



Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E TUTELA DELL'AMBIENTE, DEI LAVORI PUBBLICI E DELLA SICUREZZA

VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2023

Le zone omogenee in cui viene suddiviso il territorio dal Piano degli Interventi 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 2023
A	Nuclei di antica origine GP3-GP4-GP5	€/mq.281,75
Ba	Completamento (If. 1,5 mc./mq)	€/mq.169,02
Bb	Completamento (If. 1,7 mc./mq)	€/mq.182,36
Bc	Completamento (If. 2,0 mc./mq)	€/mq.206,63
Bd	Completamento (If. 2,5 mc./mq)	€/mq.246,54
Be	Completamento (If. 3,0 mc./mq)	€/mq.281,75
Bf	Completamento con PUA attuato	Vedi tabella A1 – A1.1
Bf	Completamento Bf/20 e da Bf/53 a Bf/61	€/mq.169,02
Bg	Completamento con PUA attuato	Vedi tabella A1 – A1.1
C1a	Territorio parzialmente edificato (If. 1,0 mc./mq)	€/mq.78,26
C1b	Territorio parzialmente edificato (If. 1,2 mc./mq)	€/mq.84,50
C1c	Territorio parzialmente edificato (If. 1,5 mc./mq)	€/mq.93,91
C1d	Territorio parzialmente edificato (If. 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.78,26
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
D7a	Completamento 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

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E TUTELA DELL'AMBIENTE, DEI LAVORI PUBBLICI E DELLA SICUREZZA

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

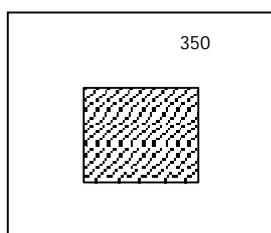
Tabella "C" – Coefficiente di morfologia

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

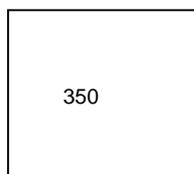


Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

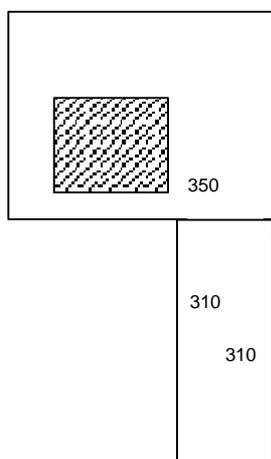
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E TUTELA DELL'AMBIENTE, DEI LAVORI PUBBLICI E DELLA SICUREZZA

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

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E TUTELA DELL'AMBIENTE, DEI LAVORI PUBBLICI E DELLA SICUREZZA

Tabella "A1" - Zone d'espansione

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2023
C2	C2a	Espansione residenziale mc./mq. 1,0	Non urbanizzata	€/mq.40,76
C2	C2a	Espansione residenziale mc./mq. 1,0	Urbanizzata	€/mq.179,92
C2	C2b	Espansione residenziale mc./mq. 1,2	Non urbanizzata	€/mq.47,35
C2	C2b	Espansione residenziale mc./mq. 1,2	Urbanizzata	€/mq.194,26
C2	C2c	Espansione residenziale mc./mq. 1,5	Non urbanizzata	€/mq.60,51
C2	C2c	Espansione residenziale mc./mq. 1,5	Urbanizzata	€/mq.214,58
C2	C2d	Espansione residenziale mc./mq. 1,7	Non urbanizzata	€/mq.65,77
C2	C2d	Espansione residenziale mc./mq. 1,7	Urbanizzata	€/mq.234,49
C2	C2s	Espansione residenziale da mc./mq. 0,5 a 1,0	Non urbanizzata	€/mq.40,76
C2	C2s	Espansione residenziale da mc./mq. 0,5 a 1,0	Urbanizzata	€/mq.179,92
C2	C2s	Espansione residenziale mc./mq. 1,2	Non urbanizzata	€/mq.47,35
C2	C2s	Espansione residenziale mc./mq. 1,2	Urbanizzata	€/mq.194,26
C2	C2s	Espansione residenziale mc./mq. 1,5	Non urbanizzata	€/mq.60,51
C2	C2s	Espansione residenziale mc./mq. 1,5	Urbanizzata	€/mq.214,58
C2	C2s	Espansione residenziale mc./mq. 1,7	Non urbanizzata	€/mq.65,77
C2	C2s	Espansione residenziale mc./mq. 1,7	Urbanizzata	€/mq.234,49
C2	C2s	Espansione residenziale mc./mq. 2,0	Non urbanizzata	€/mq.79,85
C2	C2s	Espansione residenziale mc./mq. 2,0	Urbanizzata	€/mq.321,20
D2	D2a	Espansione industriale e artigianale	Non urbanizzata	€/mq.45,40
D2	D2a	Espansione industriale e artigianale	Urbanizzata	€/mq.104,79
D2	D2b	Espansione artigianale e commerciale	Non urbanizzata	€/mq.50,45
D2	D2b	Espansione artigianale e commerciale	Urbanizzata	€/mq.116,38
D2	D2c	Espansione artigianale	Non urbanizzata	€/mq.45,40
D2	D2c	Espansione artigianale	Urbanizzata	€/mq.69,86
D2	D2d	Espansione commerciale e direzionale	Non urbanizzata	€/mq.49,17
D2	D2d	Espansione commerciale e direzionale	Urbanizzata	€/mq.113,60
D2	D2e	Espansione industriale e artigianale	Non urbanizzata	€/mq.45,40
D2	D2e	Espansione industriale e artigianale	Urbanizzata	€/mq.104,79



Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E TUTELA DELL'AMBIENTE, DEI LAVORI PUBBLICI E DELLA SICUREZZA

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

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2023
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 E PIANI DI INTERVENTO APPROVATI)

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

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

2.2 CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE NELLE

[(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

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



Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E TUTELA DELL'AMBIENTE, DEI LAVORI PUBBLICI E DELLA SICUREZZA

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

TIPO	ZONA OMOGENEA	COEFFICIENTE DI ZONA	VALORI ANNO 2023
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	Completem. 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 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

™ Determinazione del coefficiente di zona specifico

Volume massimo realizzabile: superficie fondiaria = Coefficiente di zona