

**Concorso**  
**AGENZIA**  
**delle ENTRATE**  
**100** Funzionari  
tecnici

**MANUALE COMPLETO**  
**+ QUIZ**

**PER LA PROVA TECNICO PROFESSIONALE**

**NLD**  
CONCORSI

osservare tendenze univoche che permettano di stabilire se procedere con delle modifiche e se sì in quale direzione; o se sia possibile che per un lungo tempo, nonostante gli estremi dell'intervallo oscillino, il valor medio di un campione possa rimaner confinato all'interno degli estremi dell'intervallo di quotazioni stabilito.

Il limite può però essere superato dalla selezione delle unità da inserire nell'elaborazione in quanto permette di variare l'intervallo in modo da rappresentare non oscillazioni erratiche quanto tendenze di fondo che descrivono l'andamento del fenomeno oggetto di indagine.

L'indagine, a prescindere da tali limiti, permette di riuscire a cogliere l'eterogeneità delle osservazioni all'interno di una stessa zona OMI.

I **valori**, poi, permettono di poter effettuare confronti spaziali tra ambiti territoriali diversi.

Il confronto territoriale, a differenza di quello temporale, non presenta problemi.

La maggior problematica riguarda, invece, l'aspetto storico dell'andamento delle quotazioni, in particolare della scala territoriale di dettaglio della zona OMI.

Quest'ultima è compromessa dalle revisioni straordinarie dei perimetri delle zone previste generalmente con cadenza decennale.

Tali revisioni straordinarie sono necessarie per tener conto delle variazioni del contesto urbano come ad esempio le espansioni per nuovi insediamenti, fusioni e soppressioni di comuni.

## ► 2.4. Lo sviluppo delle statistiche OMI

Nel 2001 è nato l'Osservatorio Immobiliare (OMI) che ha permesso la diffusione dell'informazione economica sul patrimonio immobiliare nazionale e sui flussi di mercato che lo riguardano. Prima di allora, i dati raccolti per mezzo dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, erano utilizzati solo per fini interni all'amministrazione. Essi furono accessibili anche dall'esterno solo nel 1997.

Questi dati erano disponibili quindi esclusivamente per uso interno all'Amministrazione e solo dal 1997 furono resi disponibili all'utenza esterna, facendo emergere nuove esigenze di completezza, attendibilità e affidabilità delle informazioni rese dall'Osservatorio e gettando le basi per il futuro OMI.

Nello specifico l'OMI si è prefissato i seguenti fini:

- rappresentare un adeguato supporto ai fini della riforma catastale;
- fornire adeguato supporto alle attività interne di valutazione immobiliare;
- rappresentare un punto di riferimento in qualità di fonte informativa dei fenomeni socio-economici connessi al patrimonio e al mercato immobiliare.

Il primo fine non è ancora stato attuato mentre gli altri due sono alla base dell'attività dell'Osservatorio e si rifanno alle fonti informative, cioè alle banche dati e ai modelli di analisi statistica e di interpretazione dei dati.

Si possono così sintetizzare le varie tappe:

- 2003  
È stata presentata e pubblicata la prima edizione del Rapporto Immobiliare annuale nella quale mercato immobiliare italiano viene analizzato per dimensione, composizione e dinamica, attraverso i dati estratti dagli archivi amministrativi del Catasto e della Pubblicità immobiliare;
- 2006  
Viene introdotto il regime fiscale del cosiddetto prezzo-valore, consistente nella disgiunzione della base imponibile dal prezzo dichiarato di una compravendita.
- 2009  
Viene presentato e pubblicato il primo volume di Immobili in Italia;
- 2012  
L'Istat pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB)

- 2015  
L'OMI produce dati per mezzo di una piattaforma di *predictive analytics* e data science che opera direttamente sugli archivi dei *microdati*, consentendo una ricerca dettagliata e i fenomeni legati al patrimonio e al mercato immobiliare;
- 2016  
Vengono diffuse le statistiche e i dati delle locazioni immobiliari, contenente le informazioni sugli immobili oggetto di nuova locazione; è stato approvato il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385), il Capo I bis e, in questo, l'articolo 120-sexiesdecies che assegna all'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate il ruolo del controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale e il compito di effettuare le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro prudenziale.
- 2017  
Si assiste ad un mutamento sostanziale nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero e alla superficie di unità immobiliari compravendute;
- 2018  
Viene attivata, la diffusione gratuita sui servizi telematici Fisconline ed Entratel dei dati delle compravendite immobiliari nel dettaglio comunale;
- 2020-2021  
Viene attivato il servizio Consultazione dei valori dichiarati nelle compravendite immobiliari.

Ad oggi l'OMI sta affrontando tre sfide:

- Lo sfruttamento sempre più diffuso degli archivi amministrativi;
- l'irruzione dei cosiddetti Big Data, ossia caratterizzati da un'incomprimibile combinazione di volume, velocità e varietà, alla cui base vi è la digitalizzazione;
- la liberalizzazione dei dati nota con il nome di Open Data.

Si è posto alla base di ciò il trattamento dei dati personali. In ambito europeo per mezzo del Europa regolamento statistico **Reg CE n.223/2009**, regola l'accesso ai dati amministrativi *ai fini dello sviluppo, della produzione e della diffusione di statistiche europee*.

L'utilizzo dei dati amministrativi ha una serie di benefici che vanno dalla semplificazione e la riduzione degli adempimenti per cittadini e imprese, all'incremento della capacità informativa dell'output. Ma ha anche una serie di aspetti negativi quali l'assenza di controllo sulla qualità dei dati o la tempestività dei dati nel senso che rischiano, a causa delle lungaggini nei processi di elaborazioni, di essere già obsoleti al momento della pubblicazione.

Un'altra esigenza è rappresentata dalla digitalizzazione dei dati che, in base alla classificazione dell'UNECE, hanno essenzialmente tre origini:

- dati generati direttamente dagli individui e dalle loro relazioni (*human-generated*);
- dati che scaturiscono da varie attività (*process-mediated data*);
- dati nei quali non vi è l'intervento dell'uomo, (*machine-generated data*).

Si parla di tali dati erroneamente come Big Data, in quanto tale termine è coniato con riferimento a quei dati che soddisfano almeno uno di tre specifici criteri:

- un volume elevato;
- velocità;
- varietà.

Assumono poi rilievo gli **Open Data**, ossia quei dati che i titolari, spontaneamente o in adempimento a obblighi normativi, mettono a disposizione della comunità e possono essere utilizzati da chiunque senza licenza, a condizione di citarne la fonte e permetterne il riutilizzo.

L'apertura dei dati è classificata in gradi dove cinque rappresenta il punteggio che indica l'apertura massima.

Le finalità che l'OMI si propone per il futuro sono:

- ampliare il campo dell'informazione e abbreviare i tempi di diffusione;
- migliorare la qualità delle basi dati;
- valutare e gestire gli effetti relativi agli Open Data.

## ► 2.5. I riferimenti normativi dell'OMI

I Riferimenti normativi per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare possono essere così schematizzati:

- **il Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300**, che ha istituito le Agenzie fiscali tra cui l'Agenzia del territorio con la competenza di *gestire* l'Osservatorio del mercato immobiliare (senza dunque specificarne effettivamente le funzioni) e poi assunta nel 2012 dall'Agenzia delle entrate con l'incorporazione dell'Agenzia del territorio.
- il D.lgs. 21 aprile 2016, n.72 di recepimento della direttiva 2014/17/UE che ha specificato il ruolo dell'OMI (*l'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale*). Tale norma indica espressamente l'OMI come fonte informativa istituzionale i cui fruitori sono, oltre ai cittadini, anche l'ISTAT, la Banca d'Italia e gli operatori di mercato nonché le università e i centri di ricerca. Fermo restando il supporto alle attività specifiche di valutazione immobiliare svolte dall'Agenzia che rimane comunque una funzione dell'OMI.
- Le norme riferite all'OMI possono essere suddivise nelle seguenti aree:
  - per il calcolo dei canoni di locazione e del costo d'uso per gli immobili utilizzati dalle amministrazioni pubbliche;
  - per i canoni concordati relativamente ai soggetti privati;
  - per concorrere alla determinazione del prezzo di offerta degli immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione o alienazione;
  - per le statistiche;
  - per gli accertamenti tributari e gli studi di settore;
  - per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili utilizzati dalle Pubbliche Amministrazioni;
  - per la ricostruzione a seguito di eventi sismici.
- La **Legge finanziaria del 2007 (legge 27 dicembre 2006, n. 296)** ha stabilito che il costo d'uso dei singoli immobili in uso alle amministrazioni è commisurato ai valori correnti di mercato secondo i parametri di comune commercio forniti dall'OMI, praticati nella zona per analoghe attività;
- La **legge finanziaria 2008 (legge n.244 del 24 dicembre 2007)**, mantiene il riferimento delle quotazioni pubblicate dall'OMI come base per la determinazione del costo d'uso dei singoli immobili di proprietà statale in uso alle amministrazioni, ma aggiunge che è *determinato in misura pari al 50 per cento del valore corrente di mercato, secondo i parametri di comune commercio forniti dall'OMI, praticati nella zona per analoghe attività*;
- **Il Decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010** stabilisce che il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e gli enti previdenziali e assistenziali vigilati possano stipulare apposite convenzioni per la razionalizzazione degli immobili strumentali e la realizzazione dei poli logistici integrati, riconoscendo al predetto Ministero canoni e oneri agevolati nella

misura ridotta del 30 per cento rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'OMI, in considerazione dei risparmi derivanti dalle integrazioni logistiche e funzionali;

- Il **Decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali del 20 giugno 2017** stabilisce che l'Agenzia del demanio provvede a determinare la congruità del valore di acquisto del bene nonché del canone di locazione, da quantificarsi in misura pari al valore minimo locativo fissato dall'OMI, sulla base della perizia estimativa inviata dall'Ente previdenziale;
- La **Legge del 27 dicembre 2019, n. 160 “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022”** ha previsto che le amministrazioni, dopo averne verificato la convenienza con l'Agenzia del demanio, propongano alla proprietà la rinegoziazione del contratto di locazione in corso attraverso la stipula di un nuovo contratto della durata di nove anni a fronte di un canone annuo commisurato al valore minimo locativo fissato dall'OMI, ridotto del 15 per cento. Qualora i valori dell'OMI non siano disponibili, si fa riferimento a quelli del comune più vicino nell'ambito territoriale della medesima regione;
- il **Decreto legge 23 febbraio 2004, n. 41, all'art. 1 comma 2** stabilisce che i coefficienti aggregati di abbattimento sono “calcolati dall'Agenzia del territorio sulla base di eventuali aumenti di valore degli immobili tra la data della suddetta offerta in opzione ed i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001, quali pubblicati dall'OMI (OMI) e di altri parametri di mercato;
- Il **Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti Ministeriale del 24 febbraio 2015** detta i criteri per le procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con riferimento ai valori rilevati dall'OMI dell'Agenzia delle entrate.

## MAPPE E SCHEMI

### LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI E LO SVILUPPO DELLE STATISTICHE OMI

