

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 1210 del 21/07/2025

Seduta Num. 33

Questo lunedì 21 **del mese di** Luglio
dell' anno 2025 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA in modalità mista
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) de Pascale Michele	Presidente
2) Colla Vincenzo	Vicepresidente
3) Allegni Gessica	Assessore
4) Baruffi Davide	Assessore
5) Conti Isabella	Assessore
6) Fabi Massimo	Assessore
7) Frisoni Roberta	Assessore
8) Mammi Alessio	Assessore
9) Mazzoni Elena	Assessore
10) Priolo Irene	Assessore

Funge da Segretario: Colla Vincenzo

Proposta: GPG/2025/1290 del 16/07/2025

Struttura proponente: SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Assessorato proponente: ASSESSORA A AMBIENTE, PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, MOBILITÀ
E TRASPORTI, INFRASTRUTTURE

Oggetto: APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI COEFFICIENTI DI
CONVERSIONE PER IL CALCOLO DELLA QUOTA DEL COSTO DI
COSTRUZIONE (QCC)

Iter di approvazione previsto: Delibera ordinaria

Responsabile del procedimento: Giovanni Pietro Santangelo

LA GIUNTA REGIONALE

Vista:

- la deliberazione di Assemblea legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018, entrata in vigore l'11 gennaio 2019, con la quale è stata approvata la *"Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 Semplificazione della disciplina edilizia, in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;

Viste le proprie deliberazioni:

- n. 624 del 29 aprile 2019 con la quale è stato approvato l'*"Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della delibera dell'Assemblea legislativa n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione"* e sono state apportate correzioni di errori materiali e miglioramenti testuali alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018;
- n. 1433 del 2 settembre 2019 con la quale sono state apportate ulteriori correzioni di errori materiali e miglioramenti testuali alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018 ed all'atto di coordinamento tecnico di cui alla delibera n. 624 del 29 aprile 2019;
- n. 767 del 16 maggio 2022 recante *"L'aggiornamento coefficienti di conversione per il calcolo della QCC e correzione di errori materiali e miglioramenti testuali alla D.A.L del 20 dicembre 2018 n. 186"*;
- n. 91 del 22 gennaio 2024 con la quale è stato approvato l'*"Aggiornamento quinquennale degli oneri di urbanizzazione e dei contributi 'D' e 'S' della D.A.L. 186/2018, in materia di contributo di costruzione"*;

Evidenziato che il punto 6.4.1. dell'Allegato A della D.A.L n. 186 del 2018 dispone che la Regione provveda ad aggiornare ogni tre anni i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC (Tabelle 1, 2 e 3, rispettivamente riportate ai punti 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4);

Considerato che a distanza di tre anni dall'entrata in vigore dell'ultimo aggiornamento disposto con la citata D.G.R. n. 767 del

16 maggio 2022 (in vigore dal 6 giugno 2022, data di pubblicazione sul BURERT n. 168 del 06.06.2022) è dunque necessario provvedere ad un nuovo aggiornamento, secondo i valori e con le modalità analiticamente descritte nel punto 1 dell'Allegato 1, parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;

Dato atto che il presente aggiornamento è stato predisposto avendo a riferimento, come base dati, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) forniti dall'Agenzia delle Entrate negli ultimi due semestri disponibili (primo e secondo semestre 2024);

Precisato che, per le motivazioni indicate nell'Allegato 1, si è ritenuto di:

- integrare le tipologie edilizie contemplate nella Tabella 2 (Conversione tipologia edilizia residenziale) con le tipologie "Autorimesse", "Box", "Posti auto coperti" e "Posti auto scoperti" ed integrare quelle della Tabella 3 (Conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale) con l'aggiunta della tipologia "Uffici Strutturati" per gli immobili direzionali e la differenziazione delle tipologie "Capannoni Tipici" e "Capannoni industriali" (in luogo della precedente unica voce "Capannoni") per gli immobili a destinazione produttiva;
- aggiornare la Tabella 2 (Conversione tipologia edilizia residenziale) con i nuovi parametri di conversione, che esprimono solo il rapporto diretto tra ogni tipologia edilizia residenziale e la tipologia "Abitazioni civili";
- definire il seguente ordine di priorità nella conversione tra tipologie residenziali: "Abitazioni civili", "Ville e Villini", "Box", "Abitazioni di tipo economico", "Posti auto scoperti", "Posti auto coperti", "Abitazioni tipiche dei luoghi", "Abitazioni signorili", "Autorimesse";
- aggiornare la Tabella 3 (Conversione tipologia edilizia non residenziale), con i nuovi parametri di conversione ottenuti esprimendo il rapporto diretto tra ogni tipologia edilizia non residenziale e la tipologia "Abitazioni civili".

Visti:

- il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante *"Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e*

diffusione di informazioni di parte delle pubbliche amministrazioni”;

- *la determinazione n. 2335 del 09 febbraio 2022 “Direttiva di indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione previsti dal Decreto Legislativo n. 33 del 2013. Anno 2022”;*

Richiamate le proprie deliberazioni di natura organizzativa:

- *n. 325/2022 avente ad oggetto “Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell’ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale”;*
- *n. 426/2022, recante “Riorganizzazione dell’Ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. Conferimento degli incarichi ai Direttori generali e ai Direttori di Agenzia”;*
- *n. 1615/2022, “Modifica e assestamento degli assetti organizzativi di alcune Direzioni Generali/Agenzie della Giunta Regionale”;*
- *n. 2077/2023, “Nomina del Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza”;*
- *n. 2319/2023, “Modifica degli assetti organizzativi della Giunta regionale. Provvedimenti di potenziamento per fare fronte alla ricostruzione post alluvione e indirizzi operativi”;*
- *n. 157/2024, recante “Piano Integrato delle Attività e dell'Organizzazione 2024-2026. Approvazione”, come aggiornata dalle deliberazioni n. 1453/2024, n. 2065/2024 e n. 2251/2024*
- *n. 1639/2024 “Modifica dei macro-assetti organizzativi della Giunta regionale”;*
- *n. 2376/2024, recante “Disciplina organica in materia di organizzazione dell’Ente e gestione del personale. Aggiornamenti in vigore dal 1° gennaio 2025” ed in particolare l’Allegato 2, quale parte integrante e sostanziale del provvedimento, avente ad oggetto “Il sistema dei controlli interni”;*
- *n. 110/2025, recante “PIAO 2025. Adeguamento del PIAO 2024/2026 in regime di esercizio provvisorio”;*
- *n. 608/2025, “Proroga incarichi di direzione generale e di agenzia in attesa della conclusione del processo di costituzione dell'elenco dei candidati idonei per ricoprire incarichi e riorganizzazione”.*

Richiamate inoltre:

- la determinazione del Direttore Generale della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente n. 5615 del 25 marzo 2022, avente ad oggetto *"Riorganizzazione della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'ambiente. Istituzione aree di lavoro. Conferimento incarichi dirigenziali e proroga incarichi di posizione organizzativa"*;
- la determinazione del Direttore Generale della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente N. 8783 del 07/05/2025, avente ad oggetto *"Proroga incarichi dirigenziali nell'ambito della Direzione Cura del Territorio e dell'Ambiente"*;
- le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale PG/2017/0660476 del 13 ottobre 2017 e PG/2017/0779385 del 21 dicembre 2017 relative ad indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni.

Dato atto che il responsabile del procedimento, nel sottoscrivere il parere di legittimità, dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessora all'Ambiente, Programmazione territoriale, Mobilità e Trasporti, Infrastrutture;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

- 1) di approvare l'aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della QCC di cui alle Tabelle 1, 2, 3, del paragrafo 5 dell'Allegato A della delibera di Assemblea legislativa n. 186/2018 indicati nell'ALLEGATO 1, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di pubblicare sul BURERT la presente deliberazione unitamente al testo coordinato della DAL n. 186/2018 con le modifiche apportate dal presente provvedimento, per agevolare l'utilizzo del testo vigente da parte degli operatori;
- 3) di dare atto che le modifiche apportate dal presente provvedimento operano direttamente per tutto il territorio regionale, senza la necessità di un recepimento comunale, a fare data dalla pubblicazione sul BURERT della presente deliberazione;

4) di dare mandato al responsabile del Settore Governo e Qualità del Territorio:

- di pubblicare nella specifica sezione sul Contributo di Costruzione del sito web del "Codice del governo del territorio" della Regione Emilia-Romagna il testo della delibera dell'Assemblea legislativa n. 186/2018 e ss.mm.ii., coordinato con le modifiche apportate dal presente provvedimento;
- di assicurare la tempestiva comunicazione del presente provvedimento e del testo coordinato della DAL 186/2018 a Comuni ed Unioni di Comuni, alla Città metropolitana di Bologna, alle Province dell'Emilia-Romagna ed agli Ordini e Collegi professionali;
- di curare la messa in opera, a fare data dall'entrata in vigore del presente provvedimento, delle conseguenti modifiche configurative sull'applicazione web "Calcolo del Contributo di Costruzione".

ALLEGATO 1**1. AGGIORNAMENTO DEI COEFFICIENTI DI CONVERSIONE PER IL CALCOLO DELLA QCC DI CUI AI PARAGRAFI 5.1.2, 5.1.3 E 5.1.4 DELL'ALLEGATO A) ALLA DAL N. 186/2018.**

Il presente aggiornamento dei coefficienti di cui alle Tabelle n. 1, 2, 3 rispettivamente ai punti 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4 dell'Allegato A della DAL n. 186/2018, è stato operato in base alle ultime due forniture semestrali dell'OMI, la prima e la seconda del 2024, con un campione di 17.990 valori immobiliari su base regionale, come da documentazione agli atti dell'Ufficio.

Per ciascuna delle Tabelle aggiornate, si forniscono i chiarimenti sul calcolo effettuato al fine della definizione dei nuovi coefficienti.

1.a) Parametri di conversione di stato (punto 5.1.2 DAL n. 186/2018).

Per individuare i valori OMI utili per il calcolo dei parametri di conversione di stato della Tabella 1 del punto 5.1.2 della DAL, sono state filtrate le zone OMI in cui una stessa tipologia riporta dei valori sia per lo stato "Ottimo" (quello di interesse), sia per lo stato alternativo presente ("Normale" o "Scadente").

Sul campione di dati, si è dapprima estratto il rapporto tra il valore medio dello stato "Ottimo" e quello dello stato alternativo ("Normale" o "Scadente") presente; sui valori di rapporto ottenuti si è quindi calcolata la media geometrica, arrotondata alla prima cifra decimale, per determinare il coefficiente di conversione di stato aggiornato, con il seguente risultato:

Tabella 1 – Conversione stato conservativo.

Parametro di conversione a stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,3
	SCADENTE	2,0

1.b) Parametri di conversione delle tipologie edilizie residenziali (punto 5.1.3 DAL n. 186/2018).

Prima di procedere nell'aggiornamento dei coefficienti di conversione, è parso anzitutto opportuno integrare le tipologie edilizie residenziali con tutte quelle rappresentate dalla banca dati OMI, aggiungendo quindi le seguenti tipologie: "Autorimesse", "Box", "Posti auto coperti", "Posti auto scoperti".

Inoltre, la Tabella 2 (integrata con le tipologie sopra indicate) è stata modificata:

- esprimendo solo il rapporto diretto tra le singole tipologie residenziali presenti in banca dati e la tipologia "Abitazioni civili", esattamente come già in uso nella Tabella 3 per le conversioni di tipologie non residenziali;

- riportando un ordine di priorità da seguire nella scelta della tipologia edilizia di “partenza” da cui operare la conversione verso la tipologia di interesse, definito in base alle tipologie maggiormente rappresentate in banca dati.

Procedendo quindi analogamente a quanto fatto per i parametri di conversione di stato, anche per i parametri di conversione delle tipologie edilizie residenziali è stato estratto dal campione di dati il rapporto tra ogni tipologia residenziale e la tipologia (prevalente) “Abitazioni civili”; sui valori di rapporto ottenuti si è quindi calcolata la media geometrica, arrotondata alla seconda cifra decimale, per determinare il coefficiente di conversione aggiornato di ciascuna tipologia rispetto alle “Abitazioni civili”. Dovendo mettere a confronto i valori relativi a due tipologie edilizie diverse, l'estrazione del campione di dati è stata effettuata cercando, all'interno della stessa zona, le due tipologie da confrontare nello stesso stato di conservazione.

In definitiva, i coefficienti che sostituiscono quelli della Tabella n. 2 di cui al punto 5.1.3 della vigente delibera sono i seguenti:

Tabella 2 – Conversione tipologia edilizia residenziale (*)

		Parametro di conversione da “Abitazioni civili”
Tipologie edilizie residenziali	Abitazioni civili	1
	Ville e Villini	1,09
	Box	0,55
	Abitazioni di tipo economico	0,81
	Posti auto scoperti	0,31
	Posti auto coperti	0,41
	Abitazioni tipiche dei luoghi	0,84
	Abitazioni signorili	1,49
	Autorimesse	0,58

(*) In caso di assenza anche della tipologia edilizia “Abitazioni civili”, si può operare la conversione utilizzando il coefficiente della prima tipologia edilizia residenziale presente, nell'ordine elencato in Tabella 2. Il coefficiente di conversione finale, tra la tipologia edilizia di interesse e la tipologia edilizia residenziale presente, risulterà dal rapporto tra i rispettivi coefficienti di conversione con la tipologia “Abitazioni civili” (Parametro da applicare = Parametro tipologia d'interesse / Parametro tipologia presente).

Rispetto al rapporto diretto indicato, tra ogni tipologia residenziale e la tipologia “Abitazioni civili”, le regole di calcolo possono essere così sintetizzate:

➤ **Conversione da “Abitazioni civili” a tipologia di interesse (in presenza quindi nella ZONA OMI della tipologia “Abitazioni civili”)**

Parametro da applicare = parametro di conversione della tipologia d'interesse. (Se, per esempio, la tipologia di interesse è “Ville e Villini”, il calcolo sarà: media valore OMI “Ville e Villini” = media valore OMI “Abitazioni civili” x 1,09;

➤ **Conversione tra la tipologia di interesse ed altra tipologia residenziale presente in ZONA (in assenza nella ZONA OMI della tipologia “Abitazioni civili”)**

Parametro da applicare = Parametro tipologia d'interesse / Parametro tipologia presente (definito secondo l'ordine sopra indicato in presenza di più tipologie). (Se, per esempio, la

tipologia di interesse è “Ville e Villini” e la tipologia presente è “Abitazioni di tipo economico”, il coefficiente da applicare sarà $1,09/0,81 = 1,35$. Il coefficiente di 1,35 dovrà quindi essere moltiplicato per il valore medio OMI delle “Abitazioni di tipo economico” per ottenere il valore medio OMI della tipologia “Ville e Villini”).

1.c) Parametri di conversione di tipologie edilizie non residenziali (punto 5.1.4 DAL 186/2018).

Analogamente a quanto fatto per le tipologie edilizie residenziali, è parso anzitutto opportuno integrare le tipologie edilizie non residenziali con tutte quelle rappresentate dalla banca dati OMI, aggiungendo quindi la tipologia “Uffici Strutturati” per gli immobili direzionali e operando la differenziazione delle tipologie “Capannoni Tipici” e “Capannoni industriali”, in luogo della precedente unica voce “Capannoni”, per gli immobili a destinazione produttiva.

Inoltre, la Tabella 3 (integrata con le tipologie sopra indicate) è stata modificata aggiornando i valori di rapporto tra le singole tipologie non residenziali presenti in banca dati e la tipologia “Abitazioni civili” (metodologia già in uso), ricalcolati utilizzando sempre il criterio della media geometrica dei valori ottenuti, secondo i seguenti valori:

Tabella 3 – Conversione tipologia edilizia non residenziale (*)

		Parametro di conversione da “Abitazioni civili”
Tipologie edilizie non residenziali	Negozi	0,87
	Centri commerciali	1,28
	Magazzini	0,44
	Uffici	0,87
	Uffici strutturati	1,01
	Capannoni tipici	0,36
	Capannoni industriali	0,35
	Laboratori	0,51

(*) In caso di assenza della tipologia edilizia “Abitazioni civili”, si può operare la conversione utilizzando il coefficiente della prima tipologia edilizia residenziale presente, nell’ordine elencato in Tabella 2. Il coefficiente di conversione finale, tra la tipologia edilizia non residenziale di interesse e la tipologia edilizia residenziale diversa da “Abitazioni civili” presente, risulterà dal rapporto tra i rispettivi coefficienti di conversione (Parametro da applicare = Parametro tipologia non residenziale d’interesse / Parametro tipologia residenziale presente).

Si ricorda che, se la zona OMI, oltre a non presentare la Media Valori OMI di interesse, non dispone di valori OMI relativi ad una qualunque tipologia edilizia residenziale, il costo convenzionale “A” deve essere asseverato, non risultando in detta ipotesi possibile l’utilizzo dei parametri di conversione tra le tipologie.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Giovanni Pietro Santangelo, Responsabile di SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/1290

IN FEDE

Giovanni Pietro Santangelo

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/1290

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 1210 del 21/07/2025

Seduta Num. 33

OMISSIS

Il Segretario

Colla Vincenzo

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi