DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO AI FINI DELLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ'

Art. 31, comma 48 Legge 448/1998 come modificato dall'art. 22bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108 di conversione del DL 77/2021, entrato in vigore dal 31/07/2021

Il corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie è determinato come segue:

Cp = [60% (Vv + Rd)/2 - Co] x Mp

dove:

Cp = Corrispettivo per unità Immobiliare

60% = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito dall'Art. 31 comma 48 della legge n. 448/1998

Vv = Valore Venale attuale dell'area

Rd = Reddito Dominicale area rivalutato

Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati

Mp = Quota Millesimale alloggio, box e relative pertinenze

IMMOBILE SITO IN VIA DELLA COSTITUZIONE N.48, FOGLIO 10 MAPP. 1030 Sub11 e Sub22

Valore del terreno edificabile ai fini delle dichiarazioni Ici (Imu) terreni con effetto dal 01/01/2008:

- destinazione di P.R.G. "B3" Commenda Est: 250,00 €/mq

- superficie: 1124 mq

Vv (Valore Venale): €/mq 250,00 x 1124 mq = 281.000 €

Rd = 12,18 € (luglio 1976)

Coefficiente rivalutazione: 9,493 (luglio 1976 / Marzo 2022)

Rd rivalutato = 12,18 x 9,687 = 117,99 €

Importo oneri di concessione gia' versati:

Gennaio 1981: £ 1.982.849 (comprensivi di IVA 15%) = € 1.024,06

Gennaio 1981: £ 9.461.038 = € 4.886,22

Aggiornamento Istat:

Gennaio 1981 su Marzo 2022 – coefficiente rivalutazione 4,721

Importo corrispettivo oneri rivalutato:

Co= (1.024,06 € + 4.886,22 €) x 4,721 = € 27.902,43

Quota millesimale Sub 11 e Sub 22: 105,93

Importo totale per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà:

Cp = [60% (281000 + 117,99)/2 - 27902,43] x 105,93/1000 = 5.977,94

Superficie catastale dell'immobile: 84 mq (Sub 11) + 12mq*0,5 (sub22) = 90 mq < 125mq essendo la superficie catastale inferiore a 125 mq si applica il limite massimo di 5.000 €

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE
Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020

Convenzione Rep. 14163 del 08/01/1981

CC_{48} = Corrispettivo art. 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare = 105,93

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 99

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione = 41,17 (Gennaio 1981 – Marzo 2022)

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli = CC_{48} x QM x 0,5 x (ADC-ATC)/ADC

CRV = 1745,98

ulteriore riduzione di cui all'Art. 1 co.3 (convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni):

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie = CRV x 0,5

CRVs = 1745,98 * 0,5 = 872,99

IMPORTO TOTALE: 5.000,00 + 872,99 = 5872,99