



Legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31 commi 45 e seguenti. Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, IV comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della medesima Legge, precedentemente all'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, per la cessione del diritto di proprietà.
Recepimento del Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 Settembre 2020, n. 151 e nuove disposizioni di cui alla Legge 29 luglio 2021 n. 108 e Legge 20 maggio 2022 n. 51.

CRITERI E METODO DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO INDICATIVO VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI E DEI CORRISPETTIVI

CALCOLO DEL VALORE VENALE DELL'AREA

acquisizione dei valori di mercato immobiliare mediante la banca dati dell'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in base a indagini di mercato e comparazione dei valori dichiarati negli atti di compravendita nelle zone previste nel comune, con l'utilizzo di indici e coefficienti di abbattimento necessari per la fattispecie che si riassume nella seguente formula

$$VVA = (SP \times OMI \times IA \times CT) \times KA$$

dove

VVA = valore venale area

SP = superficie di pavimento realizzabile

OMI = valore medio per la zona di ubicazione dell'immobile secondo i valori OMI

IA = indice di abbattimento (percentuale di incidenza dell'area nuda)

CT = coefficiente teorico fisso (percentuale dei costi d'acquisto/oneri fiscali e finanziari/utile del costruttore ecc)

KA = coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento

Per l'individuazione dell'indice di abbattimento (*IA*) e del coefficiente teorico fisso (*CT*) il riferimento è agli indici riportati dalla rivista specializzata "Il consulente immobiliare" de "Il Sole 24 ore" che per la zona di Venezia e Mestre Terraferma indica i seguenti coefficienti:

I.A.: Centro Storico 68% Isole 45% Terraferma 36%

C.T.: 65%

Dove *IA x C.T.* = incidenza dell'area nuda o costo netto prima dell'inizio della costruzione.

Per la stima vengono presi in considerazione i seguenti *KA*:

- (*KA=0,90*) si considera il 90% del valore base per l'area fabbricabile la cui superficie superi i 2000 mq
- poiché l'unica voce relativa allo stato conservativo degli immobili sempre presente nelle schede OMI è quella di "OTTIMO" tale valore sarà ridotto in base alla vetustà degli edifici stessi:



- (KA=0,95) si considera il 95% del valore base per l'area fabbricabile qualora gli edifici realizzati abbiano una vetustà di oltre 10 anni
- (KA=0,90) si considera il 90% del valore base per l'area fabbricabile qualora gli edifici realizzati abbiano una vetustà oltre 20 anni;
- (KA=0,85) si considera il 85% del valore base per l'area fabbricabile qualora gli edifici realizzati abbiano una vetustà di oltre 40 anni
- (KA =0,90) si considera il 90% del valore base per l'area fabbricabile qualora sia a carico del concessionario/proprietario la manutenzione dell'area pubblica
- i valori soggetti a variazione saranno aggiornati annualmente, facendo riferimento alle quotazioni contenute nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate mentre per l'indice di abbattimento (IA) e per il coefficiente teorico fisso (CT) viene fatto riferimento ai valori individuati dalla rivista specializzata "Il consulente immobiliare" de "Il Sole 24 ore". Tale aggiornamento avverrà con disposizione dirigenziale.
- la tabella che segue (allegato 1 e allegato 2) comprende i valori OMI di cui avvalersi per l'anno 2022;
- è prevista la riduzione degli importi così determinati in misura pari al 60%, come previsto dall'art. 31 comma 48 della Legge 448/1998;
- è prevista la sottrazione degli oneri già versati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I.) verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree;

CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO ART. 31 COMMI 45, 46, 47 e 48 L. 23/12/1998 n. 448

Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà o sostituzione della convenzione originaria:

- Acquisizione pro-quota della piena proprietà dell'area precedentemente concessa in diritto di superficie, previo pagamento di un corrispettivo e sostituzione della convenzione originaria con una nuova convenzione di durata ventennale diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- in caso di piena proprietà dell'area e di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, previo pagamento di un corrispettivo e sostituzione della convenzione originaria con una nuova convenzione di durata ventennale diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di proprietà e quella di stipulazione della nuova convenzione;

$$Cc.48 = (60\% VVA - OR) * QM$$

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

VVA = valore venale area



OR = corrispettivo pagato dall'operatore al momento della stipula della convenzione rivalutato sulla base della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree;

QM = quota millesimale dell'unità minima;

Sostituzione della convenzione a scalare in relazione alla durata residua del vincolo

anni residui	percentuale da applicare	
	vincolo trentennale	vincolo ventennale
	a decorrere dal 25° anno	a decorrere dal 15° anno
fra i 30 e i 29 anni	-	-
fra i 29 e i 28 anni	-	-
fra i 28 e 27 anni	-	-
fra i 27 e i 26 anni	-	-
fra i 26 e i 25 anni	-	-
Fra i 25 e i 24 anni	50,00%	-
Fra i 24 e i 23 anni	48,00%	-
Fra i 23 e i 22 anni	46,00%	-
Fra i 22 e i 21 anni	44,00%	-
Fra i 21 e i 20 anni	42,00%	-
Fra i 20 e i 19 anni	40,00%	-
Fra i 19 e i 18 anni	38,00%	-
Fra i 18 e i 17 anni	36,00%	-
Fra i 17 e i 16 anni	34,00%	-
Fra i 16 e i 15 anni	32,00%	-
Fra i 15 e i 14 anni	30,00%	30,00%
Fra i 14 e i 13 anni	28,00%	28,00%
Fra i 13 e i 12 anni	26,00%	26,00%
Fra i 12 e gli 11 anni	24,00%	24,00%
Fra gli 11 e i 10 anni	22,00%	22,00%
Fra i 10 e i 9 anni	20,00%	20,00%
Fra i 9 e gli 8 anni	18,00%	18,00%
Fra gli 8 e i 7 anni	16,00%	16,00%
Fra i 7 e i 6 anni	14,00%	14,00%
Fra i 6 e i 5 anni	12,00%	12,00%
Fra i 5 e i 4 anni	10,00%	10,00%



Fra i 4 e i 3 anni	8,00%	8,00%
Fra i 3 e i 2 anni	6,00%	6,00%
Fra i 2 ed 1 anno	4,00%	4,00%
Fra 12 a 0 mesi	2,00%	2,00%

**CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DEL CORRISPETTIVO ART. 31 COMMA 49 BIS L.
23/12/1998 n. 448**

Rimozione dei vincoli convenzionali

- Rimozione – affrancazione dai vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone massimo di locazione e del diritto di prelazione al Comune, per le unità minime residenziali e funzionali alla residenza (commerciale, artigianale e direzionale), escluse attività alberghiero-ricettive, in diritto di piena proprietà o in diritto di superficie;

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

- Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.
- Non potranno avvalersi dell'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone massimo di locazione e dell'eventuale diritto di prelazione al Comune, le unità minime in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della Legge del 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati;



- che in caso di fruizione di mutuo agevolato per l'acquisto della casa, ovvero, di beneficio di un contributo in conto capitale erogato dalla Regione o dallo Stato, dovranno essere rispettate le previsioni di cui all'art. 20 della L. 179/1992.