



COMUNE DI SAN BONIFACIO

PROVINCIA DI VERONA

Codice Fiscale 00220240238 TEL.045/6132611-FAX 045/6101401

P.zza Costituzione 4 – 37047 SAN BONIFACIO

PER L'ANNO 2012 CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 103 DEL 03/10/2012 SONO STATI APPROVATI I VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI I.M.U., COME SEGUE.

NOTA BENE: I criteri di stima e la valutazione delle aree edificabili stabiliti non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente orientativo e non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente. (art. 6 commi 7-8 del regolamento comunale IMU).

VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2012

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 2012
A	Nuclei di antica origine GP3-GP4-GP5	€mq.274,05
Ba	Completamento (If. 1,5 mc./mq)	€mq.164,41
Bb	Completamento (If. 1,7 mc./mq)	€mq.177,38
Bc	Completamento (If. 2,0 mc./mq)	€mq.200,98
Bd	Completamento (If. 2,5 mc./mq)	€mq.239,80
Be	Completamento (If. 3,0 mc./mq)	€mq.274,05
C1a	Territorio parzialmente edificato (If. 1,0 mc./mq)	€mq.76,13
C1b	Territorio parzialmente edificato (If. 1,2 mc./mq)	€mq.82,20
C1c	Territorio parzialmente edificato (If. 1,5 mc./mq)	€mq.91,35
C1d	Territorio parzialmente edificato (If. 1,7 mc./mq)	€mq.106,40
C1S	Zona C1 Speciale (non edificabile)	€mq.0
C1Sa	Zona parzialmente edificata Speciale	€mq.64,01
C2	Espansione residenziale	Vedi tabella A1
D1b	Completamento produttivo industriale	€mq.110,50
D1c	Completamento industriale, artigianale e commerciale	€mq.64,01



COMUNE DI SAN BONIFACIO

PROVINCIA DI VERONA

Codice Fiscale 00220240238 TEL.045/6132611-FAX 045/6101401

P.zza Costituzione 4 – 37047 SAN BONIFACIO

D1d	Completamento industriale, artigianale e commerciale	€mq.64,01
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
D3a	Attività esistente	€mq.92,08
D4	Turistico alberghiera	€mq.110,98
D7a	Completamento agroindustriale	€mq.80,67
D7b	Espansione agroindustriale	€mq.80,67
D5	Centro intermodale F.S.	Vedi "A2" ZONE F – G
E	Zone agricole (per gli immobili sottoposti ad interventi di recupero)	€mq.41,28
F1	Istruzione	Vedi "A2" ZONE F – G
F2	Attrezzature di interesse comune	Vedi "A2" ZONE F – G
F3	Aree attrezzate parco gioco sport	Vedi "A2" ZONE F – G
F3a	Aree per attrezzature sportive di livello comunale	Vedi "A2" ZONE F – G
F4	Parcheggi	Vedi "A2" ZONE F – G

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 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
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



COMUNE DI SAN BONIFACIO

PROVINCIA DI VERONA

Codice Fiscale 00220240238 TEL.045/6132611-FAX 045/6101401

P.zza Costituzione 4 – 37047 SAN BONIFACIO

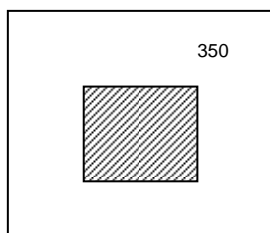
TABELLA “C” – Coefficiente di morfologia

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).

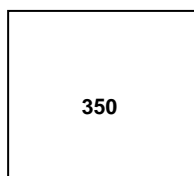
Esempi di aree con possibilità edificatoria di cui ai punti A) B) e C) della tabella “C”

POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA



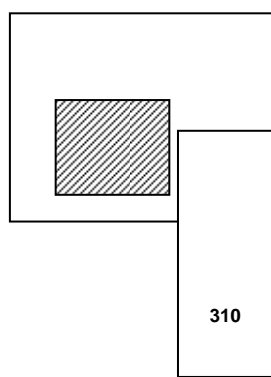
Lotto di terreno di dimensioni regolari e/o aventi superficie uguale o superiore al minimo previsto da PRG, per cui è consentita un'agevole edificazione

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



Appezzamento 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 00220240238 TEL.045/6132611-FAX 045/6101401

P.zza Costituzione 4 – 37047 SAN BONIFACIO

TABELLA “A1” - Zone d’espansione

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2012
C2	C2a	Esp. residenziale mc./mq. 1,0	Non urbanizzata	€mq.39,65
C2	C2a	Esp. residenziale mc./mq. 1,0	Urbanizzata	€mq.175,00
C2	C2b	Esp. residenziale mc./mq. 1,2	Non urbanizzata	€mq.46,06
C2	C2b	Esp. residenziale mc./mq. 1,2	Urbanizzata	€mq.188,96
C2	C2c	Esp. residenziale mc./mq. 1,5	Non urbanizzata	€mq.58,86
C2	C2c	Esp. residenziale mc./mq. 1,5	Urbanizzata	€mq.208,72
C2	C2d	Esp. residenziale mc./mq. 1,7	Non urbanizzata	€mq.63,98
C2	C2d	Esp. residenziale mc./mq. 1,7	Urbanizzata	€mq.228,09
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,0	Non urbanizzata	€mq.39,65
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,0	Urbanizzata	€mq.175,00
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,2	Non urbanizzata	€mq.46,06
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,2	Urbanizzata	€mq.188,96
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,5	Non urbanizzata	€mq.58,86
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,5	Urbanizzata	€mq.208,72
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,7	Non urbanizzata	€mq.63,98
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 1,7	Urbanizzata	€mq.228,09
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 2,0	Non urbanizzata	€mq.77,68
C2	C2s	Esp. residenziale mc./mq. 2,0	Urbanizzata	€mq.312,42
D2	D2a	Zone di espansione industriale e artigianale	Non urbanizzata	€mq.44,16
D2	D2a	Zone di espansione industriale e artigianale	Urbanizzata	€mq.101,93
D2	D2b	Zone di espansione artigianale e commerciale	Non urbanizzata	€mq.49,08
D2	D2b	Zone di espansione artigianale e commerciale	Urbanizzata	€mq.113,20
D2	D2c	Zone di espansione artigianale	Non urbanizzata	€mq.44,16
D2	D2c	Zone di espansione artigianale	Urbanizzata	€mq.67,96
D2	D2d	Zone di espansione commerciale/direzionale	Non urbanizzata	€mq.47,83
D2	D2d	Zone di espansione commerciale/direzionale	Urbanizzata	€mq.110,50



COMUNE DI SAN BONIFACIO

PROVINCIA DI VERONA

Codice Fiscale 00220240238 TEL.045/6132611-FAX 045/6101401

P.zza Costituzione 4 – 37047 SAN BONIFACIO

TABELLA “A1.1” - Zone d’espansione in essere

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2012
C2	Pdl 1	Le Ville	Urbanizzata	€mq.122,79
C2	Pdl 2	Fattori	Urbanizzata	€mq.122,79
C2	Pdl 3	I Salici	Urbanizzata	€mq.110,50
C2	Pdl 4	La Fonte	Urbanizzata	€mq.135,06
C2	Pdl 5	Comprensorio D – Comparto B	Urbanizzata	€mq.116,64
C2	Pdl 6	Olimpia 90	Urbanizzata	€mq.122,79
C2	Pdl 7	Borgo	Urbanizzata	€mq.104,36
C2	Pdl 8	Prova 8 – C2c	Urbanizzata	€mq.104,36
C2	Pdl 9	Prova Centro 1	Urbanizzata	€mq.104,36
C2	Pdl10	Prova Centro	Urbanizzata	€mq.104,36
C2	Pdl11	Prova 3	Urbanizzata	€mq.104,36
C2	Pdl12	I Carpini	Urbanizzata	€mq.98,22
C2	Pdl13	Serenissima 60	Urbanizzata	€mq.98,22
C2	Pdl15	Simonetti Gottardo	Urbanizzata	€mq.104,36
D2	Pdl1	ZAI Est 2° Stralcio	Urbanizzata	€mq.72,25
D2	Pdl2	ZAI Est 3° Stralcio	Urbanizzata	€mq.72,25

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.C.I. coinciderà annualmente con l’importo risultante dall’applicazione delle successive formule e dall’utilizzo dei coefficienti contenuti nelle tabelle sopra riportate.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

PROVINCIA DI VERONA

Codice Fiscale 00220240238 TEL.045/6132611-FAX 045/6101401

P.zza Costituzione 4 – 37047 SAN BONIFACIO

2.1) CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE NEL CAPOLUOGO

$(\text{Volume d'intervento} : \text{Coefficiente di zona}) \times \text{Valore mq. di zona} = \text{Imponibile I.C.I.}$

2.2) CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE NELLE FRAZIONI

$[(\text{Volume d'intervento} : \text{Coefficiente di zona}) \times \text{Valore mq. di zona}] \times \text{Coeff. di frazione} = \text{Imponibile I.C.I.}$

2.3) CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE IN ZONA AGRICOLA

$[(\text{Volume} + (\text{Superficie area di pertinenza} \times 0,10))] \times \text{Valore mq. di zona} = \text{Imponibile I.C.I.}$

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

TIPO	ZONA OMOGENEA	COEFFICIENTE DI ZONA	VALORI ANNO 2012
A	Nuclei di antica origine Capoluogo	2,00	€mq.274,05
A	Nuclei di antica origine Villabella	0,50	€mq.274,05
A	Nuclei di antica origine Villanova	1,00	€mq.274,05
A	Nuclei di antica origine Prova	1,60	€mq.274,05
A	Nuclei di antica origine Lobia	1,75	€mq.274,05
A	Nuclei di antica origine Locara	1,30	€mq.274,05
Ba	Completamento	1,50	€mq.164,42
Bb	Completamento	1,70	€mq.178,57
Bc	Completamento	2,00	€mq.200,98
Bd	Completamento	2,50	€mq.239,80
Be	Completamento	3,00	€mq.274,05
C1a	Territorio parzialmente edificato	1,00	€mq.76,13
C1b	Territorio parzialmente edificato	1,20	€mq.82,20
C1c	Territorio parzialmente edificato	1,50	€mq.91,36
C1d	Territorio parzialmente edificato	1,70	€mq.99,21
C1S	Zona parzialmente edificata Speciale	1,70	€mq.49,10
C1Sa	Zona parzialmente edificata Speciale A	1,70	€mq.64,01
D1a	Centro commerciale direzionale	1,00	€mq.110,51
D1b	Completamento produttivo industriale	3,00	€mq.64,01
D1c	Completam. industriale/ produttivo precedente PRG	7,00	€mq.92,08
D1d	Completamento produttivo del	7,00	€mq.94,55



COMUNE DI SAN BONIFACIO

PROVINCIA DI VERONA

Codice Fiscale 00220240238 TEL.045/6132611-FAX 045/6101401

P.zza Costituzione 4 – 37047 SAN BONIFACIO

	precedente PRG		
D3a	Attività esistente	*	€mq.92,08
D4	Turistico alberghiera	*	€mq.110,98
D7a	Completamento agroindustriale	5,00	€mq.77,34
D11	Impianti industriali esistenti	*	€mq.64,01

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