

L'OMI cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Fin dalla sua istituzione, l'Agenzia del Territorio ha intrapreso uno sforzo di innovazione che è testimoniato, in modo assai evidente, dal percorso di informatizzazione e telematizzazione compiuto in tutti i campi che opera.

Innovazione vi è stata, anche, con la costituzione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che permette oggi a ciascun cittadino o operatore di mercato di conoscere le quotazioni di una zona del Comune di interesse, entrando semplicemente su Internet e digitando il comune e l'indirizzo.

Come è noto, gli EX Uffici Tecnici Erariali (CATASTO), hanno costituito, storicamente, l'organo di supporto tecnico-estimativo delle Pubbliche Amministrazioni. In particolare, per ciò che concerne l'Amministrazione Finanziaria, hanno prodotto le stime immobiliari a supporto degli accertamenti sulle imposte aventi per cespite l'immobile (imposte di registro, successione, IVA ecc.).

NORMA ISTITUTIVA

Articolo 64, comma 3, del D.lgs. 300 del 1999 secondo cui l'Agenzia delle Entrate *“gestisce l'osservatorio del mercato immobiliare è competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche”*

Questa tradizione è stata ripresa e sviluppata dall'Agenzia che, in tutti questi anni, ha realizzato valutazioni immobiliari per numerose amministrazioni centrali e locali.

Tale impegno richiede oggi una ridefinizione dei prodotti e delle prassi operative della stima immobiliare.

Ciò potrà consentire di porsi in sintonia con le definizioni degli International Valuation Standard e, nel contempo, di assicurare, da parte degli Uffici territoriali,

l'uniformità nei comportamenti oltre che offrire una migliore qualità dei prodotti estimativi erogati.

Si è così delineato un percorso virtuoso che è stato accompagnato da un intenso processo formativo, grazie altresì, all'importante contributo della scuola superiore di economia e finanza.

Attraverso questi strumenti, l'Agenzia del Territorio vuole dimostrare la capacità di rispondere, con competenza e responsabilità, a tutte le richieste che provengono dalle pubbliche amministrazioni in campo estimativo.

Dal 2001 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) produce e pubblica la statistica sul numero di transazioni normalizzate (ovvero ponderate per quota di proprietà) di tutte le categorie di fabbricati.

I prezzi e il numero di compravendite (che aiutano a comprendere il grado di assorbimento di un bene al prezzo attuale), sono, certamente, gli elementi base dell'informazione economica necessaria ai processi valutativi, ma sono altrettanto importanti anche la conoscenza delle caratteristiche dei beni e del contesto in cui sono ubicati.

Le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

Le fasi di produzione dei dati vengono eseguite con la ripartizione dei comuni in zone omogenee (Zone OMI), sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale, rilevazione semestrale dei dati economici (diretta e indiretta), segue l'elaborazione dei dati acquisiti dove si determinano e aggiornano le quotazioni, le valutazioni si propongono al CCT (Comitato Consultivo Tecnico) e validate dal CTV (comitato tecnico di validazione), monitorate e controllate e infine pubblicate dalla BDQ OMI nazionale.

La provincia reggiana è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo: Reggio Nell'Emilia (comune capoluogo). I comuni delle macroaree sono suddivise in zone OMI che vanno da quelle centrali a quelle rurali.

Distretto ceramiche (CASALGRANDE -CASTELLARANO - RUBIERA - SCANDIANO);

Pianura Centrale (BAGNOLO IN PIANO CADELBOSCO DI SOPRA CORREGGIO SAN MARTINO IN RIO);

Pianura Est (CAMPAGNOLA EMILIA FABBRICO LUZZARA REGGIOLO RIO SALICETO ROLO);

Pianura Ovest (BORETTO BRESCELLO CAMPEGINE CASTELNOVO DI SOTTO GATTATICO GUALTIERI POVIGLIO);

Zona Collinare (BAISO CARPINETI CASINA CASTELNOVO NEI MONTI CANOSSA VEZZANO SUL CROSTOLO VIANO);

Zona Montana (TOANO VETTO D'ENZA VILLA MINOZZO VENTASSO);

Zona Pedecollinare e Val d'Enza (ALBINEA BIBBIANO CAVRIAGO MONTECCHIO EMILIA QUATTRO CASTELLA SAN POLO D'ENZA SANT'ILARIO D'ENZA)

Le modalità di aggregazione dei comuni in macroaree provinciali si è eseguita tenendo conto del livello altimetrico (*montagna, collina e pianura*), degli elementi morfologici naturali (fiumi: *Enza, Secchia, Tresinaro, Crostolo*), della principale strada via Emilia che suddivide il territorio e delle caratteristiche socio-economiche ed ambientali influenti sul mercato immobiliare.

Le informazioni aggregate, riferite alla numerosità di transazioni ed alle quotazioni unitarie medie riscontrate in ciascuna macroarea provinciale.

I risultati dell'elaborazioni delle schede rilevate e le indagini indirette, (c/o operatori di settore), nel 2° semestre 2018, hanno confermato, in linea di massima, i valori unitari pubblicati nel semestre precedente sia per quanto riguarda le compravendite e sia per quanto riguarda le locazioni, ad eccezione di tre zone OMI, precisamente, due solo per le locazioni, la Zona OMI E2 (zona suburbana Nord – Ovest Villa Sesso – Roncofieschi) e la Zona OMI C4 (zona residenziale Sud/Est) – Campovolo –San Maurizio), dove è stato aumentato del 5% il valore minimo e massimo. Per le compravendite la zona B1 (centro storico –zona delimitata alla circonvallazione), è stata diminuita del 5%, rispetto al semestre precedente.

Inoltre, vista la crisi economica che ha colpito il settore commerciale e terziario, è stato diminuito del 5% circa, i valori unitari di compravendita, restano invariati i valori unitari di locazione.

Restano invariati i valori unitari delle compravendite e locazioni, per il settore produttivo.

Pertanto nella Provincia di Reggio Emilia nel secondo semestre 2018, l'incremento delle transazioni non ha influito sulle quotazioni degli immobili residenziali che risultano stabili.

Si tratta dunque di un programma di lavoro intenso che dovrà proseguire nei prossimi anni. Crediamo che in questo modo si possa giungere a un miglioramento concreto dell'azione della pubblica amministrazione, nel campo tecnico che compete all'Agenzia, oltrechè a un ulteriore miglioramento dello stato dell'informazione economica sul mercato immobiliare.

Reggio Emilia 15/04/2019

Referente Provinciale OMI

SCARPA VALTER