

## Prezzo massimo di cessione e locazione

Cosa sono e da dove derivano

L'articolo 35 della legge n.865/71 prevede i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita.

Attraverso un suo incaricato il costruttore deve redigere le

convenzione, e depositarne copia al Comune di riferimento. Il prezzo massimo di cessione (costo della casa) in sintesi rispecchia attraverso un calcolo i costi di costruzione e gli oneri concessori, suddivisi poi in quote parte per immobile, tenendo conto di metrature costituenti e

**Il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione (e al prezzo massimo di locazione) per gli immobili in diritto di superficie, può essere rimosso solo attraverso la procedura di affrancazione, dopo almeno 5 anni dalla prima assegnazione, e vige solo per gli immobili residenziali e relative pertinenze.**

tabelle di "Prezzo massimo di cessione" tenendo conto di elementi essenziali previsti dalla

parametri in percentuale.

## Come si elimina il vincolo del prezzo massimo di cessione e locazione?

Tutti i proprietari di immobili in proprietà superficiaria di edilizia convenzionata, possono

eliminare il vincolo attraverso l'affrancazione, con la procedura S.I.A.T. digitalizzata on line del Comune di Roma.

## Edilizia Convenzionata

"CASA E DIRITTO"

"Nella nostra Costituzione il diritto all'abitare non è esplicitato formalmente ma è riconducibile a diversi articoli, in particolare all'art. 2, come "diritto inviolabile" della persona, ed espresso, varie volte, dalla Corte Costituzionale la quale ha affermato, che "creare le condizioni minime di uno Stato sociale, concorrere a garantire al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione. Anche il 47 ne fa esplicito richiamo:" La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme; disciplina, coordina e controlla l'esercizio del credito. Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, alla proprietà diretta coltivatrice e al diretto e indiretto investimento azionario nei grandi complessi produttivi del Paese. Per edilizia convenzionata in sintesi si intende una forma di edilizia "economica e popolare che nasce da un accordo tra entità di costruzione edilizia privata e Comuni, per far fronte alle esigenze abitative di categorie sociali più deboli con specifici requisiti soggettivi, il tutto derivante dalle leggi di riferimento 167/62 e 865/71. Le convenzioni normalmente si rifanno a quanto contenuto nell'art.35 della legge 865/71.

## Vendita e locazione senza affrancazione

L'immobile in diritto di superficie si può vendere e locare anche a prezzo massimo di cessione, senza affrancazione, in quel caso bisogna attuare la formula di calcolo per attualizzarlo con il coefficiente ISTAT e parametrizzarlo, in base alla vetustà della convenzione. Permangono in questo caso, i vincoli convenzionali di accesso per le convenzioni in legge 167/62 e 865/71.



**AREP attraverso la sua professionalità lavora le istanze di Trasformazione e affrancazione, e determina i prezzi massimi di cessione e locazione.**

Le convenzioni possono avere dei finanziamenti dallo Stato o dalla Regione, in questi casi si tratta di edilizia "agevolata convenzionata", attraverso la corresponsione di contributi in conto interesse (mutui agevolati) e/o in conto capitale (contributi a fondo perduto o provvista agevolata all'istituto di credito). L'edilizia convenzionata ha due declinazioni fondamentali, diritto di superficie 99 anni o native con terreno di proprietà del soggetto che costruisce. Alcune convenzioni possono essere vincolate a periodi di locazione obbligatoria. Tutte le convenzioni prevedono un "prezzo massimo di cessione", ovvero la somma pagata al costruttore per la prima cessione "Assegnazione" dell'immobile, e le modalità per determinare il prezzo di locazione.

**SCRIVICI PER QUALSIASI INFORMAZIONE  
E CONSULENZA**

✉ [associazionearep@gmail.com](mailto:associazionearep@gmail.com)

🌐 [associazionearep.it](http://associazionearep.it)

☎️ 📞 3517685442

📍 **Punti Info Roma:** N.1: Viale ratto delle sabine 73 - N.2: Via Calimno 39 –  
N.3 Piazza Ilia Pekov n.20-N.4: Viale Somalia n.6-N.5 Via A. Sandulli N.92