



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

NUMERO 43 DEL 07/03/2019

OGGETTO:

IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) – CONFERMA DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI CON AGGIORNAMENTO NUOVE ZONE.

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **sette** del mese di **Marzo** alle ore **08:30** nella Residenza Municipale, regolarmente convocata, dietro invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.

PROVOLI GIAMPAOLO	Sindaco	P
NOGARA MARIO	Vice Sindaco	P
STORARI GIANNI	Assessore	P
DE LUCA SIMONA	Assessore	P
TEMELLIN MARTA	Assessore	A
VERONA ANTONIO CAMILLO CLAUDIO	Assessore	A

Partecipa IL VICE SEGRETARIO DOTT. GILBERTO ZENARO.

Il Sindaco GIAMPAOLO PROVOLI assume la Presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, ed invita la Giunta Comunale a deliberare sull'oggetto suindicato.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 43 DEL 07/03/2019

OGGETTO:

IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) – CONFERMA DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI CON AGGIORNAMENTO NUOVE ZONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che i commi da 639 a 731 dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 hanno istituito e regolato l'Imposta Unica Comunale (IUC) articolata in due componenti tra cui *la componente patrimoniale*, costituita dall'imposta municipale propria (IMU), di cui all'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;

Dato atto che la base imponibile IMU delle aree fabbricabili è data dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Considerato che l'art. 1, comma 675, della Legge 147/2013 ha previsto che la base imponibile della TASI è la stessa prevista per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Dato altresì atto ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo 15.12.1997, n. 446, i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;

Richiamato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale – IUC del Comune di San Bonifacio, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 9 aprile 2014 e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2015, con particolare riferimento all'articolo 9, comma 6, che stabilisce che il Comune, con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, può determinare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai soli fini orientativi del versamento dell'Imposta Municipale Propria;

Richiamato, altresì, l'articolo 49 del citato Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale – IUC che rinvia all'articolo 9, comma 6, la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini TASI;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2015 con la quale sono state approvate modifiche al Regolamento sopraccitato al fine di ridurre la possibilità di contenzioso e di agevolare gli adempimenti dei contribuenti;

Atteso che i criteri di stima e la valutazione delle aree che vengono stabiliti non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente orientativo e che non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente;

Richiamata la deliberazione della Giunta comunale n. 50 del 14/05/2015 di approvazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2015 e confermati in sede di approvazione del Bilancio di previsione per gli anni 2016-2017.2018;

Ritenuto confermare per l'anno d'imposta 2019 i valori delle aree ai fini IMU e TASI già approvati per gli anni d'imposta precedenti di cui alle delibere sopraccitate, dando atto che si è reso necessario individuare le nuove zone urbanistiche sulla base di quanto previsto dai Piani degli Interventi n. 1 e n. 2 vigenti, come indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale, e adeguare conseguentemente i valori delle aree edificabili in analogia con i valori già approvati;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267, allegati alla presente deliberazione;



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

Con votazione unanime espressa ai sensi di legge;

DELIBERA

1. Di confermare, per l'anno d'imposta 2019, i criteri di stima e valutazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e della Tassa sui Servizi indivisibili (TASI), già approvati per l'anno d'imposta 2015 e successivamente confermati per gli anni 2016-2017-2018 in sede di approvazione dei rispettivi Bilanci di Previsione, individuando le nuove zone urbanistiche, sulla base di quanto previsto dai Piani degli Interventi n. 1 e n. 2 vigenti, come indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale, adeguando conseguentemente i valori delle aree edificabili in analogia con i valori già approvati per gli anni d'imposta precedenti, il tutto come riportato nelle tabelle allegate A-B-C-D.
2. Di dare atto, altresì, che i criteri di stima e la valutazione delle aree stabiliti non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente orientativo e che non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente.
3. Di dare atto che la presente deliberazione sarà trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 125 del decreto legislativo 267/2000.
4. Di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione espressa nelle forme di legge, urgente e quindi immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 267/2000.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2019

Le zone omogenee in cui viene suddiviso il territorio dal P.R.G. sono trattate in modo diversificato, a seconda che ci si riferisca a zone di espansione, adibite a servizi (es. strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.) o di completamento, cioè con un edificato già consolidato.

Si configurano tre modi diversi di ricercare il valore di mercato di un'area, a seconda della sua posizione e della sua appartenenza ad una o ad un'altra zona omogenea, riassunti nelle seguenti tabelle:

TABELLA "A"

TIPO	ZONA OMOGENEA DI P.R.G.	VALORI 2019
A	Nuclei di antica origine GP3-GP4-GP5	€/mq.281,75
Ba	Completamento (lf. 1,5 mc./mq)	€/mq.169,02
Bb	Completamento (lf. 1,7 mc./mq)	€/mq.182,36
Bc	Completamento (lf. 2,0 mc./mq)	€/mq.206,63
Bd	Completamento (lf. 2,5 mc./mq)	€/mq.246,54
Be	Completamento (lf. 3,0 mc./mq)	€/mq.281,75
Bf	Completamento con PUA attuato	Vedi tabella A1 – tabella A1.1
Bf	Completamento Bf/20 e da Bf/53 a Bf/61	€/mq.169,02
Bg	Completamento con PUA attuato	Vedi tabella A1 – tabella A1.1
C1a	Territorio parzialmente edificato (lf. 1,0 mc./mq)	€/mq.78,26
C1b	Territorio parzialmente edificato (lf. 1,2 mc./mq)	€/mq.84,50
C1c	Territorio parzialmente edificato (lf. 1,5 mc./mq)	€/mq.93,91
C1d	Territorio parzialmente edificato (lf. 1,7 mc./mq)	€/mq.109,39
C1e (exC1s)	Zona C1 (non edificabile)	€/mq.0
C1e (ec C1s)	Zona parzialmente edificata Speciale	€/mq.65,80
C1e	Edificabile da C1e/1 a C1e/9	€/mq.169,02
C2	Espansione residenziale	Vedi tabella A1
D1b	Completamento produttivo industriale	€/mq.113,60
D1c	Completamento industriale, artigianale e commerciale	€/mq.65,80
D1c	Completamento industriale, artigianale e commerciale	Vedi tabella A1.1
D1c speciale	Completamento industriale, artigianale e commerciale	€/mq.65,80
D1d	Completamento industriale, artigianale e commerciale	€/mq.65,80
D2a	Zone di espansione industriale e artigianale	Vedi tabella A1
D2b	Zone di espansione artigianale e commerciale	Vedi tabella A1
D2c	Zone di espansione artigianale	Vedi tabella A1
D2d	Zone di espansione commerciale/direzionale	Vedi tabella A1
D2e	Zone di espansione industriale e artigianale	Vedi tabella A1
D3a	Attività esistente	€/mq.94,66
D4	Turistico alberghiera	€/mq.114,10



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

D7a	Completamento agroindustriale	€/mq.82,93
E	Zone agricole (per gli immobili sottoposti ad interventi di recupero)	€/mq.42,43

Considerando che la morfologia dell'area e la sua ubicazione incidono sul valore di mercato della stessa, sono stati introdotti dei coefficienti correttivi utilizzabili nei casi in cui la proprietà non sia pienamente sfruttabile o posta in frazione.

TABELLA "B" – Coefficiente di posizione

N°	DESCRIZIONE	ZONA RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MULTIPLICAZIONE	ZONA NON RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MULTIPLICAZIONE
F1	Frazione di Villabella	0,70	1,08
F2	Frazione di Villanova	0,80	1,08
F3	Frazione di Prova	0,75	0,85
F4	Frazione di Lobia	0,65	0,85
F5	Frazione di Locara	0,70	0,80
F6	Zone residenziali del capoluogo che presentano difficoltà a livello di urbanizzazioni	0,85	0,85

Le frazioni sono identificate come da TAVOLA 14 del Piano Regolatore Vigente

TABELLA "C" – Coefficiente di morfologia

N°	TIPO	COEFFICIENTE
A)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA	1,0
B)	POSSIBILITA'EDIFICATORIA CONDIZIONATA	0,8
C)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE	0,6
D)	COMPARTI DI ATTUAZIONE REDIDENZIALI DI PARTICOLARE PREGIO	1,2
E)	COMPARTI DI ATTUAZIONE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI PARTICOLARE PREGIO	1,2

Nota: per comparti di particolare pregio si intendono quelle aree di espansione di medio-piccole dimensioni, poste all'interno del tessuto urbano in parte o totalmente edificato (es. P.L. contornato da aree già edificate e viabilità esistente, il quale risulta servito da tutte le urbanizzazioni primarie, per cui è necessario solo eseguire la suddivisione interna dei lotti, oltre ad una semplice viabilità).

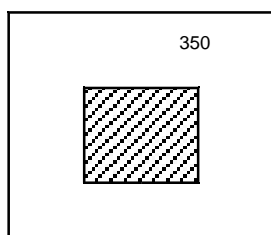


COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

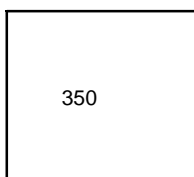
Esempi di aree con possibilità edificatoria di cui ai punti A) B) e C) della tabella "C"

POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA



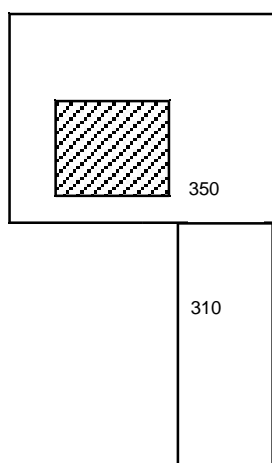
Lotto di terreno di dimensioni regolari e/o aventi superficie uguale o superiore al minimo previsto da PRG, per cui è consentita un'agevole edificazione

POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA



Lotto di terreno con morfologia tale da permetterne lo sfruttamento una volta annesso ad altra area, ad altra proprietà, ecc.

POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE



Appezamento di terreno, identificato da mappale specifico, definito da P.R.G. come edificabile, ma non sfruttabile in quanto adibito a funzione specifica di accesso ad uno o più immobili, o a verde di pertinenza, ecc..



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

TABELLA "A1" - Zone d'espansione

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2019
C2	C2a	Esp. residenziale mc./mq. 1,0	Non urbanizzata	€/mq.40,76
C2	C2a	Esp. residenziale mc./mq. 1,0	Urbanizzata	€/mq.179,92
C2	C2b	Esp. residenziale mc./mq. 1,2	Non urbanizzata	€/mq.47,35
C2	C2b	Esp. residenziale mc./mq. 1,2	Urbanizzata	€/mq.194,26
C2	C2c	Esp. residenziale mc./mq. 1,5	Non urbanizzata	€/mq.60,51
C2	C2c	Esp. residenziale mc./mq. 1,5	Urbanizzata	€/mq.214,58
C2	C2d	Esp. residenziale mc./mq. 1,7	Non urbanizzata	€/mq.65,77
C2	C2d	Esp. residenziale mc./mq. 1,7	Urbanizzata	€/mq.234,49
C2	C2s	Esp. residenziale da mc./mq. 0,5 a 1,0	Non urbanizzata	€/mq.40,76
C2	C2s	Esp. residenziale da mc./mq. 0,5 a 1,0	Urbanizzata	€/mq.179,92
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,2	Non urbanizzata	€/mq.47,35
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,2	Urbanizzata	€/mq.194,26
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,5	Non urbanizzata	€/mq.60,51
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,5	Urbanizzata	€/mq.214,58
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,7	Non urbanizzata	€/mq.65,77
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,7	Urbanizzata	€/mq.234,49
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 2,0	Non urbanizzata	€/mq.79,85
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 2,0	Urbanizzata	€/mq.321,20
D2	D2a	Zone di espansione industriale e artigianale	Non urbanizzata	€/mq.45,40
D2	D2a	Zone di espansione industriale e artigianale	Urbanizzata	€/mq.104,79
D2	D2b	Zone di espansione artigianale e commerciale	Non urbanizzata	€/mq.50,45
D2	D2b	Zone di espansione artigianale e commerciale	Urbanizzata	€/mq.116,38
D2	D2c	Zone di espansione artigianale	Non urbanizzata	€/mq.45,40
D2	D2c	Zone di espansione artigianale	Urbanizzata	€/mq.69,86
D2	D2d	Zone di espansione commerciale/direzionale	Non urbanizzata	€/mq.49,17
D2	D2d	Zone di espansione commerciale/direzionale	Urbanizzata	€/mq.113,60
D2	D2e	Zone di espansione industriale e artigianale	Non urbanizzata	€/mq.45,40
D2	D2e	Zone di espansione industriale e artigianale	Urbanizzata	€/mq.104,79



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

TABELLA "A1.1" - Zone d'espansione in essere

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2019
Pdl 1	Bf (ex C2)	Le Ville	Urbanizzata	€/mq.126,24
Pdl 2	Bf (ex C2)	Fattori	Urbanizzata	€/mq.126,24
Pdl 3	Bf (ex C2)	I Salici	Urbanizzata	€/mq.113,60
Pdl 4	Be (ex C2)	La Fonte	Urbanizzata	€/mq.138,85
Pdl 5	Bf (ex C2)	Comprensorio D – Comparto B	Urbanizzata	€/mq.119,91
Pdl 6	Bf (ex C2)	Olimpia 90	Urbanizzata	€/mq.126,24
Pdl 7	Bf (ex C2)	Borgo	Urbanizzata	€/mq.107,28
Pdl 8	Bf (ex C2)	Prova 8 – C2c	Urbanizzata	€/mq.107,28
Pdl10	Bf (ex C2)	Prova Centro	Urbanizzata	€/mq.107,28
Pdl11	Bg (ex C2)	Prova 3	Urbanizzata	€/mq.107,28
Pdl12	Bf (ex C2)	I Carpini	Urbanizzata	€/mq.100,98
Pdl13	Bg (ex C2)	Serenissima 60	Urbanizzata	€/mq.100,98
Pdl15	Bg (ex C2)	Simonetti Gottardo	Urbanizzata	€/mq.107,28
Pdl1	D1c (ex D2)	ZAI Est 2° Stralcio	Urbanizzata	€/mq.74,27
Pdl2	D1c (ex D2)	ZAI Est 3° Stralcio	Urbanizzata	€/mq.74,27

NOTA: Per le aree ubicate nelle frazioni, inoltre, è necessario moltiplicare il valore aggiornato dell'anno relativo con il coefficiente di cui alla tabella "B".

E' altresì possibile applicare i coefficienti di morfologia D) ed E) riportati nella tabella C) a quelle zone ritenute di maggior pregio sul territorio comunale.

APPLICAZIONE CRITERI DELLE AREE FABBRICABILI AGLI IMMOBILI IN VARIAZIONE (IMMOBILI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO)

Per quanto riguarda i fabbricati sottoposti ad interventi di recupero, dalla data di inizio lavori a quella di ultimazione dei lavori dell'immobile, l'imponibile a cui applicare l'aliquota I.M.U. coinciderà annualmente con l'importo risultante dall'applicazione delle successive formule e dall'utilizzo dei coefficienti contenuti nelle tabelle sopra riportate.

2.1)CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE NEL CAPOLUOGO

(Volume d'intervento : Coefficiente di zona) x Valore mq. di zona = Imponibile I.M.U.

2.2)CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE NELLE FRAZIONI

[(Volume d'intervento : Coefficiente di zona) x Valore mq. di zona] X Coeff. di frazione = Imponibile I.M.U.

2.3)CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE IN ZONA AGRICOLA

[(Volume + (Superficie area di pertinenza x 0,10)] x Valore mq. di zona = Imponibile I.M.U.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

TABELLA "D" – Valori e coefficienti per aree poste all'interno del centro abitato

TIPO	ZONA OMOGENEA	COEFFICIENTE	VALORI ANNO
		DI ZONA	2019
A	Nuclei di antica origine Capoluogo	2,00	€/mq.281,75
A	Nuclei di antica origine Villabella	0,50	€/mq.281,75
A	Nuclei di antica origine Villanova	1,00	€/mq.281,75
A	Nuclei di antica origine Prova	1,60	€/mq.281,75
A	Nuclei di antica origine Lobia	1,75	€/mq.281,75
A	Nuclei di antica origine Locara	1,30	€/mq.281,75
Ba	Completamento	1,50	€/mq.169,03
Bb	Completamento	1,70	€/mq.183,58
Bc	Completamento	2,00	€/mq.206,63
Bd	Completamento	2,50	€/mq.246,54
Be	Completamento	3,00	€/mq.281,75
C1a	Territorio parzialmente edificato	1,00	€/mq.78,26
C1b	Territorio parzialmente edificato	1,20	€/mq.84,50
C1c	Territorio parzialmente edificato	1,50	€/mq.93,92
C1d	Territorio parzialmente edificato	1,70	€/mq.101,99
C1S	Zona parzialmente edificata Speciale	1,70	€/mq.50,48
C1Sa	Zona parzialmente edificata Speciale A	1,70	€/mq.65,80
D1a	Centro commerciale direzionale	1,00	€/mq.113,61
D1b	Completamento produttivo industriale	3,00	€/mq.65,80
D1c	Completam. industriale/ produttivo precedente PRG	7,00	€/mq.94,66
D1d	Completamento produttivo del precedente PRG	7,00	€/mq.97,20
D3a	Attività esistente	➤	€/mq.94,66
D4	Turistico alberghiera	➤	€/mq.114,10
D7a	Completamento agroindustriale	5,00	€/mq.79,51
D11	Impianti industriali esistenti	➤	€/mq.65,80



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

TABELLA "D1"- Valori e coefficienti correttivi da applicarsi alla formula 2) aree poste in frazione

N°	DESCRIZIONE	ZONA RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE	ZONA NON RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE
F1	Frazione di Villabella	0,70	1,08
F2	Frazione di Villanova	0,80	1,08
F3	Frazione di Prova	0,75	0,85
F4	Frazione di Lobia	0,65	0,85
F5	Frazione di Locara	0,70	0,80

Le frazioni sono identificate come da TAVOLA 14 del Piano Regolatore Vigente

► Determinazione del coefficiente di zona specifico

Volume massimo realizzabile:superficie fondiaria = Coefficiente di zona



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona
Codice Fiscale e P.Iva 00220240238

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL SINDACO
GIAMPAOLO PROVOLI

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL VICE SEGRETARIO
DOTT. GILBERTO ZENARO

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".
