



Vicenza, 4 agosto 2026
Prot. N°. 0003246/20256

A tutti gli iscritti
all'Albo professionale
dell'Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Vicenza

A mezzo Voxmail

Loro sedi

OGGETTO: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Esiti del Comitato Consultivo Tecnico (CCT) del I semestre 2026 e ruolo dell'Ordine.

Care Colleghe, cari Colleghi,

L'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Vicenza è lieto di informarvi che, in data 14 luglio 2026, si è tenuta – in videoconferenza presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale Territorio – la riunione del **Comitato Consultivo Tecnico (CCT) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, dedicata all'esame e alla valutazione della proposta di aggiornamento della Banca Dati delle Quotazioni (BDQ OMI) della provincia di Vicenza relativa al I semestre 2026.

La partecipazione del nostro Ordine

Il nostro Ordine ha preso parte ai lavori del Comitato con i propri delegati, Dott. Sandro Cerato e Dott. Matteo Trambaiolo, entrambi alla loro prima partecipazione al Comitato. La presenza dei Commercialisti, accanto alle altre principali Istituzioni e Organizzazioni professionali del territorio (Consiglio Notarile, Ordine Ingegneri, Collegio Geometri, Collegio Periti Industriali, FIAIP, FIMAA, Camera di Commercio e ANCI Veneto), testimonia il ruolo attivo e riconosciuto della nostra categoria quale interlocutore qualificato nell'analisi delle dinamiche del mercato immobiliare provinciale.

I nostri delegati hanno offerto un contributo tecnico specifico:

- Il Dott. Cerato ha evidenziato come la variabile fiscale possa incidere sulle scelte di acquisto, distinguendo tra il nuovo (soggetto a regime IVA) e l'usato (soggetto alla sola imposta di registro, con applicazione del meccanismo del prezzo-valore su base catastale rivalutata).
- Il Dott. Trambaiolo conferma come la rigidità nelle condizioni di accesso al credito per le famiglie a reddito medio-basso frena la domanda di immobili di fascia bassa, determinando la stasi del relativo comparto di mercato.

Principali esiti della rilevazione (I semestre 2026)

L'indagine condotta dall'Ufficio ha interessato **18 comuni** con rilevazione diretta (494 schede prodotte) e ulteriori **29 comuni** con rilevazione indiretta. Di seguito le principali evidenze emerse:

- **Residenziale:** mercato provinciale sostanzialmente stabile, con variazioni modeste e domanda selettiva. Crescite significative a Cassola, Torri di Quartesolo, Valdarno, Montecchio Maggiore, Lonigo e Marostica; contrazione marcata ad Asiago e più contenuta ad Arzignano, Camisano Vicentino, Thiene, Schio e Noventa Vicentina.
- **Compravendite residenziali:** dati complessivamente positivi, con un lieve rallentamento per le abitazioni di tipo economico (-0,26%).
- **Negozi:** comparto in netto miglioramento, con crescita delle locazioni (+0,66%) e dato positivo per le compravendite (+2,82%).
- **Uffici:** segmento critico, con significativo ribasso delle compravendite (-8,00%); dato non supportato da un campione consistente e influenzato dai frequenti cambi di destinazione d'uso, pertanto oggetto di costante monitoraggio.



Schede prodotte nei 18 comuni oggetto di rilevazione diretta

Destinazione	Compravendite (CV)	Locazioni (LOC)	Totale schede
Abitazioni di tipo civile	315	100	415
Abitazioni di tipo economico	23	0	23
Negozi	16	29	45
Uffici	6	5	11
Totale	360	134	494

Ulteriori indicazioni tecniche di interesse professionale

- **Coefficienti di adeguamento delle offerte:** confermate le aliquote di abbattimento del 10% per le compravendite e del 5% per le locazioni; lo scarto tra prezzo proposto e prezzo di chiusura della trattativa si attesta tra il 5% e il 10%.
- **Aggiustamenti delle quotazioni:** per le compravendite range tra ± 50 e ± 100 €/m²; per le locazioni tra $\pm 0,10$ e $\pm 1,00$ €/m²/mese, con intervallo di confidenza al 95%.
- **Zonizzazioni comunali:** costituito il nuovo comune di Castegnaro-Nanto a seguito di variazione circoscrizionale.
- **Nuova zonizzazione “negozi”:** in fase sperimentale, con conclusione dei lavori prevista entro il 31 luglio 2026 (dato non ancora pubblicato).
- **Tempistiche di pubblicazione:** la BDQ OMI aggiornata sarà pubblicata sul sito dell’Agenzia delle Entrate entro il 15 ottobre 2026.

Il Comitato ha espresso **parere favorevole** agli aggiornamenti proposti, che saranno ora acquisiti ed esaminati dalla Commissione Tecnica di Validazione dell’OMI ai fini della definitiva validazione della Banca Dati.

L’Ordine proseguirà nell’impegno a garantire una presenza qualificata in seno al Comitato, a beneficio dell’intera categoria e della qualità dell’informazione sul mercato immobiliare provinciale.

Con un cordiale saluto.



Sandro Cerato e Matteo Trambaiolo

Consiglieri Delegati

per i rapporti con l’Agenzia delle Entrate

(firmato digitalmente ai sensi dell’art. 23 ter, comma 3 del D.lgs 7 marzo 2005 n. 82)