

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