

Sintesi del Manuale operativo della banca dati OMI

La presente sintesi del Manuale operativo della banca dati OMI (BDQ OMI), persegue lo scopo di riportare, in forma sintetica, le principali informazioni sulle metodologie e i processi alla base dell'aggiornamento delle quotazioni immobiliari. La funzione principale della nuova versione del Manuale, come per la versione precedente del 2008, è quella di rappresentare il documento delle regole nel quale sono definite le istruzioni tecniche per la formazione e la gestione della BDQ OMI. Al contempo si presiede l'obiettivo di garantire la divulgazione all'esterno di suddette metodologie e processi al precipuo scopo di soddisfare le esigenze di trasparenza verso altre organizzazioni, enti e privati cittadini.

La **Sezione I** del Manuale, dedicata ad una sintesi delle funzioni dell'OMI si arricchisce di un capitolo in cui si indagano le dimensioni della qualità della Banca Dati delle Quotazioni OMI (BDQ OMI), secondo quanto richiesto dagli standard delle statistiche italiane ed europee, nella consapevolezza, tuttavia, che l'approccio seguito nella costruzione delle quotazioni fa perno sull'*expertise* estimativa degli operatori tecnici degli Uffici dell'Agenzia supportata dalla tecnica dell'inferenza statistica laddove la disponibilità dei dati lo consente. Per una disamina dettagliata delle sopracitate dimensioni della qualità, volte a supportare l'autorevolezza dell'informazione economica prodotta, si rimanda al Manuale.

Figura 1: Le dimensioni della qualità



La **Sezione II** del Manuale è dedicata agli specifici processi di formazione ed aggiornamento della BDQ OMI. In particolare, rispetto alla versione del 2008 sono state recepite e descritte le novità introdotte nella zonizzazione dei comuni italiani (Revisione decennale, Revisione parziale, Riallineamento e Rettifica), ed è stata ulteriormente approfondita la descrizione dei processi di campionamento connessi al supporto di statistica utilizzato al fine della determinazione delle quotazioni OMI. Infine, sono indicati con maggiore dettaglio i processi di controllo esercitabili dalla Direzione Centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi, che precedono l'atto di pubblicazione, a cadenza semestrale, delle quotazioni OMI.

Indice

La Banca Dati delle Quotazioni immobiliari	3
Il processo di formazione della BDQ OMI	5
La formazione delle zone omogenee OMI e la loro revisione decennale.....	6
L'indagine del mercato immobiliare	7
Il processo di elaborazione	8
L'aggiornamento delle zone OMI	9
L'aggiornamento della BDQ OMI.....	10
La BDQ OMI nazionale ed il controllo delle BDQ OMI provinciali.....	10
La pubblicazione della BDQ OMI nazionale e la rettifica	10

La Banca Dati delle Quotazioni immobiliari

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione¹ (attrattività commerciale per i negozi). 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.

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 BDQ OMI **fondato sull'expertise, supportato dall'inferenza statistica ove possibile**.

E' 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).

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

¹ Per le tipologie box e assimilati non risulta influente sull'apprezzamento del mercato lo stato di conservazione e manutenzione. Le quotazioni presenti nella BDQ OMI 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.

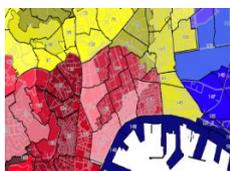
Figura 1: Le aggregazioni della BDQ OMI

FASCIA



Aggregazione di zone omogenee contigue. Rappresenta un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune e rispecchia una collocazione urbanistica consolidata. Il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce: Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana.

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 direzionale;
- 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



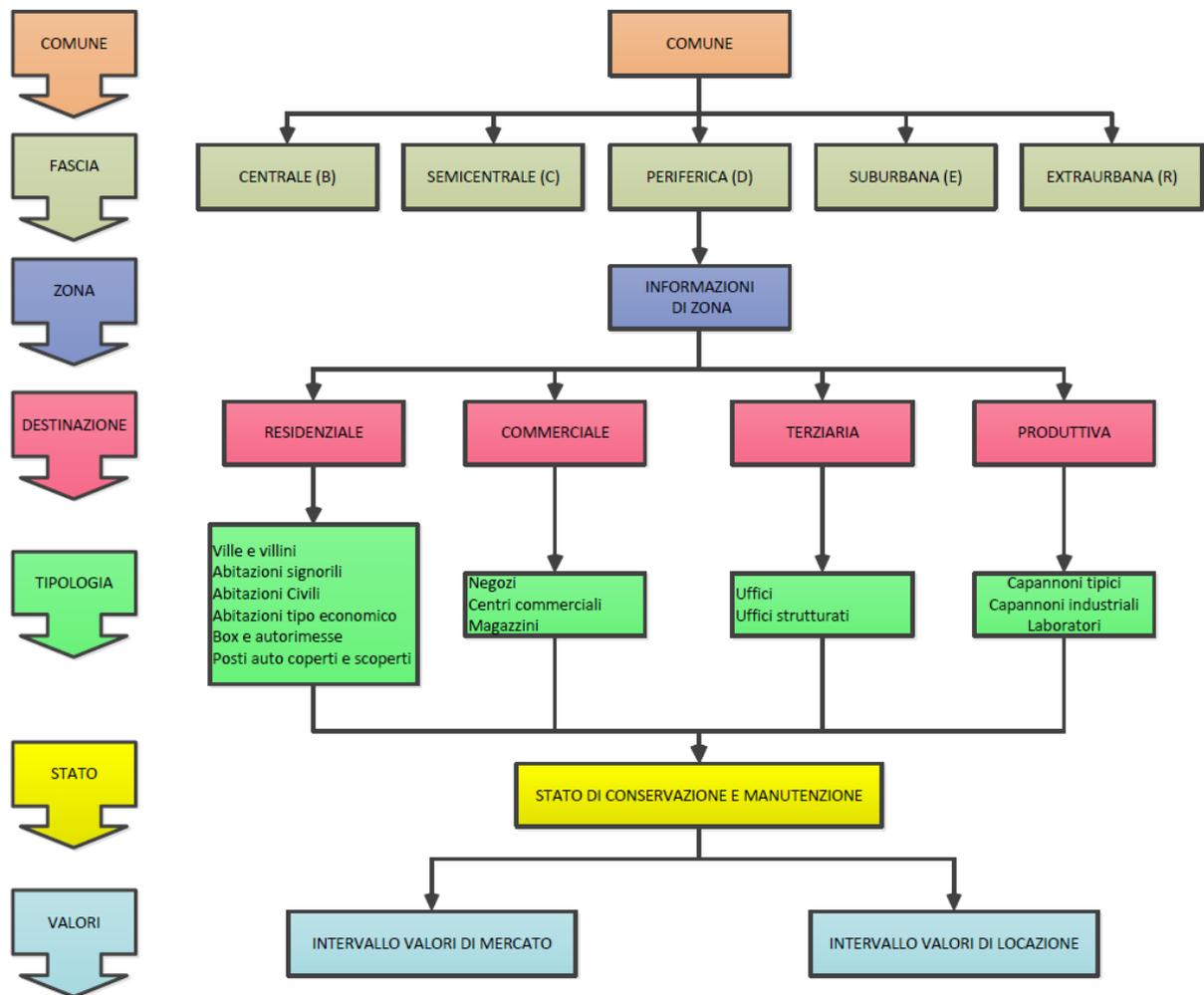
Condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti.

Si distingue in: *Ottimo*, *Normale* e *Scadente*.

In

Figura 2 è rappresentato lo schema della struttura della BDQ OMI.

Figura 2: La struttura della BDQ OMI



Il processo di formazione della BDQ OMI

Il processo di formazione della BDQ OMI, si può sintetizzare nelle seguenti fasi:

- ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
- rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
- elaborazione dei dati acquisiti;
- determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
- valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
- monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
- pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formazione delle zone omogenee OMI e la loro revisione decennale

Un 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 locat².

In particolare la zona OMI è definita come una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

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.

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:

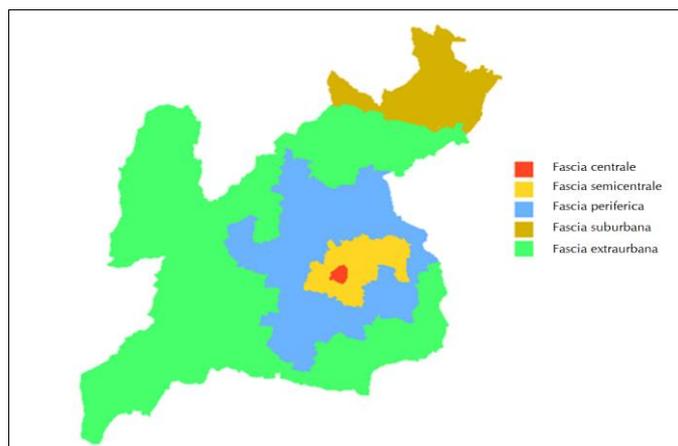
- requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati;
- livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari;
- presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.

La definizione del perimetro di una zona territoriale omogenea si completa poi con la disamina delle risultanze di apposite indagini mirate a verificare l'omogeneità dei valori di mercato negli ambiti territoriali oggetto di analisi. È stato stabilito che il rapporto tra i valori di mercato unitari, massimo e minimo, riferiti ad unità immobiliari della tipologia prevalente, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, non deve risultare, di norma, superiore a 1,5.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana).

² Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare

Figura 4: Esempio di suddivisione in fasce del territorio comunale



Gli ambiti territoriali delle zone OMI sono soggetti a un processo di revisione decennale, al fine di verificarne la coerenza con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione delle zonizzazioni comunali.

L'indagine del mercato immobiliare

Definite le zone omogenee, il processo di alimentazione della BDQ OMI 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. In particolare si distingue tra:

- Rilevazione diretta mediante schede standardizzate nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile.
- Rilevazione indiretta mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base dell'expertise degli uffici che operano in capo tecnico estimale, nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo.³

La rilevazione semestrale mediante indagine diretta avviene, nel rispetto del Piano Operativo di Rilevazione⁴ di ciascuna struttura provinciale dell'Agenzia, in quei comuni dove esiste sufficiente dinamica di mercato (normalmente circa 1.400 comuni nei quali è ubicato circa il 65% dello stock nazionale e si realizza circa il 70% delle compravendite nazionali), 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

³ In dette situazioni, poiché esiste una realtà immobiliare, è comunque presente un valore patrimoniale dei beni immobili che può rappresentare un "potenziale" valore di scambio. Si tratta pertanto di costruire, attraverso opportune metodologie, una scala dei prezzi "virtuale" affinché vengano: incrementati i dati "reali" di mercato in possesso (caso con carenti informazioni, ma comunque reperibili). La metodologia usata dall'OMI si basa sul principio di ampliare il periodo di osservazione tramite l'allineamento cronologico che estende l'intervallo di tempo su cui si effettua la rilevazione.

⁴ Il Piano definisce, per i comuni interessati, la programmazione annuale della rilevazione distribuendo i campioni indagabili per zona OMI e tipologia edilizia.

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 vanno preventivamente ricercate e selezionate con riferimento prevalente agli atti di compravendita e ai contratti di locazione.

Conclusa la fase di indagine, si procede, per ogni semestre, alla validazione dell'archivio delle schede e, contestualmente, alla validazione dell'archivio cartografico.

Figura 5: Le fasi dell'indagine di mercato



La BDQ OMI risulta, in sintesi, così strutturata:

- Archivio dei dati rilevati: contiene le informazioni inerenti il mercato immobiliare raccolte e acquisite, nel corso dell'indagine, in maniera strutturata in apposite schede standardizzate.
- Archivio cartografico: contiene le informazioni necessarie alla localizzazione geografica e alla georeferenziazione delle informazioni contenute nell'archivio dei dati rilevati, supportando in ogni sua fase il processo di determinazione delle quotazioni e la consultazione dei dati pubblicati.
- Archivio dei dati pubblicati: contiene le quotazioni acquisite nella banca dati, validate dalla struttura provinciale, monitorate e controllate dalla struttura centrale e rese disponibili alla consultazione dell'utenza.

Il processo di elaborazione

L'obiettivo della rilevazione OMI è, come detto, quello di costituire un campione che sia sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite/locazioni e che, opportunamente elaborato, sia a supporto alla determinazione di un intervallo di valori (min-max) relativo a una tipologia edilizia in una zona omogenea di un comune. La dimensione del numero di osservazione minimo per zona (cinque) è possibile in quanto si è scelto di operare con un procedimento di elaborazione statistica basato sulla stima dell'intervallo di confidenza della funzione t di Student. È stata prodotta una specifica funzione di elaborazione che, sulla base dei dati delle schede di rilevazione, fornisce l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valor medio dell'universo di riferimento. Ovviamente l'ampiezza dell'intervallo, e dunque la sua

significatività dipendono in particolare dal grado di eterogeneità dell'universo di riferimento e dalla numerosità del campione.

Il processo di elaborazione statistica, che segue alla fase di rilevazione, è dunque costituito dalle seguenti attività:

- rilevazione dei dati e definizione del campione elaborabile
- definizione delle aliquote di abbattimento delle offerte
- elaborazione automatica
- elaborazione su campionatura
- analisi dei risultati (strumenti di analisi del campione)

L'intervallo di confidenza elaborato rappresenta comunque uno stato informativo che un'apposita Commissione può assumere o modificare per definire l'intervallo delle quotazioni, in funzione di eventuali ulteriori informazioni, nonché del parere espresso da un Comitato consultivo di natura prettamente tecnica.

L'aggiornamento delle zone OMI

L'aggiornamento dell'articolazione del territorio comunale per zone omogenee deve trovare giustificazione esclusivamente in cambiamenti strutturali del territorio e/o in una mutata realtà del mercato locale, riscontrata mediante opportuna e dettagliata analisi territoriale, seguendo i criteri e le metodologie operative esposte nel Manuale.

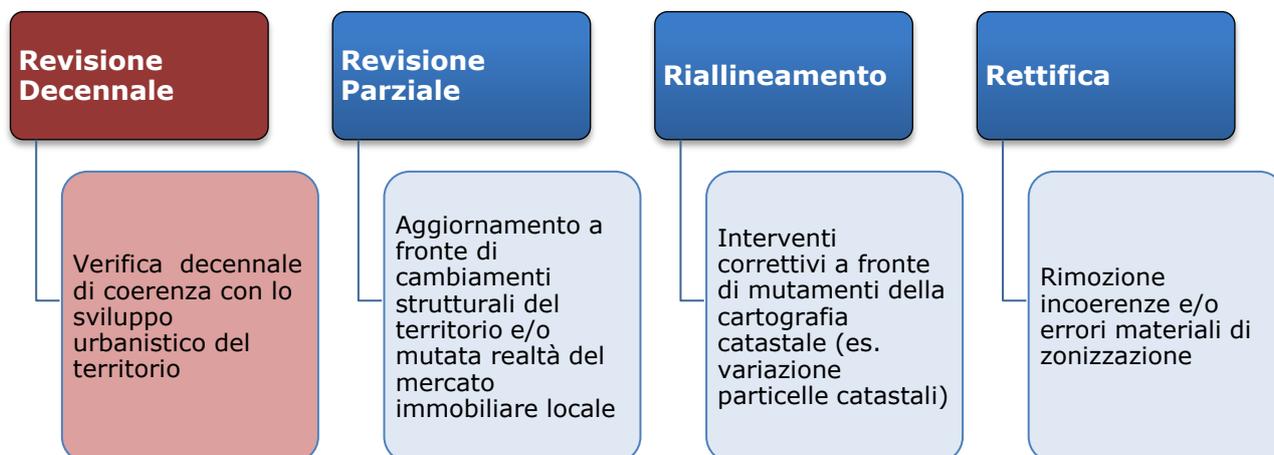
L'aggiornamento delle zonizzazioni comunali si conclude ogni semestre con la validazione degli archivi cartografici secondo i seguenti termini e può avvenire secondo le seguenti modalità:

- revisione parziale;
- revisione decennale.

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

- riallineamento;
- rettifica.

Figura 6: Modalità di aggiornamento delle zone OMI



L'aggiornamento della BDQ OMI

Dopo la validazione dell'Archivio dei dati rilevati e dell'Archivio cartografico, si procede all'esame e all'elaborazione dei dati acquisiti al fine di formulare una proposta di aggiornamento della BDQ OMI provinciale.

L'aggiornamento delle quotazioni, così determinato, è acquisito nell'archivio informatico dell'OMI e sottoposto alla valutazione del **Comitato Consultivo Tecnico** (CCT), luogo di confronto tra l'Agenzia, gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare e i rappresentanti delle principali istituzioni locali. Detto organismo di consultazione è stato previsto 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, ponendo le informazioni acquisite negli archivi informatici, derivate dalle indagini effettuate e le relative elaborazioni, alla base di un confronto con i soggetti, istituzionali e tecnici, che operano nel settore. Infine, un'apposita Commissione Tecnica interna alle strutture provinciali dell'Agenzia (**Commissione Tecnica di Validazione**), avendo acquisito il parere del CCT, formalizza l'aggiornamento delle quotazioni, sottoscrivendo il relativo verbale, e autorizzando, così, la validazione della BDQ OMI provinciale, che comprende tutte le informazioni acquisite e chiude il semestre di riferimento.

La BDQ OMI nazionale ed il controllo delle BDQ OMI provinciali

La BDQ OMI costituisce un prodotto informativo unitario, a livello nazionale, in cui confluiscono le singole BDQ OMI 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 OMISE, in quanto responsabile della pubblicazione della BDQ OMI 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.

I controlli delle BDQ OMI 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.

La pubblicazione della BDQ OMI nazionale e la rettifica

In esito ai suddetti controlli, confermata la validazione della BDQ OMI provinciale da parte della DC OMISE, si procede alla verifica di esponibilità delle zonizzazioni comunali della provincia di competenza sul *framework* cartografico GEOPOI, 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 OMISE provvede alla divulgazione verso l'esterno della BDQ OMI nazionale, mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Agenzia, nel rispetto delle date previste nel calendario annuale delle pubblicazioni OMI.

A seguito della pubblicazione della BDQ OMI, possono eventualmente rendersi necessarie correzioni di errori materiali presenti negli archivi consolidati, anche sulla base di segnalazioni da parte di utenti esterni.

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

Nel prospetto che segue sono riportati i termini semestrali delle validazioni e della pubblicazione della BDQ OMI.

Prospetto 1: Termini validazioni e pubblicazione BDQ OMI

	<i>I SEMESTRE</i>	<i>II SEMESTRE</i>
<i>Validazione archivio schede e archivio cartografico</i>	30 Giugno	31 Dicembre
<i>Validazione Banca Dati OMI</i>	31 Luglio	31 Gennaio
<i>Pubblicazione Banca Dati OMI</i>	15 Ottobre	15 Marzo

