

# L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Maurizio Rulli

*L'OMI è una struttura con cui il geometra deve interagire. Perciò dobbiamo conoscere le sue funzioni e le sue utilità per la professione.*

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è una struttura all'interno dell'Agenzia delle Entrate con cui dobbiamo interagire nello svolgimento della nostra professione, anche alla luce del disposto del comma 307 della Legge 27/12/2006 numero 296 (Finanziaria 2007), con cui si attribuiva all'Agenzia il compito di individuare periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale degli immobili, di cui abbiamo parlato nei numeri scorsi di Geopunto.

Proprio per questo è bene conoscere l'OMI, le sue funzioni e le sue utilità per la professione. L'OMI nasce in forza del Decreto legislativo del 30 luglio 1999 numero 300, che al com-



ma 3 dell'articolo 64 stabilisce che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Compito di questi è di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali.

Questo avviene mediante la gestione di una banca dati a livello nazionale delle quotazioni immobiliari, oltre che valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione.

In base a quanto finora detto, all'interno dell'Agenzia del Territorio si costituisce, a partire dal 2 aprile 2001, la Direzione Centrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'OMI cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

La struttura della Direzione Centrale dell'OMI è formata da un Ufficio Analisi e studi e dall'Area Osservatorio Valori di Mercato, che a sua volta si

## Compito dell'OMI è di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

divide nell'Ufficio Metodologie dell'Osservatorio e l'Ufficio Gestione Banca Dati.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

Gli Uffici Provinciali si avvalgono, per lo svolgimento dei loro compiti, dell'ausilio di alcune importanti associazioni ed Ordini professionali (come, nel caso della provincia di Roma, del Collegio Provinciale dei

## Gli Uffici Provinciali si avvalgono anche dell'ausilio del Collegio dei Geometri.

Geometri), e questo per garantire in maniera stabile e trasparente fonti informative per le indagini di mercato, oltre che la partecipazione di operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo misto (rappresentato nelle riunioni tenute nell'Agenzia del Territorio di Roma dallo scrivente). Nelle riunioni del Comitato Consultivo misto si fa il punto del mercato immobiliare di Roma e provincia, ascoltando il parere di rappresentanti degli agenti immobiliari, consulenti immobiliari, agenti d'affari, ingegneri, architetti, geometri e periti. Si verificano anche gli andamenti delle trattative mercantili e delle variazioni di quotazione dei valori.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI.

Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Di regola lo scostamento dell'intervallo dei valori riscontrabile in ciascuna zona non deve essere superiore a 1,5.





## La determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee OMI.

Un vincolo della zona Omi è quello che ciascuna di esse appartenga ad una e una sola microzona catastale.

Le microzone catastali, ricordiamo, sono gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai Comuni ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 numero 138. Questo vincolo è stato dettato dalla necessità di mantenere il sistema di riferimento dell'OMI coerente con quello catastale.

Le tipologie immobiliari presenti nelle banche dati OMI sono:

- Residenziali (ville, villini, abitazioni)
- Unità immobiliari autonome o accessori (box, posti auto)
- Terziarie (uffici)
- Produttive (capannoni tipici e industriali)
- Commerciali (negozi, centri commerciali, laboratori).

Il processo di rilevazione adottato dall'OMI si differenzia in due modalità operative, che dipendono dalla vivacità del mercato immobiliare.

Una è data dalla rilevazione diretta mediante schede standardizzate, metodo adottato nel caso in cui le compraven-

dite verificatesi nel semestre siano numericamente sufficienti per l'acquisizione di un campione elaborabile.

L'altra è data dalla rilevazione indiretta, e cioè mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo, e si adotta nel caso in cui il mercato sia insufficiente per la definizione di un campione elaborabile.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche, ecc., e detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) o di superficie utile (netta) rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

Infine, c'è da segnalare un servizio sperimentale nel sito dell'OMI, che si può utilizzare per la consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio. Tale servizio si chiama GEOPOI ed è la ricerca georeferenziata della quotazione che consente, inserendo nei campi predisposti la città, l'indirizzo ed il numero civico, di visualizzare le relative quotazioni.