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.48, FOGLIO 10 MAPP. 1030 Sub7 e Sub18

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

- destinazione di P.I. "B 3.173" (assimilabile zona B3) Commenda Est: 250,00 €/mq

- superficie: 1124 mq

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

Importo oneri di concessione gia' versati:

Gennaio 1981: £ 1.724.216 = € 890,48

Gennaio 1981: £ 9.461.038 = € 4.886,22

Aggiornamento Istat:

Gennaio 1981 su Agosto 2025 – coefficiente rivalutazione 5,232

Importo corrispettivo oneri rivalutato:

Co= (890,48 € + 4.886,22 €) x 5,232 = € 30.223,69

Quota millesimale Sub 7 e Sub 18: 97,87

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

Cp = [(60% 281.000,00) - 30.223,69] x 97,98/1000 = 13.558,11

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 = 97,87

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 99

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione = 44,75 (Gennaio 1981 – Ottobre 2025)

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli = CC_{48} x QM x 0,5 x (ADC-ATC)/ADC
CRV = 3.714,79 €

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 = 3.714,79 * 0,5 = € 1.857,40

IMPORTO TOTALE: 13.558,11 + 1.857,40 = **€ 15.415,51**