

I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

degli immobili nei piani di
edilizia economica e popolare

COMPRAVENDITA
IMMOBILE

Modera:

Geom. Fabio De Castro

Relatori:

Geom. Dario Varrà

Geom. Mattia Palma

Geom. Paolo Massucci

Intervengono:

Ing. Antonio Cristiano

Direttore della Direzione Edilizia Pubblica, Dipartimento Attuazione Urbanistica

Arch. Eleonora Ambrogli

Responsabile del servizio affrancazioni e trasformazioni di Roma Capitale

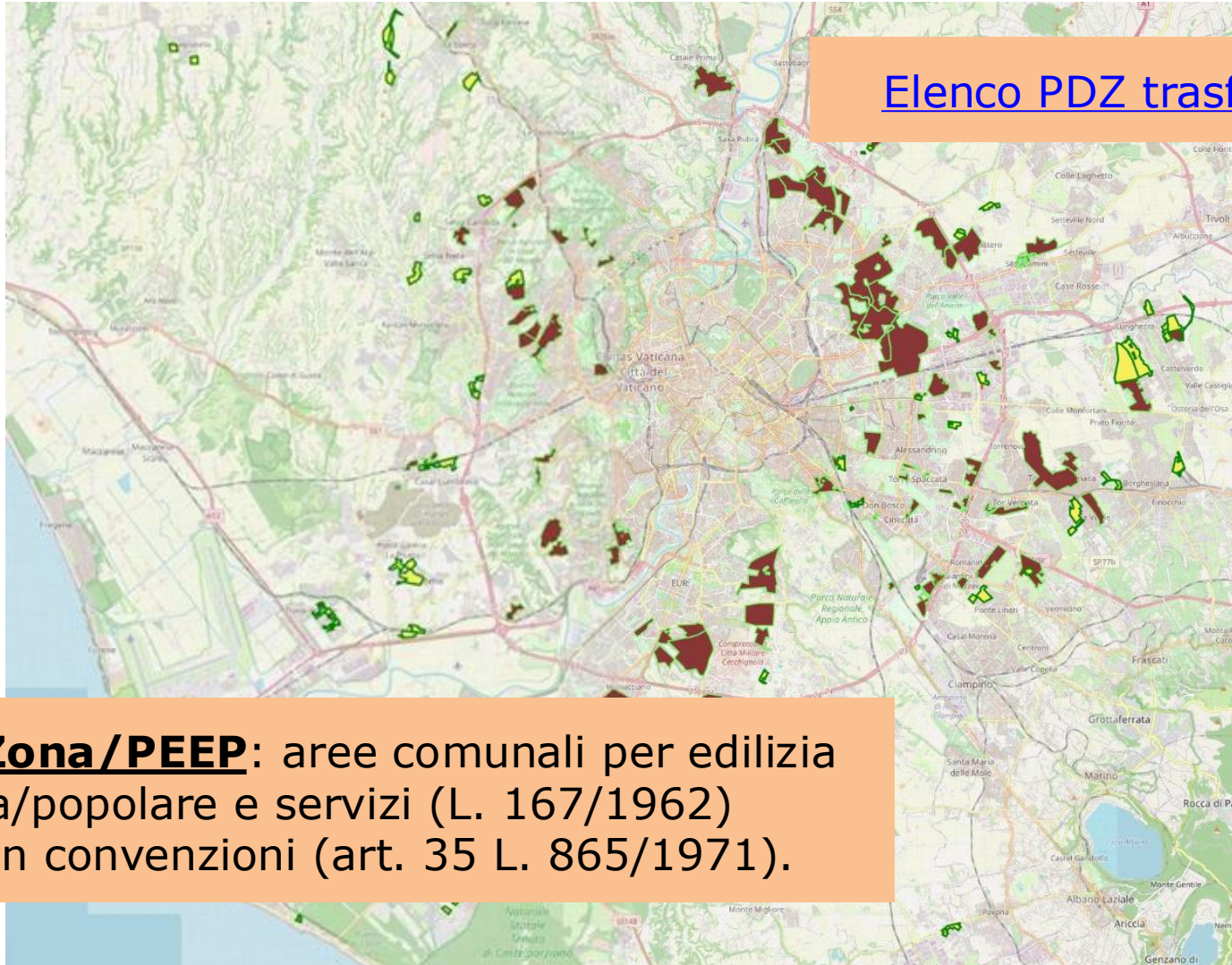
AMBITO APPLICATIVO

Parleremo dei **piani di edilizia economica e popolare** (*cd. PEEP*), di cui alle **leggi n. 167/1962 e n. 865/1971**, ed in particolare, degli immobili aventi come oggetto:

- la **piena proprietà** (*20 anni*) o
- il **diritto di superficie** (*99 anni*)

Che sono **SOGGETTI A CONVENZIONE** di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971

Elenco PDZ trasformabili



Piani di Zona/PEEP: aree comunali per edilizia economica/popolare e servizi (L. 167/1962) attuate con convenzioni (art. 35 L. 865/1971).

L'EDILIZIA SU PIANI DI ZONA (L. 167/62)

REGIME	DESCRIZIONE
Edilizia convenzionata	Convenzione trascritta: criteri prezzo massimo cessione e/o locazione, obblighi (art. 35 L. 865/71).
Edilizia popolare/ERP (c.d. agevolata)	Realizzazione pubblica per IACP/enti (L. 560/1993).
Edilizia sovvenzionata	«Sottocategoria» ERP, in cui enti pubblici (Stato, Comuni, ATER/IACP, POSTE, INA, ecc.) finanziano totalmente la costruzione.
Edilizia mista	Edificata con Edilizia Sovvenzionata o Popolare/ERP, ma con Convenzione art. 35 L. 865/1971.

Rimozione dei vincoli economici (prezzo massimo di cessione e/o locazione) derivanti da convenzioni PEEP, tramite **atto trascritto e corrispettivo** calcolato (oggi) con D.M. 151/2020;
«AFFRANCAZIONE»

Passaggio **da diritto di superficie a piena proprietà del suolo** (su quota millesimale) ex art. 31 L. 448/1998, con atto notarile e corrispettivo;
«TRASFORMAZIONE»

Stima del prezzo massimo di cessione, per compravendite di immobili soggetti al vincolo del prezzo massimo di cessione (art. 35 L. 865/1971).

LE PRINCIPALI LEGGI

CHE REGOLAMENTANO O MODIFICANO QUESTO QUADRO NORMATIVO

- **Legge 167/1962**
- Legge 865/1971
- Legge 448/1998
- Legge 106/2011

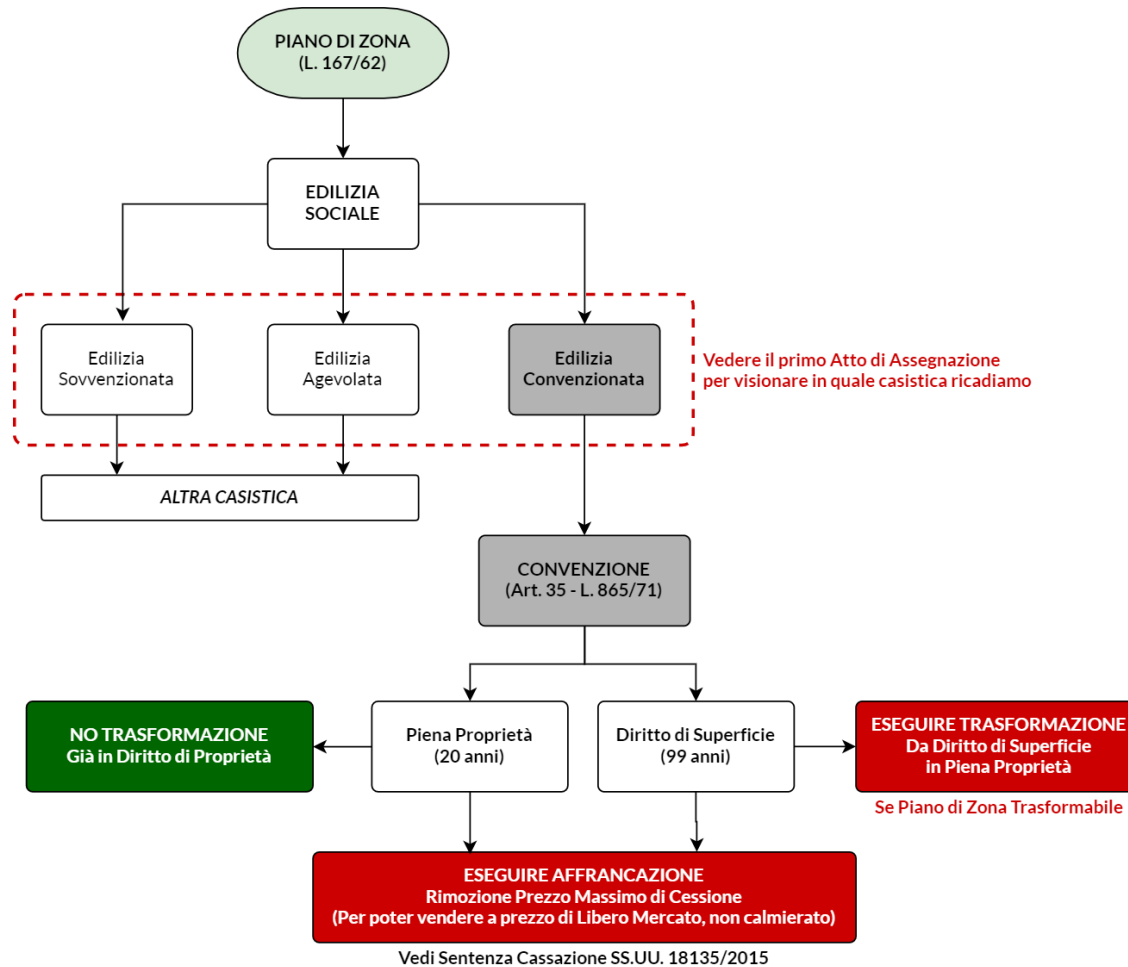
LEGGE n. 167/1962

Con questa legge, lo stato Italiano programma delle zone metropolitane con l'intento di destinarle all'edilizia residenziale popolare.

Tali aree chiamate *P.E.E.P.* (*Piani di Edilizia Economico Popolare*) sono concesse al fine di immettere sul mercato e a prezzi contenuti case, servizi urbani e sociali per garantire tali benefici anche ai ceti meno abbienti.

In sintesi

**LO STATO ITALIANO LEGIFERA PER LA PRIMA VOLTA LA
CREAZIONE DEI PIANI DI ZONA SPECIFICI PER
ABITAZIONI E SERVIZI ECONOMICO-POPOLARI**



FAQ - Procedura delle Affrancazioni

(Comune di Roma)

21. Sono sottoposti alla procedura di affrancazione anche gli immobili appartenenti al patrimonio immobiliare di Enti Pubblici o Privati (ATER, Ferrovie dello Stato S.p.a., Poste Italiane S.p.a. ed Enti Assicurativi) o loro aventi causa, se ricadenti in Piani di Zona?

Gli interventi inerenti programmi di **edilizia sovvenzionata**, *realizzati da ATER, o comunque realizzati da Enti Pubblici o Privati (Ferrovie dello Stato S.p.a., Poste Italiane S.p.a. ed Enti Assicurativi)*, sono regolamentati dalla normativa speciale di cui alla **L.560/1993**, recante "norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" **e comunque convenzionati ex art.35 della Legge 865/1971.**

Pertanto, in ordine al regime da valere sempre per il primo trasferimento degli stessi, stante il carattere di specialità delle norme in questione, vige il combinato disposto della normativa speciale di riferimento di cui sopra, **nonché le norme alla stessa correlate o richiamate in quanto applicabili.**

L'EDILIZIA SU PIANI DI ZONA (L. 167/62)

REGIME	DESCRIZIONE
Edilizia convenzionata	Convenzione trascritta: criteri prezzo massimo cessione e/o locazione, obblighi (art. 35 L. 865/71).
Edilizia popolare/ERP (c.d. agevolata)	Realizzazione pubblica per IACP/enti (L. 560/1993).
Edilizia sovvenzionata	«Sottocategoria» ERP, in cui enti pubblici (Stato, Comuni, ATER/IACP, POSTE, INA, ecc.) finanziano totalmente la costruzione.
Edilizia mista	Edificata con Edilizia Sovvenzionata o Popolare/ERP, ma con Convenzione art. 35 L. 865/1971.

LEGGERE SEMPRE L'ATTO DI ASSEGNAZIONE (*PROVENIENZA*)

ARTICOLO 1^

- I signori [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente
per l'intero, vendono con le garanzie di legge ai signori [REDACTED]
[REDACTED], che con le mo-
dalità infraspesificate accettano ed acquistano, la proprietà
superficiaria delle seguenti porzioni del fabbricato sito in
In Comune di Roma, via [REDACTED]
e precisamente:

ticoli uno, tre, cinque, sei, sette, otto, nove e dieci dell'allegato suddetto e in particolare si impegnano di osservare tutti gli obblighi previsti nella convenzione con il Comune di Roma di concessione del diritto di superficie per 99 anni a mio rogito del [REDACTED] rep.n. [REDACTED] di cui all'allegato "A", confermando peraltro la parte acquirente di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti all'art.9 della medesima convenzione, quali riportati all'articolo 6 dell'allegato "A", per essere acquirente dei beni in oggetto.

- ART. 2. - CONSENSO - OGGETTO - CATASTO - PREZZO - QUOTE-
TANZA - La società venditrice [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, sotto l'osservanza di
quanto contenuto nel suddetto allegato "A" e nel presente at-
to, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e in dirit-
to vende e trasferisce alla parte acquirente [REDACTED]
che, quale bene personale ai sensi dell'art.179 lettera f)
del C.C., a tali condizioni accetta ed acquista l'intera pie-
na proprietà superficiaria delle seguenti porzioni immobiliari,
con la quota pertinente di beni comuni e/o condominiali a
norma di legge e di convenzione, facenti parte del fabbricato
sito in Comune di ROMA, località Laurentino, piano di zona n.
38, Comparto "T5" del Settore S.E.1, meglio rappresentato
graficamente nella planimetria generale indicativa che si
trova allegata al verbale di deposito del regolamento di con-
dominio, avente accesso dal numero civico centosettantadue
[REDACTED] (scale "A" e "B"), realizzato
nell'esercizio del diritto di superficie e, come espressamen-
te dichiara la parte venditrice anche ai sensi della legge 28
febbraio 1985 n.47, in conformità di progetti approvati e in
base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n.
[REDACTED] del [REDACTED] e successive [REDACTED] del 28
giugno [REDACTED] e variante n. [REDACTED], e precisa-

giante e sostanziale, concernente assegnazione, prezzi, condi-
zioni e dichiarazioni relativi alla presente assegnazione e
di approvare e confermare integralmente quanto contenuto nel
documento stesso e in tutti gli atti e documenti in esso men-
zionati, impegnandosi per sè, successori ed aventi causa ad
osservare gli obblighi comunque in essi contenuti o da essi
regolati o derivanti, trattandosi nel caso specifico di edi-
lizia convenzionata-agevolata esse approvano specificamente
le clausole di cui agli articoli uno, tre, cinque, sei, set-
te, otto, nove, dieci e undici dell'allegato suddetto e in
particolare si impegnano ad osservare tutti gli obblighi pre-
visti nelle convenzioni con il Comune di Roma di concessione
del diritto di superficie per 99 (novantanove) anni, rinnova-
bile, a mio rogito del [REDACTED] e
del [REDACTED] rep.n. [REDACTED]; ciascuna parte asse-
gnataria inoltre si impegna a non usare e disporre dell'al-
loggio oggetto della presente assegnazione, in contrasto con
le prescrizioni dell'atto stesso e delle leggi in esso ri-
chiamate e conferma di essere in possesso dei requisiti sog-
gettivi per essere assegnataria di alloggi di edilizia econo-
mica e popolare.

ULTERIORI INFORMAZIONI DALLA VISURA CATASTALE

**(SOLO PER DIRITTO DI
SUPERFICIE – NO PROPRIETA')**



Data: 09/04/2024 Ora: 16.52.22

Segue

Visura n.:

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2024

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: Particella: Sub.:

INTESTATI

1	COMUNE. DL ROMA, sede in ROMA (RM)	02438750586*	(4) Diritto del concedente 1/1
---	------------------------------------	--------------	--------------------------------

Unità immobiliare dal 17/08/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1					6		A/7	4	6 vani	Totale: 83 m ² Totale:residue aree scoperte ⁺⁺ : 80 m ²	Euro 898,64	

LE PRINCIPALI LEGGI

**CHE REGOLAMENTANO O MODIFICANO
QUESTO QUADRO NORMATIVO**

- Legge 167/1962
- **Legge 865/1971**
- Legge 448/1998
- Legge 106/2011

LEGGE n. 865/1971

Con questa legge, lo stato Italiano permette di assegnare in **diritto di Superficie/Proprietà** e con il vincolo di un **Prezzo massimo di Cessione** (o **locazione**) tutte le aree precedentemente individuate con la Legge 167/62, cioè le aree viste in precedenza per l'edilizia economico-popolare:

- **Si regola il reperimento di terreni (espropriati) su cui costruire i summenzionati edifici;**
- **Si istituiscono le CONVENZIONI tra i Comuni e le cooperative edilizie/impres.**

Si era prevista la possibilità di costruire con politiche edilizie agevolate, ovvero con costi di realizzazione ed urbanizzazione più vantaggiosi e direttamente su terreni comunali o espropriati secondo le esigenze del Piano di Zona al fine di eseguire l'opera.

LEGGE n. 865/1971

CONVENZIONI TRA COMUNE E
COOPERATIVE EDILIZIE



DIRITTO DI
SUPERFICIE/PROPRIETÀ



PREZZO MASSIMO DI
CESSIONE

Da tener conto che con la Legge n. 865/1971 **ancora non era possibile**:

- **Riscattare** la piena proprietà dell'area
- **Vendere/locare a prezzo di mercato**, ma solo a Prezzo Massimo di Cessione/Locazione

LE PRIME DELIBERE DI ROMA

Il Comune di Roma recepisce in attuazione della normativa nazionale e delibera:

DELIBERA N. 980/1973

DELIBERA N. 3767/1975

Approvazione capitolina per i nuovi schemi di convenzione, sanzioni, criteri, e norme specifiche in tema di Edilizia Economico-Popolare.

In sintesi

**QUESTE SONO (LE PRIME) DELIBERE CHE LEGIFERANO A ROMA
IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DIRITTO DI SUPERFICIE**

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Il concetto di “**Prezzo Massimo di Cessione**” nasce con la *Legge n. 865/1971*, introdotta nell’ambito dell’Edilizia Residenziale Pubblica con l’obiettivo di **favorire la realizzazione di alloggi a prezzi calmierati**.

- Attraverso tale disciplina, **i Comuni concedevano aree alle cooperative edilizie o alle imprese costruttrici mediante specifiche Convenzioni urbanistiche ex art. 35 L. 865/1971**, imponendo però una serie di vincoli e condizioni finalizzati a mantenere gli immobili accessibili economicamente.
- Tra questi vincoli assume particolare importanza il cosiddetto “Prezzo Massimo di Cessione” (PMC), **ovvero il prezzo massimo al quale l’alloggio può essere venduto**.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Il PMC non veniva determinato liberamente dal proprietario, **ma calcolato secondo criteri stabiliti nella Convenzione stipulata con il Comune**, tenendo conto, ad esempio:

- del costo dell'area;
- dei costi di urbanizzazione;
- dei costi di costruzione;
- dei parametri previsti dalla Convenzione stessa.

Veniva quindi predisposta una specifica tabella riepilogativa contenente:

- il corrispettivo massimo di cessione degli alloggi
- il valore delle pertinenze;
- i criteri di aggiornamento del prezzo nel tempo.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Elemento fondamentale è che il PMC, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza e in particolare della **Sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 18135/2015**, **non riguarderebbe soltanto il primo assegnatario dell'immobile, ma anche i successivi trasferimenti, salvo preventiva affrancazione del vincolo.**

In sostanza, secondo tale orientamento:

- anche i successivi proprietari sarebbero tenuti a rivendere l'immobile entro il prezzo massimo convenzionato, **fino alla cessazione o rimozione dei vincoli previsti dalla Convenzione.**

Il corrispettivo massimo di cessione può inoltre essere aggiornato nel tempo secondo i criteri previsti dalla singola Convenzione urbanistica, mediante parametri di rivalutazione stabiliti dall'Amministrazione competente.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Ad oggi, il Comune di Roma ha inoltre pubblicato alcune tabelle ufficiali relative al **calcolo del Prezzo Massimo di Cessione per specifici Piani di Zona**, tra cui:

- Municipio IV – PdZ C1
Torraccia;
- Municipio IV – PdZ C26
Via di Tor Cervara;
- Municipio IV – PdZ D1
Casal Monastero;
- Municipio V – PdZ C24
Via Longoni;
- Municipio VI – PdZ B4
Castelverde;
- Municipio VI – PdZ C2
Lunghezza;
- Municipio VI – PdZ C25
Borghesiana Pantano;
- Municipio IX – PdZ 46
Spinaceto;
- Municipio IX – PdZ C8
Casal Brunori;
- Municipio X – PdZ 11V
Dragoncello;
- Municipio X – PdZ B8
Madonna;
- Municipio X – PdZ C10
Malafede;
- Municipio XI – PdZ B39
Ponte Galeria;
- Municipio XI – PdZ B50
Monte Stallonara;
- Municipio XII – PdZ B25
Massimina;
- Municipio XIV – PdZ B32
Torresina;
- Municipio XIV – PdZ B44
Torresina 2;
- Municipio XIV – PdZ B47
La Storta Stazione;
- Municipio XIV – PdZ B49
Pian Saccoccia;
- Municipio XIV – PdZ B51
Via Ponderano;
- Municipio XV – PdZ B20
Cesano;
- Municipio XV – PdZ B24
Cerquetta.

[Prezzi massimi di
cessione alloggi](#)

**TABELLA PREZZI MASSIMI DI CESSIONE
PROPRIETA' INDIVISA**

EDILIZIA AGEVOLATA NUOVE COSTRUZIONI - DIRITTO DI SUPERFICIE

PROGRAMMA COSTRUTTIVO SOVVENZIONATO Legge 492/75

Soc. Coop. Ed. a r.l. **MARGHERITA**

Sede legale **Viale Giulio Cesare,71**

Asseg.ne nel **P.Z. B20 CESANO**

Roma

Comp. R2/p

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE al mq €

1.209,83

N. app.li	COOPERATIVA	CORPO	Villino	Superficie Utile Appart.to	SUP. N.R. DIRETTE		Coeff. Rip. Base = a+0,6b	Vano scala e locale di servizio	SOMMA SUP. DIRETTE b1+b2+b3+c	BOX AUTO MQ	SUPERFICIE VIRTUALE	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE	Finanziata
					Balconi	Cantina							
Totali				a	b1	b2	c	d	a+0,6(b+c+d+m)	SVxPREZZO			
1	MARGHERITA	A	1	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
2	MARGHERITA	A	2	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
3	MARGHERITA	A	3	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
4	MARGHERITA	A	4	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
5	MARGHERITA	A	5	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
6	MARGHERITA	A	6	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
7	MARGHERITA	A	7	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
8	MARGHERITA	A	8	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
9	MARGHERITA	A	9	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
10	MARGHERITA	A	10	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
11	MARGHERITA	A	11	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
12	MARGHERITA	A	12	85,87	19,52	7,51	75,93	10,89	37,92	32,36	128,04	€ 154.906,78	SI
13	MARGHERITA	B	13	103,46	18,12	8,56	88,86	12,74	39,42	32,36	146,53	€ 177.276,56	SI
TOTALI				1133,90	252,36	98,68	1000	143,39	494,43	420,68	1683,01	€ 2.036.157,96	

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Come ottenere la Tabella riepilogativa del Corrispettivo Massimo di Cessione?

La Tabella riepilogativa del PMC è *generalmente* allegata agli atti di trasferimento degli immobili realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata ex art. 35 L. 865/1971.

La documentazione viene conservata presso:
Direzione Edilizia Pubblica

Dipartimento Attuazione Urbanistica di Roma Capitale

La Tabella può essere richiesta esercitando il **diritto di accesso agli atti** ai sensi *della L. 241/1990*.

LE PRINCIPALI LEGGI

**CHE REGOLAMENTANO O MODIFICANO
QUESTO QUADRO NORMATIVO**

- Legge 167/1962
- Legge 865/1971
- **Legge 448/1998**
- Legge 106/2011

LEGGE n. 448/1998

Con questa legge si può (finalmente) **trasformare il Diritto di Superficie in Piena Proprietà**, **ma non vendere a libero mercato**.

Il Comune di Roma in attuazione della Legge n. 448/1998, recepisce («solo» cinque anni dopo) la delibera n. 54/2003, definendo quanto segue:

**AREA SU PIANI DI ZONA
(L. 167/62)**

**SI - TRASFORMAZIONE
DIRITTO DI
SUPERFICIE**

con Delibera n. 54/2003

**NO - AFFRANCAZIONE
PREZZO MASSIMO DI
CESSIONE**

LE PRINCIPALI LEGGI

**CHE REGOLAMENTANO O MODIFICANO
QUESTO QUADRO NORMATIVO**

- Legge 167/1962
- Legge 865/1971
- Legge 448/1998
- **Legge 106/2011**

LEGGE n. 106/2011

Con questa legge si può (finalmente) **rimuovere il Prezzo Massimo di Cessione/Locazione (mediante Affrancazione)**, potendo permettere di vendere a Libero Mercato.

Il Comune di Roma in attuazione della Legge n. 106/2011, recepisce («solo» quattro anni dopo) con la delibera n. 35/2015 e successiva 40/2016, definendo quanto segue:

**AREA SU PIANI DI ZONA
(L. 167/62)**

**SI - TRASFORMAZIONE
DIRITTO DI SUPERFICIE**

Già possibile con Delibera n. 54/2003

**SI - AFFRANCAZIONE
PREZZO MASSIMO DI CESSIONE**

con Delibera n. 40/2016

***N.B.: La Legge n. 106/2011 darà spazio interpretazione alla famosa
Sentenza di Cassazione a SS.UU. 18135/2015***

LEGGE 448/1998

(ART 47 – *Trasformazione Diritto Superficie*)

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, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. **Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione,** i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...]

LEGGE 448/1998

(ART 49-bis – *Affrancazione Prezzo Massimo di Cessione/Locazione*)

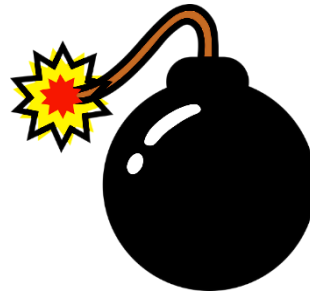
I vincoli relativi alla **determinazione del prezzo massimo di cessione** delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle **convenzioni** di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, [...] **possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento,** con atto pubblico o scrittura privata autenticata, [...] per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo.

SENTENZA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE n.18135 del 16/09/2015

SENTENZA CASSAZIONE SEZ. UNITE n.18135 del 16/09/2015

La sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 18135 del 16 settembre 2015 **sancisce che i vincoli di vendita seguono l'immobile per tutta la durata della convenzione, a meno che non sia stata stipulata una convenzione ad hoc tra privato cittadino e comune.**



SENTENZA CASSAZIONE SEZ. UNITE n.18135 del 16/09/2015

*Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione - peraltro presente nell'art. 31, comma 49-bis, della Legge numero 448 del 1998 [...] - si mostra coerente con l'opzione di fondo per la **non perpetuità dei vincoli**, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e **di cui si ha significativa conferma** non solo nella previsione, già nell'originario impianto della Legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma **anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le Convenzioni** per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della Legge n. 448 del 1998, **dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione**".*

SENTENZA CASSAZIONE SEZ. UNITE n.18135 del 16/09/2015

Sintesi...

la Corte Costituzionale ha definitivamente stabilito che **il vincolo del prezzo massimo di cessione** previsto nelle **convenzioni in proprietà** e nelle convenzioni di **trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** è da **INTENDERSI DECADUTO ALLA DATA DI SCADENZA DELLA CONVENZIONE MEDESIMA**, al pari di tutti gli altri vincoli.

ROMATODAY

POLITICA

Affrancazioni, dal Campidoglio arriva la svolta: "Via il vincolo sul prezzo se si è proprietari da 20 anni"

La giunta Gualtieri approva una delibera che cambia le prospettive per molti romani: si potrà vendere e affittare a costo di mercato senza avanzare alcuna istanza in Comune



Affrancazione dal prezzo massimo di vendita degli immobili realizzati nei piani di zona, svolta da parte del Campidoglio: la giunta, con una delibera approvata martedì 21 dicembre, determina lo scioglimento di ogni vincolo dopo 20 anni in diritto di proprietà. Quindi i proprietari di appartamenti inseriti all'interno dei quartieri nati con la legge 167/62 e convenzionati ex articolo 35 della legge 865/71,

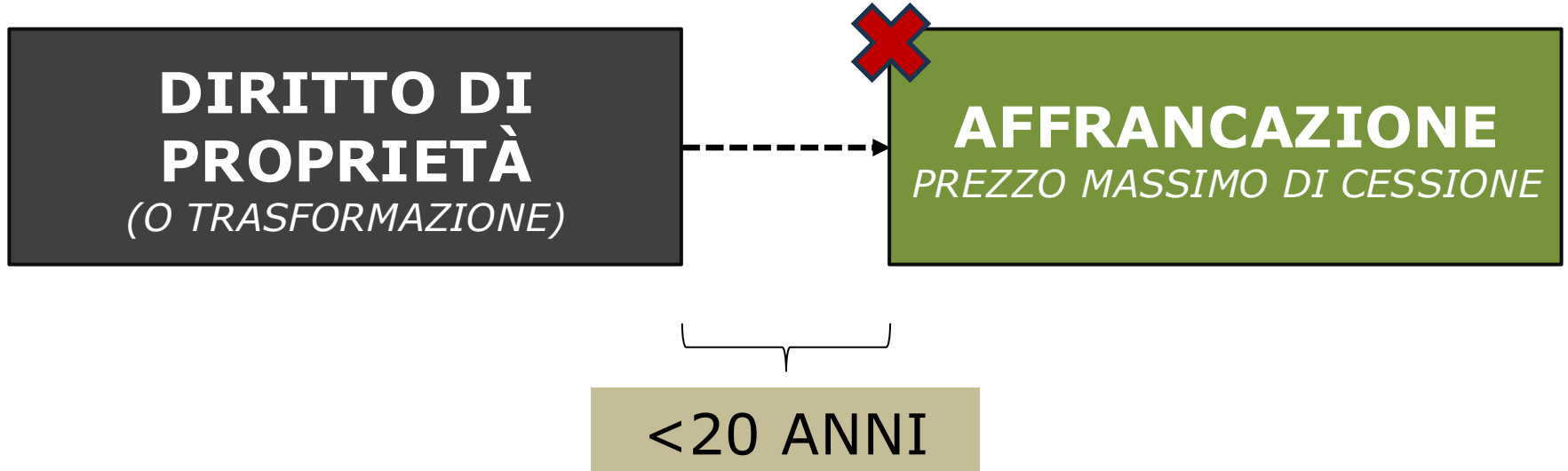
APPLICAZIONE

SENTENZA

DELLA CORTE COSTITUZIONALE

N° 210/2021

IMMOBILI IN PIANI DI ZONA CON CONVENZIONE ORIGINARIA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ (20 ANNI)



ROMA 

Protocollo RC n. 42837/2021

Deliberazione n. 10

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2022

VERBALE N. 11

Seduta Pubblica dell'1 febbraio 2022

Presidenza: CELLI

L'anno 2022, il giorno di martedì 1 del mese di febbraio, alle ore 14,09 nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è riunita l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Svetlana CELLI la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 28 Consiglieri:

Amodco Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valcria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Carpano Francesco Filippo, Celli Svetlana, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Di Stefano Marco, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Marinone Lorenzo, Melito Antonella, Michetelli Cristina, Nanni Dario, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Parrucci Danicle, Stampete Antonio, Tcmpesta Giulia, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Alemanni Andrea, Barbato Francesca, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Ciani Paolo, Cicculi Michela, De Gregorio Flavia, De Priamo Andrea, De Santis Antonio, Diaco Daniele, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Matone Simonetta, Meleo Linda, Mennuni Lavinia, Mussolini Rachele, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico e Santori Fabrizio.

La Presidente constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Velocchia Maurizio.

(OMISSIS)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Pietro Paolo MILETI.

(OMISSIS)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 162ª proposta nel sottoriportato testo così come emendato:

162ª Proposta (Dec. G.C. n. 133 del 16 dicembre 2021)

Presa d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23.09.2021. Cessazione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà.

Premesso che

con la Sentenza n. 18135 del 16 settembre 2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite è stato affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo degli alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 su aree Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una Convenzione Integrativa a rimuoverlo;

l'Amministrazione capitolina, al fine di conformarsi alla Sentenza di cui al punto precedente, nel tempo, ha adottato le seguenti deliberazioni per regolamentare l'istituto dell'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze che di seguito si riportano:

- Deliberazioni del Commissario Straordinario n. 33/2015 e n. 40/2016;
- Deliberazioni di Giunta Capitolina n. 13/2016, n. 108/2016 e n. 95/2017;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA DELIBERA

di prendere atto dei principi di diritto contenuti nella Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23 settembre 2021 e conseguentemente riconoscere che il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà, ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998), è da intendersi decaduto per effetto dello scadere della durata della Convenzione, alla pari degli altri vincoli convenzionali di natura oggettiva e soggettiva;

di stabilire che, per gli effetti di cui al punto precedente, ai fini dell'individuazione concreta della durata di ciascuna Convenzione, si farà riferimento ai seguenti criteri:

- A** a) riguardo le Convenzioni già dall'origine sottoscritte in diritto di piena proprietà si farà riferimento alla durata stabilita nella Convenzione medesima;
- B** b) nei casi di Convenzione in diritto di proprietà ma quale trasformata poiché originariamente stipulata in diritto di superficie, la durata della Convenzione trasformata è stabilita in anni 20 (venti) quali derivanti dall'applicazione del comma 46, lettera a), dell'art. 31 delle Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii., norma che a riguardo stabilisce la suddetta durata di 20 (venti) anni; detta durata è da computarsi diminuendo del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione dell'atto di trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà;

- **NON AUTOMATICA**
- **DI DIFFICILE
APPLICAZIONE**

Il Comune di Roma, a seguito della *Deliberazione A.C. n. 10/2022*, ha pubblicato **specifiche FAQ** interpretative *finalizzate a chiarire le principali casistiche applicative relative agli immobili convenzionati, con particolare riferimento:*

- agli immobili in diritto di proprietà antecedenti alle riforme 1992 – 1996;
- agli immobili trasformati da diritto di superficie a piena proprietà;
- alla durata dei vincoli convenzionali;
- all'eventuale necessità di procedere con affrancazione/rimozione del PMC.

Di seguito analizzeremo le FAQ più rilevanti, spiegandole in modo pratico ed operativo, evidenziando gli effetti concreti sulla commerciabilità degli immobili e sulle valutazioni notarili e tecniche.

FAQ DELIBERA 10/2022

FAQ - Regime proprietà antecedente 1992-1996

Nel caso degli immobili in diritto di proprietà con Convenzioni ex art. 35 L. 865/71 stipulate anteriormente alle riforme del 1992 e del 1995/1996, **il Comune di Roma ritiene, in linea generale, che i vincoli convenzionali originariamente previsti possano considerarsi estinti per effetto dell'entrata in vigore della L. 179/1992**, che ha abrogato parte della disciplina previgente.

- Tuttavia, la stessa Amministrazione riconosce come, ancora oggi, **non esistano orientamenti giurisprudenziali, notarili ed interpretativi univoci circa l'effettiva permanenza, estinzione o eventuale natura perpetua dei vincoli derivanti dalle Convenzioni originarie**, soprattutto per quelle stipulate anteriormente alle riforme normative degli anni 1992-1996.

FAQ - Regime proprietà antecedente 1992-1996

Secondo il Comune, pertanto, la **valutazione deve essere svolta caso per caso**, mediante ricostruzione dell'intera storia convenzionale dell'immobile, verificando:

- il contenuto della Convenzione originaria;
- eventuali Convenzioni sostitutive;
- eventuali trasformazioni intervenute nel tempo;
- la possibile permanenza di vincoli di natura pattizia-convenzionale.

In tali casistiche, **il Comune di Roma rimette quindi la valutazione finale al Notaio ed alle parti**, i quali potranno ritenere opportuno procedere comunque con la Convenzione di rimozione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione ex art. 31 comma 49-bis L. 448/98, **al fine di garantire maggiore certezza giuridica e piena commerciabilità dell'immobile.**

FAQ - Regime proprietà antecedente 1992-1996

Affrancazione - procedura semplificata

ID istanza:



Avviso decadimento dei vincoli

Si comunica che per le convenzioni redatte dal 1992 e vecchie più di 20 anni i vincoli sono decaduti, l'immobile è libero e non ha quindi senso proseguire con la procedura

Premendo su 'Chiudi' si chiuderà il processo di richiesta d'istanza. Se si reputa di aver sbagliato la compilazione dei dati premere il tasto 'Indietro' e apportare le dovute correzioni

LISTA

INDIETRO

ANNULLA ISTANZA

CHIUDI

FAQ - Delibera 10 pag. 8 casistica

Ipotesi teorica di calcolo

Questa FAQ è estremamente importante perché il Comune di Roma chiarisce il proprio criterio di calcolo della durata dei vincoli convenzionali e, soprattutto, **quando un immobile possa considerarsi effettivamente libero da vincoli oppure ancora soggetto ad affrancazione.**

La FAQ distingue due macro-categorie:

- immobili **nati direttamente in piena proprietà (CASO A)**;
- immobili originariamente in diritto di superficie e **successivamente trasformati in piena proprietà (CASO B)**.

FAQ - Delibera 10 pag. 8 casistica

Ipotesi teorica di calcolo

- Nel primo caso (**piena proprietà ab origine – CASO A**), il criterio è relativamente semplice: la durata dei vincoli coincide con quella prevista dalla singola Convenzione. Pertanto, decorso il termine convenzionale (es. 20 anni), i vincoli cessano automaticamente.
- Nel secondo caso, invece, (**immobili trasformati da diritto di superficie a piena proprietà – CASO B**), il Comune introduce un criterio fondamentale: il termine ventennale non decorre dalla trasformazione, ma dalla Convenzione originaria in diritto di superficie.

In pratica, secondo il Comune di Roma, la trasformazione da diritto di superficie a piena proprietà non fa ripartire integralmente un nuovo vincolo ventennale. Dal nuovo termine di 20 anni deve infatti essere **sottratto** il periodo già trascorso tra:

- la Convenzione originaria in diritto di superficie;
- la successiva Convenzione di trasformazione in piena proprietà.

FAQ - Delibera 10 pag. 8 casistica

Ipotesi teorica di calcolo

Nel "Caso A" rientrano gli immobili nati direttamente in piena proprietà.

CASO A1:

Convenzione stipulata nel 2000 con durata ventennale. *I vincoli convenzionali scadono quindi nel 2020.*

- *Essendo già decorso il ventennio, l'immobile deve considerarsi libero da vincoli e non necessita di affrancazione.*

CASO A2:

Convenzione stipulata nel 2010 con durata ventennale. La scadenza dei vincoli avverrà nel 2030. *Nel 2022 risultano trascorsi soltanto 12 anni, pertanto residuano ancora 8 anni di vincoli convenzionali.*

- *In tale periodo l'immobile potrebbe necessitare di affrancazione per la rimozione anticipata del PMC e del canone massimo di locazione.*

FAQ - Delibera 10 pag. 8 casistica

Ipotesi teorica di calcolo

Nel "Caso B" rientrano invece gli immobili originariamente assegnati in diritto di superficie e **successivamente trasformati in piena proprietà**.
È proprio questa la casistica più importante affrontata dalla Delibera 10/2022.

CASO B1

Convenzione originaria in superficie: 2000.
Trasformazione in piena proprietà: 2022.

Il Comune chiarisce che il termine ventennale decorre comunque dalla Convenzione originaria del 2000.

- Pertanto: $2000 + 20 \text{ anni} = 2020$. Al momento della trasformazione (2022), il ventennio è già decorso da due anni.
- **Conclusione: i vincoli sono già cessati e l'immobile è immediatamente libero.**

FAQ - Delibera 10 pag. 8 casistica

Ipotesi teorica di calcolo

Nel "Caso B" rientrano invece gli immobili originariamente assegnati in diritto di superficie e **successivamente trasformati in piena proprietà**.
È proprio questa la casistica più importante affrontata dalla Delibera 10/2022.

CASO B2

Convenzione originaria in superficie: 2010.

Trasformazione in piena proprietà: 2017.

Tra la Convenzione originaria e la trasformazione sono trascorsi 7 anni.

Il Comune sottrae tali 7 anni ai 20 anni complessivi di vincolo:

$20 - 7 = 13$ anni residui.

- I vincoli residuano quindi per ulteriori 13 anni dalla trasformazione:
 $2017 + 13 = 2030$.
- **Conclusione: l'immobile resterà vincolato fino al 2030.**

FAQ - Delibera 10 pag. 8 casistica

Ipotesi teorica di calcolo

Nel "Caso B" rientrano invece gli immobili originariamente assegnati in diritto di superficie e **successivamente trasformati in piena proprietà**.
È proprio questa la casistica più importante affrontata dalla Delibera 10/2022.

CASO B3

Convenzione originaria in superficie: 2005.
Trasformazione in piena proprietà: 2019.

Tra superficie e trasformazione sono trascorsi 14 anni.

Residuo vincoli: $20 - 14 = 6$ anni.

- Pertanto: $2019 + 6 = 2025$.
- **Conclusione: i vincoli cessano nel 2025.**

FAQ - Delibera 10 pag. 8 casistica

Ipotesi teorica di calcolo

Nel "Caso B" rientrano invece gli immobili originariamente assegnati in diritto di superficie e **successivamente trasformati in piena proprietà**.
È proprio questa la casistica più importante affrontata dalla Delibera 10/2022.

CASO B4

Convenzione originaria in superficie: 2002.
Trasformazione in piena proprietà: 2022.

Tra le due Convenzioni sono trascorsi esattamente 20 anni.

- Pertanto: $20 - 20 = 0$.
- **Il Comune chiarisce che, in questo caso, i vincoli cessano contestualmente alla trasformazione e l'immobile risulta immediatamente libero.**

FAQ - Delibera 10 pag. 8 casistica

Ipotesi teorica di calcolo

Il principio fondamentale espresso dalla FAQ è quindi il seguente:

- **Per gli immobili trasformati da diritto di superficie a piena proprietà**, la cessazione dei vincoli **coincide sempre con il compimento di 20 anni dalla Convenzione originaria in superficie**, e non dalla data della trasformazione.

DIRITTO DI SUPERFICIE

Tipologia Convenzione	Prezzo Massimo Cessione	Prezzo Massimo Cessione <i>(vendite successive alle prime)</i>	Affrancazione <i>(Rimozione Prezzo Massimo Cessione)</i>	Osservazioni
Ante Legge 865/71	No , ma poteva essere previsto pattiziamente	No , ma poteva essere previsto pattiziamente	No , se non è previsto pattiziamente un prezzo massimo di cessione	Ai sensi dell'art. 36, L. 865/71, le disposizioni dell'art. 35 della medesima legge non si applicano per le aree P.E.E.P. assegnate alle cooperative edilizie ovvero imprese di costruzione in data antecedente l'entrata in vigore della Legge 865/71 (31 /10/1971).
ex art. 35, comma 8, L. 865/71	Si	Si	Si , ex art. 31, comma 49bis, L. 448/1998	Durata massima della convenzione da un minimo di 60 anni ad un massimo di 99 anni, rinnovabile.

DIRITTO DI PROPRIETA'

Tipologia Convenzione	Prezzo Massimo Cessione	Prezzo Massimo Cessione <i>(vendite successive alle prime)</i>	Affrancazione <i>(Rimozione Prezzo Massimo Cessione)</i>	Osservazioni
Ante Legge 865/71	No , ma poteva essere previsto pattizamente	No , ma poteva essere previsto pattizamente	No , se non è previsto pattizamente un prezzo massimo di cessione	Ai sensi dell'art. 36, L. 865/71, le disposizioni dell'art. 35 della medesima legge non si applicano per le aree P.E.E.P. antecedente l'entrata in vigore della L. 865/71(31 /10/1971).
ex art. 35, ante 1992 (L. 179/92 Ferrarini-Botta)	Si	Si , ma il vincolo è da intendersi decaduto alla scadenza della convenzione	No , in quanto è già trascorso il termine di 20 anni di durata della convenzione	Convenzioni disciplinate dai vecchi commi 13-19 dell'art. 35, L. 865/1971.
ex art. 35, dal 1992 (L. 179/92 Ferrarini-Botta) al 1996 (L. 662/96)	No , ma poteva essere previsto pattizamente	No , ma poteva essere previsto pattizamente	No , in quanto è già trascorso il termine di 20 anni di durata della convenzione	A seguito dell'abrogazione dei commi 15-19 dell'art. 35, L. 865/71, tali convenzioni erano disciplinate solo dai commi 13 e 14 ante L. 662/1996 che non prevedevano alcun vincolo.
ex art. 35, post 1996 (L. 662/96)	Si , ex art. 8, L. 10/1977 poi trasfuso nell'art. 18 del d.P.R. 380/2001	Si , ex art. 31, comma 49ter, L. 448/1998, ma fino alla scadenza della convenzione (20 anni)	Si , ex art. 31, comma 49ter, L. 448/1998 se le parti vogliono affrancare prima della scadenza della convenzione. Altrimenti il vincolo decade decorsi 20 anni dalla stipula della Convenzione	Vds. Sentenza della Corte Costituzionale n. 210/2021 e la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 10 del 01/02/2022

N.B.: Nelle Convenzioni stipulate prima della L. 662/1996, spesso mancava l'indicazione della durata convenzionale.

SENTENZA DI CASSAZIONE

SS.UU. n. 21348 del 06/07/2022

(in aggiunta alle SEZIONI UNITE n.18135 del 16/09/2015)

SENTENZA DI CASSAZIONE A SEZIONI UNITE N. 21348/2022

Conferma della Permanenza del Vincolo del Prezzo Massimo di Cessione: La sentenza ribadisce che il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili **persiste fino a quando non viene rimosso attraverso la procedura di affrancazione** di cui all'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448 del 1998. *Questo è un punto cruciale, in quanto conferma la necessità dell'affrancazione per liberare l'immobile da tale vincolo e consentirne la vendita a prezzo di mercato.*

Equiparazione del Regime Giuridico (PEEP e Extra PEEP): Un aspetto centrale della sentenza è la **sostanziale equiparazione del regime giuridico** del vincolo del prezzo massimo di cessione. Viene stabilito che tale vincolo sussiste sia per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 (le cosiddette **convenzioni PEEP**, relative ai Piani di Edilizia Economico Popolare) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977 (le cosiddette **convenzioni Bucalossi o Extra PEEP**), successivamente trasfuse negli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380 del 2001.

SENTENZA DI CASSAZIONE A SEZIONI UNITE N. 21348/2022

Prima di questa sentenza, vi erano dubbi e interpretazioni divergenti sull'applicabilità del vincolo alle convenzioni Extra PEEP.

La Cassazione a Sezioni Unite ha chiarito che il vincolo si estende a entrambe le tipologie di convenzioni, rendendo l'affrancazione necessaria in entrambi i casi per la libera commerciabilità.

CONVENZIONI INTEGRATIVE

(immobili ex art. 35 L. 865/1971)

TRASFORMAZIONI EDILIZIE, AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO SUPERFICIARIO

Gli immobili realizzati su area P.E.E.P. ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971 nascono all'interno di un regime pubblicistico speciale.

La convenzione originaria:

- disciplina il rapporto tra Comune e soggetto attuatore;
- determina vincoli oggettivi e soggettivi;
- stabilisce criteri di determinazione del prezzo massimo di cessione;
- fissa durata e modalità di circolazione dell'immobile.

L'unità immobiliare non è "solo" un bene privato, ma è il risultato di un equilibrio economico-urbanistico fondato su:

costo calmierato dell'area;
obblighi di edilizia economico-popolare;
parametri costruttivi e tipologici;
vincoli temporali.

CONVENZIONI INTEGRATIVE

(immobili ex art. 35 L. 865/1971)

QUANDO SOGGETTO A CONVENZIONE INTEGRATIVA

- è oggetto di interventi soggetti a Permesso di Costruire,
- è oggetto di Ristrutturazione Edilizia "pesante",
- comporta demolizione e ricostruzione,
- comporta incremento di SUL/SUC,
- è interessato da cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante,
- è oggetto di condono edilizio,
- modifica il numero delle unità immobiliari,
- altera i millesimi e la superficie convenzionale,

allora occorre chiedersi:

L'intervento altera le condizioni economico-giuridiche della convenzione originaria?

Se la risposta è sì, la convenzione originaria non è più "coerente" con lo stato legittimo attuale.

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

Il metodo di rivalutazione del PMC è indicato nella convenzione
Per procedere alla stima occorrono 3 elementi fondamentali:

- **Tabelle PMC**
- **Coefficiente ISTAT sul costo della vita;**
- **Coefficiente di vetustà**

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

STIMA PMC

Cliccando potrai scaricare
il foglio di calcolo excel

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO	150.000.000,00 £	77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT	1,613	<u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO	124.956,75	€
Coefficiente vetustà		
anni	percentuale	
26	20%	
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo	47.488,21 €	
Vetustà	9.497,64 €	
PMC attualizzato	115.459,10 €	

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO	150.000.000,00 €	77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 RIVALUTA
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetusta		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		17.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE (P.M.C.)

STIMA Prezzo Massimo di Cessione

Inizio rivalutazione	LUGLIO	2000
Fine rivalutazione	MARZO	2026
IMPORTO ACQUISTO		150.000.000,00 £ 77.468,53 €
Coeff. rivalutazione ISTAT		1,613 <u>RIVALUTA</u>
IMPORTO RIVALUTATO		124.956,75 €
Coefficiente vetustà		
	anni	percentuale
	26	20%
Calcolo del prezzo massimo di cessione		
Δ prezzo		47.488,21 €
Vetustà		9.497,64 €
PMC attualizzato		115.459,10 €

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

Per procedere a determinare il canone di affrancazione dobbiamo aver preventivamente reperito, la seguente documentazione:

- **Convenzione**
 - **cubatura virtuale**
 - **corrispettivo convenzione**
- **Allegati alla convenzione**
 - **corrispettivo unitario SR**
 - **corrispettivo unitario SNR**
- **Tabelle millesimali**
- **Coefficiente ISTAT sul costo della vita;**

COMPARTO	CUBATURA DA CONVENZIONE COMPARTO	OPERATORE	(*) QUOTA PARTE CUBATURA UNITÀ EDILIZIA ¹
COMPARTO S	17600,00 mc (Residenziale)	PRIAMO III	17600 mc (Residenziale)

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 17600,00
B:Data di convenzione		22/10/1993
coeff. ISTAT		1,877
C:Oneri concessori		€ 825339,44
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 1549162,13
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 88,02
F:Valore Venale dell'aera	(Delibera n°40 del 06.05.2016)	€/mc 158,95
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 95,37
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 7,35

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		mc 17600,00
L:Cc48 Trasformazione totale per Immobile	(L=I*H)	€ 129360,00

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 17600,00
B:Data di convenzione		22/10/1993
coeff. ISTAT		1,877
C:Oneri concessori		€ 825339,44
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 1549162,13
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 88,02
F:Valore Venale dell'aera	(Delibera n°40 del 06.05.2016)	€/mc 158,95
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 95,37
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 7,35

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		mc 17600,00
L:Cc48 Trasformazione totale per Immobile	(L=I*H)	€ 129360,00

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 17600,00
B:Data di convenzione		22/10/1993
coeff. ISTAT		1,877
C:Oneri concessori		€ 825339,44
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 1549162,13
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 88,02
F:Valore Venale dell'aera	(Delibera n°40 del 06.05.2016)	€/mc 158,95
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 95,37
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 7,35

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		mc 17600,00
L:Cc48 Trasformazione totale per Immobile	(L=I*H)	€ 129360,00

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 17600,00
B:Data di convenzione		22/10/1993
coeff. ISTAT		1,877
C:Oneri concessori		€ 825339,44
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 1549162,13
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 88,02
F:Valore Venale dell'aera	(Delibera n°40 del 06.05.2016)	€/mc 158,95
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 95,37
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 7,35

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		mc 17600,00
L:Cc48 Trasformazione totale per Immobile	(L=I*H)	€ 129360,00

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 17600,00
B:Data di convenzione		22/10/1993
coeff. ISTAT		1,877
C:Oneri concessori		€ 825339,44
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 1549162,13
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 88,02
F:Valore Venale dell'aera	(Delibera n°40 del 06.05.2016)	€/mc 158,95
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 95,37
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 7,35

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		mc 17600,00
L:Cc48 Trasformazione totale per Immobile	(L=I*H)	€ 129360,00

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 17600,00
B:Data di convenzione		22/10/1993
coeff. ISTAT		1,877
C:Oneri concessori		€ 825339,44
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 1549162,13
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 88,02
F:Valore Venale dell'aera	DAC 113/2023 NUOVI VALORI VENALI	€/mc 158,95
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 95,37
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 7,35

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		mc 17600,00
L:Cc48 Trasformazione totale per Immobile	(L=I*H)	€ 129360,00

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 17600,00
B:Data di convenzione		22/10/1993
coeff. ISTAT		1,877
C:Oneri concessori		€ 825339,44
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 1549162,13
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 88,02
F:Valore Venale dell'aera	(Delibera n°40 del 06.05.2016)	€/mc 158,95
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 95,37
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 7,35

CALCOLO PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia

mc 17600,00

L:Cc48 Trasformazione totale per Immobile

(L=I*H)

€ 129360,00

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

CALCOLO TRASFORMAZIONE PER UNITÀ IMMOBILIARE

P: Conguaglio

€ 0,00

Q: Trasformazione unitaria

$Q=(L*QM)-P$

€ 2404,80

CALCOLO CANONE AFFRANCAZIONE

R: Abbattimento trasformazione unitaria

$(R=Q*0,5)$ € 1202,40

Esercizio

2023

Decorrenza termini assegnazione

22/10/1993

ATC (Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione)

gg 10790,00

ADC (Numero di anni di durata di convenzione)

gg 36160,00

$S:(ADC-ATC)/ADC$

0,70

T: CRV corrispettivo rimozione vincoli

$(CRV=R*S)$ € 841,68

U: CRVs: corrispettivo rimozione vincoli convenzione diritto di superficie

$(=CRV*0,5)$ € 420,84

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI AFFRANCAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

CALCOLO TRASFORMAZIONE PER UNITÀ IMMOBILIARE

P: Conguaglio		€ 0,00
Q: Trasformazione unitaria	$Q=(L*QM)-P$	€ 2404,80

CALCOLO CANONE AFFRANCAZIONE

R: Abbattimento trasformazione unitaria	$(R=Q*0,5)$	€ 1202,40
Esercizio		2023
Decorrenza termini assegnazione		22/10/1993
ATC (Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione)	gg	10790,00
ADC (Numero di anni di durata di convenzione)	gg	36160,00
$S:(ADC-ATC)/ADC$		0,70
T: CRV corrispettivo rimozione vincoli	$(CRV=R*S)$	€ 841,68
U: CRVs: corrispettivo rimozione vincoli convenzione diritto di superficie	$(=CRV*0,5)$	€ 420,84

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE

Per procedere a determinare il canone di trasformazione dobbiamo aver preventivamente reperito, la seguente documentazione:

- **Convenzione**
 - **cubatura virtuale**
 - **corrispettivo convenzione**
- **Allegati alla convenzione**
 - **corrispettivo unitario SR**
 - **corrispettivo unitario SNR**
- **Tabelle millesimali**
- **Coefficiente ISTAT sul costo della vita;**

COMPARTO	CUBATURA DA CONVENZIONE COMPARTO	OPERATORE	(*) QUOTA PARTE CUBATURA UNITÀ EDILIZIA ¹
14/A	18.000,00 mc (Residenziale)	SVIMCO SPA	18000 mc (Residenziale)

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 18.000,00
B:Data di convenzione		13/06/1980
coeff. ISTAT		5,847
C:Oneri concessori		€ 64.143,95
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 375.049,676
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 20,84
F:Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc 97,55
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 58,53
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 37,69

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		MC 18.000,00
L:Cc48 Trasformazione totale unità edilizia	(L=I*H)	€ 678.420,00

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE UNITARIA

P:Conguaglio già versato		€ 0,00
Q:Trasformazione per unità immobiliare	Q=(L*QM)-P	€ 9.728,54

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 18.000,00
B:Data di convenzione		13/06/1980
coeff. ISTAT		5,847
C:Oneri concessori		€ 64.143,95
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 375.049,676
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 20,84
F:Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc 97,55
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 58,53
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 37,69

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		MC 18.000,00
L:Cc48 Trasformazione totale unità edilizia	(L=I*H)	€ 678.420,00

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE UNITARIA

P:Conguaglio già versato		€ 0,00
Q:Trasformazione per unità immobiliare	Q=(L*QM)-P	€ 9.728,54

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 18.000,00
B:Data di convenzione		13/06/1980
coeff. ISTAT		5,847
C:Oneri concessori		€ 64.143,95
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 375.049,676
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 20,84
F:Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc 97,55
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 58,53
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 37,69

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		MC 18.000,00
L:Cc48 Trasformazione totale unità edilizia	(L=I*H)	€ 678.420,00

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE UNITARIA

P:Conguaglio già versato		€ 0,00
Q:Trasformazione per unità immobiliare	Q=(L*QM)-P	€ 9.728,54

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 18.000,00
B:Data di convenzione		13/06/1980
coeff. ISTAT		5,847
C:Oneri concessori		€ 64.143,95
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 375.049,676
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 20,84
F:Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc 97,55
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 58,53
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 37,69

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		MC 18.000,00
L:Cc48 Trasformazione totale unità edilizia	(L=I*H)	€ 678.420,00

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE UNITARIA

P:Conguaglio già versato		€ 0,00
Q:Trasformazione per unità immobiliare	Q=(L*QM)-P	€ 9.728,54

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 18.000,00
B:Data di convenzione		13/06/1980
coeff. ISTAT		5,847
C:Oneri concessori		€ 64.143,95
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 375.049,676
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 20,84
F:Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc 97,55
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 58,53
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 37,69

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		MC 18.000,00
L:Cc48 Trasformazione totale unità edilizia	(L=I*H)	€ 678.420,00

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE UNITARIA

P:Conguaglio già versato		€ 0,00
Q:Trasformazione per unità immobiliare	Q=(L*QM)-P	€ 9.728,54

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 18.000,00
B:Data di convenzione		13/06/1980
coeff. ISTAT		5,847
C:Oneri concessori		€ 64.143,95
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 375.049,676
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 20,84
F:Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc 97,55
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 58,53
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 37,69

**DAC 113/2023 NUOVI
VALORI VENALI**

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		MC 18.000,00
L:Cc48 Trasformazione totale unità edilizia	(L=I*H)	€ 678.420,00

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE UNITARIA

P:Conguaglio già versato		€ 0,00
Q:Trasformazione per unità immobiliare	Q=(L*QM)-P	€ 9.728,54

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 18.000,00
B:Data di convenzione		13/06/1980
coeff. ISTAT		5,847
C:Oneri concessori		€ 64.143,95
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 375.049,676
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 20,84
F:Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc 97,55
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 58,53
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 37,69

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		MC 18.000,00
L:Cc48 Trasformazione totale unità edilizia	(L=I*H)	€ 678.420,00

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE UNITARIA

P:Conguaglio già versato		€ 0,00
Q:Trasformazione per unità immobiliare	Q=(L*QM)-P	€ 9.728,54

ESEMPI PRATICI: CALCOLO DI TRASFORMAZIONE

DATI GENERALI ASSEGNAZIONE/COMPARTO

A:Cubatura da convenzione comparto		mc 18.000,00
B:Data di convenzione		13/06/1980
coeff. ISTAT		5,847
C:Oneri concessori		€ 64.143,95
D:Oneri concessori rivalutati	(D = C*ISTAT)	€ 375.049,676
E:Oneri concessori unitari rivalutati	(E=D/A)	€/mc 20,84
F:Valore Venale dell'aera	(Del A.C. 113/2023, 43/2024, D.D. QI/1629/2024)	€/mc 97,55
G:Abbattimento del Valore Venale	(G=F*0,6)	€/mc 58,53
H:Trasformazione unitaria	(H=G-E)	€/mc 37,69

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE PER UNITÀ EDILIZIA

I:Cubatura unità edilizia		MC 18.000,00
L:Cc48 Trasformazione totale unità edilizia	(L=I*H)	€ 678.420,00

CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE UNITARIA

P:Conguaglio già versato		€ 0,00
Q:Trasformazione per unità immobiliare	Q=(L*QM)-P	€ 9.728,54

Errori frequenti!

Cubatura

La cubatura da utilizzare per il calcolo di affrancazione e trasformazione è quella **virtuale** che, se non presente in convenzione, occorre reperirla negli allegati alla convenzione.

Errori frequenti!

Base millesimale

Una errata valutazione della base millesimale, ovvero il mancato scorporo delle superfici non residenziali porta ad ottenere un canone di affrancazione e/o trasformazione errato!

Errori frequenti!

Base millesimale

Verificare sempre che i millesimi utilizzati ricomprendano l'intera convenzione, e non solamente la palazzina!

Errori frequenti!

Scorporo corrispettivo

Nei fabbricati a destinazione mista (residenziale, commerciale e uffici) è sempre necessario, quando non indicato in convenzione, scorporare il corrispettivo secondo la SR e SNR

Ps. In questo caso occorrono gli allegati alla convenzione!

Errori frequenti!

Corrispondenza CT/CF

Nella trasformazione è obbligatorio verificare la corrispondenza tra dati catasto terreni e fabbricati, questo perché la richiesta di CDU verrà fatta secondo i dati catastali del CF inseriti

Errori frequenti!

Titolarità catastale

Sia per l'affrancazione che la trasformazione il portale recepisce immobili, titoli e quote in automatico. Una corretta intestazione catastale semplifica e agevola la compilazione.



Vi ringraziamo per l'attenzione

Commissione Consiliare Immobiliare, commercio e attività ricettive
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma
geom. Fabio De Castro | geom. Dario Varrà | geom. Mattia Palma | geom. Paolo Massucci