
programma innovativo in ambito urbano *:

" VIALE DI LUCI "



2 - analisi immobiliare

Sindaco
Fabio Sturani

Assessore all'Urbanistica
Gianni Giaccaglia

Presidente 2 Circoscrizione
Stefano Foresi

Direttore Area Urbanistica e Ambiente
Sauro Moglie

Gruppo di lavoro
Sauro Moglie
Claudio Centanni

Germana Biolchini
Florinda Boschetti
Raffaella Coppari
Dario Gelo
Ilaria Nicoloro
Marilena Sciarretta

Responsabile del procedimento
Carlo Amedeo Paladini

* Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27 dicembre 2001 (G.U. 12 luglio 2002, n.162)

1. riferimenti legislativi

Attraverso il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 è stato approvato il regolamento normativo "per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662¹".

I principali strumenti attraverso i quali il processo di revisione del catasto viene realizzato, secondo il Regolamento di attuazione del D.P.R. n.138, sono i seguenti:

- revisione delle zone censuarie;
- istituzione delle microzone nell'ambito delle zone censuarie;
- riforma della qualificazione e della classificazione;
- utilizzo del m² come unità di misura della consistenza;
- nuove procedure valutative delle tariffe d'estimo e delle rendite catastali.

- revisione delle zone censuarie

La zona censuaria rappresenta una porzione omogenea di territorio provinciale, che può comprendere un solo Comune o una porzione dello stesso, ovvero gruppi di Comuni, caratterizzati da caratteristiche ambientali e socio-economiche simili. L'ambito territoriale del comune, ovvero della zona censuaria, va poi articolato in microzone.

La revisione delle zone censuarie è tra le operazioni più semplici e immediate tra quelle previste dal D.P.R. 138/98 dal momento che le zone censuarie rispondono abbastanza bene alle esigenze per cui sono state create.

- istituzione delle microzone

Nell'ambito delle zone censuarie devono essere individuate le microzone.

Nel regolamento viene fornita la seguente definizione: "la microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari".

L'individuazione delle microzone catastali viene condotta, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98 sulla base di una metodologia articolata in due analisi fondamentali:

- un'analisi di tipo territoriale, ossia analisi dei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici del territorio comunale, nonché della dotazione di servizi e infrastrutture urbane; analisi delle caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione delle unità immobiliari; elaborazione di mappe tematiche e di sintesi parziali;
- un'analisi di tipo economico, ossia sviluppo di un'indagine di mercato, attraverso fonti dirette e indirette, in riferimento alle unità immobiliari più rappresentative, con rilevazione dei valori di compravendita e dei redditi, nella misura massima, media e minima.

A conclusione di queste due fasi di lavoro può essere tracciata una delimitazione di massima delle aree con caratteristiche omogenee che possono costituire delle potenziali microzone: l'incrocio di queste delimitazioni, infatti, necessita spesso di reciproci aggiustamenti, rendendo necessario un approccio ricorsivo per gli operatori incaricati della microzonizzazione. Infatti, se è vero che l'omogeneità urbanistica, edilizia e sociale può fare presupporre la presenza di segmenti territoriali omogenei, l'individuazione della variabilità dei valori prodotta dalle differenze territoriali e posizionali costituisce un'ulteriore conferma.

1. Cfr il Decreto del Presidente della Repubblica 23 Marzo 1998, n. 138.

Secondo le norme tecniche di istituzione di una microzona, in allegato al D.P.R. 138/98, all'interno di ogni microzona il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo per mq delle unità immobiliari assunte quali riferimento non deve risultare maggiore di 2 (3 in casi particolari).

Lo scostamento percentuale tra i valori medi ordinari per m² delle unità immobiliari di riferimento, situate in due microzone contigue ed urbanisticamente omogenee, non deve risultare minore del 30% (20% in casi particolari).

Occorre, tuttavia, precisare che il Regolamento al punto 5.2 (Criteri per la definizione delle microzone) precisa come "detti criteri" costituiscano "una guida metodologica non rigida, dovendo trovare applicazione in realtà urbane molto diverse per consistenza, contesto ambientale, delle diverse zone del territorio comunale".

I parametri mercantili svolgono un ruolo determinante nella definizione della zonizzazione del territorio comunale. Di fatto il prodotto più significativo di questa operazione è costituito da una *mappa rappresentativa dei valori fondiari della microzona*; più precisamente una mappa con maglie caratterizzate da segmenti del mercato immobiliare particolarmente contenuti.

In ogni caso, le operazioni di formazione delle microzone richiedono la conoscenza, ovvero la rilevazione diretta, di molteplici informazioni di natura qualitativa e quantitativa, idonee a parametrare le qualità, urbana ed ambientale, delle diverse zone del territorio comunale.

Per quanto concerne i *caratteri quantitativi*, gli stessi sono desumibili dall'analisi - per ciascuna microzona e segnatamente per le unità assunte a riferimento - del mercato immobiliare locale e concernono:

- i prezzi o i valori del mercato di trasferimenti immobiliari;
- i prezzi o i valori del mercato delle locazioni;
- l'incidenza del fattore area sul valore di mercato dei fabbricati.

- parametrizzazione dei caratteri qualitativi della microzona

Di seguito vengono fornite indicazioni per un'uniforme parametrizzazione dei caratteri qualitativi, previsti dall'art. 2 del regolamento di attuazione del D.P.R. 138/98:

- caratteri morfologico-ambientali: zona di pianura, fascia litoranea, zona pedecollinare, zona collinare, zona pedemontana, zona montana;
- tipologia delle zone edificate: capoluogo comunale, centro frazionale, borgata;
- la destinazione delle zone edificate: residenziale (privata, convenzionata), direzionale, commerciale, alberghiera, artigianale, industriale. La destinazione dello strumento urbanistico sarà in particolare tenuta in considerazione per l'associazione all'una o all'altra microzona di ambiti territoriali ineditati o parzialmente edificati;
- i caratteri socio-economici delle zone edificate: signorile, civile, economico, popolare;
- le infrastrutture ed i servizi urbani pubblici: reti tecnologiche e viarie, verde pubblico, scuole e asili, centri civici e per servizi socio-sanitari, impianti sportivi, servizi di trasporto;
- le tipologie edilizie: edifici a torre, edifici multipiano, edifici in linea, case a schiera, ville e villini, capannoni per attività artigianali, costruzioni per la piccola e media industria, stabilimenti e opifici industriali;
- l'epoca di costruzione dei fabbricati: sotto questo aspetto le unità immobiliari possono essere associate a tre insiemi, costruzioni nuove o ristrutturata, recenti e vecchie, in conformità ai criteri già in uso per l'osservatorio dei valori immobiliari del Dipartimento del territorio;
- lo stato di conservazione dei fabbricati: cattivo, mediocre, buono, ottimo.

- accertamento dei caratteri quantitativi della microzona

I valori (e i redditi) massimi, minimi e medi da accertare devono essere quelli più diffusi o frequenti registrati nella zona. Di contro devono essere scartati i dati singolari e occasionali.

Infatti, anche per la formazione delle microzone bisogna richiamarsi al *principio dell'ordinarietà*, secondo il quale la stima è oggettiva, cioè generalmente valida, solo se i dati sono stati desunti tenendo conto di comportamenti personali (imprenditori) e situazioni obiettive (immobili) *più ricorrenti* nel mercato corrente. Pertanto, le suddette entità devono risultare dalla media ponderale di un significativo e comunque rappresentativo numero di dati.

Ovviamente, i dati da accertare devono fare riferimento ad unità immobiliari simili fra loro per caratteristiche posizionali ed edilizie, che qualificano rispettivamente i livelli minimo e massimo di valore (e di redditività) nell'ambito di ciascuna microzona.

Per ogni categoria il *livello minimo* è da attribuire all'edificio di caratteristiche edilizie e di ubicazione meno appetibili nell'ambito della microzona, mentre il *livello massimo* è associato ad unità con elevato apprezzamento commerciale dei medesimi elementi di qualificazione. In entrambi i casi, come già in precedenza specificato, debbono essere selezionati valori scaturiti da una libera contrattazione e scartati valori eccezionali per singolari caratteristiche degli immobili ovvero per scelte soggettive delle parti.

In generale bisogna tenere presente che:

- le caratteristiche posizionali attengono alla *qualità urbana* (livello di infrastrutture e dei servizi) e alla *qualità ambientale* (livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici, sia naturalistici che antropici);
- le caratteristiche edilizie delle u.i., nonché il fattore edilizio che le rappresenta, concernono la dimensione, la tipologia, la destinazione funzionale, l'epoca di costruzione, la struttura e dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio, nonché il livello delle pertinenze comuni ed esclusive, ed il livello di piano. In particolare i caratteri di destinazione funzionale, di qualità e stato edilizio, devono accertarsi con riferimento al *principio dell'ordinarietà*.

Da questo criterio informatore discende che nella fattispecie non possono essere prese in considerazione destinazioni funzionali anomale o di carattere transitorio, nonché quei caratteri conservativi (marginali), riconducibili ad un comportamento di non ordinaria diligenza del proprietario.

Il regolamento per la definizione delle zone omogenee prevede che i dati di base siano rilevati dall'osservatorio del Dipartimento del territorio e da specifiche indagini di mercato. Per quanto riguarda queste ultime, è appena il caso di rimarcare che molteplici sono le fonti informative.

Oltre alle agenzie immobiliari private ed alle diverse borse immobiliari gestite anche da enti istituzionali, esistono infatti molteplici osservatori gestiti da società e istituti di ricerca, nonché da istituti bancari e da associazioni di operatori immobiliari.

Inoltre, per l'accertamento dei canoni di locazione, fondamentali per l'intero processo revisionale, le associazioni che assistono i proprietari e gli inquilini nella stipulazione di contratti di locazione, conservano un ampio e significativo numero di dati.

2. fonti del mercato immobiliare

I dati relativi ai valori immobiliari in Italia fanno riferimento a diverse fonti, organizzazioni pubbliche e private, ognuna delle quali opera secondo propri metodi e procedure, non sempre noti ai professionisti del settore. Questi soggetti svolgono studi e analisi sull'andamento dei prezzi e aggiornano continuamente i dati a loro disposizione; si tratta di un lavoro piuttosto complesso e, dovendo elaborare i valori degli immobili risultanti dalle compravendite effettive, risulta indispensabile la collaborazione con le agenzie immobiliari.

Le fonti dei valori immobiliari in Italia fanno principalmente riferimento a:

- Enti, soggetti pubblici e istituzionali e istituti di ricerca quali:
 - l'Agenzia del Territorio;
 - le Borse Immobiliari;
 - NOMISMA;
 - Consulente Immobiliare;
 - Scenari immobiliari.
- Soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato:
 - FIAIP (federazione italiana degli agenti immobiliari professionali);
 - Gabetti;
 - Tecnocasa.

Si analizzano ora i metodi e le procedure utilizzati da ciascuna fonte.

- enti pubblici, istituzioni, società di ricerca

Agenzia del Territorio

L'Agenzia del Territorio, nata all'interno della riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è operativa dal 1 gennaio 2001 ed è un ente pubblico dotato di personalità giuridica e ampia autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria. È costituita da Direzioni Centrali che hanno sede a Roma, da Direzioni Regionali e da Uffici Provinciali, che garantiscono una capillare presenza su tutto il territorio nazionale.

Compito dell'agenzia del territorio è assicurare ai cittadini e ai professionisti, alle pubbliche amministrazioni, agli enti pubblici e privati, una corretta ed efficiente gestione dell'anagrafe dei beni immobiliari attraverso l'offerta di servizi relativi al catasto, alla pubblicità immobiliare ed alla cartografia; mantenere la guida dell'evoluzione del sistema catastale nel rispetto del processo di decentramento; garantire la costituzione di un affidabile osservatorio del mercato immobiliare e l'offerta dei servizi estimativi.

Tra i progetti strategici dell'Agenzia del Territorio vi è quello denominato "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), nato nel 1993 quale strumento di ausilio (e di autotutela) interno per l'attività di stima, che concorre ad assolvere il compito di rendere *trasparente il mercato immobiliare* attraverso la conoscenza e la diffusione delle informazioni relative al *range* di oscillazione dei prezzi di mercato, alle dinamiche dei prezzi e dei volumi, alle caratteristiche della domanda e dell'offerta, alle principali variabili, insomma, del mercato immobiliare (dei mercati immobiliari locali).

Da un punto di vista territoriale i dati sono strutturati sulla base della delimitazione del territorio comunale in zone omogenee (D.P.R. 138/98) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari, nell'ambito della destinazione residenziale, che hanno uno scostamento¹, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale viene definita la fascia come un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune, al cui interno rientra un certo numero di zone omogenee descritte attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

L'intero territorio comunale viene, quindi, ripartito nelle seguenti fasce:

¹ Per scostamento si intende il rapporto $\frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}}$ % .

- **centrale:** porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio;
- **semicentrale:** porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Tale fascia presuppone la presenza della centrale e della periferica, così come definita, essendo intermedia tra queste due;
- **periferica:** porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato;
- **suburbana:** porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

La Banca Dati dell'Osservatorio contiene valori espressi per unità di superficie commerciale ovvero di superficie utile, che si riferiscono rispettivamente al mercato delle compravendite e delle locazioni ed riguardano le principali destinazioni edilizie esistenti.

A tal proposito, le destinazioni d'uso vengono distinte in due gruppi, destinazione d'uso residenziale e destinazione d'uso commerciale, che a loro volta sono suddivisi in sottogruppi.

Per la destinazione d'uso residenziale le tipologie edilizie valorizzate sono:

- ville e villini;
- abitazioni in edifici residenziali intensivi;
- abitazioni in edifici residenziali non intensivi;
- box;
- autorimesse;
- posto auto coperto;
- posto auto scoperto.

Per la destinazione d'uso commerciale si considerano:

- negozi;
- centri commerciali;
- uffici;
- uffici strutturati;
- capannoni tipici e industriali;
- magazzini;
- laboratori.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni Pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore, un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un'apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale. I valori elaborati sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in un "range" i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti ad una determinata tipologia edilizia per una specifica zona omogenea comunale.

Nel complesso l'Agenzia fornisce oltre 300.000 valori immobiliari in:

- 8100 comuni d'Italia;
- 25 mila zone di osservazioni;
- 15 tipologie edilizie.

I dati dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Ancona, sono analizzati in maniera puntuale nel paragrafo 3.1.

Borse immobiliari

Si occupano di reperire i dati sui valori immobiliari relativi ai mercati locali (borsa immobiliare di Roma, borsa immobiliare di Milano, borsa immobiliare dell'adriatico, etc.).

In particolare la Borsa immobiliare dell'Adriatico è un'istituzione pubblica voluta dalla Giunta Camerale di Ascoli Piceno, realizzata grazie alla collaborazione degli agenti immobiliari che hanno aderito all'iniziativa della Camera di Commercio e finalizzata alla regolamentazione del mercato immobiliare sulla base della trasparenza, equità e garanzia.

Per la diffusione dei dati, è stato creato il "Listino dei prezzi degli immobili", in cui i valori hanno carattere indicativo e sono riferiti agli immobili venduti. Nell'identificazione del prezzo si tiene conto della media, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime e minime.
I dati della Borsa Immobiliare dell'Adriatico relativi al Comune di Ancona sono riportati nel paragrafo 3.2.

N O M I S M A

NOMISMA è stata fondata a Bologna nel 1981 in forma di società per azioni, per iniziativa di un gruppo di economisti; oggi gli azionisti di NOMISMA sono un centinaio e comprendono istituzioni finanziarie e gruppi imprenditoriali italiani ed esteri.

NOMISMA opera in svariati settori dell'economia applicata, offrendo un'articolata gamma di Prodotti & Servizi che si riferiscono a ricerche e studi, *policy advice*, assistenza tecnica e consulenza.

Nell'ambito delle attività svolte, è stato introdotto anche un osservatorio del mercato immobiliare che ha il compito di analizzare i valori relativi a tutto il territorio nazionale.

La ricerca dei valori immobiliari viene svolta complessivamente su 27 aree urbane, rappresentate dalle 14 aree urbane "principali" e 13 aree definite "intermedie", ovvero città di medie dimensioni rappresentative del Paese.

Il monitoraggio viene svolto due volte l'anno per le 14 aree urbane principali (dati di luglio e ottobre) e una volta l'anno per le città intermedie (febbraio).

Le fonti informative sono rappresentate dagli agenti immobiliari presenti nelle città campionate, ai quali viene spedito un questionario finalizzato a raccogliere le informazioni qualitative sull'andamento del mercato e dati specificamente riferiti ai valori degli scambi realmente avvenuti.

I questionari sono in numero variabile, anche in relazione alla complessità/importanza della città oggetto dell'indagine.

La metodologia di elaborazione delle informazioni prevede una prima valutazione dei dati raccolti e l'eliminazione di valori "di picco" che rappresentano palesemente delle eccezioni; successivamente i valori vengono confrontati con le informazioni qualitative che derivano dalle considerazioni e dalle valutazioni espresse dagli operatori.

I dati di NOMISMA relativi al Comune di Ancona sono riportati nel paragrafo 3.3.

S c e n a r i i m m o b i l i a r i

Scenari immobiliari è un istituto indipendente di studi e di ricerche che si occupa di economia del territorio e opera in Italia.

La caratteristica peculiare dell'analisi svolta da Scenari Immobiliari è lo sviluppo di una metodologia che ha portato alla standardizzazione dei parametri di rilevamento, per favorire l'analisi congiunta di fenomeni che determinano anche forti differenze tra diversi territori. La metodologia prevede: la definizione di un'unità di osservazione o immobile standard che possa costituire un esempio significativo, indipendentemente dalla sua localizzazione; la suddivisione del territorio in microaree che disaggregano ogni comune preso in considerazione in cellule omogenee, relativamente al mercato immobiliare; la determinazione della consistenza (numerosità) del campione per ogni microarea; un controllo di qualità dei dati garantito dalla riformulazione dei modelli di determinazione dei prezzi, in relazione alle dinamiche del mercato, per ogni microarea.

Ogni microarea è rappresentata da aree omogenee di prezzi e canoni; il numero delle microaree varia secondo la complessità-dimensione delle città analizzate.

Il campionamento, all'interno di ogni microarea, è rapportato ai volumi di compravendita e alla variabilità delle caratteristiche dell'area stessa. Nel caso in cui non si verificano compravendite di una determinata microarea, il movimento di mercato viene correlato a quello di microaree omogenee.

Il sistema di rilevazione prevede il monitoraggio del processo di vendita, dal momento in cui l'immobile viene messo sul mercato pubblicamente. Ogni immobile viene seguito direttamente, attraverso contatti telefonici, fino a quando non viene più pubblicizzato; a quel punto viene considerato venduto e ne viene stimato il prezzo di vendita attraverso un modello matematico che tiene conto del tempo di permanenza sul mercato e della variazione che il prezzo ha subito nella zona di riferimento.

C o n s u l e n t e I m m o b i l i a r e

Il *Consulente Immobiliare* è un inserto de "Il sole 24 ore" che riporta periodicamente le quotazioni (valori immobiliari e locazioni) degli immobili per le grandi città, per i comuni capoluogo di provincia e per quelli non

capoluogo di provincia. Inoltre offre una serie di informazioni che permettono la valutazione puntuale degli immobili; all'interno è presente un "appendice per le stime" che, attraverso l'applicazione di diversi coefficienti, consente di realizzare la stima dell'immobile sulla base delle sue caratteristiche specifiche. I dati del Consulente Immobiliare relativi al Comune di Ancona sono riportati nel paragrafo 3.4.

- gli operatori

FIAIP (federazione italiana degli agenti immobiliari professionali)

La Federazione è guidata da una giunta nazionale, cui fanno riferimento i diversi settori operativi ed è strutturata sul territorio in collegi regionali e provinciali, in rappresentanza dell'assemblea degli iscritti. I dati vengono raccolti con frequenza semestrale, attraverso i Collegi provinciali Fiaip, che svolgono un'attività di raccolta e collezione dei dati per la provincia di appartenenza; i rilevatori che partecipano alla raccolta delle informazioni sono circa mille.

Il rapporto comprende considerazioni qualitative sul mercato immobiliare in generale e dati e informazioni puntuali sui valori rilevati, che fanno riferimento ogni 6 mesi a circa 40 mila transazioni. I dati di FIAIP relativi al Comune di Ancona sono riportati nel paragrafo 3.5.

G a b e t t i

L'Ufficio Studi acquisisce, gestisce ed elabora i dati provenienti direttamente dalla rete commerciale Gabetti, dalle principali fonti istituzionali e dagli Istituti di ricerca, nazionali ed esteri. La conoscenza che ne deriva fornisce un esclusivo supporto tecnico e strategico alle aziende del Gruppo ed agli operatori del mercato, sia rivolto al consumo che all'investimento immobiliare.

L'Ufficio Studi si avvale della Banca Dati Immobiliare Gabetti nella quale confluiscono tutti gli elementi informativi che derivano dalle attività svolte dalle aziende del Gruppo.

I dati vengono raccolti una volta l'anno attraverso un questionario appositamente predisposto ed esprimono un valore minimo e uno massimo per tre differenti condizioni dell'immobile: nuovo, recente e vecchio (che richiede una ristrutturazione).

T e c n o c a s a

L'Ufficio Studi Tecnocasa elabora analisi dettagliate e puntuali, di breve e di lungo termine, a livello nazionale e locale, sul mercato immobiliare residenziale, commerciale e industriale, sulle locazioni e sui mutui.

Questo è possibile attraverso il supporto informativo di tutti gli affiliati Tecnocasa, che effettuano rilevazioni sistematiche ed oggettive, relativamente alla loro zona di competenza in esclusiva.

La periodicità di questa ricerca è semestrale e una volta all'anno viene integrata attraverso interviste agli affiliati che forniscono informazioni qualitative sull'andamento dei singoli mercati locali.

Dal punto di vista territoriale, Tecnocasa suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree:

- centro;
- semicentro;
- periferia.

Viene elaborata anche l'analisi della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, divisa per tipologia (1 locale, 2 locali, 3 locali, 4 locali e 5 locali) nelle principali città italiane.

L'analisi della domanda avviene attraverso le informazioni presenti nella Banca Dati Tecnocasa, che permettono di sapere non solo quali siano le tipologie maggiormente richieste dal mercato, ma anche la disponibilità di spesa di coloro che si rivolgono alle agenzie.

L'analisi dell'offerta avviene a livello centrale, sulla base delle informazioni inserite on-line dalle agenzie affiliate e della disponibilità immobiliare presente alla data di rilevazione.

Annualmente, a novembre, viene pubblicato l'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa in allegato con Il Sole 24 Ore.

3. analisi immobiliare: quartiere archi_stazione

L'obiettivo di conoscere i valori immobiliari del comparto in esame ha portato all'analisi dei valori immobiliari di tutto il territorio comunale al fine di poter eseguire il confronto tra la nostra area di riferimento e gli altri quartieri della città.

Come specificato precedentemente, le fonti sono molteplici, per cui diventa indispensabile, una volta reperiti i dati dalle varie fonti, confrontarli tra loro. Poiché ciascun soggetto propone una differente suddivisione del territorio comunale, alla quale corrisponde un numero variabile di dati, è necessario renderli omogenei perché possano essere confrontati. Per avere un quadro generale del mercato immobiliare del comune di Ancona ed in particolare del quartiere Archi-Stazione, di seguito si riportano i valori immobiliari distinti in base alla fonte di riferimento e successivamente, si raggruppano e commentano.

3.1 Agenzia del Territorio

L'ufficio provinciale di Ancona, avendo stipulato una convenzione con la FIAIP (federazione italiana agenti immobiliari professionali) e con la FIMAA (federazione italiana mediatori agenti d'affari), elabora i dati sulle compravendite effettivamente registrate, strutturandoli in base alla revisione delle microzone censuarie comunali, individuate dal Servizio Patrimonio del Comune di Ancona (1999), in attuazione del D.P.R. 368/98. Tali dati vengono pertanto utilizzati, calcolando il valore medio come media aritmetica tra il minimo e il massimo e poi georeferenziati sulla base cartografica aerofotogrammetrica, con la sovrapposizione delle 19 microzone omogenee, raggruppate in 4 fasce (centrale, semicentrale, periferica, suburbana).

tabella 1: fasce e microzone. Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Ancona

fascia	microzona	limiti microzona
centrale	B1	viale della vittoria/rione adriatico
	B2	corso matteotti/piazza del senato/villarey
	B3	piazza cavour/piazza pertini/via veneto/capodimonte/via podesti/via cialdini/via astagno/via della loggia
	B4	passetto/santa margherita
	B5	pietralacroce
	B6	corso garibaldi/corso stamira/corso mazzini/piazza del plebiscito
	B7	borgo rodi/via bocconi
semicentrale	C1	zona archi
	C2	corso carlo alberto/via giordano bruno/zona stazione/piazza ugo bassi/via ascoli piceno/via martiri della resistenza
	C3	pinocchio/palombare/posatora
	C4	grazie/tavernelle
	C5	zona portuale
periferica	D1	q1/q2/q3
	D2	torrette/palombina/colleamarino
	D3	ghettarello/via delle grotte/via flaminia
suburbana	E1	candia
	E2	sappanico/montesicuro/gallignano/paterno
	E3	varano/montacuto/poggio/massignano
	E4	baraccola

Come si evince dalla tabella precedente, le zone "Archi" e "Stazione" appartengono alla stessa fascia (semicentrale), ma rappresentano due microzone distinte, rispettivamente C1 e C2; presentano valori immobiliari e canoni di locazione differenti e pertanto devono essere analizzate separatamente.

Nell'analisi si suddivide la destinazione d'uso residenziale da quella commerciale, considerando per ciascuna i valori di mercato e i canoni di locazione medi.

Per la destinazione d'uso residenziale si classificano:

- abitazioni in edifici residenziali intensivi;
- abitazioni in edifici residenziali non intensivi;
- box;
- posto auto coperto.

Per la destinazione d'uso commerciale:

- negozi;
- uffici;
- magazzini;
- laboratori.

Le definizioni relative alle suddette destinazioni d'uso, sono pubblicate dall'OMI nel "Codice Definitorio dei Termini" e sono le seguenti:

- **edificio residenziale intensivo**
complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. E' un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni), (circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994);
- **edifici residenziali non intensivi**
complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. E' un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni), (circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994);
- **box**
unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, a rimessa di veicoli;
- **posto auto coperto**
spazio ad uso privato costituente unità immobiliare generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al parcheggio di uno o più autoveicoli;
- **negozio**
unità immobiliare destinata all'esercizio commerciale, con vendita all'ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, alla attività amministrativa di servizio. L'unità, munita per legge di servizi igienici, può essere corredata da eventuali pertinenze accessorie (retronegozio, soppalco, etc.). Il negozio è un locale generalmente al piano terreno dove si espongono e si vendono merci a dettaglio;
- **ufficio**
unità immobiliare a destinazione terziaria ovvero complesso edilizio destinato ad attività direzionale e/o di servizio;
- **magazzino**
struttura isolata a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci;
- **laboratorio**
locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, a carattere non imprenditoriale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti. Il laboratorio artigianale è un'unità commerciale inquadrata nella categoria catastale C/3, corrispondente alla T/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive dei valori di mercato e dei canoni di locazione medi per l'intero territorio comunale, evidenziando quelli relativi all'area di studio archi-stazione.

Le quotazioni in unità di euro per mq sono medie dei prezzi rilevati nel II semestre 2003.

tabella 2: valori di mercato e canoni di locazione per la destinazione d'uso residenziale

1. DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE			valori di mercato medi (€/mq)				canoni di locazione medi (€/mq)			
fasce	microzone	limiti microzone	fabb. intensivi	fabb. non intensivi	box	p.auto coperti	fabb. intensivi	fabb. non intensivi	box	p.auto coperti
centrale	B1	v.le vittoria/rione adriatico	1.500	1.700	1.150	925	5,5	6,35	5,3	4,2
	B2	c.so matteotti/p.zza senato/villarey	1.400	1.600	1.175	1.025	5,1	6	5,4	4,7
	B3	p.zza cavour/p.zza pertini/v. veneto/capodimonte/v. podesti/v. cialdini/v. astagno/v. della loggia	1.500	1.850	1.175	1.000	5,6	6,85	5,4	4,6
	B4	passetto/santa margherita	-	2.000	1.150	925	-	7,5	5,3	4,2
	B5	pietralacroce	-	2.100	1.100	850	-	7,9	5	3,9
	B6	c.so garibaldi/c.so stamira/c.so mazzini/p.zza del plebiscito	-	2.000	1.250	1.100	-	7,5	5,8	5
	B7	borgo rodi/via bocconi	1.350	1.600	1.050	850	5,05	5,95	4,8	3,9
semicentrale	C1	zona archi	1.000	1.175	750	600	3,7	4,35	3,5	2,7
	C2	c.so carlo alberto/v. giordano bruno/zona stazione/p.zza ugo bassi/v. ascoli piceno/v. martiri della resistenza	1.100	1.350	850	700	4,1	5	3,9	3,2
	C3	pinocchio/palombare/posatora	1.250	1.500	800	625	4,7	5,6	3,7	2,85
	C4	grazie/tavernelle	1.350	1.600	850	625	5	6	3,9	2,85
	C5	zona portuale	-	-	-	-	-	-	-	-
periferica	D1	q1/q2/q3	1.450	1.625	925	750	5,35	6,1	4,2	3,45
	D2	torrette/palombina/collemarino	1.125	1.375	800	625	4,25	5,2	3,7	2,85
	D3	ghettarello/v. delle grotte/v. flaminia	1.100	1.350	800	625	4,1	5	3,6	2,8
suburbana	E1	candia	1.000	1.125	725	-	3,75	4,2	3,3	-
	E2	sappanico/montesicuro/gallignano/paterno	1.100	1.125	675	-	4,1	4,2	3,1	-
	E3	varano/montacuto/poggio/massignano	1.000	1.125	725	-	3,75	4,25	3,2	-
	E4	baraccola	1.000	1.250	675	525	3,75	4,65	3,1	2,4

tabella 3: valori di mercato e canoni di locazione per la destinazione d'uso commerciale

2. DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE			valori di mercato medi (€/mq)				canoni di locazione medi (€/mq)			
fasce	microzone	limiti microzone	negozi	uffici	magazzini	laboratori	negozi	uffici	magazzini	laboratori
centrale	B1	v. vittoria/rione adriatico	2.100	1.750	1.000	1.500	11,25	9,5	4,6	6,85
	B2	c.so matteotti/p.zza senato/villarey	2.050	1.850	1.000	1.450	11,05	9,95	4,6	6,5
	B3	p.zza cavour/p.zza pertini/v. veneto/capodimonte/v. podesti/v. cialdini/v. astagno/v. della loggia	2.200	1.950	1.100	1.500	11,8	10,45	5	6,85
	B4	passetto/santa margherita	1.750	1.700	-	-	9,5	9	-	-
	B5	pietralacroce	1.850	1.600	925	1.350	9,95	8,65	4,2	6,15
	B6	c.so garibaldi/c.so stamira/c.so mazzini/p.zza del plebiscito	3.750	2.200	1.350	-	20,35	11,8	6,15	-
	B7	borgo rodi/via bocconi	1.750	1.500	850	1.250	9,5	8,1	3,9	5,75
semicentrale	C1	zona archi	1.500	1.250	850	1.100	8,1	6,75	3,9	5,05
	C2	c.so carlo alberto/v. giordano bruno/zona stazione/p.zza ugo bassi/v. ascoli piceno/v. martiri della resistenza	1.850	1.500	950	1.250	9,85	8,15	4,3	5,75
	C3	pinocchio/palombare/posatora	1.600	1.350	850	1.100	8,65	7,25	4	5,05
	C4	grazie/tavernelle	1.700	1.350	850	1.100	9,1	7,25	3,8	5
	C5	zona portuale	1.250	1.250	925	1.000	-	-	-	-
periferica	D1	q1/q2/q3	1.500	1.350	925	1.125	8,1	7,3	4,2	5,2
	D2	torrette/palombina/colleamarino	1.500	1.100	750	1.000	8,1	5,9	3,4	4,6
	D3	ghettarello/v. delle grotte/v. flaminia	1.500	1.100	700	850	6,75	5,85	3,2	3,9
suburbana	E1	candia	1.250	1.100	650	800	6,75	5,95	2,95	3,7
	E2	sappanico/montesicuro/gallignano/paterno	1.250	1.100	625	750	6,75	5,95	2,85	3,4
	E3	varano/montacuto/poggio/massignano	1.250	1.100	625	750	6,75	5,95	2,85	3,4
	E4	baraccola	1.450	1.250	925	1.100	7,7	6,75	4,2	5,05

Per quel che riguarda la microzona semicentrale Archi si rileva che, per la *destinazione d'uso residenziale*, i valori di mercato e i canoni di locazione dei fabbricati (intensivi, non intensivi e box) si possono approssimare a quelli delle microzone appartenenti alla fascia suburbana, ad eccezione dei valori relativi ai posti auto coperti che invece risultano più vicini a quelli delle fasce semicentrali e periferiche.

Per la *destinazione d'uso commerciale*, i valori di mercato riferiti ai fabbricati si differenziano a seconda della specifica tipologia e sono prossimi a quelli di altre aree della città. In particolare la lettura della tabella rileva che i confronti significativi riguardano i valori dei negozi, che equivalgono a quelli della fascia periferica, mentre quelli degli uffici hanno valori analoghi a quelli della zona portuale (fascia semicentrale) e della Baraccola (fascia suburbana). Per quanto riguarda i canoni di locazione, si rileva che i valori relativi ai negozi si avvicinano a quelli della fascia periferica; quelli degli uffici a quelli della zona Baraccola (fascia suburbana), mentre per i magazzini i valori registrati sono molto vicini a quelli più bassi della fascia centrale.

Per quel che riguarda la microzona semicentrale *Stazione* si rileva che, per la *destinazione d'uso residenziale* i valori di mercato e i canoni di locazione dei fabbricati, i fabbricati intensivi e non intensivi hanno valori analoghi a quelli delle fasce periferica e suburbana, mentre i posti auto coperti hanno valori prossimi a quelli più alti della fascia periferica (microzona Q1, Q2 e Q3).

Per la *destinazione d'uso commerciale*, i valori di mercato e i canoni di locazione per i fabbricati, si differenziano a seconda della specifica tipologia ed in particolare: per i negozi, gli uffici e i laboratori i valori registrati sono prossimi a quelli più bassi della fascia centrale, mentre per i magazzini si avvicinano a quelli delle fasce periferica e suburbana.

In conclusione, l'analisi immobiliare per l'area in esame rileva valori di mercato e canoni di locazione per gli immobili ad uso residenziale tra i più bassi dell'intero territorio comunale, paragonabili a quelli delle aree periferiche e suburbane, nonostante gli Archi e la Stazione siano compresi all'interno della fascia semicentrale.

Per la destinazione d'uso commerciale, i dati riferiti agli Archi rientrano tra quelli delle microzone comprese nella fascia semicentrale (alla quale il quartiere appartiene), mentre quelli riferiti alla Stazione sono paragonabili, in alcuni casi, a quelli tra i più bassi della fascia centrale.

È interessante, infine, sottolineare che sia i valori di mercato che i canoni di locazione registrati alla Stazione risultano più alti rispetto a quelli degli Archi, elemento questo che ricalca probabilmente una distinzione morfologica tra le due aree urbane.

3.2 Borsa immobiliare dell'Adriatico

Per la Borsa immobiliare dell'Adriatico, il territorio del comune di Ancona viene ripartito nelle seguenti fasce:

- centro;
- semicentro;
- prima periferia;
- estrema periferia;
- zona mare.

La nostra area di studio è inserita nella fascia *prima periferia*, senza alcuna suddivisione tra archi e stazione, che presentano, quindi, gli stessi valori immobiliari. Questa fonte fornisce solo i valori immobiliari relativi alle compravendite, per cui non abbiamo riferimenti relativi ai canoni di locazione.

In merito alla tipologia edilizia è stata fatta la distinzione tra:

- 1 destinazione d'uso residenziale:
 - case nuove o ristrutturate;
 - case in buono stato abitabili;
 - case da ristrutturare.
- 2 destinazione d'uso commerciale:
 - negozi;
 - uffici.

Il quartiere Archi-Stazione è inserito nella prima periferia per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale e nella periferia per la destinazione d'uso commerciale.

Le quotazioni in unità di euro per mq, indicate nelle tabelle seguenti, sono medie dei prezzi rilevati nel II semestre 2003.

tabella 4: valori di mercato per la destinazione d'uso residenziale

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE	valori di mercato medi (€/mq)		
	case nuove o ristrutturate	case in buono stato abitabili	case da ristrutturare
centro	2.850	1.987	1.277
semicentro	1.850	1.600	1.100
prima periferia	1.750	1.500	1.000
estrema periferia	1.550	1.300	900

tabella 5: valori di mercato per la destinazione d'uso commerciale

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	valori di mercato medi (€/mq)	
	negozi	uffici
centro	3.250	2.150
semicentro	1.950	1.750
periferia	1.500	1.500

3.3 NOMISMA

Nell'ambito dello studio del mercato immobiliare, NOMISMA ha inserito il comune di Ancona nel gruppo delle 13 aree intermedie. Dal punto di vista territoriale è stata fatta solo la distinzione tra centri e periferie per cui la nostra area di studio appartiene alla seconda categoria.

Per quel che riguarda la tipologia edilizia si ha:

1) destinazione d'uso residenziale:

- case nuove o ristrutturate;
- case in buono stato abitabili.

2) destinazione d'uso commerciale:

- negozi ben localizzati;
- uffici liberi, nuovi o ristrutturati.

Il quartiere Archi-Stazione è inserito nella zona periferica sia per quel che riguarda la destinazione d'uso residenziale che quella commerciale.

Le quotazioni in unità di euro per mq, indicate nelle tabelle seguenti, sono medie dei prezzi rilevati nel II semestre 2003.

tabella 6: valori di mercato per la destinazione d'uso residenziale

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE	valori di mercato medi (€/mq)	
	case nuove o ristrutturate	case in buono stato abitabili
centri	2.799	1.920
periferie	1.848	1.326

tabella 7: valori di mercato per la destinazione d'uso commerciale

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	valori di mercato medi (€/mq)	
zone	negozi	uffici
centro	4.212	2.472
periferia terziaria	-	1.867
periferia	1.738	1.376

3.4 Consulente Immobiliare

Consulente Immobiliare suddivide il territorio in tre zone:

- centro;
- semicentro;
- periferia.

Per la destinazione d'uso residenziale, le unità immobiliari sono classificate nel modo seguente:

- case nuove o ristrutturate;
- case in buono stato abitabili.

Per la destinazione d'uso commerciale, sono disponibili esclusivamente i valori di mercato dei negozi.

Le quotazioni in unità di euro per mq, indicate nelle tabelle seguenti, sono medie dei prezzi rilevati nel I semestre 2004.

Il quartiere Archi-Stazione è inserito nella zona semicentrale sia per quel che riguarda la destinazione d'uso residenziale che quella commerciale.

tabella 8: valori di mercato e canoni di locazione per la destinazione d'uso residenziale

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE	valori di mercato medi (€/mq)		canoni di locazione medi (€/mq)
	case nuove o ristrutturate	case in buono stato abitabili	case in buono stato abitabili
centro	3.200	2.400	96
semicentro	2.300	1.800	84
periferia	1.900	1.400	76

tabella 9: valori di mercato per la destinazione d'uso commerciale

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	valori di mercato medi (€/mq)
zone	negozi
centro	5.400
semicentro	2.600
periferia	1.600

3.5 FIAIP

La Fiaip suddivide il territorio comunale in quartieri o in zone individuate dalle vie principali, associando a ciascuna area un valore di mercato specifico; per la città di Ancona si individuano 10 quartieri raggruppati in tre zone:

- centro;
- semicentro;
- periferia.

In merito alla tipologia edilizia si ha:

- 1 destinazione d'uso residenziale:
 - case nuove o ristrutturate;
 - case in buono stato abitabili;
 - case da ristrutturare;
 - parcheggi.
- 2 destinazione d'uso commerciale:
 - negozi;
 - uffici.

Le quotazioni in unità di euro per mq, indicate nelle tabelle seguenti, sono medie dei prezzi rilevati nel I semestre 2004.

tabella 10: valori di mercato per la destinazione d'uso residenziale

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		valori di mercato medi (€/mq)		
zone	quartiere	case nuove o ristrutturate	case in buono stato abitabili	case da ristrutturare
centro	centro storico	3.050	2.400	1.800
	centro	2.800	2.250	1.650
semicentro	borgo rodi	2.750	2.300	1.650
	quartiere adriatico/viale	2.800	2.300	1.800
	pietralacroce	3.300	2.300	1.800
	grazie	2.200	1.700	1.525
	pinocchio	2.460	1.900	1.625
periferia	brecce bianche	2.400	1.700	1.450
	q2/q3/monte d'ago	2.350	1.775	1.500
	passo varano	2.350	-	-

Il quartiere Archi-Stazione non è compreso nella classificazione per cui, volendo attribuire un valore di mercato a questa zona, si può calcolare la media dei valori assegnati ai quartieri della fascia semicentrale.

tabella 11: valori di mercato per i parcheggi

PARCHEGGI	valori di mercato (intera unità immobiliare)		
	posti auto scoperti	posti auto coperti	box singoli
centro	13.000		
semicentro	20000	11000	7.750
periferia	28.000	18.000	13.000

tabella 12: valori di mercato per la destinazione d'uso commerciale

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	valori di mercato medi (€/mq)	
	negozi	uffici
centro	2900	2250
semicentro	1550	1350
Periferia	1500	1700

4. confronto tra le fonti

I dati pubblicati dalle fonti consultate, per poter essere confrontati, devono essere resi omogenei: si utilizza la suddivisione del territorio comunale in fasce proposta dall'Agenzia del Territorio, che ben si presta a costituire un modello di riferimento per la gestione dei dati. Infatti, poiché per ogni fascia sono individuate tutte le microzone che la compongono, è possibile passare facilmente da una microzonizzazione, utile per la raccolta dei valori di mercato, ad una macrozonizzazione, necessaria per la loro elaborazione.

Nelle tabelle successive sono riportati tutti i dati raccolti, raggruppati per fascia di appartenenza (centro, semicentro, periferia, suburbana).

tabella 13: destinazione d'uso residenziale (case in buono stato abitabili)

valori di mercato per la destinazione d'uso residenziale (€/mq)					
fasce	agenzia del territorio (1)	FIAIP (2)	NOMISMA (3)	borsa imm. adriatico (4)	consulente immobiliare (5)
centro	1.940	2.300	1.920	1.990	2.400
semicentro	1.440	1.770	-	1.600	1.800
periferia	1.470	1.780	1.330	1.500	1.400
suburbana	1.180	-	-	1.300	-

tabella 14 a: destinazione d'uso commerciale

valori di mercato per gli uffici (€/mq)					
fasce	agenzia del territorio (1)	FIAIP (2)	NOMISMA (3)	borsa imm. adriatico (4)	consulente immobiliare (5)
centro	1.790	2.250	2.470	2.150	-
semicentro	1.340	1.350	-	1.750	-
periferia	1.180	1.700	1.620	1.500	-
suburbana	1.140	-	-	-	-

tabella 14 b: destinazione d'uso commerciale

valori di mercato per i negozi (€/mq)					
fasce	agenzia del territorio (1)	FIAIP (2)	NOMISMA (3)	borsa imm. adriatico (4)	consulente immobiliare (5)
centro	2.200	2.900	4.210	3.250	5.400
semicentro	1.580	1.550	-	1.950	2.600
periferia	1.420	1.500	1.740	1.500	1.600
suburbana	1.300	-	-	-	-

(1) dati aggiornati al II semestre 2003

(2) dati aggiornati al I semestre 2004

(3) dati aggiornati al II semestre 2003

(4) dati aggiornati al II semestre 2003

(5) dati aggiornati al I semestre 2004

proposta

Alla luce dell'analisi svolta sarebbe opportuno istituire un tavolo tecnico per il coordinamento dei vari organi che si occupano di monitorare il mercato immobiliare nel territorio comunale.

Il limite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio è la raccolta dei dati che, seppur realizzata regolarmente (con cadenza semestrale), non garantisce una perfetta corrispondenza con l'andamento del mercato immobiliare rilevato da altre fonti.

Sarebbe necessaria, quindi, la collaborazione con istituti come la Camera di Commercio che possano farsi parti dirigenti con le istituzioni, gli operatori, gli agenti immobiliari, i quali potrebbero incaricarsi di fornire periodicamente un paniere consistente di dati da inserire all'interno della suddivisione proposta dall'agenzia del territorio. In questo modo si potrebbe istituire un modello sperimentale utile per la trasparenza del mercato e per garantire una maggiore informazione ai cittadini.

riferimenti bibliografici

Decreto del Presidente della Repubblica, 23 marzo 1998, n. 138.

Direzione centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II, *Istruzione tecnica per la definizione delle zone censuarie e delle microzone*, Ministero Delle Finanze – Dipartimento Del Territorio, Roma, 1999.

CCIAA, *Listino dei prezzi degli immobili*, II semestre 2003.

Il Sole 24 ore, *Consulente Immobiliare*, 15 giugno 2004.

Marchi G., Argiolas M., Biolchini G., Follese N., *Individuazione di un algoritmo di zonizzazione per il tracciamento delle microzone omogenee secondo il d.p.r. 138/98*, Atti del Convegno "L'Estimo tra sapere critico e sapere pratico a 25 anni dalla scomparsa di Carlo Forte", Napoli, 2003.

<http://www.agenziaterritorio.it>

<http://www.an.camcom.it>

<http://www.fiaip.it>

<http://www.gabetti.it>

<http://www.nomisma.it>

<http://www.tecnocasa.it>