

Presentazione

di Gianni Guerrieri

L'anno scorso il numero dei Quaderni fu dedicato ad un esame delle attività storicamente espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenza delle entrate, verificandone pregi e limiti, anche con il contributo di un *panel* di usuali *stakeholder* dell'OMI. Quest'anno si riprende la consueta pubblicazione volta ad illustrare i risultati di analisi e di progetti di ricerca & sviluppo sul mercato immobiliare svolte all'interno della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare (DC SEOMI).

In particolare, i contributi pubblicati vertono su tre temi:

- a) il primo riguarda la possibilità di conseguire una specifica zonizzazione dei territori comunali (zone OMI) relativamente alle attività commerciali (negozi) e quindi distinta da quella in uso, prevalentemente centrata sulle abitazioni;
- b) il secondo tema concerne le attività per la produzione di nuove statistiche concernenti il flusso di compravendite dei terreni e quello relativo alla compravendita di abitazioni di nuova costruzione;
- c) infine, sono pubblicate le relazioni del gruppo di lavoro della DC SEOMI, inerente il progetto di R&S "Monitoraggio e analisi delle operazioni di sviluppo immobiliare" nel settore residenziale, predisposte in un incontro seminariale con la SIEV (Società italiana estimo e valutazioni) tenutosi in videoconferenza il 15 giugno 2021.

Il primo tema è svolto attraverso due saggi (D. Nardelli, E. Ghirardo *Dagli ambiti territoriali alla definizione di assi viari a vocazione commerciale. Il caso studio della città di Como* e G. Cantone, E. Ghirardo *Una zonizzazione per la tipologia immobiliare relativa ai negozi. Un approccio derivante dalla teoria delle reti*) in cui si verificano, a partire dalla letteratura disponibile, modalità, tecniche e risultati di due approcci, non necessariamente alternativi, per definire una zonizzazione appropriata per i negozi all'interno di un comune (il caso di studio è il Comune di Como). Questi risultati fanno parte di un più ampio progetto di R&S volto al miglioramento e affinamento qualitativo della banca dati delle quotazioni OMI.

Il secondo tema sulla produzione di nuove statistiche, relativamente alle compravendite dei terreni gli aspetti metodologici e elaborativi sono affrontati nel saggio di M. Festa, F. Lucchese e S. Serafini (*Le compravendite dei terreni in Italia. Uno studio per la produzione di statistiche ufficiali*). Dopo il primo tentativo di analisi dei terreni, di cui all'articolo di G. Guerrieri e G. Venditti pubblicato nel numero dei Quaderni del 2015 (*Mercato fondiario 2012: primi dati sulle compravendite*), si è sviluppata e affinata ulteriormente l'analisi per la costruzione di un più adeguato e strutturato *data-base*. Il saggio illustra la metodologia utilizzata per la realizzazione, appunto, di tale specifico *data-base* e i risultati delle prime elaborazioni da esso derivanti.

Relativamente, invece, alle compravendite di abitazioni di nuove costruzioni l'argomento è trattato nel saggio di Maurizio Festa, Irene Cesarano e Andrea Carretti (*Le compravendite di abitazioni di nuova costruzione. Studio per la produzione di statistiche ufficiali*).

Infine, sono pubblicate le relazioni tenute al citato seminario con la SIEV:

- M. Iacobini *La problematica della determinazione del tasso di attualizzazione e di altri elementi per l'applicazione del procedimento della Discounted Cash Flow Analysis (DCFA)*;
- G. Lisi *Lo stato dell'arte del rating immobiliare. rendimento atteso e rendimento effettivo: un approfondimento teorico*;
- E. Cartapati e F. Pizzirani *L'analisi delle nuove costruzioni attraverso i database dell'Agenzia delle entrate. La costruzione di un dataset relativo alle caratteristiche delle operazioni di sviluppo immobiliare residenziale in Roma*;
- G. Caravella, G. Lisi *Dal dataset delle operazioni immobiliari in Roma alla costruzione del tasso di attualizzazione su base empirica*.

Nella seconda sezione dei Quaderni - *Commenti e riflessioni* – è presentata l'intervista al dott. Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari, importante e storico istituto indipendente di studi e ricerche di economia del territorio, nonché Presidente della SIDIEF (Società italiana di iniziative edilizie e fondiarie, di cui la Banca d'Italia è socio unico). L'intervista si incentra su alcune caratteristiche del mercato della casa, in relazione alle evoluzioni passate e recenti, al mercato delle locazioni, agli sviluppi futuri.

I *Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare* sono intitolati alla memoria della nostra collega *Caterina Andreussi*, già dirigente della DC OMISE e caporedattore dei Quaderni, prematuramente scomparsa nel 2015.

I *Quaderni* sono pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Sarà inviato per e-mail, a chi ne fosse interessato, il *link* alla specifica pagina di internet:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Quaderni+Osservatorio/>

Un ringraziamento a tutti coloro che hanno contribuito alla realizzazione di questo numero dei Quaderni.

Il direttore editoriale

