

## ALLEGATO 113

---

### NOTA TECNICA E METODOLOGICA

# TERRITORIALITÀ DEL LIVELLO DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

DEFINITA SU DATI  
DELL'OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)  
RIFERITI ALL'ANNO 2017



---

## CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL “LIVELLO DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI”

---

Per tener conto delle possibili differenze dei risultati economici legate al luogo di svolgimento dell'attività, nella fase di definizione dei nuovi Indici Sintetici di Affidabilità Fiscale (ISA) vengono utilizzati gli esiti delle analisi territoriali che diversificano il territorio nazionale sulla base di specifici indicatori.

La “*Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari*” ha come obiettivo la differenziazione del territorio nazionale sulla base dei valori di mercato degli immobili per comune e provincia.

I dati presi in considerazione per l'evoluzione della “*Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari*” provengono dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) riferiti all'anno 2017 e viene utilizzata la classificazione dei comuni aggiornata al 31 dicembre 2017.

I dati dell'OMI contengono, per ogni comune, il valore minimo e il valore massimo di mercato degli immobili distinti per:

- Tipologia;
- Stato conservativo;
- Fascia comunale;
- Zona comunale.

Nell'analisi della “*Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari*” sono state esaminate le seguenti tipologie di immobili:

- Abitazioni civili;
- Abitazioni di tipo economico;
- Laboratori;
- Magazzini;
- Negozi;
- Uffici;
- Ville e villini.

Per ogni tipologia di immobile sono presenti tre modalità che ne contraddistinguono lo stato conservativo: scadente, normale e ottimo. Nell'analisi sono stati considerati i valori di quotazione minimi e massimi degli immobili relativi alla modalità normale<sup>1</sup>.

I dati relativi alla fascia comunale (centrale, semicentrale, periferica, rurale e suburbana) sono utilizzati a livello di singola zona comunale. Ad ogni fascia comunale appartengono una o più zone comunali a seconda della grandezza del comune.

Nella prima fase l'obiettivo della metodologia è stato quello di individuare, per ogni comune, il prezzo di riferimento delle quotazioni di ogni tipologia di immobile.

Tale prezzo è stato ottenuto calcolando dapprima, per ogni tipologia di immobile, la media geometrica<sup>2</sup> tra il valore minimo e il valore massimo delle quotazioni degli immobili a livello di singola zona comunale.

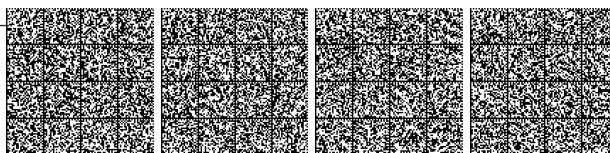
I valori desunti per zone comunali sono stati successivamente aggregati, per ogni tipologia di immobile, al livello superiore (fascia comunale) mediante l'utilizzo della media geometrica.

Infine, attraverso il calcolo della media geometrica dei diversi valori ottenuti per fasce comunali di ogni tipologia di immobile, si è ottenuto il prezzo di riferimento delle quotazioni immobiliari per comune di ciascuna tipologia di immobile.

---

<sup>1</sup> In assenza della modalità “normale” è stata utilizzata la modalità “ottimo”.

<sup>2</sup> L'utilizzo della media geometrica rispetto a quella aritmetica ha permesso di ridurre l'influenza dei valori estremi della distribuzione.



In caso di assenza dei dati OMI sulle quotazioni per tutte le tipologie di immobili considerate (Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Laboratori, Magazzini, Negozi, Uffici, Ville e villini), sono stati assegnati i prezzi di riferimento delle quotazioni immobiliari relativi al comune confinante<sup>3</sup> più simile in termini di numero di abitanti residenti<sup>4</sup>. Il metodo descritto è stato applicato in modo iterativo fino all'assegnazione dei prezzi di riferimento delle quotazioni immobiliari ad ogni comune.

Nella seconda fase della metodologia si è applicata un'analisi fattoriale del tipo Analyse des données: l'Analisi in Componenti Principali.

L'Analisi in Componenti Principali è una tecnica statistica che permette di ridurre il numero delle variabili originarie pur conservando gran parte dell'informazione iniziale. A tal fine vengono identificate nuove variabili, dette componenti principali, tra loro ortogonali (indipendenti e incorrelate), che spiegano il massimo possibile della varianza iniziale.

Le variabili prese in esame nell'Analisi in Componenti Principali sono i prezzi di riferimento delle quotazioni immobiliari precedentemente individuati per ogni tipologia di immobile a livello di singolo comune. Il procedimento di sintesi ottenuto dall'applicazione dell'Analisi in Componenti Principali ha portato alla scelta solo della prima componente principale (*single factor solution*) che spiega l'80% della varianza totale delle variabili originarie ed identifica, come indicatore sintetico, il "livello delle quotazioni immobiliari a livello comunale".

Per evitare distorsioni di tale indicatore, dovute alla possibile presenza di valori anomali, la distribuzione dell'"Indicatore delle quotazioni immobiliari a livello comunale" è stata successivamente standardizzata<sup>5</sup> a valori compresi nell'intervallo tra zero e uno<sup>6</sup>.

Nel Sub Allegato 113.A viene riportato l'elenco, per regione, dei comuni e del relativo "livello delle quotazioni immobiliari".

L'"Indicatore delle quotazioni immobiliari a livello provinciale" è stato ottenuto attraverso la ponderazione dell'indicatore a livello comunale con il rapporto tra il numero di abitanti per comune e il numero complessivo di abitanti della provincia di appartenenza.

Nel Sub Allegato 113.B viene riportato l'elenco, per regione, delle province e del relativo "livello delle quotazioni immobiliari".

La classificazione dei comuni, delle province e delle regioni è aggiornata al 31 dicembre 2017.

<sup>3</sup> Per ciascun comune sono stati individuati i comuni più vicini in termini di distanza in linea d'aria in base ai dati cartografici Istat aggiornati al 31 Dicembre 2017.

<sup>4</sup> Censimento Istat, 2011.

<sup>5</sup> I valori della distribuzione sono trattati nel seguente modo:  $(\text{valore} - \text{valore minimo}) / (\text{valore massimo} - \text{valore minimo})$ . In questo modo il valore minimo della distribuzione assume valore zero, mentre il valore massimo assume valore 1.

<sup>6</sup> I valori della distribuzione superiori a sei volte il 95° percentile sono stati posti pari a tale valore.

