

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**

---

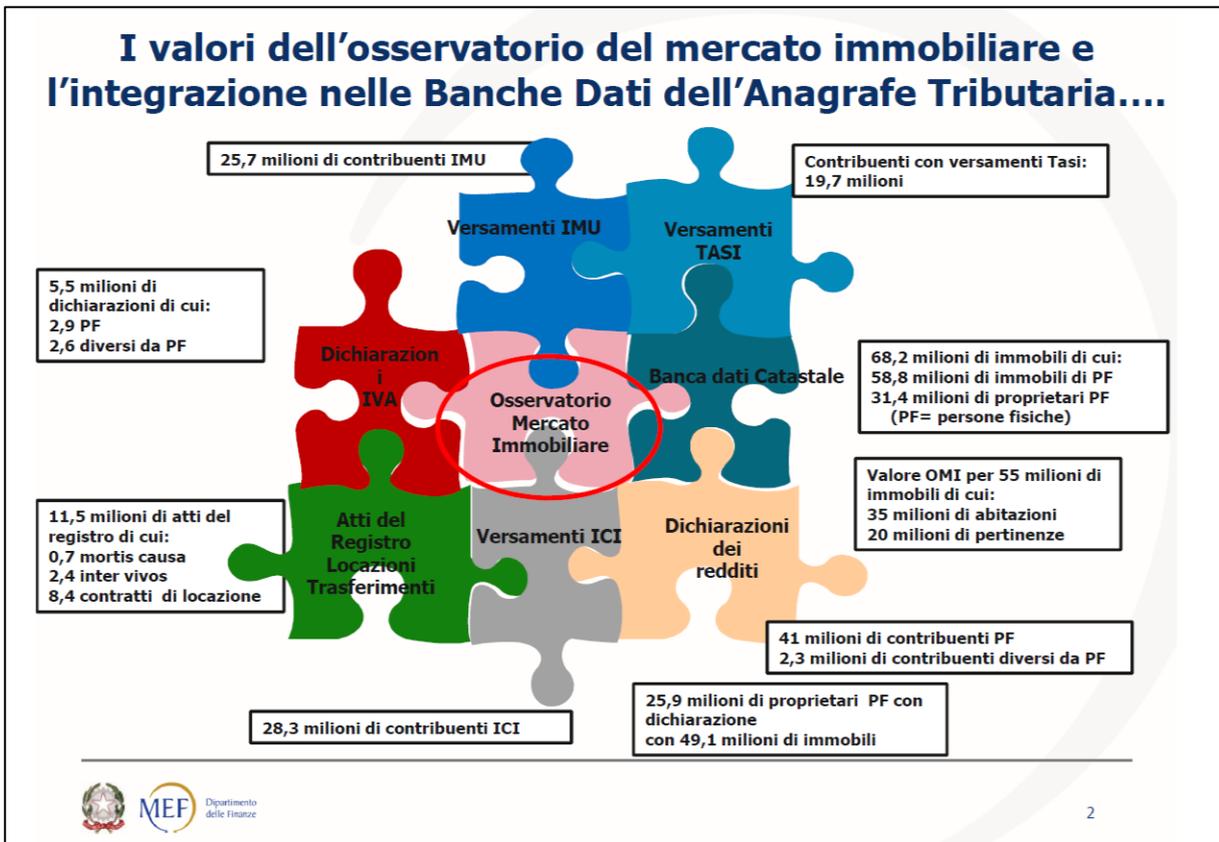
*DIRETTORE DELLA DIR. STUDI E RICERCHE ECONOMICO –FISCALI- MEF*

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



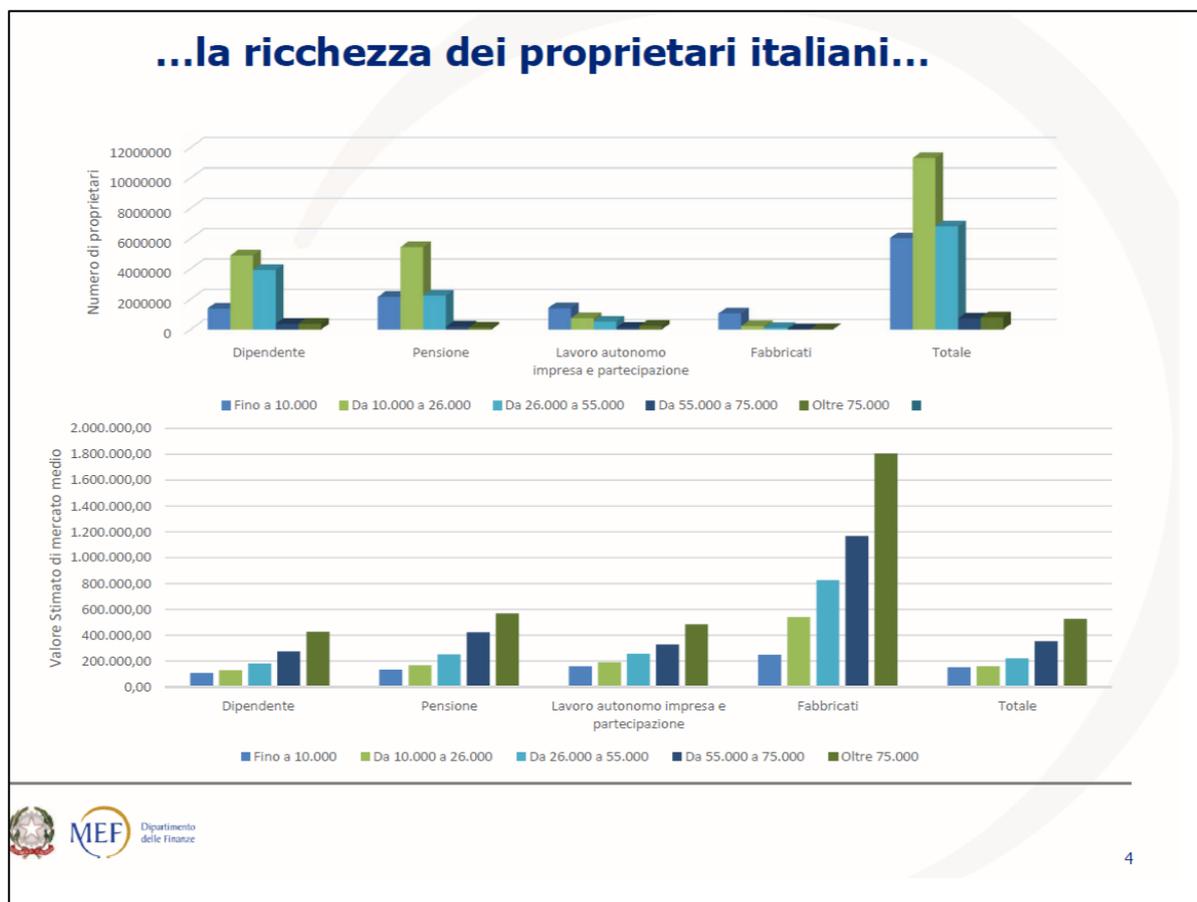
Questo indicatore, nelle ultime rilevazioni pubblicate nel volume “*Gli immobili in Italia*” redatto assieme dal DF e dall’OMI, segnala come il *gap* tra valore di mercato e valori imponibili a fini IMU nel 2017 sia stato paria circa 2 volte per le abitazioni principali e secondarie, risultando in particolare 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.

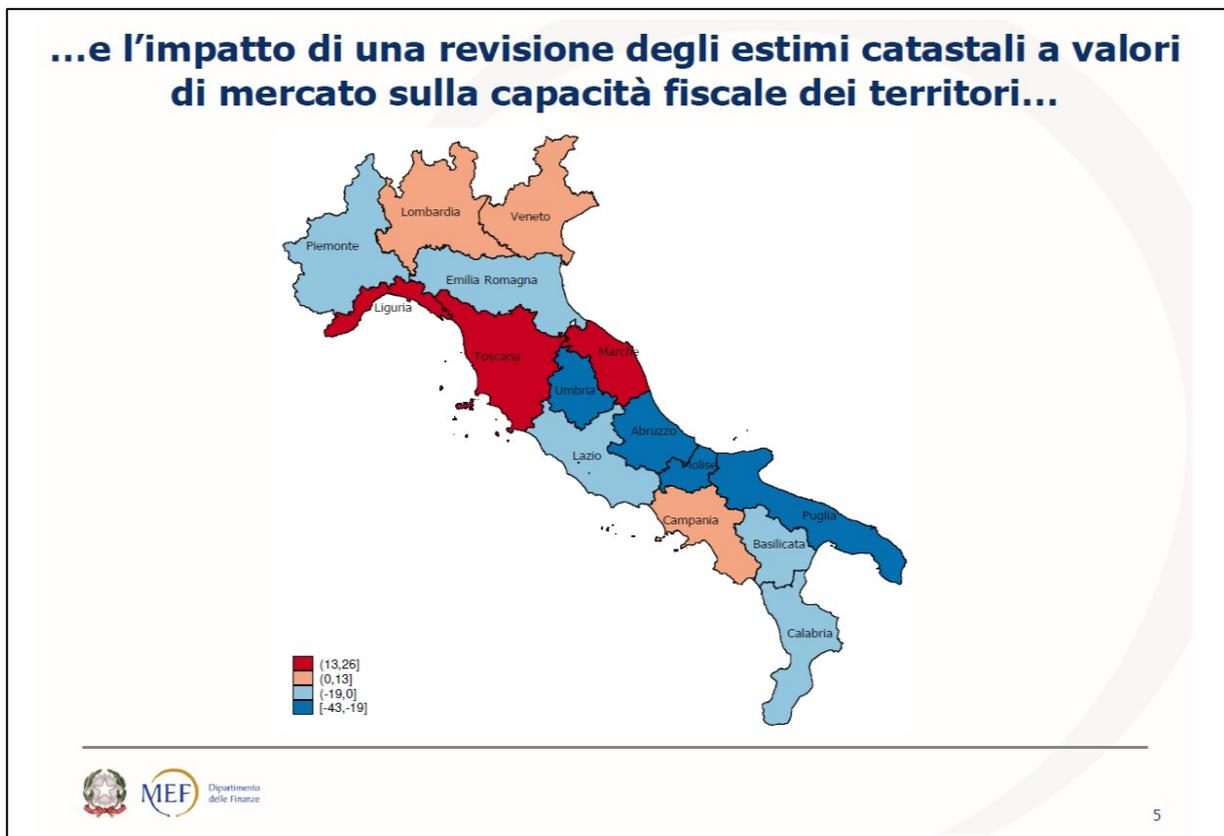
Un altro utilizzo importante della banca dati integrata ai fini delle analisi di *policy*, ma soprattutto ai fini concreti della distribuzione di risorse sui territori, è legato al meccanismo del fondo di solidarietà comunale. La funzione del fondo di solidarietà comunale è quello di ripartire risorse 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 susciti 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 problematiche 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 classificazioni 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.