

Prof. Stanzani:

L'obiettivo dell'analisi condotta come Ufficio Studi FIMAA Milano è, coerentemente con la proposta CIMEP, la ricostruzione delle serie storiche dal 1977 fino al 1991 dei prezzi degli appartamenti nuovi e dei box nelle aree periferiche del Comune di Milano¹ e nelle zone periferiche di alcuni Comuni della Provincia².

La classificazione delle zone periferiche del Comune di Milano consiste in quella riportata nelle pagine della Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia che OSMI Borsa Immobiliare pubblica grazie alle rilevazioni di FIMAA Milano.

La metodologia che abbiamo adottato consiste nella ricerca di materiale oggettivo con cui poter stimare in maniera corretta i prezzi storici. Per fare questo abbiamo consultato:

1. i primi listini che venivano realizzati da FIMAA Milano, allora CAAM (acronimo di Collegio degli Agenti d'Affari in Mediazione). Questi primi listini, disponibili dal 1979, riportavano le quotazioni soltanto per gli appartamenti nuovi periferici del Comune di Milano. Dal 1987 sono stati anche disposti i prezzi dei box;
2. i prezzi che sono stati pubblicati dal servizio mutui della Cariplo, tanto per la città quanto per la provincia, nel periodo 1989-1995;
3. siti internet che riportano valutazioni storiche (di franchising immobiliari, di stampa, ecc.);
4. Articoli di stampa in genere, raccolti negli archivi di alcuni associati FIMAA Milano;
5. Questionario on-line rivolto a tutti gli associati FIMAA Milano (più di 2.000), volto a raccogliere prezzi di compravendita del periodo in esame, purché suffragati da atto documentale (perizia, articolo di giornale, atto di compravendita, ecc.).

Il lavoro condotto, anche se deve ritenersi esaustivo, costituisce in realtà l'inizio di un processo, poiché le stime proposte potranno venire corrette ogni volta si presenteranno "migliori" informazioni in grado di modificare i dati.

¹ Bovisa - Dergano, Istria - Maciachini, Brianza - Pasteur, Padova - Palmanova, Musocco - Villapizzone, Quarto Oggiaro, Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano, Niguarda, Fulvio Testi - Bicocca, Fulvio Testi - Cà Granda, Greco, Turro - Precotto, Martini - Cuoco, Teodosio - Vallazze, Pacini - Ponzio, Argonne - Corsica, Udine, Forlanini - Mecenate, Lambrate, Salomone - Bonfadini, Barona - Famagosta, Q.re S.Ambrogio - Torretta, Cermenate - Ortes, Agrippa - Abbiategrasso, Ripamonti - Vigentino, Corvetto, Gratosoglio - Missaglia, Accursio, Caprilli - S.Siro, Selinunte - Rembrandt, Bande Nere - Giambellino, Axum - Ospedale S. Carlo, Quartiere Gallarese - Trenno, Baggio - Quinto Romano, Inganni - S.Cristoforo.

² Agrate Brianza, Arcore, Arese, Assago, Baranzate, Bareggio, Bellinzago Lombardo, Bollate, Bresso, Brugherio, Buccinasco, Burago Molgora, Bussero, Carpiano, Carugate, Cassina de' Pecchi, Cavenago Brianza, Cernusco sul Naviglio, Cesano Boscone, Cesano Maderno, Cesate, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Concorezzo, Cormano, Cornaredo, Corsico, Cusano Milanino, Desio, Garbagnate, Gessate, Gorgonzola, Lacchiarella, Lainate, Limbiate, Lissone, Locate Triulzi, Mediglia, Melegnano, Monza, Muggio, Nova Milanese, Novate, Opera, Ornago, Paderno Dugnano, Paullo, Pero, Peschiera Borromeo, Pessano con Bornago, Pieve Emanuele, Pioltello, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Rozzano Quinto Stamp., San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Sedriano, Segrate, Senago, Sesto San Giovanni, Settala, Settimo Milanese, Trezzano, Vanzago, Varedo, Vermezzo, Villasanta, Vimercate, Vimodrone, Zelo Surrigone, Zibido S. Giacomo.

In particolare, si sono considerati i valori medi dei prezzi minimi e massimi dal 1991 per la città e dal 1993 per i Comuni della Provincia espressi sull'annuario FIMAA OSMI-Borsa Immobiliare (valori periferici, per i comuni non Capoluogo). Nel caso di qualche refuso di rilevazione il singolo dato semestrale racchiuso nella serie storica è stato stimato come semplice media aritmetica del dato che lo precede e che lo segue.

L'insieme delle fonti statistiche analizzate ha permesso di ricostruire una serie storica annuale (e non semestrale come quella dal 1991/93 in poi) dei prezzi medi degli appartamenti e dei box, tanto per la città, quanto per i Comuni di Provincia. In base a tale serie storica sono state calcolate le variazioni percentuali annuali dei prezzi medi a cui sono stati applicati quelli (1991/1993 ed oltre) già rilevati con le attuali classificazioni da FIMAA (sul Listino disposto da OSMI-Borsa Immobiliare). Nel caso di assenza di informazioni si è proceduto a calcolare

- Per il Comune di Milano: le variazioni percentuali dei prezzi di appartamenti nuovi o boxes periferici di fonte FIMAA (fino al 1990) imputandoli alla zona carente dell'informazione;
- Per i Comuni di Provincia, calcolando i rapporti per le macroaree provinciali ordinariamente utilizzate per descrivere la congiuntura immobiliare (Abbiatense-Binaschino, Cintura Nord, Diretrice Est, Monza e Brianza, Sud Milano).