

Immobili

Online i “Quaderni dell’Osservatorio”: evoluzione, obiettivi e riflessioni

16 Dicembre 2020

Nella prefazione il direttore dell’Agenzia, Ernesto Maria Ruffini, ricorda i servizi messi a punto in questi anni dall’Omi e ne sottolinea l’importanza per operatori e studiosi del mercato immobiliare

immagine del logo dell'Osservatorio Omi

A vent’anni dall’inizio dell’attività dell’Omi, è *online* l’edizione 2020 dei “**Quaderni dell’Osservatorio**”, scaricabile integralmente oppure per singolo articolo. La rivista ripercorre nel tempo tutti gli obiettivi e le sfide che la direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare si è posta e ha raggiunto, gli studi realizzati negli anni per offrire servizi alla collettività, sempre più al passo con i tempi e strategici per la *mission* dell’Amministrazione.

Apri la pubblicazione una prefazione del direttore dell’Agenzia, Ernesto Maria Ruffini, che, evidenziando i servizi messi a punto in questi anni dall’Osservatorio del mercato immobiliare, sottolinea l’importanza che essi hanno assunto per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per gli istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione, fino a raggiungere le esigenze del singolo cittadino. Il direttore ricorda, inoltre, le collaborazioni con differenti soggetti pubblici e privati, che testimoniano l’apertura dell’Amministrazione verso tutti gli *stakeholder*.

La presentazione del direttore della Dc Seomi, Gianni Guerrieri, analizza la strada percorsa finora dalla struttura nell’ottica della prospettiva futura ed evidenzia come i servizi offerti abbiano ottenuto nell’ultimo decennio un gradimento degli utenti *internet* pari all’82 per cento.

La storia raccontata dai protagonisti

Nella sezione “Ricerche e Analisi” si susseguono sette contributi che raccontano la storia degli studi

condotti e li raccontano nel dettaglio.

Gianni Guerrieri ripercorre un *excursus* della vita dell'Osservatorio del mercato immobiliare, soffermandosi sui momenti salienti che hanno permesso la realizzazione della ricchezza della banca dati attuale. L'intervento riporta le collaborazioni con i tanti e prestigiosi enti esterni con cui si è creata una proficua rete di relazioni e di obiettivi comuni. Infine il direttore accenna ai principali servizi e pubblicazioni di punta ottenuti, quali le quotazioni Omi e Geopoi e le diverse statistiche, studi e analisi sul mercato immobiliare.

Erika Ghirardo e Fabio Papa approfondiscono le quotazioni Omi, descrivendone le caratteristiche, i pregi ma anche i limiti. L'obiettivo della pubblicazione di questo *database* è migliorare il livello di trasparenza del mercato immobiliare, semestralmente infatti sono pubblicati i dati relativi ai valori di scambio e ai canoni di locazione per la consultazione gratuita da parte di chiunque. Gli autori si soffermano sulle caratteristiche dei valori resi disponibili, indagandone, seppur in modo sintetico, gli aspetti di vantaggio e di criticità ed evidenziando, laddove opportuno, possibili spunti di miglioramento.

Maurizio Festa, Filippo Lucchese e Saverio Serafini focalizzano lo sviluppo delle statistiche Omi, che in questi vent'anni hanno valorizzato gli archivi in possesso dell'amministrazione e contribuito, tra l'altro, alla pubblicazione dei Rapporti immobiliari e del volume "Immobili in Italia". Il contributo illustra, inoltre, l'utilizzo dei dati amministrativi, i *big data* e gli *open data*, ampliando il discorso anche con riferimenti alle esperienze della Gran Bretagna e della Francia concernenti proprio la diffusione di micro dati sul mercato immobiliare.

Paola Pisani si sofferma sugli aspetti normativi dell'Osservatorio ripercorrendo l'*iter* dall'istituzione delle Agenzie fiscali operative dal 2001. L'approfondimento illustra, inoltre, i successivi decreti e provvedimenti che hanno fatto riferimento all'Omi e al suo ruolo di informazione economica, che nel tempo si è guadagnato come riferimento per istituzioni e operatori del mercato immobiliare.

Matilde Carlucci e Gerardo Nolè presentano il processo estimativo e l'utilizzo appropriato delle quotazioni Omi nell'ambito delle valutazioni immobiliari.

Giovanni Caravella, Gaetano Lisi e Francesco Pizzirani illustrano l'importanza che l'Osservatorio ha assunto nei progetti di ricerca e sviluppo condotti per la costruzione di un modello di valutazione del rischio immobiliare. L'accesso alle quotazioni immobiliari e la possibilità di estrarre le informazioni segmentate secondo le zone Omi sono stati elementi strategici per la realizzazione del progetto che ha riguardato in particolare il comune di Roma.

Erika Ghirardo, Giovanni Cantone e Walter Moscatelli concludono la prima parte soffermandosi sulla diffusione e la richiesta dei dati Omi. In particolare analizzano le quantità di consultazioni e di accessi dal sito. I numeri sono incoraggianti, tuttavia si continua a lavorare per migliorare ulteriormente la consultazione e per renderla accessibile anche per un'utenza

internazionale.

L'Omi visto da fuori

La seconda parte dei Quaderni, tradizionalmente dedicata alla sezione “Commenti e riflessioni” con partecipazione di interlocutori esterni all’Agenzia, quest’anno è caratterizzata da interventi e contributi dei partecipanti ai *forum* tenuti in videoconferenza a metà settembre di quest’anno sia sui punti di forza e di debolezza dell’Omi, riscontrati nell’utilizzo dei dati nell’ambito del loro settore di attività, che sui possibili sviluppi cui l’Osservatorio, e più in generale l’informazione economica pubblica, potrebbe contribuire per ampliare la conoscenza del mercato immobiliare e del patrimonio immobiliare italiano.

La platea degli intervenuti è molto ampia e rappresentativa di numerose e differenti realtà esterne. Si tratta di responsabili di associazioni e di società che operano sul mercato e di istituzioni, di centri di analisi, studio e ricerca inerente il mercato immobiliare e l’intera filiera, nonché rappresentanti del mondo accademico.

di

Rosa Colucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/online-quaderni-dellosservatorio-evoluzione-obiettivi-e-riflessioni>