



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO (con i poteri della Giunta Comunale)

NUMERO 44 DEL 09/04/2014

OGGETTO:

IMPOSTA UNICA COMUNALE - APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE ARE EDIFICABILI A DECORRERE DAL PRIMO GENNAIO 2014

L'anno **Duemilaquattordici** il giorno **nove** del mese di **Aprile** nella Residenza Municipale, il

COMMISSARIO STRAORDINARIO

DOTT. IGINIO OLITA, in virtù dei poteri conferitigli dal Presidente della Repubblica in data 28 novembre 2013 con Decreto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 292 in data 13 dicembre 2013, con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE DOTT. EMANUELE GULINO delibera sull'oggetto suindicato.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 44 DEL 09/04/2014

OGGETTO: IMPOSTA UNICA COMUNALE - APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI A DECORRERE DAL PRIMO GENNAIO 2014.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

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:

- *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;

- *la componente servizi*, articolata a sua volta:

- nella *tassa sui rifiuti (TARI)*, di cui all'articolo 1, commi 641-666, della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;

- nel *tributo per i servizi indivisibili (TASI)*, di cui all'articolo 1, commi 669-679, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, destinato al finanziamento dei servizi indivisibili comunali;

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 ai sensi dell'articolo 1, comma 675, della Legge 147/2013 la base imponibile della TASI è la stessa prevista per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Dato altresì atto che ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 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 propria deliberazione in data odierna, 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 per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini TASI;

Atteso 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;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale 86 del 24/06/2013 di approvazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2013;



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

Ritenuto necessario approvare i valori ai fini IMU e TASI per l'anno d'imposta 2014, incrementando quelli stabiliti ai fini IMU per l'anno 2013 nella misura dello 0,6 %;

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

DELIBERA

1. Di approvare, per l'anno 2014, i criteri di stima e valutazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e della Tassa sui Servizi indivisibili (TASI), come riportato nelle tabelle allegate A-B-C-D.
2. Di approvare, altresì, per l'anno 2014, le valutazioni di aree fabbricabili e fabbricati sottoposti ad interventi di recupero, già approvati per l'Imposta Municipale Propria – IMU - per l'anno 2013 con propria deliberazione n. 86 del 24/06/2013, incrementandoli del 0,6%, come riportato nelle allegate tabelle A-B-C-D.
3. Di dare atto 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.
4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 267/2000.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2014

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 2014
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
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
C1S	Zona C1 Speciale (non edificabile)	€/mq.0
C1Sa	Zona parzialmente edificata Speciale	€/mq.65,80
C2	Espansione residenziale	Vedi tabella A1
D1b	Completamento produttivo industriale	€/mq.113,60
D1c	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
D3a	Attività esistente	€/mq.94,66
D4	Turistico alberghiera	€/mq.114,10
D7a	Completamento agroindustriale	€/mq.82,93
D7b	Espansione agroindustriale	€/mq.82,93
E	Zone agricole (per gli immobili sottoposti ad interventi di recupero)	€/mq.42,43



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

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

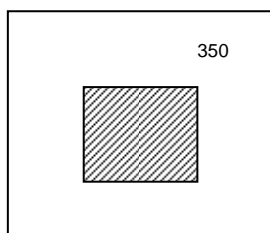
TABELLA "C" – Coefficiente di morfologia

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



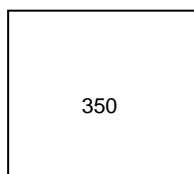
COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

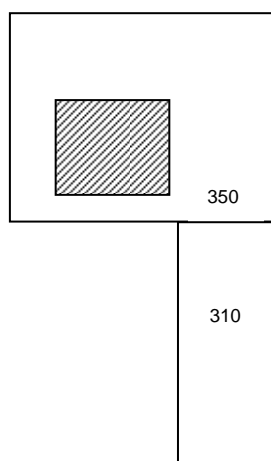
Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

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 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

TABELLA “A1” - Zone d’espansione

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2014
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



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

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

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2014
C2	Pdl 1	Le Ville	Urbanizzata	€/mq.126,24
C2	Pdl 2	Fattori	Urbanizzata	€/mq.126,24
C2	Pdl 3	I Salici	Urbanizzata	€/mq.113,60
C2	Pdl 4	La Fonte	Urbanizzata	€/mq.138,85
C2	Pdl 5	Comprensorio D – Comparto B	Urbanizzata	€/mq.119,91
C2	Pdl 6	Olimpia 90	Urbanizzata	€/mq.126,24
C2	Pdl 7	Borgo	Urbanizzata	€/mq.107,28
C2	Pdl 8	Prova 8 – C2c	Urbanizzata	€/mq.107,28
C2	Pdl 9	Prova Centro 1	Urbanizzata	€/mq.107,28
C2	Pdl10	Prova Centro	Urbanizzata	€/mq.107,28
C2	Pdl11	Prova 3	Urbanizzata	€/mq.107,28
C2	Pdl12	I Carpini	Urbanizzata	€/mq.100,98
C2	Pdl13	Serenissima 60	Urbanizzata	€/mq.100,98
C2	Pdl15	Simonetti Gottardo	Urbanizzata	€/mq.107,28
D2	Pdl1	ZAI Est 2° Stralcio	Urbanizzata	€/mq.74,27
D2	Pdl2	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.



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

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.

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

TIPO	ZONA OMOGENEA	COEFFICIENTE DI ZONA	VALORI ANNO 2014
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



COMUNE DI SAN BONIFACIO

Provincia di Verona

Codice Fiscale 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

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

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

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

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 00220240238

Piazza Costituzione, 4 – Tel. 0456132611 – Fax 0456101401

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

FIRMATI

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
DOTT. IGINIO OLITA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. GULINO EMANUELE

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".

SI ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è stata affissa all'Albo Pretorio on-line del sito istituzionale del Comune per 15 giorni consecutivi dal 14/04/2014 al giorno 29/04/2014 come prescritto dall'art. 124, comma 1, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Il Responsabile della Pubblicazione
MARIATERESA ZAGO

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno
 decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali").

Il Responsabile della Pubblicazione
MARIATERESA ZAGO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Il Responsabile della Pubblicazione
MARIATERESA ZAGO

Art. 4 legge 241/1990 – Si trasmette per l'esecuzione

SERVIZIO BILANCIO E CONTABILITA'
CANONI TRIBUTI ENTRATE PATRIMONIALI
EDILIZIA PRIVATA