

ALLEGATO ALLA
DELIBERA C.C.
N. 13 DEL 10/07/15



Comune di Villongo

Provincia di Bergamo

**VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

AGGIORNAMENTO 2015

Prot. 4955

giugno 2015

Ufficio tecnico Comunale Arch. Diego Facchinetti

PREMESSA:

La presente relazione è rivolta ad aggiornare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili, mantenendo immutato il sistema metodologico di calcolo già oggetto delle perizie di stima precedenti.

Considerato che l'amministrazione comunale ha scelto di avvalersi della facoltà di determinare un valore in comune commercio per le aree edificabili, al fine di fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per il calcolo dell'imposta, si conferma per una logica continuità metodologica il criterio di stima utilizzato dal Comune negli anni precedenti dal 2009 ad oggi, giungendo ad un valore venale in comune commercio espresso in €/mq per la destinazione residenziale e non residenziali.

Si condivide e si mantiene la procedura metodologica utilizzata nelle precedenti perizie ovvero quella di comparazione di due modelli di stima largamente consolidati nella valutazione del valore di terreni edificabili per portare alla formazione del giudizio di stima finale.

La metodologia proposta prevede che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP mq, individuati i parametri relativi all'indice urbanistico I1, alla destinazione urbanistica I2, alla modalità attuativa di intervento prevista I3, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I4, sapendo il valore di riferimento è fissato X in €/mq per le aree residenziali e Y in €/mq per quelle produttive/industriali si calcola:

Valore Venale Area (€) = X €/mq X I1 X I2 X I3 X I4 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = Y €/mq X I1 X I2 X I3 X I4 (aree prod./indust.)

Tutto ciò premesso, trattandosi di un aggiornamento di valore annuo rispetto ad uno precedente (aggiornamento di perizia), si è stabilito di procedere alla determinazione di tale valore venale delle aree edificabili, usando come punto di partenza la variazione del valore medio dei fabbricati a destinazione residenziale tra l'anno 2014 e 2015 nel territorio interessato.

Tale valore è stato determinato attraverso un confronto tra i valori reperiti nel listino dei prezzi degli immobili per la provincia di Bergamo, dei valori OMI dell'Agenzia del Territorio e del mercato immobiliare.

Parallelamente si è condotta una analisi dell'andamento del mercato per Bergamo e provincia attraverso le pubblicazioni di fonti ufficiali (di seguito riportate) per confermare e definire maggiormente il valore medio in comune commercio determinato.

In conclusione il percorso estimativo è stato quello di determinare il più probabile costo di un terreno edificabile attraverso l'attualizzazione del metodo di trasformazione all'anno 2015 sulla variazione del valore dei fabbricati, considerando che il valore di un terreno edificabile è riconducibile a un'incidenza del valore del fabbricato e successivamente confrontando tale valore con le indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare per Bergamo, provincia e territorio Comunale e facendo un'ulteriore verifica con gli atti di compravendita immobiliare reperiti agli atti per l'anno 2014.

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

2.0 VALORIZZAZIONE

2.1 Valore terreno edificabile a destinazione residenziale

Valore medio fabbricato

Si riportano di seguito i dati di riferimento desunti dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio dal listino FIAP e FIMAA e da alcune Agenzie Immobiliari nel Comune di Villongo, tali dati sono stati opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato e dimostrano una generale conferma dei valori indicati nella precedente perizia di stima per l'anno 2014.

TIPOLOGIA E ZONA	Valore mercato (€/mq) (fonte immobiliari) agenzie	Valore mercato (€/mq) (fonte OMI, Listino prezzi FIMAA e Osservatorio FIAIP)	Valore mercato (€/mq) medio
Abitativo	1800	1350	1575

Dall'analisi dell'andamento di mercato immobiliare di Villongo, dalle pubblicazioni ufficiali, emergono dati leggermente discordanti ma che per gli edifici residenziali evidenziano una conferma delle quotazioni immobiliari in riferimento al mercato del 2° semestre 2013;

Nel 2014, si è assistito ad una ripresa delle compravendite immobiliari e gli scambi di abitazioni sono tornati a salire, tale fenomeno non si è riflesso però in maniera evidente sui prezzi delle abitazioni, che comunque hanno evidenziato una sostanziale conferma .

Quanto sopra citato conduce a considerazioni sul valore degli immobili dell'intero territorio bergamasco, confermando anche la fase di generale stabilità del mercato del comune di Villongo.

Partendo dalla considerazione che lo strumento urbanistico vigente è il medesimo in vigore negli ultimi anni , e che le varianti Urbanistiche recentemente adottate non hanno alterato i parametri urbanistici ed edilizi dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT previgenti, si sono tenuti validi i "range" di valore del rapporto di utilizzazione fondiaria I1 . Tutto ciò premesso, considerati i fattori urbanistici e territoriali, i costi di costruzione odierni, i valori medi dei fabbricati, i probabili profitti del promotore e gli interessi passivi all'interno di un intervento edilizio, il valore di mercato riferito alla S.F. di un lotto ordinario è stimabile (analogamente al 2014) tra i 130,00-140,00€/mq ;

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, invece risultano sul territorio comunale confermato il prezzo richiesto medio e si attesta mediamente in tra i 180,00-200,00 €/mq.

La differenza evidenziata di valore tra il probabile valore di un terreno edificabile stimato con l'applicazione del metodo di trasformazione ed i valori attualmente riscontrati sul reale mercato, è facilmente giustificata dalla naturale ricerca del massimo profitto da parte dei proprietari delle aree (in maggior parte privati), che preferiscono non svendere il proprio bene, non tenendo in considerazione il calo del valore degli immobili dato dal mercato; Tale considerazione trova conferma nei dati relativi al progressivo aumento degli immobili inventurati sul territorio.

2.2 Determinazione del valore di riferimento

Sulla base dei valori desunti e preso atto che:

1. dal metodo di trasformazione si desume un valore per le aree residenziali di circa 135,00 €/mq;
2. dall'indagine sul mercato si desume un valore medio delle aree residenziali pari a circa 190,00 €/mq;

Considerando che i valori desunti dai metodi di stima in virtù della loro natura estimativa non possono essere confrontati attraverso la semplice media aritmetica , sulla base dei valori individuati, si valuta che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili in comune di Villongo conferma le previsioni di stima del 2014 ed è quindi pari a :

Valore medio venale in comune commercio per le aree edificabili residenziali è pari a 159,00 €/mq

2.3 Valore terreno edificabile a destinazione produttiva

Valore medio fabbricato

Si riportano di seguito i dati di riferimento desunti dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio dal listino FIAP e FIMAA e da alcune Agenzie Immobiliari nel Comune di Villongo, tali dati sono stati opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato e dimostrano una, sostanziale e generale conferma dei valori indicati nella precedente perizia di stima per l'anno 2014.

TIPOLOGIA E ZONA	Valore mercato (€/mq) (fonte agenzie immobiliari)	Valore mercato (€/mq) (fonte OMI , Listino prezzi FIMAA e Osservatorio FIAIP)	Valore mercato (€/mq) medio
Capannoni	750	6750	712,50

Come per la stima delle aree a destinazione residenziale, partendo dalla considerazione che lo strumento urbanistico vigente è il medesimo in vigore negli ultimi anni , e di conseguenza anche i parametri urbanistici ed edilizi dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT . Tutto ciò premesso, considerati i fattori urbanistici e territoriali, i costi di costruzione odierni, i valori medi dei fabbricati, i probabili profitti del promotore e gli interessi passivi all'interno di un intervento edilizio, il valore di mercato riferito alla S.F. di un lotto ordinario evidenzia un aumento praticamente trascurabile rispetto ai valori della Precedente perizia di stima pari a 112,00 €/mq .

Per la stima sintetica comparativa, non è stato possibile reperire sufficienti dati ufficiali riguardanti aree edificabili in comune di Villongo, si è proceduto quindi a verificare sul territorio contermini il valore in commercio delle aree in oggetto che ha confermato le stime previste dalla precedente perizia pari a valori oscillanti tra €. 120,00 €/mq e 150,00 /mq.

Considerando che i valori desunti dai metodi di stima in virtù della loro natura estimativa non possono essere confrontati attraverso la semplice media aritmetica, sulla base dei valori individuati, si valuta che il più probabile valore in comune commercio delle aree edificabili in comune di Villongo evidenzia una conferma delle previsioni di stima del 2014:

Si può quindi confermare il valore stimato per le aree edificabili a destinazione produttiva pari:

Valore medio venale in comune commercio per le aree edificabili produttive è pari a 112,00 €/m

Una ulteriore considerazione a conferma del forte scostamento del mercato immobiliare del settore produttivo del territorio di Villongo, che ha dimostrato di reggere meglio la crisi del settore e che nell'ultimo anno ha evidenziato una sensibile ripresa, in analogia all'andamento generale della provincia di Bergamo, è la forte connotazione produttiva di questa zona del territorio e la scarsità di aree a destinazione produttiva.

I prezzi hanno tenuto maggiormente rispetto alle regressioni più marcate evidenziate a livello previsionale per la provincia di Bergamo, infatti il forte sviluppo industriale del comune è la sua affermazione come polo di riferimento dell'intero bacino del Baso Sebino hanno contribuito al contenimento delle dinamiche regressive del mercato immobiliare del settore.

3.0 APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Viene confermata la metodologia di stima e i valori generali di riferimento, ad eccezione dell'indice I4 (Vincoli di destinazione d'uso aree agricole) .

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2015 aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale **159,00€/mq.**
 aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva **112,00€/mq.**

Valore Venale Area (€) = X€/mq. x I₁ x I₂ x I₃ x I₄ aree residenziali

Valore Venale Area (€) = Y€/mq. X SLP_{mq} x I₁ x I₂ x I₃ x I₄ aree produttive

COEFFICIENTE I₁: Rapporto di Utilizzazione

	Ut – Isfr I ₁
<0,20	0.90
≥0,20 <0,40	0.95
≥0,40 <0,45	1.00
≥0,45 <0,55	1.05
≥0,55	1.10

COEFFICIENTE I2: Indice di destinazione d'uso

Ambito		Indice
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (previsto nel P.G.T) A far data dalla Delibera di Adozione del DdP n. 1 del 24.03.2014		0,40
ambito	Residenziale	Produttivo
AGRICOLA	0.70	0.50
SERVIZI PUBBLICI	0.50	0.70

- destinazione d'uso delle aree agricole. La superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria interessata o richiesta per la costruzione;
- Aree o ambiti destinate a attrezzature pubbliche e di interesse generale (Servizi pubblici): vengono valutate nella misura corrispondente alle aree edificabili della zona territoriale di appartenenza con una riduzione del 55% se residenziale e una riduzione del 35% se produttiva.

COEFFICIENTE I₃: Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso

Modalità di attuazione

	STATO	Coefficiente I ₃
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto – interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti (rispetto all'area di sedime del fabbricato)		0,50
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A.		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, AREE RESIDENZIALI	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, AREE RESIDENZIALI	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, AREE RESIDENZIALI	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60
Aree urbanizzate, Piani attuativi – Piani di lottizzazione, AREE PROD. COMM.	Convenzionato (urbanizzato)	1
Aree da urbanizzare, Piani attuativi – Piani di lottizzazione, AREE PROD. COMM.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Aree da urbanizzare, Piani attuativi – Piani di lottizzazione, AREE PROD. COMM.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60

COEFFICIENTE I₄ : Riduzioni- incrementi per situazioni particolari

	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.40
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.40
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0.50
Zona B4 Montecchio	1.20
Esistenza di casi con elevato pregio architettonico	1.20
Oneri per lavori di adattamento terreno	0.90
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0.90-0.60
Vicinanza ad elettrodotti	0.90
Lotti interclusi	0.70
Presenza di limiti/vincoli di specie*	0.60

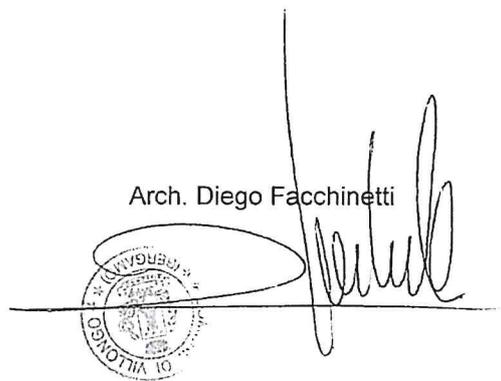
* si intendono quelli generici infrastrutturali e igienici sanitari, la fascia rispetto cimiteriale, il vincolo idrogeologico e eventuali gravi limitazioni ambientali

La proposta è quella di verificare di volta in volta le concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutando per ogni caso la sussistenza dei presupposti indicati e graduare congiuntamente le riduzioni economiche. Tali riduzioni comunque non dovranno risultare superiori al 50% del valore venale dell'area in assenza di deprezzamenti.

La definizione di coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi L.R. 12/2005)

Villongo 05.06.2015

Arch. Diego Facchinetti



COMUNE DI VILONGO



Comune di Villongo

Provincia di Bergamo

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale N. 13 del 10/07/2015

OGGETTO: AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA VALORE AREE EDIFICABILI - ANNO 2015

L'anno **2015**, addì **dieci** del mese di **luglio** si è riunito sotto la presidenza del **Sindaco Ori Belometti Maria** il Consiglio Comunale, convocato per la data odierna alle ore **21:00**, nella sala delle adunanze presso questa sede municipale.

N.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	ORI BELOMETTI MARIA	si	
2	BELLINI DANILLO	si	
3	BRESCIANINI GIORGIO	si	
4	CITARISTI EUGENIO	si	
5	VICINI MARIO	si	
6	CHIODINI ALBERTO	si	
7	MARINI PIERLUIGI	si	
8	RINALDI ROBERTA	si	
9	PICCIOLI CAPPELLI ALBERTINO		si
10	BONZI ALBERTO	si	
11	BONI LORENA	si	

Totale presenti 10 Totale assenti 1

Partecipa **Il Segretario Orlando dott.ssa Rossella**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il d.l. 30.12.1992, n.504, emanato per l'attuazione della delega al Governo per il riordino della finanza degli Enti Locali territoriali, ha istituito, dall'anno 1993, l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) disciplinandone l'applicazione;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni, stabilisce che il valore delle aree è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alle zone 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;
- l'art. 59 del D.Lgs 446/97, ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

Considerato che l'art. 5, comma 6, del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Vista la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

Preso atto che:

- il Comune ha provveduto alla determinazione dei valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili a far data dal 1999, con l'approvazione del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale Immobili;
- con successive delibere di Consiglio Comunale n. 58 del 20/12/2002 e n. 7 del 14/03/2008 sono stati modificati e aggiornati i valori minimi di riferimento delle aree edificabili;

Richiamati:

1. l'incarico per la redazione della perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili del Comune di Villongo per l'anno 2009 affidato a Fraternità e Sistemi con determina n. 164/ 08 del 13/11/2008 reg. 483;

2. La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 18.03.2009 con la quale veniva approvata la perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili del Comune di Villongo , ai sensi del D.LGS 446/1997, art 59 del D.LGS 504/1992;

Considerata la situazione economica e dell'influenza provocata sul mercato immobiliare del territorio bergamasco;

Visto l'aggiornamento della perizia di stima dei valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili dell'anno 2015 redatta dall'arch. Diego Facchinetti, (Ufficio Tecnico Comunale). prot. 4955 / 2015 ;

Ravvisato che dalle analisi emerse nella perizia si è accertata una sostanziale conferma del prezzo base medio in comune commercio rispetto all'anno 2014 sia per il residenziale che per il produttivo/industriale , riconfermato quindi i valori della perizia precedente pari a 159.00 €/mq per gli edifici a destinazione residenziale e 112,00 €/mq per la destinazione produttivo/industriale ;

Visti:

- l'art. 27, comma 8, della Legge 28 dicembre 2001 n.448, ove viene sancito che il termine per deliberare l'approvazione dei regolamenti comunali riguardanti entrate tributarie è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;
- il D.Lgs. n. 504 del 30/12/1992 e successive modificazioni *"Riordino della Finanza Locale - Istituzione I.C.I. "*;
- l'art. 52, comma 2, del D.Lgs. n° 446 del 15/12/1997 *"Potestà regolamentare generale delle Province e dei Comuni"*;
- l'art. 27, comma 8, della L. n° 448 del 28/12/2001 *"Disposizioni finanziarie per gli enti locali"*;
- lo Statuto Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 14 del 27.03.2002;
- il Regolamento Generale delle Entrate approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 5 del 14 /03/2008;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili approvato in data le Delibere di Consiglio Comunale n° 6 del 11/02/2000, n° 81 del 20/12/2000, n° 58 del 20/12/2002, n° 3 del 27/02/2003, n° 60 del 23/12/2003 n° 7 del 14/03/2008, con le quali è stato rimodulato il Regolamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili per adeguarlo alle nuove disposizioni in materia ed aggiornato con delibera di consiglio comunale approvato in data odierna;
- Il vigente P.G.T. approvato con delibera consiliare n° 1 del 26/02/2008;
- il T.U.E.L.L. di cui al D.Lgs. 267/2000 *"Testo Unico Enti Locali"* ;

ACQUISITO Il parere favorevole reso dal responsabile del servizio Economico e Finanziario ai sensi dell'art. 49 - 1^ comma - della legge 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, e il parere del Responsabile dell'area Tecnica e Territorio, inseriti nell'atto;

Con n. 8 voti favorevoli e n. 2 astenuti, espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1. di approvare l'aggiornamento per il 2015 della perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili del Comune di Villongo che, allegata alla presente, ne forma parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che, conformemente a quanto stabilito dall'articolo 27, comma 8, della legge n° 448/2001, la presente perizia estimativa produce effetti dal 1° gennaio 2015;
3. delibera di dichiarare altresì, con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi e termini di legge, il presente atto immediatamente eseguibile.

Oggetto : AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA VALORE AREE EDIFICABILI - ANNO 2015

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Villongo, 15/06/2015

Il Responsabile dell' Area
Facchinetti Diego

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Villongo, 17/06/2015

Il Responsabile dell' Area
dr.ssa Marianna Maria Soggetti

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Ori Belometti Maria

Il Segretario
Orlando dott.ssa Rossella

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Della suesesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi.

lì, 16/07/2015

Il Segretario
Orlando dott.ssa Rossella

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 16/07/2015 al 31/07/2015, come prescritto dall'art. 134, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, senza reclami.

E' divenuta esecutiva il giorno 26/07/2015

lì, 16/07/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
Orlando dott.ssa Rossella
