

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE



# Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

EDIZIONE  
2025

# LA PRODUZIONE DELLE STATISTICHE E LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

## CRITERI, METODI E REGOLE

a cura della **Divisione Servizi**

**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Settore Osservatorio Mercato Immobiliare

Responsabile: **Maurizio Festa**

Gruppo di lavoro: **Erika Ghiraldo e Filippo Lucchese** (coordinatori)

**Isidora Barbaccia, Giovanni Francesco Cantone, Andrea Carretti,  
Irene Cesarano, Paolo Franco, Walter Moscatelli, Fabio Papa,  
Beatrice Squilloni**

Progetto grafico di: **Alessandro Tinelli**

data di pubblicazione: **20 marzo 2025**



[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

Le informazioni rese nel presente Manuale sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito, senza regolare autorizzazione, riprodurre il contenuto di questo volume. Non è consentito l'utilizzo del testo per istruire sistemi di intelligenza artificiale. Le informazioni possono essere utilizzate purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

# INDICE

PREMESSA.....	1
---------------	---

## SEZIONE I

### LA PRODUZIONE STATISTICA DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE..... 1

1	L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	2
1.1	La rilevanza dell'informazione economica nel mercato immobiliare.....	2
1.2	Il ruolo dell'Osservatorio del mercato immobiliare.....	3
2	L'OMI E L'INFORMAZIONE STATISTICA UFFICIALE.....	6
2.1	Il ruolo dell'OMI nel sistema statistico nazionale.....	6
2.2	L'OMI e i principi della qualità.....	8
3	I PRODOTTI E I SERVIZI DELL'OMI.....	16
3.1	La banca dati delle quotazioni immobiliari.....	16
3.2	I report e le statistiche sul patrimonio e sul mercato immobiliare.....	16
3.3	I servizi online dell'Osservatorio del mercato immobiliare.....	19

## SEZIONE II

### LA FORMAZIONE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE .. 22

4	LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI.....	23
5	LA FORMAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE.....	31
5.1	Definizione, caratteri e finalità della zona OMI.....	31
5.2	Criteri per la delimitazione delle zone omogenee.....	32
5.3	Metodologia operativa.....	33
5.4	Schema di formazione delle zone.....	34
5.5	Le schede con le informazioni del comune e della zona.....	37
5.6	Schematizzazione di possibili articolazioni del territorio.....	42
6	L'INDAGINE DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	47
6.1	L'indagine in presenza di dinamica di mercato.....	47
6.2	L'indagine in carenza di dinamica di mercato.....	57
6.3	Elaborazione e analisi dei risultati.....	62

7	L'AGGIORNAMENTO DELLE ZONE OMI.....	68
7.1	Revisione decennale .....	70
7.2	Revisione parziale .....	73
7.3	Rettifica.....	75
7.4	Riallineamento.....	75
7.5	Le applicazioni informatiche per l'aggiornamento delle zone OMI .....	76
8	L'AGGIORNAMENTO DELLA BANCA DATI OMI .....	78
8.1	Determinazione delle quotazioni immobiliari .....	78
8.2	Gli organismi di consultazione e validazione delle quotazioni OMI .....	78
8.3	Validazione delle BDQOMI provinciali.....	80
9	LA BDQOMI NAZIONALE.....	81
9.1	Controllo di coerenza e qualità delle BDQOMI provinciali .....	81
9.2	L'esponibilità delle zonizzazioni comunali su GEOPOI .....	85
9.3	Pubblicazione della BDQOMI nazionale .....	87
9.4	Rettifica delle BDQOMI validate.....	87

ALLEGATO 1: Principali normative di riferimento

ALLEGATO 2: Pubblicazioni OMI

ALLEGATO 3: Istruzioni per la determinazione della superficie delle unità immobiliari per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare

ALLEGATO 4: Le schede di rilevazione

ALLEGATO 5: Nozioni statistiche

ALLEGATO 6: Il valore stimato di mercato (VSM)

ALLEGATO 7: L'OMI, cronaca di un'innovazione nel monitoraggio del mercato immobiliare italiano

## PREMESSA

Con una nuova veste grafica e arricchito di contenuti il “Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI” si rinnova anche nel nome, diventando il “Manuale dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” (d’ora in poi Manuale OMI) con il sottotitolo: “La produzione delle Statistiche e la Banca dati delle quotazioni immobiliari - Criteri, metodi e regole”. Il Manuale OMI, cioè, amplia il suo campo d’informazione, non limitandosi ai criteri, metodi e regole per la formazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari (d’ora in poi BDQOMI), ma estendendolo alla vasta produzione statistica sul patrimonio e sul mercato immobiliare che l’Osservatorio in questi anni ha consolidato e incrementato, anche sviluppando nuovi servizi per i cittadini.

Le funzioni dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (OMI), rispetto a quando fu avviato nel 2004, non sono mutate. La norma istitutiva rimane quella dell’articolo 64, comma 3, del D.lgs. 300 del 1999 secondo cui l’Agenzia delle entrate “gestisce l’osservatorio del mercato immobiliare”. Le funzioni rimangono perciò quelle di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare, di fornire supporto ai servizi estimativi dell’Agenzia mediante la conoscenza del mercato, di fornire supporto ai processi di riforma/revisione del sistema estimativo catastale. A parte quest’ultima funzione, assolta nel supporto ai diversi tentativi di riforma legislativa intervenuti nel corso del tempo, le altre due funzioni hanno prodotto risultati tangibili. In effetti l’OMI è divenuta obiettivamente una fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole nel panorama italiano. Da strumento di ausilio per le attività di stima ad uso esclusivamente interno all’Agenzia, è diventato uno strumento a forte rilevanza esterna, utilizzato da:

- enti ed istituzioni pubbliche anche in base a specifiche norme;
- operatori del mercato immobiliare;
- consulenti tecnici d’ufficio (CTU);
- università e istituti di ricerca per specifici studi di settore.

Tali funzioni sono state assolve mediante due principali linee di attività:

- a) la produzione di statistiche e studi sul mercato immobiliare italiano, atta a valorizzare i dati amministrativi gestiti dall’Agenzia sugli immobili;
- b) la produzione di quotazioni sui valori immobiliari delle principali destinazioni d’uso articolate su una fitta trama territoriale.

Di particolare rilevanza, riguardo al ruolo dell’OMI, è la normativa intervenuta con il D.lgs. 21 aprile 2016, n. 72 di recepimento della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali. In questo ambito, l’articolo 1, comma 2, del D.lgs. citato, introduce al Titolo VI del Testo Unico Bancario (D.lgs. 385 del 1993), il capo I bis e, al suo interno, l’articolo 120-sexiesdecies nel quale è assegnato uno specifico ruolo all’OMI, in continuità con quanto esso già svolge, indicando che *“L’Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l’Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale”*.

Questa versione del Manuale è organizzata in 2 sezioni, per complessivi 9 capitoli, e 7 allegati.

La Sezione I del Manuale è dedicata alla produzione statistica dell'Osservatorio del mercato immobiliare, soffermandosi sul ruolo rivestito nell'OMI, sui prodotti realizzati e i servizi erogati all'utenza.

La Sezione II del Manuale è dedicata agli specifici processi di formazione della BDQOMI, dalla formazione delle zone omogenee in tutti gli ambiti territoriali comunali, all'indagine eseguita nei mercati delle compravendite e delle locazioni, alle elaborazioni e analisi eseguite sui campioni rilevati, fino all'aggiornamento, alla validazione e alla conclusiva pubblicazione nazionale della BDQOMI.

Questa versione del Manuale, infine, viene presentata in una nuova veste grafica, che si spera possa consentire una lettura più agevole.

Resta ferma la funzione principale di questo Manuale che, come per le versioni precedenti, è quella di rappresentare il documento delle regole nel quale sono definiti i principi di base e le istruzioni tecniche per la produzione delle statistiche e delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e a cui si attengono tutte le articolazioni organizzative dell'Agenzia e il relativo personale tecnico che opera in questo ambito di attività. La divulgazione all'esterno è quindi effettuata al fine di rendere trasparenti tali regole e non rappresenta in alcun modo un atto di indirizzo verso altre organizzazioni, enti o privati cittadini.

\*\*\*\*

Ringrazio il Capo Settore Osservatorio del mercato immobiliare e il gruppo di lavoro che con dedizione e professionalità ha prodotto questa versione del Manuale OMI.

*Roma, 20 marzo 2025*

**Gianni Guerrieri**  
*Direttore centrale*  
*Servizi estimativi e Osservatorio mercato immobiliare*

SEZIONE I

**LA PRODUZIONE STATISTICA  
DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

# 1 L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

## 1.1 LA RILEVANZA DELL'INFORMAZIONE ECONOMICA NEL MERCATO IMMOBILIARE

La teoria economica ha ampiamente dimostrato come la trasparenza dell'informazione costituisca un elemento fondamentale per instaurare fiducia tra domanda ed offerta, garantendo così un funzionamento più efficiente dei mercati.

In particolare, tre risultano essere le principali asserzioni della teoria sull'economia dell'informazione che interessano ai fini della presente analisi:

- a) il sistema dei prezzi non racchiude tutte le informazioni necessarie che insorgono nelle scelte economiche;
- b) la carenza o l'incompleta informazione è alla base dei fallimenti del mercato in numerose situazioni e comunque rappresenta una causa di inefficienza dei mercati;
- c) l'informazione è un bene intrinsecamente differente da altre merci che non riesce ad essere prodotta in modo efficiente da meccanismi di mercato.

In sintesi, tendere ad una informazione economica quanto più completa, accessibile e corretta, nel senso di pienamente corrispondente alla realtà conoscibile, garantisce un funzionamento più efficiente dei meccanismi allocativi dei mercati e dei contratti che li regolano. Tali considerazioni acquisiscono particolare rilevanza se riferite alle peculiarità strutturali che contraddistinguono il mercato immobiliare. In particolare, in tale contesto, preme evidenziare che:

1. il mercato immobiliare si presenta segmentato per la diversità, l'atipicità e la complessità dei beni; questi ultimi, infatti, non sono omogenei e differiscono per caratteristiche edilizie, età, ubicazione ed uso.
2. il mercato immobiliare non è "centralizzato": a differenza del mercato dei titoli, i prezzi sono poco trasparenti e, soprattutto nel breve periodo, non garantiscono necessariamente l'equilibrio fra domanda e offerta.

Dal punto di vista microeconomico, riguardo cioè alle scelte operate dagli agenti, non vi è dubbio che la compravendita di un immobile richieda innanzitutto certezza sui diritti di proprietà; tuttavia, è la disponibilità di tutte le caratteristiche del bene a contribuire a rendere il mercato più efficiente.

La trasparenza, difatti, coinvolge ambiti e concetti più ampi, rendendo necessaria la disponibilità di informazioni sulle seguenti caratteristiche dell'immobile:

- giuridico-urbanistiche (diritti di proprietà, vincoli, ipoteche, regolarità urbanistiche, ecc.);
- tecniche (stato di manutenzione, efficienza energetica, funzionalità degli impianti, ecc.);
- economiche (dimensione e dinamicità del mercato in cui è inserito, prezzi di compravendita, redditi e rendimenti di beni simili, ecc.).

Informazioni di questo genere, soprattutto se consolidate in serie storiche, possono consentire analisi e studi comparativi, fornire un quadro unitario agli operatori di mercato, nonché rappresentare un punto di riferimento per le autorità nazionali ed i privati cittadini.

La completezza delle informazioni consente, quindi, di comprendere livelli, andamenti e tendenze del mercato immobiliare supportando gli operatori nel definire le scelte di acquisto e/o di investimento. Questo ultimo aspetto riveste particolare importanza, poiché l'acquisto del bene immobile può essere motivato non solo dal suo valore d'uso, ma anche dall'intento di integrarlo come investimento in una strategia di portafoglio. Ne consegue che il soggetto acquirente non si limita ad essere un semplice consumatore, ma può anche assumere il ruolo di investitore. In tal caso la conoscenza delle caratteristiche del bene risulta cruciale per valutare con maggior certezza la convenienza dell'investimento stesso.

La questione generale, pertanto, consiste nel ridurre le asimmetrie informative al fine di rendere più efficiente il funzionamento del mercato.

L'indisponibilità delle informazioni inerenti le caratteristiche del bene, o di gran parte di esse, non solo rende più incerte le stime e le valutazioni professionali, ma rende altresì il cittadino/acquirente incapace di esercitare un pieno controllo sul rapporto qualità/prezzo dell'immobile che intende acquistare, influenzando inevitabilmente il grado di trasparenza del mercato.

A partire dagli anni 2000, tuttavia, si è registrato un sensibile miglioramento in termini di qualità e quantità dell'informazione economica relativa al mercato immobiliare<sup>1</sup> e un significativo contributo è sicuramente stato fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

## 1.2 IL RUOLO DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali (art.64, comma 3 del d.lgs. 300 del 1999) affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare. La gestione dell'OMI ha perseguito la seguente missione:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

---

<sup>1</sup> Il *Global Real Estate Transparency Index* (GRETI), che si basa su un'indagine globale condotta su una vasta rete di esperti del mercato immobiliare da JLL e LaSalle, fornisce una misura della trasparenza dei mercati immobiliari di circa 100 paesi nel mondo e copre un'ampia gamma di fattori che determinano la trasparenza di un mercato immobiliare (256 singole misure di trasparenza sono suddivise in 14 aree tematiche, che vengono poi raggruppate e ponderate in sei sottoindici: misurazione della performance, fondamenti del mercato, governance dei veicoli quotati, regolamentazione e legislazione, processo di transazione, sostenibilità). Nella prima rilevazione del 2001 l'indice GRETI collocava l'Italia tra i paesi con un mercato immobiliare semi-trasparente; l'ultima pubblicazione del GRETI, nel 2024, vede l'Italia collocata alla 19ª posizione tra i paesi con mercato immobiliare trasparente, migliorando sensibilmente, dalla prima rilevazione, i sub indici relativi alla misurazione delle performance (Investment Performance) e ai fondamenti di mercato (Market Fundamentals). [Global Real Estate Transparency Index](#)

Come anticipato in premessa, nel Testo Unico Bancario (TUB, D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016), in particolare, al capo I bis e l'art. 120 sexiedecies, è disposto che *“l'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale”*. Inoltre l'art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) del TUB, nell'indicare alcuni criteri generali a cui debbono attenersi gli istituti finanziari per procedere alla valutazione dei beni oggetto di ipoteca per erogazione del credito (mutui ipotecari), al comma 3 stabilisce che *“... la Banca d'Italia detta disposizioni di attuazione del presente articolo, tenendo anche conto della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate; ai fini del comma 1 può essere prevista l'applicazione di standard elaborati in sede di autoregolamentazione”*.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

- la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione durato circa un triennio;
- la produzione, avviata sin dal 2001, di dati statistici sul patrimonio e sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del catasto, del registro e della pubblicità immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale.

È doveroso menzionare, oltre alle attività istituzionali di produzione di informazioni sul mercato immobiliare, il supporto e la collaborazione che l'OMI ha assicurato e assicura ad altre amministrazioni, enti, università e istituti di ricerca sui temi del settore immobiliare.

Tra le collaborazioni più importanti vi sono sicuramente quelle con l'ISTAT e con la Banca d'Italia. L'ISTAT, in particolare, ha beneficiato della collaborazione e del supporto dell'OMI nella costruzione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB<sup>2</sup>), nella stima del valore delle principali attività non finanziarie detenute dalle famiglie, dalle società e dalle amministrazioni pubbliche<sup>3</sup> e nella rilevazione dei canoni di locazione delle abitazioni per la stima degli indici di inflazione<sup>4</sup>.

La collaborazione con Banca d'Italia, regolamentata da una specifica convenzione rinnovata da ultimo nel 2023, è incentrata sull'attuazione all'art. 120-sexiesdecies del Testo unico bancario per consentire lo svolgimento dei controlli nell'ambito dell'attività di vigilanza macroprudenziale

---

<sup>2</sup> L'IPAB è l'indice dei prezzi delle abitazioni sia nuove sia esistenti acquistate dalle famiglie indipendentemente dalla finalità d'uso ossia dal fatto che l'acquisto venga realizzato per fini abitativi o per investimento – Cfr. [Prezzi abitazioni – Istat](#).

<sup>3</sup> Le stime sulla ricchezza elaborate dall'Istat e dalla Banca d'Italia consentono una lettura integrata delle attività patrimoniali detenute dai settori istituzionali (famiglie, società e amministrazioni pubbliche) e della loro evoluzione nel tempo. Cfr. [La ricchezza dei settori istituzionali in Italia - Istat](#)

<sup>4</sup> L'Istat da gennaio 2022, ai fini della stima mensile dell'inflazione, esegue la rilevazione sui canoni di locazione per le abitazioni di proprietà privata utilizzando la base dati delle locazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

e assicurare il flusso informativo necessario alla Banca per calcolare gli indicatori richiesti dalla raccomandazione ESRB/2016/14.

L'OMI contribuisce, altresì, alla redazione del "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia"<sup>5</sup>, con Banca d'Italia e Tecnoborsa, e partecipa a numerosi tavoli di studio sui temi inerenti il mercato immobiliare al fianco dei più autorevoli istituti di ricerca nazionali<sup>6</sup>.

Le informazioni economiche diffuse dall'OMI, quindi, valorizzano statisticamente il vasto patrimonio informativo a disposizione dell'amministrazione finanziaria, contribuiscono a garantire la trasparenza del mercato immobiliare e tendono a inibire il formarsi di barriere all'informazione.

L'insieme di utenti potenzialmente interessati ai servizi/prodotti dell'OMI è costituita da:

- privati cittadini che, presentandosi sul mercato immobiliare, chiedono un supporto alla determinazione del giusto prezzo di compravendita;
- tecnici competenti del settore che necessitano di uno strumento qualificato di supporto all'attività estimale;
- operatori e società che gestiscono e/o investono in patrimoni immobiliari e che hanno, pertanto, bisogno di conoscere la realtà del mercato per programmare le loro attività;
- istituti di credito, gruppi bancari e società di assicurazioni che chiedono riscontri sulla valutazione delle garanzie reali prestate a fronte degli impegni monetari;
- istituti di ricerca e studio delle dinamiche immobiliari che, nell'ambito delle proprie attività, necessitano di fonti informative sul mercato capillarmente distribuite e costantemente monitorate nel tempo.

Tale utenza, seppur molteplice e differenziata, pone la condivisa esigenza di avvalersi di un prodotto/servizio, offerto a livello nazionale, puntuale e tempestivo nei tempi di erogazione, accessibile e altamente fruibile, nonché trasparente nelle modalità di produzione e che garantisca affidabilità e attendibilità nei contenuti informativi.

Nell'allegato 1 è riportata la principale normativa di riferimento dell'Osservatorio del mercato immobiliare e la sua evoluzione.

---

<sup>5</sup> Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia viene realizzato trimestralmente grazie alla collaborazione tra Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e Tecnoborsa. L'indagine, condotta presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari, offre un quadro dell'andamento del mercato residenziale, sull'attività di compravendita e di locazione, sui prezzi e i canoni nel periodo di riferimento, oltre che sulle prospettive del settore. I risultati vengono pubblicati sul nuovo Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia con cadenza trimestrale. Realizzato per la prima volta nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa, il sondaggio congiunturale si avvale della collaborazione dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate a partire dalla edizione del novembre 2010. Per un approfondimento si veda la scheda descrittiva presente nell'allegato 2. Cfr. Osservatorio del Mercato Immobiliare - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

<sup>6</sup> A titolo di esempio, l'OMI partecipa per il tramite del Ministero dell'Economia e delle Finanze ai Circoli di qualità del SISTAN per la predisposizione del Programma statistico nazionale, è associato all'Osservatorio Nomisma, partecipa al progetto di *knowledge-sharing* Cresme Lab e sono numerose le collaborazioni, concluse o in corso, con diverse Università italiane.

## 2 L'OMI E L'INFORMAZIONE STATISTICA UFFICIALE

### 2.1 IL RUOLO DELL'OMI NEL SISTEMA STATISTICO NAZIONALE

All'inizio di ogni anno, come richiamato dalle regole del Sistema Statistico Nazionale (SISTAN), l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fissa le date nelle quali saranno diffuse le pubblicazioni e rese disponibili le banche dati<sup>7</sup>. Il SISTAN è la rete di soggetti pubblici e privati che fornisce al Paese e agli organismi internazionali l'informazione statistica ufficiale. La sua missione è: “[...] disciplinare le attività di rilevazione, elaborazione, analisi e diffusione e archiviazione dei dati statistici svolte dagli enti e organismi pubblici al fine di realizzare l'unità di indirizzo, l'omogeneità organizzativa, la razionalizzazione dei flussi informativi a livello centrale e locale [...]”<sup>8</sup>.

Le rilevazioni statistiche di interesse pubblico affidate al Sistema statistico nazionale ed i relativi obiettivi sono stabiliti nel Programma statistico nazionale<sup>9</sup> (PSN).

Il Programma statistico nazionale (PSN), pubblicato a cadenza triennale con aggiornamenti annuali, è lo strumento che consente la programmazione dell'attività statistica che riveste interesse per l'intera collettività nazionale o per sue componenti significative. Le linee di indirizzo del PSN sono definite dal Comitato di indirizzo e coordinamento dell'informazione statistica<sup>10</sup> (Comstat) all'inizio di ogni triennio; la sua predisposizione è affidata all'Istat che si avvale per tale attività dei Circoli di qualità. L'accesso alle schede avviene attraverso un sistema di raccolta, consultazione e gestione delle informazioni relative ai lavori del Programma statistico nazionale<sup>11</sup>, del Piano di attuazione e dello Stato di attuazione.

L'Osservatorio del mercato immobiliare fornisce il suo contributo con 4 lavori, 3 inquadrati nel settore Statistiche economiche e 1 nel settore Contabilità nazionale e prezzi.

Il lavoro “Rapporto sui volumi delle compravendite delle unità immobiliari ad uso residenziale e non”<sup>12</sup>, con periodicità annuale, ha come obiettivo quello di “fornire un'analisi completa dei diversi aspetti del mercato degli immobili, in particolare: compravendite di abitazioni e di immobili

---

<sup>7</sup> Il calendario annuale delle pubblicazioni OMI è disponibile alla pagina web: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Agenzia delle Entrate](#)

<sup>8</sup> Decreto legislativo n. 322/1989, art. 1, comma 2.

<sup>9</sup> Il PSN 2023-2025, in vigore alla data di pubblicazione del manuale, è stato pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 268 del 15 novembre 2024; riguarda l'intero nuovo triennio di programmazione. [SISTAN: Psn 2023-2025](#)

<sup>10</sup> Il Comitato di indirizzo e coordinamento dell'informazione statistica (Comstat) è l'organo di governo del Sistema statistico nazionale, esercita funzioni direttive nei confronti degli uffici di statistica e delibera il Programma statistico nazionale (SISTAN: Comstat).

<sup>11</sup> I Settori e Aree tematiche del PSN 2023-2025 sono 812, di cui 326 dell'Istat e 486 di altri soggetti del SISTAN.

<sup>12</sup> Codice lavoro PSN: FIN-00008 nel Settore: Statistiche economiche - Area tematica: Industria costruzioni e servizi: statistiche strutturali e trasversali

per uffici, negozi e capannoni; valore dei volumi di scambio; mutui ipotecari”<sup>13</sup>. Esso consiste nella pubblicazione di rapporti sull’andamento, l’intensità e le principali caratteristiche del mercato immobiliare nazionale, con dettaglio regionale, provinciale e per capoluogo.

Il lavoro “Rilevazione delle compravendite immobiliari”<sup>14</sup>, con periodicità trimestrale, ha come obiettivo la “rilevazione del numero di transazioni immobiliari per quota di possesso e di *stock* sulla base delle note di trascrizione registrate presso gli uffici della pubblicità immobiliare ed unità immobiliari censite al catasto fabbricati”. Esso consiste nella pubblicazione del numero di transazioni immobiliari per quota di possesso e dello *stock* di unità immobiliari, con dettaglio regionale, provinciale e per capoluogo.

Il lavoro “Rapporto sulle ipoteche immobiliari iscritte a garanzia di mutui”<sup>15</sup>, ha come obiettivo quello di “fornire i principali parametri utili a comprendere la composizione e la dinamica del capitale di debito ottenuto attraverso garanzie immobiliari, con particolare attenzione alla destinazione del finanziamento erogato, tale da individuare quanta parte del capitale torni sul mercato immobiliare e quanto vada a finanziare il resto dell’economia”. Esso consiste nella pubblicazione di un rapporto annuale con le statistiche relative al numero di immobili ipotecati, al capitale erogato, ai tassi di interesse e al periodo di restituzione del debito, distinti per tipologia di atto e per destinazione del finanziamento. I dati sono resi disponibili per aree territoriali e nel dettaglio di alcune grandi città.

Il lavoro “Intervalli di quotazioni immobiliari in euro/m<sup>2</sup>”<sup>16</sup>, infine, ha come obiettivo quello di “individuare un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo (zona OMI)”. Esso consiste nella pubblicazione, con cadenza semestrale, delle quotazioni immobiliari relative a tutti i comuni italiani per diverse categorie edilizie, e relativi a immobili a destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

Tutti i lavori del PSN sono svolti nel rispetto del Codice Italiano per la Qualità delle Statistiche Ufficiali<sup>17</sup> che, in coerenza con il Codice delle Statistiche Europee<sup>18</sup>, stabilisce i requisiti di qualità nei processi di produzione statistica, i meccanismi di controllo essenziali, oltre che i fattori istituzionali e organizzativi necessari per l’efficienza e la credibilità della statistica ufficiale.

---

<sup>13</sup> Nell’aggiornamento 2025 del PSN 2023-2025 è stata richiesta un’integrazione dell’obiettivo che introduca anche “immobili locati e canoni di locazione”, già oggetto delle statistiche e delle analisi prodotte nell’ambito dei Rapporti annuali dell’OMI.

<sup>14</sup> Codice lavoro PSN: FIN-00009 nel Settore Statistiche economiche - Area tematica: Industria costruzioni e servizi: statistiche strutturali e trasversali.

<sup>15</sup> Codice lavoro PSN: FIN-00015 nel Settore Statistiche economiche - Area tematica: Industria costruzioni e servizi: statistiche strutturali e trasversali.

<sup>16</sup> Codice lavoro PSN: FIN-00010 nel Settore Contabilità nazionale e prezzi - Area tematica: Conti nazionali e territoriali.

<sup>17</sup> Direttiva COMSTAT n.12 del 2021 su [SISTAN: Codice italiano per la qualità delle statistiche ufficiali](#)

<sup>18</sup> “European Statistics Code of Practice” è la pietra miliare del quadro di qualità e stabilisce gli standard per lo sviluppo, la produzione e la diffusione delle statistiche europee. [European Statistics Code of Practice - Eurostat](#)

Prospetto 1: Principi del Codice delle Statistiche Europee

## CONTESTO ISTITUZIONALE

I fattori istituzionali e organizzativi influiscono in modo rilevante sull'efficienza e sulla credibilità di un'autorità statistica che sviluppa, produce e diffonde statistiche europee. I principi pertinenti sono l'indipendenza professionale, il coordinamento e la cooperazione, il mandato per la rilevazione dei dati, l'adeguatezza delle risorse, l'impegno a favore della qualità, la riservatezza statistica, l'imparzialità e l'obiettività.

## PROCESSI STATISTICI

Gli standard, le linee guida e le buone pratiche europee e internazionali sono pienamente rispettati nei processi statistici utilizzati dalle autorità statistiche per sviluppare, produrre e diffondere le statistiche europee. Al contempo viene perseguita costantemente l'innovazione. La credibilità delle statistiche risulta rafforzata da una reputazione di efficienza e di buona gestione. I principi pertinenti sono una solida metodologia, procedure statistiche appropriate, un onere non eccessivo sui rispondenti e un buon rapporto costi/efficacia.

## PRODOTTI STATISTICI

Le statistiche disponibili soddisfano le esigenze degli utilizzatori. Le statistiche rispettano gli standard europei sulla qualità e rispondono alle esigenze delle istituzioni europee, delle amministrazioni pubbliche, degli istituti di ricerca, delle imprese e dei cittadini in generale. La qualità dei prodotti si misura in base al grado di pertinenza, accuratezza e attendibilità, tempestività e coerenza delle statistiche, in base alla loro comparabilità tra le diverse regioni e i vari paesi e in base alla facilità di accesso per gli utilizzatori, vale a dire in base ai principi di produzione statistica.

## 2.2 L'OMI E I PRINCIPI DELLA QUALITÀ

L'OMI adotta un approccio sistematico nella produzione di informazioni statistiche, mirato ad allinearsi agli standard europei e internazionali e in conformità con i principi del Codice delle Statistiche Europee e del Codice italiano della statistica ufficiale.

In particolare, il concetto di qualità cui intende ispirarsi l'OMI è quello raccomandato da Eurostat, secondo cui la qualità è *"il complesso delle caratteristiche di un prodotto o di un servizio che gli conferiscono la capacità di soddisfare i bisogni impliciti o espressi"*<sup>19</sup>.

In tal senso, la qualità delle informazioni economiche prodotte e diffuse deve essere valutata con riferimento alla capacità delle stesse di soddisfare i requisiti riepilogati nel Prospetto 2 e riportati di seguito nel grafico in Figura 1.

<sup>19</sup> NORMA UNI EN ISO 8402:1995, Gestione per la qualità ed assicurazione della qualità, Termini e definizioni, UNI, Milano.

*Prospetto 2: Definizioni EUROSTAT sulla qualità delle statistiche*

## **PERTINENZA**

La pertinenza è definita come il grado in cui l'informazione statistica soddisfa le esigenze attuali e potenziali degli utenti. Essa comprende la completezza dell'informazione prodotta (tutte le statistiche necessarie agli utenti devono essere prodotte) e il livello in cui i concetti utilizzati (definizioni, classificazioni...) riflettono le esigenze degli utenti.

## **ACCURATEZZA**

L'accuratezza dei risultati viene definita dal punto di vista statistico come il grado di vicinanza tra le stime e i corrispondenti valori veri.

## **COERENZA E COMPARABILITÀ**

La coerenza tra due o più statistiche si riferisce a quanto i processi statistici che le hanno prodotte hanno utilizzato i medesimi concetti – classificazioni, definizioni e popolazioni obiettivo – e metodi armonizzati. Statistiche coerenti possono essere correttamente combinate e usate congiuntamente. Esempi di uso congiunto si hanno quando le statistiche fanno riferimento alla stessa popolazione, periodo di riferimento e regione, ma comprendono differenti gruppi di variabili (es. dati sull'occupazione e dati sulla produzione) o quando comprendono le stesse variabili (es. dati sull'occupazione) ma per diversi periodi, regioni o altri domini. Si definisce coerenza: i) tra domini: le statistiche sono riconciliabili con quelle ottenute attraverso altre fonti o domini statistici; ii) tra statistiche annuali e infra-annuali: statistiche di diversa periodicità sono riconciliabili; iii) con la Contabilità Nazionale: le statistiche sono riconciliabili con i conti nazionali; iv) interna: le statistiche sono consistenti all'interno di un certo dataset.

La comparabilità è una misura dell'impatto delle differenze nei concetti statistici adottati e negli strumenti/procedure di misurazione quando si confrontano le statistiche tra aree geografiche e nel tempo. È considerata come un caso particolare della coerenza e si riferisce al caso in cui le statistiche fanno riferimento alle stesse variabili e vengono combinate per fare confronti nel tempo, tra regioni o tra altri tipi di domini.

## **TEMPESTIVITÀ E PUNTUALITÀ**

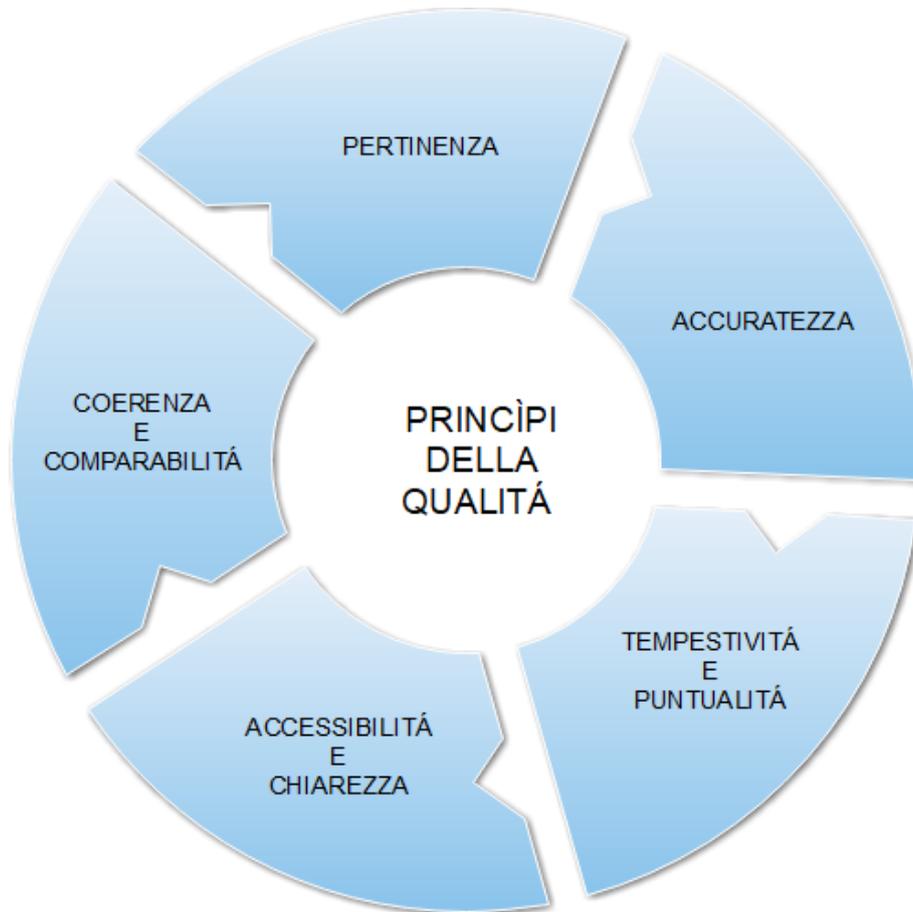
La tempestività dei risultati è definita come il periodo di tempo che intercorre tra l'evento o il fenomeno che i risultati descrivono e il momento in cui gli stessi vengono resi disponibili. La puntualità è definita come il periodo di tempo che intercorre tra la data di rilascio dei dati e la data di rilascio programmata, quest'ultima può essere annunciata dal calendario ufficiale di diffusione, stabilita da un Regolamento oppure frutto di un accordo preventivo tra partner.

## **ACCESSIBILITÀ E CHIAREZZA**

L'accessibilità delle statistiche è la facilità con cui gli utenti possono ottenere i dati. Essa è determinata dalle condizioni attraverso cui gli utenti ottengono i dati: dove recarsi, come richiederli, tempi di consegna, politica dei prezzi, politica di diffusione, disponibilità di micro o macrodati, formati disponibili (carta, file, CD-ROM, Internet...). La chiarezza delle statistiche è la facilità con cui gli utenti vengono messi in grado di capire i dati. Essa è determinata dal contesto

informativo in cui vengono presentati i dati, se sono accompagnati da metadati appropriati, se vengono utilizzate illustrazioni quali grafici o mappe, se sono disponibili informazioni sull'accuratezza dei dati (incluse eventuali limitazioni d'uso) e fino a che punto viene fornita assistenza aggiuntiva dal produttore del dato.

Figura 1: I principi della qualità



La pertinenza è la capacità del prodotto statistico di soddisfare i bisogni informativi effettivi e potenziali, nonché la completezza delle statistiche rispetto alle esigenze conoscitive degli utilizzatori.

A tal riguardo, risulta doveroso citare brevemente il percorso che ha condotto l'OMI da strumento di ausilio, ad uso esclusivamente interno, per le attività di stima dell'Agenzia a strumento di assoluta rilevanza esterna, utilizzato da privati cittadini, enti ed istituzioni pubbliche, operatori del mercato immobiliare, categorie professionali, consulenti tecnici di ufficio, nonché da università e istituti di ricerca per specifici studi di settore. Da un lato, nel corso degli anni, anche al fine di raggiungere la migliore trasparenza nell'attività estimale degli ex Uffici Tecnici Erariali l'OMI ha esteso la consultabilità dei propri contenuti informativi all'utenza esterna. Questa proiezione verso l'esterno ha rappresentato un decisivo impulso all'emergere di nuove esigenze di completezza e affidabilità delle informazioni sulle quotazioni immobiliari prodotte dall'Osservatorio. Dall'altro lato, ha impresso una notevole estensione alla pubblicazione di dati

statistico-economici sul mercato immobiliare e in particolar modo sul segmento residenziale. In generale l'OMI, nel corso degli anni, ha consolidato il suo ruolo di fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole a livello nazionale ed internazionale fino alla definizione del citato articolo 120-sexiesdecies del Testo Unico Bancario (cfr. par. 1.2).

L'accuratezza rappresenta la caratteristica di una misurazione di essere affetta da errori sistematici ed esprime, dal punto di vista statistico, la vicinanza del valore rilevato (o della stima) al corrispondente valore reale (ignoto).

Per quanto riguarda la determinazione delle quotazioni immobiliari è stato scelto di estenderla a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale, e non solo agli immobili compravenduti o locati, supportandola da modelli statistici solo in presenza di significativa dinamica del mercato. È evidente che ricostruire un percorso di conformità ai principi accuratezza e di attendibilità, come definiti nei Codici della statistica ai quali si è fatto riferimento, è possibile limitatamente alle quotazioni supportate da indagine e inferenza statistica. È stato predisposto, in questi casi, per la BDQOMI un sistema di indicatori, come si specificherà nel paragrafo 9.1, volto a valutare l'andamento complessivo della rilevazione e ad assicurare il monitoraggio delle diverse fasi del processo, nonché l'individuazione di eventuali punti critici e relative misure correttive in itinere che, se poste in atto tempestivamente, consentano di minimizzare gli errori.

Infatti, l'intero processo di rilevazione è gestito mediante un sistema informativo che prevede apposite funzionalità di monitoraggio e controllo a livello centrale e regionale, volte a prevenire eventuali errori non campionari. L'obiettivo della rilevazione OMI è, pertanto, quello di creare uno schema di campionamento<sup>20</sup> che sia sufficientemente rappresentativo, a livello comunale, della popolazione delle compravendite/locazioni avvenute nel semestre di riferimento e che, a valle di opportune elaborazioni, restituisca intervalli di confidenza di utile supporto alla determinazione degli intervalli, minimo e massimo, delle quotazioni OMI. A tal fine, sono stati puntualmente disciplinati i criteri per la definizione dello schema di campionamento e del relativo modello statistico inferenziale.

I controlli sulla BDQOMI, volti a rilevare la misura della accuratezza delle quotazioni, sono eseguiti anche sulle quotazioni supportate da indagine e inferenza statistica attraverso specifici indicatori che consentono di apprezzare la distanza delle quotazioni dai corrispondenti valori espressi dal mercato<sup>21</sup>. Inoltre, per eliminare ogni sorta di autoreferenzialità nella determinazione delle quotazioni, le informazioni acquisite negli archivi informatici, derivate dalle indagini effettuate a livello locale, sono alla base di un confronto con i soggetti, istituzionali ed economici, che operano nel settore immobiliare<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> Per un approfondimento sulla teoria del campionamento si veda l'allegato 5.

<sup>21</sup> Si tratta in particolare dell'indicatore G, illustrato nel paragrafo 9.1.

<sup>22</sup> Il confronto avviene tramite l'operato del Comitato Consultivo Tecnico, le cui modalità di costituzione e funzionamento sono disciplinate da apposita procedura operativa interna di regolamentazione dei processi OMI e di cui si dirà nel dettaglio più avanti.

Per quanto riguarda l'accuratezza nella produzione delle statistiche sul mercato immobiliare, operando sui dati amministrativi del catasto, della pubblicità immobiliare e del registro, sono state operate, a monte, le scelte e le regole per la definizione delle basi dati occorrenti e integrabili ai fini delle elaborazioni successive con il contributo del partner tecnologico SOGEI che presiede alla formazione di detti *data-base*. A valle si effettuano tutte le analisi per garantire quella pulizia dei dati al fine di rimuovere errori, duplicati e incongruenze e per ottenere dati organizzati e trasformati finalizzati alle specifiche elaborazioni. Questo processo volto alla produzione delle statistiche è operato, avvalendosi di specifici software (attualmente *R*, *SPSS Modeler*, *SPSS Statistics*), dall'Ufficio statistiche e studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare (d'ora in poi DC SEOMI), cui segue il referaggio interno operato dal Capo Settore Osservatorio mercato immobiliare e, prima della pubblicazione, dal Direttore centrale della DC SEOMI.

Caso a sé è il processo relativo alla pubblicazione delle Statistiche Regionali, in cui le operazioni per il rispetto dei principi di accuratezza (e attendibilità) sono svolte come sopra descritto dalla DC SEOMI, ma l'analisi e il commento dei relativi dati, coordinata sempre dalla DC SEOMI, è affidata alle singole strutture regionali con la partecipazione degli Uffici provinciali.

La coerenza tra due o più statistiche permette che queste possano essere correttamente combinate e usate congiuntamente e confrontate. Le statistiche coerenti devono utilizzare medesimi concetti (classificazioni, definizioni, popolazioni obiettivo) e metodi che siano armonizzati.

La comparabilità è un caso particolare della coerenza. Due statistiche comparabili fanno riferimento alle medesime variabili e possono essere confrontate nel tempo e nello spazio.

Riguardo alla produzione delle statistiche, l'osservanza di tali principi è parte integrante del processo di produzione appena descritto.

Nell'ambito del processo di determinazione delle quotazioni, che coinvolge gli Uffici provinciali dedicati a tale attività, tali principi della qualità sono perseguiti mediante:

- la standardizzazione dei processi, la cui regolamentazione è demandata ad apposita procedura operativa interna per quel che concerne l'individuazione di ruoli, processi, funzioni e relative responsabilità, ed al presente Manuale, con riferimento alle istruzioni tecniche sottese all'intero iter di formazione della BDQOMI;
- l'elevato grado di specializzazione tecnica dei responsabili delle attività dell'OMI, operanti presso gli Uffici provinciali, per i quali è prevista specifica formazione tecnica mirata;
- le attività di monitoraggio e controllo centralizzato del processo di produzione, e delle relative risultanze, operate mediante apposite procedure informatiche che consentono la tempestiva individuazione di eventuali criticità e incongruenze riscontrate nelle BDQOMI provinciali.

A tal riguardo, si può affermare come tale processo sia gestito attraverso una struttura direzionale centrale, DC SEOMI<sup>23</sup>, che governa una rete funzionale di esperti appartenenti agli Uffici provinciali del territorio che svolgono le diverse attività tecniche sottese alla produzione delle quotazioni.

In particolare, le attività dell'Osservatorio sono espletate mediante il ricorso alla rete costituita dai responsabili OMI che presidiano, nelle strutture regionali e provinciali dell'Agenzia, le specifiche attività di programmazione del campionamento, di rilevazione effettiva dei dati relativi al campione programmato, di elaborazione degli stessi e, più in generale, di cura dell'intero *iter* che culmina nell'aggiornamento e la validazione delle Banche dati provinciali.

Su questo punto, è doveroso evidenziare come, ancorché i processi della BDQOMI siano articolati su base territoriale, gli stessi confluiscono in un prodotto informativo unitario a livello nazionale; un "unicum", quindi, non frazionabile nelle sub parti che concorrono a crearlo. Pertanto, al fine di assicurare l'omogeneità del prodotto, unitariamente inteso, ossia la BDQOMI nazionale, e la connessa possibilità di misurare e confrontare i risultati raggiunti a livello territoriale, risulta indispensabile operare un controllo centralizzato sui processi tecnico-operativi che generano l'informazione da pubblicare.

Ne consegue che la DC SEOMI, responsabile della pubblicazione della BDQOMI nazionale - che costituisce un atto di competenza della DC stessa - svolge un ruolo di diretta supervisione operativa sulle attività della rete dei responsabili provinciali e regionali, al fine di assicurare l'uniformità e l'omogeneità delle risultanze emerse a livello provinciale.

Inoltre, per poter operare confronti temporali dei valori delle quotazioni OMI, tra i diversi semestri di riferimento, è assicurato, a livello centrale, il monitoraggio del grado di stabilità della distribuzione territoriale dell'indagine campionaria. Riveste, infatti, fondamentale importanza assicurare che siano mantenuti costanti gli ambiti territoriali monitorati, ovviamente nei limiti consentiti dalle modifiche sostanziali delle dinamiche di mercato intracomunale.

Pertanto, l'aggiornamento dell'articolazione del territorio comunale per zone omogenee rappresenta un passo estremamente delicato, in quanto suscettibile di invalidare la serie storica dei valori OMI del comune interessato. Per tale motivo, il suddetto aggiornamento deve trovare giustificazione esclusivamente in cambiamenti strutturali del territorio o in una mutata realtà del mercato locale, riscontrata mediante opportuna e dettagliata analisi territoriale, seguendo i criteri e le metodologie operative esposte nei capitoli successivi.

La tempestività e la puntualità sono due principi basilari nelle pubblicazioni delle statistiche ufficiali perché garantiscono certezza per la loro l'usabilità da parte di tutti i fruitori e

---

<sup>23</sup> La DC SEOMI concorre alla determinazione degli obiettivi annuali di budget per ogni struttura provinciale dell'Agenzia al fine di garantire una sufficiente copertura campionaria e definisce gli indirizzi tecnici, le metodologie operative e gli standard qualitativi ai fini della formazione della BDQOMI. Coordina e monitora tutte le fasi connesse alle attività di formazione della BDQOMI nazionale, ai diversi livelli delle strutture dell'Agenzia, attraverso attività di controllo e supervisione di tutti i processi, segnalando alle competenti strutture territoriali ritardi ed inadempimenti, ovvero il mancato rispetto degli standard qualitativi. È responsabile della pubblicazione della BDQOMI nazionale e della sua divulgazione all'esterno dell'Agenzia.

contribuiscono a rendere indipendente la pubblicazione dei risultati da qualunque evento esterno. In questo senso rafforzano la credibilità dei prodotti informativi erogati.

Come precedentemente evidenziato, le quotazioni immobiliari sono pubblicate con cadenza semestrale sul sito istituzionale dell'Agenzia. Coerentemente con la pubblicazione semestrale delle quotazioni OMI, e ai fini della corretta attuazione del sistema di monitoraggio, l'attività di rilevazione del mercato immobiliare viene avviata:

- per il 1° semestre, a gennaio per concludersi entro il 30 giugno;
- per il 2° semestre, a luglio e concludersi entro il 31 dicembre.

La procedura operativa interna stabilisce il tempo massimo intercorrente tra il momento della raccolta/elaborazione dei dati e il momento della diffusione degli stessi.

La disciplina della tempistica inerente le diverse fasi del processo di alimentazione della BDQOMI risulta indispensabile per garantire la puntualità della pubblicazione semestrale, eseguita nei seguenti termini:

- entro il 15 marzo per i dati relativi al 2° semestre dell'anno precedente;
- entro il 15 ottobre per i dati relativi al 1° semestre dell'anno in corso.

In generale, le date a partire dalle quali sono disponibili e fruibili sia la consultazione on line della BDQOMI, sia la produzione delle statistiche sul mercato immobiliari sono stabilite nel *Calendario annuale delle pubblicazioni OMI*<sup>24</sup>, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia.

Quanto all'accessibilità, sul sito istituzionale dell'Agenzia sono attivi diversi servizi per la libera consultazione della BDQOMI da parte di tutti gli utenti, sia tramite consultazione testuale sia navigando su mappa, anche tramite dispositivi mobili, visualizzando e selezionando le zone OMI di interesse, sia attraverso il *download* della BDQOMI provinciale o nazionale (si veda paragrafo 3.3). Analogamente sono scaricabili a libero accesso, dal sito internet dell'Agenzia, tutti i rapporti e le pubblicazioni (come i Quaderni dell'Osservatorio) contenenti la produzione di statistiche e analisi sul mercato immobiliare.

Per quel che concerne, infine, la chiarezza delle statistiche, essa è da intendersi come la facilità con cui gli utenti vengono messi in grado di comprendere i dati ed è determinata dal contesto informativo in cui gli stessi vengono presentati.

Con riferimento alla BDQOMI, il presente Manuale, liberamente scaricabile sul sito istituzionale dell'Agenzia, congiuntamente all'obiettivo interno di standardizzazione e ottimizzazione dei processi, persegue l'obiettivo esterno di soddisfare i bisogni informativi degli utenti, mediante l'analisi delle metodologie e dei processi sottesi alla formazione dell'*output* e alla qualità dello stesso. A tal fine, nel Manuale sono chiariti concetti, classificazioni e definizioni tecniche utilizzate in ambito OMI, rendendo, così, agevole la consultazione delle quotazioni immobiliari.

---

<sup>24</sup> Cfr. nota 7.

Sempre nell'ottica della chiarezza sono pubblicate sul sito internet le note metodologiche<sup>25</sup> che illustrano le procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite, sulle locazioni immobiliari e sui mutui ipotecari. Nei documenti vengono descritte le fonti dei dati, la copertura territoriale, il periodo di osservazione, l'aggregazione tipologica degli immobili; tutti i criteri metodologici sono spiegati in dettaglio per garantire una migliore comprensione dei testi, dei grafici e delle tabelle nelle Statistiche OMI.

Sul sito internet dell'Agenzia, sono, altresì, specificate le modalità di divulgazione delle banche dati OMI<sup>26</sup>, concernenti le richieste di fornitura a soggetti esterni all'amministrazione, nonché l'utilizzo delle stesse in convenzioni o rapporti di collaborazione sottoscritti con enti esterni.

È, infine, previsto un canale di assistenza all'utenza che, mediante compilazione di apposito modulo di richiesta on line, consente di ricevere via mail le informazioni inerenti i quesiti posti sui prodotti/servizi OMI<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

<sup>26</sup> [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate](#)

<sup>27</sup> [Contatti e assistenza - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate](#)

## 3 I PRODOTTI E I SERVIZI DELL'OMI

### 3.1 LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

La BDQOMI raccoglie gli intervalli minimo - massimo delle quotazioni di mercato per unità di superficie, di compravendita e di locazione, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione, per ogni delimitata zona territoriale in ciascun comune, sull'intero territorio nazionale.

Le quotazioni, determinate con cadenza semestrale, sono rese disponibili alla consultazione gratuita con cadenza semestrale a partire dal 1° semestre del 2006.

Alla BDQOMI e alle regole di formazione, di aggiornamento e di pubblicazione sono dedicati i 6 capitoli della Sezione II del Manuale.

### 3.2 I REPORT E LE STATISTICHE SUL PATRIMONIO E SUL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del mercato immobiliare pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

Come si è già detto, la realizzazione dei *report* sul patrimonio e sul mercato immobiliare avviene secondo determinati criteri e metodologie descritti in apposite note metodologiche<sup>28</sup> e attraverso un processo che si realizza nelle seguenti fasi (Figura 3):

1. **Progettazione base dati:** in questa fase viene definita della struttura dei database, inclusi i campi e le relazioni tra i dati. Si stabiliscono i requisiti per la raccolta e l'archiviazione dei dati, garantendo che il database sia adeguato agli obiettivi statistici stabiliti. Generalmente la fonte dati è rappresentata dagli archivi amministrativi dell'Agenzia.
2. **Estrazione dati:** i dati vengono prelevati dalle varie fonti amministrative: archivi catastali, della pubblicità immobiliare, del registro e dell'OMI. L'estrazione deve essere accurata per assicurare che tutti i dati necessari siano inclusi e corretti.
3. **Data cleaning:** questa fase consiste nella pulizia dei dati per rimuovere errori, duplicati e incongruenze. Si tratta di un passaggio cruciale per garantire l'accuratezza e la qualità dei dati.

---

<sup>28</sup> Cfr. nota 25

4. **Preparazione dati:** in questa fase i dati puliti vengono organizzati e trasformati in modo da essere pronti per l'analisi. Può includere la standardizzazione dei dati, la creazione di nuove variabili o la trasformazione dei dati esistenti.
5. **Elaborazione e analisi dati:** i dati vengono elaborati per estrarre le informazioni significative. L'analisi può includere la descrizione dei dati, l'identificazione di tendenze e l'interpretazione di specifici fenomeni.
6. **Sintesi tabellari e grafiche:** i risultati dell'analisi vengono presentati sotto forma di tabelle e grafici al fine di comunicare i risultati in modo chiaro e comprensibile.
7. **Redazione report:** infine, i risultati vengono documentati in un *report* dettagliato che viene pubblicato nei termini previsti dal calendario annuale, in modo da essere accessibile e utile per gli utenti finali.

Figura 2: I processi per la produzione delle Statistiche sul patrimonio e sul mercato immobiliare



Sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia<sup>29</sup> le seguenti pubblicazioni:

Le “**Statistiche trimestrali**” sono tre distinte pubblicazioni, sul mercato residenziale, non residenziale e dei terreni che forniscono i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento, desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del catasto edilizio urbano.

Il “**Rapporto immobiliare residenziale**” è un volume annuale con l'analisi del mercato immobiliare del settore residenziale, è realizzato con il contributo dell'ABI: dati di consuntivo annuo relativo ai volumi di compravendita delle abitazioni e delle pertinenze residenziali, alle superfici compravendute e ai valori di scambio, agli acquisti assistiti da mutui ipotecari, alle locazioni e all'indice di *affordability*.

<sup>29</sup> [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Agenzia delle Entrate](#)

Il “**Rapporto immobiliare non residenziale**” è una pubblicazione dedicata alle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale ed è realizzato congiuntamente dall’Agenzia e da Assilea (Associazione nazionale delle società di leasing).

Il “**Rapporto mutui ipotecari**” è una pubblicazione annuale che fornisce l’analisi degli atti di iscrizione ipotecaria a garanzia di mutui con le principali statistiche sul numero degli immobili ipotecati, il capitale finanziato, tassi di interesse e durate, per tipologia di atto e destinazione del finanziamento.

Le “**Statistiche regionali**” sono pubblicazioni sui mercati immobiliari residenziali di tutte le regioni italiane, con dati strutturali delle singole province. Le Statistiche regionali sono realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l’Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI.

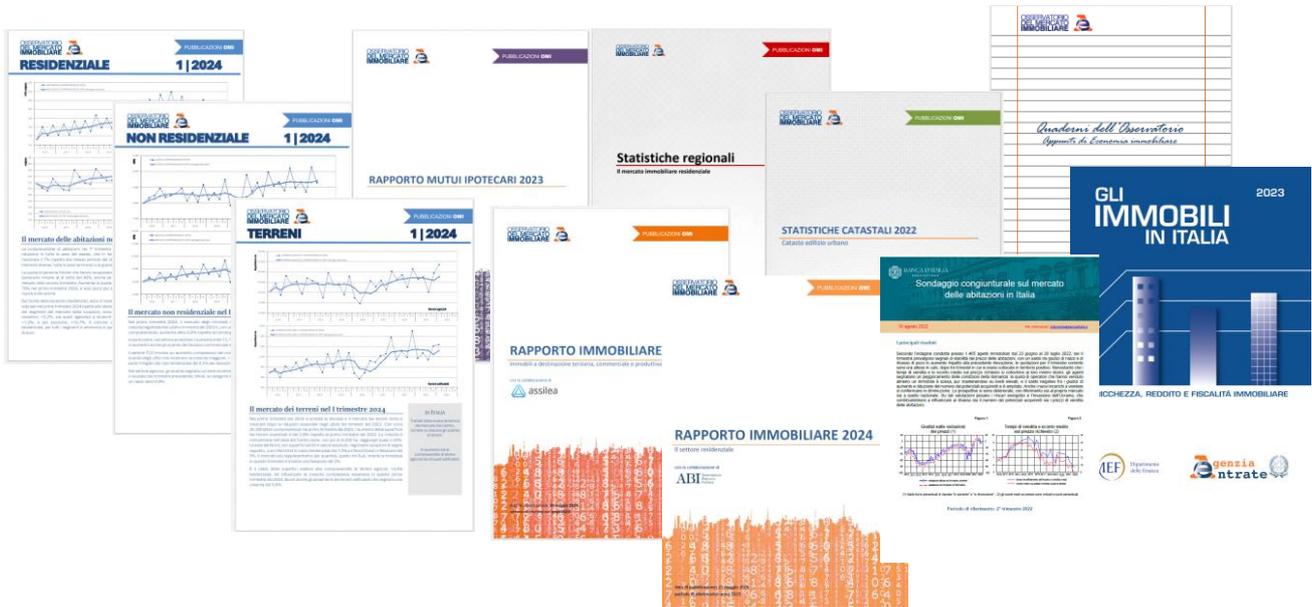
Le “**Statistiche catastali**” sono un volume annuale che fornisce una sintesi puntuale su numerosità, consistenza e rendita catastale dello *stock* dei fabbricati, come censito nelle banche dati del catasto fabbricati aggiornato al 31 dicembre di ogni anno.

I “**Quaderni dell’Osservatorio**” sono una pubblicazione annuale che raccoglie gli studi e le ricerche dell’OMI. Rappresenta uno spazio per gli esperti del settore, che possono offrire spunti di riflessione e analisi dei dati sul mercato immobiliare.

Il “**Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia**” è un’analisi condotta insieme a Banca d’Italia e Tecnoborsa.

Il volume “**Gli immobili in Italia**” è un progetto realizzato dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell’Economia e delle Finanze e dall’OMI, con il contributo del partner tecnologico Sogei s.p.a., con il fine di rappresentare un’inedita mappa del patrimonio immobiliare privato in Italia, che scaturisce dall’incrocio tra le banche dati del catasto, dell’OMI e delle dichiarazioni fiscali e permette di comprendere i fenomeni sociali, economici e culturali legati ad una delle componenti principali della ricchezza degli italiani: gli immobili e, in particolare, le abitazioni.

Figura 3: Pubblicazioni OMI



Nell'allegato 2 sono presentate le schede descrittive delle pubblicazioni OMI con una breve descrizione, l'indicazione della periodicità di uscita, i principali indicatori forniti, le principali elaborazioni statistiche, la disaggregazione territoriale e la disponibilità sul sito internet.

### 3.3 I SERVIZI ONLINE DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il canale di diffusione dei servizi OMI è il sito internet dell'Agenzia, mediante il quale viene proposto ai cittadini una serie di strumenti digitali accessibili e facili da utilizzare, con l'obiettivo di favorire una sempre maggiore trasparenza del mercato immobiliare italiano.

#### CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI

Sul sito istituzionale dell'Agenzia è consentita la libera consultazione puntuale delle quotazioni immobiliari contenute nella BDQOMI da parte di tutti gli utenti a partire dal 1° semestre del 2006.

In particolare, è possibile consultare le quotazioni filtrando la ricerca per semestre, provincia, comune, zona OMI e destinazione d'uso, oppure direttamente su mappa tramite il servizio GEOPOI, che consente la navigazione sulla cartografia territoriale.

Gli utenti, infatti, con l'ausilio di apposite funzionalità di ricerca per indirizzo e pan/zoom, possono accedere alle quotazioni OMI navigando sull'intero territorio nazionale.

## OMI MOBILE

La consultazione della BDQOMI è disponibile anche su dispositivi mobili attraverso l'applicazione *OMI Mobile*<sup>30</sup>, con interfaccia cartografica e localizzazione satellitare via GPS (*Global Positioning System*).

L'applicazione permette la navigazione cartografica su dispositivi elettronici e, grazie al GPS, il sistema individua, se autorizzato, la posizione dell'utente, proponendo sullo schermo la rappresentazione cartografica della posizione rilevata, con sovrapposto il poligono rappresentativo della zona OMI di riferimento, consentendo l'accesso alle relative quotazioni OMI.

Sul sito dell'Agenzia è disponibile la "*Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI*"<sup>31</sup> che fornisce istruzioni chiare e dettagliate per la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio<sup>32</sup> e il loro corretto utilizzo<sup>33</sup>.

## DOWNLOAD QUOTAZIONI OMI E PERIMETRI ZONE OMI

Le quotazioni OMI sono disponibili gratuitamente anche per il download dell'intera base dati nazionale o porzione di essa (area geografica, regione, provincia o comune) a partire dal 1° semestre 2004, accedendo ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate in area autenticata. Possono essere inoltre richiesti, sempre gratuitamente, per l'intero territorio nazionale, per una singola provincia o per un comune e per il semestre di interesse, i perimetri (file in formato *kml*) delle zone OMI in cui sono suddivisi i territori comunali, dal 2° semestre 2010.

## CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Un altro, più recente, servizio per i cittadini e non solo, sviluppato dall'OMI, è "Consultazione valori immobiliari dichiarati" che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni. Sono consultabili i valori riferiti ad atti stipulati nell'ultimo quinquennio. È possibile visualizzare su mappa gli immobili compravenduti e consultare le

---

<sup>30</sup> [Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI Mobile - Agenzia delle Entrate](#)

<sup>31</sup> [Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI](#)

<sup>32</sup> Nel 2024 sono state oltre 10 milioni le consultazioni puntuali della BDQOMI.

<sup>33</sup> Viene, in particolare, ribadito che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

principali informazioni (categoria e consistenza catastale) delle singole unità immobiliari compravendute, nel rispetto della tutela della privacy dei soggetti coinvolti<sup>34</sup>.

Per accedere al servizio è necessario autenticarsi ai servizi telematici dell'Agenzia in Area riservata.

## DOWNLOAD REPORT E STATISTICHE

Sul sito internet dell'Agenzia sono periodicamente disponibili, secondo un calendario pubblicato a inizio anno, i *report* sul patrimonio e sul mercato immobiliare già illustrati nel paragrafo 3.2.

Navigando nella sezione "Osservatorio del Mercato Immobiliare" e accedendo al menu pubblicazioni è possibile consultare ed effettuare lo scarico dei *report* di interesse. Il download consente di ottenere un file in formato PDF e/o di file in formato Excel o csv per le tavole di dati spesso allegate alle pubblicazioni.

---

<sup>34</sup> Per maggiori dettagli si veda la pagina web [Consultazione valori immobiliari dichiarati - Agenzia delle Entrate](#), nella quale sono altresì disponibili i documenti Guida del servizio e Info all'utilizzo dei dati.

SEZIONE II

**LA FORMAZIONE DELLA  
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI  
DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

## 4 LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

La BDQOMI fornisce, con cadenza semestrale, gli intervalli minimo - massimo delle quotazioni di mercato per unità di superficie, di compravendita e di locazione, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione, per ogni delimitata zona territoriale in ciascun comune, sull'intero territorio nazionale.

Come già evidenziato, data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie. I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di garantire la rappresentatività, i dati dell'OMI sono, quindi, strutturati nelle seguenti aggregazioni omogenee.

### COMUNE

L'area delimitata dai confini geografici di ciascun comune italiano rappresenta l'unità territoriale amministrativa minima per l'analisi del mercato immobiliare. La rappresentazione cartografica catastale di ogni comune<sup>35</sup>, arricchita dalle informazioni sul patrimonio immobiliare registrate negli archivi del catasto fabbricati, fornisce la base per la raccolta e l'analisi dei dati relativi alle compravendite e alle locazioni immobiliari.

### FASCIA

Aggregazione di zone omogenee analoghe<sup>36</sup>. Rappresenta un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune e rispecchia una collocazione urbanistica consolidata. Il territorio comunale può essere ripartito nelle seguenti fasce: Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana.

---

<sup>35</sup> In rari casi il comune amministrativo non coincide con il comune catastale. Ciò può accadere quando, in genere a causa di contenziosi pendenti, la modifica di confini amministrativi comunali, come ad esempio l'istituzione di un nuovo comune per scorporo da un comune esistente o per fusione di più comuni, non è stata registrata con opportuna variazione circoscrizionale in catasto.

<sup>36</sup> Un'ulteriore aggregazione di zone OMI contigue, simili per caratteristiche socio-economiche, servizi, infrastrutture, densità di urbanizzazione e posizione geografica, è rappresentata dalla "macroarea urbana". Nei comuni italiani più grandi, per dimensione e popolazione, suddivisi in numerose zone OMI, sono state individuate le macroaree urbane per sintetizzare più efficacemente i dati statistici del mercato immobiliare.

## ZONA

Porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.

## DESTINAZIONE D'USO

Aggregazione di tipologie edilizie secondo la loro omogenea destinazione d'uso, distinta in:

- *Residenziale* con destinazione d'uso abitativo;
- *Commerciale* con destinazione d'uso commerciale;
- *Terziaria* con destinazione d'uso uffici;
- *Produttiva* con destinazione d'uso produttivo.

## TIPOLOGIA EDILIZIA

Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali.

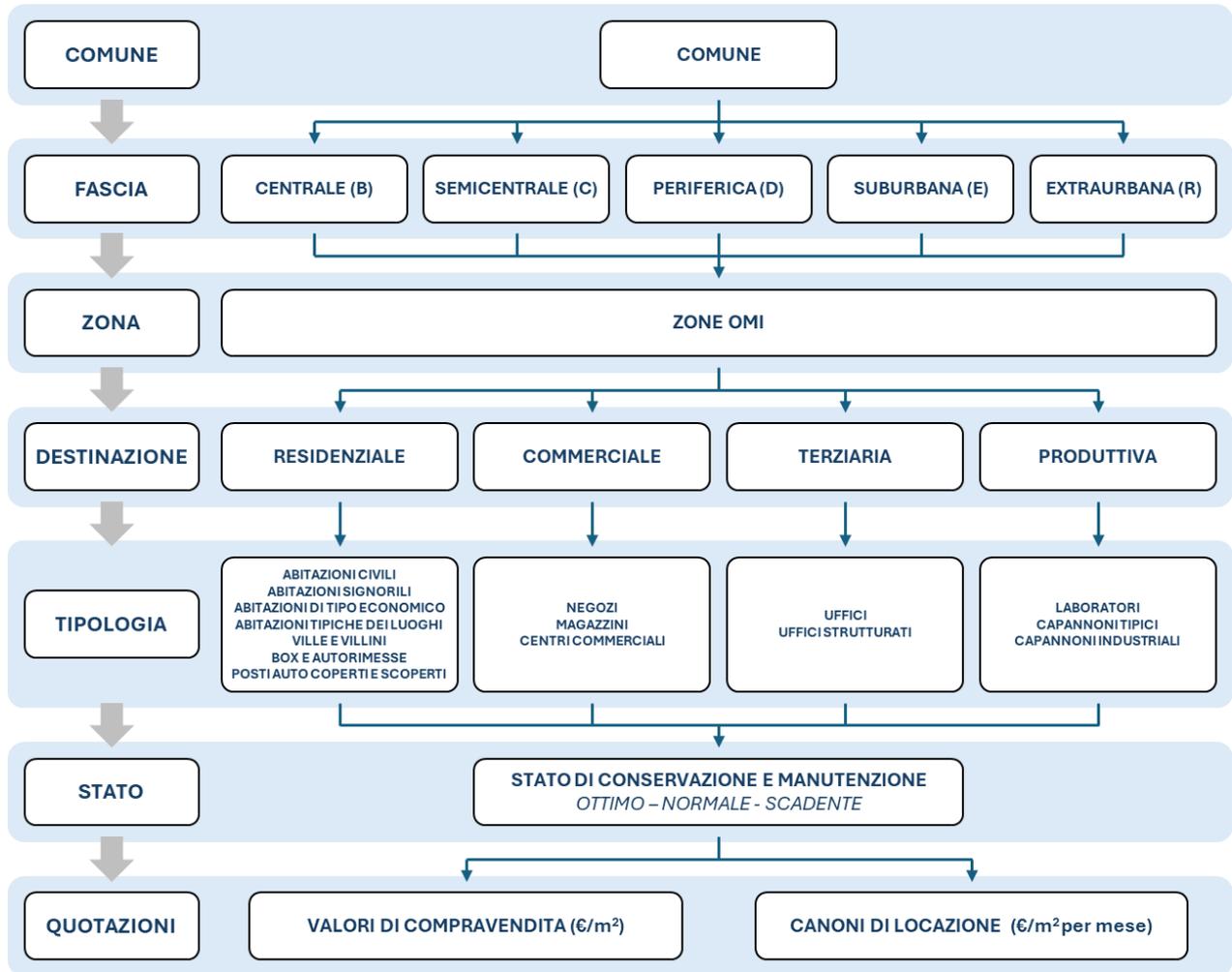
## STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Si riferisce alle condizioni generali, fisiche e funzionali, dell'unità immobiliare e delle sue componenti. Si distingue in: Ottimo, Normale e Scadente<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> Le quotazioni presenti nella BDQOMI sono generalmente riferite, per ogni tipologia edilizia, allo stato prevalente riscontrato nella zona omogenea; quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione e manutenzione è comunque specificato quello prevalente. Per le tipologie edilizie Negozi e Centri commerciali è da intendersi riferito all'appetibilità commerciale della posizione all'interno della zona OMI e non allo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare. Per le tipologie box e assimilati, lo stato di conservazione e manutenzione si considera influente sul valore di mercato.

Figura 4: La struttura della Banca dati delle quotazioni OMI



L'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione delle quotazioni immobiliari, le cui fasi sono sintetizzate di seguito (Figura 5).

Figura 5: I processi per la produzione della Banca dati delle quotazioni OMI



1. **Zonizzazione comunale:** ripartizione dei comuni in aree territoriali omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.
2. **Rilevazione campionaria** e indagine del mercato delle compravendite e delle locazioni immobiliari:
  - nei comuni oggetto di rilevazione diretta è effettuata la rilevazione dei dati economici, prezzi di compravendita e canoni di locazione, per singole unità immobiliari secondo un piano di campionamento annuale;
  - nei comuni oggetto di indagine indiretta è effettuata un'analisi di larga massima dell'andamento dei dati economici riferiti alle compravendite e alle locazioni.
3. **Elaborazione statistica:** elaborazione dei campioni dei dati acquisiti.
4. **Aggiornamento** delle quotazioni: proposta di aggiornamento delle quotazioni immobiliari sulla base delle risultanze delle indagini del mercato.
5. **Validazione:** valutazione e approvazione della proposta di aggiornamento della BDQOMI provinciale da parte di apposite commissioni di esperti in ambito locale.
6. **Monitoraggio e controllo:** esecuzione delle verifiche di qualità da parte della struttura centrale dell'Agenzia prima della pubblicazione della BDQOMI nazionale.
7. **Pubblicazione:** messa a disposizione della BDQOMI per la consultazione dell'utenza.

La BDQOMI garantisce semestralmente, mediante il ricorso a indagine diretta o indiretta, la pubblicazione delle quotazioni, per singola zona omogenea, con riferimento alla totalità dei comuni italiani<sup>38</sup>.

<sup>38</sup> Per avere una dimensione della banca dati delle quotazioni OMI, il 15.10.2024, con riferimento al primo semestre 2024, sono stati pubblicati 160.342 intervalli di quotazioni immobiliari in 7.893 comuni italiani, suddivisi in 27.244 zone OMI.

Lo scopo della BDQOMI è quello di fornire gli intervalli dei livelli dei valori unitari (per unità di superficie) di mercato delle compravendite e delle locazioni del patrimonio immobiliare nazionale con riferimento a localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia e stato di conservazione e manutenzione (attrattività commerciale per i negozi).

La determinazione di tali valori, proprio perché estesa a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale e non solo agli immobili compravenduti o locati, preclude inevitabilmente, per costi, risorse e disponibilità dei dati, il ricorso esclusivo a modelli statistico-econometrici rappresentativi del mercato. Tale aspetto conduce a un modello di riferimento per la costruzione della BDQOMI fondato sull'*expertise*, supportato dall'inferenza statistica ove possibile.

È evidente, quindi, che le quotazioni diventano non la misura, più o meno fedele, del valore economico che esprime l'incontro tra domanda e offerta, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello *stock* esistente in un dato territorio (zona OMI)<sup>39</sup>.

L'OMI ha quindi previsto un sistema di indagine del mercato immobiliare orientato alla definizione di un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio delle unità immobiliari riconducibili a una tipologia edilizia in una determinata zona omogenea comunale.

In generale, esprimere i valori di mercato attraverso un intervallo di quotazioni, anziché per esempio una quotazione media, è motivato, da un lato, dall'esigenza di tener conto dell'elevata eterogeneità del patrimonio edilizio e del relativo mercato, presente anche per una stessa tipologia edilizia all'interno di una zona omogenea, dall'altra, dalla necessità di assicurare la sufficiente rappresentatività dei valori così determinati.

Uno dei limiti è ovviamente la poca sensibilità di un intervallo a cogliere le variazioni di periodo, ma consente il controllo di eventuali presenze di valori anomali (*outlier*).

La scelta di stabilire *ex ante* una segmentazione territoriale deriva dal fatto che l'eterogeneità dei beni spesso tende a esprimersi per *cluster* territoriali. In particolare, nelle aree urbane il «fattore posizionale» rappresenta, notoriamente, il fattore guida nella spiegazione dei prezzi delle unità immobiliari.

L'ipotesi di base dell'OMI è, quindi, che tale fattore sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare per quelle a destinazione residenziale. Ciò implica che si possa assistere a una significativa riduzione della variabilità del fenomeno indagato all'interno di un segmento territoriale omogeneo, la zona OMI. Esiste, però, la concreta empirica difficoltà a tracciare in modo oggettivo i confini di una zona in ciascun comune.

---

<sup>39</sup> Al riguardo occorre tener conto di due aspetti. Il primo è che, se si vuole fornire un'informazione utilizzabile da tutti i cittadini interessati ovunque siano ubicati gli immobili di interesse, è indispensabile che tale informazione sia capillare e quindi coinvolga anche quelle realtà locali (assai numerose) a scarsa dinamica di mercato. Il secondo aspetto è che anche laddove non c'è un mercato significativo, e quindi prezzi di mercato non trattabili statisticamente, è fuor di dubbio che gli immobili ubicati in quelle zone hanno un valore economico patrimoniale. Quest'ultima ragione porta a definire in generale il concetto di quotazione nel modo indicato (una misura del valore della "ricchezza" potenziale). Evidentemente l'accuratezza di questa misura non è la stessa tra quotazioni determinate in mercati dinamici e in mercati non dinamici.

Da qui la scelta dell'Osservatorio di effettuare, innanzitutto, un'analisi mirata a verificare l'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione che contraddistinguono le possibili zone, quali:

- requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati;
- livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari;
- presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.

La definizione del perimetro di una zona territoriale omogenea si completa poi con la disamina delle risultanze di apposite indagini mirate a verificare la dimensione e la distribuzione dello *stock* immobiliare, nonché l'omogeneità dei valori di mercato negli ambiti territoriali oggetto di analisi.

Tale impianto deve naturalmente essere soggetto, nel corso del tempo, a revisioni, parziali o totali, per recepire l'evoluzione del tessuto urbano e le conseguenti dinamiche del mercato immobiliare.

Definite le zone omogenee, il processo di alimentazione della BDQOMI prosegue con la rilevazione dei dati di mercato e la loro elaborazione, terminando con l'aggiornamento, la validazione e la pubblicazione degli stessi sul sito istituzionale dell'Agenzia.

L'indagine del mercato immobiliare è, quindi, alla base del processo di determinazione delle quotazioni OMI e risulta essere differenziata, nelle metodologie, per ambiti territoriali con rilevante ovvero con carente dinamica di mercato.

La rilevazione semestrale mediante indagine diretta avviene, nel rispetto del Piano Operativo di Rilevazione<sup>40</sup> di ciascuna struttura provinciale dell'Agenzia, in quei comuni dove esiste sufficiente dinamica di mercato<sup>41</sup>, selezionando, per ciascuna tipologia edilizia, un campione di numerosità sufficiente a restituire un intervallo di valori significativo (intervallo di confidenza) per la zona omogenea oggetto di analisi. L'indagine diretta è effettuata nel mercato delle compravendite o delle locazioni utilizzando schede standardizzate, tramite le quali sono acquisite informazioni dettagliate sulla singola unità immobiliare, quali dati identificativi, fattori posizionali, caratteristiche estrinseche del fabbricato, micro-intorno ecc.

Le fonti dell'indagine sono preventivamente ricercate e selezionate secondo la loro attendibilità: si fa principalmente riferimento agli atti di compravendita e ai contratti di locazione<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> Il Piano definisce, per i comuni interessati, la programmazione annuale della rilevazione distribuendo i campioni indagabili per zona OMI e tipologia edilizia.

<sup>41</sup> Nel 2024 sono state effettuate indagini con rilevazione diretta del mercato residenziale in circa 5mila zone OMI di 1.500 comuni italiani, nei quali è ubicato 2/3 dello *stock* nazionale (al 31.12.2023) e si è realizzato il 72% delle compravendite di abitazioni (anno 2023).

<sup>42</sup> Nel 2024 sono state rilevate oltre 90mila schede, 80% circa relative alle compravendite e 20% circa alle locazioni immobiliari. Le fonti dell'indagine per le compravendite sono state atti di compravendita per circa il 75% delle schede, offerte immobiliari per circa il 20% e altre fonti varie per il restante 5%. Le fonti dell'indagine per le locazioni sono state contratti di locazione per circa l'85% delle schede, offerte immobiliari per circa il 10% e altre fonti varie per il restante 5%.

Conclusa la fase di indagine, si procede, per ogni semestre, alla validazione dell'archivio cartografico contenente le zonizzazioni comunali. Seguono l'esame e l'elaborazione dei dati acquisiti al fine di formulare una proposta di aggiornamento della BDQOMI provinciale.

L'aggiornamento della BDQOMI provinciale (zonizzazioni e quotazioni) così determinato è acquisito nell'archivio informatico dell'OMI e sottoposto alla valutazione del Comitato Consultivo Tecnico<sup>43</sup> (CCT), luogo di confronto tra l'Agenzia, gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare e i rappresentanti delle principali istituzioni locali. Infine, un'apposita Commissione Tecnica di Validazione<sup>44</sup> (CTV), interna alle strutture provinciali dell'Agenzia, approva l'aggiornamento definitivo delle quotazioni e autorizza la validazione della BDQOMI provinciale relativa al semestre di riferimento.

A seguito della validazione provinciale, la DC SEOMI, in quanto responsabile della pubblicazione della BDQOMI a livello nazionale nel suo complesso, effettua attività di controllo di qualità e di coerenza sulle banche dati delle quotazioni OMI provinciali validate ogni semestre.

In esito ai suddetti controlli, confermata la validazione della BDQ provinciale da parte della DC SEOMI, si procede alla verifica di esponibilità delle zonizzazioni comunali della provincia di competenza sul *framework* cartografico GEOPOL, al fine di rendere disponibile agli utenti esterni la consultazione georeferenziata delle quotazioni per comune e zona OMI sul sito istituzionale dell'Agenzia.

A conclusione del processo sin qui descritto, la DC SEOMI provvede alla divulgazione verso l'esterno della BDQ nazionale, mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Agenzia, nel rispetto delle date previste nel calendario annuale delle pubblicazioni OMI.

Nel prospetto che segue sono riportati i termini semestrali dell'indagine del mercato, della validazione e della pubblicazione della BDQOMI.

*Prospetto 3: Termini indagine e campionamento, validazione e pubblicazione BDQOMI*

	I Semestre	II Semestre
<b>Indagine e campionamento</b>	30 Giugno	31 Dicembre
<b>Validazione Banca dati quotazioni OMI</b>	31 Luglio	31 Gennaio
<b>Pubblicazione Banca dati quotazioni OMI</b>	15 Ottobre	15 Marzo

<sup>43</sup> È l'organismo che rappresenta il tavolo di confronto e consultazione tecnica tra l'Agenzia, gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare e i rappresentanti di alcune delle principali istituzioni locali, in merito all'aggiornamento della BDQOMI provinciale, con funzione informativo-consultiva nell'ambito provinciale sui dati tecnico economici relativi ai valori degli immobili; il CCT esprime pareri sull'andamento del mercato immobiliare locale, fornendo così indicazioni e pareri, non vincolanti, all'Agenzia prima della definitiva validazione delle quotazioni OMI.

<sup>44</sup> È l'organismo esclusivamente interno alle strutture provinciali dell'Agenzia che, in piena autonomia, esamina le risultanze dell'indagine effettuata nel semestre ed esamina i pareri espressi in sede di CCT, formalizza la validazione della BDQOMI provinciale ai fini della pubblicazione.

Il processo di produzione della BDQOMI, nelle sue diverse fasi, è supportato da apposite applicazioni informatiche disponibili sul Sistema Integrato del Territorio (Prospetto 4) e disciplinato da un'apposita procedura operativa interna che ha lo scopo di regolamentare nel dettaglio operativo i processi di formazione, gestione, aggiornamento, pubblicazione e divulgazione della BDQOMI e stabilire i ruoli dei livelli organizzativi interessati, le responsabilità dei soggetti coinvolti e le loro interazioni.

*Prospetto 4: SIT - Sistema integrato del territorio*

## **SISTEMA INTEGRATO DEL TERRITORIO**

Il Sistema Integrato del Territorio (SIT), è un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche (elementi geometrici, posizionali e rappresentazioni del territorio) con informazioni alfanumeriche (attributi censuari) ed è caratterizzato dalla georeferenziazione dei dati organizzati per opportuni *layer* informativi e dalla gestione di data base relazionali che consentono di aggiungere all'elemento spaziale una molteplicità di altre informazioni.

Il SIT deriva da un graduale processo di implementazione e miglioramento dei livelli di correlazione delle informazioni degli archivi amministrativo-censuari, cartografici, planimetrici e di pubblicità immobiliare e rappresenta, tra l'altro, la piattaforma informatica di supporto alle attività e ai processi sottesi alla gestione della BDQOMI.

Le principali funzionalità presenti sul SIT, nella sezione relativa all'OMI, riguardano la consultazione e l'aggiornamento delle informazioni di zona OMI e delle quotazioni immobiliari, la ricerca alfanumerica e cartografica degli atti di compravendita e contratti di locazione, la gestione delle schede di rilevazione, la pianificazione operativa di rilevazione, il processo di definizione dei perimetri delle zone su cartografia catastale (nella gestione ordinaria e revisione), il monitoraggio delle attività, e più in generale tutte le fasi che costituiscono il flusso operativo propedeutico alla formazione, gestione, aggiornamento, validazione e pubblicazione dei dati.

## 5 LA FORMAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

### 5.1 DEFINIZIONE, CARATTERI E FINALITÀ DELLA ZONA OMI

Il processo cardine delle attività dell'Osservatorio del mercato immobiliare è rappresentato dalla definizione delle zone OMI, ossia aree omogenee di mercato entro il cui perimetro sono rilevati i dati storici relativi ad unità immobiliari compravendute e locate.

Infatti, la costruzione di un intervallo di valori di mercato di unità immobiliari presuppone, innanzitutto, la conoscenza del mercato di riferimento. Quest'ultimo deve essere individuato tenendo conto delle caratteristiche dei beni immobiliari, tra le quali assume un rilevante peso l'ubicazione dei beni stessi sul territorio. La segmentazione del mercato, necessaria per contenere la variabilità delle caratteristiche dei beni osservati, può essere effettuata per ciascuna delle caratteristiche che influenza il valore del bene immobiliare.

La scelta compiuta dall'OMI, che deriva soprattutto dalla scarsa reperibilità di informazioni complete su tutte le caratteristiche degli immobili, è quella di una segmentazione fondata sulle caratteristiche posizionali, assunto che esse prevalgano in modo netto nella definizione dei valori immobiliari.

Il mercato di riferimento, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione, non coincide, quindi, con i limiti dell'intero territorio comunale, né quasi mai con quelli dell'agglomerato cittadino o con quelli del singolo ambito urbano. Si verifica, anzi, che un'analisi approfondita consenta di individuare una serie di aree elementari all'interno del comune, in ciascuna delle quali la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben specificamente definiti.

Il presupposto necessario, quindi, alla determinazione di intervalli di valori, è la definizione della zona omogenea di mercato, porzione sufficientemente ampia del territorio comunale entro il cui perimetro andranno ricercati i dati di mercato relativi ad unità immobiliari di caratteristiche similari.

La zona OMI, già definita nel capitolo 4, è quindi una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. All'interno del perimetro di questa zona si osserva omogeneità nei valori immobiliari, tradotta in intervalli di quotazioni con uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, che, di regola, non supera il 50%. Questa uniformità si riflette anche nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

La delimitazione territoriale di un'area omogenea di mercato passa, di conseguenza, attraverso l'analisi dell'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione: anzitutto i requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature e servizi pubblici e privati di ogni ordine e grado, il livello dei servizi di trasporto

urbani ed extraurbani, dei collegamenti viari, la presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.

Di seguito, in funzione di quanto detto, si illustrano i criteri e la metodologia operativa per la suddivisione del territorio comunale in zone di mercato omogenee.

## 5.2 CRITERI PER LA DELIMITAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

È innanzitutto necessario osservare che, per come è stata definita la zona OMI, al suo interno le quotazioni immobiliari rilevate devono necessariamente avere una limitata variabilità. Prendendo a riferimento, in ciascuna zona OMI, lo *stock* delle unità immobiliari con stato di conservazione e manutenzione ordinario, ciò si traduce in uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, dell'intervallo delle quotazioni che non deve superare il 50%, in particolare quando le quotazioni si riferiscono agli immobili della tipologia edilizia prevalente nella zona.

A tale fine non sono prese in considerazione le unità immobiliari aventi caratteri singolari per la zona o, comunque, poco significative a livello statistico. I valori minimi e massimi dell'intervallo di quotazioni sono cioè riferiti alle condizioni di ordinarietà delle unità immobiliari ubicati nella zona omogenea; non sono pertanto inclusi in tale intervallo i valori riferiti a immobili particolari, che esulano, per proprie caratteristiche, dal concetto di ordinarietà, vale a dire immobili di particolare pregio o di particolare degrado o che comunque rappresentino delle singolarità nella zona stessa.

Può però accadere che, in esito ad approfondite analisi territoriali, si rilevino particolari ed oggettive condizioni che non consentono il rispetto del limite suddetto; in tali casi eccezionali lo scostamento, tra valore massimo e minimo dell'intervallo di quotazioni, può assumere un valore anche fino al 100%.

In relazione ai limiti sopra richiamati, concernenti il rapporto tra i valori massimo e minimo degli scostamenti degli intervalli delle quotazioni, si evidenzia che essi sono stati posti per l'esigenza di evitare una zonizzazione poco significativa ed efficace a causa dell'ampiezza dei segmenti di mercato. È da precisare peraltro come detti criteri siano adottati quali linee guida metodologiche, senza automatismi alcuni, dovendo trovare applicazione in realtà urbane molto diverse per dimensione, contesto ambientale, urbanistico, storico-culturale, ecc.

Quanto all'individuazione della tipologia prevalente all'interno delle singole zone OMI, per la quale il limite alla variabilità delle quotazioni è una delle condizioni di riferimento della sua omogeneità, si tratta più frequentemente delle tipologie edilizie a destinazione residenziale<sup>45</sup> (abitazioni signorili, abitazioni civili, abitazioni di tipo economico e ville e villini); laddove dette tipologie residenziali risultano presenti in misura poco significativa (ad esempio nelle zone produttive o commerciali), sono considerate, ai fini dell'omogeneità della zona OMI, le unità immobiliari appartenenti alla tipologia edilizia più rappresentativa nella zona esaminata.

---

<sup>45</sup> Per il 94% delle zone OMI, la tipologia prevalente è a destinazione residenziale; per il restante 6% la tipologia edilizia prevalente è a destinazione produttiva o commerciale.

Lo stato di conservazione e manutenzione ordinario corrisponde a quello più frequentemente riscontrabile, relativamente alla tipologia prevalente, nella zona omogenea in esame.

La rappresentatività di una determinata tipologia edilizia viene accertata normalmente in relazione al numero delle unità immobiliari, appartenenti alla medesima tipologia, presenti nella zona omogenea. In alcuni casi, però, per la misura della rappresentatività di una tipologia edilizia il riferimento più efficace può essere la dimensione delle unità immobiliari. Nell'ipotesi, ad esempio, di presenza in egual misura in una zona produttiva di unità residenziali ed unità destinate ad attività produttive, si assumono a riferimento queste ultime, attesa la loro dimensione di norma notevolmente superiore.

Comprensori industriali-artigianali, commerciali o di diversa vocazione funzionale, costituiscono di norma autonoma zona omogenea, preferendola a una loro collocazione all'interno di zone omogenee a prevalenza residenziale.

### 5.3 METODOLOGIA OPERATIVA

È stato già osservato come definizioni e criteri metodologici identifichino linee ed indirizzi guida, da adattare di volta in volta al territorio oggetto di esame, soprattutto di fronte a contesti urbani estremamente diversificati per estensione e caratteri urbanistici e socio-economici, come ad esempio nelle grandi città metropolitane, con territorio molto esteso, presenza di aree con elevata densità abitativa e grande sviluppo delle attività economiche, o nei comuni che, seppur con ridotte dimensioni demografiche, includono luoghi di forte interesse turistico, nei quali i valori immobiliari possono variare significativamente.

Le operazioni di formazione delle zone richiedono, quindi, la conoscenza, mediante la rilevazione diretta, di molteplici informazioni di natura qualitativa e quantitativa, idonee a parametrare le caratteristiche urbane, socio-economiche ed ambientali delle diverse zone del territorio comunale.

Con la scheda di zona, appositamente predisposta, si rilevano tutte le informazioni utili alla qualificazione dell'area di mercato omogeneo raccogliendone i principali aspetti e le peculiarità che significativamente influenzano i valori di mercato, delle compravendite e delle locazioni, delle unità immobiliari in essa compresi.

Ulteriori elementi informativi prevalentemente qualitativi, non rilevati nella scheda di zona, ma che possono supportare un'analisi di approfondimento, attengono a:

- a) la densità demografica locale del territorio;
- b) lo sviluppo socio-economico della popolazione residente;
- c) le condizioni morfologico-ambientali;
- d) la conformazione orografica e idro-geologica;
- e) la destinazione effettiva del suolo;
- f) la destinazione dei piani di utilizzazioni del suolo (strumenti urbanistici);
- g) la dotazione di infrastrutture, servizi, ecc.;
- h) lo stato di conservazione delle infrastrutture, servizi, ecc.;

- i) le tipologie edilizie esistenti e relative consistenze;
- j) lo stato di conservazione generale delle costruzioni.

Per quanto riguarda i caratteri quantitativi, gli stessi sono desumibili dall'analisi - per ciascuna zona e segnatamente per le unità assunte a riferimento - del mercato immobiliare locale e concernono:

- a) i prezzi del mercato di trasferimenti immobiliari;
- b) i prezzi del mercato delle locazioni immobiliari.

Con le valenze sopra precisate, sono ipotizzabili due percorsi metodologici definiti rispettivamente indiretto e diretto:

- il primo procedimento, indiretto, è fondato principalmente sull'analisi territoriale e cioè sui caratteri qualitativi, che qualificano i singoli ambiti della zonizzazione; l'interazione dei diversi caratteri qualitativi, georeferenziati in mappa, permette di individuare una prima zonizzazione, che viene successivamente definita attraverso la verifica dei valori immobiliari (caratteri quantitativi);
- il secondo, diretto, discende dall'analisi dei valori immobiliari di mercato, attraverso la quale è possibile pervenire direttamente ad una prima zonizzazione; successivamente, la stessa può essere oggetto di verifica e di eventuali correzioni in funzione dei caratteri urbanistici e socio-economici del territorio (caratteri qualitativi).

Entrambe le metodologie possono essere sviluppate con modalità analitiche o sintetiche. Sul piano operativo, la metodologia adottata nella formazione delle zone omogenee dell'Osservatorio del mercato immobiliare è di tipo indiretto.

## 5.4 SCHEMA DI FORMAZIONE DELLE ZONE

Il territorio comunale è dapprima suddiviso in fasce, ciò anche al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale.

La fascia, come già definita nel precedente capitolo, identifica un'area territoriale con una precisa collocazione geografica nel comune e rispecchia una collocazione urbanistica consolidata. L'intero territorio comunale può essere ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale (codice B)
- Semicentrale (codice C)
- Periferica (codice D)
- Suburbana (codice E)
- Extraurbana (codice R)

La fascia centrale individua quella porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune, inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio.

La fascia semicentrale individua quella porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi,

i trasporti, le infrastrutture. Tale fascia presuppone la presenza della fascia centrale e di quella periferica, di seguito definita, essendo intermedia tra queste due.

La fascia periferica individua quella porzione di territorio comunale che è contigua alla fascia centrale o semicentrale ed è delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato.

La fascia suburbana individua quella porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

La fascia extraurbana individua quella porzione di territorio comunale dove l'attività prevalente è quella agricola con edificazione di carattere rurale o dove l'edificazione è quasi o del tutto assente. La fascia extraurbana individua, comunque, la rimanente parte del territorio comunale non compresa nelle precedenti fasce ed è delimitata dal confine amministrativo del comune; è pertanto una fascia residuale.

Ciascuna fascia sarà articolata in zone omogenee che presentano uniformità nei caratteri qualitativi. Con riferimento alla preliminare individuazione delle zone omogenee di mercato sono da svolgere le seguenti operazioni:

- una prima articolazione del territorio in base ai caratteri ambientali, storico-culturali facendo riferimento a suddivisioni in quartieri, rioni, borgate, sobborghi ecc. e tenendo a riferimento i caratteri qualitativi di cui al paragrafo 5.3;
- individuazione di massima della toponomastica di confine di tale articolazione del territorio;
- individuazione dei fogli di mappa ricadenti in tale perimetro facendo riferimento anche a quelli dei quali si ipotizza una suddivisione;
- aggregazione delle zone provvisorie in fasce in base ai caratteri posizionali;
- individuazione degli ambiti di omogenea destinazione urbanistica prevalente.

Attraverso la sovrapposizione delle diverse mappe, le zone così ottenute in prima approssimazione presentano omogeneità nei caratteri ambientali, posizionali, qualitativi, di destinazione urbanistica e storico-culturali.

Si procede poi per ogni zona omogenea provvisoriamente definita:

- all'accertamento delle caratteristiche degli immobili edificati, in particolare della tipologia edilizia, epoca e stato di conservazione prevalente;
- alla rilevazione dei valori delle unità immobiliari della tipologia prevalente in stato di conservazione e manutenzione ordinario, escludendo unità immobiliari aventi caratteri singolari per la zona o, comunque, poco significative a livello statistico;
- alla determinazione dei valori medi massimo e minimo ( $V_{M\max}$  e  $V_{M\min}$ ) che le unità immobiliari della tipologia prevalente assumono nella zona individuata (vedi paragrafo 5.3);
- alla verifica del requisito di omogeneità dei valori di zona:

$$\frac{V_{M\max} - V_{M\min}}{V_{M\min}} \times 100 \leq 50\%$$

oppure

$$\frac{V_{Mmax}}{V_{Mmin}} \leq 1,5$$

- alla delimitazione definitiva, se il requisito è verificato, acquisendo il perimetro della zona OMI nell'archivio cartografico con le procedure informatiche implementate;
- ad una nuova delimitazione, se il requisito non è verificato, a valle di un'analisi territoriale di maggior dettaglio e una nuova verifica del requisito di omogeneità dei valori.

I supporti informativi necessari alla formazione delle zone sono, quindi, costituiti da:

- cartografia catastale;
- carta tecnica del suolo;
- carta toponomastica;
- strumenti urbanistici vigenti;
- caratteristiche e distribuzione dello *stock* immobiliare;
- valori immobiliari di locazione e compravendita.

Rappresenta un caso particolare nella formazione delle zone omogenee quello dei comuni caratterizzati dalla presenza di "isole territoriali". Per le finalità dell'individuazione delle zone OMI, vengono definite isole territoriali i comprensori fisicamente disgiunti dal resto del territorio comunale per la presenza di rilevanti barriere naturali ed artificiali o perché ubicate nell'ambito territoriale di altri comuni amministrativi. L'isola di norma costituisce zona omogenea autonoma.

Inoltre, quando per uno o più comuni si stabiliscono nuovi confini amministrativi, per effetto di una variazione circoscrizionale territoriale (VCT), ad esempio con la istituzione di un nuovo comune mediante la fusione di due o più comuni contigui, la zonizzazione del nuovo comune terrà conto di una possibile policentricità che potrebbe indurre a conservare le preesistenti zonizzazioni comunali (ovviamente adeguando i codici di zona se coincidenti), anche generando zonizzazioni, del nuovo comune, con discontinuità territoriale della fascia centrale.

Individuata la ripartizione del territorio comunale in zone omogenee, i loro perimetri vengono acquisiti nel SIT tramite apposite funzionalità che ne consentono la rappresentazione grafica sulla cartografia catastale. In particolare, una specifica applicazione, CartOMI, permette di gestire, sulla cartografia catastale, il territorio di ciascun comune e una sua ripartizione in aree omogenee aventi perimetri che seguono quelli delle particelle catastali, senza intersecarle<sup>46</sup>.

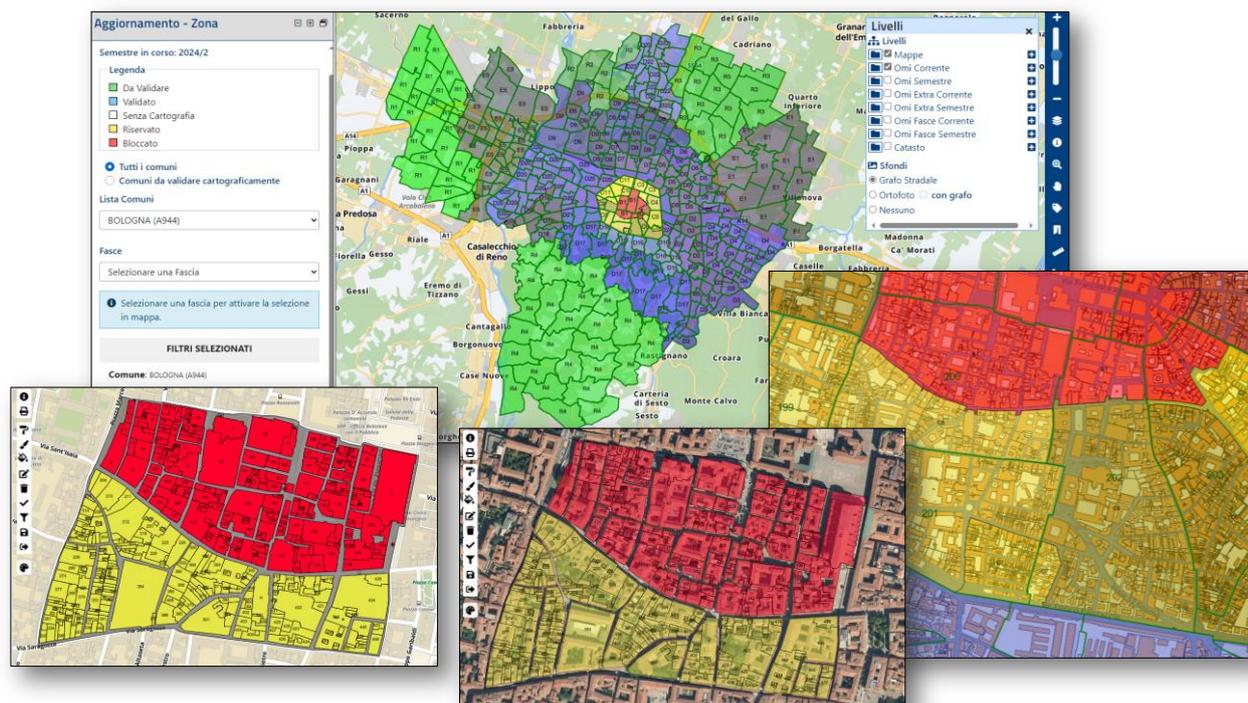
Le attività prevalenti si articolano su varie funzioni presenti in ambiente cartografico, riferite alla consultazione, all'analisi e alla verifica delle zone attraverso un processo iterativo, mirato al consolidamento di un ambiente esteso alle varie province nazionali.

---

<sup>46</sup> Il confine della zona OMI, cioè, ricalca i perimetri delle particelle rappresentate nella cartografia catastale. Una zona OMI è quindi un insieme di particelle catastali intere (mai in porzione). A differenza della particella catastale, il foglio di mappa può essere suddiviso tra più zone OMI.

L'implementazione informatica di integrazione con una base dati vettoriale di grafi stradali<sup>47</sup>, toponomastica e, soprattutto, orto immagini digitali (ortofoto)<sup>48</sup>, consente di accrescere la valenza delle informazioni cartografiche, realizzando un efficiente sistema di navigazione per toponimo. La struttura è, dunque, composta dalla sovrapposizione di un livello informativo grafico OMI alla cartografia catastale, che consente l'associazione di ogni singola particella alla zona omogenea di appartenenza<sup>49</sup>.

Figura 6: La perimetrazione delle zone OMI sul SIT tramite l'applicazione CartOMI



## 5.5 LE SCHEDE CON LE INFORMAZIONI DEL COMUNE E DELLA ZONA

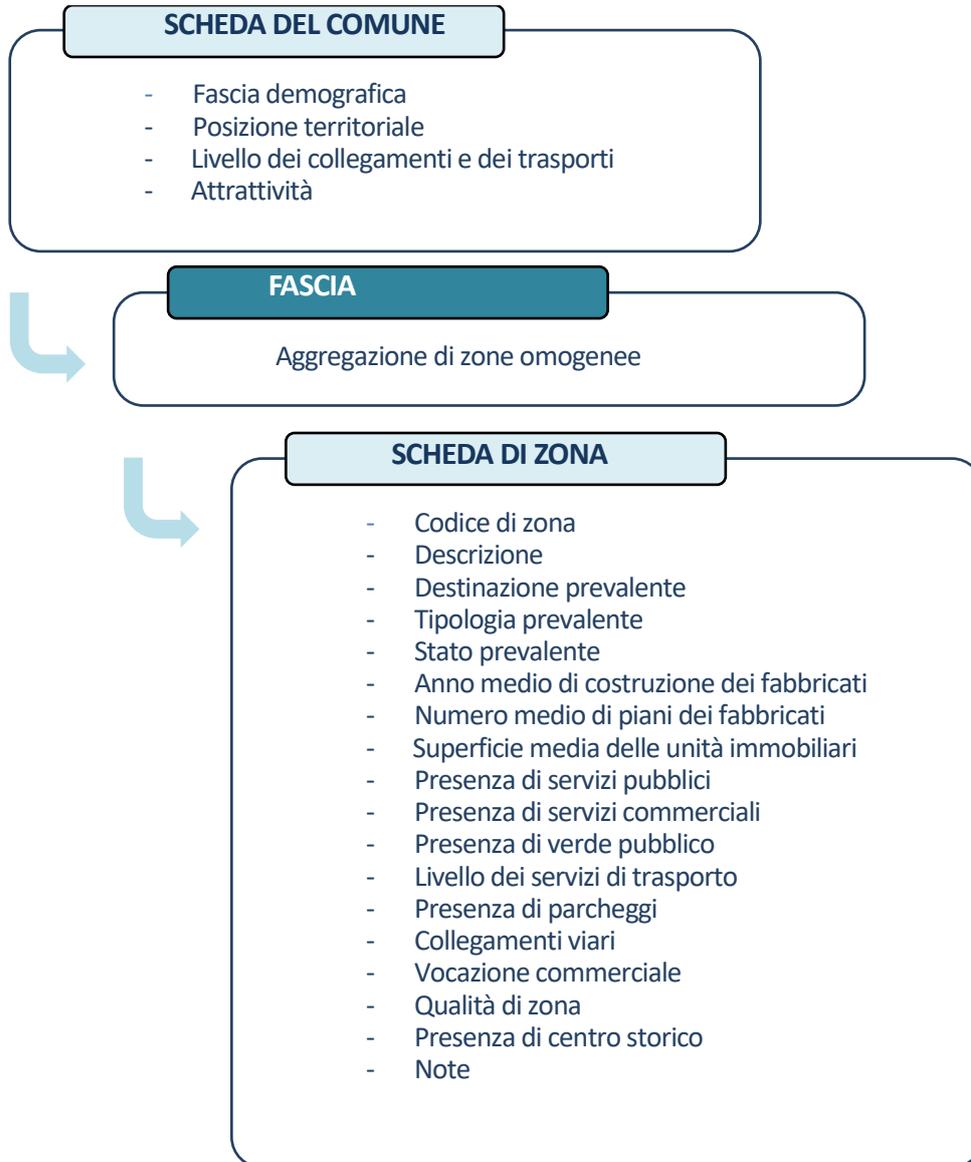
Le schede informative di ciascun comune e ciascuna zona OMI sono acquisite nel sistema informativo dell'OMI e rilevano le caratteristiche proprie dei comuni e delle zone OMI che ne influenzano il mercato immobiliare, riportate nel Prospetto 5 e presentate nel seguito.

<sup>47</sup> È la rappresentazione geografica lineare delle strade nel territorio, corredata dai relativi attributi.

<sup>48</sup> Si tratta delle orto immagini digitali a colori, ad alta risoluzione, messe a disposizione dell'Agenzia da AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura).

<sup>49</sup> A partire dal 2° semestre 2014 i perimetri delle zone omogenee sono individuati sui confini delle particelle catastali riportate in cartografia.

Prospetto 5: Struttura delle schede con le informazioni del comune e della zona OMI



## SCHEDA DEL COMUNE

La *fascia demografica* indica la classificazione del comune sulla base della popolazione residente così come rilevata dall'ISTAT ed è così suddivisa:

- fino a 2.000 abitanti
- 2.001 a 5.000 abitanti
- 5.000 a 30.000 abitanti
- 30.000 a 80.000 abitanti
- 80.000 a 250.000 abitanti
- oltre 250.000 abitanti

La *posizione territoriale* del comune è rilevata secondo la ripartizione del territorio nazionale in zone omogenee derivanti dall'aggregazione di comuni contigui sulla base di valori soglia altimetrici, effettuata dall'ISTAT. Si distinguono zone altimetriche di montagna, di collina e di pianura. Inoltre, viene indicato se il comune confina con il mare e se situato su laghi:

- Pianura
- Collina
- Montagna
- Mare
- Lago

Il *livello dei collegamenti e dei trasporti* viene valutato secondo il livello di servizio che le infrastrutture di trasporto garantiscono in termini di accessibilità e raggiungibilità del comune in esame:

- Ottimo
- Normale
- Scarso

Il livello di servizio è *Scarso* quando la presenza di infrastrutture di collegamento è insufficiente, rendendo disagiata la raggiungibilità del comune (ad esempio, comune sprovvisto di collegamento ferroviario e con difficoltà nei collegamenti stradali). Il livello è *Normale* quando la dotazione di infrastrutture ferroviarie e stradali garantisce un'adeguata accessibilità del comune. *Ottimo* è il livello dei collegamenti e dei trasporti del comune che ha una dotazione elevata di infrastrutture, con la presenza di stazioni ferroviarie e/o porti e/o aeroporti e/o collegamenti autostradali.

L'*attrattività* viene rilevata sulla base dell'interesse che il comune riveste sotto il profilo storico, turistico, naturalistico oltre che della vocazione agricola, commerciale o industriale<sup>50</sup>:

- Interesse storico
- Interesse agricolo
- Interesse naturalistico
- Interesse commerciale
- Interesse turistico
- Interesse industriale

I dati vengono raccolti in apposita scheda standardizzata che è, inoltre, integrata con informazioni relative alla zonizzazione comunale, in termini di numero di fasce e di zone OMI, e con un quadro sinottico delle qualità, delle tipologie e destinazioni prevalenti relative alle zone in cui il comune è suddiviso.

---

<sup>50</sup> La rilevazione dell'attrattività si basa anche sui dati pubblicati dall'Istat che classifica tutti i comuni italiani rispetto alla complessa dimensione turistica ai sensi della Legge 17 luglio 2020, n. 77, art. 182. Tale classificazione dei comuni tiene conto di due aspetti, la "categoria turistica prevalente", individuata sulla base della prossimità geografica a siti di interesse, e la "densità turistica", basata su un set di indicatori statistici. [Classificazione dei Comuni in base alla densità turistica – Istat](#)

## SCHEDA DI ZONA

Al fine di fornire i principali aspetti e le peculiarità che significativamente influenzano i valori di mercato delle compravendite e delle locazioni di unità immobiliari in una specifica zona omogenea di un comune, nella scheda di zona sono raccolte tutte le informazioni utili alla qualificazione dell'area omogenea delimitata. Ad ogni zona OMI sono, pertanto, associate le informazioni che seguono.

Fascia di appartenenza: per ogni zona è specificata la fascia di appartenenza.

Codice di zona: ogni zona è identificata da un codice alfanumerico composto da una lettera e da un numero crescente di massimo tre caratteri che indicano, rispettivamente, la fascia di appartenenza e l'identificativo di zona. Ad esempio: fascia centrale B zona 1 = B1, fascia periferica D zona 1 = D1, fascia periferica D zona 2 = D2, ecc.

Descrizione: ad ogni zona OMI è attribuita una descrizione sintetica rappresentativa della specifica zona, che può essere, ad esempio, il nome del quartiere, il nome della frazione, i toponimi più rappresentativi o di riferimento dei confini, la posizione geografica rispetto al centro urbano, ecc.

Destinazione prevalente: indica quale, tra la Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva, è la destinazione d'uso prevalente degli immobili presenti nella zona.

Tipologia prevalente: indica la tipologia edilizia (Abitazioni Civili, Ville e Villini, Negozi, Capannoni industriali, ecc.) in prevalenza numerica nella zona omogenea.

Stato prevalente: indica lo stato di conservazione e manutenzione più frequente della tipologia prevalente di zona.

Anno medio di costruzione dei fabbricati: indica la vetustà media presunta delle edificazioni nella zona attraverso l'anno di costruzione medio dei fabbricati in prevalenza numerica.

Numero medio di piani dei fabbricati: indica la media del numero di piani dei fabbricati presenti nella zona omogenea.

Superficie media delle unità immobiliari: indica la superficie media delle unità immobiliari della tipologia edilizia prevalente nella zona omogenea.

Presenza di servizi pubblici: livello di dotazione di servizi pubblici di primario interesse quali attrezzature scolastiche, sanitarie, uffici postali, banche, ecc. definendo con "scarsa" l'insufficiente presenza o la totale assenza di tali servizi, con "normale" una sufficiente dotazione di servizi, con "ottima" la presenza soddisfacente di servizi pubblici.

Presenza di servizi commerciali: livello di dotazione di servizi commerciali essenziali definendo con "scarsa" l'insufficiente presenza o la totale assenza di tali servizi, con "normale" una sufficiente dotazione di negozi orientati al commercio di beni di prima necessità, con "ottima" la presenza soddisfacente di servizi commerciali essenziali e non.

Presenza di verde pubblico: livello di dotazione di verde pubblico attrezzato definendo con "scarsa" l'insufficiente presenza o la totale assenza di spazi di verde attrezzato al servizio degli insediamenti (superficie verde pubblico inferiore al 25% della superficie totale della zona

omogenea ovvero m<sup>2</sup> verde pubblico per abitante inferiore agli standard minimi dettati dallo strumento urbanistico), con “normale” una sufficiente dotazione di aree attrezzate a verde (superficie verde pubblico superiore al 25% della superficie totale della zona omogenea ovvero presenza di verde pubblico che rispetta gli standard urbanistici), con “ottima” la presenza soddisfacente di spazi verdi (superficie verde pubblico superiore al 40% della superficie totale della zona omogenea ovvero presenza di verde pubblico superiore agli standard dettati dallo strumento urbanistico).

Livello dei servizi di trasporto: livello di servizio dei mezzi di trasporto pubblico definendo con “scarso” l’insufficiente servizio di trasporto pubblico, con “normale” un servizio sufficiente, con “ottimo” la presenza soddisfacente di tali servizi.

Presenza di parcheggi: livello di dotazione di parcheggi definendo con “scarsa” l’insufficiente presenza o la totale assenza di parcheggi, con “normale” una sufficiente dotazione di aree attrezzate a parcheggio, con “ottima” una loro presenza soddisfacente.

Collegamenti viari: livello di dotazione di infrastrutture viarie definendo con “scarsi” l’insufficiente presenza o la totale assenza di tali infrastrutture, con “normali” un collegamento viario sufficiente, con “ottimi” la presenza soddisfacente di vie di trasporto.

Vocazione commerciale: livello di interesse che la zona riveste avendo considerazione della numerosità degli esercizi commerciali presenti, della loro qualità e capacità di attrazione, della loro fruibilità mediante servizi di trasporto pubblico, collegamenti viari adeguati, dotazione di aree attrezzate per il parcheggio. Può essere *ottima*, *normale* o *scarsa*.

Qualità di zona: giudizio sulla qualità d’insieme della zona che tiene conto, oltre che delle caratteristiche esaminate nelle precedenti voci, della presenza di strutture architettoniche di valore storico o artistico, della presenza di immobili di pregio e delle condizioni ambientali, sociali ed economiche. Può essere *pregiata*, *normale* o *degradata*.

Presenza di centro storico: indica se la zona contiene o rientra nel centro storico del comune.

Infine, un campo Note è dedicato alla descrizione di eventuali ulteriori caratteristiche o informazioni specifiche della zona.

Figura 7: Esempio di scheda delle informazioni del comune e della zona OMI

## Comune

Caratteristiche generali  
**Fascia demografica** 5.001 - 30.000 abitanti  
**Posizione** Collina - Mare  
**Collegamento** Normale

Attrattività  
**Tipologia** Naturalistico - Turistico

## zona OMI

Fascia: E	Descrizione: FRAZ. SANTA MARGHERITA	Zona: E1
Destinazione prevalente: <b>Residenziale</b> Anno di costruzione medio dei fabbricati: <b>1970</b> Presenza di servizi pubblici: <b>Normale</b> Livello dei servizi di trasporto: <b>Normale</b> Vocazione commerciale: <b>Normale</b> Nota: -	Tipologia prevalente: <b>Abit. civili</b> Numero medio di piani dei fabbricati: <b>2</b> Presenza di servizi commerciali: <b>Normale</b> Presenza di parcheggi: <b>Normale</b> Qualità di zona: <b>Normale</b>	Stato prevalente: <b>Normale</b> Superficie media delle unità immobiliari: <b>100</b> Presenza di verde pubblico: <b>Ottima</b> Collegamenti vari: <b>Normali</b> Presenza di centro storico: <b>NO</b>

## 5.6 SCHEMATIZZAZIONE DI POSSIBILI ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO

In relazione agli obiettivi che l'articolazione del territorio in zone deve permettere di conseguire, appare evidente come i criteri, a prescindere dalla metodologia operativa utilizzata per la formazione, siano fortemente condizionati dalle dimensioni del comune, in termini di dimensione sia demografica che territoriale. A tal fine, orientativamente, possono individuarsi quattro classi di comuni e precisamente:

- comuni marginali per popolazione ed estensione dei centri abitati;
- comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di limitata entità;
- comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità;
- comuni con rilevanti agglomerati urbani o metropolitani.

Si riporta nella tabella seguente l'articolazione dei comuni italiani in relazione al numero di zone omogenee<sup>51</sup> e la loro classe demografica.

Tabella 1: Distribuzione dei comuni italiani per numero di zone OMI e classe demografica (Dati aggiornati al 1° semestre 2024; popolazione al 31.12.2022)

classe demografica \ n. zone OMI	n. zone OMI				totale
	fino a 3	4-10	11-30	oltre 30	
fino a 5.000 ab.	4.715	799	5	-	5.519
]5.000-25.000 ab.]	744	1.212	25	-	1.981
]25.000-50.000 ab.]	27	195	31	-	253
]50.000-100.000 ab.]	3	51	38	2	94
]100.000-250.000 ab.]	-	6	26	1	33
oltre 250.000 ab.	-	-	2	10	12
<b>totale</b>	<b>5.489</b>	<b>2.263</b>	<b>127</b>	<b>13</b>	<b>7.892</b>

### COMUNI MARGINALI PER POPOLAZIONE ED ESTENSIONE DEI CENTRI ABITATI

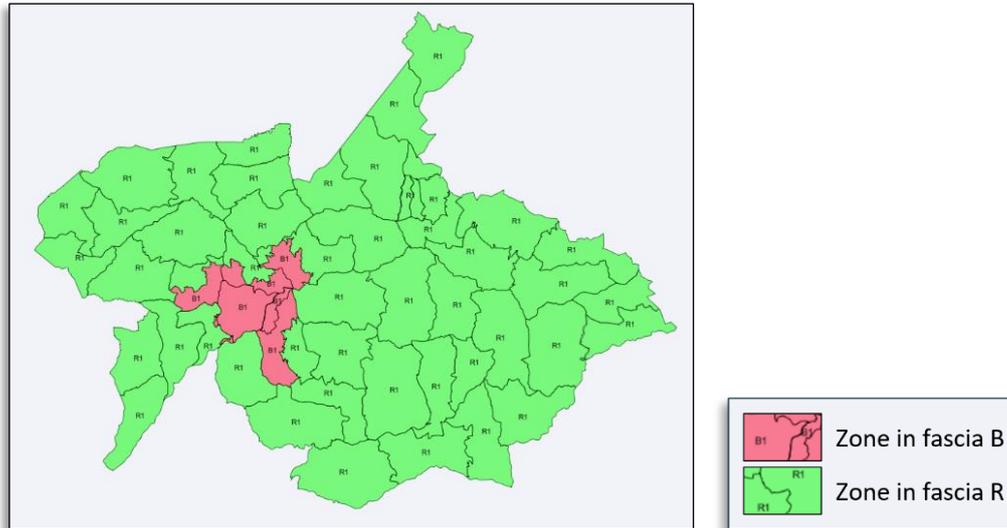
Si tratta di comuni normalmente con non più di 3 zone OMI e con dimensioni demografiche spesso al di sotto dei 5.000 abitanti, in larga misura ubicati in zone montane e caratterizzati da un'economia prevalentemente agricola.

Le costruzioni sono in genere sparse sul territorio o raggruppate in piccolissime frazioni. Anche il centro abitato, generalmente, è di limitata estensione e dotato solo dei servizi essenziali di prima necessità. In queste zone i valori degli immobili non presentano, di norma, significativi scostamenti all'interno del territorio comunale, e in particolar modo nel centro edificato principale.

<sup>51</sup> È importante sottolineare che le zone OMI sono entità territoriali distinte dalle microzone catastali definite dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, articolo 2. Non avendo trovato attuazione la revisione generale regolamentata dal DPR 138/1998, le zone OMI, inizialmente armonizzate con le microzone catastali, sono state svincolate dalle microzone catastali con la revisione decennale del 2014.

In questa ipotesi è facile verificare come le sole fasce centrale ed extraurbana soddisfino una sufficiente articolazione in zone. In particolare, un'unica zona nella fascia centrale potrà ricomprendere tutta la scala dei valori presenti nel centro edificato, con riferimento alla tipologia prevalente.

Figura 8: Esempio di suddivisione in zone OMI di un comune marginale



## COMUNI CON POPOLAZIONE ED ESTENSIONE DEI CENTRI ABITATI DI LIMITATA ENTITÀ

Di norma, per i comuni con popolazione e centro, ovvero centri abitati, di limitata entità (corrispondenti, in larga massima, ai comuni con un numero di zone OMI da 4 a 10 e con popolazione tra 5.000 e 25.000 abitanti), non sempre si ravvede la necessità o l'opportunità di procedere all'articolazione stessa del territorio comunale in più fasce edificate.

Nell'ipotesi in cui dalle analisi emerga che le differenziazioni del patrimonio edilizio, per fattori ambientali, urbanistici, socio-economici, ecc., determinano *range* di valori immobiliari coerenti con quelli previsti dalla singola zona, viene meno la stretta esigenza di articolare il territorio comunale in più fasce edificate. Di contro, a titolo meramente esemplificativo, è possibile per un comune medio-piccolo, appartenente a questa classe, prefigurare un'articolazione del territorio comunale in almeno tre fasce.

La prima fascia (centrale), generalmente di maggiore pregio, è costituita dal centro abitato principale; la seconda fascia (periferica) individua la porzione del territorio comunale contenente le zone di espansione del nucleo urbano principale; la terza fascia (extraurbana) rappresenta il patrimonio edilizio presente nella zona residuale, a prevalente vocazione agricola.

Qualora consistenti, i centri abitati delle frazioni possono costituire zone autonome, trattandosi di ambiti territoriali non contigui, nell'ambito della fascia suburbana.

Figura 9: Esempio di suddivisione in zone OMI di un comune di limitata entità in 3 zone OMI (tre fasce)

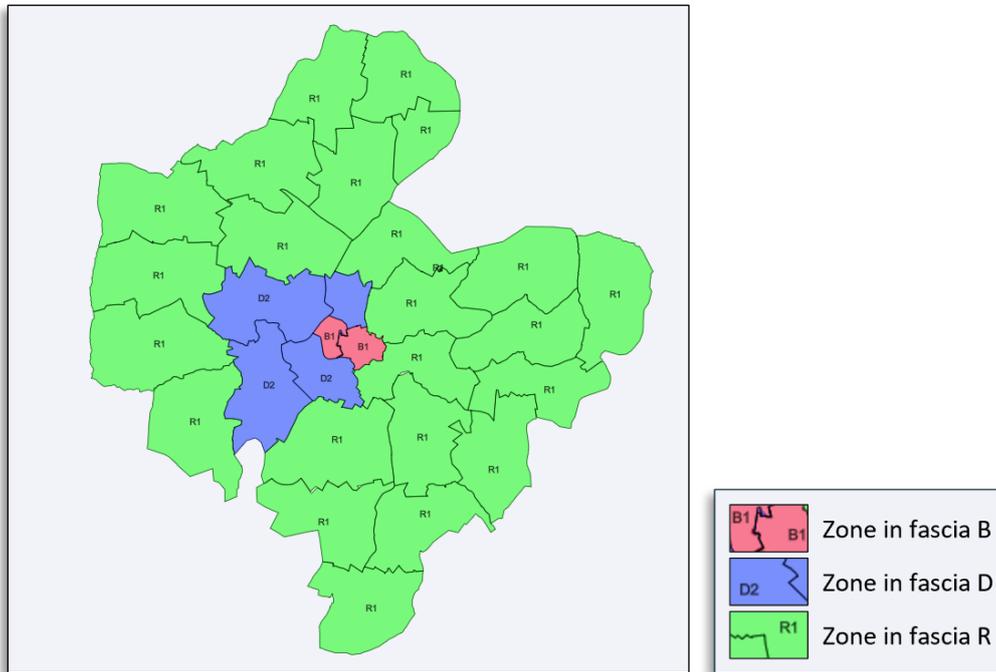


Figura 10: Esempio di suddivisione in zone OMI di un comune di limitata entità in 4 zone OMI (4 fasce)

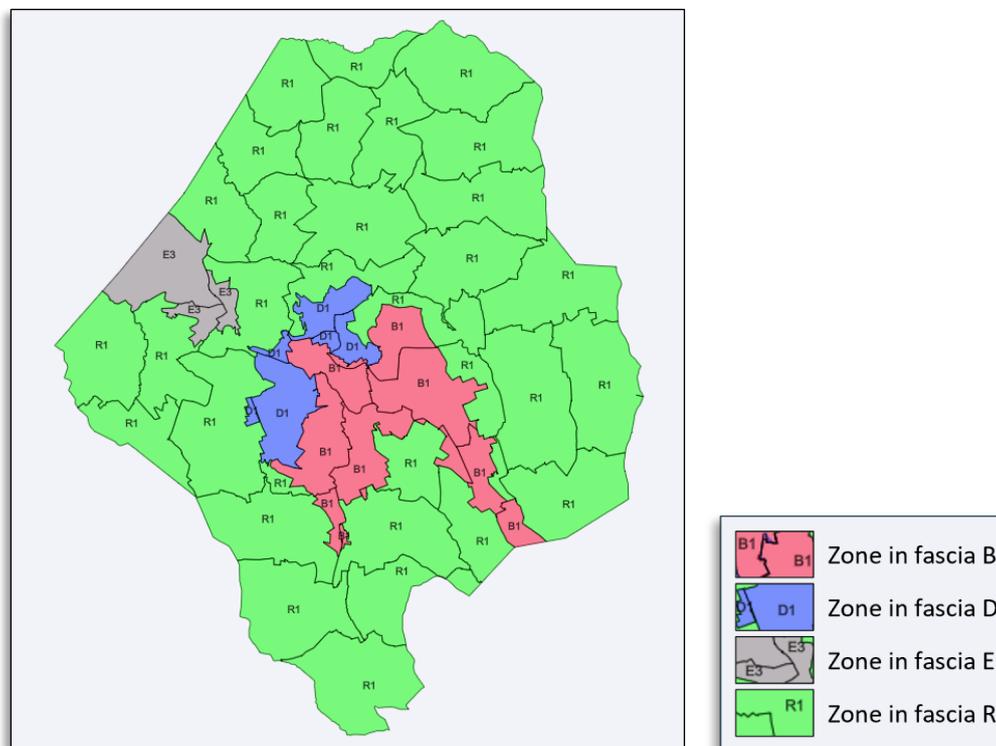
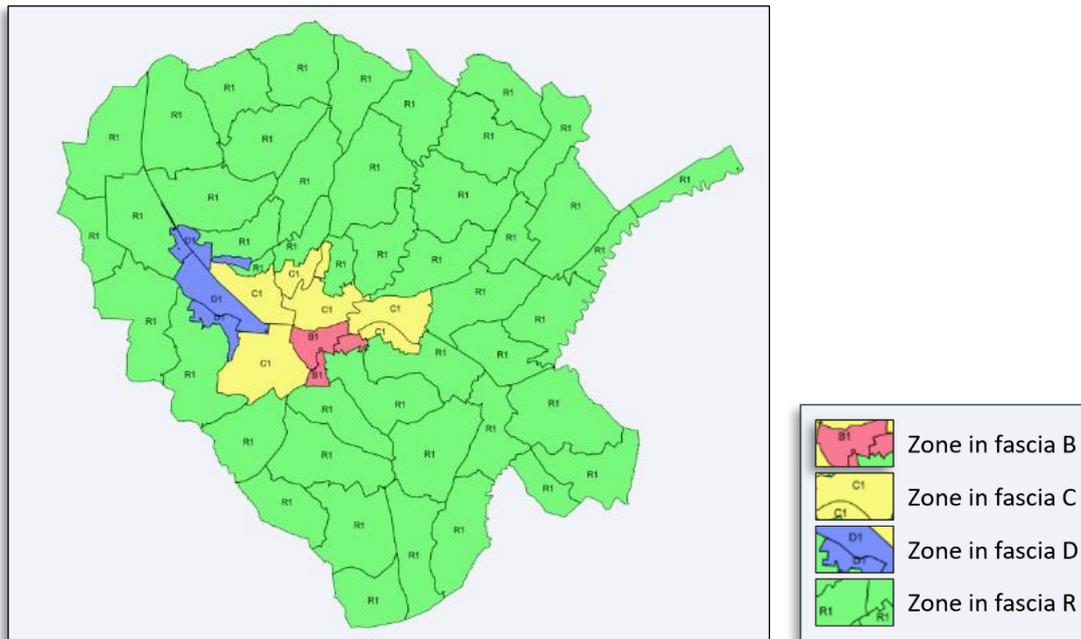


Figura 11: Esempio di suddivisione in zone OMI di un comune di limitata entità in 4 zone OMI (4 fasce)



### COMUNI CON POPOLAZIONE ED ESTENSIONE DEI CENTRI ABITATI DI MEDIA ENTITÀ

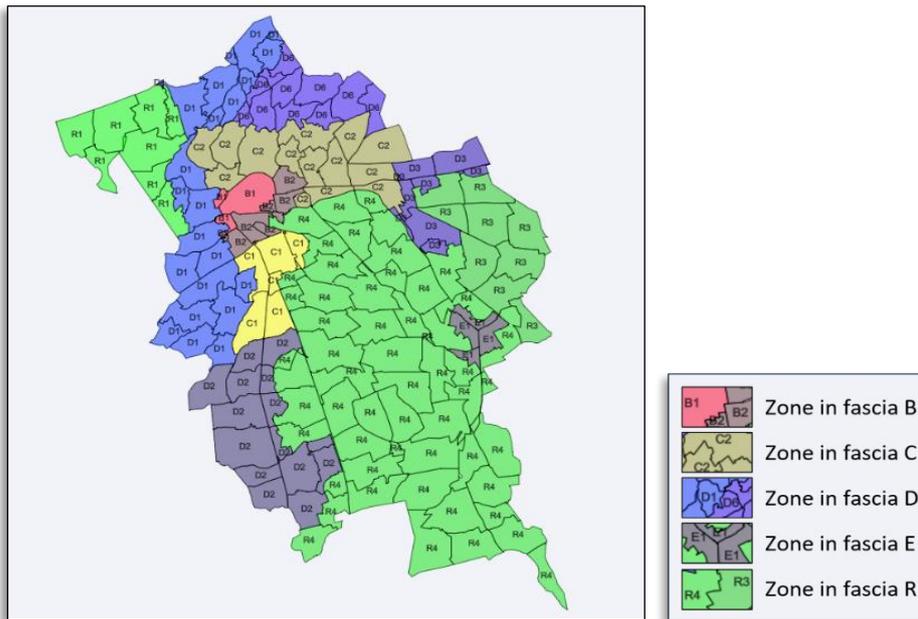
Sono i comuni di media estensione territoriale e media dimensione di popolazione (generalmente da 11 fino a 30 zone OMI e dimensione demografica tra 25.000 e 100.000 abitanti), ovvero anche di limitata estensione, ma variamente articolati per vocazione turistico-ricettiva (culturale-artistica, marina, montana, ecc.) o per circostanze diverse.

In questi casi è evidente che l'individuazione di alcune fasce e un numero limitato di zone potrebbero non essere sufficienti per individuare rispettivamente il centro abitato principale, le frazioni e il territorio residuo. Infatti, in un comune di media estensione, potranno di norma essere distintamente individuate le zone OMI in tutte le fasce.

Ciascuna delle fasce potrebbe richiedere un'articolazione in più zone. Spesso anche ambiti territoriali ristretti possono essere caratterizzati da qualità urbana (livello dei servizi, infrastrutture, ecc.) e edilizia (tipologia, ecc.) anche significativamente diverse, per cui il range di valori previsto per una zona potrebbe non essere sufficiente ad apprezzare in modo corretto l'intero ventaglio dei valori di fatto riscontrabili sul territorio. In questi casi è, quindi, necessario articolare il territorio con ambiti più ristretti per la definizione di zone.

La stessa metodologia è applicabile anche ai centri abitati delle frazioni, che possono talora presentare valori immobiliari anche superiori a quelli del nucleo urbano principale (ad esempio nelle zone di spiccato interesse turistico).

Figura 12: Esempio di suddivisione in zone OMI di un comune di media entità con oltre 10 zone OMI

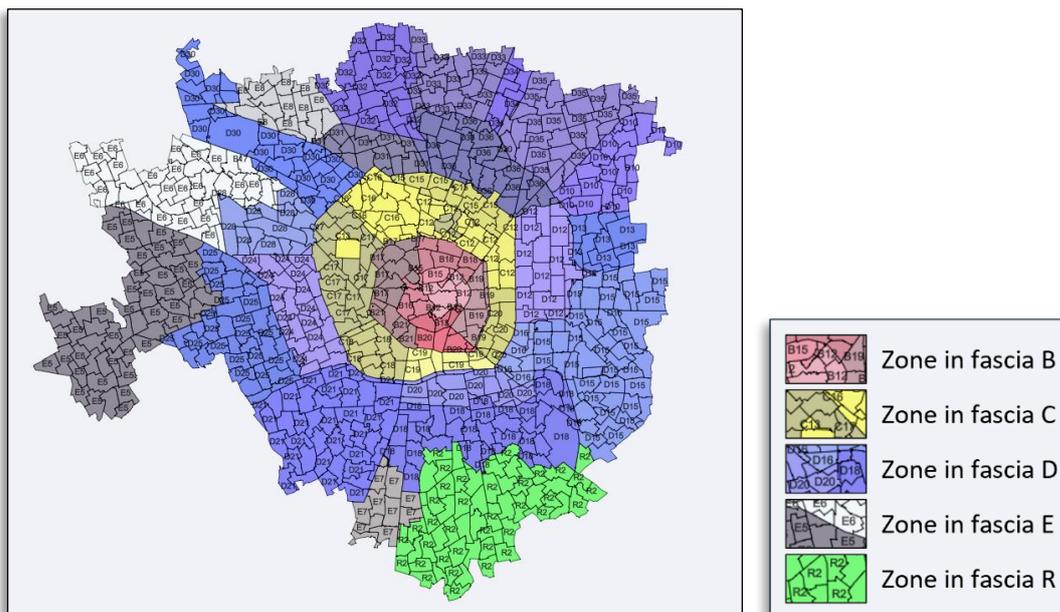


### COMUNI CON RILEVANTI AGGLOMERATI URBANI E METROPOLITANI

I comuni appartenenti a questa classe sono agglomerati metropolitani caratterizzati dalla vastità del territorio e dalla elevata entità della popolazione residente, quasi sempre con oltre 10 zone OMI e popolazione che supera i 100.000 abitanti.

Per tali comuni il percorso logico e metodologico per la formazione delle zone è analogo a quello già indicato nel caso precedente (comuni con popolazione ed estensione dei centri abitati di media entità).

Figura 13: Esempio di suddivisione in zone OMI di un comune con rilevanti agglomerati urbani e metropolitani



## 6 L'INDAGINE DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'indagine del mercato immobiliare è alla base del processo di determinazione delle quotazioni immobiliari. Il risultato dell'indagine, tramite rilevazione di dati puntuali, dipende innanzitutto dalla distribuzione territoriale dei volumi di compravendita e di locazione che restituisce una misura della dinamica del mercato. Un'approfondita analisi della distribuzione del mercato sul territorio nazionale evidenzia che in un elevato numero di comuni le compravendite e le locazioni immobiliari, che si realizzano nel periodo di un anno, non consentono una rilevazione di dati puntuali sufficiente alla determinazione, dopo opportuna elaborazione, dell'intervallo delle quotazioni di periodo. Pertanto, la rilevazione viene differenziata secondo che si indaghi un ambito territoriale in presenza di dinamica di mercato, piuttosto che in carenza di dinamica di mercato. L'attività di rilevazione viene svolta ogni anno:

- per il primo semestre, dal mese di gennaio fino a concludersi entro il 30 giugno;
- per il secondo semestre, dal mese di luglio fino a concludersi entro il 31 dicembre.

### 6.1 L'INDAGINE IN PRESENZA DI DINAMICA DI MERCATO

Nella fase di campionamento vengono individuati, a livello regionale, i comuni nei quali la dinamica di mercato, valutata mediante la numerosità degli immobili compravenduti o locati nell'anno, consente una rilevazione diretta dei dati del mercato e la conseguente formazione di campioni sufficientemente rappresentativi.

L'indagine del mercato immobiliare in presenza di dinamica di mercato è strutturata secondo le fasi riportate nel Prospetto 6 ed esposte nel seguito.

Prospetto 6: Le fasi dell'indagine di mercato



## CAMPIONAMENTO

In termini statistici la rilevazione è quel complesso di operazioni attraverso le quali si acquisiscono le informazioni sulle caratteristiche di interesse per ciascuna unità della popolazione considerata. Essa può essere:

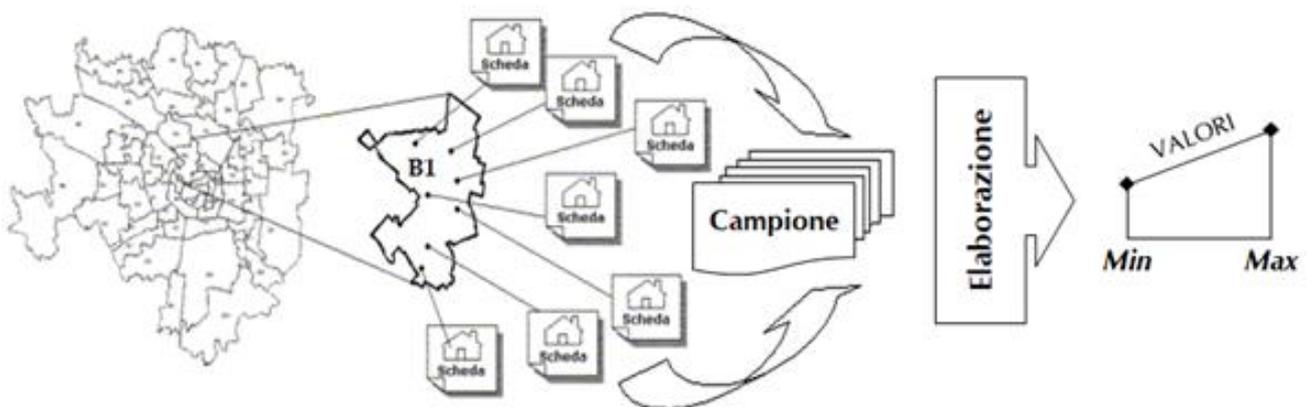
- “completa” quando riguarda tutte le unità costituenti la popolazione (censimenti);
- “parziale” quando è limitata alle unità di un suo sottoinsieme (campione).

La scelta fra questi due metodi avviene in base all'analisi di diversi fattori, quali costi, tempi, organizzazione del lavoro, profondità di rilevazione desiderata e disponibilità delle informazioni. Essendo impossibile per costi, risorse e disponibilità dei dati<sup>52</sup>, rilevare la totalità delle compravendite e delle locazioni realizzatesi in un semestre, la rilevazione dell'OMI è di tipo campionario. Definire lo schema di campionamento è, quindi, essenziale per garantire che la rilevazione delle compravendite e delle locazioni sia rappresentativa del mercato immobiliare locale.

A tal fine, l'obiettivo della rilevazione nell'Osservatorio del mercato immobiliare è quello di costruire un campione sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite e delle locazioni che, opportunamente elaborato, supporti la determinazione di un intervallo di valori (min-max) per le tipologie edilizie presenti in una zona omogenea di un comune.

La popolazione, degli immobili compravenduti o locati, viene, quindi, suddivisa in gruppi omogenei così da minimizzare la variabilità tra gli elementi di uno stesso strato (cosiddetto errore campionario). L'errore campionario causa, infatti, la divergenza tra i risultati statistici del campione e quelli dell'universo indagato, diminuendo al crescere della numerosità del campione e aumentando al crescere della variabilità della popolazione.

Figura 14: Il campionamento nel processo di rilevazione



<sup>52</sup> Seppure disponibili gli atti di compravendita e i contratti di locazione non sempre sono desumibili informazioni complete sugli immobili compravenduti o locati.

L'oggetto dell'indagine campionaria è l'universo delle compravendite e delle locazioni di unità immobiliari che si realizzano in un semestre, indagabili, ai fini dell'alimentazione della BDQOMI, attraverso le seguenti tipologie di informazioni:

- **prezzo o canone:** è la quantità di denaro che due distinti soggetti (acquirente e venditore; locatario e locatore) hanno stabilito in un atto di compravendita o in un contratto di locazione per il trasferimento o per il godimento di un immobile;
- **offerta di vendita o di locazione:** è la proposta di prezzo o di canone da parte del soggetto venditore o locatore affinché possa realizzarsi un atto di compravendita o un contratto di locazione.

Le attività necessarie per la definizione del campione sono:

- analisi della distribuzione territoriale dei volumi di compravendita e di locazione;
- individuazione dei comuni con dinamica di mercato;
- individuazione delle zone OMI e delle tipologie edilizie indagabili;
- individuazione delle fonti d'indagine disponibili;
- definizione obiettivi quantitativi di indagine;
- verifica della disponibilità delle risorse (umane, economiche, strumentali).

L'analisi della distribuzione territoriale dei volumi di compravendita e di locazione viene eseguita disponendo del numero di immobili compravenduti e del numero di immobili locati in un intervallo di tempo, distinti per tipologia edilizia, e del grado di intensità del mercato. In particolare, i parametri utilizzati per l'analisi sono:

- **NTN (numero transazioni normalizzate):** numero di unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita<sup>53</sup>;
- **IMI (intensità del mercato immobiliare):** è la quota percentuale dello *stock* di unità immobiliari oggetto di compravendita;
- **NL (numero locazioni):** numero di unità immobiliari concesse in locazione con contratto registrato<sup>54</sup>;
- **IML (intensità del mercato locazioni):** è la quota percentuale dello *stock* potenzialmente locabile di unità immobiliari concesse in locazione<sup>55</sup>;
- **Stock:** è il numero di unità immobiliari, distinte per tipologia edilizia, censito nella banca dati del catasto.

Partendo da un ambito regionale, il campione di rilevazione è determinato mediante un disegno di campionamento stratificato su base territoriale e l'universo indagato è rappresentato

---

<sup>53</sup> Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione. Ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.

<sup>54</sup> Il dato viene ricavato dalla Base dati delle locazioni immobiliari nella quale sono acquisite le informazioni relative agli immobili oggetto di nuova locazione.

<sup>55</sup> Nel caso delle abitazioni, lo *stock* potenzialmente locabile è rappresentato dalle abitazioni (di proprietà) non destinate ad abitazione principale. Il numero di abitazioni non destinate ad abitazioni principali viene stimato utilizzando i dati sull'utilizzo degli immobili elaborati per il volume Gli immobili in Italia (Dipartimento delle Finanze – Agenzia delle Entrate), al quale si rimanda per gli approfondimenti metodologici.

dalle compravendite e dalle locazioni realizzate nel semestre di riferimento, per la tipologia edilizia prevalente in ciascuna destinazione di mercato per la quale è prevista la valorizzazione di un intervallo di quotazioni.

Il disegno di campionamento prevede la determinazione iniziale della numerosità campionaria regionale tenendo conto della variabilità complessiva dei prezzi/canoni immobiliari per unità di superficie riscontrati nel periodo<sup>56</sup>, della significatività desiderata per gli intervalli di confidenza, del margine di errore tollerato:

$$n_r \geq \frac{\left(\frac{Z_{\alpha/2}\sigma_r}{\bar{x}\epsilon}\right)^2}{1 + 1/N_r \left(\frac{Z_{\alpha/2}\sigma_r}{\bar{x}\epsilon}\right)^2}$$

In cui:

$\sigma_r$  = stima della deviazione standard dei valori centrali di compravendita o locazione prezzo/canone per m<sup>2</sup> per ciascuna regione

$\epsilon$  = margine di errore (pari a 0,05)

$\bar{x}$  = media dei prezzi/canoni per m<sup>2</sup> nel periodo di riferimento

$Z_{\alpha/2}$  = quantile della distribuzione normale standard per un intervallo con confidenza (1- $\alpha$ =0,95)

$N_r$  = NTN o NL complessivo della regione nel periodo di riferimento

Per determinare la numerosità ottimale in ciascuno strato la procedura di riferimento è l'allocazione ottima di Neyman<sup>57</sup>:

se P è il numero complessivo delle province della regione r, per ciascuna provincia p la numerosità campionaria ottimale è calcolata come:

$$n_{rp} = n_r \frac{N_{rp} \sigma_{rp}}{\sum_i N_{ri} \sigma_{ri}} \quad i = 1, \dots, P$$

Una ulteriore allocazione della numerosità campionaria provinciale è effettuata nel sottostrato relativo ai capoluoghi e ai comuni non capoluogo con la medesima modalità. Per ciascuno strato si procede ad estrarre il campione effettivo delle NTN mediante campionamento casuale semplice senza ripetizione.

<sup>56</sup> Al netto dei valori anomali, cioè dal 5° al 95° percentile della serie standardizzata.

<sup>57</sup> Si rimanda all'allegato 5 per approfondimenti metodologici.

Figura 15: Esempio di determinazione della numerosità campionaria



### Regione Campania – Determinazione Numerosità campionaria

Numero NTN RES 1° semestre 2023: N=21.092

Campione ottimale:  $n_e=2.742$

Campione effettivo:  $n_o=2.601$

Distribuzione provinciale ottimale:

AV 3%; BN 2%; CE 11%; NA 62%; SA 22%.

Distribuzione provinciale effettiva:

AV 7%; BN 6%; CE 24%; NA 43%; SA 20%.

Nei casi di forte variabilità dei dati (principalmente nelle regioni con un numero non elevato di compravendite o locazioni), si assumerà la numerosità campionaria minima pari al 20% del volume di compravendite o locazioni totale, anche quando il dato calcolato superasse tale percentuale.

Si procede successivamente a un campionamento stratificato in cui gli strati sono, nell'ordine, le province, i comuni e, infine, le zone OMI nelle quali è stata rilevata dinamica del mercato.

Secondo il modello statistico-matematico definito nella architettura della BDQOMI, viene suggerita la numerosità campionaria utile ai fini della stima, tenendo conto che il numero minimo di schede da rilevare, per zona OMI, è pari a cinque per semestre, numero al di sotto del quale si ritiene che il risultato dell'elaborazione, espresso con un intervallo di valori medi min-max, abbia uno scarso grado di attendibilità.

## PIANO OPERATIVO DI RILEVAZIONE

Al termine del processo di definizione dello schema di campionamento, la numerosità campionaria si traduce, nel budget dell'Agenzia, nell'obiettivo quantitativo dell'indagine del mercato immobiliare assegnato ad ogni struttura provinciale competente per la determinazione delle quotazioni OMI, in termini di:

- numero dei comuni oggetto di indagine del mercato immobiliare;
- numero di schede di rilevazione di unità immobiliari residenziali compravendute;
- numero di schede di rilevazione di unità immobiliari di altre destinazioni d'uso compravendute;
- numero di schede di rilevazione di unità immobiliari residenziali locate;
- numero di schede di rilevazione di unità immobiliari di altre destinazioni d'uso locate.

La pianificazione quantitativa delle attività di rilevazione, relativa al mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni, è declinata, in termini di ripartizione territoriale, nel Piano Operativo di Rilevazione (POR), finalizzato a una corretta programmazione e pianificazione del

processo di rilevazione e nel quale sono individuati i comuni del territorio provinciale di competenza, con una sufficiente dinamica di mercato, nei quali sarà condotta l'indagine diretta delle compravendite e delle locazioni, con il numero di schede di rilevazione da acquisire, ogni semestre, per zona omogenea e tipologia edilizia. In Figura 16 sono riportati su mappa i comuni rilevati, secondo le previsioni del POR, in un semestre.

Figura 16: Mappa dei comuni rilevati nel 2024



Il numero di schede *minimo* pianificabile per tipologia edilizia è pari a cinque e il numero complessivo delle schede pianificate nel POR costituisce l'obiettivo minimo territoriale che il

processo di rilevazione deve conseguire al fine di essere utile di supporto all'alimentazione della BDQOMI e alle successive elaborazioni statistiche dei dati.

L'indagine può, inoltre, estendersi ai comuni non oggetto di pianificazione, anche nei comuni con scarsa dinamica di mercato, infatti, la rilevazione di schede di numerosità inferiore ad un campione elaborabile, costituisce in ogni caso un utile supporto informativo alla determinazione dei livelli delle quotazioni, come si dirà più avanti.

I POR provinciali acquisiti nel sistema informativo dell'OMI sono sottoposti all'approvazione delle strutture regionali affinché siano conformi agli indirizzi tecnici-operativi e alla disponibilità delle risorse. Le attività di rilevazione programmate sono sottoposte ad un costante monitoraggio in tutte le loro fasi al fine di individuare tempestivamente eventuali criticità emerse nel corso di attuazione del processo, consentendo di apportare, quando necessari, adeguati interventi correttivi.

## RILEVAZIONE DIRETTA

L'attività di rilevazione inizia con la scelta e la ricerca delle fonti da utilizzare nell'indagine di mercato, è pertanto necessario che la stessa venga effettuata sulla base di fonti attendibili, dalle quali acquisire i dati tecnico-economici utili, come ad esempio gli atti di compravendita, i contratti di locazione, le agenzie immobiliari, i portali *online* di offerte immobiliari, le imprese di costruzioni, etc.

A riguardo si evidenzia che l'attività di rilevazione dell'OMI è un'attività istituzionale e che la rilevazione è curata esclusivamente dall'Agenzia delle Entrate. Ciò implica che l'acquisizione delle informazioni può certamente essere realizzata mediante la collaborazione con fonti informative primarie, ma la raccolta, l'uso e l'acquisizione delle stesse sono di esclusiva competenza dell'Agenzia. In altri termini, non è "affidabile" a terzi il compito della rilevazione. Eventuali collaborazioni sono limitate al solo recepimento di ulteriori informazioni.

Nei casi in cui la fonte è un atto di compravendita o un contratto di locazione, l'individuazione delle unità immobiliari avviene attraverso le banche dati del catasto, dalle quali si acquisiscono importanti informazioni, come ad esempio la localizzazione, la tipologia edilizia e la dimensione degli immobili.

Le agenzie immobiliari e i portali immobiliari rappresentano, tra le fonti da cui attingere le informazioni, un canale non trascurabile per la elevata quantità di dati di cui dispongono e per la loro attendibilità su vasta scala.

Ai fini della valutazione della qualità delle informazioni acquisite in una scheda, assume diversa rilevanza il fatto che l'oggetto di rilevazione sia stato o meno visionato direttamente dal rilevatore. L'indagine non può, quindi, prescindere da un sopralluogo virtuale volto a conoscere ed accertare le caratteristiche del fabbricato, nonché il microintorno territoriale di quest'ultimo, definito come la porzione territoriale sita nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare o dell'unità immobiliare di cui ne determina le caratteristiche estrinseche.

Il sopralluogo virtuale, necessario quindi alla raccolta di ulteriori informazioni, è svolto mediante la consultazione di appositi strumenti dedicati alla visualizzazione su mappa (ad esempio Google Maps, *Street view*, ortofoto, ecc.) integrati nel SIT a disposizione dell'OMI.

Si evidenzia inoltre come, nelle attività di ricerca delle informazioni di mercato, un concetto chiave è la determinazione della dimensione degli immobili. La sua misurazione, pertanto, richiede la definizione di regole chiare, oggettive e coerenti con le finalità per le quali la stessa viene effettuata.

L'Osservatorio del mercato immobiliare, ai fini della rappresentazione dei valori potenziali di mercato attraverso le quotazioni immobiliari, adotta quale dimensione delle unità immobiliari la cosiddetta "superficie commerciale" dell'immobile, vale a dire quella superficie che ingloba in sé tutti gli spazi di cui è composto l'immobile, ponderati in funzione della loro utilità economica relativa.

In altri termini, ogni unità immobiliare può essere composta, in generale, al più da tre tipologie di spazi: locali aventi funzioni principali, locali con funzione accessorie e pertinenze. La superficie commerciale è la somma della superficie dei locali principali e delle superfici di tutti gli altri spazi individuati, queste ultime omogeneizzate con appropriati coefficienti di ragguaglio che rappresentano i pesi delle loro utilità economica (rapporti mercantili<sup>58</sup>).

In tale contesto, assume particolare rilievo lo standard catastale definito nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", contenute nell'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998, che l'OMI ha pienamente recepito e, laddove non contemplate nel D.P.R., esteso ad altre tipologie di immobili.

Allo scopo, l'allegato 3 è dedicato alle istruzioni per la determinazione della superficie commerciale degli immobili nell'ambito del processo di rilevazione dei dati del mercato.

La rilevazione si conclude con l'acquisizione a sistema di tutte le schede rilevate, in coerenza con la pianificazione del POR, e una volta completato il monitoraggio del campione per numerosità, significatività e grado di copertura territoriale, si procede alla successiva fase di elaborazione ed analisi dei dati.

## **LE SCHEDE DI RILEVAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Le schede di rilevazione compilate dai tecnici rilevatori in occasione delle indagini dirette effettuate periodicamente, rappresentano un'aggregazione di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e del fabbricato di cui fa parte. Queste permettono la rilevazione puntuale delle compravendite e delle locazioni registrate in una zona omogenea, fornendo, oltre che i dati economici, anche le caratteristiche delle unità immobiliari necessarie agli obiettivi prefissati.

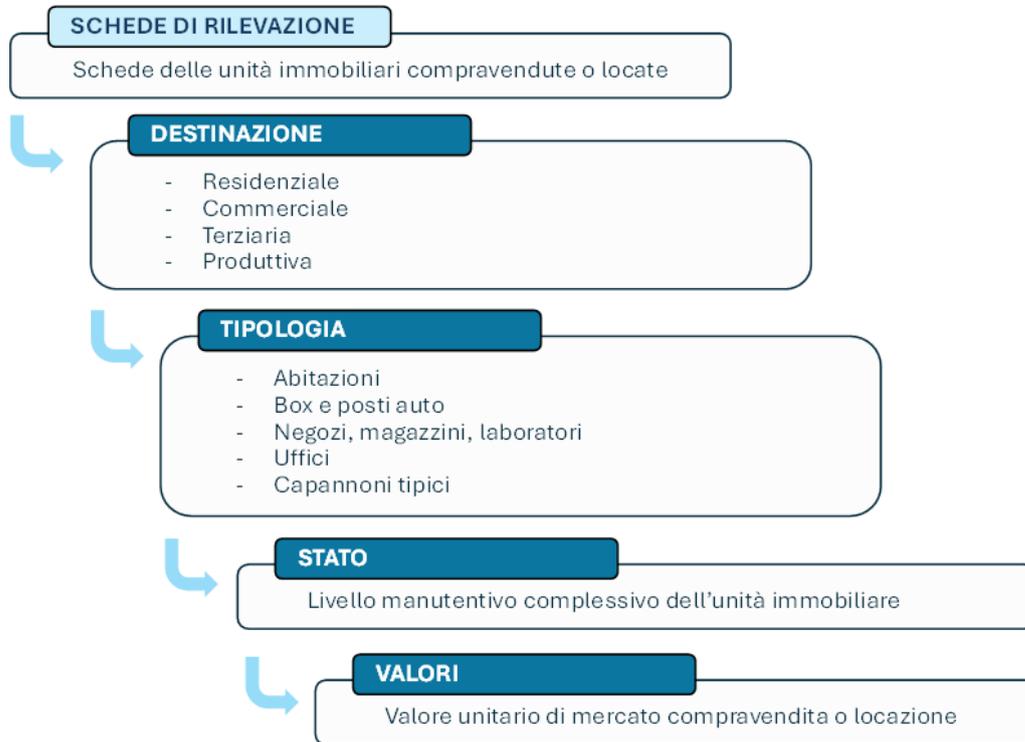
L'insieme delle schede di rilevazione, acquisite nella zona omogenea del mercato, oltre che costituire un prodotto finito e consultabile, rappresentano la base elaborativa per

---

<sup>58</sup> I rapporti mercantili esprimono la relazione tra i prezzi di diverse parti o caratteristiche di un bene, riflettendone l'utilità economica relativa, potendo assumere valori inferiori, uguali o superiori all'unità.

l'aggiornamento della BDQOMI, garantendone una continua alimentazione. Nel Prospetto 7 si riporta lo schema di sintesi della struttura dell'archivio delle schede di rilevazione del mercato immobiliare.

Prospetto 7: Le schede di rilevazione del mercato immobiliare



Nel prospetto che segue sono riportati i campi delle schede di rilevazione secondo le tipologie edilizie degli immobili oggetto dell'indagine.

Prospetto 8: Campi delle schede di rilevazione per tipologia edilizia

Tipologie	Dati generali	Fabbricato	Unità immobiliare	Dati economici
<b>Abitazioni civili</b> <b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Abitazioni signorili</b> <b>Ville e Villini</b> <b>Uffici</b>	Tipologia edilizia Rilevatore Fonte	Servizi pubblici Trasporti pubblici Verde pubblico Servizi commerciali Dotazione di parcheggi Microintomo Anno di costruzione In Comprensorio Ascensore Stato manutentivo generale Prospicenza Qualità architettonica* Destinazione prevalente Piani fuori terra Piani entro terra Numero u.i.u. fabbricato	Livello di piano Numero piani interni Altezza interna prevalente (m) Attico Numero affacci Numero servizi igienici Stato manutentivo generale Affaccio Distribuzione spazi interni Esposizione prevalente Balconi/terrazzi (Si/No) Superficie cantina/soffitta (m <sup>2</sup> ) Superficie autorimessa (m <sup>2</sup> ) Superficie area scoperta (m <sup>2</sup> ) Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) Fonte Superficie lorda ragguagliata (m <sup>2</sup> )	Tipologia importo Importo (€) Importo unitario (€/m <sup>2</sup> ) Note
<b>Box</b> <b>Posti auto coperti</b> <b>Posti auto scoperti</b>	Data riferimento Denominazione Comune Fascia OMI Zona OMI Indirizzo Civico	Dotazione di parcheggi Trasporti pubblici Microintomo	Livello di piano Altezza interna prevalente (m) Anno di costruzione Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) Fonte	
<b>Laboratori</b> <b>Magazzini</b>	Sezione Censuaria Sezione Urbana Foglio Particella Subalterno	Microintomo	Stato manutentivo generale Livello di piano Altezza interna prevalente (m) Anno di costruzione Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) Fonte	
<b>Negozi</b>	Categoria catastale Classe Numero vani catastali Rendita Catastale (€)	Servizi pubblici Trasporti pubblici Dotazione di parcheggi Microintomo	Livello di piano Numero piani interni Altezza interna prevalente (m) Sviluppo lineare aperture (m) Appetibilità commerciale Distribuzione spazi interni Accesso Dotazione impiantistica e finiture Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) Fonte	
<b>Capannoni tipici</b>		Infrastrutture vie principali Trasporti pubblici Dotazione di parcheggi Microintomo Insediamento produttivo/commerciale	Anno di costruzione Altezza interna prevalente (m) Stato manutentivo generale Superficie area scoperta (m <sup>2</sup> ) Destinazione Tipologia costruttiva Dotazione impiantistica Superficie lorda (m <sup>2</sup> ) Fonte	

\* Solo per le tipologie edilizie: Uffici, Ville e Villini.

Nell'allegato 4 sono riportati i modelli delle schede standardizzate utilizzati per la rilevazione di unità immobiliari e la guida operativa di ausilio alla loro compilazione.

## 6.2 L'INDAGINE IN CARENZA DI DINAMICA DI MERCATO

La dinamica di mercato non sempre consente la costruzione di campioni di numerosità elaborabile; in particolare laddove esiste carenza di transazioni immobiliari, il numero di schede raccolte, seppur di supporto all'individuazione delle quotazioni, non è sufficiente all'elaborazione statistica. Si presenta quindi l'esigenza di definire metodologie che permettano di costruire un campione elaborabile.

Nei comuni con scarsa dinamica di mercato, la rilevazione attraverso le schede standardizzate mantiene un ruolo fondamentale. Anche un numero ridotto di schede rilevate, tale da non permettere l'elaborazione di un intervallo statistico, consente in ogni caso una forma di analisi degli scenari di mercato su cui riflettere ai fini della determinazione dei livelli di quotazione. Basti pensare alla possibilità di *clusterizzare* le realtà territoriali che presentano omogeneità tra i valori di mercato o si trovino, a livello territoriale, in situazione di prossimità a comuni oggetto di rilevazione.

Quando in un comune ovvero in una zona di una città non emergono indagini di mercato sufficienti per costruire la scala di prezzi o di canoni, ovvero quando non risulta possibile monitorare i prezzi o i canoni e le offerte di compravendita o locazione con sufficiente attendibilità, è possibile utilizzare delle tecniche che consentono comunque di costituire un paniere di dati di mercato.

Il processo necessario alla costruzione della scala dei valori può riguardare un territorio in cui il volume delle compravendite risulta carente, per cui i dati economici possono essere determinati o "costruiti" come valori "figurativi", con specifiche metodologie, a seconda che il mercato si presenti con carenti informazioni, ma comunque reperibili, oppure con assoluta carenza di dinamica di mercato.

È ovvio che, nelle precitate situazioni, poiché esiste una realtà immobiliare, è comunque presente un valore dei beni immobili che rappresenta un valore patrimoniale o può rappresentare un "potenziale" valore di scambio o canone di locazione retribibile.

Si tratta pertanto di costruire, attraverso opportune metodologie, una scala dei prezzi "figurativi" affinché vengano:

- incrementati i dati "reali" di mercato in possesso (caso con carenti informazioni, ma comunque reperibili);
- surrogati i dati economici assenti, con quelli di altre zone o di altri comuni simili per caratteristiche socioeconomiche (caso con assoluta carenza di dinamica di mercato).

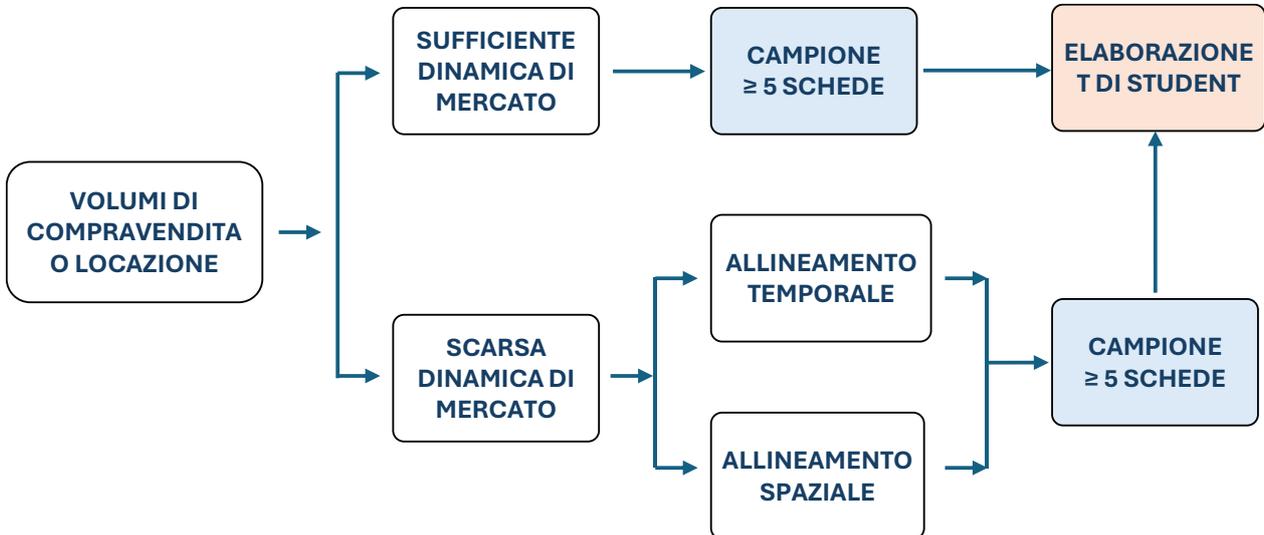
Due possibili metodologie si basano sul principio di ampliare lo spazio o il periodo di osservazione cioè:

- allineamento spaziale: estendere la porzione di territorio su cui si effettua la rilevazione;
- allineamento temporale: estendere l'intervallo di tempo su cui si effettua la rilevazione.

Entrambi i metodi sono utili per catturare un maggior numero di compravendite o locazioni su cui effettuare l'analisi, ovviamente con una minore precisione dei risultati rispetto alle quotazioni elaborate con la piena disponibilità del campione per zona e semestre.

Nel Prospetto 9 è rappresentato lo schema di definizione del campione con le metodologie predette.

Prospetto 9: Schema di campionamento ed elaborazione



## IL METODO DELL'ALLINEAMENTO SPAZIALE

Il metodo dell'allineamento spaziale permette di allargare la base territoriale da cui raccogliere le informazioni del mercato immobiliare, utilizzando schede rilevate in comuni diversi ma facenti parte dello stesso gruppo omogeneo (*cluster*), consentendo la costruzione di un campione di numerosità elaborabile.

La tecnica statistica utilizzata è la *cluster analysis*<sup>59</sup> che consente di aggregare in gruppi ambiti territoriali tra loro simili (i comuni) in funzione di specifiche caratteristiche (popolazione, caratteristiche geografiche, fattori socio-economici, etc.), perseguendo l'obiettivo di ottenere contemporaneamente una elevata omogeneità interna (*within*) e disomogeneità esterna (*between*) nell'ambito delle aggregazioni risultanti.

A supporto del metodo dell'allineamento spaziale sono state definite nell'ambito dei confini amministrativi di ogni provincia le "macroaree provinciali".

Le macroaree provinciali sono gruppi di comuni costituiti empiricamente dal responsabile provinciale delle attività OMI, tenendo conto dell'omogeneità dei principali parametri territoriali, quali caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico.

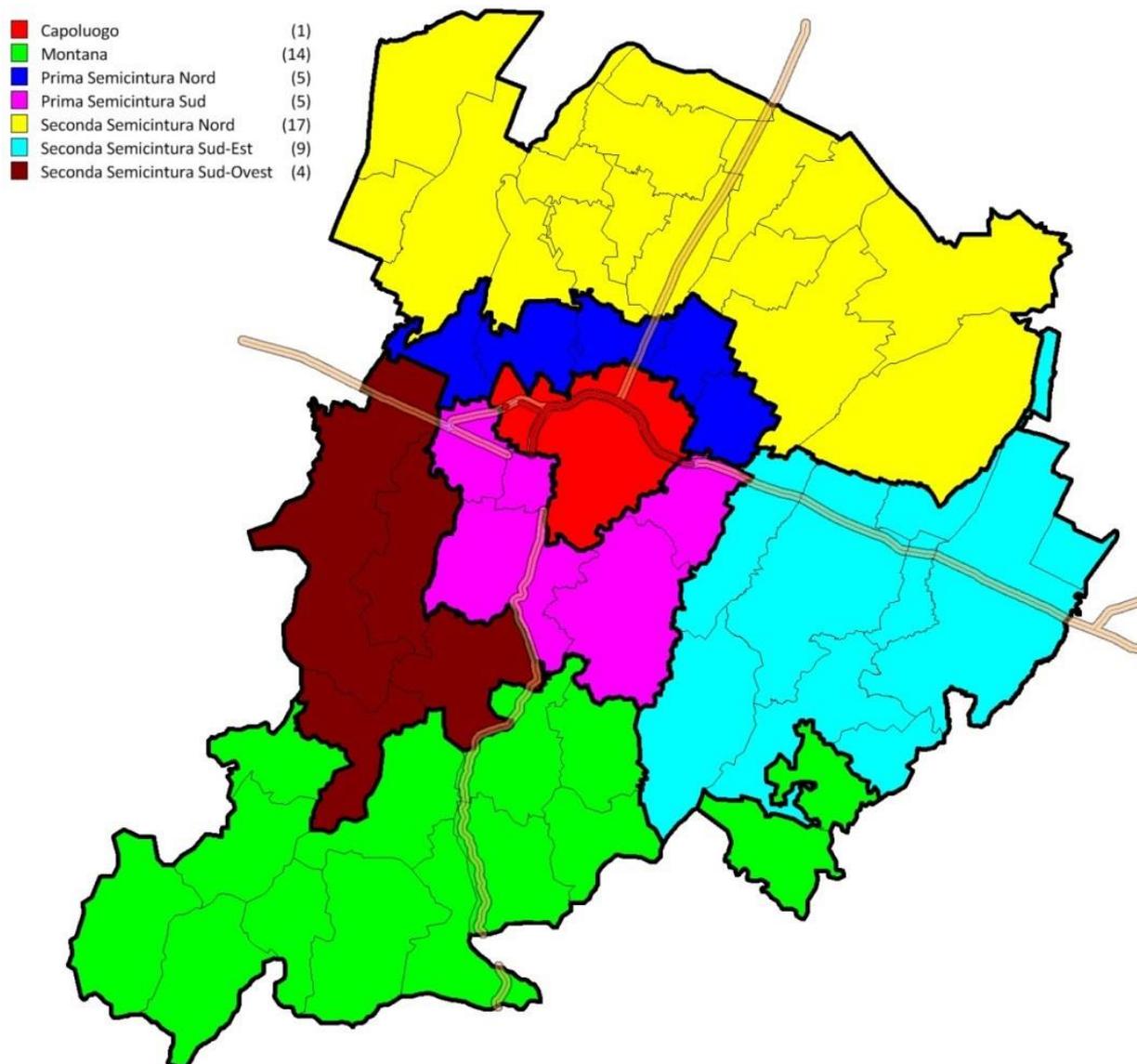
Nella formazione dei raggruppamenti viene escluso il comune capoluogo, che costituisce sempre macroarea a sé, e al 2024 sono circa 900 le macroaree in tutto il territorio nazionale.

<sup>59</sup> Per maggiori approfondimenti sulla *cluster analysis* si rimanda all'allegato 5, in cui si approfondisce la teoria sottesa allo strumento utilizzato.

Le macroaree provinciali sono di fatto dei *cluster* individuati sulla base delle conoscenze specifiche delle realtà territoriali e sono definite in tutte le province del territorio nazionale<sup>60</sup>.

In Figura 17 è riportata, a titolo di esempio, la mappa della provincia di Bologna con la ripartizione in macroaree provinciali.

Figura 17 La provincia di Bologna ripartita in macroaree provinciali.

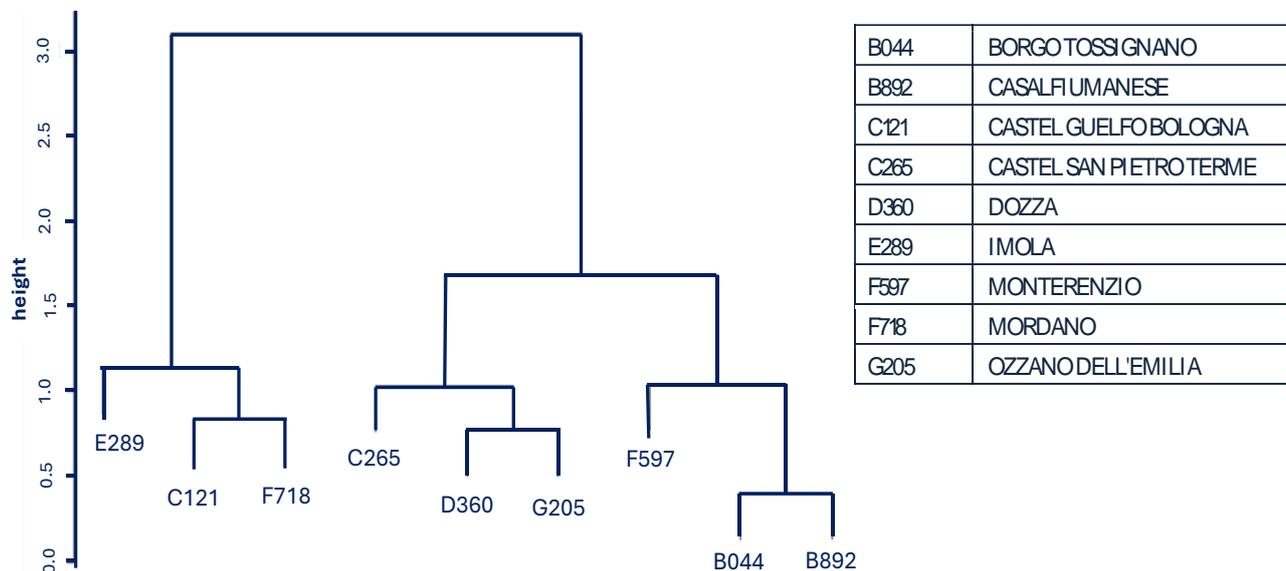


La fruizione delle informazioni sui comuni appartenenti a ogni singola macroarea avviene attraverso la rappresentazione grafica in dendrogramma che permette di individuare i comuni più prossimi a un comune di interesse. Ogni *cluster*, scelto attraverso il dendrogramma, risulta essere un'aggregazione dinamica e capace di adeguarsi alle variazioni che interessano i

<sup>60</sup> Nella pubblicazione annuale 'Statistiche regionali' è rappresentata per ogni provincia l'aggregazione dei comuni in macroaree.

parametri di riferimento. In Figura 18 è riportato un esempio di dendrogramma di una macroarea provinciale.

Figura 18 Dendrogramma della macroarea “Seconda semicintura Sud-Est” nella provincia di Bologna



Le applicazioni OMI disponibili sul SIT consentono, nella fase di elaborazione dei dati rilevati nell'indagine del mercato, la scelta dei comuni da aggiungere all'ambito territoriale di analisi e le relative schede del semestre in corso al campione da elaborare, potendo selezionare l'ambito di interesse tra:

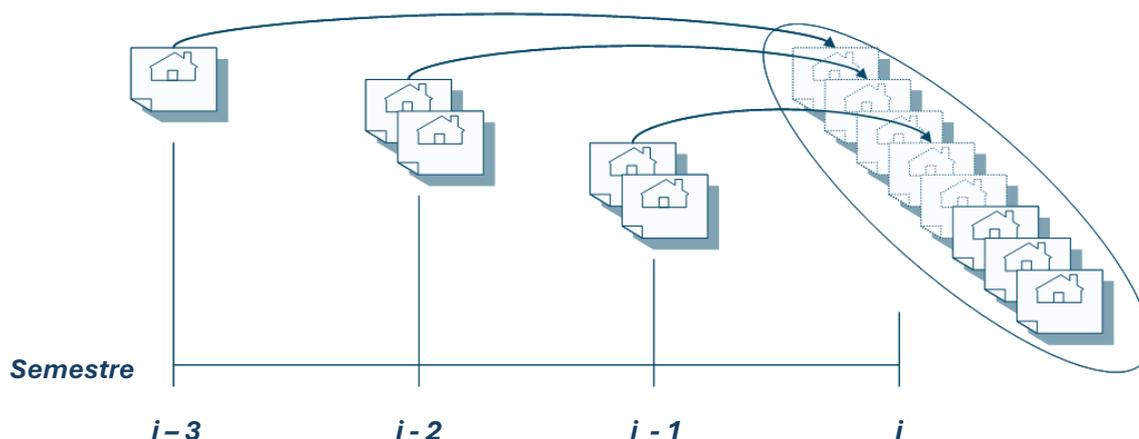
- intera provincia;
- intera macroarea;
- *cluster* di comuni.

In funzione dell'ambito territoriale indagato il sistema aggiungerà alla lista delle schede già presenti in banca dati tutte quelle appartenenti ai comuni afferenti al *cluster* scelto.

## IL METODO DELL'ALLINEAMENTO TEMPORALE

La metodologia di allineamento temporale consente di ampliare il periodo dell'indagine del mercato immobiliare, integrando il campione di schede rilevate nel semestre in corso di aggiornamento, in una zona OMI e per una tipologia edilizia, con schede rilevate nei semestri precedenti, nella stessa zona, per la stessa tipologia e con valori opportunamente atualizzati, fino a raggiungere una numerosità campionaria elaborabile (Figura 19).

Figura 19: Schema di allineamento temporale dei dati rilevati



Per aggiornare il valore economico delle schede rilevate in semestri precedenti quello dell'indagine in corso, si introduce il *coefficiente di variazione media comunale delle quotazioni medie* ( $C_A$ ) calcolato per comune e destinazione, oltre che distinto per compravendite e locazioni.

Il coefficiente, per una determinata destinazione, è calcolato come rapporto:

$$C_A = \frac{Q_M^{i-1}}{Q_M^t}$$

dove

$Q_M^{i-1}$ : quotazione media comunale relativa al semestre precedente l'indagine;

$Q_M^t$ : quotazione media comunale relativa al semestre al quale si riferiscono le schede da allineare.

La quotazione media comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli delle quotazioni nel comune, riferiti al semestre  $i-1$  ovvero  $t$  e alla destinazione degli immobili oggetto dell'indagine.

Pertanto, il valore (prezzo o canone) aggiornato al semestre dell'indagine in corso ( $V_A^i$ ), di una compravendita o locazione rilevata in un semestre precedente ( $V^t$ ) è il risultato del seguente prodotto:

$$V_A^i = V^t \times C_A$$

Sono implementate nelle applicazioni OMI sul SIT, apposite funzionalità che consentono, nella fase di selezione del campione, l'allineamento temporale di rilevazioni eseguite in semestri precedenti quello oggetto di indagine, al fine di costituire un campione di numerosità elaborabile.

### 6.3 ELABORAZIONE E ANALISI DEI RISULTATI

La fase successiva alla rilevazione dei dati di mercato è quella di analisi ed elaborazione, con il fine di calcolare intervalli di confidenza di utile supporto alla determinazione e all'aggiornamento degli intervalli, minimo e massimo, delle quotazioni OMI.

La popolazione da indagare e che si prende a riferimento è, come già detto, l'insieme delle compravendite e locazioni immobiliari realizzate nell'arco temporale di un semestre, in una zona OMI e per una tipologia edilizia. Il campione indagabile che possiamo estrarre dal già menzionato universo è costituito dall'insieme delle offerte immobiliari (di vendita o di locazione) e dei corrispettivi (prezzi o canoni) che si concretizzano nel semestre di riferimento.

L'elaborazione delle schede immobiliari, che costituiscono il campione per tipologia edilizia nell'ambito della zona omogenea, si fonda sull'inferenza (stima) della media attraverso il principio della distribuzione di probabilità di Student. La funzione statistica di Student consente di calcolare "l'intervallo di confidenza" del valore medio di un campione, cioè l'intervallo entro il quale cadrà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale. L'ampiezza dell'intervallo di confidenza dipende dall'effettiva variabilità dell'universo di riferimento nonché dalla numerosità campionaria.

Al riguardo si considera che la distribuzione di probabilità di Student consente una stima molto approssimata per numerosità campionarie minime. Con un numero di osservazioni limitato si rischia però di ottenere intervalli di stima della media troppo ampi. Pertanto, a seguito di opportune sperimentazioni, si è definito nella quantità di cinque il numero minimo di schede che consente una stima accettabile dell'intervallo di confidenza per tipologia edilizia.

Il pregio di questa metodologia di elaborazione è la possibilità di essere utilizzata anche con campioni di piccola entità. È evidente che ciò rappresenta anche il suo limite, in quanto, in presenza di un universo indagato particolarmente eterogeneo, il risultato potrebbe perdere di significatività, restituendo intervalli troppo ampi. Nel caso dell'OMI, il disegno di campionamento, descritto nel paragrafo 6.1, circoscrive il campione a una zona omogenea e a immobili ordinari di una stessa tipologia edilizia e stato di conservazione e manutenzione, consentendo di limitarne la variabilità.

Prospetto 10: Il calcolo dell'intervallo di confidenza

- Coefficiente Student  
\* errore campionario

Valore medio campionario

+ Coefficiente Student  
\* errore campionario

Intervallo di confidenza della  
media della popolazione

$$\Pr( V_M - t_{n-1,1-\alpha/2} \times \frac{S}{\sqrt{n}} < \mu < V_M + t_{n-1,1-\alpha/2} \times \frac{S}{\sqrt{n}} ) = 95\%$$

Intervallo all'interno del quale con un grado di fiducia  
del 95% ricade la media della popolazione



Intervallo di valori

L'intervallo di valori che si ottiene dall'applicazione della distribuzione di Student risulta dato dal valore medio del campione al quale si sottrae, per ottenere il valore minimo, e si somma, per ottenere il valore massimo, il prodotto dell'errore standard campionario per il coefficiente di Student. In formule:

$$V_M \pm t_{n-1,1-\alpha/2} \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

dove

$n$  è il numero di rilevazioni nel campione

$V_M$  è il valore medio del campione di numerosità  $n$

$t_{n-1,1-\alpha/2}$  è il coefficiente di Student

$S$  è la stima della deviazione standard del campione

$\frac{S}{\sqrt{n}}$  è la stima dell'errore standard campionario.

Tale intervallo esprime il *range* all'interno del quale ricade con un grado di fiducia del 95% la media della popolazione.

Il processo di elaborazione di un campione<sup>61</sup>, relativo a immobili, compravenduti o locati, di una tipologia edilizia e stato di conservazione e manutenzione, in una zona OMI, avviene quindi

<sup>61</sup> Per un maggior dettaglio sul metodo di elaborazione e sulle nozioni statistiche si rinvia ai concetti espressi nell'allegato 5.

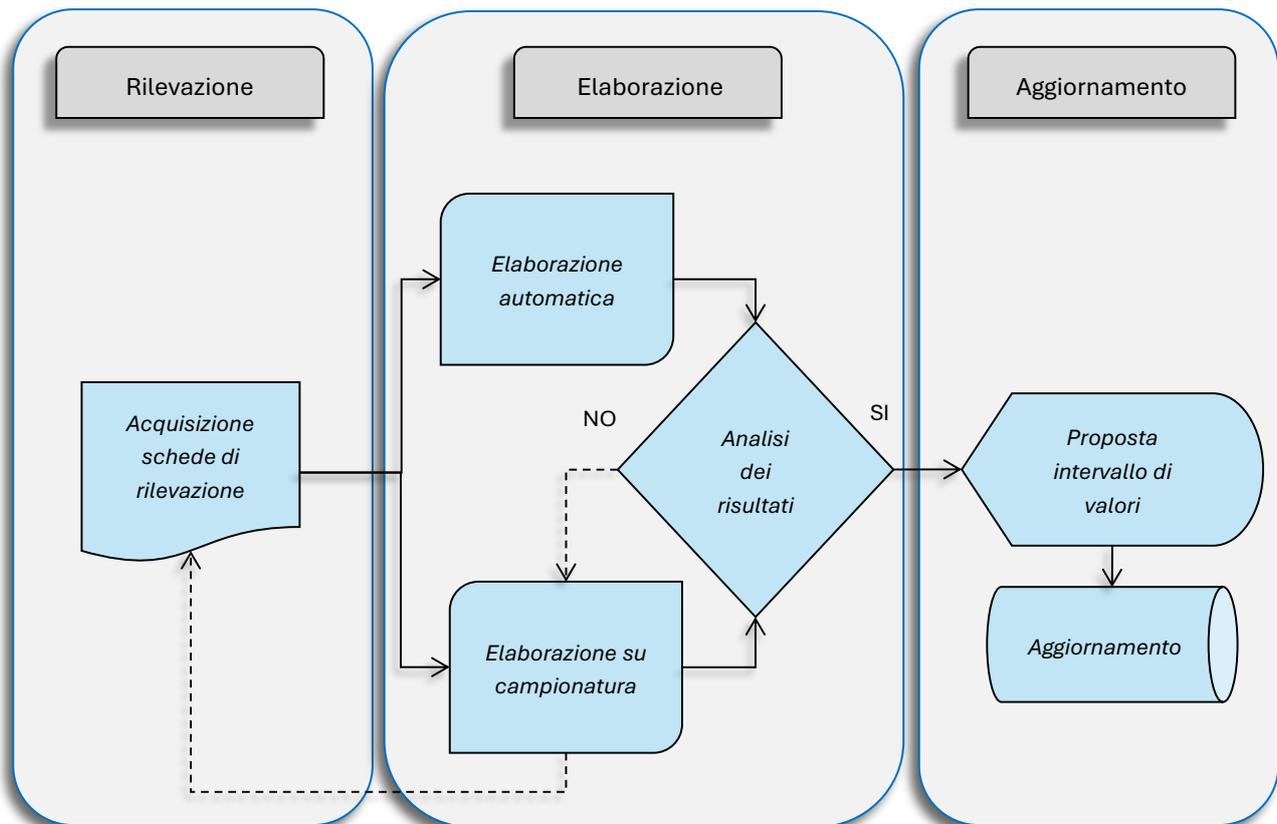
con la determinazione dell'intervallo di confidenza, che contiene la media stimata, attraverso il calcolo della media aritmetica dei valori del campione, la deviazione standard e l'errore standard.

I risultati dell'elaborazione potrebbero essere non rispondenti alle finalità di determinazione o aggiornamento delle quotazioni immobiliari, perché, ad esempio, si ottengono intervalli di confidenza di ampiezza elevata (scostamento tra i valori minimo e massimo superiore al 50%) o troppo distanti dalle quotazioni già determinate nei semestri precedenti. In tali casi si rende necessaria una verifica della composizione del campione e possibili operazioni di campionatura, con sostituzioni o integrazioni di dati rilevati che irrobustiscano il campione, e, quindi, nuove elaborazioni.

La campionatura consiste nell'analisi di dettaglio di ogni singolo campione prima di ogni elaborazione statistica ed è utile anche all'individuazione ed eventuale esclusione dall'elaborazione di dati anomali, intesi come valori estremi (code), non rappresentativi di un dato ordinario<sup>62</sup>.

Nel Prospetto 11 è riportato il diagramma sintetico delle fasi dell'elaborazione dei campioni rilevati.

Prospetto 11: Le fasi del processo di elaborazione dei campioni rilevati



<sup>62</sup> Qualora un valore del campione presentasse uno scostamento dalla media aritmetica superiore a 3 volte la deviazione standard, il valore viene escluso automaticamente dall'elaborazione, presupponendo che tale valore rappresenti un'anomalia.

## **DAL CAMPIONE PER LA RILEVAZIONE AL CAMPIONE PER L'ELABORAZIONE**

Coerentemente con la struttura della BDQOMI, nella quale la valorizzazione delle tipologie edilizie è incentrata sullo stato di conservazione e manutenzione, la rilevazione con le schede standardizzate è mirata alla definizione di un campione elaborabile riferito ad unità immobiliari, di una tipologia edilizia, per un determinato stato manutentivo e conservativo.

Un campione costituito da schede di rilevazione riferite ad uno stato di conservazione e manutenzione consentirà di ottenere, a valle della elaborazione, l'intervallo di valori desiderato.

È evidente che l'omogeneità del campione rispetto alle caratteristiche prevalenti della zona è il risultato di un'attenta pianificazione della rilevazione. Occorre perciò un'estrema cura nella definizione e determinazione degli elementi che compongono il campione in ciascuna zona.

In casi eccezionali, laddove le informazioni risultino scarse o si incontrino particolari difficoltà a reperirle, oppure non si riesca a determinare lo stato di conservazione e manutenzione degli elementi del campione, può accadere che il campione effettivamente rilevato presenti una natura disomogenea.

In tali casi il campione non può essere utilizzato per una determinazione dell'intervallo delle quotazioni di mercato con riferimento ad una specifica zona, tipologia edilizia e stato di conservazione e manutenzione.

Qualora situazioni di campioni con valori disomogenei non fossero casi eccezionali, ma costituissero un buon numero di campioni, va da sé che ciò implicherebbe la necessità di una più attenta pianificazione della rilevazione ovvero di una rivisitazione dell'articolazione delle zone. In tal caso sarebbe opportuno svolgere un esame attento per capire le ragioni che impediscono di ottenere campioni omogenei, approntando le conseguenti azioni che consentano di rimuovere gli impedimenti.

A prescindere, comunque, dalla omogeneità del campione, sono elaborabili solo i campioni di schede, aggregate per comune, fascia, zona, tipologia edilizia, stato manutentivo e tipo di transazione (compravendita o locazione) costituiti da almeno 5 unità, soglia al di sotto del quale il campione non è elaborabile.

## **DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI PROVINCIALI DI ADEGUAMENTO DELLE OFFERTE**

Per le schede il cui valore unitario sia espressione di un'offerta di compravendita o di locazione possono essere definiti dei coefficienti che, in fase di elaborazione, determinino un adeguamento percentuale del valore unitario.

Tali coefficienti, differenziati per compravendita e locazione, sono stabiliti a livello provinciale e non possono essere superiori al 20%. Sono sottoposti al parere del CCT e approvati dalla CTV provinciale.

Costituiscono elemento di riferimento per la determinazione dei coefficienti di adeguamento provinciali delle offerte immobiliari i dati pubblicati trimestralmente nel "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" realizzato da Banca d'Italia, OMI e Tecnoborsa, sullo sconto

medio nazionale, cioè lo scostamento del prezzo/canone effettivamente ottenuto rispetto alla prima richiesta del venditore/locatore.

## ANALISI DEI RISULTATI

Specifiche applicazioni, integrate nel SIT, consentono di eseguire le elaborazioni dei campioni rilevati nell'indagine del mercato immobiliare e le opportune analisi al fine di conseguire risultati utili alla determinazione e all'aggiornamento delle quotazioni OMI.

Al termine di ogni elaborazione il sistema restituisce tutte le informazioni di dettaglio e di sintesi dei risultati ottenuti e attraverso apposite funzionalità ne consente la consultazione e l'analisi. Le informazioni rese disponibili per ogni singolo campione elaborato, di cui un esempio è riportato in Figura 20, sono:

- il coefficiente provinciale di adeguamento delle offerte;
- il numero di schede che compongono il campione;
- distribuzione per dato economico (prezzi/canoni, offerte di vendita/locazione);
- numero di schede allineate (allineamento temporale o spaziale);
- la media aritmetica campionaria;
- la deviazione standard campionaria;
- l'intervallo di confidenza della media;
- lo scostamento percentuale dell'intervallo di confidenza;
- l'intervallo di quotazioni<sup>63</sup> presente nella BDQOMI.

Figura 20: Esempio di risultati di un'elaborazione

DATI DELLA RICHIESTA		
Semestre:	<b>20242</b>	Tipo indagine: <b>Compravendita</b>
Comune:	<b>CASTIGLIONE DEL LAGO</b>	
Zona OMI:	<b>B1 - EDIFICATO A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO</b>	
Tipologia immobile:	<b>ABITAZIONE CIVILE</b>	
Tipologia immobile: <b>ABITAZIONE CIVILE</b>		
Elaborazione:	<b>AUTOMATICA</b>	Prog. richiesta: <b>14657</b>
		Livello manut. compl.: <b>Normale</b>
Percentuale di abbattimento:	<b>15%</b>	
Numero schede allineate:		
Numero schede:	<b>5</b>	Media matematica: <b>1000.54</b>
		Deviazione standard: <b>77.68</b>
Numero prezzi:	<b>5</b>	Numero offerte: <b>0</b>
		Numero valori: <b>0</b>
<b>VALORI OTTENUTI DALL'ELABORAZIONE:</b>		
Minimo:	<b>904.1</b>	Massimo: <b>1096.98</b>
		Scostamento: <b>22%</b>
<b>CORRISPONDENTI VALORI OMI:</b>		
Minimo:	<b>900</b>	Massimo: <b>1100</b>

<sup>63</sup> Nella zona OMI e per la tipologia edilizia degli immobili del campione, nello stesso stato di conservazione e manutenzione.

L'esame di tutti i parametri è utile alla valutazione del grado di affidabilità del risultato ottenuto. In particolare, lo scostamento percentuale elevato e il valore che assume la deviazione standard campionaria, consente di valutare il grado di dispersione dei dati del campione.

Un'elevata dispersione potrebbe essere causata da:

- presenza di valori anomali;
- ambito di indagine non sufficientemente omogeneo;
- immobili oggetto della rilevazione non sufficientemente omogenei per caratteristiche (taglio dimensionale, affaccio, livello di piano, microintorno, ecc.);
- scarsa numerosità del campione;
- coefficiente di adeguamento delle offerte non attendibile.

Non sempre intervalli di quotazioni troppo ampi sono dovuti a campioni anomali, perché troppo eterogenei e con dispersione elevata. L'elevata variabilità interna di un campione può indicare che l'attuale zona OMI non è sufficientemente omogenea dal punto di vista dei valori degli immobili e potrebbe essere necessario valutarne una nuova delimitazione. La procedura di elaborazione funge, quindi, anche da campanello d'allarme per le variazioni intervenute nelle caratteristiche di omogeneità di una zona e può quindi suggerire la necessità di intervenire sulla zonizzazione vigente di un comune.

Di contro, quando si costituisce, a valle dell'indagine del mercato immobiliare, un campione sufficientemente robusto per numerosità (>10 schede), per omogeneità delle caratteristiche degli immobili rilevati, compravenduti o locati, la stima per intervallo della media risultante rappresenta certamente un possibile intervallo di quotazioni per quella tipologia edilizia e stato di conservazione e manutenzione, oltre ad essere un buon metro di valutazione dell'omogeneità di una zona.

## 7 L'AGGIORNAMENTO DELLE ZONE OMI

L'aggiornamento dell'articolazione del territorio comunale per zone omogenee è un passo estremamente delicato, in quanto riguardando gli ambiti sui quali si basano le indagini del mercato immobiliare e le relative quotazioni immobiliari, incide sulla continuità delle serie storiche di tutti i parametri statistici utilizzati dall'OMI per le analisi del mercato immobiliare, dal dettaglio locale a quello nazionale, e, in particolare, sulla continuità storica delle quotazioni OMI.

Per tale ragione l'aggiornamento delle zone OMI trova una robusta giustificazione esclusivamente in cambiamenti strutturali del territorio e/o in una mutata realtà del mercato immobiliare locale, riscontrata mediante opportuna e dettagliata analisi territoriale, rispettando i criteri e seguendo le metodologie operative esposte nel capitolo 5.

Solo di fronte a tali casi, infatti, si rende necessario valutare l'opportunità di operare una revisione della zonizzazione comunale che si può concretizzare in una soppressione di zone OMI esistenti e/o in una costituzione di nuove zone OMI<sup>64</sup>.

Come è noto, le trasformazioni territoriali, i processi di riqualificazione urbana e lo sviluppo infrastrutturale implicano la costituzione di nuovi capitali fisici, sociali ed economici che inducono e producono impatti sulla qualità delle aree interessate, con conseguente variazione dei valori immobiliari. Ne deriva che, in ambito economico, l'individuazione e la misura degli effetti di un intervento di trasformazione urbana parta dall'analisi ed interpretazione della variazione di suddetti valori, variazione assunta come indicatore sintetico della qualità fisica e funzionale (ad esempio, un miglioramento dell'offerta di attività e servizi) di un ambito urbano. Per questo motivo, il valore monetario delle utilità derivate dagli interventi sulla qualità fisica e funzionale del sistema urbano viene determinato attraverso l'analisi e l'interpretazione delle variazioni indotte sul valore di mercato degli immobili.

Le trasformazioni del tessuto urbano, infatti, concorrendo ad innalzare o ad abbassare la qualità fisica, funzionale e ambientale dell'area in cui si realizzano, possono rappresentare un cambiamento dell'appetibilità in funzione dei caratteri posizionali a cui il mercato risponde attraverso la variazione dei valori immobiliari. Ne consegue che, a fronte di una modifica del tessuto urbano, al fine di operare una revisione della zonizzazione di un comune, debba essere valutata la coerenza del valore medio della nuova zona oggetto di creazione rispetto ai valori rilevati nella zona di origine e nelle zone contigue. Nel caso in cui la modifica non comporti la creazione di una nuova specifica zona, ma esclusivamente la modifica dei perimetri di due zone contigue, dovrà essere operato un confronto tra la media dei valori medi delle due zone pre e post aggiornamento.

---

<sup>64</sup> Gli esiti delle analisi delle zonizzazioni esistenti potrebbero evidenziare la necessità di operare un aggiornamento della zonizzazione comunale solo tramite la modifica di confini di zone contigue, ma anche in questo caso, se non si tratta di operazioni di rettifica (paragrafo 7.3) o riallineamento (paragrafo 7.4), l'intervento consiste nella soppressione e costituzione di zone OMI.

Ovviamente, gli effetti sui valori immobiliari che possono derivare da una trasformazione sulla qualità urbana possono variare in funzione di diversi fattori quali, ad esempio, la dimensione del comune, la numerosità dello *stock* immobiliare, le caratteristiche dell'area interessata, la tipologia di intervento, ecc.

In tale contesto, con riferimento alle modifiche del tessuto urbano, l'attenzione viene posta su due casi: modifica dell'assetto fisico e/o modifica dell'assetto funzionale.

Nella categoria relativa alla modifica dell'assetto fisico si possono annoverare, ad esempio, interventi di urbanizzazione di aree agricole periurbane, nonché di dismissione di aree significative dal punto di vista dimensionale e funzionale con importanti possibilità di sviluppo. In particolare, in caso di formazione di nuove aree urbane, che derivino dalla dismissione di attività precedenti (soprattutto industriali) e che sono, quindi, caratterizzate da bassi valori immobiliari prima della loro riqualificazione, ci si attende una maggiore rivalutazione, rispetto al valore attuale, in seguito alla loro trasformazione, caratterizzata da nuovi insediamenti, anche residenziali, e nuovi servizi. Un ulteriore esempio di intervento di modifica dell'assetto fisico del territorio urbano è costituito dalla edificazione di nuovi fabbricati in fascia extraurbana, con conseguente aumento dello *stock* immobiliare e, quindi, della ricchezza patrimoniale del comune.

Nella categoria relativa alla modifica dell'assetto funzionale, invece, si possono annoverare, ad esempio, processi di riqualificazione del centro storico o di quartieri, costituzione di nuovi beni pubblici, così come interventi di trasformazione finalizzati al miglioramento dell'accessibilità (intesa come potenziamento delle reti viarie e di trasporto pubblico) e all'introduzione di nuove funzioni urbane di interesse pubblico, con conseguente variazione dei valori immobiliari. Questi ultimi possono, infatti, variare per effetto di un aumento complessivo della domanda connesso alla capacità di spesa (ad esempio a seguito di un aumento della ricchezza complessiva), ma possono anche variare qualora alcune aree divengano sede di nuove attrezzature e/o infrastrutture in grado di assicurare un vantaggio competitivo a coloro che si insediano nelle immediate vicinanze.

Con riferimento all'OMI, si evidenzia come gli effetti di tali interventi di trasformazione urbana possano interessare, ad esempio, in misura maggiore o esclusiva l'immediata area circostante, ossia un'area più ristretta della zona OMI di appartenenza, comportando, quindi, il venir meno del requisito di omogeneità dei valori di zona e la conseguente necessità di operare una revisione dell'impianto di zonizzazione.

Infatti, i risultati di molte ricerche fanno emergere come, ad esempio, la riduzione del costo generalizzato di trasporto e l'aumento dell'accessibilità connessi alla realizzazione di nuovi nodi di scambio del trasporto pubblico, quali una nuova stazione, hanno spesso influito significativamente sull'incremento della domanda di spazi intorno a tali scambiatori. In questi casi, all'incremento della domanda ha fatto riscontro un aumento dei valori immobiliari dell'intorno superiore rispetto all'area circostante. Tuttavia, come precedentemente affermato, gli effetti derivanti da un intervento di trasformazione del tessuto urbano possono variare in funzione di diversi fattori ed in base alle diverse caratteristiche di contesto dell'area circostante. Per tale complessità ogni processo di revisione è oggetto di specifica analisi e valutazione.

L'aggiornamento delle zonizzazioni comunali può avvenire secondo le seguenti modalità:

- revisione decennale;
- revisione parziale.

Le attività di aggiornamento si concludono ogni semestre con la validazione degli archivi cartografici secondo i seguenti termini:

- per il 1° semestre, entro il 30 giugno;
- per il 2° semestre, entro il 31 dicembre.

Viene, altresì, eseguito l'aggiornamento dei perimetri delle zone OMI nei casi di mutamenti della cartografia catastale o in presenza di errori riscontrati. In tali casi si opera secondo le seguenti modalità:

- rettifica;
- riallineamento.

*Prospetto 12: Quadro sinottico delle possibili modalità di aggiornamento delle zone OMI*



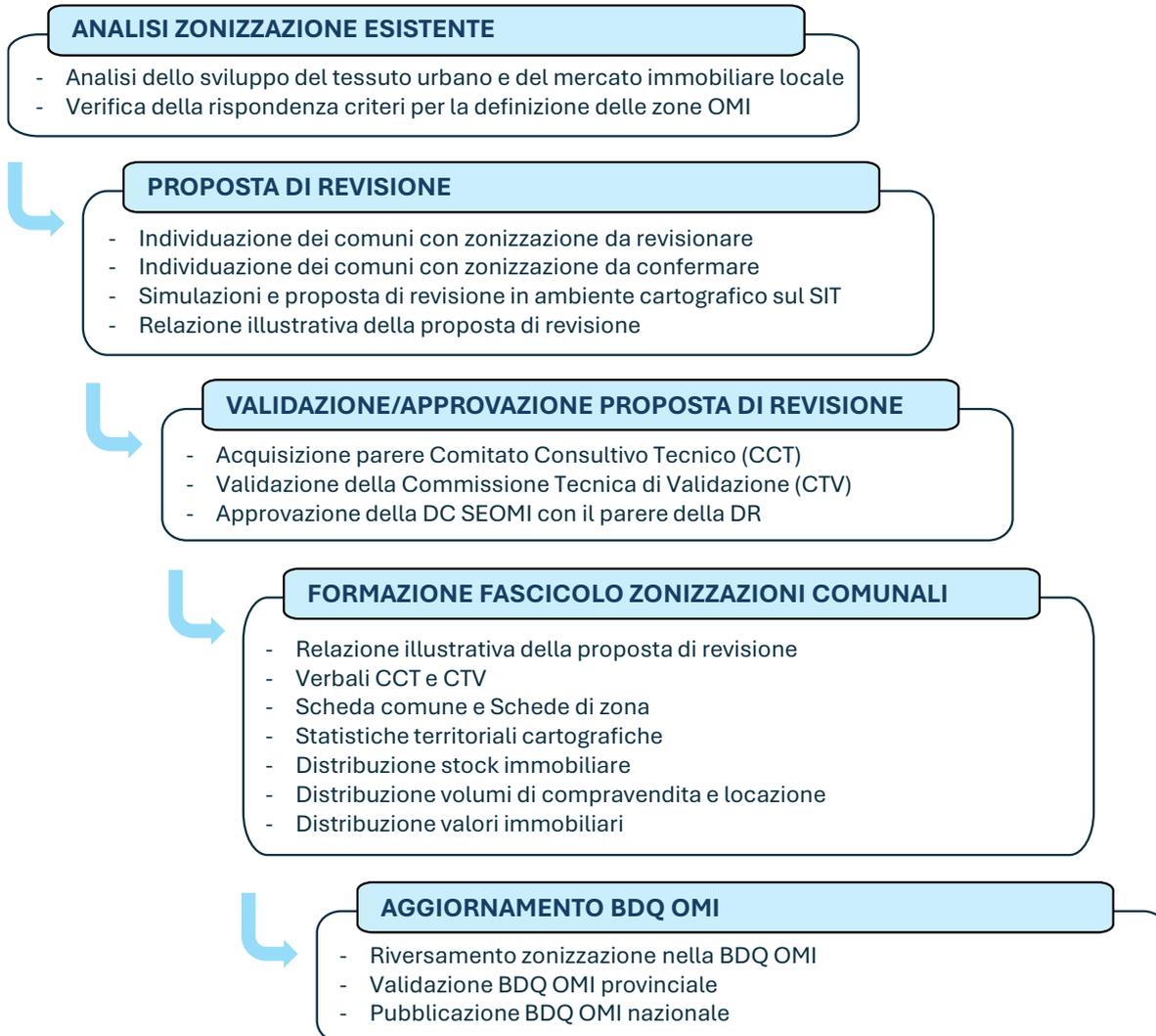
## 7.1 REVISIONE DECENNALE

Gli ambiti territoriali delle zone OMI sono soggetti a un processo di revisione decennale<sup>65</sup>, al fine di verificarne la coerenza della zonizzazione vigente con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione descritte nel presente Manuale. Una apposita procedura operativa interna stabilisce, infatti, che ogni dieci anni sia eseguito un esame attento della perimetrazione delle zone OMI affinché le zonizzazioni comunali possano continuare ad adempiere alle esigenze di un'efficace rappresentazione della composizione e delle dinamiche territoriali del mercato immobiliare locale.

Il processo, si articola nelle fasi riportate nel Prospetto 13.

<sup>65</sup> L'ultima revisione decennale delle zone OMI è stata eseguita nel 2024 e si è conclusa con la revisione delle zonizzazioni di circa 900 comuni.

Prospetto 13: Il processo di revisione decennale



L'intero processo di revisione viene gestito attraverso apposite funzionalità disponibili nelle applicazioni OMI sul SIT che, come si dirà con maggior dettaglio nel paragrafo 7.5, oltre a garantire tracciabilità delle modifiche eseguite, consentono la consultazione di file statistici contenenti informazioni sulla distribuzione dello *stock* immobiliare, sui volumi delle compravendite e delle locazioni, sui valori medi di zona utili per una più accurata analisi della validità della zonizzazione vigente e della proposta di zonizzazione revisionata.

## ANALISI DELLA ZONIZZAZIONE ESISTENTE

L'analisi della composizione e della struttura delle zonizzazioni comunali vigenti è l'attività preliminare del processo di revisione decennale delle zone OMI e deve essere effettuata rispetto ad un duplice ordine di criteri:

- la coerenza con lo sviluppo urbanistico del territorio e del mercato immobiliare locale;
- la rispondenza ai criteri per la definizione delle zone OMI indicati nelle regole di formazione.

Con riferimento al punto a, l'analisi della zonizzazione è preventivamente volta a verificare la rispondenza della zonizzazione OMI vigente all'effettivo sviluppo urbanistico del territorio e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Ogni struttura provinciale dell'Agenzia verifica la delimitazione delle zone OMI in relazione al tessuto edilizio e alle sue caratteristiche tipologiche, individuando eventuali porzioni di territorio che presentino mutamenti in termini di caratteristiche socio-economiche, ambientali e di localizzazione degli insediamenti e nelle quali si riscontri una significativa variazione dell'andamento del mercato immobiliare. Sulla base della specifica conoscenza del territorio e degli strumenti urbanistici vigenti, viene valutata la coerenza della zonizzazione OMI esistente con l'attuale assetto territoriale. Detta valutazione risulta, ad esempio, finalizzata ad individuare eventuali nuove aree edificate, tali da comportare una modifica dell'impianto di zonizzazione.

Per quanto riguarda il punto b, la rispondenza ai criteri per la definizione delle zone OMI viene valutata principalmente sulla verifica della continuità territoriale delle zone, sul requisito di omogeneità dei valori di zona, sulla coerenza della distribuzione dello stock immobiliare contenuto all'interno delle singole zone, sulla composizione/numerosità delle zone all'interno dei comuni in relazione alla popolazione e all'estensione territoriale dei centri abitati.

## **PROPOSTA DI REVISIONE**

L'esito dell'analisi della zonizzazione esistente consente di individuare i comuni, in ogni singola provincia, per i quali risulta necessario definire una nuova zonizzazione comunale ovvero i comuni per i quali si ritiene valido l'attuale impianto di zonizzazione.

Viene quindi formulata, a livello provinciale, una proposta di revisione che un'apposita relazione descrive e motiva.

## **VALIDAZIONE E APPROVAZIONE PROPOSTA DI REVISIONE**

In questa fase del processo, l'analisi effettuata e i risultati, con le eventuali proposte di revisione, esposti nella relazione illustrativa sono presentati al Comitato Consultivo Tecnico (CCT) provinciale, ai fini della formale condivisione e dell'acquisizione di opportuno parere in apposito verbale, con eventuali proposte di modifica del Comitato. L'opportunità di recepire proposte del CCT sarà valutata dalla Commissione Tecnica di Validazione (CTV). Le proposte di revisione provinciali, sono sottoposte alla formale approvazione della Direzione Centrale SEOMI, sulla base dei pareri acquisiti dalle strutture regionali.

## **FORMAZIONE DEL FASCICOLO DELLA ZONIZZAZIONE COMUNALE**

A conclusione del processo di revisione decennale delle zone OMI è prevista, per ciascun comune, sia nel caso di modifica dei perimetri di zona che nel caso di conferma della zonizzazione esistente, la formazione del fascicolo della zonizzazione comunale, contenente una specifica documentazione a supporto delle scelte effettuate. Il fascicolo viene prodotto automaticamente, tramite apposite funzionalità delle procedure informatiche OMI, all'atto della pubblicazione semestrale della BDQOMI provinciale.

In particolare, il fascicolo è composto da: la scheda del comune, le schede di zona, i risultati delle elaborazioni di eventuali schede di rilevazione acquisite per le nuove zone, i file statistici contenenti informazioni sulla distribuzione dello *stock* immobiliare, sulla distribuzione dei volumi di compravendita e locazione sulla distribuzione dei valori immobiliari, sulle statistiche territoriali e cartografiche.

## AGGIORNAMENTO BDQOMI

Conclusa la fase autorizzativa della proposta di revisione delle zonizzazioni comunali, si procede con il riversamento delle nuove zonizzazioni da un ambiente *Revisione* all'ambiente *Aggiornamento* e si completa l'intero processo mediante le validazioni provinciali e la pubblicazione della BDQOMI nazionale a cura della DC SEOMI.

## 7.2 REVISIONE PARZIALE

Nel paragrafo precedente è stata esposta la revisione decennale delle zonizzazioni comunali ed è stato evidenziato che l'obiettivo principale dell'attività consiste nella verifica della coerenza della zonizzazione vigente con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione contenute nel presente Manuale. Può emergere, tuttavia, nel periodo che intercorre tra una revisione decennale e la successiva, la necessità di modificare la distribuzione e la perimetrazione delle zone OMI all'interno di uno o più comuni; in tal caso si parla di revisione parziale delle zone OMI. L'obiettivo anche in questo caso è mirato all'adeguamento della zonizzazione comunale affinché possa continuare ad adempiere alle esigenze di un'efficace rappresentazione della composizione e delle dinamiche territoriali del mercato immobiliare locale.

Come sottolineato in precedenza, la revisione dell'articolazione del territorio comunale in zone omogenee incide sulla continuità della serie storica di tutti i parametri statistici utilizzati dall'OMI per le analisi del mercato immobiliare, dal dettaglio locale a quello nazionale, e, in particolare, sulla continuità storica delle informazioni contenute nella BDQOMI. Procedere con una revisione parziale della zonizzazione comunale presuppone la presenza di robuste motivazioni e un quadro chiaro del passaggio alla nuova zonizzazione.

All'interno del comune per il quale si riterrà necessaria, la revisione parziale della zonizzazione OMI si concretizza nella soppressione di una o più zone OMI vigenti e/o l'istituzione di una o più nuove zone OMI<sup>66</sup>.

Ciascuna di queste operazioni richiede una attenta verifica dei parametri statistici del mercato immobiliare (*stock*, volumi di compravendite e locazioni, valori medi di zona) sia nella zonizzazione vigente sia nella proposta di nuova zonizzazione. Ciò richiede una fase preliminare di analisi della configurazione del territorio, dello sviluppo urbanistico e del mercato immobiliare,

---

<sup>66</sup> Si veda nota 64.

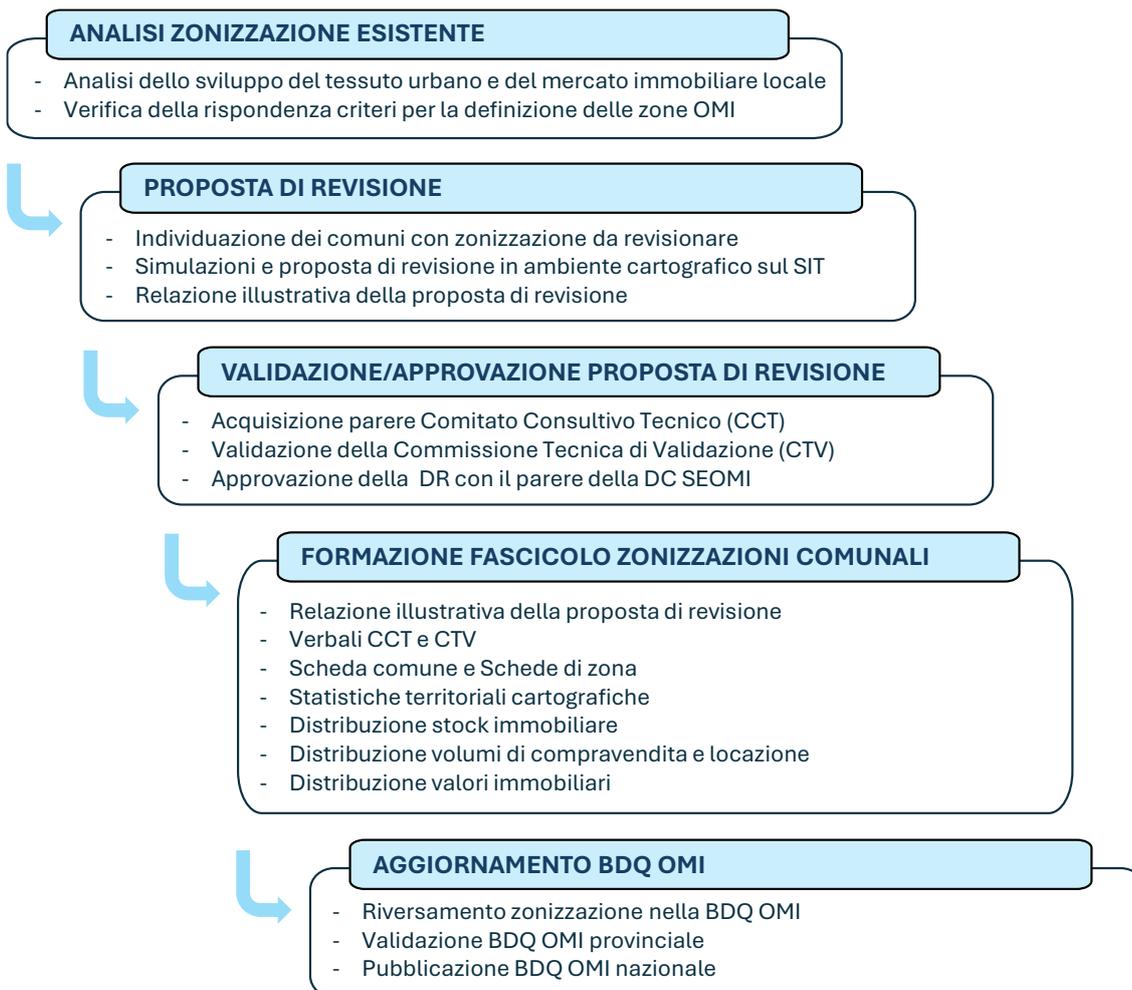
a valle della quale occorre valutare l'opportunità di una revisione parziale della zonizzazione e seguire il processo autorizzativo stabilito dalla procedura operativa interna.

Per quanto riguarda il processo di revisione parziale, la definizione di una proposta di nuova zonizzazione comunale avviene mediante le applicazioni OMI le quali, utilizzando un ambiente di simulazione, consentono di verificarne la validità. All'esito di ogni simulazione viene prodotta in automatico una reportistica che costituisce una documentazione standard di supporto.

Come in occasione della revisione decennale, anche quando si intende procedere con una revisione parziale, la proposta di zonizzazione per i comuni interessati e le relative motivazioni di base vengono presentate al CCT provinciale, per acquisirne il parere. In tal caso, però, è la struttura regionale, acquisito il parere della DC SEOMI, ad autorizzare la nuova zonizzazione e il conseguente riversamento nella BDQOMI provinciale, per la validazione e successiva pubblicazione.

Il processo, si articola nelle fasi riportate nel Prospetto 14.

Prospetto 14: Il processo di revisione parziale



Infine, anche quando l'effetto di una variazione circoscrizionale territoriale (VCT)<sup>67</sup> rende necessarie nuove zonizzazioni comunali, queste si definiscono, ordinariamente, attraverso un processo di revisione parziale.

### 7.3 RETTIFICA

Il processo di aggiornamento delle zonizzazioni comunali può avere ad oggetto rettifiche puntuali volte alla rimozione di eventuali incoerenze o errori materiali commessi nelle operazioni di definizione dei perimetri di zona. In particolare, le operazioni di rettifica sono volte ad apportare correzioni sulle descrizioni di zona, sulle tipologie prevalenti e sulle tipologie valorizzate, ovvero possono intervenire a fronte di errate associazioni di particelle catastali in caso di mancato rispetto dei criteri e delle metodologie operative per la definizione dei perimetri di zona definite nel presente Manuale. Ad esempio, la rimozione di tali incoerenze può comportare sulle zonizzazioni comunali una migliore definizione dei perimetri di zona senza variazione del numero delle zone già definite o delle quotazioni associate.

In questo caso la zonizzazione è formalmente corretta (ovvero rispondente ai criteri e alle regole di formazione), ma è necessario rettificare alcune porzioni marginali dei perimetri già definiti per perfezionare la delimitazione delle zone.

Le operazioni di rettifica vengono effettuate mediante le specifiche funzionalità previste dalle procedure informatiche OMI in ambiente di aggiornamento, sono approvate dalla Commissione tecnica di validazione e comunicate alla struttura regionale competente e alla DC SEOMI.

### 7.4 RIALLINEAMENTO

Il riallineamento di una o più zone OMI è un'operazione che si esegue quando le variazioni della cartografia catastale, alla base della rappresentazione grafica delle zone omogenee di ogni comune, rendono incerta l'assegnazione delle particelle catastali ad una zona OMI.

Il modello di riferimento prevede infatti che ogni particella rappresentata nella cartografia catastale sia associata ad una sola zona OMI. Le geometrie delle zone OMI, sono, quindi, ricostruite a partire dalle associazioni particella-zona OMI. Ne consegue che le zone seguano i confini di particella.

Ai fini della piena integrazione delle funzioni di aggiornamento della cartografia catastale con le funzioni di gestione delle zone OMI, sono state implementate specifiche funzioni che, in base ai perimetri di zona definiti, consentono di associare a ciascuna particella rappresentata in mappa la relativa zona omogenea. Operativamente, quindi, i perimetri di zona sono tracciati avendo a riferimento i confini delle particelle presenti in mappa<sup>68</sup>.

---

<sup>67</sup> Variazione circoscrizionale territoriale (si veda paragrafo 5.4).

<sup>68</sup> La zona OMI è, difatti, l'unione di particelle catastali.

La variazione di tali particelle può, quindi, produrre una modifica dei perimetri delle zone OMI. Ad esempio, se due particelle catastali, ognuna associata ad una zona OMI diversa, sono oggetto di una fusione, la particella derivata non risulta univocamente associata ad alcuna zona OMI. Si rende, così, necessario un intervento correttivo per associare tutte quelle particelle che, ogni semestre, possono perdere l'associazione con una zona OMI.

In tale casistica possono rientrare le attività di intervento massivo sulla cartografia, generalmente effettuate per aumentare la qualità delle mappe, che, seppur prevedano automatismi di recupero delle associazioni, a volte richiedono una gestione di particelle residuali.

L'attività di riallineamento, di norma marginale, viene eseguita ogni semestre, in tempo utile alla validazione semestrale, laddove le procedure informatiche segnalino particelle catastali non associate ad una specifica zona OMI, per effetto di modifiche intervenute sulla cartografia.

## **7.5 LE APPLICAZIONI INFORMATICHE PER L'AGGIORNAMENTO DELLE ZONE OMI**

Per la gestione dell'aggiornamento delle zonizzazioni comunali sono state predisposte apposite applicazioni informatiche sul SIT che assicurano il supporto operativo, gestionale e procedurale di tutte le fasi del processo, sia nei casi di revisione sia di rettifica o riallineamento.

Nel caso della revisione di una zonizzazione comunale, è consentito operare, in modalità asincrona, su un sistema parallelo, un apposito ambiente di revisione, nel quale è disponibile una serie di strumenti di simulazione finalizzati alla formulazione della proposta di nuove zonizzazioni.

Le applicazioni informatiche dedicate alla revisione delle zone OMI consentono, infatti, di intervenire sia nella parte alfanumerica, con analisi di dati, indagini di mercato, costituzione ed elaborazioni di campioni, ecc., sia nella parte cartografica con la definizione dei nuovi perimetri delle zone.

Nel Prospetto 15 si riportano alcuni dettagli delle fasi della revisione e le relative operazioni sulle procedure informatiche di supporto implementate sul SIT.

*Prospetto 15: La revisione delle zone OMI con le applicazioni sul SIT*

<p><b>Piano delle attività</b></p>	<p>Il processo di revisione viene avviato operativamente definendo nel <i>Piano attività</i> i comuni per i quali si intende procedere a una possibile revisione dei perimetri di zona (<i>comuni da revisionare</i>) e, solo in occasione della Revisione decennale, i comuni per i quali si conferma la zonizzazione vigente (<i>comuni confermati</i>). Tramite le funzionalità di <i>Monitoraggio</i> è possibile verificare lo stato delle attività inerenti i comuni in revisione.</p>
<p><b>Revisione</b></p>	<p>I comuni indicati nel <i>Piano attività</i> vengono caricati in <i>Ambiente revisione</i>, corredati sia dei dati alfanumerici che cartografici presenti negli archivi della BDQOMI nell'ultimo semestre validato. In tale ambiente, parallelo all'ambiente di aggiornamento, è possibile definire nuove zone (creando la relativa scheda di zona) e di cancellare zone non più valide. Istituite nuove zone OMI si procede con la definizione cartografica dei rispettivi perimetri, attraverso la tassellazione dell'intero territorio comunale con l'associazione delle nuove zone alle particelle catastali. Completate per le nuove zone OMI le informazioni alfanumeriche e la definizione cartografica, all'interno dei loro confini si completa l'indagine del mercato immobiliare, associando le schede già rilevate e acquisendone nuove, procedendo con le necessarie elaborazioni e successive analisi dei risultati.</p>
<p><b>Simulazione</b></p>	<p>Concluse le fasi di definizione della nuova zonizzazione comunale, di acquisizione delle informazioni di zona, di indagine ed elaborazione dei dati di mercato, è possibile avviare la <i>Simulazione</i>, che restituisce tutte le informazioni rielaborate con riferimento alla nuova zonizzazione (esiti elaborazioni indagini, distribuzione <i>stock</i>, volumi di compravendita e locazioni, statistiche territoriali e cartografiche, ecc.), la cui analisi consente di valutare la validità della proposta.</p>
<p><b>Validazione</b></p>	<p>Con l'operazione di <i>Validazione</i> viene confermata la validità della simulazione effettuata e la zonizzazione, superati i controlli sulla completezza dei dati alfanumerici e cartografici, è pronta per il riversamento in ambiente di produzione.</p>
<p><b>Riversamento</b></p>	<p>Il processo di revisione (parziale o decennale) si conclude con il <i>Riversamento</i>: la nuova zonizzazione comunale, corredata delle informazioni alfanumeriche e cartografiche acquisite, elaborate, analizzate e validate in <i>Ambiente revisione</i>, viene trasferita in ambiente di produzione per essere gestita nelle successive fasi di aggiornamento e validazione della BDQOMI.</p>

## 8 L'AGGIORNAMENTO DELLA BANCA DATI OMI

Il processo di aggiornamento è costituito dal complesso di attività che si svolgono dopo la fase di rilevazione e di elaborazione e che si conclude con la validazione delle BDQOMI provinciali.

### 8.1 DETERMINAZIONE DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Conclusa l'indagine del mercato immobiliare di un semestre, l'ufficio provinciale procede all'esame, all'elaborazione e alla verifica dei dati acquisiti al fine di formulare una proposta di aggiornamento della BDQOMI provinciale. L'ufficio provvede, quindi, all'elaborazione dei campioni costituiti dalle schede rilevate, all'analisi dei risultati e al confronto con le ultime quotazioni validate per valutare le dinamiche delle quotazioni immobiliari nel semestre.

Il risultato dell'elaborazione è, infatti, un intervallo di valori relativo alla tipologia edilizia, per stato manutentivo, indagata in una zona omogenea che viene proposto per l'aggiornamento delle corrispondenti quotazioni in banca dati. L'ufficio provinciale, dopo un attento esame, deciderà se acquisire l'intervallo proposto, prenderlo a riferimento ovvero scartarlo. L'esame dell'intervallo proposto dovrà tener opportunamente conto che il risultato dell'elaborazione è strettamente correlato alla natura, alla composizione e alla numerosità del campione oggetto di indagine.

Al momento dell'acquisizione dei valori per una zona OMI vengono proposti, per la tipologia richiesta, i range dei valori calcolati con le elaborazioni (automatica o su campionatura), nonché lo scostamento percentuale tra i valori minimo e massimo del *range*.

Qualora per la tipologia richiesta non siano presenti elaborazioni, ma siano state acquisite delle schede, ne viene data segnalazione, fornendo la possibilità di consultare, per ogni scheda, il protocollo, il valore unitario, lo stato manutentivo e l'informazione sul dato economico (prezzo o offerta).

Nei casi in cui il mercato immobiliare non è stato oggetto di indagine diretta, l'ufficio esamina gli elementi raccolti durante il semestre e, anche sulla base dei risultati delle indagini dirette, formula una proposta di aggiornamento delle quotazioni immobiliari.

Le quotazioni determinate sono acquisite negli archivi informatici e successivamente sottoposte alla valutazione del Comitato Consultivo Tecnico e alla validazione conclusiva della Commissione Tecnica di Validazione.

### 8.2 GLI ORGANISMI DI CONSULTAZIONE E VALIDAZIONE DELLE QUOTAZIONI OMI

#### IL COMITATO CONSULTIVO TECNICO

Al fine di eliminare ogni sorta di autoreferenzialità nella determinazione delle quotazioni e per una più generale condivisione delle caratteristiche e degli andamenti dei mercati locali, le

informazioni derivate dalle indagini effettuate e le relative elaborazioni, sono alla base di un confronto con i soggetti, istituzionali ed economici, che operano nel settore.

A tal fine, presso ogni struttura provinciale dell'Agenzia, è istituito il Comitato Consultivo Tecnico (CCT) provinciale che intende rappresentare il tavolo di confronto e consultazione tecnica al quale l'Agenzia invita a partecipare, su base volontaria, i rappresentanti delle principali istituzioni locali, delle categorie tecnico-professionali, inclusi i notai e i commercialisti, e degli agenti immobiliari.

Presiede il CCT il direttore provinciale dell'Agenzia, o un suo delegato, e sono membri interni il direttore dell'ufficio provinciale – territorio, i responsabili provinciali e i coadiutori delle attività dell'OMI.

Il CCT si riunisce nel mese di luglio, per le consultazioni e valutazioni relative alle indagini del 1° semestre, e nel mese di gennaio per le consultazioni e valutazioni del 2° semestre e in ogni caso prima dei termini di validazione generale della BDQOMI.

*Prospetto 16: L'attività del Comitato Consultivo Tecnico provinciale*

Il Comitato Consultivo Tecnico esprime pareri su:

- le quotazioni immobiliari proposte per i comuni oggetto di indagini dirette;
- le quotazioni immobiliari proposte per i comuni oggetto di indagini indirette;
- i coefficienti provinciali di adeguamento delle offerte immobiliari;
- le eventuali proposte di revisione delle zonizzazioni comunali;
- gli elementi tecnici di supporto ai servizi estimativi dell'Agenzia, su richiesta dei membri interni.

## LA COMMISSIONE TECNICA DI VALIDAZIONE

La Commissione Tecnica di Validazione (CTV) è un organismo esclusivamente interno alla Direzione Provinciale dell'Agenzia che, in piena autonomia, esamina le risultanze dell'indagine effettuata nel semestre ed esamina i pareri espressi in sede di CCT, provvede alla determinazione delle quotazioni immobiliari, validando la BDQOMI provinciale ai fini della pubblicazione.

Presiede la CTV il direttore dell'Ufficio provinciale- territorio e ne fanno parte, in qualità di membri, il responsabile provinciale e il coadiutore delle attività dell'OMI, oltre che al massimo due altri funzionari dell'ufficio esperti di mercato immobiliare o di tecnica estimativa.

Non è consentita la partecipazione alle riunioni della CTV da parte di persone esterne all'Agenzia, neanche in qualità di uditori, poiché l'espressione di pareri da parte di altre organizzazioni o istituzioni avviene esclusivamente nell'ambito degli incontri del CCT.

In esito ai lavori della CTV viene redatto un apposito verbale che, insieme al verbale del CCT, è acquisito negli archivi OMI.

*Prospetto 17: L'attività della Commissione Tecnica di Validazione provinciale*

La Commissione Tecnica di Validazione:

- esamina le risultanze delle indagini condotte nel semestre sul mercato immobiliare provinciale;
- esamina e approva eventuali revisioni delle zonizzazioni comunali;
- verifica la coerenza della BDQOMI con il mercato immobiliare provinciale;
- esamina i pareri espressi dal CCT e motiva eventuali discordanze;
- valida la BDQOMI provinciale.

### **8.3 VALIDAZIONE DELLE BDQOMI PROVINCIALI**

Il processo di validazione della BDQOMI provinciale coinvolge tutte le informazioni acquisite nelle fasi di rilevazione, elaborazione, aggiornamento delle quotazioni, validazioni cartografiche dei comuni della provincia e chiude il semestre di riferimento “ufficializzando” la proposta di aggiornamento della banca dati.

Tale validazione consente, quindi, a valle di controlli formali di completezza e coerenza, di fissare ad una certa data le informazioni acquisite, rendendo così gli archivi disponibili agli ulteriori aggiornamenti per i successivi semestri.

Come indicato nel paragrafo precedente e considerando il carattere conclusivo di tale validazione è stata istituita l'apposita CTV che provvede ad esaminare tutte le risultanze delle rilevazioni ed elaborazioni effettuate, i pareri del CCT e tutti gli altri elementi di valutazione forniti dalla struttura provinciale per la determinazione delle quotazioni immobiliari. La validazione è, quindi, un'espressione formale della CTV e avviene in tale contesto tramite la sottoscrizione di apposito verbale di validazione. In esito alla deliberazione della CTV, l'ufficio provvede alla validazione della BDQOMI provinciale, fissata al 31 luglio per il primo semestre e al 31 gennaio per il secondo semestre.

## 9 LA BDQOMI NAZIONALE

La BDQOMI costituisce un prodotto informativo unitario, a livello nazionale, in cui confluiscono le singole BDQOMI provinciali. Al fine di assicurare l'omogeneità del prodotto unitariamente inteso, e la connessa possibilità di misurare e confrontare i risultati raggiunti a livello territoriale, risulta indispensabile operare un controllo centralizzato sui processi tecnico-operativi che generano l'informazione da pubblicare. A tal riguardo, si evidenzia come la DC SEOMI, in quanto responsabile della pubblicazione della BDQOMI nazionale, effettui attività di controllo di qualità e di coerenza sulle banche dati delle quotazioni OMI provinciali validate ogni semestre, garantendo, così, comparabilità e uniformità delle informazioni prodotte.

### 9.1 CONTROLLO DI COERENZA E QUALITÀ DELLE BDQOMI PROVINCIALI

I controlli delle BDQOMI provinciali riguardano le diverse fasi del processo di determinazione delle quotazioni immobiliari con il fine di evidenziare anomalie, incoerenze ed errori eventualmente presenti negli archivi validati.

Al termine dei controlli, normalmente entro il 10 settembre, relativamente alle BDQOMI del 1° semestre, ed entro il 20 febbraio relativamente al 2° semestre, la DC SEOMI conferma la validazione con la pubblicazione della banca dati delle quotazioni provinciale ovvero rigetta la validazione, rinviando alla fase di aggiornamento per la rimozione di incoerenze, anomalie o errori riscontrati.

La DC SEOMI, attraverso appositi file di controllo<sup>69</sup>, provvede ad una verifica di coerenza e qualità delle quotazioni OMI proposte dai singoli Uffici attraverso:

- a) Analisi di scenario e delle tendenze emerse nel mercato immobiliare provinciale rispetto ai semestri precedenti

Le principali tipologie di controllo risultano essere le seguenti:

- Analisi di coerenza della variazione semestrale delle quotazioni per tipologia edilizia di zona

In caso di variazioni rilevanti – in aumento o in diminuzione – le stesse vengono segnalate agli Uffici per effettuare un controllo puntuale al fine di correggere ovvero motivare l'entità della variazione intervenuta rispetto al semestre precedente. La stessa modalità di controllo viene svolta con riferimento alle variazioni comunali semestrali delle quotazioni per destinazione. Il mercato immobiliare, infatti, mostra generalmente un andamento nel tempo privo di variazioni

---

<sup>69</sup> Si tratta di file generati automaticamente che contengono oltre ai dati di sintesi sulle operazioni di validazione delle BDQOMI provinciali anche segnalazioni di possibili errori o incoerenze, come ad esempio, segnalazioni inerenti eventuali intervalli di quotazioni mancanti rispetto al semestre precedente, anomalie negli scostamenti minimo-massimo, variazioni anomale di quotazioni, criticità cartografiche, ecc.

marcate o con carattere di eccezionalità e con questo controllo s'intende verificare che le quotazioni inserite nella banca dati seguano gli andamenti ordinari del mercato.

- Controllo dell'estensione del *range* dei valori

Si verifica che lo scostamento, tra valore minimo e massimo degli intervalli di quotazione riferiti ai singoli stati manutentivi delle tipologie edilizie valorizzate nella zona, non ecceda la soglia del 50% con riferimento alla destinazione residenziale e del 100% per le destinazioni commerciale, terziaria e produttiva.

- Analisi di coerenza delle quotazioni proposte per le tipologie residenziali di zona, a parità di stato manutentivo

Si verifica che a parità di stato manutentivo, i valori minimo, medio e massimo degli intervalli di quotazione relativi alle Abitazioni di tipo civile non siano inferiori ai valori proposti per le Abitazioni di tipo economico né altresì superiori ai valori proposti per le Abitazioni signorili.

- Monitoraggio della quota di intervalli variati a seguito di rilevazione ed elaborazione

È ragionevole aspettarsi che un ampio e sistematico processo di rilevazione fornisca abbastanza informazioni da suggerire l'adeguamento di un numero significativo degli intervalli di quotazione presenti in banca dati. A tale scopo sono convenzionalmente definiti diversi livelli di criticità che consentono di valutare l'adeguatezza degli aggiornamenti eseguiti nelle BDQOMI provinciali, sulla base della quota di campioni elaborati che non hanno prodotto variazioni nelle quotazioni ( $Q_0$ ):

- bassa criticità:  $Q_0$  inferiore al 30%;
- media criticità:  $Q_0$  tra il 30% e il 70%;
- alta criticità:  $Q_0$  superiore al 70%;
- Controllo sulla divergenza o controtendenza di andamento (in aumento o in diminuzione) tra gli intervalli risultanti dalle elaborazioni e gli intervalli di quotazione proposti

Si ritiene che la variazione percentuale tra i valori minimi, medi e massimi degli intervalli delle quotazioni OMI che si propone di validare per la pubblicazione e gli analoghi valori dell'intervallo pubblicato nel semestre precedente, deve essere coerente con la variazione calcolata sugli intervalli di quotazione derivanti dalle elaborazioni statistiche effettuate sui campioni costituiti dalle schede rilevate. Sono quindi criticità, per le quali si approfondiscono le motivazioni, le casistiche nelle quali gli intervalli di quotazione che si propone di validare, rispetto agli analoghi valori del semestre precedente, evidenziano variazioni discordanti, o per entità o perché in controtendenza, rispetto alle analoghe risultanti dalle elaborazioni delle indagini di mercato.

#### b) Verifica di coerenza tra elaborazioni delle indagini e quotazioni OMI proposte

Si tratta della verifica di coerenza tra le risultanze emerse dalle elaborazioni dei campioni rilevati e le relative quotazioni proposte. Per effettuare una stima del grado di coerenza tra gli intervalli delle elaborazioni e gli intervalli delle quotazioni, si ricorre al calcolo dell'indice R (rapporto di confronto degli intervalli).

Indicando con  $E [e_1, e_2]$  il generico intervallo di quotazioni elaborato (per brevità, intervallo delle elaborazioni) e con  $Q [q_1, q_2]$  il corrispondente intervallo di quotazioni pubblicato (per brevità, intervallo delle quotazioni), l'indice  $R$ , utilizzato per il confronto dei due intervalli, è pari a:

$$R = \frac{I}{A}$$

dove:

$R$  = Rapporto di confronto

$I$  = ampiezza dell'intervallo intersezione di  $E$  e  $Q$  ovvero distanza tra  $E$  e  $Q$  se disgiunti;

in formule  $I = \min(q_2; e_2) - \max(q_1; e_1)$

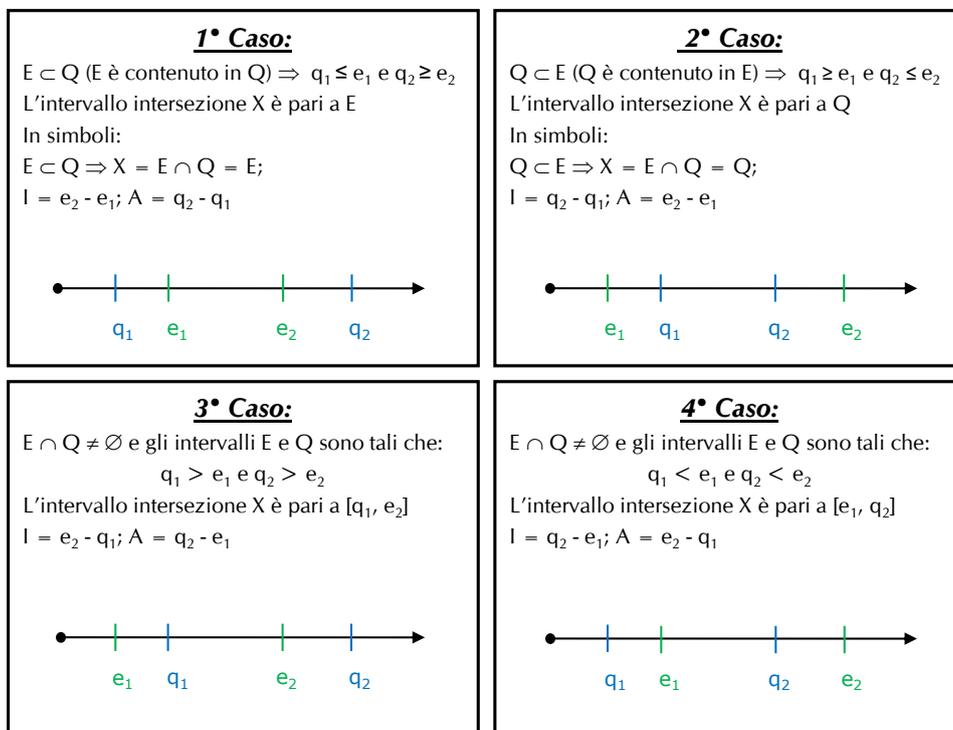
$A$  = ampiezza dell'intervallo unione degli intervalli  $E$  e  $Q$ ;

in formule  $A = \max(q_2; e_2) - \min(q_1; e_1)$

Nel caso l'intervallo delle elaborazioni  $E$  e l'intervallo delle quotazioni  $Q$  non avessero alcun elemento in comune, cioè quando  $E$  e  $Q$  sono disgiunti, il rapporto  $R$  sarà negativo. Di contro, nel caso gli intervalli  $E$  e  $Q$  coincidessero, il rapporto  $R$  sarà pari a 1.

Esclusi, quindi, i casi di disgiunzione e coincidenza, si possono verificare i casi riportati nel Prospetto 18.

Prospetto 18: Verifiche di coerenza tra elaborazioni e quotazioni OMI



Per quanto sopra esposto, quando  $R$  tende a zero c'è scarsa coerenza tra quotazioni ed elaborazioni, quando  $R$  tende a 1 l'intervallo delle quotazioni tende a coincidere con quello delle

elaborazioni, si verifica cioè la massima coerenza tra risultati dell'elaborazione delle indagini e quotazioni OMI.

Considerato che l'obiettivo finale è quello di avere intervalli di quotazioni pubblicati che riflettano, con la massima coerenza, le elaborazioni dei campioni, R viene assunto come l'indicatore che ne stima il grado di coerenza.

In particolare, distinguendo l'indagine sul mercato delle compravendite e quello delle locazioni e il settore residenziale dal non residenziale, viene analizzata la distribuzione dei valori di R in ciascuna provincia e in particolare gli intervalli di quotazioni con i valori di R inferiori a 0,5. Se valori così bassi si riferissero a oltre il 60% degli intervalli di quotazioni proposti in una provincia, sarà considerata critica la BDQOMI provinciale proposta e la DC SEOMI procederà con specifici approfondimenti.

Si ribadisce che l'indicatore R rappresenta una stima del grado di coerenza tra indagine e quotazioni e non può esserne una misura esatta<sup>70</sup>.

Ai fini del controllo di coerenza tra indagini e quotazioni, si aggiunge, la verifica sulle rispettive variazioni calcolate nel semestre. La variazione percentuale nel semestre del valore centrale degli intervalli delle quotazioni OMI che si propone di validare per la pubblicazione deve essere, cioè, coerente con l'analoga variazione calcolata sugli intervalli derivanti dalle elaborazioni statistiche effettuate sui campioni costituiti dalle schede rilevate.

In altri termini, vengono eseguite verifiche affinché le quotazioni recepiscano le variazioni riscontrate nelle rilevazioni del mercato delle compravendite e delle locazioni. Viene, cioè, posta l'attenzione non tanto sulla coerenza dei livelli delle quotazioni rispetto ai dati rilevati, ma sulla coerenza delle variazioni semestrali tra dato elaborato ai fini della pubblicazione e dato statistico rilevato.

#### c) Verifica di coerenza con dati di mercato

Un'altra verifica viene eseguita per monitorare l'accuratezza delle quotazioni immobiliari ed è rappresentata dal confronto delle quotazioni immobiliari con i valori espressi nel mercato. L'analisi viene attualmente condotta limitatamente al settore delle compravendite residenziali ed estesa a tutti i comuni del territorio nazionale, con l'eccezione di quelli ove vige il catasto tavolare, per i quali non si dispone dell'informazione aggiornata sulle quote di ciascuna transazione.

Per ciascuna unità immobiliare oggetto di compravendita si procede a una stima del valore di mercato, eseguita tramite il calcolo del VSM<sup>71</sup>, che si basa sulle quotazioni OMI, redistribuite tenendo conto del classamento catastale. Questo valore stimato può essere confrontato con il valore dichiarato per le stesse unità presenti nell'atto di compravendita; tale confronto consente

<sup>70</sup> Va osservato che l'indicatore R non tiene conto della distanza tra i singoli estremi degli intervalli delle elaborazioni e delle quotazioni. Potrebbe, ad esempio, verificarsi che la distanza tra i due estremi inferiori sia nulla (estremi coincidenti) a fronte di una elevata distanza tra i due estremi superiori e, in tal caso, l'indicatore potrebbe suggerire un alto grado di coerenza nonostante la criticità evidenziata nel confronto dei valori massimi.

<sup>71</sup> Il VSM (Valore Stimato di Mercato) rappresenta una stima del valore di ciascun immobile basata sulle quotazioni medie determinate dall'OMI, redistribuite secondo il classamento catastale dell'unità immobiliare, in modo tale da tenere in conto le sue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Per i criteri metodologici applicati per il calcolo del VSM si veda l'allegato 6.

di valutare il grado di accuratezza delle quotazioni OMI, misurandone la distanza dai valori espressi nelle transazioni di mercato.

Aggregando per provincia il VSM totale e l'ammontare del valore dichiarato (VD), il rapporto tra queste quantità, denominato indicatore G, consente di valutare il grado di convergenza tra le quotazioni OMI e i valori di mercato. In formule:

$$G = \frac{VSM}{VD}$$

L'indicatore G misura l'accuratezza delle quotazioni: quando l'indicatore è prossimo all'unità, vi è una sostanziale coincidenza tra valori stimati sulla base delle quotazioni OMI e valori dichiarati; un indicatore superiore all'unità rileva quotazioni OMI che tendono a sopravvalutare i valori di mercato, e, viceversa, nel caso in cui il rapporto è inferiore all'unità, le quotazioni OMI sottostimano i valori di mercato.

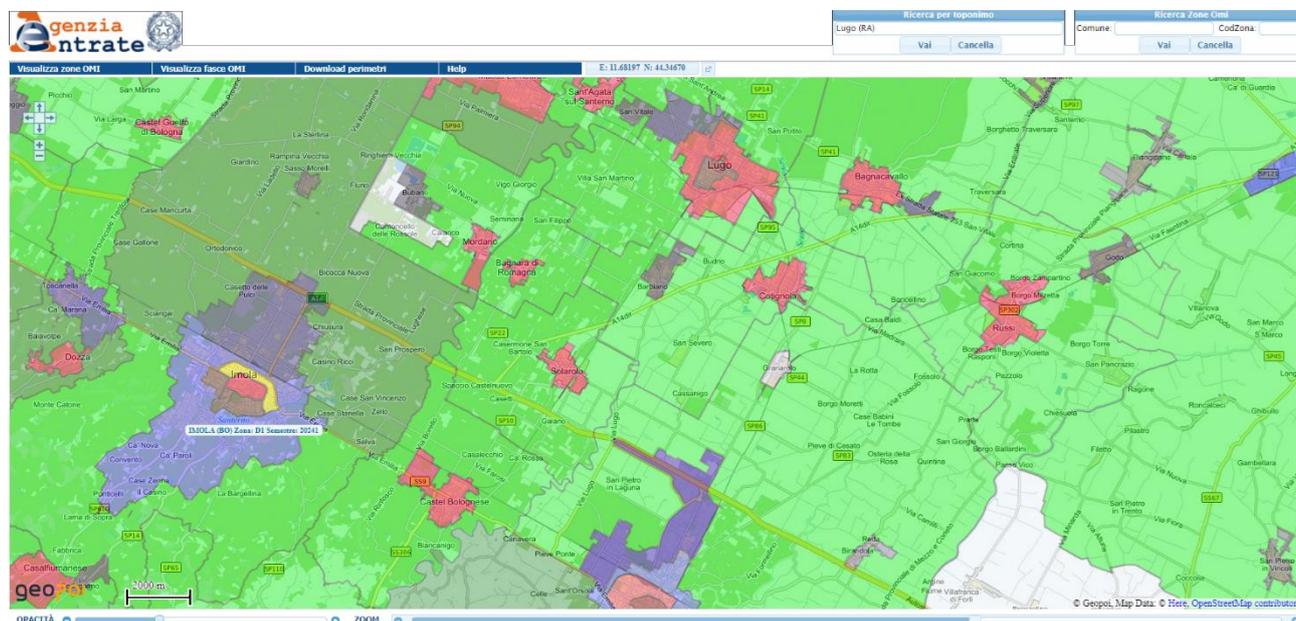
## 9.2 L'ESPONIBILITÀ DELLE ZONIZZAZIONI COMUNALI SU GEPOI

Conclusi positivamente i controlli e le verifiche degli archivi provinciali, prima di procedere alla pubblicazione delle quotazioni sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, viene eseguita l'operazione di verifica di esponibilità cartografica delle zonizzazioni comunali validate. Tale attività consiste nel verificare, tramite l'applicazione GEPOI attiva su ogni Ufficio, la zonizzazione dei comuni affinché corrisponda all'esigenza degli utenti internet di consultare le quotazioni OMI con il sistema di navigazione cartografica.

GEPOI® (*GEOcoding Point of Interest*) è il *framework* cartografico realizzato dalla Sogei a disposizione dell'Agenzia delle Entrate, per l'attivazione di prodotti/servizi *web oriented*, che consente la navigazione sulla cartografia per la consultazione delle quotazioni per comune e zona OMI. Gli utenti, infatti, con l'ausilio di apposite funzionalità di ricerca per indirizzo e pan/zoom, possono accedere alle quotazioni OMI navigando sul territorio nazionale.

GEPOI consente, quindi, una fruizione più semplice dei dati dell'OMI pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate. L'intento è quello di consentire l'individuazione visiva della fascia territoriale/zona omogenea mediante un'interfaccia grafica che propone dei semplici strumenti di navigazione, anche sulla base dei toponimi, e di interrogazione della base dati correlata alla singola zona omogenea.

Figura 21: Framework GEOcoding Points Of Interest (GEOPOI®)



I dati delle zone OMI acquisiti negli Uffici tramite l'applicazione CartOMI, per essere fruibili su GEOPOI, subiscono una sequenza di elaborazioni e processi che consistono nel cambio di sistema di riferimento (dal sistema catastale al fuso unico nazionale) e nell'elaborazione dei perimetri delle zone OMI in un "poligono unico" (le zone OMI sono originariamente acquisite presso gli Uffici come insiemi di mappe e/o di porzioni di mappe catastali)

Il *framework* GEOPOI è un ambiente:

- costituito sulla base dei grafi stradali associati alla toponomastica;
- completamente vettoriale;
- riferito ad un sistema unificato a "fuso nazionale";
- pensato per la condivisione su internet di informazioni georiferite, tramite l'associazione e la visualizzazione di *link* georiferiti (POI pubblici e privati);
- che visualizza le informazioni cartografiche provenienti dalla cartografia catastale.

Il sistema viene fruito dagli operatori OMI ai fini della verifica visuale della congruenza tra i dati di zonizzazione acquisiti su CartOMI e quelli proposti su GEOPOI, assicurando il corretto riversamento, e quindi visualizzazione, delle zone OMI. A tal fine, gli operatori dispongono di una sequenza di funzionalità che consente di valutare l'esponibilità delle zonizzazioni comunali.

Le verifiche di esponibilità delle zonizzazioni comunali si concludono entro il 20 settembre, per la pubblicazione della BDQOMI del primo semestre, ed entro il primo marzo per il secondo semestre.

La DC SEOMI, oltre a poter surrogare le attività di un qualsiasi altro Ufficio, dispone di specifiche funzionalità per la pubblicazione sul portale internet dell'Agenzia delle zonizzazioni

validate nell'ultimo semestre<sup>72</sup>, cioè di tutti i dati cartografici centralizzati e dichiarati esponibili dai responsabili OMI provinciali.

### 9.3 PUBBLICAZIONE DELLA BDQOMI NAZIONALE

La divulgazione dei dati delle quotazioni rappresenta un momento rilevante dell'intero processo di realizzazione dell'OMI, attraverso il quale si concorre alla trasparenza del mercato immobiliare in quanto si tratta di quotazioni aventi quelle caratteristiche di indipendenza, affidabilità e qualità dei dati e delle informazioni proprie delle attività di un'istituzione pubblica. La DC SEOMI, in quanto responsabile della divulgazione verso l'esterno dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, assicura la pubblicazione della BDQOMI nazionale. La pubblicazione della banca dati delle quotazioni immobiliari avviene sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate ed è effettuata nel rispetto dei seguenti termini:

- entro il 15 marzo sono pubblicati i dati relativi al secondo semestre dell'anno precedente;
- entro il 15 ottobre sono pubblicati i dati relativi al primo semestre dell'anno in corso.

Sul sito internet dell'Agenzia, nel calendario annuale delle pubblicazioni OMI sono stabilite le date a partire dalle quali la BDQOMI è consultabile.

L'intero processo di realizzazione della banca dati delle quotazioni OMI, in tutte le sue fasi, deve quindi rapportarsi alle suddette scadenze al fine di evitare ritardi di pubblicazione che comprometterebbero l'immagine di affidabilità e tempestività del prodotto-servizio nei confronti degli utenti esterni.

### 9.4 RETTIFICA DELLE BDQOMI VALIDATE

A seguito della pubblicazione della BDQOMI, possono rendersi necessarie eventuali correzioni di errori materiali presenti negli archivi consolidati.

Tali correzioni sono effettuate attraverso le apposite applicazioni informatiche di rettifica, che consentono di correggere i dati validati e allineare la BDQOMI nazionale pubblicata.

La funzionalità di rettifica è disponibile nelle procedure informatiche OMI e all'atto di ogni operazione la procedura registra in banca dati lo stato delle informazioni antecedente la variazione, sempre consultabile.

È indispensabile che la rettifica avvenga all'interno di regole che rendano motivata, certificata e quindi trasparente qualsiasi correzione di valori che intervenga sulla BDQOMI già validata. A tal fine ogni operazione di rettifica viene tracciata nelle procedure OMI.

---

<sup>72</sup> Sul sito internet è altresì pubblicato l'elenco dei comuni eventualmente non disponibili alla consultazione cartografica.

Ogni rettifica delle informazioni validate nella BDQOMI deve essere preventivamente deliberata dalla CTV provinciale che redige apposito verbale, nel quale, oltre ad essere esplicitate le motivazioni delle modifiche effettuate, sono allegate le informazioni ante e post rettifica.

Il verbale, unitamente alle già menzionate informazioni, viene acquisito tramite le applicazioni OMI, assicurando opportuna comunicazione alle strutture regionali competenti e alla DC SEOMI. La rettifica sarà automaticamente disponibile sul sito internet dell'Agenzia e sarà consultabile in uno specifico documento di *errata corrige*.