

Trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali

ALLOGGI EX LEGGE 167/62, NOVITA' NORMATIVE SUL CALCOLO DEI CORRISPETTIVI

Il Legislatore è intervenuto nuovamente sulla procedura e le modalità di calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli alloggi realizzati ai sensi della ex Legge 167/62.

Sulla Gazzetta Ufficiale del 29 giugno 2022 è stata, infatti, pubblicata la Legge n. 79/2022 che interviene sul calcolo dei corrispettivi recentemente modificati con la Legge 51/2022 in vigore dal 21 maggio scorso.

Quest'ultima norma, in particolare, è intervenuta eliminando i limiti massimi di € 5.000 (previsti per alloggi e pertinenze la cui superficie catastale residenziale è inferiore ai 125 mq) e di 10.000 euro (previsti per alloggi e pertinenze superiori a 125 mq) che erano stati introdotti alla fine del mese di luglio 2021 con la Legge 108/2021.

La Legge ora in vigore prevede una fase transitoria di salvaguardia per le domande di trasformazione e di affrancazione che sono state presentate entro il **21 maggio 2022** a cui, quindi, si potranno applicare i citati limiti massimi (5.000 o 10.000 euro secondo la superficie di riferimento) ai corrispettivi. Per le richieste presentate dal 22 maggio 2022 si applicherà la disciplina che è possibile approfondire proseguendo nella lettura della pagina.

Trasformazione del diritto di superficie in proprietà e rimozione vincoli soggettivi

COME ATTIVARE LA PROCEDURA

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.

COME VIENE DETERMINATO IL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI

Il valore viene determinato sulla base di modalità definite per legge. La norma in vigore recentemente integrata con modifiche e integrazioni è la [Legge del 23 dicembre 1998 n. 448](#) nella quale vengono stabiliti i criteri per il calcolo dei corrispettivi.

Per calcolo del Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà riferito alle unità immobiliari assegnate si applica la seguente formula:

$$C=[(V_v \times 60\%) - \text{oneri concessori del diritto di superficie rivalutati}] \times QM$$

dove:

C = Corrispettivo trasformazione

V_v = Valore venale

QM = Quota millesimale

Per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione si applica la seguente formula:

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

dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998 (corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà)

QM = Quota millesimale

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:

$$CRV_s = CRV * 0,5$$

dove:

CRV_s = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

AGGIORNAMENTI/PRECISAZIONI

Con la Legge 51/2022 sono state apportate alcune modifiche alla norma di riferimento L. 448/1998 fin qui descritte e vigenti dal 21 maggio 2022.

Per le istanze presentate successivamente all'entrata in vigore della suddetta norma ovvero pervenute dopo il 21 maggio 2022 si applicherà la procedura fin qui descritta.

Per le istanze depositate in data precedente al 21 maggio 2022 e in corso di definizione si specifica che con la L. 79/2022 viene precisato che “Sono fatte salve le procedure di cui all'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, relative alle istanze già depositate dai soggetti interessati fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione ...”

pertanto verranno applicate le regole vigenti alla data di presentazione delle istanze già stabilite dalla Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 17/03/2022 avente ad oggetto “PROCEDURE DI RISCATTO DEGLI ALLOGGI PEEP, SIA IN DIRITTO DI SUPERFICIE CHE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. DEFINIZIONE NUOVO CRITERIO DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVI DOVUTI AI SENSI DELL'ART. 22 BIS DELLA LEGGE N.108 DEL 29.07.2021. APPROVAZIONE MODULISTICA E SCHEMI DI CONVENZIONE”