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 GASPARE SPONTINI N. 6, CENSUARIO DI ROVIGO, FOGLIO 16, MAPP. 1215 Sub 38 e Sub 39 IN QUARTIERE SAN PIO X SUD

Quota millesimale Sub 38 e Sub 39: 38,500 millesimi

Valore del terreno edificabile ai fini delle dichiarazioni Ici (Imu) terreni con effetto dal 01/01/2008:
destinazione di P.R.G.: "Zona B3" – San Pio X Sud: 165,00 €/mq (1774 mq)
"Parcheggio": 150,00 €/mq (20 mq)

Vv (Valore Venale): €/mq 165,00 x 1774 mq + €/mq 150,00 x 20 mq = 295.710,00 €

Reddito Dominicale = Lire 27.597 (Aprile 1981) (mappale 1215)
Lire 16 (Luglio 1976) (mappale 1077)
Lire 1647 (Gennaio 1990) (mappale 1078)
Rd rivalutato = 66,55 €

Importo corrispettivo oneri di concessione gia' versati:
Lire 5.258.214 (Aprile 1981)
Lire 7.358.977 (Ottobre 1981)
Lire 7.358.977 (Aprile 1982)
Lire 7.358.977 (Ottobre 1982)
Lire 7.358.977 (Aprile 1983)

Oneri Rivalutati a Maggio 2022: 69.756,47 €

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

Cp = [60% (295.710,00 + 66,55)/2 - 69.756,47] x 38,500/1000 = € 730,60

Superficie catastale dell'immobile: 91 mq (Sub 38) + 29mq*0,5 (sub 39) = 105,5 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. 34694 del 28/04/1981

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

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare = 38,500

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 99

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione = 41,21 (Aprile 1981 – Luglio 2022)

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli = CC_{48} x QM x 0,5 x (ADC-ATC)/ADC
CRV = 213,09 €

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 = 213,09 * 0,5 = 106,55 €

IMPORTO TOTALE: 730,60 + 106,55 = 837,15