

## Modalità di calcolo sulla base del vigente Regolamento Aree Peep

### CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE

La formula di calcolo del corrispettivo (C) da corrispondere risulta così espressa:

$$C = \{(60\% * V_v) - C_o\} * Q_M$$

C = Corrispettivo di trasformazione (comma 48) per unità immobiliare

V<sub>v</sub> = Valore Venale attuale dell'area calcolato in base all'art. 37 DPR 327/2001

C<sub>o</sub> = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile (spese acquisizione area, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria versati o sostenuti per la realizzazione degli oneri di urbanizzazione);

60% = Riduzione nella misura del 60% stabilito dalla legge;

Q<sub>M</sub> = Quota millesimale alloggio di proprietà e relative pertinenze (mill./1000).

### CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER L'AFFRANCAZIONE DEI VINCOLI

Per la rimozione dei vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione si applica la seguente formula ai sensi del DM.151/2020:

$$CRV = C_c \cdot 48 \cdot Q_M \cdot 0,5 \cdot (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

C<sub>c</sub>. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31, c. 48, della legge n. 448 del 1998

Q<sub>M</sub> = Quota millesimale di proprietà

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:

$$CRV_s = CRV \cdot 0,5$$

CRV<sub>s</sub> = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

### CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SUCCESSIVA ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE / COMPRAVENDITA

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Il valore normale unitario = corrisponde al valore al mq di mercato di una unità immobiliare, come determinato dalla Agenzia delle Entrate.

Val OMI MIN e Val OMI MAX = valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K = media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula :  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$