

Nota tecnica illustrativa della procedura "Gestione microzone – Microzone 1998", integrata con la nuova funzionalità "Gestione 335", mirata alla elaborazione di report comunali individuativi delle microzone "anomale".

PREMESSA

La nuova funzionalità, gestisce i dati dell'archivio Microcom, i dati specificatamente selezionati dall'archivio OMI con riferimento alle valorizzazioni II semestre 2004, e i dati del B.D. censuario relativi all'archivio delle planimetrie.

Prima dell'attivazione del processo elaborativo, l'Ufficio provvederà a verificare la corretta correlazione tra fogli e microzone, con la procedura *standard "gestione microzone 1998"*. Al riguardo una particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo della corretta associazione dei fogli-parte (compresi anche i fogli allegati urbani) con tutte le microzone interessate, nonché dell'eventuale presenza di fogli non più attuali. Infine, ove necessario, l'Ufficio provvederà ad apportare le eventuali modificazioni ed integrazioni al sistema di correlazione fogli-microzone.

A tal fine è opportuno ricordare che, in caso di foglio di catasto urbano associato a più microzone, la procedura suddivide di norma il numero di u.i. ed i corrispondenti valori delle rendite, delle superfici catastali in parti uguali fra le diverse microzone interessate. Da rilevare comunque che in caso di foglio marginalmente interessante una microzona, al fine di rendere i risultati più aderenti alla realtà, lo stesso può essere escluso dal conteggio per la specifica microzona, eliminando l'associazione tra foglio e microzona.

Le principali funzioni della procedura "*gestione 335*"- abilitate limitatamente ai Comuni che hanno un numero di microzone ≥ 3 - sono le seguenti:

- 1 *Funzione elabora*
- 2 *Funzione valida*
- 3 *Funzione produci file*
- 4 *Funzione trasmissione al Comune.*

1 FUNZIONE " ELABORA "

La funzione permette di avere un report in formato pdf che, per ogni microzona, con destinazione prevalente *R (residenziale)*, *T1 (negozi e botteghe)*, *T2 (magazzini e laboratori)* o *T7 (uffici o studi privati)*, riporta una sequenza di dati selezionati dagli archivi sopra indicati ed elaborati allo specifico fine di verificare la presenza dei presupposti normativi alla determinazione di attivazione del processo. Il comando di esecuzione è dato dal pulsante "stampa" che consente di estrarre il report, in cui sono riportate, per ciascuna microzona, i seguenti dati:

- 1.1 *la destinazione;*

- 1.2 *il numero di unità immobiliari;*
- 1.3 *per le microzone a destinazione residenziale, il coefficiente di significatività (k_i) della presenza nella microzona delle unità immobiliari censite nelle categorie residenziali. A/1,A/7,A/8, A/9,A/11, nel seguito della nota definite marginali, in relazione alla loro ordinaria contenuta incidenza sul numero complessivo delle unità immobiliari urbane;*
- 1.4 *la rendita catastale;*
- 1.5 *la consistenza catastale;*
- 1.6 *la superficie in mq convenzionali (ai sensi del D.P.R. 138/98);*
- 1.7 *il valore medio catastale (V_{Ci});*
- 1.8 *il valore medio di mercato aggiornato (V_{Mi});*
- 1.9 *il rapporto di microzona ($R_i = V_{Mi}/V_{Ci}$);*
- 1.10 *il rapporto di soglia tra R_i e la media aritmetica dei valori R_i relativi all'insieme delle microzone comunali (R_{Ci}).*

Per consentire all'Ufficio di eseguire correttamente le attività relative alle diverse funzioni, vengono di seguito fornite le principali definizioni dei termini tecnici utilizzati, unitamente alla illustrazione dei connessi processi elaborativi.

1.1 Destinazione

Con riferimento all'insieme delle destinazioni prevalenti potenzialmente presenti nelle microzone, tra quelle definite ai sensi del DPR 138/98 (R; T1; T2; T7; T3; P1; P2; P3; P4; P5), la procedura, in coerenza con l'articolazione del sistema OMI, prende in considerazione solo le destinazioni *R, T1, T2 e T7*.

Le microzone che presentano destinazione prevalente diversa da queste ultime sono escluse dal *numero totale di microzone (mz)*, necessario per determinare la soglia di operatività della norma ($mz \geq 3$) e dalle successive operazioni di estrazione dati, elaborazione e calcolo. Analogamente sono escluse le microzone nelle quali non è disponibile almeno un intervallo di quotazioni dell'OMI.

1.2 Numero di unità immobiliari

Per la destinazione residenziale, il *numero di unità immobiliari* è quello relativo alle:

- categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/6 (e ciò indipendentemente dalle tipologie edilizie che concorrono alla determinazione del valore medio di mercato aggiornato di microzona), qualora le *categorie marginali*, non risultino significative ai fine dell'elaborazione ($K_i < 10\%$);
- citate categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/6, integrate dalle categorie A/7 e A/8, A/1 e A/9, e A/11, semprechè i corrispondenti segmenti "ville e villini" "abitazioni signorili" e "abitazioni tipiche dei luoghi" risultino valorizzati dall'OMI, ed il coefficiente di significatività relativo alle *categorie marginali*, K_i , risulti uguale o superiore al 10%.

Per le altre destinazioni si fa riferimento alle u.i.u censite nelle categorie C/1, C/2 e C/3, ed A/10, a seconda della destinazione T1,T2 e T7.

1.3 Coefficiente di significatività delle categorie residenziali definite marginali (Ki)

Per le microzone a prevalente destinazione residenziale, viene definito *coefficiente di significatività* K_i il rapporto tra il numero delle u.i.u appartenenti alle categorie A/1, A/7, A/8, A/9 e A/11, ed il numero complessivo delle unità residenziali.

A tal fine sono stati determinati, in ciascuna microzona R, il *numero delle u.i.u* (n_{Rmg}) censite nelle suddette categorie residenziali marginali e il *numero totale delle u.i.u.* (n_R) appartenenti al complesso delle categorie residenziali (A/1...A/9, A/11), fissando il *limite inferiore di significatività del coefficiente* $K_i = (n_{Rmgi}/n_{Ri})$ nella misura percentuale del 10%.

Pertanto al di sotto della suddetta soglia, le cosiddette categorie marginali sono escluse dalle elaborazioni.

1.4 Rendita catastale

Per le diverse destinazioni analizzate, la rendita catastale è determinata con riferimento alle categorie o insiemi di categorie ed in base alle modalità attuative già rappresentate nel precedente paragrafo 1.2.

1.5 Consistenza catastale

Per le diverse destinazioni analizzate, la consistenza catastale è determinata con riferimento alle categorie o insiemi di categorie ed in base alle modalità attuative già rappresentate nel precedente paragrafo 1.2.

1.6 Superficie in metri quadrati convenzionali

A. La *superficie complessiva* delle unità immobiliari a prevalente destinazione **residenziale** è definita in ciascuna microzona come la sommatoria delle superfici delle singole u.i.u., calcolate ai sensi del DPR 138/98, con riferimento alle categorie catastali selezionate in base a quanto specificato nei precedenti punti 1.1, 1.2 e 1.3.

Se per la microzona analizzata non risultano disponibili in banca dati le superfici di tutte le unità immobiliari, la superficie complessiva è determinata applicando il seguente algoritmo:

$$s_j = sd_j + sind_j \quad \text{dove:}$$

s_i = superficie complessiva delle u.i.u. residenziali considerate per il calcolo del valore medio catastale di microzona;

sd_i = superficie delle u.i.u. residenziali disponibile in banca dati (calcolata in base ai criteri del DPR 138/98);

$sind_i$ = superficie delle u.i.u. residuali, uguale al prodotto del numero di vani per la consistenza del vano medio di ciascuna categoria catastale interessata; detta consistenza viene determinata come quoziente tra la superficie sd_i ed il numero di vani corrispondente.

Nell'ambito di ciascun Comune, il *vano medio di categoria* (a tal fine le categorie A5 e A6 sono considerate come un'unica categoria) è determinato come quoziente tra la superficie complessiva disponibile relativa alle u.i.u. censite nella categoria esaminata e la somma delle corrispondenti consistenze catastali (vani).

Ai fini della validità del *vano medio* così calcolato, è pregiudiziale che:

- o la soglia di significatività del campione (uiu con superficie) risulti non inferiore al 25% delle u.i.u. totali del Comune (detta soglia è ridotta al 10% per i Comuni compresi in province per le quali sono ancora in corso gli appalti per il calcolo delle superfici delle u.i.);
- o il numero delle u.i.u. concorrenti alla determinazione del vano medio di ciascuna categoria risulti ≥ 50 .

In caso contrario, il vano medio della categoria analizzata non viene calcolato.

B. Anche per le microzone a prevalente destinazione T1 (negozi) e T2 (magazzini e laboratori), la superficie complessiva delle u.i.u. è determinata in base all'algoritmo già in precedenza indicato:

$s_i = sd_i + sind_i$ dove:

s_i = superficie complessiva delle u.i.u. censite nella categoria C/1 ovvero nelle categorie C/2 e C/3, rispettivamente per le microzone a prevalente destinazione T/1 e T/2.

sd_i = superficie delle u.i.u. di categoria C/1 ovvero C/2, C/3 e calcolata in base ai criteri del DPR 138/98, disponibile in banca dati, rispettivamente per le microzone a prevalente destinazione T/1 e T/2.

$sind_i$ = superficie delle u.i.u. residuali, calcolata in base alla consistenza metrica attualmente iscritta in catasto, incrementata attraverso un coefficiente uguale, per ciascun Comune, al rapporto tra la sd_i , e la corrispondente consistenza iscritta in catasto.

In caso di assenza totale o di indisponibilità di un numero significativo (soglia di significatività 25% delle u.i.u. presenti) di dati di superficie, la $sind_i$ può essere determinata incrementando del 15% la superficie attualmente iscritta in catasto.

C. Parimenti per le microzone a destinazione T7 (uffici) si procede con le modalità indicate alla precedente lettera **A**, ma con riferimento alla superficie delle u.i.u. censite nelle categorie A/10, definite ai sensi del DPR n. 138/98.

1.7 Valore medio catastale di microzona

Il *valore medio catastale di microzona* (VC_i) rappresenta il valore unitario per metro quadrato ottenuto come quoziente tra la sommatoria dei valori ICI relativi alle u.i.u. site nella microzona ed omogenee per destinazione e categoria alla destinazione prevalente individuata ai sensi del DPR 138/98, e la superficie complessiva delle medesime unità.

1.7.1 Modalità di calcolo per destinazione prevalente:

◆ Microzona a prevalente destinazione residenziale (R)

Nelle microzone a prevalente destinazione residenziale, il *valore medio catastale di microzona* è definito dalla seguente relazione:

$$VC_i^R = \frac{\sum_{u=1}^n r_{iu} \times 1,05 \times 100}{\sum_{u=1}^n s_{iu}} \quad \text{dove:}$$

$\sum_{u=1}^n s_{iu}$ = *superficie complessiva* i-esima microzona quale sommatoria delle superfici delle u.i.u. ($u = 1, \dots, n$) ad essa appartenenti;

$\sum_{u=1}^n r_{iu}$ = *rendita complessiva* i-esima microzona quale sommatoria delle rendite delle u.i.u. ($u = 1, \dots, n$) ad essa appartenenti.

◆ Microzona a prevalente destinazione T1

Nelle microzone a prevalente destinazione T1 (negozi e botteghe) il *valore medio catastale di microzona* è:

$$VC_i^{T1} = \frac{\sum_{u=1}^n r_{iu} \times 1,05 \times 34}{\sum_{u=1}^n s_{iu}}$$

dove r_{iu} sono le rendite catastali e s_{iu} le corrispondenti superfici delle u.i.u. censite nella categoria C/1.

◆ **Microzona a prevalente destinazione T2**

Nelle microzone a prevalente destinazione T2 (laboratori artigianali, magazzini e locali da deposito) il *valore medio catastale di microzona* è:

$$VC_i^{T2} = \frac{\sum_{u=1}^r r_{iu} \times 1,05 \times 100}{\sum_{u=1}^r s_{iu}}$$

dove r_{iu} sono le rendite catastali e s_{iu} le corrispondenti superfici delle u.i.u. censite nelle categorie C/2 e C/3.

◆ **Microzona a prevalente destinazione T7**

Nelle microzone a destinazione prevalente T7 (uffici o studi privati) il valore medio catastale di microzona è:

$$VC_i^{T7} = \frac{\sum_{u=1}^r r_{iu} \times 1,05 \times 50}{\sum_{u=1}^r s_{iu}}$$

dove r_{iu} sono le rendite catastali e le s_{iu} le corrispondenti superfici delle u.i.u. censite nella categoria A/10.

1.7.2 Casi particolari

Qualora il numero di unità immobiliari presenti nella microzona non sia significativo, il valore medio catastale di microzona non viene determinato. Per numero di unità significativo è da intendersi quello corrispondente ad una percentuale non inferiore al 5% della media di unità immobiliari presenti nelle microzone di medesima destinazione prevalente.

Ugualmente il valore medio catastale di microzona non viene determinato nei casi in cui i dati di superficie disponibili non superano le soglie di significatività previste alla lettera A. del paragrafo 1.6.

1.8 Valore medio di mercato aggiornato

1.8.1 Determinazione del valore medio di mercato di zona Omi (VzOMI_{ji}):

◆ **Microzona a prevalente destinazione residenziale (R)**

In queste microzone il *valore medio OMI* viene elaborato con modalità diverse, in funzione della significatività o meno delle categorie marginali. Pertanto in ognuna delle zone OMI comprese nella microzona, il *valore medio di mercato* (V_{zOMIj}) viene calcolato determinando, dapprima, i valori centrali degli intervalli di valori pubblicati, corrispondenti alle tipologie adottate, secondo la tabella seguente e con riferimento al II semestre 2004, e poi operando la media dei suddetti valori centrali:

Destinazione prevalente	Significatività categorie marginali	Tipologia edilizia OMI				
		civili	economiche	ville/villini	signorili	tipiche
Residenziale con categorie marginali	≥10	Si*	Si*	Si*	Si*	Si*
Residenziale senza categorie marginali	<10	Si*	Si*	No	No	No

*Le tipologie prive di quotazione sono escluse dal calcolo

Ad esempio qualora $K < 10\%$ il valore medio OMI è dato dalla media dei valori centrali delle tipologie "abitazioni civili" ed "abitazioni economiche" qualora entrambe quotate in OMI.

Se per una tipologia, i valori pubblicati dall'OMI sono riferiti a più stati di conservazione (ottimo, normale o scadente), i valori da considerare sono, rispettivamente, la media dei valori massimi e minimi dei singoli stati valorizzati.

◆ **Microzona a prevalente destinazione T1, T2 o T7**

Nelle microzone con destinazione prevalente negozi e botteghe (T1) ovvero laboratori artigianali, magazzini, locali da deposito (T2) ovvero uffici o studi privati (T7), per le quali sono disponibili quotazioni dell'Osservatorio, il valore medio di mercato della zona OMI, V_{zOMIj} , è calcolato come media dei valori centrali degli intervalli di valori pubblicati, con riferimento al II semestre 2004, relativi alle tipologie corrispondenti secondo la tabella seguente:

Destinazione prevalente	Tipologia edilizia OMI
Negozi e botteghe	Negozi
Laboratori artigianali, magazzini, locali da deposito	Magazzini e laboratori
Uffici o studi privati	Uffici

1.8.2 Determinazione del valore medio di mercato aggiornato di microzona (VM_i):

Se la microzona comunale *i-esima* coincide con la zona OMI *j-esima*, il valore V_{zOMIj} coincide con il *valore medio di mercato aggiornato di microzona*, quindi $VM_i = V_{zOMIji}$

Se la microzona comunale *i-esima* contiene un numero *m* di zone OMI, il *valore medio di mercato aggiornato di microzona* è la media dei valori V_{zOMIji} :

$$VM_i = \frac{\sum_{j=1}^m V_{zOMIji}}{m} .$$

1.8.3 Casi particolari

Quando nella zona OMI non è disponibile alcun intervallo di quotazioni riferito a tipologie corrispondenti alla destinazione prevalente di microzona, la zona OMI non concorre alla determinazione del *valore medio di mercato aggiornato di microzona*. Più in generale detto valore non è determinabile, qualora la zona ovvero le zone OMI corrispondenti alla microzona esaminata non risultino valorizzate.

1.9 Rapporto di microzona

Per ogni microzona per la quale è stato calcolato il *valore medio di mercato aggiornato di microzona* VM_i e il *valore medio catastale di microzona* VC_i (indipendentemente se riferito a R, T1, T2 o T7), il *rapporto di microzona* R_i , risulta uguale a:

$$R_i = \frac{VM_i}{VC_i}$$

Il rapporto di microzona non è calcolabile per:

- le microzone a prevalente destinazione residenziale per le quali $K_i=100\%$, vale a dire microzone dove si riscontra presenza esclusiva di u.i.u. di categorie residenziali marginali, e nessuna valorizzazione è disponibile in OMI per le stesse tipologie;
- le microzone per le quali non è stato calcolato il valore medio catastale (VC_i) ricorrendo l'ipotesi di cui al paragrafo 1.7.2

1.10 Rapporto medio comunale di microzona

In ogni Comune si calcolerà il rapporto medio comunale di microzona R_i con riferimento all'insieme delle microzone comunali, interessate in relazione ai criteri selettivi sopra indicati.

$$\bar{R}_i = \frac{\sum_{i=1}^{mz} R_i}{mz}$$

2 FUNZIONE "VALIDA"

Il comando "*Valida*" consente di validare i dati elaborati e di poter successivamente produrre il file in formato excel da fornire al Comune. La funzione di validazione inibirà ulteriori aggiornamenti dei dati delle microzone.

3 FUNZIONE "PRODUCI FILE"

La funzione consente di produrre il file in formato excel che, per ogni microzona con destinazione prevalente R, T1, T2 o T7, riporta:

- *la destinazione;*
- *il valore medio catastale (V cat);*
- *il valore medio di mercato aggiornato (V omi);*
- *il rapporto di microzona (Rmz = V omi/V cat);*
- *il rapporto di soglia tra Rmz di ciascuna microzona e la media aritmetica dei valori Vmr relativi all'insieme delle microzone comunali interessate (Rcom).*

4 FUNZIONE "TRASMISSIONE AL COMUNE"

Permette di inserire:

- la data ed il protocollo di richiesta del Comune per ricevere i dati;
- la data ed il protocollo di invio del file excel al Comune, da parte dell'Ufficio competente.

Glossario

mz	numero totale di microzone del comune interessate in relazione ai criteri selettivi indicati nella presente nota tecnica.
m	numero totale di zone OMI contenute nella microzona
n_R	numero di u.i.u. totali di microzona censite nelle categorie catastali residenziali (A/1, ..., A/9 e A/11)
n_{Rmg}	numero di u.i.u. totali di microzona censite nelle categorie catastali residenziali marginali per significatività di presenza (A/1, A/7, A/8, A/9 e A/11)
k	coefficiente limite di significatività della presenza in una microzona delle u.i.u. censite nelle categorie residenziali marginali per significatività di presenza (A/1, A/7, A/8, A/9 e A/11)
$VM_i = \frac{\sum_{j=1}^m V_{zOMji}}{m}$	valore medio di mercato aggiornato della microzona i-esima
$VC_i = \frac{\sum_{u=1}^n r_{iu} \times 1,05 \times I}{\sum_{u=1}^n s_{iu}}$	valore medio catastale della microzona i-esima
I	moltiplicatore 100, 34 o 50 a seconda se VC_i si riferisca rispettivamente a R e T2, oppure a T1, oppure a T7.
s_i	superficie complessiva delle u.i.u. residenziali considerate per il calcolo del valore medio catastale di microzona;
sd_i	superficie delle u.i.u. residenziali disponibile in banca dati, calcolata in base ai criteri del DPR 138/98;
$sind_i$	superficie delle u.i.u. residuali, determinate in base alla consistenza del vano medio di ciascuna categoria catastale interessata; detta consistenza viene determinata come quoziente tra la superficie Sdi ed il numero di vani corrispondente.
$R_i = \frac{VM_i}{VC_i}$	rapporto valore medio di mercato aggiornato/valore medio catastale della microzona i-esima
$\overline{RC}_i = \frac{\sum_{i=1}^{mz} R_i}{mz}$	rapporto medio comunale di microzona
$rs_i = \frac{R_i}{\overline{RC}_i}$	rapporto di soglia di microzona