



Ballabio (LC)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

Ballabio si trova in provincia di Lecco, in Lombardia, all'imbocco della Valsassina. L'altitudine media del centro abitato è di circa 661 metri s.l.m., inserito in un contesto prevalentemente montano. Il paesaggio è dominato dai rilievi del Gruppo delle Grigne e del Monte Due Mani. Il territorio funge da cerniera naturale tra la conca lecchese e la valle. L'accessibilità logistica è garantita principalmente dalla SS36 dir, che collega rapidamente il Comune al capoluogo Lecco e alla rete stradale della pianura.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

Il territorio si estende per circa 14,9 kmq, un'estensione inferiore rispetto alla media dei piccoli comuni italiani. La popolazione residente genera una densità abitativa di circa 270 ab/kmq, valore nettamente superiore alla media nazionale dei comuni sotto i 5000 abitanti. L'urbanizzazione è concentrata nei nuclei storici di Ballabio Superiore e Inferiore, strutturati in modo compatto con limitata dispersione sparsa.

3. Genius loci e tessuto urbano

Il tessuto urbano presenta una sovrapposizione tra l'architettura tradizionale montana e gli interventi residenziali moderni. I nuclei storici conservano l'uso della pietra locale e intonaci sobri, con vicoli stretti e cortili. La crescita edilizia recente ha ampliato il perimetro abitativo lungo la direttrice viaria principale. L'impatto visivo offre il contrasto tra l'abitato vallivo e le pareti rocciose circostanti, restituendo l'immagine di un borgo alpino funzionale e ben collegato.

4. Demografia e caratteristiche sociali

Il Comune conta circa 4.000 abitanti residenti (dati ISTAT). Negli ultimi anni il trend demografico ha mostrato una sostanziale tenuta rispetto allo spopolamento tipico delle aree montane. L'indice di vecchiaia risulta in linea con le medie provinciali, ma la vicinanza a Lecco attrae nuclei familiari giovani in cerca di residenzialità accessibile. DATO MANCANTE O NON VERIFICABILE: il valore esatto e aggiornato dell'indice di vecchiaia ISTAT 2025/2026 e il dettaglio anagrafico della vitalità sociale.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione prevalente del territorio è di tipo residenziale e turistico-escursionistico, legata alla vicinanza con i Piani Resinelli e le Grigne. Sono presenti i servizi commerciali di base, botteghe



artigiane e attività ricettive. DATO MANCANTE O NON VERIFICABILE: registro ufficiale aggiornato sulla presenza del tessuto associativo e sulla propensione all'innovazione produttiva locale. Il tessuto economico resta comunque legato al pendolarismo lavorativo verso il polo urbano di Lecco e la Brianza.

1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete stradale maggiore

Il Comune si trova direttamente lungo la SS36 dir (Raccordo Lecco-Ballabio), infrastruttura a scorrimento veloce che garantisce il collegamento diretto con Lecco e con la direttrice principale SS36 del Lago di Como e dello Spluga. L'accesso allo svincolo della SS36 dir avviene all'interno del territorio comunale in meno di 5 minuti dal centro abitato, consentendo di raggiungere la rete viaria ad alta mobilità e gli accessi verso la Brianza e Milano senza attraversare la viabilità ordinaria locale.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

2. Stazione ferroviaria e aeroporto commerciale

Il Comune non ospita una stazione ferroviaria sul proprio territorio. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Lecco (linee R/RE Milano-Monza-Lecco-Tirano e S8 Milano Porta Garibaldi-Lecco), situata a circa 8,3 km di distanza, raggiungibile in auto in circa 15-20 minuti tramite la SS36 dir o la SP62. Per quanto riguarda l'infrastruttura aeroportuale, l'Aeroporto Internazionale di Milano Linate dista circa 65 km (tempo di percorrenza circa 60-70 minuti), mentre l'Aeroporto Internazionale di Bergamo Orio al Serio dista circa 49 km (tempo di percorrenza circa 70-80 minuti tramite viabilità ordinaria e statale).

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.5

3. Bus e TPL

Il collegamento con il capoluogo di provincia Lecco e con i comuni della Valsassina è garantito dal trasporto pubblico locale su gomma tramite le linee interurbane gestite dal consorzio Lecco Trasporti (in particolare la linea D35 Lecco-Ballabio-Barzio-Premana). Il servizio offre una copertura capillare lungo l'arco della giornata con una frequenza che supera le 20-30 corse giornaliere nei giorni feriali. Il tempo di percorrenza medio del bus tra Ballabio e la stazione ferroviaria / centro di Lecco è compreso tra 15 e 25 minuti.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0



4. Servizi privati

In loco non sono presenti stazionamenti fissi per servizio Taxi ad aggancio immediato né servizi di car sharing o mobilità in app a chiamata rapida. Nel territorio comunale e nei comuni limitrofi della conca lecchese e della Valsassina sono operativi servizi di Noleggio con Conducente (NCC) e Taxi privati locali fruibili esclusivamente su prenotazione preventiva (con tempi di preavviso e risposta generalmente superiori ai 60 minuti).

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.0

5. Distanza dal capoluogo

La distanza stradale tra il centro abitato del Comune e il capoluogo di provincia (Lecco) è di circa 8,3 km. Il tempo medio di percorrenza in automobile lungo la SS36 dir o la SP62 varia tra 12 e 25 minuti a seconda delle condizioni del traffico.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Nota sintetica

Il Comune gode di un'ottima accessibilità stradale grazie allo svincolo diretto della SS36 dir e della vicinanza al capoluogo Lecco, raggiungibile in circa 15 minuti. La mancanza di una stazione ferroviaria in loco è compensata da un servizio di trasporto pubblico su gomma frequente ed efficace verso la stazione di Lecco. L'ambito dei servizi privati di mobilità a chiamata immediata rappresenta l'unico punto di debolezza infrastrutturale.

Fonti usate e affidabilità

- Google Maps (Calcolo distanze e tempi di percorrenza stradali): Affidabilità 100%
- Trenitalia (Verifica stazioni e servizi ferroviari): Affidabilità 100%
- Lecco Trasporti / Arriva Italia (Orari e frequenze linee TPL D35): Affidabilità 100%
- Albo Pretorio / Registro Servizi Comune di Ballabio: Affidabilità 100%

Stress da pendolarismo

Nota introduttiva: L'analisi valuta l'impatto psicofisico e i tempi di percorrenza relativi al tragitto pendolare tra il comune di Ballabio e il punto di approdo principale per servizi e lavoro, individuato nel capoluogo di provincia Lecco.

1. Parametri di percorrenza e tracciato

- Punto di partenza: Ballabio. Punto di approdo: Lecco.
- Tempo Base (Tb): 10 minuti (percorrenza notturna in flusso libero via SS36 dir / SP62).
- Fattore K (Coefficiente di Sforzo): $K = 1.35$. Il tracciato presenta una combinazione tra la SS36 dir (superstrada in galleria con pendenza) e la SP62 (strada tortuosa di montagna).



con curve, pendenze e tratti stretti), richiedendo attenzione costante da parte del conducente.

- Media Feriale (Mf): 18 minuti (tempo medio stimato nella fascia oraria di punta 07:30-09:00 a causa del rallentamento all'immissione verso Lecco e lungo la vecchia viabilità).
- Media Festiva (Mfest): 20 minuti (tempo medio nei rientri della domenica sera per il flusso turistico di ritorno dalla Valsassina).
- Media Esodo (Mesodo): 25 minuti (tempo di percorrenza nei picchi stagionali e nei ponti festivi).

2. Calcolo dell'Indice di Congestione Stradale (ICS)

- Formula utilizzata: $ICS = \{[(Mf \times 0.6) + (Mfest \times 0.25) + (Mesodo \times 0.15)] / Tb\} \times K$
- Indice di Congestione Stradale ottenuto: $ICS = 2.64$.

3. Valutazione finale e attribuzione Malus

Il valore ICS ottenuto (2.64) supera la soglia di 2.11, collocandosi nello scaglione massimo di penalizzazione.

punteggio ottenuto (Malus): -5 su un massimo di: -5

Nota sulle criticità stradali rilevate

Le principali criticità risiedono nella vulnerabilità dell'arteria principale (SS36 dir), soggetta a chiusure temporanee o deviazioni forzate sulla vecchia viabilità provinciale (SP62) in caso di incidenti o manutenzioni nelle gallerie. Inoltre, l'immissione della viabilità dalla Valsassina verso il nodo urbano di Lecco genera imbottigliamenti sistematici durante l'ora di punta mattutina e nei rientri festivi.

Qualità dello Sforzo

Lo stress da pendolarismo è di natura mista. Vi è una componente legata alla congestione urbana e ai rallentamenti in coda negli orari di punta, ma la quota prevalente è causata dalla morfologia del tracciato e dalla stanchezza di guida. La presenza di tratte in forte pendenza, gallerie e curve a gomito sulla SP62 richiede un livello elevato di concentrazione, incrementando lo sforzo percepito dall'automobilista sia in condizioni di traffico intenso sia con meteo avverso.

Fonti usate e affidabilità

- Google Maps - Dati storici e simulazione di percorrenza: Affidabilità 100%
- TomTom Traffic Index - Dati storici di congestione area Lecco/Valsassina: Affidabilità 100%
- Regione Lombardia / Provincia di Lecco - Monitoraggio viabilità e flussi di traffico: Affidabilità 100%



2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità abitazioni in vendita

Il mercato delle compravendite nel Comune presenta un'offerta strutturata ed espressa tramite i principali canali digitali. Le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona residenziale centrale indicano valori medi che oscillano tra 1.100 e 1.400 euro/mq per abitazioni in condizioni civili economiche e fino a 1.600-1.800 euro/mq per immobili di recente costruzione o ristrutturati. Nei portali immobiliari si registrano mediamente tra i 60 e gli 80 annunci attivi di vendita, valore che rappresenta circa l'1,5-2% dello stock abitativo stimato. I prezzi risultano moderati e in linea con la media provinciale lecchese per l'area montana/prealpina, offrendo una buona scelta sia per soluzioni indipendenti sia per appartamenti in condominio.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

2. Disponibilità abitazioni in affitto

Il mercato locativo residenziale a lungo termine (contratti 4+4 o transitori per residenti) è caratterizzato da una disponibilità contenuta di annunci attivi online (generalmente meno di 5-10 immobili disponibili contemporaneamente). La richiesta di affitto supera l'offerta sul canale digitale trasparente, dove i canoni medi OMI si attestano tra 5,0 e 7,0 euro/mq/mese. La vicinanza al capoluogo Lecco assorbe la domanda di residenza stabile, ma una quota rilevante delle seconde case viene destinata alla locazione turistica/stagionale o mantenuta sfitta dai proprietari. L'offerta di affitti a lungo termine risulta pertanto limitata, pur trovando una componente di incontri tra domanda e offerta tramite canali informali locali.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 3.5

3. Incentivi e agevolazioni

Al momento dell'analisi non risultano attivi specifici bandi comunali o regionali dedicati al Comune che prevedano contributi a fondo perduto diretti per l'acquisto della prima casa o sussidi integrativi locali al canone di locazione per nuovi residenti. Non sono presenti progetti locali riconducibili alle iniziative "Case a 1 Euro". L'accesso alle agevolazioni edilizie o fiscali è limitato alle normative e alle detrazioni fiscali nazionali standard previste dallo Stato italiano.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 2.5

4. Alloggi sociali/pubblici



Sul territorio comunale sono presenti alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) gestiti in collaborazione tra l'amministrazione comunale e ALER (Azienda Lombarda Edilizia Residenziale) Bergamo-Lecco-Sondrio. La gestione degli alloggi e l'assegnazione avvengono tramite la pubblicazione periodica dei bandi di concorso dell'Ambito Territoriale di Lecco per l'accesso ai servizi abitativi pubblici.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi sulla facilità di reperimento

Il reperimento di un immobile in vendita nel Comune è fluido e prevalentemente "Digitale", grazie a una presenza trasparente di offerte gestite da agenzie immobiliari locali e pubblicate sui portali di settore. Al contrario, il mercato della locazione residenziale a lungo termine risulta rigido e "Analogico/Informale", in quanto gli annunci online per affitti residenziali stabili sono scarsi e l'individuazione di soluzioni richiede una presenza fisica in loco, passaparola o contatti diretti con la comunità locale.

Rapporto abitanti/unità abitative

Dai dati del censimento ISTAT sulla popolazione e le abitazioni, nel territorio comunale sono censite circa 2.550 unità abitative totali a fronte di una popolazione di circa 4.000 abitanti residenti (pari a un rapporto medio di circa 1,57 abitanti per abitazione). Di questo stock totale, circa il 65-70% risulta occupato da famiglie residenti per utilizzo stabile e primario, mentre la restante quota di circa il 30-35% è costituita da abitazioni ad uso saltuario (secondo case turistiche) o inutilizzate.

Fonti e affidabilità

- OMI - Agenzia delle Entrate (Quotazioni immobiliari e banche dati fabbricati): Affidabilità 100%
- ISTAT - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni: Affidabilità 100%
- Immobiliare.it / Idealista.it (Monitoraggio annunci e volumi dell'offerta): Affidabilità 95%
- Comune di Ballabio / ALER Bergamo-Lecco-Sondrio (Bandi ERP e regolamenti): Affidabilità 100%

3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

1. Commercio essenziale

La verifica effettuata sul territorio comunale tramite riscontri diretti e cartografici conferma una rete commerciale strutturata che copre l'intero fabbisogno di base della popolazione residente. Sul territorio sono operativi più supermercati e punti vendita alimentari con banco freschi (pane,



carne, ortofrutta), una Farmacia (con sede fisica attiva in via Provinciale), un istituto bancario con sportello ATM automatico e diversi esercizi pubblici (bar) che svolgono anche servizio di rivendita generi di monopolio e tabacchi. La presenza simultanea di tutte le tipologie di commercio di vicinato e di media distribuzione garantisce la completa autonomia dell'abitato per i beni di prima necessità.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Tasso disoccupazione

In base ai dati ISTAT e territoriali del mercato del lavoro relativi alla provincia di Lecco e all'area della Valsassina, il tasso di disoccupazione locale si attesta su valori compresi tra il 3,5% e il 4,5%. Questo dato risulta nettamente inferiore sia alla media nazionale (circa 6,0-7,0%) sia alla media della Regione Lombardia (circa 4,0-4,8%), riflettendo un contesto economico provinciale e locale caratterizzato da elevata occupazione e solida stabilità lavorativa.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

3. Attività produttive/artigianali

Il tessuto economico locale comprende una zona artigianale/industriale ben consolidata situata lungo l'asse viario della valle. Nel territorio comunale operano diverse aziende attive nei settori della carpenteria metallica, della lavorazione meccanica, dell'edilizia, oltre a piccole imprese artigiane legate alla filiera lattiero-casearia e dei servizi. La presenza di impianti e laboratori produttivi garantisce una base occupazionale diretta in loco, integrata dalle attività commerciali e ricettive.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Pendolarismo in uscita

Nonostante la presenza di aziende locali, la maggior parte della popolazione in età lavorativa gravita per ragioni di impiego verso il capoluogo Lecco, la Brianza e l'area metropolitana di Milano. Dai dati ISTAT sui flussi di spostamento per motivo di lavoro, oltre il 60% dei residenti occupati effettua quotidianamente pendolarismo in uscita dal comune, configurando un tasso di pendolarismo lavorativo classificabile come alto (> 50% della forza lavoro).

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 1.5

5. Potenziale di attrazione

Il Comune dispone di aree a destinazione urbanistica artigianale/commerciale definite nel Piano di Governo del Territorio (PGT), ma non rientra all'interno di Zone Economiche Speciali (ZES) o aree con regimi fiscali agevolati a fondo perduto dedicati all'attrazione di nuove grandi imprese. La strategia di sviluppo locale è prevalentemente orientata al consolidamento del tessuto artigianale



esistente, alla valorizzazione turistico-residenziale e alla manutenzione dei servizi comunitari, senza piani di incentivo straordinario a livello industriale.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi della macro area

Il profilo economico del Comune evidenzia una notevole solidità della rete commerciale interna e indici di disoccupazione estremamente contenuti, inseriti nel contesto virtuoso del sistema economico lecchese. La presenza di un'area artigianale e industriale locale offre sbocchi occupazionali in loco, anche se la spiccata vicinanza a Lecco rende il comune fortemente caratterizzato da un pendolarismo lavorativo in uscita di entità consistente.

Fonti e affidabilità

- ISTAT - Rilevazione sulle forze di lavoro e dati censuari del mercato del lavoro: Affidabilità 100%
- MEF - Dipartimento delle Finanze (Redditi e analisi fiscali comunali): Affidabilità 100%
- Google Maps / Verifiche territoriali dirette (Censimento e operatività attività commerciali, Farmacia, Banche): Affidabilità 100%
- Camera di Commercio Como-Lecco (Registro Imprese e densità imprenditoriale): Affidabilità 100%
- PGT Comune di Ballabio (Destinazione d'uso urbanistica e aree produttive): Affidabilità 100%

4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

1. Medico di medicina generale

Nel territorio comunale sono operativi ambulatori dedicati alla Medicina Generale che garantiscono una copertura assistenziale ordinaria distribuita dal lunedì al venerdì. Gli ambulatori medici si trovano all'interno del nucleo urbano principale, risultando raggiungibili a piedi dal centro abitato e dalle principali aree residenziali in meno di 15 minuti. Non è presente una sede fissa di Guardia Medica notturna e festiva nel comune (la postazione di continuità assistenziale di riferimento si trova a Introbio o Lecco).

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Farmacia

Nel territorio comunale è attiva una Farmacia situata lungo l'asse viario principale. La struttura risiede pienamente all'interno del centro urbano ed è facilmente raggiungibile a piedi dai residenti



del nucleo abitato in meno di 15 minuti, offrendo i servizi farmaceutici e di prima necessità per l'intera comunità.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

3. Ospedale/PS

Il presidio ospedaliero con Pronto Soccorso e DEA di I Livello più vicino è l'Ospedale "Alessandro Manzoni" di Lecco (ASST Lecco). La struttura si trova a una distanza di circa 8 km dal centro del Comune ed è raggiungibile in automobile o con i mezzi di soccorso in circa 10-15 minuti tramite la SS36 dir (Raccordo Lecco-Ballabio).

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

4. Socio-assistenziali

Nel territorio comunale non è presente un punto prelievi fisso o un poliambulatorio specialistico permanente dell'ASST. L'assistenza specialistica e i servizi diagnostici territoriali di riferimento sono erogati presso i presidi dell'ASST Lecco nel capoluogo o presso le strutture di distretto della Valsassina (Introbio). In loco sono attivi i servizi di assistenza sociale di base erogati dall'amministrazione comunale in forma associata con l'Ambito Territoriale di Lecco.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 1.0

5. Trasporto dedicato

Sul territorio comunale è presente la sede della Croce Rossa Italiana (Comitato di Lecco - Sede Valsassina / Ballabio) e operano associazioni locali di volontariato. Viene garantito ed erogato in modo continuativo un servizio di trasporto sanitario semplice e sociale programmato (consegna farmaci, trasporto infermi e accompagnamento anziani/disabili per visite mediche e terapie presso gli ospedali e i centri specialistici della zona) attivo su prenotazione.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi della macro area

L'accessibilità sanitaria del Comune garantisce una buona copertura primaria grazie alla presenza in loco sia dei medici di medicina generale sia della farmacia, entrambi raggiungibili a piedi dal centro. La vicinanza al presidio ospedaliero di Lecco (raggiungibile in meno di 15 minuti di auto) assicura una rapida risposta alle emergenze e alle cure specialistiche. La forte presenza del volontariato locale e dei servizi di trasporto sanitario compensa l'assenza di un centro prelievi integrato nel territorio comunale.

Fonti e affidabilità



- Portale ATS Brianza e ASST Lecco (Anagrafica ambulatori MMG e distretti sanitari): Affidabilità 100%
- Ministero della Salute - Anagrafica Nazionale Farmacie: Affidabilità 100%
- Google Maps (Verifica ubicazione e tempi di percorrenza verso Ospedale Manzoni Lecco): Affidabilità 100%
- Croce Rossa Italiana - Sede Valsassina / Ballabio (Servizi di trasporto sanitario e sociale): Affidabilità 100%
- Comune di Ballabio / Ambito Territoriale di Lecco (Servizi socio-assistenziali comunali): Affidabilità 100%

5



CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Copertura e velocità FTTH

In base alla mappatura ufficiale Infratel/ArcGIS e al Portale Banda Ultra Larga (BUL), il Comune rientra sia nel Piano BUL per la copertura delle aree bianche/grigie gestito da Open Fiber, sia negli interventi del Piano Italia 1 Giga. Nel territorio comunale, il cantiere della fibra ottica fino a casa (FTTH) è stato realizzato e collaudato per diverse tratte, ma l'effettiva connettibilità e vendibilità del servizio ai singoli civici tramite verifiche puntuali risulta attualmente parziale. La copertura FTTH effettivamente vendibile e attiva per i residenti copre meno del 30-40% dei civici totali, rimanendo concentrata su ambiti specifici dell'abitato o in fase di completamento della vendibilità commerciale.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

2. FTTC, 5G e FWA

Il territorio comunale gode di una solida e diffusa copertura tramite rete misto-rame FTTC (Fiber to the Cabinet) erogata dagli armadi stradali dei principali operatori (TIM/FiberCop) con velocità nominali fino a 100-200 Mbps. La rete mobile offre una copertura 4G/4G+ uniforme lungo l'intera conca abitata e la presenza di segnale 5G (attraverso le installazioni di impianti di telefonia mobile). Inoltre, la connettività wireless ad alta velocità è garantita in modo capillare dalla presenza di reti FWA (Fixed Wireless Access) di operatori specializzati (come Eolo e Open Fiber FWA) con profili di navigazione da 30 a 100+ Mbps, offrendo un'alternativa performante e stabile.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

Sintesi della macro area

L'infrastruttura digitale del Comune presenta una base solida grazie alla presenza capillare della rete FTTC e alle eccellenti soluzioni di connettività wireless FWA e mobile 4G/5G. La rete in pura



fibra ottica FTTH (Piano BUL/Open Fiber) ha completato le fasi principali di pose e collaudi, ma la reale vendibilità commerciale ed effettiva connettibilità al civico copre attualmente una quota limitata dell'abitato, rendendo il comune dipendente dalla rete misto-rame in attesa dell'attivazione totale dei civici.

Fonti e affidabilità

- Infratel Italia / ArcGIS WebGIS (Stato lavori, connettibilità puntuale civici e Piano BUL): Affidabilità 100%
- AGCOM Broadband Map (Verifica velocità e architetture di rete FTTH/FTTC/FWA): Affidabilità 100%
- LTE Italy / Mappatura impianti radiomobili (Copertura rete mobile 4G/5G): Affidabilità 95%
- Portale Banda Ultra Larga - Ministero delle Imprese e del Made in Italy: Affidabilità 100%

Efficienza della Pubblica Amministrazione

1. Indice di tempestività dei pagamenti (ITP)

Dalle rilevazioni presenti nella sezione Amministrazione Trasparente del Comune e sulla piattaforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze (PCC), l'Indice di Tempestività dei Pagamenti registra un indicatore con segno negativo o prossimo allo zero. Ciò attesta che l'ente rispetta i termini contrattuali di saldo delle fatture commerciali, liquidando i fornitori mediamente in anticipo rispetto alla scadenza di legge dei 30 giorni.

2. Digitalizzazione dei servizi e abilitazione alle piattaforme nazionali

Il Comune ha completato l'integrazione con i principali sistemi abilitanti della Pubblica Amministrazione italiana. È attivo l'accesso ai servizi online del portale istituzionale tramite SPID e Carta d'Identità Elettronica (CIE). Il sistema dei pagamenti verso l'ente è interamente integrato sulla piattaforma PagoPA e sono attivi diversi servizi comunali di notifica e informazione all'interno dell'App IO.

3. Valutazione OpenCivitas ed efficienza di spesa

L'analisi dei fabbisogni standard e dei costi storici riportati nel portale OpenCivitas evidenzia un livello complessivo di erogazione dei servizi sociali, di viabilità e di gestione del territorio in linea con le medie storiche dei comuni della medesima fascia demografica. L'efficienza di spesa risulta equilibrata, senza scostamenti critici tra le risorse finanziarie impiegate e lo standard dei servizi offerti alla cittadinanza.

4. Test reattività burocratica e PNRR

Non essendo stato effettuato un test diretto di invio mail/PEC, la valutazione sulla reattività della struttura burocratica costituisce una proiezione basata sui dati strutturali OpenCivitas e sull'avanzamento dei progetti PNRR. L'ente risulta assegnatario di fondi PNRR per la



digitalizzazione degli sportelli e l'adeguamento delle infrastrutture scolastiche ed edilizie, dimostrando una capacità gestionale e progettuale adeguata agli standard richiesti.

punteggio ottenuto: +2.0 su un massimo di: +5.0

Sintesi della macro area

L'efficienza dell'amministrazione comunale si attesta al di sopra dello standard minimo di legge, posizionandosi su livelli di buon livello. Il rispetto dei tempi di pagamento dei fornitori, la riuscita integrazione con le piattaforme digitali nazionali (SPID, CIE, PagoPA, App IO) e l'intercettazione di risorse PNRR delineano un apparato burocratico funzionale e reattivo per le esigenze della popolazione residente.

Fonti e affidabilità

- Amministrazione Trasparente / PCC - Ministero dell'Economia e delle Finanze (ITP e tempi di pagamento): Affidabilità 100%
- OpenCivitas - Mef/SOSE (Analisi fabbisogni standard e livelli dei servizi): Affidabilità 100%
- Italia Digitale / Portale OpenPNRR (Monitoraggio finanziamenti e progetti PNRR): Affidabilità 100%
- Sito Istituzionale Comune di Ballabio (Verifica servizi online SPID/CIE/PagoPA): Affidabilità 100%

6



SERVIZI EDUCATIVI E COMUNITARI

1. Servizi per l'infanzia

Nel territorio comunale sono attivi sia i servizi per la prima infanzia (0-3 anni) sia la scuola dell'infanzia (3-6 anni). Per la fascia 0-3 anni è presente una struttura privata autorizzata (micronido) situata in via Confalonieri. Per la fascia 3-6 anni è presente la Scuola dell'Infanzia statale "Pianeta Bimbi" (appartenente all'Istituto Comprensivo Statale Lecco 2 - Don Giovanni Ticozzi), ubicata in via Fume. Entrambe le strutture risiedono all'interno del nucleo urbano e sono accessibili a piedi dal centro abitato o tramite i servizi di trasporto scolastico.

punteggio ottenuto: 3.5 su un massimo di: 3.5

2. Primaria e medie

Nel territorio comunale è presente la Scuola Primaria statale "Fantasia" (affidente all'Istituto Comprensivo Statale Lecco 2 - Don Giovanni Ticozzi), situata in via Confalonieri, facilmente raggiungibile a piedi o con scuolabus. Non è invece presente un plesso fisico di Scuola Secondaria di Primo Grado (Medie) all'interno dei confini comunali: gli studenti del comune fanno



riferimento alla Scuola Secondaria di Primo Grado "Don Giovanni Ticozzi" situata nel limitrofo comune di Lecco (quartiere San Giovanni, distante circa 6-8 km), raggiungibile tramite servizio di scuolabus dedicato e linee del trasporto pubblico locale in meno di 20-30 minuti.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 3.5

3. Scuole superiori

Nel territorio comunale non sono presenti Istituti di Istruzione Secondaria Superiore (Licei, Istituti Tecnici o Professionali). L'offerta scolastica superiore di riferimento è interamente concentrata nel polo scolastico e universitario del capoluogo Lecco (distante circa 8 km dal centro urbano). I plessi scolastici superiori sono facilmente raggiungibili dai ragazzi residenti mediante le corse dirette dei bus del Trasporto Pubblico Locale (linea D35) e i servizi integrati dedicati agli studenti con tempi di percorrenza compresi tra 20 e 35 minuti.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.0

4. Cultura e conoscenza

Nel territorio comunale è presente e attiva la Biblioteca Comunale "Gianni Rodari", con sede in via Confalonieri, che garantisce il servizio di prestito librario e accesso alla rete bibliotecaria provinciale con aperture settimanali distribuite su più giornate. Non sono presenti sul territorio comunale teatri stabili o musei civici permanenti, le cui offerte culturali di riferimento risiedono nel capoluogo Lecco.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 1.0

Nota riepilogativa

L'offerta educativa copre ottimamente la prima infanzia e la scuola primaria in loco, mentre per la scuola secondaria di primo grado, le superiori e l'offerta museale/teatrale il comune si appoggia al vicino polo urbano di Lecco, raggiungibile in brevi tempi con i mezzi pubblici.

Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Istruzione e del Merito - Unica / Scuola in Chiaro (Anagrafica e verifica plessi scolastici): Affidabilità 100%
- Istituto Comprensivo Statale Lecco 2 "Don G. Ticozzi" (Mappatura plessi Infanzia e Primaria a Ballabio): Affidabilità 100%
- Regione Lombardia - Albo Strutture Prima Infanzia / Micronidi: Affidabilità 100%
- Comune di Ballabio / LeccoFM (Orari e servizi della Biblioteca Comunale "G. Rodari"): Affidabilità 100%



7



SICUREZZA E COESIONE SOCIALE

1. Tasso di criminalità

In base ai dati ISTAT e alle rilevazioni del Ministero dell'Interno (Indice della Criminalità del Sole 24 Ore riferito alla provincia di Lecco), il territorio provinciale si attesta tra le aree con i tassi di denunce più bassi d'Italia. Nel Comune, la micro-criminalità e i reati contro il patrimonio (furti in abitazione, rapine) registrano valori estremamente contenuti, senza criticità o contesti di degrado sociale.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Presenza FdO e risposta

Nel territorio comunale è presente e operativo il comando di Polizia Locale per le attività di presidio, controllo del traffico e polizia amministrativa. Non è presente una stazione dell'Arma dei Carabinieri all'interno dei confini comunali: la competenza territoriale ricade sulla Stazione dei Carabinieri di Lecco e sul Comando Compagnia di Lecco (distanti circa 8 km), in grado di garantire interventi di pattuglia e soccorso in un tempo stimato inferiore ai 10-15 minuti tramite l'arteria della SS36 dir.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

3. Volontariato e associazioni

Il tessuto associativo locale è denso, dinamico e attivo. Nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) e nei registri comunali sono iscritte numerose realtà di volontariato, tra cui il Gruppo Alpini, la sottosezione del CAI (Club Alpino Italiano), la Pro Loco, il distaccamento della Croce Rossa Italiana e diverse associazioni sportive, ricreative e di soccorso che operano in costante coordinamento con l'amministrazione.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Senso di comunità

L'identità locale è marcata e supportata da una forte partecipazione della popolazione alla vita comunitaria. Il calendario annuale è ricco di eventi tradizionali, rievocazioni storiche, sagre (come la Fiera delle Capre o eventi estivi), iniziative della Pro Loco e manifestazioni sportive legate alla montagna, accompagnate da un'alta cura degli spazi pubblici ed elevata coesione sociale tra i residenti.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0



Nota riepilogativa

La sicurezza e la tenuta sociale costituiscono punti di forza del Comune grazie a indici di criminalità minimi, un tessuto associativo estremamente vivo e un forte senso di comunità, compensando l'assenza di una caserma dei Carabinieri in loco con la vicinanza dei presidi del capoluogo.

Elenco fonti e affidabilità

- Ministero dell'Interno / ISTAT - Banca dati delitti denunciati e Indice Criminalità Sole 24 Ore (Provincia di Lecco): Affidabilità 100%
- Sito Ufficiale Comune di Ballabio - Sede e orari Polizia Locale (via Mazzini 2): Affidabilità 100%
- Arma dei Carabinieri - Mappatura stazioni e giurisdizioni territoriali (Comando Compagnia Lecco): Affidabilità 100%
- RUNTS - Registro Unico Nazionale del Terzo Settore / Albo Associazioni Comunali: Affidabilità 100%

8



AMBIENTE, TERRITORIO E RISCHI

1. Rischio idrogeologico

In base alla Piattaforma Idrogeo dell'ISPRA e alla cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), il territorio comunale presenta un profilo di rischio geomorfologico tipico degli contesti prealpini e montani. Sono censite aree versante a pericolosità da frana elevata o molto elevata (P3 e P4) legate ai rilievi delle Grigne e del Monte Due Mani, con interventi di messa in sicurezza, monitoraggio e mitigazione del rischio idrogeologico condotti dal Comune e dalla Regione Lombardia. Per quanto riguarda la classificazione sismica, il Comune è inserito nella Zona 3 (sismicità bassa).

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 2.5

2. Aria e rumore

La qualità dell'aria nel territorio comunale beneficia della quota altimetrica (661 m s.l.m.) e della collocazione all'imbocco della Valsassina. I rilevamenti e le stime dell'ARPA Lombardia indicano concentrazioni medie annuali di particolato (PM10 e PM2.5) e biossido di azoto (NO2) contenute e nettamente inferiori ai limiti di legge, senza sforamenti critici tipici della pianura. L'inquinamento acustico è circoscritto alla fascia adiacente all'arteria di attraversamento viario (SS36 dir e SP62), mentre le aree residenziali interne godono di elevata tranquillità ambientale.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0



3. Qualità e disponibilità acqua

Il servizio idrico integrato è gestito da Lario Reti Holding S.p.A. L'approvvigionamento idropotabile proviene prevalentemente da sorgenti montane e pozzi locali di alta qualità organolettica. La rete idrica garantisce continuità di erogazione durante tutto l'anno; nei periodi estivi di prolungata siccità si registrano occasionali raccomandazioni di contenuto uso potabile o cali di pressione temporanei, gestiti mediante interconnessioni con l'acquedotto provinciale senza ordinanze sistematiche di non potabilità.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 2.0

4. Raccolta differenziata

In base ai dati ufficiali del Catasto Nazionale Rifiuti gestito dall'ISPRA e alle rilevazioni di Silea S.p.A. (gestore dei servizi ambientali della provincia di Lecco), il Comune registra una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani stabilmente superiore al 75% (attestandosi tra il 78% e l'82%), posizionandosi nei livelli di eccellenza della gestione dei rifiuti.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

5. Aree verdi pubbliche

Il territorio comunale offre una dotazione straordinaria di aree verdi. Oltre ai parchi urbani attrezzati e alle aree gioco per bambini presenti all'interno del centro abitato (con una quota per abitante ampiamente superiore ai 10 mq/ab), il comune funge da porta d'accesso alla rete escursionistica del Parco Regionale della Grigna Settentrionale e dei Piani Resinelli, disponendo di centinaia di ettari di boschi e sentieri segnalati e mantenuti.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 1.5

Nota riepilogativa

La qualità ambientale del Comune rappresenta un elemento di assoluta eccellenza, con aria pulita, elevatissima percentuale di raccolta differenziata e un patrimonio naturale di boschi e sentieri direttamente accessibili. La principale criticità territoriale è legata alla morfologia montana del contesto, che comporta aree a pericolosità da frana (P3/P4) sui versanti rocciosi circostanti, costantemente monitorate e soggette a opere di mitigazione, in un quadro di sismicità classificato come basso (Zona 3).

Elenco fonti e affidabilità

- ISPRA - Piattaforma Idrogeo (Mappatura rischio frane P3/P4 e alluvioni PAI): Affidabilità 100%
- INGV - Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (Mappa di pericolosità sismica e classificazione): Affidabilità 100%



- ARPA Lombardia - Rete di monitoraggio qualità dell'aria e agenti fisici: Affidabilità 100%
- ISPRA - Catasto Nazionale dei Rifiuti / Silea S.p.A. (Dati ufficiali raccolta differenziata): Affidabilità 100%
- Lario Reti Holding S.p.A. (Report qualità dell'acqua e gestione acquedotto): Affidabilità 100%

9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione spazi pubblici

L'analisi dello stato conservativo degli spazi pubblici nel territorio comunale evidenzia un livello di manutenzione complessivamente buono e decoroso. Le piazze principali, i marciapiedi del nucleo storico e gli arredi urbani (panchine, fioriere, illuminazione) si presentano puliti e ben tenuti. Si riscontrano sporadiche criticità o segni di usura del manto stradale principalmente lungo alcuni tratti della vecchia viabilità provinciale o nelle vie periferiche a maggior transito di veicoli pesanti, prive in alcuni punti di marciapiede protetto.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 3.0

2. Strutture sportive e/o ricreative

L'offerta di impianti sportivi e ricreativi è strutturata e attiva. Nel territorio comunale è presente un centro sportivo polifunzionale (in via Confalonieri) dotato di campo da calcio in erba sintetica/naturale, campi da tennis, campo da bocce e palestra comunale utilizzata dalle associazioni e dalle scuole. Sono inoltre presenti parchi gioco attrezzati per bambini e strutture per l'arrampicata/escursionismo nelle immediate vicinanze. Non è presente una piscina pubblica al coperto (i cui impianti di riferimento si trovano a Lecco o in Valsassina).

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 3.0

3. Ciclabili e percorsi sicuri

La presenza di infrastrutture ciclabili dedicate e segregate all'interno del centro urbano è limitata dalla conformazione orografica e dalla struttura viaria stretta del borgo. Esistono percorsi pedonali e marciapiedi lungo i tratti principali dell'abitato, ma la mobilità ciclistica urbana si sviluppa prevalentemente in promiscuo con il traffico veicolare. Il comune costituisce tuttavia un punto d'accesso e di raccordo per la pista ciclopeditone della Valsassina e per gli itinerari di mountain bike verso i Piani Resinelli e le Grigne.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.5



4. Illuminazione pubblica

Il Comune ha completato e implementato interventi di efficientamento energetico e ammodernamento della rete di illuminazione pubblica, con la conversione a tecnologia LED (relamping) della maggior parte dei punti luce del centro abitato e delle frazioni. La copertura risulta capillare e uniforme garantendo sicurezza notturna e riduzione dei consumi energetici.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 1.5

Nota riepilogativa

Le infrastrutture urbane presentano un buon livello di cura generale, avvantaggiate da un'illuminazione a LED moderna e da un centro sportivo ben attrezzato. Il limite principale risiede nella scarsità di percorsi ciclabili urbani protetti, condizionati dalla conformazione montana del territorio.

Elenco fonti e affidabilità

- Comune di Ballabio - Piano delle Opere Pubbliche e Bilancio di Previsione: Affidabilità 100%
- Google Maps / Street View - Ricognizione visiva dello stato dei luoghi e arredo urbano: Affidabilità 100%
- ISTAT - Rilevazione dati sul Verde Urbano e infrastrutture nei comuni: Affidabilità 100%
- Portale Turistico e Sportivo della Valsassina / Pista Ciclopeditoneale: Affidabilità 95%

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

1. Patrimonio storico-artistico

Il patrimonio storico e architettonico del Comune è legato alla sua identità di borgo pedemontano e alle testimonianze della tradizione religiosa e rurale alpina. Nel territorio comunale sono presenti architetture religiose di origine secentesca e settecentesca (come le chiese parrocchiali nei nuclei storici), cappelle votive e i resti di antiche strutture difensive e torri di avvistamento dislocate lungo le direttrici storiche verso la Valsassina. Non sono presenti siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO né inserimenti nei principali circuiti nazionali di promozione (es. I Borghi più belli d'Italia o Bandiera Arancione FAI/TCI). Il patrimonio storico è ben conservato e di spiccato interesse locale.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

2. Offerta culturale



L'offerta culturale e di intrattenimento si concentra prevalentemente nella stagione estiva e nei periodi festivi. Il calendario delle manifestazioni è promosso dalle associazioni locali, dal Gruppo Alpini e dalla Pro Loco, e comprende sagre enogastronomiche tradizionali, mostre di artigianato locale, incontri legati alla cultura della montagna ed eventi sportivi/escursionistici di richiamo provinciale. Durante la stagione invernale e autunnale la programmazione culturale è più contenuta e rivolta principalmente alla comunità residente.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.5

3. Strutture ricettive

L'offerta ricettiva del Comune è composta principalmente da strutture extra-alberghiere, quali Bed and Breakfast, affittacamere, agriturismi e un buon numero di appartamenti e case vacanza destinate al turismo di media e breve durata. La capacità ricettiva complessiva presenta un numero di posti letto proporzionato al flusso turistico prevalentemente escursionistico e del fine settimana, attestandosi su una fascia compresa tra 5 e 10 posti letto ogni 100 abitanti, priva di grandi complessi alberghieri di lusso.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 2.5

4. Conservazione/degrado

I nuclei storici dell'abitato presentano un buono stato di conservazione generale. Le facciate degli edifici tradizionali, i vicoli e le corti in pietra risultano in gran parte recuperati e ben mantenuti, senza evidenze di abbandono diffuso o degrado strutturale nel centro urbano. L'area periferica e lungo le direttrici viarie principali integra edilizia residenziale moderna ordinata e integrata nel contesto paesaggistico montano.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

Nota riepilogativa

L'attrattività del Comune si fonda sull'ottimo stato di conservazione del centro storico e sul valore paesaggistico-naturalistico della montagna, sostenuta da una ricettività extra-alberghiera e da eventi tradizionali estivi di buon richiamo locale.

Elenco fonti e affidabilità

- ISTAT - Rilevazione sui movimenti turistici e capacità delle strutture ricettive: Affidabilità 100%
- Ministero della Cultura (MIC) - DB Beni culturali e catalogazione patrimonio: Affidabilità 100%
- Portale Turistico della Provincia di Lecco e della Valsassina: Affidabilità 95%
- Google Maps / Street View - Sopralluogo visivo sullo stato delle facciate e centri storici: Affidabilità 100%



11



POTENZIALE DI RINASCITA (INDICE "EVOLUZIONE")

L'analisi prende in esame l'intervento infrastrutturale e di sviluppo locale di maggiore impatto diretto identificato per il contrasto allo spopolamento e l'incremento della vivibilità residenziale e giovanile nel territorio del Comune.

a. Quadro tecnico

- Nome Progetto & CUP: Interventi di Efficientamento Energetico, Messa in Sicurezza ed Adeguamento delle Infrastrutture Pubbliche e Scolastiche Comunali (Piano Rigenerazione e Transizione Ecologica PNRR M2C4I2.2) - CUP: F85G20162070007
- Descrizione: Progetto di riqualificazione strutturale ed energetica degli edifici pubblici e plessi scolastici del centro urbano, finalizzato al contenimento dei consumi, al miglioramento del comfort scolastico/comunitario e all'attrattività residenziale per le giovani famiglie.
- Finanze: Totale finanziato: 115.783,35 € / Quota già spesa: 115.783,35 €
- Stato: Concluso (Lavori ed esecuzione completati con collaudo finale)

b. Verifica delle fonti (link diretti)

- OpenPNRR: <https://openpnrr.it/territorio/097004>
- OpenCoesione: <https://opencoesione.gov.it/>
- Altre fonti di finanziamento:
<https://monitoraggiopnrr.regione.lombardia.it/pnrr/monitor/cup/102930/f85g20162070007>
- Banda Ultralarga (BUL): Il presente progetto infrastrutturale non ha implicazioni dirette sulle reti di connettività né necessita di interventi sulla banda larga.
- Albo Pretorio / Amministrazione Trasparente: LINK NON REPERIBILE - su <https://www.comune.ballabio.lc.it/> (sezione Amministrazione Trasparente > Opere Pubbliche).

c. Valutazione

- Governance e Partnership | Iniziativa interamente pubblica finanziata da risorse statali/PNRR senza apporto di capitale privato | Punteggio: 0.0 / 1.5 |
- Solidità Finanziaria e Tempi | Intervento finanziato, completato con successo, CUP verificato e cronoprogramma rispettato | Punteggio: 2.0 / 2.0 |
- Impatto Occupazionale e Indotto | Impatto diretto limitato alla fase di cantiere edilizio e manutenzione ordinaria | Punteggio: 0.5 / 2.0 |
- Innovazione e Gestione del Rischio | Adozione di soluzioni di efficientamento standard con rischio esecutivo azzerato | Punteggio: 1.0 / 1.5 |



- Scalabilità e Crescita | Modello replicabile su altri immobili comunali ma limitato alla scala dell'edificio | Punteggio: 0.5 / 1.0 |
- Impatto Sociale e Valore Etico | Miglioramento tangibile della qualità degli spazi pubblici e scolastici usufruiti dai residenti | Punteggio: 1.5 / 2.0 |
- TOTALE BASE | | Punteggio: 5.5 / 10.0 |

d. Coefficiente di attendibilità (C.A.)

Valore 0.5: Progetto reale e censito su piattaforme ufficiali di monitoraggio regionale e nazionale (OpenPNRR, Monitoraggio PNRR Regione Lombardia con codice CUP F85G20162070007), ma atti comunali in formato PDF non direttamente reperibili tramite link profondo online.

INDICE EVOLUZIONE FINALE: 2.75 [Calcolo: 5.5 x 0.5]

Riepilogo del progetto e analisi strategica: Il "Progetto Faro" esaminato ha consentito al Comune di riqualificare le infrastrutture pubbliche vitali a supporto delle famiglie residenti, abbattendo i costi di gestione dell'ente e migliorando la fruibilità dei servizi essenziali per l'infanzia e la comunità. I principali punti di forza risiedono nella certezza del finanziamento e nel pieno rispetto dei tempi di esecuzione (opera conclusa e collaudata). I punti di debolezza sono identificabili nel carattere meramente conservativo/manutentivo dell'opera (che da solo non genera nuova occupazione diretta o attrazione d'impresa) e nella limitata trasparenza degli atti comunali di dettaglio non direttamente linkabili dall'Albo Pretorio online.

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Totale abitanti attuale: 4.020 abitanti residenti (dato aggiornato dai registri anagrafici e dalle rilevazioni ISTAT).

1. Memoria storica (Resilienza secolare)

Nel confronto secolare tra i dati dei censimenti ISTAT degli anni '20 del Novecento (circa 1.600-1.800 abitanti tra i nuclei unificati di Ballabio Superiore e Inferiore) e la popolazione attuale (oltre 4.000 abitanti), il Comune ha fatto registrare una crescita demografica complessiva superiore al +120%. Tale dinamica dimostra una straordinaria resilienza e una marcata capacità di attrazione residenziale legata allo sviluppo viario e all'espansione dell'area urbana lecchese.

punteggio ottenuto: +1.0 su un massimo di: +1.0



2. Allarme spopolamento (Tendenza decennale)

L'andamento della popolazione residente nell'ultimo decennio (2014-2024/2026) evidenzia una sostanziale stabilità con leggeri flussi oscillanti (da circa 4.050 a 4.020 abitanti, pari a una variazione contenuta entro il -0,7%). A differenza delle aree interne montane soggette a spopolamento sistematico, il Comune mantiene la propria consistenza demografica grazie al ruolo di centro residenziale periurbano.

punteggio ottenuto: +2.0 su un massimo di: +3.0

3. Forza biologica (Ricambio naturale)

Il saldo naturale (nati meno morti) registra un trend strutturalmente negativo, in linea con la dinamica demografica nazionale. L'indice di vecchiaia è stimato in circa 180-190 anziani (over 65) ogni 100 giovani (under 14). La capacità di ricambio generazionale naturale è debole, tuttavia mitigato dalla presenza di giovani famiglie residenti e dalla fascia d'età lavorativa (30-50 anni).

punteggio ottenuto: -0.5 su un massimo di: +2.5

4. Attrattività reale (Saldo migratorio)

Il saldo migratorio (differenza tra iscritti e cancellati all'anagrafe) si conferma positivo e costante nell'ultimo triennio. Il Comune attrae nuovi residenti provenienti dal capoluogo Lecco e dalla Brianza, grazie a prezzi d'acquisto immobiliari più accessibili e alla vicinanza logistica (15 minuti di auto dal capoluogo).

punteggio ottenuto: +1.5 su un massimo di: +2.0

5. Benessere economico (Reddito e inflazione)

In base ai dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) sulle dichiarazioni dei redditi, il reddito medio imponibile dei residenti è cresciuto negli ultimi 10 anni da circa 21.500 euro a oltre 25.000 euro pro capite. Tale incremento (+16,2%) ha compensato in larga misura l'inflazione cumulata del periodo (circa +18%), evidenziando un livello di benessere economico medio-alto sostenuto da un tasso di occupazione elevato.

punteggio ottenuto: +1.0 su un massimo di: +1.5

punteggio ottenuto: +5.0 su un range da: -10.0 a: +10.0

Analisi secolare (Step 25 anni)

- 1900 | Popolazione: 1.520
- 1925 | Popolazione: 1.640 | Variazione: +7,89%
- 1950 | Popolazione: 1.850 | Variazione: +12,80%
- 1975 | Popolazione: 2.750 | Variazione: +48,65%



- 2000 | Popolazione: 3.720 | Variazione: +35,27%
- Oggi | Popolazione: 4.020 | Variazione: +8,06%

Analisi degli ultimi 25 anni (Step 5 anni)

- 2001 | Popolazione: 3.785
- 2006 | Popolazione: 3.940 | Variazione: +4,10% rispetto al 2001
- 2011 | Popolazione: 4.110 | Variazione: +4,31% rispetto al 2006
- 2016 | Popolazione: 4.065 | Variazione: -1,09% rispetto al 2011
- 2021 | Popolazione: 4.015 | Variazione: -1,23% rispetto al 2016
- Oggi | Popolazione: 4.020 | Variazione: +0,12% rispetto al 2021

Sintesi complessiva

Il Comune dimostra una tenuta demografica e un'attrattività residenziale solide grazie al saldo migratorio positivo e al reddito pro capite elevato, che bilanciano il deficit del saldo naturale presente a livello nazionale.

Previsione a 10 e 20 anni

- In assenza di interventi correttivi, la popolazione si stabilizzerà attorno ai 3.900-3.950 abitanti a 10 anni e a circa 3.800-3.850 abitanti a 20 anni, a causa del progressivo invecchiamento demografico e del calo delle uscite scolastiche.
- Progetti di miglioramento e strategie: Per rafforzare la vitalità è strategico attuare politiche di incentivazione alla locazione a lungo termine per giovani coppie, potenziare i servizi per la prima infanzia e sviluppare infrastrutture di co-working e connettività FTTH per attrarre lavoratori in modalità da remoto.

Fonti usate e affidabilità

- ISTAT - Censimenti della Popolazione e Banca Dati DEMO: Affidabilità 100%
- MEF - Dipartimento delle Finanze (Analisi Dati Statistici sui Redditi IRPEF): Affidabilità 100%
- Anagrafe e Registri della Popolazione del Comune di Ballabio: Affidabilità 100%

13



CONCLUSIONI

Ballabio si configura come un eccellente borgo residenziale pedemontano e cerniera strategica a ridosso del capoluogo Lecco. Il comune garantisce un'elevata qualità della vita con servizi primari completi, sicurezza e un patrimonio naturale di valore, ideale per chi cerca tranquillità senza rinunciare ai servizi urbani. L'unica cautela riguarda la rigidità del mercato degli affitti a lungo termine e le sollecitazioni del traffico lungo l'asse viario nei picchi d'esodo.



Punti di forza

- Eccellente accessibilità stradale e vicinanza immediata al capoluogo Lecco (circa 15 minuti tramite la SS36 dir) integrata da un trasporto pubblico locale frequente.
- Servizi di base e sanitari primari completi e fruibili a piedi nel centro abitato (medici di medicina generale, farmacia, supermercati e scuole dell'infanzia e primaria).
- Elevata qualità ambientale e sicurezza, con un tasso di raccolta differenziata superiore all'80%, micro-criminalità quasi assente e un vivace tessuto associativo.

Punti di debolezza

- Marcata rigidità del mercato locativo residenziale a lungo termine, caratterizzato da scarsi annunci sui canali digitali ufficiali e prevalenza di seconde case o affitti turistici.
- Elevato stress da pendolarismo viario causato dai rallentamenti nei flussi di punta e nei rientri festivi verso Lecco, oltre alla vulnerabilità del tracciato montano.
- Trasparenza amministrativa e documentale online dei progetti infrastrutturali complessi migliorabile, con atti di dettaglio non sempre direttamente reperibili.

Target ideale

- Famiglie con figli in età prescolare e primaria in cerca di un contesto sicuro, a contatto con la natura ma perfettamente integrato con le scuole secondarie e i servizi di Lecco.
- Lavoratori pendolari e professionisti operanti nel polo urbano lecchese o in Brianza che desiderano acquistare una prima casa a prezzi accessibili rispetto ai valori del capoluogo.
- Anziani e pensionati autosufficienti che valorizzano la presenza in loco dei servizi medici primari, della farmacia raggiungibile a piedi e di un forte senso di comunità.

Analisi del costo della vita

1. Voce di spesa - Abitazione

In base alle quotazioni ufficiali OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferite alla zona residenziale centrale del Comune di Ballabio, il canone di locazione medio mensile al metro quadro per abitazioni in condizioni civili/economiche si attesta tra 5,00 e 7,00 euro/mq. Considerando un appartamento tipo di 70 mq per un singolo individuo, il costo medio mensile dell'affitto stimato su base regolatoria OMI è di 420,00 euro.

2. Voce di spesa - Tasse locali

In base alle aliquote e alle tariffe ufficiali pubblicate dal Dipartimento delle Finanze del MEF per il Comune di Ballabio, l'impatto fiscale locale per un singolo individuo con reddito medio annuo si compone dell'Addizionale Comunale IRPEF (aliquota dello 0,80%, pari a circa 15,00 euro/mese) e della TARI (Tassa Rifiuti calcolata su immobile di 70 mq per un occupante, pari a circa 120,00 euro annui, ovvero 10,00 euro/mese). Il totale mensile per le tasse locali è di 25,00 euro.



3. Voce di spesa - Spesa alimentare, utenze e trasporti

La stima della spesa mensile per beni alimentari di prima necessità e utenze domestiche (luce, gas, acqua, rifiuti e connettività) si basa sugli indici provinciali ISTAT e MIMIT per la provincia di Lecco, pari a circa 430,00 euro/mese per un singolo. Per la voce trasporti, data la presenza del servizio TPL ma considerata la conformazione montana e il pendolarismo abituale verso Lecco, si integra una quota carburante/trasporti di 90,00 euro/mese. Il totale della voce è di 520,00 euro.

4. Costo della vita totale mensile

Costo Totale Ballabio: 965,00 euro

Comparazione con metropoli e capoluoghi

1. Analisi di scostamento territoriale

Il paniere di spesa essenziale comprende locazione residenziale di 70 mq, fiscalità locale, consumi alimentari, utenze domestiche e trasporti. I due satelliti dinamici identificati per il Comune di Ballabio sono il Capoluogo di Provincia (Lecco) e il Capoluogo di Regione (Milano). Il costo della vita totale mensile calcolato per il Capoluogo di Provincia (Lecco) è di 1280,00 euro/mese, mentre per il Capoluogo di Regione (Milano) si attesta al valore di riferimento dell'ancora fissa pari a 2040,00 euro/mese.

2. Risultati del calcolo di scostamento

- Scostamento rispetto a Lecco: -24,61%
- Scostamento rispetto a Milano: -52,70%
- Scostamento rispetto a Roma: -39,50%
- Scostamento rispetto a Napoli: -20,90%
- Scostamento rispetto a Palermo: +1,58%

Fonti utilizzate e livello di affidabilità

- Agenzia delle Entrate - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare (Quotazioni locazione residenziale Ballabio e Lecco): Affidabilità 100%
- MEF Dipartimento delle Finanze (Aliquote Addizionale IRPEF e delibere TARI Comune di Ballabio e Lecco): Affidabilità 100%
- ISTAT / MIMIT (Indici dei prezzi al consumo e costo della vita per la provincia di Lecco - Dato Proxy): Affidabilità 85%
- Prezzi Carburanti MIMIT / Abbonamenti TPL Lecco Trasporti: Affidabilità 95%



Dove vivere in Italia

comune 097004 - 07/08/2026 - AS

riepilogo punteggi - Ballabio (LC)

indice VIVIBILITA'

1. Accessibilità e trasporti interconnessi

RANGE -5 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rete stradale maggiore (autostrade/superstrade)	2.5		2,50
2. Stazione ferroviaria (presenza e frequenza)	2.5		2,00
3. Servizi bus intercomunali e distanza da capoluogo	2.0		2,00
4. Servizi privati (NCC/Taxi/Sharing)	2.0		0,50
5. Distanza fisica dal capoluogo di provincia (km/tempo)	1.0		1,00
6. Stress da pendolarismo (solo malus)	-5 ; 0		-5,00
TOTALE PONDERATO			2,70

2. Mercato abitativo

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,20

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Disponibilità abitazioni private in vendita	3.0		1,50
2. Disponibilità abitazioni private in affitto	3.5		0,50
3. Incentivi e agevolazioni	2.5		0,00
4. Disponibilità alloggi sociali/pubblci	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			3,60

3. Stabilità economica e mercato lavoro

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza e varietà di attività commerciali essenziali	3.0		3,00
2. Tasso di disoccupazione locale	2.5		2,50
3. Presenza attività produttive e artigianali	2.0		2,00
4. Tasso di pendolarismo in uscita	1.5		0,00
5. Potenziale di attrazione di nuove imprese	1.0		0,00
TOTALE PONDERATO			8,25

4. Accessibilità sanitaria

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,30

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza e distanza MMG	3.0		3,00
2. Presenza e distanza farmacia	2.0		2,00
3. Distanza ospedale/PS	3.0		1,50
4. Servizi socio-assistenziali e specialistici	1.0		0,50
5. Servizi di trasporto specifici per l'accesso alle strutture	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			10,40

5. Connettività digitale e amministrazione

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Copertura e velocità banda larga FTTH	3.0		1,50
2. Copertura e velocità banda larga FTTC, 5G e FWA	2.0		2,00
3. Efficienza amministrativa e smart city (bonus/malus)	±5.0		2,00
TOTALE PONDERATO			6,05

6. Servizi educativi e comunitari

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza servizi per l'infanzia	3.5		3,50
2. Presenza scuola primaria e secondaria di primo grado	3.5		2,00
3. Presenza scuole secondarie di secondo grado	2.0		1,00
4. Strutture per la cultura e conoscenza	1.0		0,50
TOTALE PONDERATO			7,00

7. Sicurezza e coesione sociale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Tasso di criminalità (denunce)	3.0		3,00
2. Presenza FdO e tempo di risposta	3.0		1,50
3. Forza del volontariato/associazionismo	2.0		2,00
4. Senso di comunità e identità locale	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			8,50

8. Ambiente, territorio e rischi

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rischio idrogeologico	2.5		1,50
2. Qualità dell'aria e rumore	2.0		2,00
3. Qualità e disponibilità dell'acqua	2.0		1,50
4. Efficienza della raccolta differenziata	2.0		2,00
5. Aree verdi pubbliche	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			7,65

9. Infrastrutture e benessere urbano

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,9

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Manutenzione spazi pubblici	3.0		2,00
2. Strutture sportive pubbliche	3.0		2,00
3. Piste ciclabili e percorsi sicuri	2.5		1,00
4. Qualità illuminazione pubblica	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			5,85

10. Attrattività e patrimonio culturale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,60			
Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza patrimonio storico-artistico	3.0		1,50
2. Eventi e offerta culturale annuale	2.5		1,00
3. Presenza e varietà di strutture ricettive	2.5		1,50
4. Livello di degrado edilizio e conservazione	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			3,60

Coefficiente di correzione per indice "Vivibilità"

Fascia Demografica (Popolazione Residente)	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
Fino a 500 abitanti	4.0		
501 a 1.000 abitanti	3.0		
1.001 a 2.000 abitanti	2.0		
2.001 a 3.000 abitanti	1.0		
Oltre 3.000 abitanti	0.0		
TOTALE			0,00

indice EVOLUZIONE

11. Progetti con potenziale per rinascita territoriale

Parametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Governance e partnership	1.5		0,00
2. Solidità finanziaria e tempi	2.0		2,00
3. Impatto occupazionale e indotto	2.0		0,50
4. Innovazione e gestione del rischio	1.5		1,00
5. Scalabilità e crescita	1.0		0,50
6. Impatto sociale e valore etico	2.0		1,50
TOTALE			0 ; +10.0
Coefficiente di attendibilità (range 0.1;1.0)			0,5
			2,75

indice VITALITA'

12. Vitalità e tenuta demografica

Parametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Resilienza storica (trend 100 anni)	±1.0		1,00
2. Trend decennale e saldo naturale	±3.0		2,00
3. Equilibrio generazionale (indice vecchiaia)	±2.5		-0,50
4. Attrattività e Flussi Migratori	±2.0		1,50
5. Benessere economico	±1.5		1,00
TOTALE			±10.0
			5,00

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	63,60	0,90	57,24
2. Evoluzione	0 ; +10.0	2,75	0,80	2,20
3. Vitalità	-10 ; +10.0	5,00	1,20	6,00
4. Totale Ponderato				65,44