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 G. SAVONAROLA N.18F, SEZ. C, FOGLIO 7 MAPP. 814 Sub20 e Sub12

Quota millesimale Sub 20 e Sub 12: 128,65 millesimi

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

- destinazione di P.R.G. "COA – PEEP Approvati", zona Borsea: 60,00 €/mq

- superficie: 702 mq

Vv (Valore Venale): €/mq 60,00 x 702 mq = 42.120,00 €

Rd = 7,54 € (Agosto 1981)

Coefficiente rivalutazione: 4,362 (Agosto 1981 / Maggio 2022)

Rd rivalutato = 7,54 x 4,362 = 32,89 €

Importo oneri di concessione gia' versati:

Dicembre 1983: £ 5.467.878 = € 2.823,92
Aprile 1985: £ 2.476.656 = € 1.279,09
Ottobre 1985: £ 2.476.656 = € 1.279,09
Aprile 1986: £ 2.476.656 = € 1.279,09
Ottobre 1986: £ 2.476.656 = € 1.279,09

Aggiornamento Istat:

Dicembre 1983 su Maggio 2022 – coefficiente rivalutazione 3,130
Aprile 1985 su Maggio 2022 – coefficiente rivalutazione 2,775
Ottobre 1985 su Maggio 2022 – coefficiente rivalutazione 2,686
Aprile 1986 su Maggio 2022 – coefficiente rivalutazione 2,602
Ottobre 1986 su Maggio 2022 – coefficiente rivalutazione 2,556

Importo corrispettivo oneri rivalutato:

Co= 2.823,92 x 3,130 + 1.279,09 x 2,775 + 1.279,09 x 2,686 + 1.279,09 x 2,602 + 1.279,09 x 2,556 = 22.421,53 €

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

Cp = [60% (42.120,00 + 32,89)/2 - 22.421,53] x 128,65/1000 = € -1.257,64 ==> 0,00 €

L'importo risulta negativo pertanto la somma da versare è pari a zero

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. 16395 del 21/12/1983

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

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare = 128,65

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 99

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione = 38,58 (Dicembre 1983 – Luglio 2022)

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli = CC_{48} x QM x 0,5 x (ADC-ATC)/ADC
CRV = 0,00 €

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 = 0,00 * 0,5 = 0,00 €