

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
