

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.