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. 10 quinquies della Legge 22 maggio 2022 n. 51 di conversione del Decreto Legge 21 marzo 2022 n.21

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

Cp = [60% Vv - 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
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/A, CENSUARIO DI ROVIGO, FOGLIO 10, MAPP. 1015 Sub 7 e Sub 38 IN QUARTIERE COMMENDA EST

Quota millesimale Sub 7 e Sub 38: 56,53 millesimi

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

- destinazione di P.I. "B" (ex B3) – Commenda Est: 250,00 €/mq

- Superficie F. 10, mappale 1015 e F. 12 mappale 1008 (da visura catastale) = 1635 mq

Vv (Valore Venale): €/mq 250,00 x 1635 mq = 408.750,00 €

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 Aprile 2025 – coefficiente rivalutazione 6,392

Importo corrispettivo oneri rivalutato e rapportato alla superficie dei soli mappali n. 1015 e 1008 (superficie alla data della stipula della convenzione):

€ 4.698,44 x 6,392 = € 30.032,43 x (1634 mq / 3482 mq) = € 14.093,33

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

Cp = [60% (408.750,00) - 14.093,33] x 56,53/1000 = € 13.067,29

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 e Rep. 44965 del 19/12/1979

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

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare = 56,53

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 99

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione = 45,5 (Dicembre 1979 – Giugno 2025)

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli = CC_{48} x QM x 0,5 x (ADC-ATC)/ADC
CRV = 3.530,81 €

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 = 3.530,81 * 0,5 = 1.765,41 €

IMPORTO TOTALE: 13.067,29 + 1.765,41 = € 14.832,70