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. 18/D, CENSUARIO DI ROVIGO, FOGLIO 10, MAPP. 187 Sub 16 e Sub 36 IN QUARTIERE COMMENDA EST

Quota millesimale Sub 16 e Sub 36: 53,93 millesimi

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 mappale 187 = 1848 mq

Vv (Valore Venale): €/mq 250,00 x 1848 mq = 462.000,00 €

Rd = 20,03 € (Gennaio 1979)

Coefficiente rivalutazione: 6,849 (Gennaio 1979 / Maggio 2022)

Rd rivalutato = 20,03 x 6,849 = 137,19 €

Importo corrispettivo oneri di concessione gia' versati relativamente ai mappali oggetto della concessione (Foglio 10 Mapp. 1015, 1036 e 187, Foglio 12 Mapp. 1008) per una superficie complessiva di 3482 mq (convenzione integrativa Rep 44695): (£9.097.458) = € 4.698,44

Aggiornamento Istat Dicembre 1979 su Maggio 2022 – coefficiente rivalutazione 5,828

Importo corrispettivo oneri rivalutato e rapportato alla superficie del solo mappale n. 187:

€ 4.698,44 x 5,828 = € 27.382,51 x (1848 mq / 3482 mq) = € 14.532,70

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

Cp = [60% (462.000,00 + 137,19)/2 - 14.532,70] x 53,93/1000 = € 6.693,17

Superficie catastale dell'immobile: 113 mq (Sub 16) + 13mq*0,5 (sub 36) = 119,5 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. 44911 del 05/12/1979

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

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare = 53,93

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 99

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione = 42,58 (Dicembre 1979 – Luglio 2022)

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

CRV = 1.907,22 €

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 = 1.907,22 * 0,5 = 953,61 €

IMPORTO TOTALE: 5.000,00 + 953,61 = 5.953,61