intervalli troppo ampie.

Depono a favore della bontà dello strumento che avete realizzato, con fatica, anche la sottolineatura delle difficoltà spesso legate alla mancanza di investimenti specifici. Comunque lo avete portato avanti.

Quello che ravviso, dal punto di vista dell'attività di Nomisma, è la difficoltà ad un aggiornamento più tempestivo di un impianto così articolato. Abbiamo in Italia contesti che hanno un livello di dinamismo molto diverso e che quindi probabilmente impongono l'utilizzo di metodiche di aggiornamento differenti. In taluni casi diventa complicato fare riferimento al semestre o ad un periodo di interesse addirittura più breve, dal momento che il mercato risulta del tutto insufficiente ad essere ritenuto rappresentativo, e quindi statisticamente significativo; al contrario in aree territoriali fortemente dinamiche la tempestività delle informazioni è importante. Questa distinzione va sottolineata e riconosciuta, per consentire che l'adattamento alle condizioni di mercato sia il migliore possibile.

Credo, inoltre, che un'aggiunta a questo impianto possa essere quella della restituzione di un livello di accuratezza e di confidenza della valutazione che viene proposta proprio per dare immediata prontezza dell'affidabilità a seconda della strumentazione che c'è alle spalle, che è molto ben descritta nell'articolo.

Un altro tema, su cui vale la pena di svolgere alcune considerazioni è quello della tempestività di aggiornamento delle statistiche delle compravendite. È necessario, infatti, poter disporre di dati aggiornati. So che fate

miracoli per cercare di restituire i dati a distanza di due mesi, due mesi e mezzo, ma credo che un investimento tecnologico e di risorse umane - che capisco non dipende direttamente dall'OMI - che vi consenta di essere più rapidi, possa portare qualche beneficio in termini di informazione al mercato.

Un altro tema è quello della differenziazione delle informazioni in funzione delle caratteristiche degli immobili. Pur rendendomi conto che non è possibile perseguire questo dettaglio su tutto il territorio e su tutta la segmentazione settoriale, proprio per le problematiche di movimentazione del mercato che sono state richiamate, credo, tuttavia, che laddove la dimensione del mercato sia tale da consentire una congrua disponibilità di questo tipo di informazioni, valga la pena aggiungere ulteriori dimensioni informative. Per fare un esempio, credo che oggi la classe energetica rappresenti comunque, *superbonus* o non *superbonus*, un elemento di informazione importante sulla base del quale fare ragionamenti di valore. Ritengo che questo possa essere un tema su cui riflettere e su cui investire per quelle che sono le disponibilità.

Un'ultima considerazione, poi chiudo, legata al segmento della locazione. E' importante fare qualche riflessione su tale comparto dal punto di vista dell'affidabilità informativa, in modo da cercare di tenere dentro nicchie che nel frattempo sono emerse e che probabilmente in sede di impianto non esistevano o non erano così significative.

Anche questo presuppone una adeguata dotazione di risorse finanziarie e umane e questo secondo aspetto è tutt'altro che trascurabile, perché credo che per fare questo lavoro, come per fare il nostro, sia cambiato il profilo professionale di cui si ha bisogno per elaborare dati. Spero che per voi sussistano le condizioni per avere un investimento adeguato in termini di risorse finanziarie e di capitale umano con le competenze tecnologiche necessarie, in modo da continuare ad essere punto di riferimento come lo siete da vent'anni a questa parte.

Lorenzo Bellicini

DIRETTORE CRESME

Buongiorno a tutti, ringrazio il Direttore Guerrieri e l'Agenzia per l'invito.

Stiamo raccontando la storia di un successo e di qualcosa che mancava nel nostro Paese. Se vi ricordate, all'inizio degli anni 2000 la fonte che si utilizzava per descrivere il ciclo immobiliare era il *Consulente immobiliare*, una rivista che usciva con una serie di dati che permettevano in qualche modo di elaborare in serie storica lo scenario immobiliare, ma sicuramente erano informazioni importanti, non ufficiali, e avevano margini di debolezza. Quindi direi che l'aspetto più importante da sottolineare è che oggi, grazie all'Agenzia delle entrate e all'OMI, abbiamo una fonte che, sul tema delle compravendite e sui prezzi, ci consente di fare delle riflessioni importanti, per noi e per la nostra attività su dati affidabili e sistematici.

Il secondo aspetto più importante del lavoro dell'OMI, oltre al fatto che l'OMI rappresenta una fonte sicura su cui basarsi, direi che fornisce altresì la possibilità per il nostro tipo di lavoro, per il lavoro del CRESME, di entrare nello specifico delle dinamiche territoriali. Questa fonte dati ci consente una lettura di filiera, in grado di integrare l'immobiliare con gli scenari economici, con gli investimenti e con il settore delle costruzioni; in sostanza insieme agli altri dati, permette di descrivere con ricchezza di analisi le differenze territoriali. In questo momento ciò rappresenta l'aspetto più importante nell'utilizzo che noi facciamo dei dati dell'OMI: descrivere i diversi comportamenti dei diversi mercati al livello territoriale. In tal senso servirebbe sviluppare, almeno su alcune aree del nostro Paese, un ulteriore dettaglio delle compravendite che segua in qualche modo il dettaglio territoriale dei prezzi nelle principali aree urbane del Paese. L'analisi territoriale è sempre stata importante, ma le dinamiche del cambiamento stanno producendo nel nostro Paese profonde differenziazioni a livello mi-

cro-e medio-territoriale; in effetti così come esiste una polarizzazione sociale esistono delle polarizzazioni territoriali che secondo noi sono una delle chiavi fondamentali per l'interpretazione del cambiamento in atto. Il profondo processo di riconfigurazione del mercato produce differenze e articolazioni territoriali nuove rispetto al passato. E il mercato immobiliare ci aiuta a comprendere una parte importante del cambiamento.

Un terzo aspetto importante, che ci costringe a sviluppare anche una riflessione di carattere teorico, riguarda il tema dei diversi cicli che segnano il nostro Paese: il ciclo immobiliare, il ciclo degli investimenti, il ciclo dell'economia in generale, i cicli del nuovo e del recupero, ecc. e le relazioni che i diversi cicli hanno tra di loro. Nel XXVIII rapporto annuale del CRESME, lo scorso anno, abbiamo cercato su questo tema di riflettere, e credo che questo, il tema dell'analisi dei cicli, sia un ambito di riflessione teorica che meriterebbe un approfondimento. La possibilità di ricostruire serie cicliche di compravendite e di prezzi è un aspetto molto rilevante del lavoro che svolge l'OMI.

Rimanendo nell'ambito di questo primo intervento, se dovessi evidenziare quale sia il principale problema irrisolto, sul quale l'OMI ha lavorato ma che resta ancora problematico - e fermo restando l'importanza di altre indagini che l'Osservatorio sta facendo (per esempio l'importantissima collaborazione con Banca d'Italia rispetto a come le agenzie immobiliari percepiscono e descrivono le dinamiche del mercato) - un problema che per un istituto come il nostro si occupa di congruenza del dato, e che ci crea quindi importanti difficoltà, un problema che ci piacerebbe si risolvesse una volta per tutte, è quello a cui ha fatto riferimento il Direttore Guerrieri dopo l'intervento del dott. Polidoro: la questione dello *stock* del patrimonio edilizio italiano. Naturalmente non è un problema solo dell'OMI. Ma si tratta di un elemento molto importante per la descrizione del nostro Paese, per la sua comprensione, per la sua valutazione, per l'elaborazione di indicatori di ricchezza, ecc. La semplice risposta a quante sono le case in Italia presenta oggettivamente delle notevoli problematicità che dovrebbero essere risolte, direi anzi che non possono non essere risolte. Cito alcuni numeri a memoria. Se prendiamo come punto di riferimento il 2011 e ci limitiamo per ora allo *stock* di abitazioni, secondo il censimento dell'Istat esistono 31.200.000 abitazioni; se prendiamo i dati OMI, sulla base del catasto 2011, esistono 34.060.000 abitazioni; se prendiamo infine i dati dell'autorità dell'energia elettrica, del gas e dei sistemi idrici esistono 29.860.000 abitazioni. Vale a dire che tra il valore minimo e valore massimo ci sono 4 milioni e 200 mila abitazioni in meno o in più. Fermo restando che se poi aggiorniamo questi dati con l'ultimo dato fornito dall'OMI, saliamo a uno *stock* abitativo di 34.871.000 abitazioni. In una fase in cui i dati del mercato della nuova produzione residenziale, ci dice l'Istat, superano di poco le 55.000 abitazioni, è evidente che qualcosa resta da spiegare. Da qualche parte dobbiamo correggere, o almeno trovare spiegazione. E Insomma, 4,2 milioni di differenza nello *stock* residenziale rappresentano un problema significativo per la lettura di che cos'è il Paese. Inoltre, allorché analizziamo il comparto residenziale articolandolo per abitazioni occupate e non occupate, per affitto o proprietà, le incongruenze si articolano. Se poi passiamo al comparto non residenziale, a maggior ragione si pongono una serie di problemi significativi. Direi che è su questo aspetto che bisognerebbe lavorare, misurare lo *stock* esistente. Anche perché con il 2015 il mercato delle costruzioni è entrato in quello che potremmo chiamare il "primo ciclo dell'ambiente costruito" e non "il settimo ciclo edilizio" dal secondo dopoguerra: il 73% del valore della produzione delle costruzioni è fatto di manutenzione ordinaria e straordinaria; e lo sviluppo del nostro Paese, la sua sfida è basata sulla rigenerazione urbana e territoriale.

Ora io penso che anche per le analisi del mercato immobiliare più semplici - pensiamo a un indice che descrive nella sostanza l'andamento delle compravendite rispetto allo *stock* e rispetto alle dimensioni dei picchi minimi e massimi dei cicli - la dimensione dello *stock* è un elemento di primaria importanza, e rappresenta un aspetto fondamentale da moltissimi punti di vista: pensiamo alle stime del consumo energetico, pensiamo alla ricchezza, o a quanto ha detto la dott.ssa Monteduro nel suo intervento. In definitiva, credo che questo probabilmente possa essere oggi l'elemento più complesso col quale ci dobbiamo confrontare. Mi fermo qui e poi

nella seconda parte cercherò di suggerire alcuni elementi che secondo il nostro punto di vista sarebbe utile ulteriormente sviluppare.

Mario Breglia

PRESIDENTE SCENARI IMMOBILIARI

Ho letto con attenzione l'analisi che il Direttore Guerrieri ci ha inviato e, prima di entrare velocemente sulle risposte ai temi che ci ha proposto, volevo rivolgergli un ringraziamento personale a lui e alla sua squadra per il lavoro svolto in questi vent'anni, teso a costruire un prodotto utile non solo alle finalità dell'Agenzia delle entrate, ma anche a quelle del Paese.

Volevo poi approfittare di questa occasione anche per ricordare un altro "antenato" dell'OMI, l'ing. Antonio De Santis, già Direttore del Catasto, che è stato uno dei primi ad approfondire il tema dei dati a livello nazionale. Io, in particolare, ho seguito quella che era la sua idea iniziale, quella che il mercato immobiliare dovrebbe essere letto attraverso un complesso modello statistico-matematico. Quello che noi, come *Scenari immobiliari*, facciamo ora con la produzione del servizio *Real Value* è questo: adattiamo i dati reali al modello matematico. L'OMI ha un'impostazione diversa, ovviamente, anche perché ha accesso a un *database* differente. In ogni caso, dobbiamo continuare a collaborare come stiamo facendo da tanto tempo.

Premetto che non ho avrò modo di svolgere un successivo intervento per impegni già assunti. Quindi concentrerò le risposte ai temi posti in unica volta. Con l'aiuto dei miei collaboratori ho segnato una serie di punti di forza e di criticità dell'OMI ed alcune proposte. Parto dalla considerazione che noi usiamo molto e con grande attenzione tutti i dati dell'OMI.

- Punti di forza: sicuramente un elevato dettaglio delle informazioni immobiliari, prezzi e canoni, compravendite a livello di singolo comune e di micro area. Questo è un risultato utile, importante per tutti. In secondo luogo, il rispetto dei tempi di pubblicazione; noi possiamo infatti calibrare anche le nostre analisi sulla base della certezza dei tempi di pubblicazione dei dati dell'OMI. In un Paese in cui non sempre le informazioni arrivano in tempi giusti, siete un esempio di eccellenza e sicuramente virtuoso. Ultimo dei tre punti di forza è sicuramente la geolocalizzazione, abbastanza semplice da attivare.
- Punti di criticità: per chi come noi analizza anche le serie storiche dei valori, la mancanza di continuità delle serie storiche delle quotazioni OMI, in particolare nell'ambito delle singole zone, dovuta al fatto che ogni tanto vi sono cambiamenti dei perimetri sulla base delle metodologie adottate, determina un problema di confronto. Ovviamente l'analisi storica può essere fatta, qua e là, per alcune città e lo facciamo anche noi, quando svolgiamo indagini più approfondite. Farla a livello nazionale e globale crea un po' di distorsione.

Un altro elemento di criticità, anche se veniale in quanto il direttore Guerrieri ha già risposto parzialmente a questa richiesta, è il ritardo temporale nell'aggiornamento dei dati: si rimane un semestre indietro.

Infine, una criticità in particolare per noi di Scenari Immobiliari, riguarda il nostro *database* con i dati geolocalizzati e soprattutto con le nostre microaree che definite da una decina d'anni e disponibili in excel, per cui tutti possono vedere come funziona. Per gli utenti del nostro sistema sarebbe utile poter scaricare i dati e poter lavorare con i dati OMI e delle relative zonizzazioni, non dico con un perfetto abbinamento, ma almeno con un modello (anche excel) che li renda confrontabili.

- Proposte: sarebbe estremamente utile disporre di dati sui nuovi mercati, innanzitutto quello delle aree edificabili; riguardo poi l'incidenza d'area, questo è un tema da approfondire. Inoltre, sarebbe sicuramente utile aver accesso ai dati grezzi, per le quotazioni anche a campione per area, ovviamente con tutte le tutele della *privacy*; però avere un dato grezzo in quella via, riferito a quell'immobile, con quelle caratteristiche, sarebbe estremamente utile.

Altre due ulteriori considerazioni. La prima, poter rendere scaricabili i *database*, ad esempio, su foglio excel. L'altra proposta, sono d'accordo con il dott. Bellicini, riguarda i dati del patrimonio a livello nazionale. Per noi, che lavoriamo molto sulla dimensione "micro", sarebbe particolarmente utile disporre di dati sui patrimoni immobiliari per microzone. Dati per tipologie di immobile (anche quelle classificate in catasto, ancorché quella classificazione non è ottimale). Sarebbe inoltre sicuramente utile avere una descrizione delle singole zone. Se i prezzi rappresentano l'identità del mercato, è importante anche conoscere il tipo di patrimonio esistente in ciascuna area.

Ecco, questa rappresenta la nostra fotografia sull'OMI.

Sicuramente l'OMI è migliorabile, ma è un processo ed il direttore Guerrieri lo ha fin qui seguito con caparbia e con attenzione per renderlo migliorabile.

Buon lavoro per i prossimi vent'anni e sarà sicuramente un prodotto perfetto!!!

Marzia Morena

PROFESSORSA ASSOCIATA POLITECNICO DI MILANO

Vorrei anzitutto ringraziarvi per l'invito e per la collaborazione che abbiamo avuto su diversi piani e che è sempre stata veramente molto proficua e aggiungerei anche molto sincera, aperta.

La nostra collaborazione negli ultimi anni ci ha visto coinvolti, come Politecnico di Milano e in particolar modo come REC, il *Real Estate Center* al Politecnico, su una ricerca di respiro nazionale (Progetto PRIN - Progetti di ricerca di Rilevante Interesse Nazionale - 2017-2020), dove grazie ad una convenzione tra il nostro dipartimento ABC (*Architecture, Built Environment and Construction Engineering*) con l'Agenzia delle entrate ed in particolare con la vostra Direzione Servizi estimativi e OMI, abbiamo avuto modo di collaborare nell'uso delle banche dati OMI per fare delle analisi su questo progetto, che aveva per titolo: "Città metropolitane e strategie economiche e territoriali, vincoli finanziari e rigenerazione circolare". Un tema complesso, in quanto la complessità è costitutiva del nostro mondo, sempre più collegato, in cui occorre leggere unitariamente quelle che sono le combinazioni di diversi parametri (un'intenzione che sta nel DNA del REC) e quindi in particolar modo di andare a vedere come utilizzare una banca dati come la vostra caratterizzata dal micro dato territoriale.

Sicuramente la banca dati delle quotazioni OMI (come detto anche dai colleghi che mi hanno preceduto) ha alcuni aspetti di pregio, assoluti. Mi soffermerei in particolare sulla sua istituzionalità e sulla garanzia del dato fornito. D'altra parte, tutti vorremmo sempre un po' di più, che, se posso permettermi, non rappresenta un elemento di debolezza, piuttosto un processo aperto che difficilmente a tendere, anche probabilmente fra vent'anni, porterà ad un risultato finale che possa avere tutte le sue caratteristiche senza avere alcun aspetto da dover essere ulteriormente implementato.

La nostra ricerca è stata soprattutto riferita alla città metropolitane. Nello specifico il nostro gruppo di ricerca ha analizzato Milano e la sua area metropolitana. Per una ricerca del genere solo una geo localizzazione puntuale dei dati e soprattutto la loro continuità storica poteva essere di supporto. Evidentemente, in questo quadro, la diversa combinazione dei dati OMI tra prima e dopo il 2014, anno in cui vi è stata una diversa delimita-

zione dei perimetri delle zone OMI, ha richiesto uno studio specifico, che ha fatto parte della ricerca stessa, in quanto vi è stata una trasformazione diversa dell'analisi e del match delle varie aree. Ciò al fine di poter collegare, o verificare l'esistenza di questa relazione, tra il cambiamento del valore immobiliare e le caratteristiche socio-economiche del territorio. Questa relazione rappresenta un po' il motore dei valori immobiliari.

Questa è stata la nostra analisi. Milano non fa *benchmark* rispetto alla varietà delle situazioni territoriali in Italia, considerando il gran numero di comuni e di aree a livello nazionale; tuttavia, comprendere la sua complessità e le sue evoluzioni (abbiamo fatto un'analisi dal 2006 al 2017), ha consentito di analizzare quel motore cui accennavo, dove il valore è da capire se è il valore in sé o rappresenta l'esito, una relazione, con altri diversi parametri territoriali. In generale ciò è noto, ma stimare le misure di queste relazioni con metodo scientifico e capire quindi la misura dell'impatto è stata la sfida di questa ricerca. Devo dire che senza la banca dati OMI, senza la collaborazione con la DC SEOMI, senza la disponibilità delle persone che lì vi operano, non sarebbe stato possibile portare avanti questo lavoro, che è stato un lavoro di 3 anni ed ha ottenuto risultati credo importanti. Sottolineo, come abbiamo già detto, che avremmo voluto sempre di più dall'OMI, ma questo è normale che avvenga nelle vite normali!

In definitiva, mi sento di dire che rispetto all'esperienza mia personale, ma anche come gruppo di lavoro del REC, riteniamo che i 20 anni dell'OMI sono stati molto importanti.

Tante cose sono state fatte, e aver contribuito alla trasparenza del mercato immobiliare è il primo elemento. È chiaro che vorremmo tutti vedere fra altri 20 anni, ma se mi posso permettere anche un po' prima, ulteriori miglioramenti e passi in avanti, pur se comprendo le criticità date da elementi esogeni in termini di risorse. Sui miglioramenti mi riservo di dire qualcosa nel prossimo intervento.

In ogni caso grazie a questa collaborazione, in particolar modo sul progetto di cui ho accennato, abbiamo conseguito dei risultati che hanno fatto comprendere significativamente come non può essere assolutamente non preso in considerazione e *matchato* quello che è il valore socio-economico dei motori sui territori che danno poi valori e cambiamenti all'immobiliare

Stefano Stanghellini

PROFESSORE ORDINARIO UNIVERSITÀ DI VENEZIA

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, anno dopo anno, si è conquistato una crescente autorevolezza ed è sempre più utilizzato dagli Enti pubblici. Diffuso è l'impiego delle sue quotazioni per l'effettuazione delle verifiche di congruità. Ma poiché, nel corso degli anni, la sfera di azione degli Enti che hanno competenze in materia di governo del territorio si è dilatata a campi in cui rilevano i prezzi espressi dal mercato immobiliare, l'OMI è diventato un riferimento sempre più frequente per l'autorevolezza della origine pubblica e l'attendibilità delle informazioni prodotte. Si pensi, ad esempio, al fabbisogno informativo di cui necessitano i sistemi perequativi e compensativi sempre più diffusi nella pianificazione urbanistica comunale, alla quantificazione del contributo straordinario sul maggior valore, alle stime delle aree fabbricabili ai fini IMU e altro ancora. Insomma, quando è necessario allestire dei sistemi di valutazione su larga scala, riferiti cioè a grandi quantità di beni, con procedimenti ad un tempo speditivi e trasparenti, le quotazioni OMI offrono un ancoraggio solido, e per questo sono sempre più utilizzate.

Entrando adesso più nel dettaglio, e quindi esaminando i principali punti di forza dell'OMI, nella selezione che giocoforza occorre fare merita indicare innanzitutto la copertura nazionale delle quotazioni. Ed è importante che tale copertura sia sempre più assistita da collane di pubblicazioni di supporto, sia in forma di studi di carat-

tere tecnico-scientifico che quali testi di carattere manualistico. In particolare, per quanto riguarda le pubblicazioni tecnico-scientifiche sono molto utili quelle relative al monitoraggio dell'andamento del mercato immobiliare mediante la costruzione e la diffusione degli indici NTN e IMI: poiché documentano il contesto entro cui i valori immobiliari si formano, queste pubblicazioni forniscono l'opportuna giustificazione e il necessario fondamento economico alle quotazioni pubblicate.

Fra i punti di forza delle quotazioni OMI citerei senz'altro due loro rilevanti pregi: la loro georeferenziazione su mappa, nonché la disponibilità della serie storica dall'anno 2006. La georeferenziazione su mappa ne rende rapidissimo l'impiego, e soprattutto consente alle quotazioni OMI di essere utilizzate mediante la loro diretta interazione con le zonizzazioni della pianificazione territoriale e urbanistica. Quanto alla serie storica, rileva il fatto che fino a poco tempo fa nel servizio di consultazione erano disponibili solo gli ultimi semestri mentre l'intera serie storica era disponibile solo a pagamento con formule di offerta molto costose e spesso non adeguate alle specifiche necessità dell'utente.

La disponibilità della serie storica delle quotazioni fa emergere tuttavia una criticità nel caso in cui, nel corso del tempo, si sia posta la necessità di variare i confini delle zone territoriali omogenee. In tal caso per una porzione della zona OMI può accadere che, nel passaggio da una zona OMI ad un'altra, si verifichino repentini salti di quotazioni, da un semestre all'altro, che indeboliscono l'attendibilità dei dati, in particolare quella delle quotazioni precedenti la revisione della zonizzazione.

Nell'intento di riuscire a fornire quale spunto utile all'ulteriore avanzamento dei contenuti dell'OMI, merita segnalare anche qualche altra criticità.

A ben vedere la gran parte delle criticità rinvenibili nell'OMI sono esogene, prescindono cioè dall'attività svolta nell'ambito dell'Osservatorio.

Tale è, in primo luogo, la mancata riforma degli estimi catastali, e quindi la permanenza di una articolazione delle categorie e classi catastali che è stata concepita nella prima metà del secolo scorso e che non è più rispondente alle attuali caratteristiche dei beni immobili. Le quotazioni OMI sarebbero più facilmente recepibili dall'utente, e forse anche meglio redigibili dall'Agenzia, se fossero direttamente collegate alle tipologie edilizie oggi esistenti.

Un'altra criticità, anch'essa di carattere esogeno, è rappresentata dalla difficoltà insita nell'operazione di tracciamento dei confini tra le diverse zone territoriali omogenee. La linea di demarcazione di zone adiacenti distingue ambiti territoriali ai cui immobili sono attribuiti diversi livelli di valore. Può tuttavia succedere che, per effetto di tale demarcazione, proprio lungo le fasce urbane latitanti la linea di demarcazione si registrino degli sbalzi di quotazione non corrispondenti alla realtà. Quindi può accadere che una via venga assunta come separatrice di due zone le cui quotazioni si pongono su livelli distanti, mentre in realtà i valori effettivi degli immobili che si affacciano sui due lati della via separatrice sono analoghi. Forse un affinamento delle quotazioni sui bordi delle zone territoriali omogenee potrebbe essere utile.

Una ulteriore criticità, a ben vedere esogena anche questa perché connessa alla problematica rappresentazione delle caratteristiche tecnologiche dei beni immobili compravenduti o locati, è la relazione tra le quotazioni e lo stato conservativo degli immobili. Meriterebbe di essere verificata la possibilità di introdurre una maggiore articolazione dello stato di conservazione delle unità immobiliari e di una sua più precisa rappresentazione, così da rendere più stringente il nesso tra lo stato di conservazione e la quotazione. In generale, parrebbe opportuno ragionare in merito a questa problematica al fine di stabilire un collegamento meno discrezionale tra le quotazioni, le tipologie edilizie e gli stati manutentivi.

Altre criticità potremmo chiamarle endogene perché riguardano i criteri con cui l'OMI rileva le informazioni e le trasforma in quotazioni.

Una prima concerne la caratterizzazione delle quotazioni in termini di superficie lorda o netta, soprattutto nel caso delle locazioni di unità immobiliari che hanno in dotazione ampie superfici di servizio. Prendiamo ad esempio il caso di *box* e posti auto in parcheggi interrati o in struttura in cui gli stalli sono serviti da ampi spazi di manovra la cui produzione ha un elevato costo. In casi come questi, cosa significa lordo o netto? Gioverebbe liberare da ogni dubbio interpretativo il criterio di calcolo della consistenza cui si riferisce la quotazione dell'unità immobiliare.

Una seconda criticità di carattere endogeno è costituita dalla cosiddetta "tipologia prevalente nella zona". Varrebbe la pena di riuscire a definirla ed a comunicarla, zona per zona, in modo da rendere esplicito il campo di appropriatezza della quotazione.

Una terza criticità può forse essere ravvisata nelle fonti utilizzate dall'Agenzia per definire le quotazioni pubblicate dall'OMI. Già è stata segnalata l'autorevolezza di cui gode l'OMI all'interno della Pubblica Amministrazione, sulla quale incide in parte anche la necessità dei funzionari pubblici di disporre di riferimenti forti nell'espletamento delle loro attività. Le quotazioni dell'OMI non godono tuttavia di altrettanta fiducia nel settore privato, in parte anche a causa della finalità in genere particolare per cui l'interessato ricorre alla loro consultazione. Forse potrebbe essere di qualche utilità l'esplicitazione delle fonti informative utilizzate, ossia la specificazione, di volta in volta, che le quotazioni sono frutto del programma di ricerca svolto dall'Agenzia sui contratti di compravendita, ovvero scaturisce dalla consultazione di un *panel* di esperti del mercato immobiliare locale, ovvero di entrambi.

Un ultimo dettaglio, minimale, riguarda l'utilizzazione del codice di sicurezza *captcha* (*completely automated public turing test to tell computers and humans apart*). Sorge il dubbio se non sia eccessiva la sua ripetizione ogni volta che si effettua una consultazione delle quotazioni, e se non sia sufficiente il suo impiego in occasione del primo accesso all'Osservatorio.

Paolo Rosato

PROFESSORE ORDINARIO UNIVERSITÀ DI TRIESTE - PRESIDENTE SIEV

Grazie per l'invito e soprattutto per condividere il percorso che stiamo facendo all'interno della SIEV (Società Italiana di Estimo e Valutazione) che riunisce i cultori dell'estimo operanti nelle Università italiane e non solo. Ovviamente, la SIEV si aspetta molto da questa collaborazione, anche per il contributo che il Direttore Guerrieri può dare come responsabile dell'OMI. La nostra comunità ha un grande interesse strategico ad avere rapporti continuativi con l'Agenzia delle entrate e con l'Osservatorio. Questo anche per rinsaldare una tradizione quasi centenaria che ha sempre visto una notevole osmosi di conoscenze e di contributi da parte dei cultori dell'estimo e le istituzioni castali.

Qual è la nostra esperienza per quanto riguarda l'utilizzo delle banche dati e delle pubblicazioni dell'OMI? Distingueri essenzialmente due ambiti: quello della ricerca, di cui parlerò brevemente dopo, ma soprattutto quello della formazione, nel senso che per noi l'accesso alle banche dati dell'OMI e alle sue pubblicazioni sono estremamente importanti nei nostri percorsi formativi di ogni livello, sia a livello di base (estimo nelle lauree triennali), sia nei corsi di valutazione economica di piani e di progetti delle magistrali, ma anche nei corsi di dottorato. Questo perché l'Osservatorio rappresenta per i nostri studenti la prima finestra che riescono ad aprire sulla realtà del mercato immobiliare. Storicamente le informazioni derivanti dal mercato immobiliare sono sempre state parziali, disomogenee, molto frammentate, soprattutto quelle di tipo diretto, e quindi avere a disposizione una base omogenea, strutturata su base comunale e su articolazioni sub-comunali (le zone omo-

genee OMI), è di estremo interesse. Anche perché suscita immediatamente la curiosità di andare a vedere quanto vale un immobile nella mia zona e quanto vale la mia casa seppur indicativamente; perché a Venezia i valori sono così alti, perché a Cortina sono alti e perché invece a Reggio Calabria sono bassi? Direi che questo suscita una grande curiosità che può essere soddisfatta dalle banche dati OMI. Un secondo ordine di utilizzo delle banche dati OMI, e qui passo alle elaborazioni e alle pubblicazioni statistiche, riguarda soprattutto i corsi di valutazione economica dei piani e dei progetti. In questo caso, lo studio dell'andamento dei mercati immobiliari anche in senso prospettico, e soprattutto le quotazioni immobiliari sono un elemento utile per le attività richieste agli studenti per superare l'esame. Cioè l'applicazione dei metodi di valutazione della convenienza all'investimento. Su questo punto cominciamo a vedere qualche criticità. Poi, ovviamente, nei corsi di terzo livello, come i corsi di dottorato, la base dei dati OMI è uno strumento essenziale per cercare di capire il funzionamento del mercato immobiliare inteso come settore economico con i vari determinanti. Quando però passiamo ad utilizzare il materiale che l'OMI ci mette a disposizione, nell'ambito della formazione di terzo livello, e quindi di dottorato, il collegamento diventa organico anche con le attività di ricerca. E qui, secondo me, esiste una certa criticità poiché l'accessibilità, almeno in passato, a queste banche era un po' difficoltosa. Tant'è che ho visto alcune pubblicazioni fatte anche dalla Banca d'Italia che richiedevano proprio una grande quantità di dati, hanno attinto in passato anche ad altre fonti. Penso, ad esempio, a tutte le quotazioni storiche del Consulente Immobiliare che avevano il pregio di andare molto indietro nel tempo, ma penso anche ad un recente lavoro, sempre della Banca d'Italia, sui dati reperibili presso i più importanti portali del settore immobiliare. Da questo punto di vista, gli appetiti di quanti svolgono attività di studio e ricerca, sono veramente importanti (parlo proprio dei dati), anche perché ci confrontiamo a livello internazionale con studi - sia *cross-section* che *time series*- che utilizzano migliaia, se non decine di migliaia di dati per elaborare i propri modelli, ottenendo risultati rispetto ai quali noi in qualche modo arranchiamo, proprio per la difficoltà di mettere insieme un numero adeguato di basi informative.

Ovviamente, molto è stato fatto da questo punto di vista e molto si sta anche facendo e quindi sono abbastanza ottimista che nel futuro tutto questo sarà possibile in maniera molto più semplice.

Ciò detto vado subito ai punti di forza e di debolezza dell'OMI. Un punto di forza, che è stato più volte ripetuto qui in questa sede, è di aver costruito una base dati sulle quotazioni omogenee per tutto il territorio nazionale e distinta anche per i principali fattori che influenzano i valori. Il fattore localizzativo riassunto sulle cosiddette zone omogenee OMI, sulla cui caratterizzazione si potrebbe anche approfondire con adeguati strumenti di GIS (*geographical information system*) e quello relativo allo stato di conservazione. Anche se su questo punto, secondo me, si potrebbe lavorare molto nell'affinamento del dato.

Riguardo ai punti di debolezza, io non parlerei di punti di debolezza nel senso che siamo inseriti in un percorso evolutivo e destinato a progredire nel futuro; per cui parlerei piuttosto, come dirò dopo, di punti sui quali varrebbe la pena secondo me investire, già ricordati da quanti intervenuti prima.

Indubbiamente, all'inizio c'era una certa distanza tra le quotazioni OMI e i prezzi correnti – parlo di circa una quindicina di anni fa – complice forse anche la normativa fiscale di allora sulle transazioni immobiliari che induceva a rendere opaco il prezzo dichiarato sugli atti. Attualmente questa differenza si è molto ridotta nei valori medi, anche forse negli intervalli; però vi sono molte categorie immobiliari – ma di questo si è già detto – in particolar modo per quanto riguarda i beni di interesse storico che in Italia abbondano, dove questa distanza, secondo me, è ancora molto alta.

Sono sinceramente onorato di partecipare a questo importante *panel* e mi unisco ai ringraziamenti già svolti da tutti gli altri autorevoli relatori per il lavoro enorme che l'Osservatorio del mercato immobiliare ha svolto in questi anni.

Non parlerei di punti di forza e punti di debolezza – che ritengo una semplificazione eccessiva - secondo me si dovrebbe parlare di un percorso. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha accompagnato, secondo le risorse che gli erano più proprie e a cui poteva fare riferimento, un percorso di trasparenza che ha seguito come fenomenologia la disponibilità e la natura dei dati disponibili. Siamo partiti nel 2001 con dati dei valori "veri" delle transazioni che non erano neanche dichiarati in atto e adesso, man mano che si va avanti, è ovvio che l'OMI si sta riorganizzando perché dal 2006 in poi - come ha peraltro ricordato il dott. Guerrieri nel suo articolo, - con l'introduzione nella tassazione dei trasferimenti immobiliari del cosiddetto criterio del prezzo-valore, si può ragionare su dati più certi ed elaborazioni più professionali.

Dal punto di vista scientifico e anche professionale, io vedo le due cose molto connesse e collegate, credo che l'utilizzo dell'OMI abbia un ruolo estremamente importante nel metodo comparativo dei segmenti di mercato. Va ricordato, perché questo metodo consente di trasferire l'informazione da un segmento di mercato ad un altro, per cui io posso calcolare il saggio di capitalizzazione dove ho i dati e poi proprio attraverso queste statistiche OMI trasferire il computo del saggio di capitalizzazione sul segmento vicinore. Il metodo è stato messo a punto non da me, ma dal prof. Simonotti, che faceva uso delle statistiche dell'OMI. L'altro punto importante - abbiamo i redditi e abbiamo i prezzi - sarebbe il caso che l'OMI facesse il grande passo di esibire nelle sue statistiche i saggi di capitalizzazione, che altro non sono che i rapporti, appunto, tra i redditi e i prezzi. Questo sarebbe molto interessante perché daremmo una distribuzione anche territoriale del saggio di capitalizzazione a livello italiano. Siccome è tutto già presente, sono già presenti sia i redditi per metro quadrato mese che i valori, basterebbe aggiungere una colonna per esporre il saggio di capitalizzazione lordo.

Per quanto riguarda poi i problemi, onestamente sposo quasi integralmente quello che ha già esposto il prof. Stanghellini nel suo intervento, che ha anticipato buona parte delle cose che avrei voluto dire, e quindi non mi ripeto e vanno benissimo i punti fondamentali indicati dal prof. Stanghellini.

Una questione da indicare è quella della esibizione delle precedenti statistiche. Ovvero, se all'interno del quadro del semestre, si potesse far conto anche dei semestri precedenti, questo potrebbe completare e dare una dimensione più profonda e maggiore all'informazione.

Inoltre, ritengo sempre utile la distinzione fra AVM- *Automated Valuation Model* (ricordo che gli AVM sono procedimenti matematici che lavorano alla data in cui si esegue l'elaborazione per finalità finanziarie) e le statistiche e le quotazioni dell'OMI. Quest'ultime sono sostanzialmente mono parametriche e si riferiscono ad un semestre. Tuttavia, hanno un valore estremamente rilevante soprattutto per la diffusione territoriale e anche per la loro natura e per le informazioni che possono offrire.

Ringrazio anzitutto per l'invito a partecipare a questo *forum*. Considerato il tempo a disposizione e quanto già detto nei precedenti interventi, cercherò di soffermarmi limitatamente a due aspetti.

Il primo, a cui tengo molto, è relativo alla trasparenza del mercato immobiliare. Recentemente JLL ha pubblicato il *Global Real Estate Transparency Index 2020* dove l'Italia è al 17° posto. Ai primi posti troviamo Gran Bretagna, Stati Uniti, Australia e al quarto posto la Francia.

Se correliamo i principali dati macroeconomici dei diversi paesi ed in particolare quelli relativi ai mercati del *real estate*, si può osservare come la trasparenza sia un elemento determinante per lo sviluppo di questi mercati. Paesi con livelli di trasparenza più alti hanno in genere mercati immobiliari più vivaci. In altre parole, la trasparenza è un fattore strategico per questi mercati.

Non ripeto i complimenti già fatti sulla banca dati OMI ma è evidente che la sua costruzione sia stata uno degli elementi trainanti nei confronti dell'aumento di trasparenza del nostro mercato immobiliare. Trasparenza anche nella direzione di rompere i meccanismi di posizione di privilegio, in termini di asimmetrie informative, che spesso hanno caratterizzato chi opera nel nostro mercato immobiliare. Al miglioramento del livello di trasparenza in Italia, ritengo che l'OMI abbia oggi anche una grande responsabilità nel momento in cui viene sempre più indicato quale riferimento di valore oltre che per le valutazioni di congruità, necessariamente influenzando domanda e offerta.

Occorre fare quindi estrema attenzione nell'utilizzazione dei dati delle quotazioni OMI, che sono dati storici statistici aventi tutti i limiti che ci siamo sempre detti e pertanto non entrerà nel merito dei punti di forza e di debolezza della banca dati OMI, elementi che peraltro sono stati già evidenziati negli interventi che mi hanno preceduto. Mi soffermerei invece sull'importanza della consapevolezza di come possono essere utilizzati i dati OMI. La consapevolezza sta anche nella conoscenza di come siano costruiti: la rappresentazione di dati storici permette un uso efficace degli stessi come indicatori di mercato, l'utilizzo come riferimento "comparabile" per una valutazione immobiliare molto meno.

La criticità sull'utilizzo della Banca dati OMI ai fini esclusivamente e direttamente valutativi è stata messa in luce non solo dal Direttore Guerrieri, ma anche da Banca d'Italia. Sono estremamente grato del lavoro che state facendo e che avete fatto ed evidentemente il percorso, che chi mi ha preceduto ha già evidenziato, è assolutamente virtuoso. Tuttavia, ritengo che vi sia un problema di formazione rispetto agli operatori che utilizzano la banca dati OMI. Più in generale, a mio parere, esiste un vuoto formativo su questi temi nelle nostre scuole, nei nostri corsi di estimo, di valutazione economica dei progetti, come citava prima il prof. Rosato, ma in qualche modo anche il prof. Stanghellini. Esiste un vuoto formativo in merito ad una scuola che prepari una figura in grado di effettuare valutazioni immobiliari coerenti, con un bagaglio tecnico che permetta di comprendere i beni immobiliari, gli oggetti con cui abbiamo a che fare, sotto i diversi aspetti dall'urbanistica, delle caratteristiche strutturali dell'immobile, dell'impiantistica, e che nel contempo sappia anche leggere il mercato e abbia gli strumenti economici e finanziari necessari per esprimere valori immobiliari coerenti e non valutazioni convenzionali in risposta a mandati istituzionali.

Vorrei inoltre sottolineare come ulteriore nota di pregio il fatto che l'OMI fornisca non solo il numero di transazioni normalizzate, ma anche l'indicatore IMI sulla cosiddetta intensità del mercato immobiliare. Tale dato è estremamente utile, a mio parere, ai fini della comprensione della dinamica di un mercato locale. Un dato "statico" è poco significativo quale indicatore di un mercato; le stime e le valutazioni immobiliari hanno infatti un

carattere previsionale, che si approfondisce, come tutti sanno, mediante analisi di sensitività o analisi della dinamicità specifica dei dati economici.

Per quanto riguarda la classificazione dei beni, è stato già sottolineato da chi mi ha preceduto la grande ampiezza di dati disponibili e georeferenziati. Su questo esprimo anch'io apprezzamento, ma esprimo anche una proposta di possibile miglioramento. Oggi la classificazione dei beni immobiliari credo dipenda molto dal giudizio sul loro stato manutentivo: oltre il 50% del patrimonio immobiliare italiano residenziale è un patrimonio che ha più di 50 anni come ci dicono i dati Istat, e abbiamo quindi in generale un patrimonio vecchio con caratteristiche funzionali che necessitano di essere riqualificate, ristrutturate, talvolta anche demolite e ricostruite. Ciò significa che forse può essere opportuno introdurre un elemento di lettura di questo "stato" ed in particolare relativo all'età dell'immobile. Inoltre, potrebbero essere oggi censiti, magari a partire dagli atti di compravendita, altri elementi di forza relativi al patrimonio immobiliare come la classe energetica, l'indice di vulnerabilità sismica e altri.

Ettore Troiani

DIRETTORE GENERALE TECNOBORSA

Essendo l'ultimo ad intervenire, devo innanzitutto affermare che condivido quanto esposto da tutti i partecipanti. Questo intervento lo incentrerò sulle attività e sull'utilizzo dei dati dell'OMI da parte di Tecnoborsa e risponderò anche subito sul secondo argomento posto alla nostra attenzione.

L'OMI possiede un mondo di informazioni relevantissime e svolge un ottimo lavoro elaborando questi dati e pubblicandoli periodicamente - se non sbaglio proprio oggi sono usciti i rapporti trimestrali - ed è un pregio anche il modo e la facilità con cui si possono reperire, nonché la chiarezza con cui vengono esposti ed elaborati. Come Tecnoborsa utilizziamo principalmente le statistiche del mercato immobiliare e, in particolare, facciamo riferimento al numero delle transazioni normalizzate. Mediante queste informazioni andiamo a calibrare le indagini che Tecnoborsa svolge sul rapporto delle famiglie italiane con il mercato immobiliare.

Forse la criticità forte che io rilevo, non tanto per quanto riguarda le quotazioni ma quanto per le statistiche, è la disponibilità di dati disaggregati per zone, in particolare per le grandi città e soprattutto per quanto riguarda gli *stock* catastali. Sarebbe molto importante, a mio avviso, avere i numeri riferiti agli *stock* suddivisi per aree geografiche e comunali, anche perché le quotazioni dell'Osservatorio sono disaggregate per zone OMI e per tipologia (almeno per alcune prevalenti tipologie).

Inoltre, sempre per quanto riguarda le informazioni sulle statistiche immobiliari, sarebbe più opportuno riferirle anche alle disaggregazioni "istituzionali" dei singoli comuni delle grandi città (suddivisione per municipi/circoscrizioni, gli ambiti territoriali dei piani regolatori, ecc.), per poterle confrontare anche con altre statistiche e altre informazioni riferite a questo tipo di disaggregazione.

Questo è, a mio avviso, un consiglio che vorrei dare all'Osservatorio: la possibilità di elaborare questi dati rispetto ad una classificazione dei quartieri e delle zone delle grandi città, e anche delle province più piccole.

L'OMI ha in atto il progetto dei prezzi immobiliari, presentato nel 2017; un progetto che ritengo particolarmente rilevante ma che stenta ad essere attuato nella sua completezza, anche per problematiche relative alla *privacy*. Un progetto importante, sulla base di quanto fu indicato nella presentazione del 2017, in quanto metterebbe a disposizione una serie di micro informazioni (i prezzi delle singole transazioni), significative per il mondo delle valutazioni, oggi sempre più evoluto. Il mercato immobiliare è un mercato importante, è un patrimonio delle città. L'Italia è la nazione europea con il maggior numero di famiglie proprietarie delle abitazioni, delle

proprie residenze; pertanto, dare la massima trasparenza a questo mercato è fondamentale, perché è con la trasparenza che il mercato si sviluppa – basti pensare a cosa significa un mercato trasparente per gli investitori.

È però anche importante coprire tutti i campi che si riferiscono a questo mercato. In particolar modo mi riferisco a quello delle locazioni - e questa forse è una pecca dell'Osservatorio - in quanto le statistiche pubblicate (a parte le quotazioni) informano soltanto a livello aggregato, senza entrare nel dettaglio territoriale. Le locazioni nelle grandi città hanno una specifica rilevanza e disporre di dati comunali e *sub*-comunali sarebbe di grande interesse. In Italia, molti investitori esteri decidono di acquistare patrimoni immobiliari importanti per metterli a reddito e bisogna in qualche modo fornire le informazioni di cui necessitano.

Per quanto riguarda il mondo delle valutazioni, senza dubbio le quotazioni che mette a disposizione l'Osservatorio sono capillari, un lavoro immenso supportato dai vari comitati istituiti a livello provinciale, costituiti anche dalle associazioni di categoria, dove c'è un confronto diretto sui dati che verranno poi pubblicati. Nello specifico, vorrei chiedere al Direttore Guerrieri se è possibile conoscere il numero delle interrogazioni che vengono effettuate sulla banca dati o, piuttosto, su quanti documenti vengono scaricati annualmente dal sito dell'Agenzia delle entrate: sarebbe utile capire se questo grosso lavoro, messo in piedi dall'Osservatorio, è poi sfruttato puntualmente da un numero consistente di soggetti interessati ad avere informazioni sul mercato immobiliare. A mio avviso, molti neanche sono a conoscenza di quello che potrebbero trovare facendo una semplice ricerca sulla rete internet. Noi, che conosciamo il mondo dei diversi osservatori esistenti, abbiamo fame di dati e li troviamo, perché sappiamo dove andare a cercarli; ma vi sono molti altri soggetti che magari semplicemente non sono informati dell'esistenza di tutti questi dati, di queste informazioni e di queste analisi che sarebbero utili al loro lavoro quotidiano e fondamentali soprattutto per sviluppare contesti di studio e di analisi.

La seconda parte degli interventi ha riguardato il seguente tema:

L'informazione statistico-economica sul mercato immobiliare è molto cresciuta nell'ultimo ventennio. Quali sono i campi di indagine su cui, a vostro parere, sarebbe indispensabile investire ulteriormente da parte delle strutture che si occupano della produzione di dati, analisi e statistiche?

Maria Teresa Monteduro

DIRETTORE DELLA DIR. STUDI E RICERCHE ECONOMICO – FISCALI- MEF

La seconda domanda su cui formulerò alcune osservazioni è in che modo l'attuale produzione di informazioni sul mercato immobiliare potrebbe essere migliorata e quali sono i campi in termini di produzione statistica che potrebbero meglio essere colti dall'OMI.

Nel primo intervento ho già richiamato il tema del completamento della mappatura.

Questo aspetto appare rilevante, come peraltro puntualizzato in molti interventi che mi hanno preceduto: il metodo utilizzato per la costruzione degli indicatori OMI non consente di disporre di stime del valore di mercato degli immobili per ciascuna particella, se non altro perché negli ultimi due decenni, e cioè da quando l'OMI è operativo, molti immobili non sono stati oggetto di compravendite e transazioni immobiliari.

Stime statistiche sufficientemente robuste riescano a integrare gran parte dei dati mancanti ma scontano il limite di essere necessariamente più approssimative nelle aree territoriali dove le transazioni sono meno frequenti o più rare.

Inoltre, per quanto riguarda i terreni, l'OMI non fornisce alcuna informazione.

Al fine di migliorare le informazioni statistiche, sarebbe comunque utile distinguere tra mercato residenziale e mercato non residenziale. Appare difficile costruire degli indicatori su base statistica per gli immobili delle imprese, sia in relazione al valore immobiliare, sia alle valutazioni delle rendite catastali.

Non si può prescindere per questa categoria di immobili dalle stime dirette e puntuali e, quindi, da stime professionali. Ricordo, per esempio, un caso recente che ha modificato la normativa fiscale, quello dei cd "immobili imbullonati", che dal 1° gennaio 2016 sono esenti dalla tassazione IMU. Si tratta di immobili speciali censiti nelle categorie catastali dei gruppi "D" ed "E" e, ovviamente, per queste categorie catastali non si può prescindere, come dicevo prima, dalle stime puntuali anziché affidarsi a stime statistiche.

Probabilmente esistono dei suggerimenti per il miglioramento delle stime degli immobili del mercato residenziale.

La prima questione è la standardizzazione: i valori OMI si riferiscono al valore complessivo degli immobili, che tuttavia dipende dalla volumetria, oltre che da particolari caratteristiche e dalla collocazione dei cespiti.

Solo di recente è stato introdotto l'obbligo di indicare negli atti, anche ai fini della determinazione delle imposte locali, la superficie degli immobili. Non viene però indicato il volume dell'immobile, bensì il numero di vani. Sotto questo profilo, come già ricordato, la standardizzazione dei valori OMI per metro quadro o metro cubo potrebbe essere raffinata.

L'altro aspetto che vorrei proporre come elemento di ulteriore riflessione è la notevole variabilità dei valori di mercato all'interno di una stessa zona.

In particolare, come è già stato menzionato dal dott. Guerrieri, per il livello *sub* comunale, il numero di osservazioni, di transazioni, ma anche le stime diverse, è necessariamente troppo esiguo per consentire di fare affidamento su valori medi statisticamente significativi. In questo caso, è difficile che gli indicatori OMI, come d'altra parte altre stime basate sulle rendite catastali, possano realisticamente misurare il valore effettivo di mercato dei singoli immobili, che può essere approssimato solo da stime puntuali. Si potrebbe forse pensare a costruire, attraverso metodologie basate sull'analisi della varianza, un approccio più robusto dal punto di vista statistico, al fine di misurare la variabilità dei valori di mercato attraverso la scomposizione della variabilità dei valori di mercato. A tal fine possono essere utilizzati parametri quali il valore medio di una determinata zona o anche il valore medio all'interno di ipotetiche sotto classifiche degli immobili, *clusterizzati* in un certo numero di gruppi. In questo modo si potrebbe analizzare la varianza dei prezzi all'interno di ciascun gruppo e tra le linee di gruppo.

Questo approccio statistico potrebbe incrementare all'interno dei sottogruppi il numero di osservazioni, le transazioni, e migliorare il valore informativo rispetto all'indicatore medio per determinati intervalli di confidenza.

Francesco Zollino

BANCA DI ITALIA – DIP. ECONOMICO-STATISTICO-SERVIZIO CONGIUNTURA E POLITICA MONETARIA

Nel primo intervento ho ripercorso alcuni temi di rilievo in cui la Banca d'Italia si è potuta avvalere dei progressi statistici realizzati dall'Agenzia. Oltre a rinnovare i ringraziamenti e l'apprezzamento per i risultati già raggiunti, vorrei ora ribadire la capacità strategica dell'OMI di contribuire a rendere meno opaco il mercato immo-

biliare, aspetto che, al di là dell'impatto sulle strategie di offerta da parte dei venditori, gioca un ruolo molto importante nel ridurre i costi di ricerca da parte della domanda dei potenziali acquirenti, e quindi nel rendere più contendibile la proprietà, a tutto vantaggio anche della liquidità del mercato e di più ampie occasioni di mobilità.

In questo contesto uno dei punti di forza emersi sin dall'inizio è l'estrema disponibilità dell'Agenzia, della Direzione OMI, ad ascoltare, con un approccio assai moderno nella disciplina statistica, l'esigenza degli *user* e di prodigarsi di venire incontro alle necessità di volta in volta manifestate, pur senza derogare ai criteri di solidità del dato, come già riconosciuto in questo dibattito.

Più che sui punti di debolezza, desidero soffermarmi sulle proposte per ulteriori sviluppi di un progetto così impegnativo. Le statistiche sul mercato delle locazioni, punto già toccato, rappresentano un ambito rilevante da approfondire, dato il loro rilievo per valutare la capitalizzazione e la redditività del mercato, oltreché per l'analisi di equilibrio e di sostenibilità dei valori in funzione delle loro determinanti di fondo. Si tratta di un tema peraltro cruciale per la funzione di stabilità finanziaria a cui l'Agenzia è essa stessa partecipe, come il dottor Guerrieri ha ricordato nell'articolo, a livello istituzionale. Ciò è evidente nel campo delle locazioni residenziali, ma soprattutto, anche se a fronte di maggiori difficoltà nella raccolta dei dati di mercato, in quello commerciale. A questo riguardo, accrescere ulteriormente le occasioni di interazione con gli utenti e con gli operatori del mercato, potrebbe rappresentare una proposta di metodo utile per verificare come si possano mettere a fattor comune esperienze e sensibilità, come anche informazioni frammentarie che possono derivare da più fonti, soprattutto per il comparto non residenziale, per il quale è più scarno l'attuale quadro statistico.

Sotto questo profilo ritengo utile condividere con voi assicuranti evidenze che in Banca abbiamo di recente acquisito, lavorando con una popolazione ampia di micro dati relativi agli annunci immobiliari raccolti *online*: applicando tecniche di frontiera per estrarre una molteplicità di informazioni, pur relative a un numero limitato di grandi centri urbani, le indicazioni desunte dai dati individuali su variabili cruciali come i prezzi delle case confermano le tendenze aggregate manifestate dalle statistiche OMI.

L'utilizzo di micro dati consente tuttavia di approfondire aspetti strutturali del mercato immobiliare. Per questo vorremmo indicare come possibile impegno, ovviamente sottoposto a vincoli di risorse, che OMI condivida anche i micro dati sottostanti alle rilevazioni macro, perché ciò appunto favorirebbe una analisi più strutturata delle determinanti del mercato immobiliare e, altro elemento importante, consentirebbe un occhio più diretto sugli andamenti granulari all'interno del paese.

Un'ulteriore sollecitazione per il futuro riguarda le statistiche sulla *vacancy ratio*. Sulla mia scrivania ho sempre la pubblicazione degli "Immobili in Italia", in cui si trovano tante informazioni riferite all'impiego dello *stock*, oltre che alla sua dimensione. Tema che afferisce non solo alle determinanti dei prezzi di mercato, ma anche al monitoraggio dei rischi di eccessivo uso del suolo, aspetto importante per calibrare misure di sostegno all'edilizia e, in un'ottica di più lungo termine, la pianificazione urbanistica. Dai dati che si possono leggere in questa pubblicazione curata dal Dipartimento Finanze e dall'OMI, fa specie verificare la dimensione della quota dello *stock* che risulta "a disposizione", quindi non valorizzato; magari è stato edificato in qualche momento e versa ora in stato di degrado. Comprendere quindi quale sia la quota del patrimonio che entra effettivamente sul mercato sarebbe molto interessante, tanto più laddove le statistiche siano prodotte a frequenza più alta di quella annuale con un minor ritardo rispetto al periodo di riferimento. Quindi sarebbe utile disporre in futuro di dati su *vacancy ratio*, se fosse possibile anche a livello territoriale e per il comparto sia residenziale che commerciale.

Un ultimo auspicio è quello di cercare di utilizzare più finemente o in modo più approfondito le informazioni anagrafiche sugli acquirenti e sui venditori degli immobili, che mi aspetto siano più facilmente disponibili per le abitazioni piuttosto che per gli immobili commerciali. Ciò per conoscerne esattamente alcune caratteristiche

dei due lati del mercato, e non soltanto l'età, ma anche il tipo di professione, se per esempio è dipendente o lavoratore autonomo, per capire se implicitamente ci possa essere una distorsione nella dichiarazione del prezzo effettivamente iscritto dovuta alla differente percezione del rischio di sanzione fiscale, per esempio nell'ipotetico caso il pieno valore della compravendita e possa valere come strumento induttivo per l'accertamento del reddito. Un altro aspetto rilevante è comprendere le motivazioni sottostanti la compravendita, se per uso abitativo del contraente oppure a scopi di locazione oppure in ottica di investimento speculativo. Chiudo tornando su un argomento già sottolineato: la disponibilità dell'Agenzia a venire incontro, sempre in modo trasparente e cooperativo, alle esigenze degli utenti. L'Agenzia, infatti, partecipa a un progetto congiunto con Banca d'Italia e ISTAT finalizzato ad integrare le informazioni esistenti sul comparto degli immobili non residenziali, manifestando in questo ambito la disponibilità a considerare proposte di revisione delle schede di rilevazione utilizzate a supporto delle quotazioni OMI.

Mi fermo qui, ribadendo l'apprezzamento non solo per il contributo importante dal punto di vista statistico e le ricadute essenziali per la nostra capacità analitica, richiamate nel mio primo intervento, ma anche per la disponibilità all'interazione e al dialogo costruttivo riscontrata presso l'Agenzia, allo scopo di venire incontro alle esigenze, pur sempre crescenti, dell'utenza.

Grazie per la vostra attenzione.

Federico Polidoro

**ISTAT - RESPONSABILE DEL SERVIZIO SISTEMA INTEGRATO SULLE CONDIZIONI ECONOMICHE
E PREZZI AL CONSUMO**

Tanti temi sono stati trattati nei precedenti interventi. Mi soffermerò ora sui campi da approfondire per il futuro. Ovviamente le mie considerazioni, in realtà, non sono indirizzate solo all'Osservatorio, ma in qualche modo a noi dell'Istat, alla Banca d'Italia, agli altri soggetti che partecipano a questo *forum*. Infatti, credo che la sinergia tra i diversi attori che si stanno confrontando e si sono confrontati anche oggi, sia una chiave fondamentale per procedere nel percorso avviato negli ultimi anni e descritto nella prima parte del confronto.

Le considerazioni per il futuro riguardano i dati, gli indicatori e le analisi.

Per quel che riguarda i dati, riprendo quanto ho già detto e temi peraltro esposti in filigrana nei diversi interventi che mi hanno preceduto.

Dato il percorso fatto, l'ulteriore miglioramento qualitativo dell'informazione disponibile su *stock* e flussi è un impegno essenziale, sia relativamente al mercato immobiliare residenziale, sia relativamente a quello non residenziale (e al mercato fondiario, su cui però non mi soffermo).

È chiaro che per questi tre ambiti il livello di profondità a cui il miglioramento qualitativo deve giungere è diverso, perché si parte da differenti punti di partenza.

In particolare, se nel caso del mercato immobiliare residenziale dobbiamo cesellare l'informazione, vedi il tema dello stato manutentivo degli immobili, nell'ambito del mercato immobiliare non residenziale si tratta di costruire in qualche maniera la "figura" iniziale.

In quest'ultimo ambito i dati sono tanti, sono già moltissimi, ma indubbiamente emerge la necessità di una qualificazione dell'informazione, che ne permetta l'utilizzo per finalità di analisi e di produzione di indicatori essenziali.

Quindi considero questo il primo grande tema, ove è ovvio che lo sforzo non può che partire dall'incrocio dei giacimenti informativi già esistenti. Tuttavia, ciò non risolve i problemi, in quanto, come diceva anche il dott.

Zollino a proposito del non residenziale, alcune caratteristiche dei dati amministrativi legati alle transazioni sono tali da rendere complessa questa operazione. Ma questo è un terreno di sfida che abbiamo di fronte.

Per quel che riguarda gli indicatori, su cui abbiamo cominciato a lavorare, stiamo costruendo un progetto comune, una collaborazione con la Banca l'Italia, con l'OMI e con le Università, che stiamo tentando di coinvolgere, finalizzato alla costruzione di un indice dei prezzi degli immobili non residenziali.

Quello del "*Commercial Property Price Index*" (CPPI) è un progetto su cui c'è anche un forte impegno da parte della Commissione Europea.

Esistono già studi sperimentali, realizzati per esempio dal *team* del dott. Zollino, che però devono diventare un progetto capace, nei prossimi anni, di produrre e diffondere un indicatore con tutti i crismi della statistica ufficiale, come è stato il caso dell'IPAB. Tra l'altro, va considerato che ci sarà una regolamentazione europea che richiederà la produzione di queste informazioni.

Stando sempre sugli indicatori, non posso che sottolineare e sottoscrivere quanto diceva il dott. Zollino relativamente al *Vacancy Rate*.

Il *Vacancy Rate*, con riferimento agli immobili non residenziali, ritengo sia una informazione cruciale, uno degli indicatori sui quali dover lavorare, perché è sicuramente un indicatore macroeconomico di grande rilievo per comprendere cosa sta succedendo alle attività economiche e anche relativamente ai prezzi nello specifico, in quanto può avere grandi capacità di anticiparne gli andamenti.

L'ultimo punto è riferito all'analisi. Eurostat si sta accingendo a produrre un rapporto sull'"housing". Credo sia un'idea molto interessante, che dovremmo cercare di costruire anche in Italia. Un rapporto sull'"housing" che deve avere un punto di vista multidimensionale. Va bene l'analisi del mercato immobiliare, ma occorre considerare anche le condizioni di vita delle famiglie, di come si vive nelle abitazioni guardando alla dimensione sociale dell'"housing" associata a quella economica e finanziaria del mercato immobiliare.

Se appunto i diversi soggetti che qui si sono confrontati riuscissero a lavorare su questo, credo potrebbe essere una grande idea da mettere in campo.

"*Last but not least*", mi unisco ai ringraziamenti che sono stati rivolti all'OMI, ma siccome le Istituzioni sono fatte poi di persone, colgo l'occasione di questo confronto per ringraziare il dott. Guerrieri e i suoi collaboratori, l'ing. Festa e la dott.ssa Ghirardo, con i quali abbiamo lavorato insieme come se fossimo nello stesso *team*, nello stesso gruppo di lavoro in tutti questi anni. Questa collaborazione è stata una chiave fondamentale per tutti i progressi che abbiamo conseguito.

Lorenzo Bellicini

DIRETTORE CRESME

Credo che già nel programma che il Direttore Guerrieri ha stilato nell'articolo facendo riferimento a quotazioni, mercato fondiario, uso del suolo, attività edilizia, mutui ipotecari, segmentazione della domanda, c'è molto di quello che è stato richiesto.

Se devo dire cosa servirebbe per il lavoro del Cresme, cosa vorremmo fosse fatto, come ho già accennato nel primo intervento, la priorità sarebbe che, questo o il prossimo anno, si avviasse un percorso per la risoluzione del problema dello *stock*, e che tutti coloro che si occupano del mercato immobiliare, delle costruzioni, dell'economia e della società italiana, potessero disporre di una dimensione certa dello *stock* edilizio italiano, quantomeno di quello residenziale, per cominciare; sapendo però che è fondamentale anche avere una dimensione certa, o almeno condivisa, anche dello *stock* non residenziale. Del resto, la soluzione dell'uno pre-

suppone, date le caratteristiche dello *stock* la soluzione dell'altro. Senza la soluzione di questo problema tutti i conti che noi elaboriamo rischiano di non essere sufficientemente attendibili; perché le variazioni, a seconda della scelta di una base o di un'altra, assumono risultati diversi. Perché in un caso o nell'altro le condizioni sarebbero diverse. Perché la stessa ricchezza del Paese sarebbe diversa. In definitiva sto parlando di dati di contabilità nazionale. Quindi questo è il nodo sul quale vorrei che l'OMI concentrasse le risorse. Dopodiché so che non è facile, so che un grande lavoro è stato fatto, e che l'OMI è giunto a dei risultati, però restano dei punti interrogativi che vanno risolti. Abbiamo fonti ufficiali che rappresentano in modo molto diverso il Paese. Siamo anche disponibili a partecipare a un gruppo di lavoro sul tema. Penso sia possibile, con il lavoro, ottenere un risultato condiviso.

Voglio poi riconoscere, cosa che non ho evidenziato nel primo intervento, che l'OMI ha fatto grandissimi miglioramenti in termini di qualità della valutazione dei prezzi degli immobili. All'inizio dell'Osservatorio era possibile registrare molte criticità. Il CRESME realizza, nell'ambito dell'attività di ricerca che ci porta molto spesso a studiare singoli territori, analisi puntuali su vari fonti dei prezzi immobiliari e possiamo dire che oggi, soprattutto nelle aree territoriali più importanti, il dato OMI è un preciso punto di riferimento. E dato che questo intervento è dedicato a richiedere su che cosa ci piacerebbe l'OMI lavorasse per aumentare la sua capacità di offerta dati, bene ci piacerebbe avere, e forse questo è possibile farlo, i dati sulle compravendite segmentati territorialmente, almeno per alcuni ambiti territoriali più complessi, così come sono segmentati i prezzi. Sottolineo, infatti, che dalle nostre analisi emergono con grande chiarezza dinamiche differenziate all'interno del paese, che non sono più solo quelle classiche, nord-sud, grandi città, aree più esterne, ecc. Le differenze sono interne ai singoli territori, i quali mostrano dinamiche molto diverse al loro interno. Secondo il nostro punto di vista le dinamiche immobiliari sono un indicatore fondamentale del processo di specializzazione e di polarizzazione che sta avvenendo nella società del nostro paese e quindi di differenziazione. Allora avere la possibilità di articolare per zone, almeno nelle grandi città o nei sistemi urbani più importanti, il numero delle compravendite abbinate a quello dei prezzi è sicuramente un elemento di grande importanza, almeno per il nostro tipo di analisi.

L'ultimo aspetto che voglio toccare riguarda il nodo dei dati sull'attività edilizia, che vuol dire affrontare la questione delle nuove costruzioni e dell'ampliamento del patrimonio esistente e anche della frammentazione del patrimonio esistente. Da questo punto di vista la richiesta potrebbe essere: possiamo avere tra i dati delle compravendite immobiliari la differenza tra nuova costruzione e abitazioni usate? Perché anche questo diventa un elemento di grande rilievo e ci consente di avere un'informazione più specifica sul mercato immobiliare, sul mercato edilizio e sul mercato della nuova costruzione. I dati oggi disponibili sulle nuove costruzioni sono oggettivamente deboli e quindi facciamo fatica a sapere come si sta muovendo il mercato della nuova produzione. Assumere questa informazione nell'ambito del registro, della conservatoria immobiliare, dell'atto di compravendita, per sapere l'immobile compravenduto se è nuovo o no sarebbe un elemento molto importante. Questi sono i tre aspetti che per noi dovrebbero essere affrontati.

Non nascondo che il tema che è stato sollevato della locazione è anch'esso un tema di rilievo, perché abbiamo segnali che ci arrivano dal mercato, dal post crisi, di forte crescita delle locazioni e poi, con il Covid-19, di ridisegno della locazione. Per capire l'importanza della locazione basterà ricordare un "indicatore visivo", le vetrine delle agenzie immobiliari, che prima del 2008 erano dedicate solo ai cartelli per vendita, oggi sono divise a metà tra affitto e vendite. Ma se analizziamo i dati delle locazioni oggi disponibili, questa evidenza che deriva dall'osservazione puntuale, non trova conferma nei dati statistici disponibili. Manca ancora per la locazione una base statistica come quella che c'è per le compravendite.

Infine, ma qui ci è stato richiesto di 'richiedere', tenuto conto che il sistema economico italiano è fortemente caratterizzato dalla diffusione di attività produttive, è cruciale comprendere meglio le dinamiche del mercato non residenziale, che è chiaramente un mercato caratterizzato da profonde differenze al suo interno, da ambiti

di specializzazione, e quindi sicuramente è molto difficile da misurare. Ma è proprio nell'articolazione dei dati che descrivono il mercato non residenziale che sarebbe utile un arricchimento della base informativa.

In ogni caso se dovessimo avere una sola opzione di scelta, direi che la priorità sta nel chiarire senza ombra di dubbi e condividere, assumendo le conseguenze del caso, le dimensioni certe dello *stock* residenziale.

Marzia Morena

PROFESSORESSA ASSOCIATA POLITECNICO DI MILANO

Sottolineo due aspetti che secondo me meritano di essere considerati – sapendo che i cambiamenti non avverranno da qua a un anno, ma sperando anche che non avvengano nemmeno da qua ai prossimi venti anni, perché ormai i tempi non ce lo consentono, dal momento in cui, come sappiamo, il mercato immobiliare è un elemento importante dell'economia del paese. Dobbiamo quindi iniziare a ragionare su investimenti, anche specificamente nel lavoro statistico.

Un primo aspetto si riferisce, in particolar modo, ad un ambito internazionale. Molti altri *speaker* oggi hanno fatto riferimento al peso, al valore dell'investimento internazionale nel nostro paese in ambito immobiliare. Si tratta quindi di riuscire a restituire informazioni che possano essere oltre che trasparenti, anche comprensibili in ambito internazionale. Si è già fatto riferimento al tema delle consistenze, delle dimensioni, delle superfici degli immobili. Come avviene in tutti gli ambiti, la Comunità Europea richiede sempre più spesso di utilizzare gli stessi linguaggi anche nei settori tecnici. Forse, come è stato fatto in questi 20 anni con la collaborazione tra l'OMI e le associazioni di categoria e professionali per consolidare questo importante strumento che oggi è l'Osservatorio, potrebbe valere la pena di iniziare a ragionare su collaborazioni anche con strutture associative internazionali e mi riferisco nello specifico ai RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) che operano da tanto tempo e elaborano concetti e analisi che hanno consentito negli anni di fornire ad un investitore internazionale una maggiore garanzia nell'approccio al mercato immobiliare italiano.

Un secondo aspetto, e concludo, riguarda la locazione. Mi sento di stressare moltissimo il concetto che la locazione riguarda anche nuovi modelli culturali, nuovi di modi di vivere. In questo senso la locazione non la considererei esclusivamente un elemento di oggi, nell'emergenza Covid. La locazione è una realtà che aveva visto già una nuova dimensione, forse più in alcune realtà territoriali che in altre; credo, tuttavia, che da qua al futuro sarà sempre più diffusa, proprio per una questione di cambiamento culturale, di modo di vivere e di pensare, soprattutto per un cambiamento di modelli abitativi. Qui mi collego a quello cui ha in precedenza accennato il dott. Polidoro, e cioè che *l'housing*, già oggi e lo sarà sempre di più, ha diverse sfaccettature e che sarà sempre più nel *radar* dell'attenzione di investitori che quindi avranno bisogno di dati. Si tratta perciò di iniziare a lavorare, con fatica sicuramente, o forse più semplicemente visto che ad oggi questi nuovi modelli abitativi non sono tantissimi e quindi potrebbe essere più semplice raccoglierne le informazioni, curando e arricchendo le informazioni sulle locazioni. Anche su questo aspetto, peraltro, vale la pena di confrontarsi con realtà internazionali che diventano poi spesso garanzia sicuramente di trasparenza ma anche di capacità di essere intesi da parte di persone di oltralpe.

Nei mercati immobiliari di alcune città o di alcune parti di città è divenuto molto elevato il numero di scambi riguardanti immobili che figurano catastalmente classificati tra le destinazioni speciali. Queste tipologie di immobili meriterebbero di essere oggetto di indagine al fine di verificare la possibilità di estendere ad esse la pubblicazione delle quotazioni, rendendo così più trasparente il mercato immobiliare anche in questi suoi segmenti.

È questo il caso degli alberghi e delle pensioni, categoria D/2, soprattutto nelle città in cui l'economia turistica è rilevante.

Lo stesso vale per i centri commerciali, i negozi nei centri commerciali, gli immobili che sono classificati nella categoria catastale D/8.

Sarebbe inoltre utile una maggiore presenza di rilevazione, con conseguente pubblicazione di quotazioni, per quanto riguarda la categoria degli "uffici strutturati". L'esigenza è avvertita soprattutto nelle grandi città, in cui vi sono zone caratterizzate da una significativa presenza di questo tipo di immobili cui il mercato immobiliare attribuisce un valore significativamente più rilevante rispetto a quello dei normali uffici in edifici promiscui classificati di norma nella categoria catastale A/10.

Fra i suggerimenti formulati da altri colleghi preme riprendere e sottolineare quello relativo alle aree edificabili. Come è ben noto l'OMI, oltre alle quotazioni delle unità immobiliari urbane, pubblica le quotazioni dei terreni agricoli raccogliendo e rendendo pubblici i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni provinciali espropri. Esiste dunque uno spazio – quello delle aree edificabili - lasciato scoperto dall'informazione pubblica. Da notare che la carenza di riferimenti accreditati in merito alle quotazioni delle aree edificabili viene ancor più avvertita da quando la rivista specializzata *Consulente immobiliare*, che associava l'"incidenza area" alle quotazioni delle abitazioni nuove, non viene più pubblicata. E' vero che l'"incidenza area" del *Consulente immobiliare* non era altro che una sommaria indicazione formulata su base empirica, ma comunque si trattava di un riferimento utile per verificare la robustezza dei valori ottenuti con i procedimenti codificati dalla disciplina estimativa.

Il parametro dell'"incidenza area" potrebbe pertanto essere aggiunto alle informazioni prodotte dall'OMI. Ovviamente l'indicazione non può che essere molto sommaria. Tuttavia, è indubbia la sua utilità perché la domanda di questo tipo di informazione è crescente soprattutto da parte dei Comuni, i cui compiti si sono espansi non solo per disposizione di legge (si pensi all'applicazione dell'IMU alle aree edificabili), ma anche per esigenze urbanistiche locali (quali, per esempio, la monetizzazione della mancata cessione delle aree a *standard*, o altre problematiche di questo tipo).

Un'alternativa alla pubblicazione dell'"incidenza area" potrebbe essere rappresentata dalla pubblicazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU deliberati dai Comuni, come del resto già avviene per i "valori agricoli medi" deliberati dalle Commissioni provinciali espropri. Vi sarebbe tuttavia da superare una criticità che merita una spiegazione. Finché è stata in vigore l'ICI, la legge richiedeva ai Comuni di deliberare i valori minimi di riferimento ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento sui valori dichiarati dai contribuenti. Il passaggio dall'ICI all'IMU ha fatto venir meno l'obbligo ed aperto a comportamenti molto differenziati da parte dei Comuni.

In definitiva, basterebbe una norma di legge che ripristinasse l'obbligo per riattivare una potenziale banca dati di notevole importanza. E nell'occasione meriterebbe di essere ripristinata la norma, a lungo in vigore e poi in-

spiegabilmente sparita, che imponeva ai notai di trasmettere ai Comuni gli estratti degli atti di compravendita inerenti le aree fabbricabili dotandoli così di un importante patrimonio informativo.

Sempre a proposito della rappresentazione dei valori delle aree edificabili, la ricerca di una eventuale connessione fra le zone territoriali omogenee dell'OMI e la zonizzazione definita degli strumenti urbanistici comunali non pare essere invece destinata al raggiungimento di risultati utili.

Si tratta di una linea di lavoro dallo svolgimento oltremodo complesso, che per di più difficilmente approderebbe a risultati soddisfacenti. Infatti la forma degli strumenti urbanistici varia da regione a regione, e persino fra comune e comune all'interno della stessa regione. Inoltre essa è in continua evoluzione per effetto di nuove leggi regionali.

Invece, un indicatore sintetico, seppur sommario, come l'"incidenza d'area", enucleabile dalla quotazione delle unità immobiliari nuove o ristrutturate ed articolabile in relazione allo stato di avanzamento del processo di trasformazione insediativa, può essere assai utile. Può esserlo almeno in via provvisoria, fino a che – come è auspicabile – non sarà stato ripristinato l'obbligo dei Comuni a definire valori minimi di riferimento per le aree edificabili.

Una ultima circoscritta segnalazione riguarda alcuni indicatori della vivacità del mercato immobiliare che possono utilmente integrare gli indici NTN e IMI pubblicati dall'OMI. Il ribasso del prezzo di offerta nel corso delle trattative è un dato assai utile che viene rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia. Poiché questo dato è frutto di una collaborazione con l'OMI, potrebbe essere l'OMI stesso a darne periodica comunicazione, eventualmente insieme con i dati relativi ai tempi medi di vendita ed alla loro variazione nel corso del tempo.

Paolo Rosato

PROFESSORE ORDINARIO UNIVERSITÀ DI TRIESTE - PRESIDENTE SIEV

Come è già stato detto sono molte le cose sulle quali bisognerebbe lavorare.

Mi concentro soltanto su tre aspetti.

Il primo riguarda, come già accennato da Stefano Stanghellini e da altri, il tema del valore dei suoli, in particolare modo delle aree edificabili. Le aree edificabili rappresentano un vero buco nero per quanto riguarda la quotazione, perché è noto che le compravendite, come tali, sono molto poche. Per cui avere delle indicazioni di questo tipo potrebbe essere molto importante, anche recuperando le stime dei comuni a fini IMU, per quel che valgono ovviamente. Poi, sempre sul valore delle aree, anche le aree agricole sono un buco nero dal punto di vista informativo. Abbiamo i valori agricoli medi, ma chi conosce un po' il mercato fondiario dei suoli agricoli sa benissimo che i valori agricoli medi hanno spesso scarsissimo legame con la realtà mercantile e questo scarso legame è stato anche ribadito dalle sentenze della Corte costituzionale in materia di indennità di esproprio. Quindi questo è veramente un ambito sul quale bisognerebbe operare, sia per quanto riguarda l'indice di mobilità nel mercato, ma anche per quanto riguarda le quotazioni.

Mi associo anche alla necessità di avere informazioni sui prezzi delle nuove abitazioni: quando faccio fare le valutazioni di convenienza ai miei studenti mi portano sempre come valore di vendita lo stato ottimo dell'usato, che però è diverso dal prezzo di una nuova abitazione.

Collegate alla questione delle nuove abitazioni, vi sono anche le tipologie e le qualità immobiliari, sulle quali bisognerebbe approfondire, anche perché la qualità delle costruzioni negli ultimi anni si sta rapidamente evolvendo e migliorando. Questo crea problemi per la corretta costruzione degli indici dei valori immobiliari, perché

bisogna capire che cosa dipende dalle dinamiche dei cosiddetti fondamentali e che cosa invece dipende da una diversa qualità (costo di costruzione) dell'edificato.

Da ultimo io auspicherei una maggior valorizzazione, pubblicizzazione e diffusione delle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare. Il numero indicatomi dal Direttore Guerrieri - qualche migliaio di *download* - secondo me, non valorizza adeguatamente il pubblicato, che è di grande qualità. Su questo magari si potrebbe aprire una possibile collaborazione con la SIEV.

Maurizio D'Amato

PROFESSORE ASSOCIATO POLITECNICO DI BARI - DICATECH

Rispetto a quanto già detto, anche per non ripetere concetti espressi, mi limiterei ad aggiungere qualcosa sulle microzone OMI. In particolare, sappiamo che queste microzone parzialmente vengono definite dall'Agenzia dell'entrate, ma in alcuni casi sono state realizzate dai comuni. Potrebbe essere utile riportare nelle statistiche la data di riferimento dell'ultima suddivisione territoriale delle zone OMI, questo anche per dare un pungolo ai comuni e all'Agenzia delle entrate a rinnovarle con una certa frequenza, adesso soprattutto che vi sono più dati disponibili. Ciò anche per fornire l'informazione relativamente a quale data si riferisce la fotografia delle zone OMI su cui vengono elaborati gli intervalli delle quotazioni.

Andrea Bassi

PROFESSORE ASSOCIATO POLITECNICO DI MILANO

Condivido la stragrande maggioranza degli interventi finora svolti. Uno degli elementi che però non è stato toccato e che forse vale la pena proporre nella discussione è quello dell'integrazione tra gli Enti e i diversi organismi e istituti che raccolgono i dati. Una coerenza nella raccolta dei dati permetterebbe una correlazione tra gli stessi: mi riferisco ad esempio ad ISTAT, MEF, Agenzia del demanio, INAIL e così via. Inoltre, anche chi gestisce ampi patrimoni, pubblici o privati che siano, potrebbe mettere a disposizione i suoi dati che, con processi di integrazione, possono proporre una qualità del dato aggregato e dunque una lettura del mercato più raffinata. È evidente che per far questo è necessario avere degli elementi comuni tra le varie strutture e quindi ritengo anch'io che sia indispensabile condividere anzitutto la definizione e la qualificazione dello *stock*, ma anche i criteri per la misurazione delle consistenze.

Condivido infine una proposta che ho ascoltato, in base alla quale ogni transazione di compravendita ovvero una denuncia di variazione, comportando sostanzialmente una registrazione, è di fatto un ottimo veicolo per la rilevazione di dati e che quindi potrebbe essere lo strumento per l'acquisizione di elementi volti a migliorare la referenziazione del dato della banca dati OMI.

Vi ringrazio ancora per l'invito e l'interessante giornata.

Ormai siamo al termine di questa interessantissima iniziativa e, pur avendo già trattato quest'ultimo tema nel corso del primo intervento, vorrei ancora sottolineare l'importanza di avere la disponibilità di una maggiore disaggregazione dei dati relativi allo *stock* e ribadire, appunto, l'importanza dei dati sulle locazioni, e poi, ovviamente, avendo ascoltato tutti gli interventi con i relativi suggerimenti, mi viene da fare gli auguri a te Direttore e al tuo *staff* per il lavoro da svolgere che non è poco. C'è da lavorare parecchio.

Grazie per questa iniziativa e veramente auguri per un buon lavoro.

I forum: qualche considerazione conclusiva

DI GIANNI GUERRIERI*

I partecipanti ai due *forum* hanno affrontato nei loro interventi diversi e molteplici temi. In queste brevi considerazioni si tralasciano i pur importanti apprezzamenti e l'individuazione dei pregi che contraddistinguono la produzione dell'OMI. Si intende concentrare l'attenzione, invece, sulla segnalazione delle criticità riscontrate e sui suggerimenti in ordine agli orizzonti di sviluppo. Questo, sia per fornire delle prime, parziali, risposte alle sollecitazioni, sia per tentare di individuare un percorso per gli anni futuri.

Nella **Figura 1** sono riportate i concetti e le parole più frequenti sui temi suggeriti dagli interventi nei due *forum* del 15 e del 16 settembre come elementi di criticità e indicazioni di sviluppo per l'OMI.

Figura 1: parole, concetti e le loro frequenze nei Forum



* G. Guerrieri, Direttore centrale Servizi estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Una gamma di argomenti abbastanza ampia per affrontarli specificatamente. Non potrò che sintetizzare i temi per categorie prevalenti e per un giudizio, necessariamente soggettivo, di rilevanza. Ovviamente questo comporta che temi specifici e di dettaglio non saranno qui analizzati, pur se comunque di interesse e pur facendo parte della mappa concettuale delle **Figura 1**.

La questione dello stock immobiliare e delle compravendite (NTN)

Uno tra gli argomenti maggiormente sollevati, declinato su diversi piani, attiene l'informazione concernente lo *stock* immobiliare. Sono stati sottolineati problemi di coerenza tra le diverse fonti pubbliche (in primo luogo ISTAT e OMI/Catasto) sulla quantificazione del numero di unità immobiliari, problemi di esatta individuazione della tipologia/destinazione d'uso, di indisponibilità delle informazioni sulle principali caratteristiche degli immobili (epoca di costruzione, classe energetica, stato manutentivo), sulla disponibilità delle consistenze e loro coerenza definitoria con altre fonti.

Alcune di tali questioni si trascinano, di per sé, anche sulle informazioni concernenti le statistiche sulle unità compravendute.

Un punto essenziale è la scelta operata dall'OMI di fondare il proprio sistema informativo sulle banche dati catastali (archivi censuari e cartografia). Quest'ultime, infatti, sono le uniche a contenere le informazioni sul patrimonio immobiliare italiano aggiornate quotidianamente, sulla base di dichiarazione di parte (tramite DocFa e Pregeo) o di operazioni di correzione amministrativa, con massima granularità e georeferenziazione territoriale, pure tanto apprezzata. A questi indiscutibili pregi si affiancano, però, le criticità segnalate. Alcune è pensabile poterle affrontare.

Per esempio, sulla individuazione del numero dello *stock* abitativo, si può cercare di operare delle approssimazioni che restituiscano un dato più corrispondente alla realtà. Ma questo tentativo può essere effettuato su grandi aggregazioni territoriali (sui grandi numeri) ai fini di alcune statistiche (il valore del patrimonio italiano); appare invece assai problematico riuscire a riportare quel parametro di approssimazione ad un livello micro-territoriale (la zona OMI, a volte il Comune) per ottenere un *database* coerente con le esigenze delle analisi in altri campi (per esempio le unità compravendute, i mutui ipotecari ecc.), che richiedono l'integrazione tra archivi diversi connessi essenzialmente per tramite dell'identificativo catastale. Un esempio pratico è l'unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio che in catasto risulta un'abitazione. Ciò accade, ad esempio, quando in una zona censuaria nel quadro tariffario non è compresa la tariffa per la categoria A/10 (uffici e studi privati) e il classamento catastale, ovvero l'attribuzione di una categoria e di una rendita, fa riferimento ad una categoria ritenuta più prossima tra quelle, generalmente, comprese nel gruppo A. Ovviamente, in tal caso, dal lato delle analisi sulle compravendite, l'incrocio dell'identificativo catastale (contenuto nella trascrizione dell'atto traslativo) con la banca dati catastale restituirà l'informazione che si tratta di una compravendita di un'unità ad uso residenziale. Se a livello aggregato si può tentare di effettuare una stima, utilizzando ipotesi ragionevoli di confronto con altre fonti, che depuri il dato da quelle che sono in realtà utilizzate ad ufficio e non ad abitazione, a livello micro questa operazione è di fatto impossibile: quali singole e specifiche unità immobiliari andrebbero riclassificate da abitazioni ad ufficio? La risposta può trovarsi solo in una verifica puntuale, una ad una, che consenta di procedere ad un corretto classamento. Missione altamente implausibile per costi e incertezza del risultato. Se si andasse, quindi, nella direzione (unica possibile) di correggere il solo livello aggregato, si avrebbero due livelli informativi (aggregato e disaggregato) non coerenti, con effetti comunque distorsivi su alcuni indicatori tipo l'IMI, per il quale, anche a livello aggregato, avremmo al numeratore un numero di unità compravendute – quale somma di singole unità – classificate in base a quel che risulta in catasto, e al denominatore uno *stock* costruito con una stima *ad hoc* non coerente con il dato delle compravendite. Questa è

una delle ragioni per cui il punto di riferimento, con tutti i limiti e senza correttivi, è la banca dati catastale. Quest'ultima, peraltro, nel corso degli anni, è decisamente migliorata qualitativamente, basti pensare alle operazioni "immobili fantasma" o "immobili rurali", che hanno consentito di riportare nella banca dati immobili fino a quel momento mai dichiarati o non inseriti.

Ritengo sul punto, che alcuni sforzi possano essere fatti, come ho accennato, per stimare un dato aggregato più corrispondente alla realtà, ma il cui utilizzo non può che essere parziale e limitato ad alcune specifiche elaborazioni macro-economiche.

Altra e diversa questione è quella di corredare le informazioni sullo *stock* e sulle compravendite con quante più caratteristiche possibili inerenti le singole unità immobiliari. Una fonte da cui cercare di trarre alcuni elementi è sicuramente il DocFa, il documento con cui sono presentate in Catasto le richieste di accatastamento o di variazione e che contiene diversi dati, alcuni disponibili solo nella versione più recente (destinazione d'uso nell'ambito della categoria catastale, utile soprattutto per le unità del Gruppo D, epoca di costruzione e alcune caratteristiche edilizie del fabbricato, poligoni di cui si compone la superficie dell'unità immobiliare delle categorie ordinarie, ecc.). I limiti sono nel fatto che molte di tali informazioni attengono solo a quella parte di *stock* aggiornato con le più recenti versioni del DocFa (la versione del DocFa 4 inizia nel 2012 con successive *re-release* fino al 2019). In secondo luogo, i modelli DocFa non formano un *database* strutturato, bensì sono concepiti come documenti da consultare singolarmente in fase di determinazione, verifica e accertamento della rendita catastale. Quindi il lavoro su questo fronte, per estrarre specifiche caratteristiche su una porzione limitata dello *stock*, non è né semplice né privo di costi.

Ulteriori caratteristiche, come la classe energetica, potrebbero essere tratte dal Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE) gestito da ENEA che raccoglie e centralizza in un'unica banca dati gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) di edifici e unità immobiliari presenti nei Catasti di Regioni e Province autonome (attualmente 15 su potenziali 21). L'APE deve essere, a legislazione vigente, allegato al contratto di compravendita, a parte alcune eccezioni, e trasmesso alla Regione competente. Teoricamente, quindi, su questa specifica caratteristica, potrebbe essere possibile integrare le informazioni sull'immobile oggetto di compravendita. Molto dipende, come per tutti gli archivi amministrativi, dalla concreta integrabilità dei dati disponibili nei diversi archivi. Peraltro, secondo il recente (settembre 2020) Rapporto annuale sulla Certificazione Energetica degli Edifici redatto da ENEA e CTI (Comitato Termotecnico Italiano), risultano 4,5 milioni di attestati di prestazione energetica (APE) compresi nel periodo 2016-2019, di cui l'85% riguardanti immobili residenziali. Se sullo *stock* (si rammenta infatti che solo le abitazioni censite in catasto sono oltre 30 milioni) l'informazione è assai limitata, sul flusso delle compravendite questo archivio SIAPE è senz'altro interessante. Per altre caratteristiche, quale lo stato manutentivo, invece, l'unica informazione può trarsi dai flussi informativi provenienti dall'utilizzo delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni, da cui può desumersi se l'immobile è stato oggetto di qualche intervento manutentivo. Anche in questo caso, ovviamente, l'utilizzo operativo di queste informazioni va verificato in relazione alla concreta possibilità di incrociare esattamente il dato catastale sull'unità immobiliare (identificativo) con le informazioni rese dai diversi archivi qui citati.

Per quel concerne il dato assai rilevante, tra le caratteristiche di una unità immobiliare, relativo alla consistenza in termini di superficie, si devono sottolineare due aspetti. Il primo è che questo dato è disponibile in catasto solo per alcune categorie catastali: non è disponibile, invece, allo stato attuale, per le categorie speciali dei gruppi D ed E. Il secondo aspetto riguarda il calcolo della superficie: il catasto fa riferimento nell'elaborazioni della superficie, sulla base delle planimetrie esistenti, ai criteri stabiliti dal DPR 138 del 1998 (allegato C). Fuoriuscire da questi criteri, per utilizzarne diversi, è oggettivamente poco plausibile per i costi che ciò richiede-

rebbe. Peraltro uno studio specifico², ha mostrato che risulterebbe sostanzialmente irrilevante l'impatto di una modifica dei criteri di calcolo della superficie previsti dal D.P.R. n. 138 del 1998, simulato mediante una variazione dei coefficienti di ragguaglio, con riferimento al settore residenziale (qualche problema si avrebbe per i negozi). In questo senso, ritengo che, almeno per ora, l'utilizzazione della superficie catastale, così come oggi determinata, non possa che permanere.

Per alcuni attributi specificamente concernenti il flusso di unità immobiliari compravendute, alcuni miglioramenti suggeriti ritengo che possano essere conseguiti. Mi riferisco alla classificazione delle unità compravendute, in particolare ad uso abitativo, tra nuove ed esistenti e tra quelle destinate ad abitazione per la residenza e quelle destinate ad investimento, o ad altro. Non si tratta di informazioni native nell'ambito degli adempimenti amministrativi-fiscali. Pertanto si potranno indicare delle stime mediante variabili *proxy*.

Per esempio, l'acquisto della "prima casa" è fiscalmente agevolato ai fini dell'imposta sul registro ed è tracciata ai fini del pagamento dell'imposta. La definizione di "prima casa" come prevista nell'imposta di registro, tuttavia, non coincide con quella di "abitazione principale" ai fini IRPEF e IMU, anche se sono largamente sovrapponibili al momento della compravendita. In pratica, non sapremo esattamente quante abitazioni principali sono state acquistate in un dato territorio ed un dato anno, ma avremo una *proxy* utile per monitorare gli andamenti. Per gli acquisti volti all'investimento (per ottenere flussi di canoni di locazione), si dovrà procedere ad una specifica elaborazioni che verifichi se, dato un certo tempo convenzionalmente stabilito, quell'unità immobiliare è stata locata. Per quel che non risulta classificabile né in un modo, né in un altro si potrebbe ipotizzare, solo per le abitazioni, che se la località di acquisto è a vocazione turistica, allora potrebbe trattarsi di una seconda casa per il tempo libero. Non tutti questi incroci e queste elaborazioni, tuttavia, possono essere disponibili tempestivamente. Ad esempio, l'elaborazione necessaria ad effettuare un conteggio ed una stima delle unità acquistate e poi poste in locazione, se si ipotizza in dodici mesi il tempo convenzionalmente assunto che passa tra acquisto e locazione, potrebbe essere effettuata solo dopo un anno dall'acquisto.

Anche la distinzione tra unità immobiliari nuove ed esistenti può essere effettuata adottando l'ipotesi - si tratta anche qui di ottenere una variabile *proxy* - che l'abitazione nuova coincida con quella in cui il soggetto venditore sia un titolare di partita IVA. Ovviamente, adottando tale ipotesi, si esclude per definizione il caso della costruzione in economia da parte di un soggetto non imprenditoriale dell'unità immobiliare posta in vendita. Attualmente questa circostanza è oggettivamente sempre meno diffusa, ma fino a trent'anni fa, specie in alcune aree del paese, non era affatto rara. D'altra parte, si includono le vendite di immobili ristrutturati (riqualificati o riconvertiti da altre destinazioni) o vendite di soggetti IVA ma non "costruttori".

In ultimo, una segmentazione delle compravendite in relazione agli oggetti immobiliari che hanno usufruito delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni è forse possibile.

Ora che l'OMI ha consolidato le serie storiche sulle compravendite e compiuto una significativa messa a punto delle metodologie impiegate per la loro elaborazione (si rinvia alle note metodologiche pubblicate sul sito Internet dell'Agenzia), è possibile cercare di allargare lo spettro delle diverse componenti degli acquisti, soprattutto nel mercato residenziale. L'esito, ovviamente, dipenderà dal grado di riuscita degli incroci tra i diversi archivi su cui procedere alla elaborazione.

Infine, sulla questione dello *stock* e delle compravendite (NTN) è stata richiesta una disaggregazione dei dati e una loro accessibilità a livello micro-territoriale (zona OMI). Allo stato attuale, il dato NTN è disponibile a livello comunale accedendo ai servizi autenticati dell'Agenzia (Fisconline e Entratel), mentre il dato dello *stock* è disponibile con dettaglio a livello comunale su specifica e motivata richiesta con finalità di studio e ricerca. A parte la questione dell'accessibilità e della fruibilità dei dati, altro tema segnalato di cui diremo dopo, la disag-

² A. Angelini, E. Ghirardo e E. Saporito *Criteri per la determinazione della superficie catastale: analisi e riflessioni*, Quaderni dell'Osservatorio, 2015.

gregazione per zona OMI è disponibile, ma incontra alcune difficoltà per la sua pubblicazione. Anzitutto, si pone il problema della continuità delle serie storiche, ossia l'identico problema segnalato per le quotazioni OMI, allorché risultino variati i perimetri delle zone. Qui, a differenza delle quotazioni, è possibile però riuscire ad identificare esattamente la posizione geografica di ciascuna unità dello *stock* e del NTN, e quindi a superare con alcune elaborazioni il problema. Altra questione è che non sempre, per motivi risalenti alla formazione del catasto e della cartografia sono esattamente georiferibili su cartografia tutte le unità immobiliari a livello *sub-comunale*. In ogni caso, è un percorso che è possibile attivare già dal prossimo anno.

La questione delle statistiche sui terreni

L'OMI, in questi primi vent'anni, ha concentrato la sua attenzione esclusivamente sui fabbricati, non producendo statistiche periodiche sui terreni, né in termini di *stock*, né in termini di compravendite, né con riguardo alle quotazioni. L'unica pubblicazione riguarda i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali di esproprio e questa pubblicazione riporta semplicemente i contenuti delle delibere di dette Commissioni componendo un archivio nazionale (privo di valore legale, in quanto fanno fede esclusivamente gli atti pubblicati nei Bollettini ufficiali regionali). Le ragioni di questa scelta sono dipese soprattutto da una questione di risorse impiegabili, data anche la diversa rilevanza oggettiva dei due mercati. Una volta consolidato, seppure ancora da sviluppare, il "mondo dei fabbricati", è arrivato il momento per costruire (e lo stiamo facendo) anche un *database* dello *stock* e delle compravendite relativo ai terreni. La questione, anche in questo caso, ha diverse complicazioni, in particolare in ordine agli attributi da associare all'informazione inerente lo *stock* o la compravendita. L'unica informazione in catasto, oltre all'ubicazione e alla superficie (e alle rendite, ovviamente), riguarda il tipo di coltura prevalente. Al riguardo, tuttavia, la variazione colturale dipende dalla dichiarazione di parte che non sempre è aggiornata, tranne per quei terreni oggetto di periodica dichiarazione ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli. Infatti, dal 1° gennaio 2007, sulla base di tali dichiarazioni l'Agea - Agenzia per le erogazioni in agricoltura - ogni anno propone all'Agenzia delle entrate l'aggiornamento della banca dati del Catasto terreni. Questo aggiornamento periodico (e in qualche misura automatico) attiene però unicamente ad una parte dei terreni. Per quelli non inerenti l'erogazione dei suddetti contributi il dato colturale potrebbe rivelarsi obsoleto. Inoltre, in ambito catastale, non si ha alcuna informazione sulla edificabilità o meno dei terreni, né questa è ricavabile, in modo sistematico e generale, dalle informazioni detenute dai Comuni (almeno allo stato attuale). Tuttavia, dal lato delle compravendite, l'informazione potrebbe essere intercettata in quanto nel Modello di Adempimento Unico Telematico, in uso per registrazione, trascrizione, annotazione e voltura degli atti immobiliari, nella parte dedicata alla registrazione va spuntato il codice negozio specificamente attinente alla compravendita di aree edificabili.

Come si è accennato i *database* relativi a *stock* e unità compravendute di terreni sono in corso di costruzione. I tempi per avviare la pubblicazione di statistiche periodiche dipenderanno dai risultati delle analisi e degli studi su tali *database* necessari per verificare attendibilità, anomalie, completezza e coerenza delle informazioni raccolte.

Per quel che riguarda le quotazioni, invece, oltre ad esistere un problema di insufficienza di risorse per procedere localmente in modo analogo ai fabbricati, sussiste anche un problema concettuale connesso specificamente alla significatività di un prezzo qualora non riferito alla coltura prevalente (o alla iso-produttività media del terreno per un insieme di colture possibili) che, come si è detto, non sempre risulta aggiornata. Per non parlare dei casi in cui il terreno risulta edificabile.

Su questo tema, qualora si decidesse di affrontarlo, si dovrà effettuare un periodo di studio e di analisi assieme ad altri soggetti interessati e specializzati sul tema.

La questione delle statistiche sulle locazioni

Sulle statistiche relative alle locazioni si può andare incontro ad alcune sollecitazioni inerenti, in particolare, il tema della disponibilità di dati territorialmente disaggregati. Occorre partire dal fatto che, per esempio con riferimento alle abitazioni locate nel 2019 ed escludendo i contratti di locazione inerenti solo una porzione dell'unità immobiliare, il mercato delle locazioni analizzato rappresenta, a seconda del segmento, tra il 89% e il 94% circa dell'universo di riferimento. Ciò avviene anche in quanto una parte degli identificativi catastali scritti nel modello telematico per i contratti locativi, che non sono gestiti da un notaio e non sono soggetti a pubblicità immobiliare, non incrocia negli archivi catastali. Questo vuol dire che disaggregando i dati territorialmente la percentuale di copertura potrebbe anche essere più bassa. Ciò implica che i livelli di disaggregazione potranno essere possibili a livello comunale probabilmente per i comuni di una certa grandezza.

Quanto poi alla tempistica dell'informazione, è possibile procedere verso una trimestralizzazione del dato oggi fornito solo come consuntivo annuale.

In ordine, infine, alla elaborazione di alcuni indicatori significativi, quale il *vacancy ratio*, allo stato è un impegno di studio che l'OMI può assumere, tenuto conto delle risorse disponibili. Il dato sui cosiddetti immobili a disposizione, pubblicato nel rapporto *Gli immobili in Italia*, ovviamente non dice nulla riguardo all'effettivo numero di unità immobiliari in attesa di essere locate o comunque che risultano effettivamente non utilizzate in alcun modo. Infatti, all'interno degli immobili a disposizione convergono molteplici situazioni. Tipicamente, a parte la patologia della locazione "in nero", in particolare nel caso dell'uso abitativo, sono inserite le abitazioni utilizzate per il tempo libero (seconde case e terze case) e non è possibile, allo stato, operare una differenziazione tra gli oggetti sulla base dei dati amministrativi disponibili.

La questione dell'accessibilità e della fruibilità dei dati e dei microdati

In ultimo, vorrei accennare alla questione dell'accessibilità e fruibilità dei dati pubblicati e dei cosiddetti microdati (o dati grezzi) afferenti alle transazioni.

Dovremo lavorare per una ulteriore messa a disposizione in formato elaborabile dei dati che già oggi formano oggetto di pubblicazioni. Per fare un esempio, per il mercato delle locazioni i dati annuali contenuti nel rapporto residenziale sono disponibili, aggregati, solo nel *report* disponibile nel formato pdf.

Da questo punto di vista, si dovrà procedere anche ad una razionalizzazione delle pagine del sito internet dove inserire la divulgazione dei dati (per esempio per i mutui ipotecari è disponibile la serie storica – in termini di numeri indice – in formato excel come allegato al relativo rapporto annuale), la razionalizzazione dei periodi disponibili, e infine rendere quanto più disponibili i dati sul sito internet senza necessità di autenticazione favorendo, in tal modo, anche la disponibilità del dato a livello internazionale. Sicuramente, si potrà verificare, con il partner SOGEI, la possibilità di migliorare l'usabilità e la fruibilità delle interfacce, con strumenti utili alla costruzione di tabelle personalizzate.

Altra e diversa questione è l'accessibilità ai micro dati "originari", cioè, per essere chiari e limitandosi alle compravendite e agli affitti, i dati elementari contenuti nei singoli atti traslativi e contratti di locazione. Su questo la disponibilità di alcuni di questi dati è interdetta dall'esistenza di specifiche norme fiscali. Per esempio, gli atti del registro inerenti le locazioni, non essendo oggetto di atto pubblico, sono consultabili, per legge, solo dalle parti contraenti, dei loro aventi causa o di coloro nel cui interesse la registrazione è stata eseguita; il rilascio di copie ad altre persone può avvenire soltanto su autorizzazione del Tribunale competente. Oppure laddove vi sono informazioni che si ottengono da visure soggette a specifiche tasse. Oltre a ciò vi sono le questioni attinenti al tema della tutela dei dati personali. Su questo punto la questione travalica le competenze dell'OMI e dell'Agenzia delle entrate. Come è stato detto in un intervento del *forum*, trattandosi del bilanciamento di interessi importanti ma diversi (tutela della *privacy* da un lato, e trasparenza del mercato, dall'altro), la questione si

pone in termini di scelta eminentemente politica che richiede l'intervento, in caso, del legislatore, come avvenuto nell'esperienza del governo francese. Un piccolo passo in avanti lo faremo, a normativa data e rispettando assolutamente i vincoli fiscali e quelli della tutela dei dati personali, con il servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati attivato lo scorso 7 dicembre che consente di consultare, in forma anonimizzata anche in termini di geolocalizzazione, alcune informazioni economiche tratte dagli atti traslativi con un opportuno incrocio tra i diversi archivi disponibili.

Altre questioni e sollecitazioni, come si può osservare dalla **Figura 1** sono state proposte nei *forum*. Su alcune, gli articoli della prima parte di questo numero dei Quaderni, forniscono ulteriori analisi e approfondimenti. Credo e spero di aver colto e dato risposta comunque, in queste brevi conclusioni, alle esigenze maggiormente avvertite.