

Una gamma di argomenti abbastanza ampia per affrontarli specificatamente. Non potrò che sintetizzare i temi per categorie prevalenti e per un giudizio, necessariamente soggettivo, di rilevanza. Ovviamente questo comporta che temi specifici e di dettaglio non saranno qui analizzati, pur se comunque di interesse e pur facendo parte della mappa concettuale delle **Figura 1**.

La questione dello stock immobiliare e delle compravendite (NTN)

Uno tra gli argomenti maggiormente sollevati, declinato su diversi piani, attiene l'informazione concernente lo *stock* immobiliare. Sono stati sottolineati problemi di coerenza tra le diverse fonti pubbliche (in primo luogo ISTAT e OMI/Catasto) sulla quantificazione del numero di unità immobiliari, problemi di esatta individuazione della tipologia/destinazione d'uso, di indisponibilità delle informazioni sulle principali caratteristiche degli immobili (epoca di costruzione, classe energetica, stato manutentivo), sulla disponibilità delle consistenze e loro coerenza definitoria con altre fonti.

Alcune di tali questioni si trascinano, di per sé, anche sulle informazioni concernenti le statistiche sulle unità compravendute.

Un punto essenziale è la scelta operata dall'OMI di fondare il proprio sistema informativo sulle banche dati catastali (archivi censuari e cartografia). Quest'ultime, infatti, sono le uniche a contenere le informazioni sul patrimonio immobiliare italiano aggiornate quotidianamente, sulla base di dichiarazione di parte (tramite DocFa e Pregeo) o di operazioni di correzione amministrativa, con massima granularità e georeferenziazione territoriale, pure tanto apprezzata. A questi indiscutibili pregi si affiancano, però, le criticità segnalate. Alcune è pensabile poterle affrontare.

Per esempio, sulla individuazione del numero dello *stock* abitativo, si può cercare di operare delle approssimazioni che restituiscano un dato più corrispondente alla realtà. Ma questo tentativo può essere effettuato su grandi aggregazioni territoriali (sui grandi numeri) ai fini di alcune statistiche (il valore del patrimonio italiano); appare invece assai problematico riuscire a riportare quel parametro di approssimazione ad un livello micro-territoriale (la zona OMI, a volte il Comune) per ottenere un *database* coerente con le esigenze delle analisi in altri campi (per esempio le unità compravendute, i mutui ipotecari ecc.), che richiedono l'integrazione tra archivi diversi connessi essenzialmente per tramite dell'identificativo catastale. Un esempio pratico è l'unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio che in catasto risulta un'abitazione. Ciò accade, ad esempio, quando in una zona censuaria nel quadro tariffario non è compresa la tariffa per la categoria A/10 (uffici e studi privati) e il classamento catastale, ovvero l'attribuzione di una categoria e di una rendita, fa riferimento ad una categoria ritenuta più prossima tra quelle, generalmente, comprese nel gruppo A. Ovviamente, in tal caso, dal lato delle analisi sulle compravendite, l'incrocio dell'identificativo catastale (contenuto nella trascrizione dell'atto traslativo) con la banca dati catastale restituirà l'informazione che si tratta di una compravendita di un'unità ad uso residenziale. Se a livello aggregato si può tentare di effettuare una stima, utilizzando ipotesi ragionevoli di confronto con altre fonti, che depuri il dato da quelle che sono in realtà utilizzate ad ufficio e non ad abitazione, a livello micro questa operazione è di fatto impossibile: quali singole e specifiche unità immobiliari andrebbero riclassificate da abitazioni ad ufficio? La risposta può trovarsi solo in una verifica puntuale, una ad una, che consenta di procedere ad un corretto classamento. Missione altamente implausibile per costi e incertezza del risultato. Se si andasse, quindi, nella direzione (unica possibile) di correggere il solo livello aggregato, si avrebbero due livelli informativi (aggregato e disaggregato) non coerenti, con effetti comunque distorsivi su alcuni indicatori tipo l'IMI, per il quale, anche a livello aggregato, avremmo al numeratore un numero di unità compravendute – quale somma di singole unità – classificate in base a quel che risulta in catasto, e al denominatore uno *stock* costruito con una stima *ad hoc* non coerente con il dato delle compravendite. Questa è

una delle ragioni per cui il punto di riferimento, con tutti i limiti e senza correttivi, è la banca dati catastale. Quest'ultima, peraltro, nel corso degli anni, è decisamente migliorata qualitativamente, basti pensare alle operazioni "immobili fantasma" o "immobili rurali", che hanno consentito di riportare nella banca dati immobili fino a quel momento mai dichiarati o non inseriti.

Ritengo sul punto, che alcuni sforzi possano essere fatti, come ho accennato, per stimare un dato aggregato più corrispondente alla realtà, ma il cui utilizzo non può che essere parziale e limitato ad alcune specifiche elaborazioni macro-economiche.

Altra e diversa questione è quella di corredare le informazioni sullo *stock* e sulle compravendite con quante più caratteristiche possibili inerenti le singole unità immobiliari. Una fonte da cui cercare di trarre alcuni elementi è sicuramente il DocFa, il documento con cui sono presentate in Catasto le richieste di accatastamento o di variazione e che contiene diversi dati, alcuni disponibili solo nella versione più recente (destinazione d'uso nell'ambito della categoria catastale, utile soprattutto per le unità del Gruppo D, epoca di costruzione e alcune caratteristiche edilizie del fabbricato, poligoni di cui si compone la superficie dell'unità immobiliare delle categorie ordinarie, ecc.). I limiti sono nel fatto che molte di tali informazioni attengono solo a quella parte di *stock* aggiornato con le più recenti versioni del DocFa (la versione del DocFa 4 inizia nel 2012 con successive *re-release* fino al 2019). In secondo luogo, i modelli DocFa non formano un *database* strutturato, bensì sono concepiti come documenti da consultare singolarmente in fase di determinazione, verifica e accertamento della rendita catastale. Quindi il lavoro su questo fronte, per estrarre specifiche caratteristiche su una porzione limitata dello *stock*, non è né semplice né privo di costi.

Ulteriori caratteristiche, come la classe energetica, potrebbero essere tratte dal Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE) gestito da ENEA che raccoglie e centralizza in un'unica banca dati gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) di edifici e unità immobiliari presenti nei Catasti di Regioni e Province autonome (attualmente 15 su potenziali 21). L'APE deve essere, a legislazione vigente, allegato al contratto di compravendita, a parte alcune eccezioni, e trasmesso alla Regione competente. Teoricamente, quindi, su questa specifica caratteristica, potrebbe essere possibile integrare le informazioni sull'immobile oggetto di compravendita. Molto dipende, come per tutti gli archivi amministrativi, dalla concreta integrabilità dei dati disponibili nei diversi archivi. Peraltro, secondo il recente (settembre 2020) Rapporto annuale sulla Certificazione Energetica degli Edifici redatto da ENEA e CTI (Comitato Termotecnico Italiano), risultano 4,5 milioni di attestati di prestazione energetica (APE) compresi nel periodo 2016-2019, di cui l'85% riguardanti immobili residenziali. Se sullo *stock* (si rammenta infatti che solo le abitazioni censite in catasto sono oltre 30 milioni) l'informazione è assai limitata, sul flusso delle compravendite questo archivio SIAPE è senz'altro interessante. Per altre caratteristiche, quale lo stato manutentivo, invece, l'unica informazione può trarsi dai flussi informativi provenienti dall'utilizzo delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni, da cui può desumersi se l'immobile è stato oggetto di qualche intervento manutentivo. Anche in questo caso, ovviamente, l'utilizzo operativo di queste informazioni va verificato in relazione alla concreta possibilità di incrociare esattamente il dato catastale sull'unità immobiliare (identificativo) con le informazioni rese dai diversi archivi qui citati.

Per quel concerne il dato assai rilevante, tra le caratteristiche di una unità immobiliare, relativo alla consistenza in termini di superficie, si devono sottolineare due aspetti. Il primo è che questo dato è disponibile in catasto solo per alcune categorie catastali: non è disponibile, invece, allo stato attuale, per le categorie speciali dei gruppi D ed E. Il secondo aspetto riguarda il calcolo della superficie: il catasto fa riferimento nell'elaborazioni della superficie, sulla base delle planimetrie esistenti, ai criteri stabiliti dal DPR 138 del 1998 (allegato C). Fuoriuscire da questi criteri, per utilizzarne diversi, è oggettivamente poco plausibile per i costi che ciò richiede-

rebbe. Peraltro uno studio specifico², ha mostrato che risulterebbe sostanzialmente irrilevante l'impatto di una modifica dei criteri di calcolo della superficie previsti dal D.P.R. n. 138 del 1998, simulato mediante una variazione dei coefficienti di ragguaglio, con riferimento al settore residenziale (qualche problema si avrebbe per i negozi). In questo senso, ritengo che, almeno per ora, l'utilizzazione della superficie catastale, così come oggi determinata, non possa che permanere.

Per alcuni attributi specificamente concernenti il flusso di unità immobiliari compravendute, alcuni miglioramenti suggeriti ritengo che possano essere conseguiti. Mi riferisco alla classificazione delle unità compravendute, in particolare ad uso abitativo, tra nuove ed esistenti e tra quelle destinate ad abitazione per la residenza e quelle destinate ad investimento, o ad altro. Non si tratta di informazioni native nell'ambito degli adempimenti amministrativi-fiscali. Pertanto si potranno indicare delle stime mediante variabili *proxy*.

Per esempio, l'acquisto della "prima casa" è fiscalmente agevolato ai fini dell'imposta sul registro ed è tracciata ai fini del pagamento dell'imposta. La definizione di "prima casa" come prevista nell'imposta di registro, tuttavia, non coincide con quella di "abitazione principale" ai fini IRPEF e IMU, anche se sono largamente sovrapponibili al momento della compravendita. In pratica, non sapremo esattamente quante abitazioni principali sono state acquistate in un dato territorio ed un dato anno, ma avremo una *proxy* utile per monitorare gli andamenti. Per gli acquisti volti all'investimento (per ottenere flussi di canoni di locazione), si dovrà procedere ad una specifica elaborazioni che verifichi se, dato un certo tempo convenzionalmente stabilito, quell'unità immobiliare è stata locata. Per quel che non risulta classificabile né in un modo, né in un altro si potrebbe ipotizzare, solo per le abitazioni, che se la località di acquisto è a vocazione turistica, allora potrebbe trattarsi di una seconda casa per il tempo libero. Non tutti questi incroci e queste elaborazioni, tuttavia, possono essere disponibili tempestivamente. Ad esempio, l'elaborazione necessaria ad effettuare un conteggio ed una stima delle unità acquistate e poi poste in locazione, se si ipotizza in dodici mesi il tempo convenzionalmente assunto che passa tra acquisto e locazione, potrebbe essere effettuata solo dopo un anno dall'acquisto.

Anche la distinzione tra unità immobiliari nuove ed esistenti può essere effettuata adottando l'ipotesi - si tratta anche qui di ottenere una variabile *proxy* - che l'abitazione nuova coincida con quella in cui il soggetto venditore sia un titolare di partita IVA. Ovviamente, adottando tale ipotesi, si esclude per definizione il caso della costruzione in economia da parte di un soggetto non imprenditoriale dell'unità immobiliare posta in vendita. Attualmente questa circostanza è oggettivamente sempre meno diffusa, ma fino a trent'anni fa, specie in alcune aree del paese, non era affatto rara. D'altra parte, si includono le vendite di immobili ristrutturati (riqualificati o riconvertiti da altre destinazioni) o vendite di soggetti IVA ma non "costruttori".

In ultimo, una segmentazione delle compravendite in relazione agli oggetti immobiliari che hanno usufruito delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni è forse possibile.

Ora che l'OMI ha consolidato le serie storiche sulle compravendite e compiuto una significativa messa a punto delle metodologie impiegate per la loro elaborazione (si rinvia alle note metodologiche pubblicate sul sito Internet dell'Agenzia), è possibile cercare di allargare lo spettro delle diverse componenti degli acquisti, soprattutto nel mercato residenziale. L'esito, ovviamente, dipenderà dal grado di riuscita degli incroci tra i diversi archivi su cui procedere alla elaborazione.

Infine, sulla questione dello *stock* e delle compravendite (NTN) è stata richiesta una disaggregazione dei dati e una loro accessibilità a livello micro-territoriale (zona OMI). Allo stato attuale, il dato NTN è disponibile a livello comunale accedendo ai servizi autenticati dell'Agenzia (Fisconline e Entratel), mentre il dato dello *stock* è disponibile con dettaglio a livello comunale su specifica e motivata richiesta con finalità di studio e ricerca. A parte la questione dell'accessibilità e della fruibilità dei dati, altro tema segnalato di cui diremo dopo, la disag-

² A. Angelini, E. Ghirardo e E. Saporito *Criteri per la determinazione della superficie catastale: analisi e riflessioni*, Quaderni dell'Osservatorio, 2015.

gregazione per zona OMI è disponibile, ma incontra alcune difficoltà per la sua pubblicazione. Anzitutto, si pone il problema della continuità delle serie storiche, ossia l'identico problema segnalato per le quotazioni OMI, allorché risultino variati i perimetri delle zone. Qui, a differenza delle quotazioni, è possibile però riuscire ad identificare esattamente la posizione geografica di ciascuna unità dello *stock* e del NTN, e quindi a superare con alcune elaborazioni il problema. Altra questione è che non sempre, per motivi risalenti alla formazione del catasto e della cartografia sono esattamente georiferibili su cartografia tutte le unità immobiliari a livello *sub-comunale*. In ogni caso, è un percorso che è possibile attivare già dal prossimo anno.

La questione delle statistiche sui terreni

L'OMI, in questi primi vent'anni, ha concentrato la sua attenzione esclusivamente sui fabbricati, non producendo statistiche periodiche sui terreni, né in termini di *stock*, né in termini di compravendite, né con riguardo alle quotazioni. L'unica pubblicazione riguarda i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali di esproprio e questa pubblicazione riporta semplicemente i contenuti delle delibere di dette Commissioni componendo un archivio nazionale (privo di valore legale, in quanto fanno fede esclusivamente gli atti pubblicati nei Bollettini ufficiali regionali). Le ragioni di questa scelta sono dipese soprattutto da una questione di risorse impiegabili, data anche la diversa rilevanza oggettiva dei due mercati. Una volta consolidato, seppure ancora da sviluppare, il "mondo dei fabbricati", è arrivato il momento per costruire (e lo stiamo facendo) anche un *database* dello *stock* e delle compravendite relativo ai terreni. La questione, anche in questo caso, ha diverse complicazioni, in particolare in ordine agli attributi da associare all'informazione inerente lo *stock* o la compravendita. L'unica informazione in catasto, oltre all'ubicazione e alla superficie (e alle rendite, ovviamente), riguarda il tipo di coltura prevalente. Al riguardo, tuttavia, la variazione colturale dipende dalla dichiarazione di parte che non sempre è aggiornata, tranne per quei terreni oggetto di periodica dichiarazione ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli. Infatti, dal 1° gennaio 2007, sulla base di tali dichiarazioni l'Agea - Agenzia per le erogazioni in agricoltura- ogni anno propone all'Agenzia delle entrate l'aggiornamento della banca dati del Catasto terreni. Questo aggiornamento periodico (e in qualche misura automatico) attiene però unicamente ad una parte dei terreni. Per quelli non inerenti l'erogazione dei suddetti contributi il dato colturale potrebbe rivelarsi obsoleto. Inoltre, in ambito catastale, non si ha alcuna informazione sulla edificabilità o meno dei terreni, né questa è ricavabile, in modo sistematico e generale, dalle informazioni detenute dai Comuni (almeno allo stato attuale). Tuttavia, dal lato delle compravendite, l'informazione potrebbe essere intercettata in quanto nel Modello di Adempimento Unico Telematico, in uso per registrazione, trascrizione, annotazione e voltura degli atti immobiliari, nella parte dedicata alla registrazione va spuntato il codice negozio specificamente attinente alla compravendita di aree edificabili.

Come si è accennato i *database* relativi a *stock* e unità compravendute di terreni sono in corso di costruzione. I tempi per avviare la pubblicazione di statistiche periodiche dipenderanno dai risultati delle analisi e degli studi su tali *database* necessari per verificare attendibilità, anomalie, completezza e coerenza delle informazioni raccolte.

Per quel che riguarda le quotazioni, invece, oltre ad esistere un problema di insufficienza di risorse per procedere localmente in modo analogo ai fabbricati, sussiste anche un problema concettuale connesso specificamente alla significatività di un prezzo qualora non riferito alla coltura prevalente (o alla iso-produttività media del terreno per un insieme di colture possibili) che, come si è detto, non sempre risulta aggiornata. Per non parlare dei casi in cui il terreno risulta edificabile.

Su questo tema, qualora si decidesse di affrontarlo, si dovrà effettuare un periodo di studio e di analisi assieme ad altri soggetti interessati e specializzati sul tema.

La questione delle statistiche sulle locazioni

Sulle statistiche relative alle locazioni si può andare incontro ad alcune sollecitazioni inerenti, in particolare, il tema della disponibilità di dati territorialmente disaggregati. Occorre partire dal fatto che, per esempio con riferimento alle abitazioni locate nel 2019 ed escludendo i contratti di locazione inerenti solo una porzione dell'unità immobiliare, il mercato delle locazioni analizzato rappresenta, a seconda del segmento, tra il 89% e il 94% circa dell'universo di riferimento. Ciò avviene anche in quanto una parte degli identificativi catastali scritti nel modello telematico per i contratti locativi, che non sono gestiti da un notaio e non sono soggetti a pubblicità immobiliare, non incrocia negli archivi catastali. Questo vuol dire che disaggregando i dati territorialmente la percentuale di copertura potrebbe anche essere più bassa. Ciò implica che i livelli di disaggregazione potranno essere possibili a livello comunale probabilmente per i comuni di una certa grandezza.

Quanto poi alla tempistica dell'informazione, è possibile procedere verso una trimestralizzazione del dato oggi fornito solo come consuntivo annuale.

In ordine, infine, alla elaborazione di alcuni indicatori significativi, quale il *vacancy ratio*, allo stato è un impegno di studio che l'OMI può assumere, tenuto conto delle risorse disponibili. Il dato sui cosiddetti immobili a disposizione, pubblicato nel rapporto *Gli immobili in Italia*, ovviamente non dice nulla riguardo all'effettivo numero di unità immobiliari in attesa di essere locate o comunque che risultano effettivamente non utilizzate in alcun modo. Infatti, all'interno degli immobili a disposizione convergono molteplici situazioni. Tipicamente, a parte la patologia della locazione "in nero", in particolare nel caso dell'uso abitativo, sono inserite le abitazioni utilizzate per il tempo libero (seconde case e terze case) e non è possibile, allo stato, operare una differenziazione tra gli oggetti sulla base dei dati amministrativi disponibili.

La questione dell'accessibilità e della fruibilità dei dati e dei microdati

In ultimo, vorrei accennare alla questione dell'accessibilità e fruibilità dei dati pubblicati e dei cosiddetti microdati (o dati grezzi) afferenti alle transazioni.

Dovremo lavorare per una ulteriore messa a disposizione in formato elaborabile dei dati che già oggi formano oggetto di pubblicazioni. Per fare un esempio, per il mercato delle locazioni i dati annuali contenuti nel rapporto residenziale sono disponibili, aggregati, solo nel *report* disponibile nel formato pdf.

Da questo punto di vista, si dovrà procedere anche ad una razionalizzazione delle pagine del sito internet dove inserire la divulgazione dei dati (per esempio per i mutui ipotecari è disponibile la serie storica – in termini di numeri indice – in formato excel come allegato al relativo rapporto annuale), la razionalizzazione dei periodi disponibili, e infine rendere quanto più disponibili i dati sul sito internet senza necessità di autenticazione favorendo, in tal modo, anche la disponibilità del dato a livello internazionale. Sicuramente, si potrà verificare, con il partner SOGEI, la possibilità di migliorare l'usabilità e la fruibilità delle interfacce, con strumenti utili alla costruzione di tabelle personalizzate.

Altra e diversa questione è l'accessibilità ai micro dati "originari", cioè, per essere chiari e limitandosi alle compravendite e agli affitti, i dati elementari contenuti nei singoli atti traslativi e contratti di locazione. Su questo la disponibilità di alcuni di questi dati è interdetta dall'esistenza di specifiche norme fiscali. Per esempio, gli atti del registro inerenti le locazioni, non essendo oggetto di atto pubblico, sono consultabili, per legge, solo dalle parti contraenti, dei loro aventi causa o di coloro nel cui interesse la registrazione è stata eseguita; il rilascio di copie ad altre persone può avvenire soltanto su autorizzazione del Tribunale competente. Oppure laddove vi sono informazioni che si ottengono da visure soggette a specifiche tasse. Oltre a ciò vi sono le questioni attinenti al tema della tutela dei dati personali. Su questo punto la questione travalica le competenze dell'OMI e dell'Agenzia delle entrate. Come è stato detto in un intervento del *forum*, trattandosi del bilanciamento di interessi importanti ma diversi (tutela della *privacy* da un lato, e trasparenza del mercato, dall'altro), la questione si

pone in termini di scelta eminentemente politica che richiede l'intervento, in caso, del legislatore, come avvenuto nell'esperienza del governo francese. Un piccolo passo in avanti lo faremo, a normativa data e rispettando assolutamente i vincoli fiscali e quelli della tutela dei dati personali, con il servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati attivato lo scorso 7 dicembre che consente di consultare, in forma anonimizzata anche in termini di geolocalizzazione, alcune informazioni economiche tratte dagli atti traslativi con un opportuno incrocio tra i diversi archivi disponibili.

Altre questioni e sollecitazioni, come si può osservare dalla **Figura 1** sono state proposte nei *forum*. Su alcune, gli articoli della prima parte di questo numero dei Quaderni, forniscono ulteriori analisi e approfondimenti. Credo e spero di aver colto e dato risposta comunque, in queste brevi conclusioni, alle esigenze maggiormente avvertite.