

# COMUNE DI APRILIA

PROVINCIA DI LATINA

RIMODULAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL P.R.G.  
SECONDO INDICAZIONI DELLA REGIONE LAZIO CON LETTERA DEL 25 - 07 - 2014

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, TRAMITE AVVISO PUBBLICO, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI, OPERE DI URBANIZZAZIONE, PARCHEGGI E MERCATO SETTIMANALE, PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE AI SENSI DELLA L.R. 22 / 06 / 1997; TRA LE VIE CATTANEO , PIRANDELLO, DELEDDA E LEOPARDI

Delibera C.C. N° 22 del 19 - 03 - 07 ( AVVISO PUBBLICO )

Delibera C.C. N° 27 del 22 - 04 - 08 ( ASSEGNAZIONE )

Delibera C.C. N° 61 del 25 - 10 - 11 ( ADOZIONE P.I. IN VARIANTE )

Soc. INCOS s.r.l.  
Amministratore

Bucci Luigi  
Bucci Raimondo  
Bucci Carlo

**EDILEMME 2000 s.r.l.**  
Via Pirandello, 32 - Tel. 06.92970043  
04011 APRILIA (LT)  
Cod. Fisc. e Part. IVA 01992010593



DIRIGENTE DEL V SETTORE  
Arch. Aristodemo Pellico

ELABORATO CONFORME ALLA TRASMISSIONE PEC DEL GIORNO \_\_\_\_\_ CON PROTOCOLLO SUE N. \_\_\_\_\_

COMMITTENTE

PROGETTISTA

Arch. FERRAZZA GIULIO  
C.F. FRAGLI48P13B677U

OGGETTO

RELAZIONE PEREQUAZIONE DELIBERA C.C. 45 DEL 02/08/2012

COLLABORATORI

Arch. Simone Ferrazza  
Arch. Marco Ferrazza

TAVOLA

10

RAPP.

VAR.

elaborazione grafica

**ARKALEIDOS**

DATA

06/2016

VER.

4.0

**GIULIO FERRAZZA**  
architetto  
& ASSOCIATI

ferrazza.architetti.associati@gmail.com

via G.B. Pergolesi 1/N  
Aprilia 04011 LT  
tel. 06.92.82.418  
fax 06.97.65.578.1

A NORMA DI LEGGE IL PRESENTE DISEGNO NON POTRA' ESSERE RIPRODOTTO NE CONSEGNATO A TERZI NE UTILIZZATO PER SCOPI DIVERSI DA QUELLI DI DESTINAZIONE SENZA L' AUTORIZZAZIONE SCRITTA DI QUESTO STUDIO CHE NE DETIENE LA PROPRIETA'.



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, TRAMITE AVVISO PUBBLICO, IN  
VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICI  
RESIDENZIALI, OPERE DI URBANIZZAZIONE, PARCHEGGI E MERCATO  
SETTIMANALE, PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED  
AMBIENTALE AI SENSI DELLA L.R. 22 / 06 / 1997: TRA LE VIE CATTANEO,  
PIRANDELLO, DELEDDA E LEOPARDI

RELAZIONE FINANZIARIA CON CALCOLO PEREQUAZIONE IN BASE ALLA  
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 45 DEL 02 - 08 - 2012



COMMITTENTI:

Comune di Aprilia  
P.lli. Bucci / Massarenti  
Longobardi Giuseppe  
EdilEmme 2000 srl  
RE.GI COstruzioni srl  
Incos srl  
D'acuti Medea  
Segim srl



PROGETTISTA:

ARCH.GIULIO FERRAZZA  
Ordine degli Architetti di Latina n°330  
Giulio Ferrazza Architetto e Associati  
Via G.B.Pergolesi 1N 04011 Aprilia (LT)  
Tel.069282418 Fax 0697655781  
[ferrazza.architetti.associati@gmail.com](mailto:ferrazza.architetti.associati@gmail.com)  
P.IVA 02528000595

## INDICE

Premessa

L'area di Intervento

Tabella dei Prezzi

Tabella Costi / Ricavi destinazione urbanistica Attuale

Tabella Costi / Ricavi destinazione Urbanistica Futura P.I.

Tabella Vop ( Valore Opere Pubbliche )

Tabella Resoconto – Conclusioni



## Premessa

I proprietari dell'appezzamento di terreno, sito nel Comune di Aprilia ed identificato dalle particelle: n° 1368 – 1454 – 883 – 882 – 539 – 1239 – 1335 – 1350 - 8 – 459 – 1278 – 972 – 1339 – 10213 – 10203 – 1364 - 1337 – 1342 – 448 – 449 – 971 – 970 – 1046 – 1047 – 1243 – 461 – 1008 – 1009 – 1010 – 1011 – 1012 – 10267 – 1365; del foglio 48, hanno presentato il programma Integrato in Variante al PRG, L.R. n° 22/97. Il Programma Integrato di Intervento è stato scelto tramite avviso pubblico con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 19 / 03 / 2007, è stato assegnato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 22 / 04 / 2008 ed è stato adottato dal Comune di Aprilia tramite la Delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 25 – 10 – 2011. Il Comune di Aprilia con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 02 – 08 – 2012 stabilisce le regole per la determinazione dei contributi di perequazione per valorizzazioni Immobiliari rendendo così necessario ai proponenti la specifica delle opere da realizzare come Contributo straordinario.

## L'area dell'intervento

Il Programma Integrato ricade in zona semicentrale, completamente edificata, già dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'area confina Via Cattaneo, Via Pirandello, Via Deledda e Via Leopardi. Il Programma Integrato prevede il cambio delle varie destinazioni presenti che sono: zona F1 ( servizi Locali ), B3 ( Saturazione e Sostituzione e G ( Verde Pubblico e Sportivo ) a zona residenziale C, Sottozona C1, con Indice di Fabbricabilità pari a 1,67.

### Tabella dei Prezzi

Nella Tabella dei prezzi ( allegata alla seguente relazione ) si sono presi in considerazione come valore dell'area, dopo una lunga ed attenta ricerca di mercato, il valore di mercato delle aree **F1 – B3 – G** e **C1** del Comune di Aprilia.

- Come prezzi di vendita degli edifici nell'area **F1** è stato preso in considerazione il prezzo medio dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona semicentrale ( si è scelto di utilizzare il prezzo medio in quanto nella zona semicentrale non vi è una forte richiesta di edifici a servizi ) e di conseguenza sono stati stabiliti i valori a mq. delle superfici secondarie ( per Sa1 è stato dato un indice



di ragguaglio pari a 0,25; per Sa2 è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,50; per le aree esterne è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,10 ).

- Come prezzi di vendita degli edifici nell'area **B3** è stato preso in considerazione il prezzo massimo, per la parte dell'edificio che sarà realizzata residenziale, dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona semicentrale ( si è scelto di utilizzare il prezzo massimo in quanto nella zona circostante di recente costruzione vi è una forte richiesta di edifici residenziali ) e di conseguenza sono stati stabiliti i valori a mq. delle superfici secondarie ( per balconi,ecc è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,30; per garage,ecc è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,50; per le aree esterne a parcheggio è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,20; per le aree esterne a giardino è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,10); mentre per la parte dell'edificio che sarà possibile realizzare a destinazione commerciale è stato preso il valore massimo stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona semicentrale.
- Come prezzi di vendita degli edifici nell'area **C1** è stato preso in considerazione il prezzo massimo, per la parte dell'edificio che sarà realizzata residenziale, dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona semicentrale ( si è scelto di utilizzare il prezzo massimo in quanto nella zona circostante di recente costruzione vi è una forte richiesta di edifici residenziali ) e di conseguenza sono stati stabiliti i valori a mq. delle superfici secondarie ( per balconi,ecc è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,30; per garage,ecc è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,50; per le aree esterne a parcheggio è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,20; per le aree esterne a giardino è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,10); mentre per la parte dell'edificio che sarà possibile realizzare a destinazione commerciale è stato preso il valore massimo stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona semicentrale.
- Come prezzi di vendita degli edifici nell'area **G** è stato preso in considerazione il prezzo medio, per la parte dell'edificio che sarà realizzata a servizi, dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona semicentrale ( si è scelto di utilizzare il prezzo medio in quanto nella zona semicentrale non vi è una forte richiesta di edifici a servizi ) e di conseguenza sono stati stabiliti i valori a mq. delle



superfici secondarie ( per balconi,ecc è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,30; per garage,ecc è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,50; per le aree esterne a parcheggio è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,20; per le aree esterne a giardino è stato dato un indice di ragguaglio pari a 0,10);

Per determinare i costi di costruzione nelle zone **F1 – B3 – G** e **C1** si è tenuto conto dei prezzi preventivati da aziende specializzate nel settore edilizio; anche in questo caso per le parti accessorie dei fabbricati è stato dato un indice di ragguaglio uguale a quello dato nella determinazione dei prezzi di vendita.

Per determinare i costi di costruzione delle opere da realizzare come contributo straordinario si è tenuto conto dei prezzi preventivati da aziende specializzate del settore.

Sono state riportate poi i valori per gli oneri concessori riportati nel Comune di Aprilia per le zone **F1** e **C1** e le percentuali di spese generali ed utile del promotore attualmente in vigore nel mercato immobiliare.

#### **Tabella Costi e Ricavi – Destinazione Area Attuale ( Zona F1 – B3 – G )**

Nella tabella si è calcolato, secondo le superfici e le volumetrie realizzabili per le varie zone ( **F1 – B3 – G** ) attualmente da Piano Regolatore Generale, i ricavi ed i costi dell'intervento.

Si evince che il ricavo totale che si può avere nell'area d'intervento ( con destinazione urbanistica **F1 – B3 – G** ) è pari a **€ 47.902.915,83** a fronte però di un costo totale di realizzo pari a **€ 44.836.972,00**.

#### **Tabella Costi e Ricavi – Destinazione Area Futura ( C1 Intensiva )**

Nella tabella si è calcolato, secondo le superfici e le volumetrie determinate dal Programma Integrato con il cambio in area **C1 Intensiva**, i ricavi ed i costi dell'intervento, ovviamente in questo caso sono stati aggiunti i costi della realizzazione delle opere pubbliche come contributo straordinario per il cambio della zona da **F1 – B3 – G** a **C1**.

Si evince che il ricavo totale che si potrà avere nell'area di intervento ( una volta trasformata urbanisticamente in area C1 ) è pari a **€ 80.235.527,31** a fronte di un costo totale di realizzo compreso le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ed il contributo straordinario pari a **€ 72.595.948,00**.

### **Tabella Vop ( Valore delle Opere Pubbliche )**

Nella Tabella Vop ( Valore delle Opere Pubbliche ) vengono riportate le opere che i proponenti del Piano Integrato di Intervento realizzeranno a proprie spese e che verranno lasciate al Comune di Aprilia come opere di compensazione per la trasformazione del lotto da Zona **F1 – B3 - G** a Zona **C1**.

Vengono riportati i costi di costruzione per le varie opere pubbliche che verranno realizzate e sono :

- Viabilità	€/mq 30,00
- Realizzazione rete Fognaria ( Acque Bianche e Nere )	€/mq 250,00
- Realizzazione rete Idrica	€/mq 25,00
- Realizzazione rete Elettrica	€/mq 25,00
- Realizzazione rete Gas Metano	€/mq 25,00
- Realizzazione rete telefonica	€/mq 25,00
- Realizzazione rete Illuminazione Pubblica	€/palo 2.000,00
- Aree Verdi	€/mq 25,00
- Realizzazione Impianto Irrigazione	€/ml 12,00
- Realizzazione Camminamenti	€/mq 30,00
- Realizzazione Area Mercato con sistema E.C.O	€/mq 25,00
- Realizzazione Area Parcheggi con sistema E.C.O.	€/mq 25,00



- Realizzazione Bagni Pubblici Ipogei	€/mq 1.000,00
- Alberi, Cespugli e Siepi	€/pianta 100,00
- Realizzazione Pista ciclabile	€/mq 15,00
- Realizzazione Pensiline Fotovoltaiche	€/mq 1.000,00
- Dissuasori Meccanici a scomparsa	€/pz 1.050,00
- Accessori per Uso Alternativo dell'Area Mercato	€ 20.000,00

Come si nota dalla tabella riassuntiva dei vari prezzi complessivi per ogni singola lavorazione si evince che le opere pubbliche che i proponenti si impegnano a realizzare sono pari a **€ 2.413.129,00** , a cui si devono aggiungere **€ 1.832.865,00** per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria che saranno portate a scomputo, per un totale complessivo di **€ 4.245.994**; sufficienti a soddisfare la quota di perequazione stabilito dalla D.C.C. n. 45 del 02 – 08 – 2012.

#### **Tabella Resoconto – Conclusioni -**

Nella tabella resoconto vengono messi a confronto i tornaconti realizzabili dai proponenti allo stato attuale ( Zona **F1 – B3 – G** ) e quello allo stato futuro ( Zona **C1** ). Si evince che come Vcp ( Valore della Convenienza Privata ) una volta effettuato il cambio in Zona C1 sarà pari a **€ 4.573.635,00**.

Come evidenziato dalla Delibera di Consiglio Comunale n.45 del 02 – 08 – 2012 “ ... la quota di plusvalore da trasferire al Comune non può essere inferiore al 50 % ... ” perciò i proponenti dovrebbero lasciare opere di Compensazioni non inferiori a **€ 2.286.817,50**.

I Proponenti lasceranno un valore di opere pubbliche ( Vop ) pari a **€ 2.413.129,00** (52,76%) superiore ai **2.286.817,50** richiesti dalla D.C.C. n. 45 del 02 – 08 – 2012.

Aprilia





Allegati :

- Tabelle calcoli
- Quotazioni banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare

# TABELLA DEI PREZZI

Valutazioni medie di mercato reale			Valore	Rif. Fonte *
	lf ( mc/mq)	Valore (€/mc)	€/mq	€/mq
Area zona F1 - Servizi Locali -	2,000	40,00	80,00	Valore di mercato
Area zona B3 Residenziale - Saturazione e Sostituzione -	3,000	90,00	270,00	Valore di mercato
Area zona C1 Residenziale - Intensivo -	2,000	75,00	150,00	Valore di mercato
Area zona G - Verde Pubblico E Sportivo -	0,100	50,00	5,00	Valore di mercato
<b>Zona F1 - Servizi Locali -</b>				
Edifici in Area F1 ( Servizi in P.R.G. ) - valore in €/mq			1.400,00	Omi med.
Sa 1- (balconi, depositi, ...) - valore in €/mq			350,00	Valore di mercato
Sa 2- (depositi, magazzini, garage a p.int.) - valore in €/mq			700,00	Valore di mercato
AREE esterne a PARCHEGGIO - valore in €/mq			140,00	Valore di mercato
<b>Zona B3 Residenziale - Saturazione e Sostituzione -</b>				
RESIDENZA - valore in €/mq per aree centro			1.850,00	Omi max.
COMMERCIALE - valore in €/mq			1.750,00	Omi max.
SNR balconi e terrazzi - valore in €/mq			555,00	Valore di mercato
SNR - garage interrati - valore in €/mq			925,00	Valore di mercato
AREE esterne a PARCHEGGIO - valore in €/mq			370,00	Valore di mercato
AREE esterne a giardino - valore in €/mq			185,00	Valore di mercato
<b>Zona C1 Residenziale - Intensivo -</b>				
RESIDENZA - valore in €/mq per aree centro			1.850,00	Omi max.
COMMERCIALE - valore in €/mq			1.750,00	Omi max.
SNR balconi e terrazzi - valore in €/mq			555,00	Valore di mercato
SNR - garage interrati - valore in €/mq			925,00	Valore di mercato
AREE esterne a PARCHEGGIO - valore in €/mq			370,00	Valore di mercato
AREE esterne a giardino - valore in €/mq			185,00	Valore di mercato
<b>Zona G - Verde Pubblico e Sportivo -</b>				
SERVIZI - valore in €/mq per aree centro			1.400,00	Omi med.
SNR balconi e terrazzi - valore in €/mq			420,00	Valore di mercato
SNR - garage interrati - valore in €/mq			700,00	Valore di mercato
AREE esterne a PARCHEGGIO - valore in €/mq			280,00	Valore di mercato
AREE esterne a giardino - valore in €/mq			140,00	Valore di mercato



Costi medi di costruzione				
<b>Zona F1 - G -</b>		Val (€/mq)		
Edifici in Area F1 ( Servizi in P.R.G. ) - Sn nuova costruzione		1.000,00		Valore di mercato
Sa 2- (balconi, depositi, ...) - nuova costruzione		300,00		Valore di mercato
Sa 1- (depositi, magazzini, garage a p.int.) - nuova costruzione		500,00		Valore di mercato
<b>Zona B3 - C1 -</b>		Val (€/mq)		
RESIDENZA nuova edificazione (€/mq)		1.100,00		Valore di mercato
SNR (balconi e terrazzi) aree est.nuova edificazione (€/mq)		330,00		Valore di mercato
SNR (garage e magazzini) interrati nuova edificazione (€/mq)		550,00		Valore di mercato
COMMERCIALE nuova edificazione (€/mq)		1.000,00		Valore di mercato
<b>Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie</b>		Val (€/mq)		
Viabilità di Programma Integrato (€/mq)		30,00		Valore di mercato
Rete Fognaria ( Acque Bianche ) (€/ml)		250,00		Valore di mercato
Rete Fognaria ( Acque Nere ) (€/mq)		250,00		Valore di mercato
Rete Idrica ( €/ml )		25,00		Valore di mercato
Rete Elettrica ( €/ml )		25,00		Valore di mercato
Rete Illuminazione Pubblica ( Impianto Completo ) ( €/palo )		2.000,00		Valore di mercato
Impianto di Irrigazione aree Verdi ( Impianto Completo ) ( €/ml )		12,00		Valore di mercato
Rete Telefonica ( €/ml )		25,00		Valore di mercato
Rete Gas Metano ( €/ml )		25,00		Valore di mercato
Area Parcheggio ( Realizzate con sistema tipo E.C.O. di Pratopratico ) ( €/mq)		35,00		Valore di mercato
Aree Verde pubblico di quartiere ( €/mq)		25,00		Valore di mercato
Alberi e cespugli (€/pianta)		100,00		Valore di mercato
Pista Ciclabile ( €/mq)		15,00		Valore di mercato
aree esterne arredate (piazze, percorsi pedolanti...), stimati per lav. Analoghi (€/mq)		30,00		Valore di mercato
Rifacimento marciapiede esistente adiacente l'area di intervento (€/mq)		20,00		Valore di mercato
Sostituzione Impianto Pubblica Illuminazione esistente adiacente l'area di intervento (€/palo)		1.000,00		Valore di mercato
Rifacimento blinder stradale esistente nell'area adiacente l'area di intervento (€/mq)		10,00		Valore di mercato
Accessori Arredo Urbano ( panchine , fontanelle ecc. )		15.000,00		Valore di mercato
<b>Opere Contributo Straordinario</b>		Val (€/mq)		
Viabilità interna area mercato (€/mq)		30,00		Valore di mercato
Rete Fognaria ( Acque Bianche ) (€/ml)		250,00		Valore di mercato
Rete Fognaria ( Acque Nere ) (€/mq)		250,00		Valore di mercato
Camminamenti Area Mercato (€/mq)		30,00		Valore di mercato
Realizzazione Area Banchi Mercato ( Realizzate con sistema E.C.O. di Pratopratico ) ( €/mq )		25,00		Valore di mercato
Rete Illuminazione Pubblica ( Impianto Completo ) ( €/palo )		2.000,00		Valore di mercato
Rete Idrica ( €/ml )		25,00		Valore di mercato
Impianto di Irrigazione ( Impianto Completo ) ( €/ml )		12,00		Valore di mercato
Alberi, cespugli, siepe (€/pianta)		100,00		Valore di mercato
Realizzazione Bagni Pubblici Ipogei ( €/mq)		1.000,00		Valore di mercato
Realizzazione Pensiline Fotovoltaiche ( €/mq)		1.000,00		Valore di mercato
Dissuasori meccanici a scomparsa per accesso all'area Mercato ( €/pz )		1.500,00		Valore di mercato
Accessori per Uso alternativo dell'Area Mercato		20.000,00		Valore di mercato
Alberi e cespugli ( €/pianta)		100,00		Valore di mercato
Spese tecniche ed onorari (circa 5% su importo lavori)		0,05		DM 143/2013
<b>Oneri Concessori</b>				
incidenza oneri concessori Edifici in Area F1	orientativo	tab. del Comune per F1		tot.
	C.C.	U		€/mc
	€/mc	€/mc		16,87
per opere non a scomputo	5,00	11,87		5,00
per opere a scomputo	5,00			
incidenza oneri concessori Residenziali	orientativo	tab. del Comune per C1		tot.
	C.C.	U.P.	U.S.	€/mc
	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc
per opere non a scomputo	5,00	3,15	6,54	14,69
per opere a scomputo	5,00			5,00
Spese Generali (3% sui ricavi)				0,03
Altre spese (2% sui ricavi)				0,02
Utile del promotore (4% sui ricavi)				0,04

**TABELLA COSTI E RICAVI – DESTINAZIONE ATTUALE**

AREE ATTUALE in P.R.G.										
Terreno edificabile in zona F1 Comune di Aprilia Foglio 48	A tot.	Vol	SL	S utile	S acc. Est.	S acc. Int.	S coperta	A libera	A parch.	A est.parco
	AT	if=2 mq/mq	mq	Sn	Sa 1	Sa 2	SC	AL=AT-SC	AP	AE=AL-AP
	40.561	81.122	25.351	22.816	7.605	8.112	20.281	20.281	11.408	8.873
	Sup. L. (Omni) = Sut.+10% circa			Sn+10%	Sa1+10%					
			mq	25.097	8.366					
Terreno edificabile in zona B3 Comune di Aprilia Foglio 48	A tot.	Vol	SL	S utile	S acc. Est.	S acc. Int.	S coperta	A libera	A parch.	A est.parco
	AT	if=3 mq/mq	mq	Sn	Sa 1	Sa 2	SC	AL=AT-SC	AP	AE=AL-AP
	362	1.086	339	305	102	109	181	181	153	28
	Sup. L. (Omni) = Sut.+10% circa			Sn+10%	Sa1+10%					
			mq	336	112					
Terreno edificabile in zona G Comune di Aprilia Foglio 48	A tot.	Vol	SL	S utile	S acc. Est.	S acc. Int.	S coperta	A libera	A parch.	A est.parco
	AT	if=2 mq/mq	mq	Sn	Sa 1	Sa 2	SC	AL=AT-SC	AP	AE=AL-AP
	29.406	2.941	919	827	276	294	14.703	14.703	414	14.289
	Sup. L. (Omni) = Sut.+10% circa			Sn+10%	Sa1+10%					
			mq	910	303					

RICAVI – DESTINAZIONE ATTUALE	€/mq		Sup. (mq)	Valore (€)
<b>Zona F1 Comune di Aprilia ( Servizi Locali in P.R.G. )</b>				
vendite Sup. Sn di nuova edificazione in zona F1	1.400	SL=	25.097	35.135.966
vendite Sup. Sa 1 ( balconi, depositi... ) di nuova edificazione in zona F1	350	Sa1=	8.366	2.927.997
vendite Sup. Sa 2 ( depositi, magazzini, garage a p. int. ) di nuova edificazione in zona F1	700	Sa2=	8.112	5.678.540
aree esterne sistemate a parcheggio	140	AP=	11.408	1.597.089
		<b>TOTALE</b>		<b>45.339.592,81</b>
<b>Zona B3 Comune di Aprilia ( Saturazione e Sostituzione in P.R.G. )</b>				
vendite Sup. Sn di nuova edificazione in zona B3	1.850	SL=	336	621.565
vendite Sup. Sa 1 ( balconi, depositi... ) di nuova edificazione in zona B3	555	Sa1=	112	62.157
vendite Sup. Sa 2 ( depositi, magazzini, garage a p. int. ) di nuova edificazione in zona B3	925	Sa2=	109	100.455
aree esterne sistemate a parcheggio	370	AP=	153	56.506
aree esterne a giardino	185	AE=	28	5.232
		<b>TOTALE</b>		<b>840.682,78</b>
<b>Zona G Comune di Aprilia ( Verde Pubblico e Sportivo in P.R.G. )</b>				
vendite Sup. Sn di nuova edificazione in zona G	1.400	SL=	910	1.273.647
vendite Sup. Sa 1 ( balconi, depositi... ) di nuova edificazione in zona G	420	Sa1=	303	127.365
vendite Sup. Sa 2 ( depositi, magazzini, garage a p. int. ) di nuova edificazione in zona G	700	Sa2=	294	205.842
aree esterne sistemate a parcheggio	280	AP=	414	115.786
aree esterne a giardino	140	AE=	14.289	2.000.527
		<b>TOTALE</b>		<b>1.722.640,24</b>
<b>Totale Ricavi Destinazione Attuale</b>				<b>47.902.915,83</b>



COSTI - DESTINAZIONE ATTUALE		€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
Ca	valore dell'area - zona F1 prima dell'intervento	80	Sup. Cat.	40.561	3.244.880,00
	valore dell'area - zona B3 prima dell'intervento	270	Sup. Cat.	362	97.740,00
	valore dell'area - zona G prima dell'intervento	5	Sup. Cat.	29.406	147.030,00
	<b>TOTALE Ca</b>				<b>3.244.880,00</b>
Cc	<b>Zona F1 Comune di Aprilia ( Servizi Locali in P.R.G. )</b>	€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
	Edifici a Servizi	1.000	SL=	25.351	25.350.625,00
	Sa 1	500	SL=	7.605	3.802.593,75
	Sa 2	300	SL=	8.112	2.433.660,00
	aree esterne sistemate a verde attrezzato interne al lotto	25	AE=	8.873	221.817,97
	viabilità e servizi (illumin.+reti idriche,fognarie,gas...) interni al lotto	30	AP=	11.406	342.233,44
	<b>TOTALE</b>				<b>32.150.930,16</b>
	<b>Zona B3 Comune di Aprilia ( Saturazione e Sostituzione in P.R.G. )</b>	€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
	Edifici Residenziali	1.100	SL=	339	373.312,50
	Sa 1	330	SL=	102	33.598,13
	Sa 2	550	SL=	109	59.730,00
	aree esterne sistemate a verde attrezzato interne al lotto	25	AE=	28	707,03
	viabilità e servizi (illumin.+reti idriche,fognarie,gas...) interni al lotto	30	AP=	153	4.581,66
	<b>TOTALE</b>				<b>471.929,22</b>
	<b>Zona G Comune di Aprilia ( Verde Pubblico e Sportivo in P.R.G. )</b>	€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
	Edifici a Servizi	1.000	SL=	919	918.937,50
	Sa 1	500	SL=	276	137.840,63
	Sa 2	300	SL=	294	88.218,00
	aree esterne sistemate a verde attrezzato interne al lotto	25	AE=	14.289	357.236,95
	viabilità e servizi (illumin.+reti idriche,fognarie,gas...) interni al lotto	30	AP=	414	12.405,66
	<b>TOTALE</b>				<b>1.514.638,73</b>
	<b>TOTALE Cc</b>				<b>34.137.498,11</b>
St	Spese tecniche	0,05	Cc=	34.137.498	1.706.875
On	Oneri Concessori	16,87	Vol=	85.149	1.436.457
Sg	Spese generali	0,03	R=	47.902.916	1.437.087
As	Altre spese	0,02	R=	47.902.916	958.068
Unp	Utile del promotore	0,04	R=	47.902.916	1.916.117
c	<b>TOTALE COSTI E SPESE</b>				<b>44.836.972</b>

**TABELLA COSTI E RICAVI – DESTINAZIONE FUTURA – PROGRAMMA INTEGRATO**

AREE ED IMMOBILI IN ZONA C1 - VAR di P.R.G.						
Futuro Terreno edificabile in zona C1 Foglio 48	AT	SL	VT	SU	SNR	SL
	area terreno	sup. lorde	volumi F.T.	Sup. utili	sup. non resid.	sup Omi
	70.329	35.736	114.355	32.162	18.833	30.376
Commerciale Privato		5.045	17.153	4.541		5.045
Residenza Privata	3.521	30.376	97.202	27.338		30.376
Box Auto Interrati privati – SNR					9.720	
Balconi, Terrazzi - SNR					9.113	
Aree Esterne a Parcheggio - SNR					2.734	
Aree Esterne a Giardino					820	

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ( a Scomputo )	
Lavorazioni	Unità
Viabilità di Programma Integrato ( mq )	6.270
Rete Fognaria ( Acque Bianche ) ( ml )	1.340
Rete Fognaria ( Acque Nere ) ( ml )	946
Rete Idrica ( ml )	693
Rete Elettrica ( ml )	393
Rete Gas Metano ( ml )	393
Rete Telefonica ( ml )	393
Rete Illuminazione Pubblica ( Impianto completo ) ( Palo )	191
Impianto di Irrigazione aree a verde ( Impianto Completo ) ( ml )	130
Alberi e cespugli (pianta)	827
Aree a Parcheggio (Realizzazione con sistema tipo E.C.O. di Pratopratico) (mq)	3.881
Aree Verde Pubblico di Quartiere (mq)	7.136
Realizzazione Pista Ciclabile ( mq )	300
Aree esterne arredate ( piazz, percorsi pedonali...), stimati per lav. Analoghi ( mq )	3.034
Rifacimento marciapiede esistente adiacente l'area di intervento ( mq )	1.590
Sostituzione Impianto Pubblica Illuminazione esistente adiacente l'area di Intervento (palo)	20
Rifacimento blinder stradale esistente nell'area adiacente l'area di Intervento (mq)	8.365
Accessori Arredo Urbano	1

OPERE CONTRIBUTO STRAORDINARIO	
Lavorazioni	
Viabilità interna all'area Mercato ( mq )	11.631
Rete Fognaria ( Acque Bianche ) ( ml )	2.680
Rete Fognaria ( Acque Nere ) ( ml )	125
Rete Idrica ( ml )	100
Rete Illuminazione Pubblica ( Impianto completo ) ( palo )	122
Impianto di Irrigazione aree a verde ( Impianto Completo ) ( ml )	5.082
Alberi, cespugli, siepe (pianta)	665
Camminamenti Area Mercato ( mq )	3.563
Realizzazione Area Banchi Mercato ( Realizzate con sistema E.C.O. di Pratopratico) ( mq )	18.083
Realizzazione Bagni Pubblici Ipogei ( mq )	135
Realizzazione Pensiline Fotovoltaiche ( mq )	110
Dissuasori meccanici a scomparsa per accesso all'area Mercato ( pz )	110
Accessori per Uso alternativo dell'Area Mercato	1



RICAVI - DESTINAZIONE FUTURA - sottozona C1 -		€/mq.		Sup. (mq)	Valore (€)
	vendite Sup. COMMERCIALE (L) di nuova edificazione	1.750,00	SL=	5.045	8.828.874,82
	vendite Sup. RESIDENZIALE (L) di nuova edificazione	1.850,00	SL=	30.376	36.194.737,13
	vendite Sup. balconi e terrazzi (SNR) di nuova edificazione	555,00	SNR=	9.113	5.057.526,34
	vendite Sup. parcheggi interni (SNR) di nuova edificazione	925,00	SNR=	9.720	8.991.157,94
	vendite Sup. esterne a parcheggio privato di nuova edificazione	370,00	SNR=	2.734	1.011.505,27
	vendite Sup. esterne a Giardino privato di nuova edificazione	185,00	SNR=	820	151.725,79
R	TOTALE RICAVI				80.235.527,31
COSTI - DESTINAZIONE FUTURA -		€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
Ca	Valore dell'area C1	150,00	Sup. Cat.	70.329,00	10.549.350,00
	Totale Ca				10.549.350,00
Cc	AREE RESIDENZIALI	€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
	Commerciale	1.000,00	SL=	5.045,07	5.555.250,00
	Residenziale	1.100,00	SL=	30.375,53	33.413.086,95
	aree accessori (balconi-terrazzi-etc.)	330,00	SNR=	9.112,86	3.007.177,83
	box auto interrati	550,00	SNR=	9.720,17	5.346.093,91
	Aree esterne sistemate a verde interne al Lotto	25,00	SNR=	820,14	20.503,49
	Viabilità, Parcheggi e servizi (illumin.,reti idriche,fognarie,gas,...) interne al Lotto	30,00	SNR=	2.733,80	82.013,94
	TOTALE				47.424.126,12
Cc	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a Scomputo)	€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
	Viabilità di Programma Integrato (€/mq)	30,00		6.270,00	188.100,00
	Rete Fognaria (Acque Bianche) (€/ml)	250,00		1.340,00	335.000,00
	Rete Fognaria (Acque Nere) (€/ml)	250,00		948,00	236.500,00
	Rete Idrica (€/ml)	25,00		889,00	17.325,00
	Rete Elettrica (€/mq)	25,00		393,00	9.825,00
	Rete Gas Metano (€/mq)	25,00		393,00	9.825,00
	Rete Telefonica (€/ml)	25,00		393,00	9.825,00
	Rete Illuminazione Pubblica (impianto completo) (€/paio)	2.000,00		191,00	382.000,00
	Impianto di irrigazione aree a verde (impianto completo) (€/ml)	12,00		130,00	1.560,00
	Alberi e cespugli (€/pianta)	100,00		827,00	82.700,00
	Area a Parcheggio (Realizzazione con sistema tipo E.C.O. di Pratopratico) (€/mq)	35,00		3.881,00	135.835,00
	Area Verde Pubblica di Quartiere (€/mq)	28,00		7.136,00	178.400,00
	Realizzazione Pista Ciclabile (€/mq)	15,00		300,00	4.500,00
	Area esterne amedate (piazze, percorsi pedonali...), stimati per lav. Analoghi (€/mq)	30,00		3.034,00	91.020,00
	Rifacimento marciapiede esistente adiacente l'area di intervento (€/mq)	20,00		1.580,00	31.800,00
	Sostituzione impianto Pubblica Illuminazione esistente adiacente l'area di intervento(€/paio)	1.000,00		20,00	20.000,00
	Rifacimento binder stradale esistente nell'area adiacente l'area di intervento (€/mq)	10,00		8.365,00	83.650,00
	Accessori Arredo Urbano	15.000,00		1,00	15.000,00
	TOTALE				1.832.865,00
Cc	OPERE CONTRIBUTO STRAORDINARIO Art. 18 D.P.R. 380	€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
	Viabilità interna all'area Mercato (€/mq)	30,00		11.831,00	348.930,00
	Rete Fognaria (Acque Bianche) (€/ml)	250,00		2.680,00	670.000,00
	Rete Fognaria (Acque Nere) (€/ml)	250,00		125,00	31.250,00
	Rete Idrica (€/ml)	25,00		100,00	2.500,00
	Rete Illuminazione Pubblica (Impianto completo) (€/paio)	2.000,00		122,00	244.000,00
	Impianto di irrigazione aree a verde (Impianto Completo) (€/ml)	12,00		5.082,00	60.984,00
	Camminamenti Area Mercato (€/mq)	30,00		3.563,00	106.890,00
	Realizzazione Area Bianchi Mercato (Realizzate con sistema E.C.O. di Pratopratico) (€/mq)	25,00		18.083,00	452.075,00
	Realizzazione Bagni Pubblici ipogei (€/mq)	1.000,00		135,00	135.000,00
	Realizzazione Pensiline Fotovoltaiche (€/mq)	1.000,00		110,00	110.000,00
	Dissuasori meccanici a scomparsa per accesso all'area Mercato (€/pz)	1.500,00		110,00	165.000,00
	Alberi, cespugli e siepi (€/pianta)	100,00		965,00	96.500,00
	Accessori per Uso alternativo dell'Area Mercato	20.000,00		1,00	20.000,00
	TOTALE				2.413.129,00
	Totale Cc				51.670.120,12
St	Spese tecniche	0,05	Cc=	51.670.120	2.583.506,01
On	Oneri concessori	5,00	Vol.=	114.355	571.774,75
Sg	Spese generali	0,03	R=	80.235.527	2.407.065,82
As	Altre spese	0,02	R=	80.235.527	1.604.710,55
Unp	Utile del promotore	0,04	R=	80.235.527	3.209.421,09
c	TOTALE COSTI E SPESE				72.595.948



TABELLA Vop - VALORE DELLE OPERE PUBBLICHE

Opere contributo Straordinario	Valori	pari al costo di costruzione (l'area fa parte degli standards da cedere al comune)
Viabilità interna all'area Mercato (€/mq)	30,00	
Rete Fognaria (Acque Bianche) (€/ml)	250,00	
Rete Fognaria (Acque nere) (€/ml)	250,00	
Rete Idrica - Impianto Completo (€/ml)	25,00	
Rete Illuminazione Pubblica (Impianto Completo) (€/palo)	2.000,00	
Impianto di Irrigazione aree a Verde - (€/ml)	12,00	
Alberi, Cespugli e Siepe (€/pianta)	100,00	
Camminamenti Area Mercato (€/mq)	30,00	
Realizzazione Area Banchi Mercato (Realizzazione con sistema E.C.O. di Pratopratico) (€/mq)	25,00	
Realizzazione Bagni Pubblici Ipogei (€/mq)	1.000,00	
Realizzazione Pensile Fotovoltaiche (€/mq)	1.000,00	
Dissuasori Meccanici a scomparsa per accesso all'area Mercato (€/pz)	1.500,00	
Accessori per Uso Alternativo dell'Area Mercato	20.000,00	

Calcolo delle Superfici oggetto di cessione gratuita al Comune

Viabilità interna all'area Mercato ( mq )	11.631
Rete Fognaria ( Acque Bianche ) ( ml )	2.680
Rete Fognaria ( Acque Nere ) ( ml )	125
Rete Idrica ( ml )	100
Rete Illuminazione Pubblica ( Impianto completo ) ( palo )	122
Impianto di Irrigazione aree a verde ( Impianto Completo ) ( ml )	5.082
Alberi, cespugli, siepe (pianta)	665
Camminamenti Area Mercato ( mq )	3.563
Realizzazione Area Banchi Mercato ( Realizzate con sistema E.C.O. di Pratopratico ) ( mq )	18.083
Realizzazione Bagni Pubblici Ipogei ( mq )	135
Realizzazione Pensiline Fotovoltaiche ( mq )	110
Dissuasori meccanici a scomparsa per accesso all'area Mercato ( pz )	110
Accessori per Uso alternativo dell'Area Mercato	1

VALORE DELLE OPERE PUBBLICHE IN PROGETTO	Vop
Viabilità interna all'area Mercato ( mq )	348.930
Rete Fognaria ( Acque Bianche ) ( ml )	670.000
Rete Fognaria ( Acque Nere ) ( ml )	31.250
Rete Idrica ( ml )	2.500
Rete Illuminazione Pubblica ( Impianto completo ) ( palo )	244.000
Impianto di Irrigazione aree a verde ( Impianto Completo ) ( ml )	60.984
Alberi, cespugli, siepe (pianta)	66.500
Camminamenti Area Mercato ( mq )	106.890
Realizzazione Area Banchi Mercato ( Realizzate con sistema E.C.O. di Pratopratico ) ( mq )	452.075
Realizzazione Bagni Pubblici Ipogei ( mq )	135.000
Realizzazione Pensiline Fotovoltaiche ( mq )	110.000
Dissuasori meccanici a scomparsa per accesso all'area Mercato ( pz )	165.000
Accessori per Uso alternativo dell'Area Mercato	20.000
<b>OPERE PUBBLICHE CEDUTE AL COMUNE COME CONTRIBUTO STRAORDINARIO</b>	<b>2.413.129</b>
Totale Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ( a Scomputo )	1.832.865
<b>TOTALE OPERE PUBBLICHE CEDUTE AL COMUNE</b>	<b>4.245.994</b>





TABELLA RESOCONTO			
	VALORE ATTUALE		PROGRAMMA INTEGRATO
$V_{cp} = T_c - T_s$	euro		euro
Dove: $V_{cp}$ = Valore della convenienza privata; $T_s$ = Tornaconto realizzabile secondo le indicazioni del PRG vigente.	3.065.943,51	$T_c$ = Tornaconto realizzabile in seguito alle modifiche delle pianificazioni;	7.639.578,98
Il tornaconto ottenibile da un investimento immobiliare si calcola, in linea generale, mediante la seguente espressione: $T = Rt - (Ca + Cc + St + On + Sg + As + Unp)$ Dove:		Il tornaconto ottenibile da un investimento immobiliare si calcola, in linea generale, mediante la seguente espressione: $T = Rt - (Ca + Cc + St + On + Sg + As + Unp)$ Dove:	
- Ricavi totali (Rt): I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.	47.902.915,83	- Ricavi totali (Rt): I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.	80.235.527,31
- Costo dell'area (Ca). Il costo dell'area, o dell'immobile interessato, va di norma stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di intervento.	3.244.880,00	- Costo dell'area (Ca). Il costo dell'area, o dell'immobile interessato, va di norma stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di intervento.	10.549.350,00
- Costo di costruzione (Cc). Comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni, comprese le opere e i servizi aggiuntivi.	34.137.498,11	- Costo di costruzione (Cc). Comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni, comprese le opere e i servizi aggiuntivi.	51.670.120,12
- Spese tecniche e onorari (St). Si tratta dei compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione dei lavori, calcolo delle strutture, ecc.	1.706.874,91	- Spese tecniche e onorari (St). Si tratta dei compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione dei lavori, calcolo delle strutture, ecc.	2.583.506,01
- Oneri concessori (On). Gli oneri comunali di concessione includono gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione.	1.436.456,88	- Oneri concessori (On). Gli oneri comunali di concessione includono gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione.	571.774,75
- Spese generali (Sg). Si tratta principalmente di spese relative al coordinamento e allo sviluppo dell'operazione immobiliare (ad esempio la costituzione, l'amministrazione e l'eventuale liquidazione di una società immobiliare), alla commercializzazione del prodotto (pubblicità, provvigioni) e ad altre voci di minor peso.	1.437.087	- Spese generali (Sg). Si tratta principalmente di spese relative al coordinamento e allo sviluppo dell'operazione immobiliare (ad esempio la costituzione, l'amministrazione e l'eventuale liquidazione di una società immobiliare), alla commercializzazione del prodotto (pubblicità, provvigioni) e ad altre voci di minor peso.	2.407.065,82
- Altre spese (As). Si tratta di alcune voci accessorie quali gli oneri finanziari e le spese generali di gestione dell'operazione immobiliare ed eventualmente le imposte. (ip. Proprietà privato e tass. 2% incremento valore terreno)	958.058,32	- Altre spese (As). Si tratta di alcune voci accessorie quali gli oneri finanziari e le spese generali di gestione dell'operazione immobiliare ed eventualmente le imposte.	1.604.710,55
- Utile normale del promotore (Unp). Il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa. (ip. 4% RICA VI)	1.916.116,63	- Utile normale del promotore (Unp). Il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa. (ip. 4% RICA VI)	3.209.421,09

$V_{cp} = T_c - T_s$	4.573.635
$V_{op}$	2.413.129
Percentuale Contributo Straordinario Trasferito al Comune	52,76%



Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MASCAGNI - VIA TOSCANINI-PARTE INIZIALE VIALI

CODIPA-PARTE INIZIALE VIA CARROCETO, LA MALFA

Microzona: 2

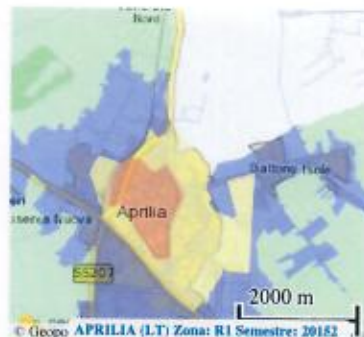
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	1650	L	5,5	6,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1850	L	6,5	7,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	1250	L	3,6	5	N
Box	Normale	485	710	L	2,3	3	N
Ville e Villini	Normale	1650	1900	L	6	7,5	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

[Legenda](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**

Provincia: LATINA

**Comune: APRILIA**

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MASCAGNI - VIA TOSCANINI-PARTE INIZIALE VIALI  
Codice zona: C2 ROPA-PARTE INIZIALE VIA CARROCETO, LA MALFA

Codice zona: C2

**Microzona: 2**

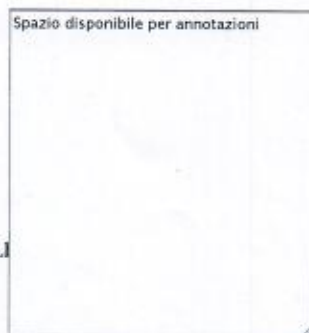
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	385	465	L	1,6	2,3	N
Negozi	Normale	880	1150	L	3,5	4,9	N
Negozi	Ottimo	1150	1750	L	4,7	6,4	N

Stampa

### Legenda



Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MASCAGNI - VIA TOSCANINI-PARTE INIZIALE VIA L. ROSSI-ROPA-PARTE INIZIALE VIA CARROCETO, LA MALFA

Codice zona: C2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1150	1650	L	4,7	6,4	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

