



# CITTÀ DI MORBEGNO

(PROVINCIA DI SONDRIO)

Deliberazione numero: **162**

In data: **19/08/2025**

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2026.

L'anno **duemilaventicinque** del giorno **diciannove** del mese di **Agosto**, alle ore 15.00, nella Sede Comunale in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei seguenti Signori:

Componente	Carica	Presenze
DEL NERO Patrizio	Sindaco	SI
GUSMEROLI Anna.	Vice Sindaco	SI
PERLINI Bruna	Consigliere Assessore	SI
RUGGERI Andrea	Consigliere Assessore	SI
MORETTO Lidia	Consigliere Assessore	SI
DE GIORGIO Maria Grazia	Assessore	SI

Totale Presenti: 6      Totale assenti : 0

Partecipa alla seduta il Segretario, Cerri Rina

DEL NERO Patrizio, in qualità di Sindaco, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2026.

## LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO che:

- la legge 27.12.2019, n. 160, art. 1 commi da 739 a 783, disciplina l'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2020;
- la medesima legge al comma 745 dell'art. 1 dispone che: *“La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili”*;
- al comma 746 dell'art. 1 stabilisce che: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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”*;

VISTO che il decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 dispone:

- all'art. 52 la possibilità per i comuni di disciplinare con regolamento le proprie entrate tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti nei confronti dei contribuenti;
- all'art. 59 che nell'ambito della potestà regolamentare, prevista dal citato art. 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata su un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

RILEVATO che l'articolo 1, comma 777, della legge n. 160/2019 stabilisce che i comuni possono con proprio regolamento determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre l'insorgenza di contenzioso;

VISTO il regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU), approvato con deliberazione del consiglio comunale n.12 del 28/05/2020, in vigore dal 1° gennaio 2020;

VISTO in particolare il comma 4 dell'articolo 12 del citato regolamento in base al quale: *“Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la giunta comunale con proprio atto può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili”*;

DATO ATTO che con l'entrata in vigore dell'imposta municipale propria (IMU) il 1° gennaio 2012, avvenuta con D.L. 6 dicembre 2011, n.201, in sostituzione della previgente imposta comunale sugli immobili (ICI), il comune non ha più approvato valori venali di riferimento delle aree edificabili ai fini della determinazione dell'imposizione tributaria comunale;

RISCONTRATO che sulla base dell'esperienza maturata dall'ufficio tributi, la mancanza di valori di riferimento delle aree edificabili per la determinazione del tributo, assunti ufficialmente dall'amministrazione, genera incertezza nel contribuente e difficoltà nell'attività di controllo da parte dell'ufficio;

DATO ATTO che il servizio urbanistica di questo comune con propria determina n.551 del 28/06/2023 affidava alla ditta SITGEO srl di Berbenno in Valtellina l'incarico per la costruzione di una banca dati cartografica a fini urbanistici, comprendente uno studio di dettaglio catastale dell'intero territorio comunale;

CONSIDERATO che nell'ambito dell'incarico sopra menzionato la società SITGEO ha realizzato uno studio sul valore in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposizione dell'imposta municipale propria, producendo l'allegata "Relazione sul valore delle aree fabbricabili ai fini IMU" datata 11/09/2023;

RILEVATO che come indicato nell'introduzione il valore unitario delle aree fabbricabile è stato calcolato secondo il metodo diretto o sintetico, consistente nel calcolare il valore a metro quadrato del terreno sulla base del valore dell'edificio tramite il parametro di incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificio;

RILEVATA la necessità di determinare valori di riferimento delle aree edificabili più aderenti ai reali valori di mercato;

VALUTATO che lo studio, pur essendo stato concluso nel 2023, esprime ancora valori delle aree senz'altro attendibili in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare della città di Morbegno;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile della presente deliberazione reso dal responsabile dell'area economico-finanziaria ex art.49, comma 1, D.Lgs. n.267/2000;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. n. 267 del 8.8.2000;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

Per quanto esposto in premessa:

1) Di approvare l'allegata "Relazione sul valore delle aree fabbricabili ai fini IMU" datata 11/09/2023 redatta dallo studio SITGEO srl di Berbenno in Valtellina, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

2) Di stabilire che i valori delle aree edificabili riportati nella Relazione vengano applicati a decorrere dal 1° gennaio 2026 dall'ufficio comunale preposto al controllo dell'imposta municipale propria, costituendo una limitazione del potere di accertamento comunale qualora l'imposta sia stata

versata su un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 202**

Ufficio Proponente: **Servizio Finanze**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2026.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Finanze)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 13/08/2025

Il Responsabile di Settore

Antonio Camarri

## Parere Contabile

Servizio Finanze

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 13/08/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Antonio Camarri

Il presente verbale viene sottoscritto con firma digitale

IL SINDACO  
DEL NERO Patrizio

IL SEGRETARIO  
**Cerri Rina**

---

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Morbegno. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

DEL NERO PATRIZIO in data 20/08/2025  
CERRI RINA in data 20/08/2025



# COMUNE DI MORBEGNO

Provincia di Sondrio

DELIBERA N. 162 del 19/08/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2026.

Il sottoscritto incaricato della pubblicazione dichiara che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 20/08/2025

**L'INCARICATO**

Giorgio Zecca

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Morbegno. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

ZECCA GIORGIO in data 20/08/2025



**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

Berbenno In Valtellina  
11/09/2023

Spett. Li  
Amministrazione Comunale di Morbegno (SO)  
Resp. del Servizio Urbanistica ed Ambiente  
Arch. Cristina Tarca

# RELAZIONE SUL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

## COMUNE DI MORBEGNO (SO)



## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>3</b>
<b>AREE A PREVALENZA RESIDENZIALE</b> .....	<b>5</b>
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - AREE A, NUCLEI E MANUFATTI STORICI SPARSI.....	5
TESSUTI A PREVALENZA RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ - AREE B .....	7
TESSUTI A PREVALENZA RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ - AREE B1 .....	8
TESSUTI A PREVALENZA RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ - AREE C.....	10
<b>AREE PRODUTTIVE</b> .....	<b>12</b>
TESSUTI PRODUTTIVI MISTI PER BENI E SERVIZI – AREE D1 .....	12
TESSUTI PRODUTTIVI A PREVALENZA ARTIGIANALE – AREE D2 .....	14
TESSUTI PRODUTTIVI A PREVALENZA INDUSTRIALE – AREE D3 .....	15
<b>AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO</b> .....	<b>16</b>
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° VI – VIA GREGORINI .....	16
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° VIII – VIA GANDA .....	18
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 1 – GHISLA-FF.SS. ....	20
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 2 – GANDA-FF.SS. ....	22
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 3 – V° ALPINI-CASTAGNA.....	24
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 4 – CROTTO GETSEMANI .....	26
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 5 – CASTELLI-GALBUSERA.....	28
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 6 – RONCONBOX .....	30
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 7 – STRADA 17 .....	32
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 8 – FUMAGALLI-BITTO.....	34
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 9 – DELLA NAVE .....	36
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 10 – BOSI-POZZAI .....	38
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 11 – STRADA 16 NORD.....	40
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 12 – STRADA 16 SUD .....	42
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 13 – EX FUNGHICULTURA.....	44
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 14 – ATR 1C.....	46
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 15 – ATR 2C.....	48
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 16 – ATR 3C.....	50
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 17 – ATR 4C.....	52
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 19 – CASTAGNA .....	54
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 20 – DAMIANI .....	56
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 21 – PONTE VANONI.....	58
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 22 – CAPPELLETTA.....	60
<b>TABELLE RIASSUNTIVE E DI CONFRONTO</b> .....	<b>62</b>



## INTRODUZIONE

La presente relazione ha per oggetto la stima sintetica dei valori di mercato delle aree edificabili localizzate all'interno del Comune di Morbegno, allo scopo di assumere parametri omogenei per l'assegnazione dei valori dei terreni ai fini dell'applicazione dell'IMU (Imposta Municipale Unica), come previsto dall'art. 12 comma 4 del Regolamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 in data 28 maggio 2020.

Il Regolamento IMU prevede, infatti, la possibilità per la Giunta Comunale di approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili, al solo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio.

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

Premesso che:

- il Comune di Morbegno ha approvato il Piano di Governo del Territorio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 08 maggio 2009 e lo stesso è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 43 Serie Inserzioni e Concorsi del 28 ottobre 2009
- il PGT è stato successivamente oggetto di rettifiche e varianti puntuali
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/04/2023 è stata adottata, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi – anno 2023

tramite la procedura di stima sintetica comparativa, si assegnerà il valore venale in comune commercio, per le aree edificabili appartenenti al Piano delle Regole e al Documento di Piano.

La metodologia scelta, metodo diretto o sintetico, consiste nel calcolare il valore a metro quadrato del terreno sulla base del valore dell'edificato tramite il parametro di incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, che, come indicato nelle procedure dell'estimo, oscilla tra il 10% e il 30% in funzione di più fattori:

- l'indice di fabbricabilità o utilizzazione;
- la grandezza del lotto che incide in proporzione;

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

- la posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto

Si precisa che per la conversione dell'indice da mc/mq a mq/mq, al fine delle successive valutazioni, si assume un'altezza ipotetica dei piani pari a 3 m, come indicato al punto 3.13 delle Norme Tecniche.

Nell'applicazione del metodo comparativo, quale riferimento per i prezzi dell'edificato, si è scelto di utilizzare i valori riscontrati nelle proposte immobiliare reperibili da fonti aperte e nel Borsino Immobiliare, portale di riferimento per le quotazioni e andamenti del mercato immobiliare, coerente, ma di più veloce consultazione rispetto alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e più aggiornato all'attualità.

Si precisa che i seguenti ambiti del Documento di Piano non sono stati presi in considerazione:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 18 – ATS CENTRALE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 23 – CREVAL

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Piano di Recupero n. 1 – Comparto edilizio tra via Paravicini e via Beato Andrea

Piano di Recupero n. 2 – “Casa Lusardi” Piazza Mattei

Piano di Recupero n. 3 – “Albergo Trieste” via San Rocco

Piano di Recupero n. 4 – “Torchii Bianchi”

in quanto già edificati e non oggetto di demolizione obbligatoria, pertanto, ai fini del calcolo IMU, sarà applicata la rendita catastale dei fabbricati iscritti.

Al termine viene riportato il confronto con i valori venali di riferimento attualmente vigenti, oggetto di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27.03.2011 e n. 12 del 18.05.2020 (quest'ultima per la sola area A – Centro storico e nuclei di antica formazione), al fine di consentire all'Amministrazione Comunale le opportune considerazioni in merito alle modifiche da apportare, a seguito del calcolo degli attuali valori di mercato.



**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

## *AREE A PREVALENZA RESIDENZIALE*

### **Nuclei di antica formazione - Aree A, nuclei e manufatti storici sparsi**

Disciplinati dall'art. 18 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e nel Piano Integrativo dei Nuclei di Antica Formazione, essi sono costituiti dal centro storico di Morbegno Centro, dai nuclei storici sul conoide di Morbegno e delle frazioni di fondovalle e di versante, dai nuclei storici sparsi e da manufatti storici sparsi.

I tipi di intervento ammissibili sono quelli di cui al DPR 380/2001 e s.m. e i. di tipo conservativo; la ristrutturazione edilizia tramite demolizione ricostruzione è ammissibile solo qualora riguardi edifici di epoca recente o situazioni documentate di impossibilità al mantenimento del manufatto per ragioni di sicurezza.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono soggetti a intervento urbanistico preventivo mediante Piano di Recupero; il Piano attuativo deve essere esteso all'Unità minima d'intervento costituita dalle aree e dagli edifici fisicamente contigui appartenenti alla stessa proprietà alla data di adozione del P.G.T. che, per i Piani attuativi già previsti, è individuata graficamente sulla relativa cartografia.

La nuova costruzione è ammessa esclusivamente nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica, dato atto che non sono individuabili aree libere dotate di un proprio indice di fabbricabilità fondiaria all'interno dei nuclei di antica formazione, con i seguenti parametri:

- fabbricabilità fondiaria  $I_f$ : max 50% della densità fondiaria media della zona;
- rapporto di copertura  $R_c$ , altezza massima degli edifici  $H$ ,  $D_f$  distanza minima tra i fabbricati,  $D_c$  distanza minima dai confini,  $D_s$  distanza dal filo stradale, secondo le prescrizioni del relativo Piano attuativo;

Risulta, pertanto, di difficile individuazione un valore univoco, considerata l'estrema variabilità dei parametri urbanistici oggetto di definizione all'interno del necessario Piano di Recupero.

La valutazione viene effettuata ai soli fini del computo della base imponibile nell'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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.

Ragionevolmente, si possono ipotizzare valori diversi tra le aree del centro storico di Morbegno centro e i nuclei sparsi per la notevole differenza di disponibilità di servizi, di accessibilità e di pregio storico

Sulla base dei valori indicati nel borsino immobiliare e assumendo un'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato variabile in

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

relazione alla località e alla complessità delle tipologie di intervento ammessi, è ragionevole supporre i seguenti valori:

Morbegno capoluogo:	€ 1.472 x 25% = <b>368 €/mq</b>
Campovico:	€ 1.073 x 22% = <b>236 €/mq</b>
Paniga:	€ 1.073 x 20% = <b>214 €/mq</b>
Descò:	€ 1.073 x 14% = <b>150 €/mq</b>
Arzo:	€ 951 x 12% = <b>115 €/mq</b>
Valle/Campoerbolo:	€ 951 x 5% = <b>47 €/mq</b> (località montana)

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## Tessuti a prevalenza residenziale ad alta densità - Aree B

Si tratta di tessuti già urbanizzati attigui al centro storico del capoluogo, nei quali preesiste una consolidata edificazione di tipo semintensivo, della quale il Piano delle Regole, all'art. 19 delle Norme Tecniche, prevede sostanzialmente il mantenimento o la sostituzione in un quadro complessivo di riqualificazione e valorizzazione dei medesimi.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione, con ricorso a piano attuativo obbligatorio nel caso di interventi su aree edificabili di estensione superiore a 5.000 mq, secondo i seguenti parametri edificatori:

- fabbricabilità fondiaria base  $I_{base} = 2,5 \text{ mc/mq}$ ;
- fabbricabilità fondiaria massima  $I_{massima} = 3,0 \text{ mc/mq}$ ;
- rapporto di copertura  $R_c = 1/2$ ;
- altezza massima degli edifici  $H = 16,50\text{m}$  e comunque non superiore a quella consentita nei tessuti del centro storico, qualora l'edificazione riguardi aree contigue al medesimo; sono fatte salve le maggiori altezze previste da eventuali piani attuativi;
- piani fuori terra  $N_p = n^\circ 5$ , fatta salva l'eccezione di cui sopra;
- Al Densità arborea =  $1 \text{ n}^\circ \text{alberi}/100\text{mq}$
- Ar Densità arbustiva =  $4 \text{ n}^\circ \text{arbusti}/100\text{mq}$
- Svd Superficie verde = almeno  $1/5$  dell'area totale di ciascun lotto deve essere sistemata a verde, con idonea piantumazione, inedificabile anche nel sottosuolo;
- Ip Indice di permeabilità (%) = 20%
- Df distanza minima tra i fabbricati:
  - 6,00m tra pareti non finestrate;
  - 10,00m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Dc distanza minima dai confini: 5,00m, è peraltro consentita la costruzione in aderenza ad edifici esistenti che presentino una fronte cieca in confine, purchè non si determini, anche in sopraelevazione, la formazione di frontespizi privi di finitura;
- Ds distanza dal filo stradale: libera fatti salvi il rispetto degli allineamenti preesistenti individuabili su lotti contermini, le indicazioni contenute nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole e nell'eventuale piano attuativo

Per l'area di Morbegno capoluogo, il borsino immobiliare indica un valore medio per il costruito pari a € 1.680, sul quale, considerata la centralità della zona, la facile accessibilità e la disponibilità di servizi, è opportuno quantificare un'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato pari al 25% ottenendo, pertanto, un valore pari a **350 €/mq**, considerata l'elevata capacità edificatoria, calcolato come segue:

$$25\% \text{ di } 1.680 \text{ €/mq} \times 2,5 \text{ mc/mq} : 3 \text{ mc/mq} = 350 \text{ €/mq}$$

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**Tessuti a prevalenza residenziale a media densità - Aree B1**

Queste aree comprendono tessuti già urbanizzati del capoluogo e attigui ai nuclei di antica formazione delle frazioni di fondovalle, nei quali preesiste una consolidata edificazione di tipo semintensivo, della quale il Piano delle Regole (art. 20) prevede sostanzialmente il mantenimento, la possibile sostituzione e il completamento in un quadro complessivo di riqualificazione e valorizzazione dei medesimi.

Anche in questo caso sono ammessi interventi di nuova costruzione, con ricorso a piano attuativo obbligatorio nel caso di interventi su aree edificabili di estensione superiore a 5.000 mq, secondo i seguenti parametri edificatori:

- fabbricabilità fondiaria base  $I_{base} = 1,6 \text{ mc/mq}$ ;
- fabbricabilità fondiaria massima  $I_{massima} = 1,92 \text{ mc/mq}$ ;
- rapporto di copertura  $R_c = 1/3$ ;
- altezza massima degli edifici  $H = 10,50\text{m}$ ; nei lotti di fronte strada del capoluogo individuati sugli azzonamenti è consentita un'altezza massima  $H = 13,50\text{m}$  per il primo edificio o complesso di edifici inclusi parzialmente nella fascia e sono fatte salve le maggiori altezze previste da eventuali piani attuativi;
- piani fuori terra  $N_p = n^\circ 3$ ; nei lotti di fronte strada del capoluogo individuati sugli azzonamenti è consentita un'altezza massima  $N_p = n^\circ 4$  e sono fatte salve le maggiori altezze previste da eventuali piani attuativi;
- Al Densità arborea =  $2 \text{ n}^\circ \text{alberi}/100\text{mq}$
- Densità arbustiva =  $4 \text{ n}^\circ \text{arbusti}/100\text{mq}$
- Svd Superficie verde = almeno  $1/4$  dell'area totale di ciascun lotto deve essere sistemata a verde, con idonea piantumazione, inedificabile anche nel sottosuolo;
- $I_p$  Indice di permeabilità (%) = 40%
- $D_f$  distanza minima tra i fabbricati:
  - 6,00m tra pareti non finestrate;
  - 10,00m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- $D_c$  distanza minima dai confini: 5,00m;
- $D_s$  distanza dal filo stradale:
  - 5,00m per strade di larghezza inferiore a 7,50 m;
  - 7,50m per strade di larghezza compresa tra 7,50m e 15,00m;
  - 10,00m per strade di larghezza superiore a 15,00m.
  - nel caso di strade esistenti con fabbricati disposti a distanza inferiore dal filo stradale dell'isolato che vi insiste, fatti salvi gli allineamenti preesistenti e/o indicati negli elaborati

Si tratta di aree meno centrali, con una minore capacità edificatoria, ma comunque ben servite e facilmente accessibili, per le quali il valore medio assegnato dal borsino immobiliare, nella zona di Morbegno capoluogo, è pari a 1.537 €/mq per il costruito.

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

Supponendo un'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato pari al 20% si ottiene il valore di **307 €/mq** (20% di 1.537 €/mq), leggermente inferiore rispetto ai valori ottenuti dai prezzi di vendita disponibili on line per alcuni terreni al momento sul mercato:

600 mq a 220.000 € → 367 €/mq

387 mq a 127.000 € → 328 €/mq

420mq a 137.250 € → 327 €/mq

Per le altre zone, per le quali il borsino immobiliare propone un valore del costruito pari a 1.229 €/mq, di minor pregio e con minore disponibilità di servizi, si ottengono i seguenti valori:

Campovico: 15% di 1.229 €/mq = **184 €/mq**

Paniga: 13% di 1.229 €/mq = **160 €/mq**

Desco: 10% di 1.229 €/mq = **123 €/mq**

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**Tessuti a prevalenza residenziale a bassa densità - Aree C**

Si tratta di tessuti parzialmente urbanizzati attigui agli agglomerati meno recenti delle frazioni (nuclei di antica formazione, tessuti a media densità), nei quali preesiste una edificazione di tipo estensivo della quale il Piano delle Regole (art. 21) prevede sostanzialmente il completamento, in funzione sia delle esigenze dei residenti sia per turismo (Arzo, Valle, Campoerbolo), secondo obiettivi di qualità ambientale.

Gli interventi ammissibili sono regolati, inoltre, dai seguenti parametri edificatori:

- fabbricabilità fondiaria base  $I_{base} = 1,0 \text{ mc/mq}$ ;
- fabbricabilità fondiaria massima  $I_{massima} = 1,2 \text{ mc/mq}$ ;
- rapporto di copertura  $R_c = 1/4$ ;
- altezza massima degli edifici  $H = 7,50\text{m}$ ; sono fatte salve le maggiori altezze previste da eventuali piani attuativi;
- piani fuori terra  $N_p = n^{\circ} 2$ ;
- Al Densità arborea = 3 n°alberi/100mq
- Ar Densità arbustiva = 6 n°arbusti/100mq
- Svd Superficie verde = almeno 1/3 dell'area totale di ciascun lotto deve essere sistemata a verde, con idonea piantumazione, inedificabile anche nel sottosuolo;
- Ip Indice di permeabilità (%) = 50%
- Df distanza minima tra i fabbricati:
  - 6,00m tra pareti non finestrate;
  - 10,00m tra pareti finestrate e pareti anche non finestrate di edifici antistanti;
- Dc distanza minima dai confini: 5,00m;
- Ds distanza dal filo stradale:
  - 5,00m per strade di larghezza inferiore a 7,50 m;
  - 7,50m per strade di larghezza compresa tra 7,50m e 15,00m;
  - 10,00m per strade di larghezza superiore a 15,00m.

Trattandosi di aree più marginali rispetto al centro città, i valori di vendita del costruito si aggirano intorno a 1.073 €/mq (indicato per le frazioni di Campovico, Paniga e Desco) ed ipotizzando un'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato pari al 10%, dato l'indice inferiore di fabbricabilità, si ottiene un valore indicativo di **107 €/mq**.

L'unico riferimento reale disponibile è un terreno in località Paniga con superficie pari a 1057 mq e importo pari a 99.000 € dal quale si ottiene un valore prossimo a quanto stimato (94 €/mq).

In relazione alle diverse frazioni, è necessario tenere in considerazione la diversa disponibilità di servizi, la distanza dal capoluogo e i collegamenti disponibili, ipotizzando quindi ridistribuire il valore medio sopra calcolato nel seguente modo:

Campovico: **110 €/mq**

Paniga: **100 €/mq**

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

---

Desco: **80 €/mq**

Per le località di Arzo, Valle e Campoerbolo il borsino immobiliare indica un valore medio di 951 €/mq, che ridistribuito come sopra, in ragione della diversa disponibilità di servizi, della distanza dal capoluogo e dei collegamenti disponibili, consente di ripartire il valore medio delle aree di 95 €/mq come segue:

Arzo: **90 €/mq**

Valle-Campoerbolo: **30 €/mq**

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

## AREE PRODUTTIVE

Le aree produttive interessano prevalentemente insediamenti già esistenti o da completare e sono suddivise in:

- tessuti produttivi misti per beni e servizi (aree D1);
- tessuti produttivi a prevalenza artigianale (aree D2);
- tessuti produttivi a prevalenza industriale (aree D3).

### Tessuti produttivi misti per beni e servizi – Aree D1

Disciplinati dall'art. 23 delle Norme Tecniche sono costituiti da tessuti urbanizzati costituiti da aree edificate con piccoli insediamenti di tipo artigianale frammisti ad attività commerciali, terziarie e residenza e localizzati ai margini degli ambiti urbani consolidati residenziali del capoluogo Morbegno.

Si tratta di aree edificabili secondo i seguenti parametri:

- utilizzazione territoriale  $U_t = 0,75$  mq/mq;
- utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,75$  mq/mq;
- rapporto di copertura  $R_c = 0,6$  mq/mq;
- altezza massima degli edifici  $H=10,50$  m, fatte salve le maggiori altezze previste da eventuali piani attuativi;
- piani fuori terra  $N_p = n^\circ 3$ , fatta salva l'eccezione di cui sopra;
- Al Densità arborea =  $2$  n°alberi/100mq
- Ar Densità arbustiva =  $3$  n°arbusti/100mq
- Svd Superficie verde = almeno  $1/5$  dell'area totale di ciascun lotto deve essere sistemata a verde, con idonea piantumazione, inedificabile anche nel sottosuolo;
- Ip Indice di permeabilità (%) =  $20\%$
- Df distanza minima tra i fabbricati:
  - $6,00$ m tra pareti non finestrate;
  - $10,00$  tra pareti finestrate e pareti, anche non finestrate, di edifici antistanti;
- Dc distanza minima dai confini:  $1/2$  dell'altezza del fabbricato per pareti finestrate con un minimo, anche per pareti non finestrate, di  $5,00$ m;
- Ds distanza minima dal filo stradale, fatte salve le eventuali minori distanze previste dai piani attuativi:
  - $5,00$ m per strade di larghezza inferiore a  $7,50$  m;
  - $7,50$ m per strade di larghezza maggiore o uguale a  $7,50$  m.

I valori medi fissati dal borsino immobiliare di Morbegno per questa tipologia di fabbricati sono molto variabile in ragione della specifica destinazione d'uso (capannoni produttivi, laboratori, negozi, uffici, ...) pertanto si assume il valore medio indicato in  $890$  €/mq per il costruito, ipotizzando un'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato pari al  $10\%$  in quanto si tratta di

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

---

aree posizionate in zone periferiche, con destinazione non residenziale, ma ben servite dai servizi viabilistici e dotate di adeguati spazi di manovra.  
Si ottiene, pertanto un valore di **89 €/mq**.

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## Tessuti produttivi a prevalenza artigianale – Aree D2

Disciplinati dall'art. 24 delle Norme Tecniche sono costituiti da tessuti urbanizzati costituiti da aree edificate o parzialmente edificate con insediamenti di tipo artigianale prevalentemente localizzati ai margini degli ambiti urbani consolidati residenziali del capoluogo Morbegno.

Si tratta di aree edificabili secondo i seguenti parametri:

- utilizzazione territoriale  $Ut = 1,0$  mq/mq;
- utilizzazione fondiaria  $Uf = 1,0$  mq/mq;
- rapporto di copertura  $Rc = 0,7$  mq/mq;
- altezza massima degli edifici  $H=10,50$  m, fatte salve le maggiori altezze previste da eventuali piani attuativi; non sono soggetti a limiti di altezza, salvo quelli previsti da leggi e regolamenti speciali, i volumi tecnici necessari allo svolgimento delle attività consentite, quali camini, serbatoi, tralicci metallici etc....
- piani fuori terra  $Np = n^{\circ} 3$ , fatta salva l'eccezione di cui sopra;
- Al Densità arborea =  $n^{\circ} 2$  alberi/100mq
- Ar Densità arbustiva =  $n^{\circ} 3$  arbusti/100mq
- Svd Superficie verde = almeno  $1/5$  dell'area totale di ciascun lotto deve essere sistemata a verde, con idonea piantumazione, inedificabile anche nel sottosuolo;
- Ip Indice di permeabilità (%) = 20%
- Df distanza minima tra i fabbricati:
  - 6,00m tra pareti non finestrate;
  - 10,00 tra pareti finestrate e pareti, anche non finestrate, di edifici antistanti;
- Dc distanza minima dai confini:  $1/2$  dell'altezza del fabbricato per pareti finestrate con un minimo, anche per pareti non finestrate, di 5,00m;
- Ds distanza minima dal filo stradale, fatte salve le eventuali minori distanze previste dai piani attuativi:
  - 5,00m per strade di larghezza inferiore a 7,50 m;
  - 7,50m per strade di larghezza maggiore o uguale a 7,50 m.

Sono analoghe per localizzazione e tipologia alle precedenti aree D1, pertanto, è ragionevole assumere per la stima un'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato pari al 10%. Considerata, invece, la destinazione prevalentemente artigianale rispetto a beni e servizi, il valore medio del costruito risulta inferiore e si attesta intorno a 548 €/mq, ma con un indice di utilizzazione superiore del 25%. Ne deriva, pertanto, che il valore delle aree è pari a **68 €/mq**.

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**Tessuti produttivi a prevalenza industriale – Aree D3**

Si tratta di tessuto urbanizzato costituito dalle aree prevalentemente edificate con insediamenti di tipo industriale-artigianale comprese nel perimetro del Piano per Insediamenti Produttivi Morbegno-Talamona, alla scadenza del quale si applicano le norme di cui all'art. 25, in cui si trovano i seguenti parametri edificatori:

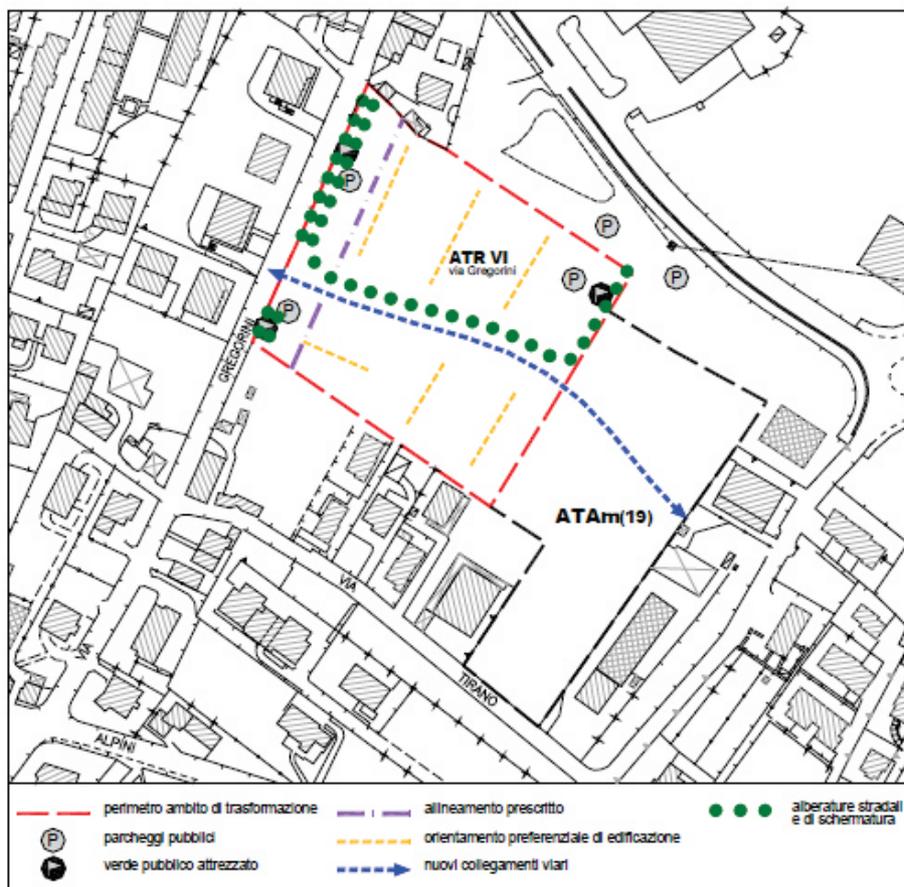
- utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,0$  mq/mq;
- rapporto di copertura  $R_c = 0,75$  mq/mq;
- altezza massima degli edifici  $H = 15,00$  m; non sono soggetti a limiti di altezza, salvo quelli previsti da leggi e regolamenti speciali, i volumi tecnici necessari allo svolgimento delle attività consentite, quali camini, serbatoi, tralicci metallici etc...
- piani fuori terra  $N_p = n^{\circ} 3$ , fatta salva l'eccezione di cui sopra;
- Al Densità arborea =  $n^{\circ} 2$  alberi/100mq
- Ar Densità arbustiva =  $n^{\circ} 3$  arbusti/100mq
- Svd Superficie verde = almeno  $1/5$  dell'area totale di ciascun lotto deve essere sistemata a verde, con idonea piantumazione, inedificabile anche nel sottosuolo;
- Ip Indice di permeabilità (%) = 20%
- Df distanza minima tra i fabbricati:
  - 6,00m tra pareti non finestrate;
  - 10,00 tra pareti finestrate e pareti, anche non finestrate, di edifici antistanti;
- Dc distanza minima dai confini:  $1/2$  dell'altezza del fabbricato per pareti finestrate con un minimo, anche per pareti non finestrate, di 5,00m;
- Ds distanza minima dal filo stradale = 7,50 m.

Si tratta di un'area quasi interamente edificata, nella quale il valore del costruito fissato dal borsino immobiliare oscilla tra 340 €/mq per i laboratori e 711 €/mq per i capannoni tipici. L'accessibilità della zona è ottimale sia dal centro che dalla nuova Statale dello Stelvio, pertanto si ipotizza una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 13% ottenendo un valore dell'area pari a  $(340+711)/2 \times 13\% = 68$  €/mq.



## AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

### AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° VI – via Gregorini



Si tratta di un'area verde, di forma regolare a trapezio rettangolo della superficie di 10.446 mq con destinazione prevalentemente residenziale. La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 1,15 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,65 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,98 mc/mq

con una volumetria assegnata per edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria minima totale.

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici. 950 mq;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 3.855 mq;
- Monetizzazione consentita per 200 mq;

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

Per la posizione del lotto, considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di palazzine di appartamenti da ritenersi certamente in 1<sup>a</sup> fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito.

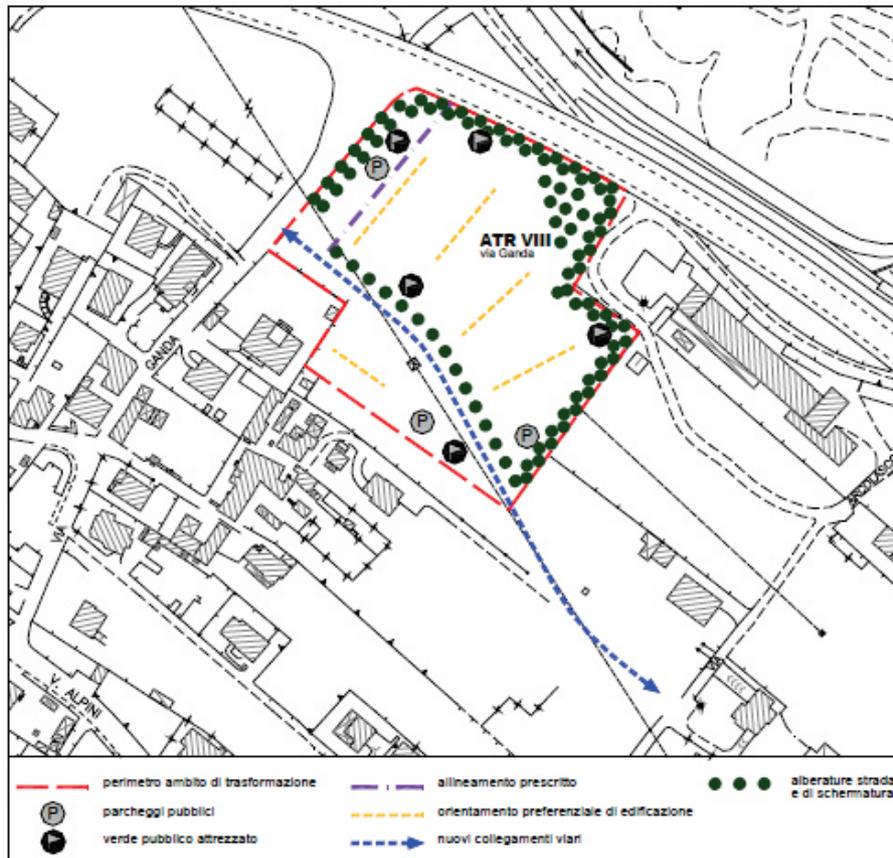
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, ma anche l'obbligo di realizzazione del 20% di volumetria in edilizia convenzionata e delle opere di urbanizzazione indicate è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 18%.

Si ottiene, pertanto, la seguente valutazione:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	16.313	9.510.479	1.711.886	<b>164</b>
It min	21.500	12.534.500	2.256.210	<b>216</b>
It max	24.983	14.565.089	2.621.716	<b>251</b>



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° VIII – via Ganda**



Si tratta di un'area verde, di forma poligonale, completamente libera da edificazioni della superficie di 11.535 mq con destinazione prevalentemente residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 1,12 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,66 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,92 mc/mq

con una porzione con destinazione a edilizia convenzionata localizzata nel lotto a sud-ovest.

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici. 1.186 mq;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 5.420 mq;
- Monetizzazione consentita per 320 mq;

Anche in questo caso, per la posizione del lotto, considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di palazzine di appartamenti da ritenersi

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, ma anche l'obbligo di realizzazione di una porzione di volumetria in edilizia convenzionata e delle opere di urbanizzazione indicate è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 22%.

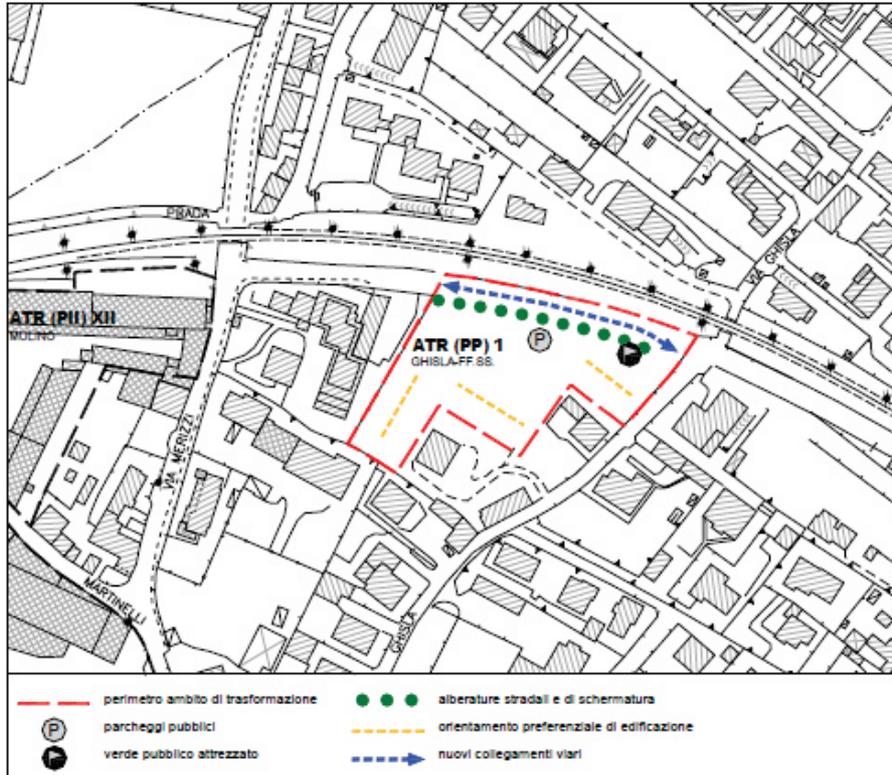
Si ottiene, pertanto, la seguente valutazione:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	13.434	7.832.022	1.723.045	<b>149</b>
It min	18.456	10.759.848	2.367.167	<b>205</b>
It max	22.147	12.911.701	2.840.574	<b>246</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 1 – Ghisla-FF.SS.**



Si tratta di un'area verde, di forma poligonale e andamento frastagliato, in adiacenza a lotti già edificati e alla linea ferroviaria, della superficie di 4.590 mq con destinazione prevalentemente residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

- It ed. privata base: 1,44 mc/mq
- It ed. privata minimo: 1,60 mc/mq
- It ed. privata massimo: 1,92 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici. 828 mq;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1435 mq;
- Monetizzazione consentita nel rispetto di dotazioni autonome per l'ambito;

Anche in questo caso, per la posizione del lotto, considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di palazzine di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

indicate e la prossimità alla rete ferroviaria è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 22%.

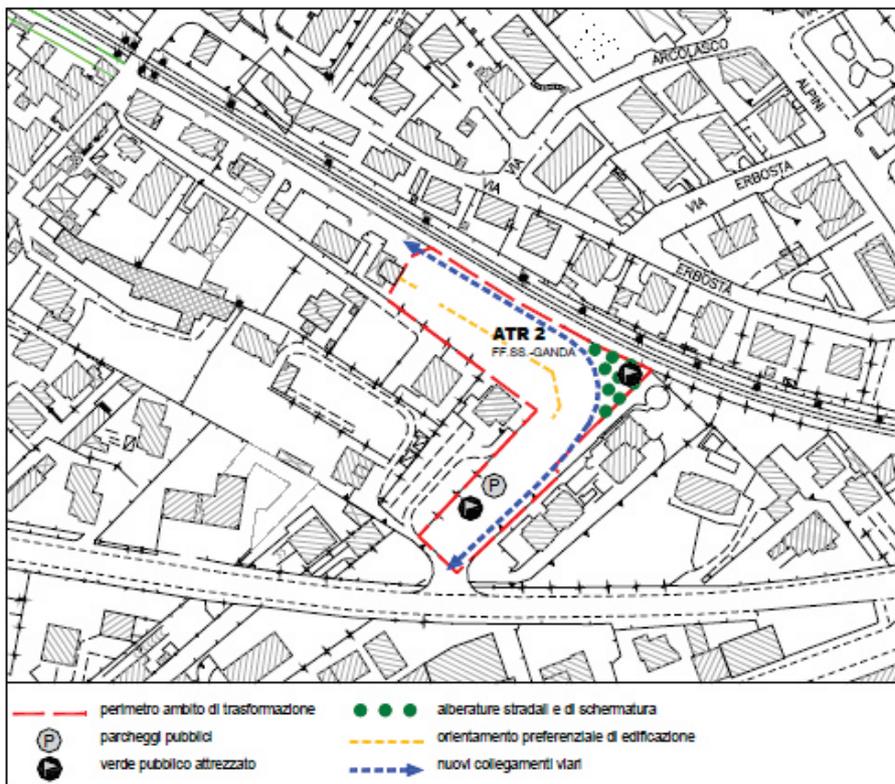
Si ottiene, pertanto, la seguente valutazione:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	6.610	3.853.630	847.799	<b>185</b>
It min	7.344	4.281.552	941.941	<b>205</b>
It max	8.813	5.137.979	1.130.355	<b>246</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 2 – Ganda-FF.SS.**



Si tratta di un'area verde, di forma a "L" tra la SS.38 e la linea ferroviaria, della superficie di 3.701 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 1,20 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,33 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,60 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici. 925 mq;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1324 mq;
- Monetizzazione consentita nel rispetto di dotazioni autonome per l'ambito;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di palazzine di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

indicate, la conformazione del lotto e la prossimità alla rete ferroviaria è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 22%.

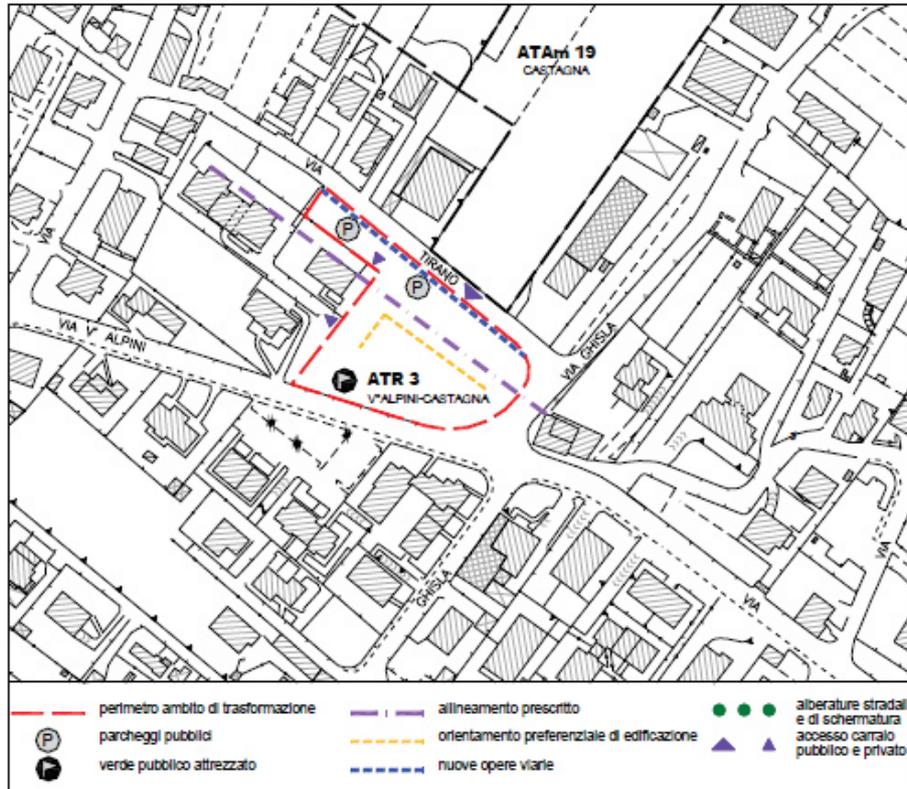
Si ottiene, pertanto, la seguente valutazione:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	4.441	2.589.103	569.603	<b>154</b>
It min	4.935	2.877.105	632.963	<b>171</b>
It max	5.922	3.452.526	759.556	<b>205</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 3 – V° Alpini-Castagna**



Si tratta di un'area verde, di forma trapezoidale tra le vie Tirano, Castagna, V° Alpini e lotti edificati, della superficie di 3.401 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

- It ed. privata base: 1,12 mc/mq
- It ed. privata minimo: 1,60 mc/mq
- It ed. privata massimo: 1,92 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1701 mq;
- Monetizzazione consentita per un massimo di 100 mq;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di una palazzina di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

indicate è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 22% ottenendo, di conseguenza i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	4.441	2.589.103	569.603	<b>167</b>
It min	4.935	2.877.105	632.963	<b>186</b>
It max	5.922	3.452.526	759.556	<b>223</b>

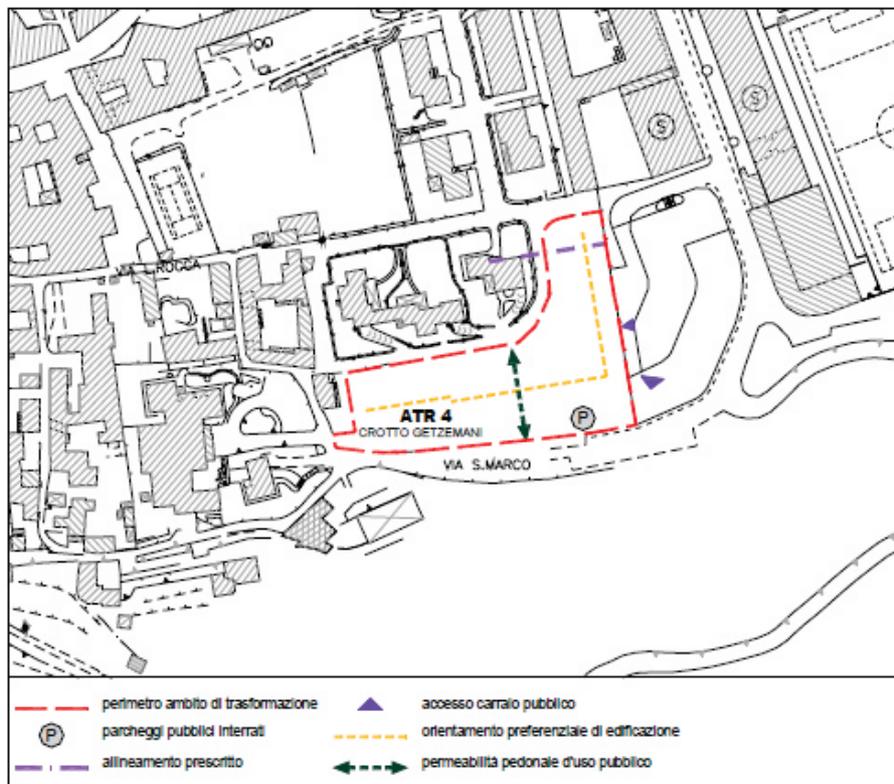
C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 4 – Crotto Getsemani



Si tratta di un'area edificata, con forma a "L" nella zona sud dell'abitato di Morbegno centro caratterizzata dalla presenza di 5 vetusti fabbricati e da una piccola porzione verde; la superficie territoriale è pari a 4.275 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 1,40 mc/mq

It ed. privata minimo: 2,00 mc/mq

It ed. privata massimo: 2,40 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di recupero o programma integrato di intervento, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 2.310 mq;
- Monetizzazione consentita nel rispetto di dotazioni autonome per l'ambito;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di palazzine di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.931 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

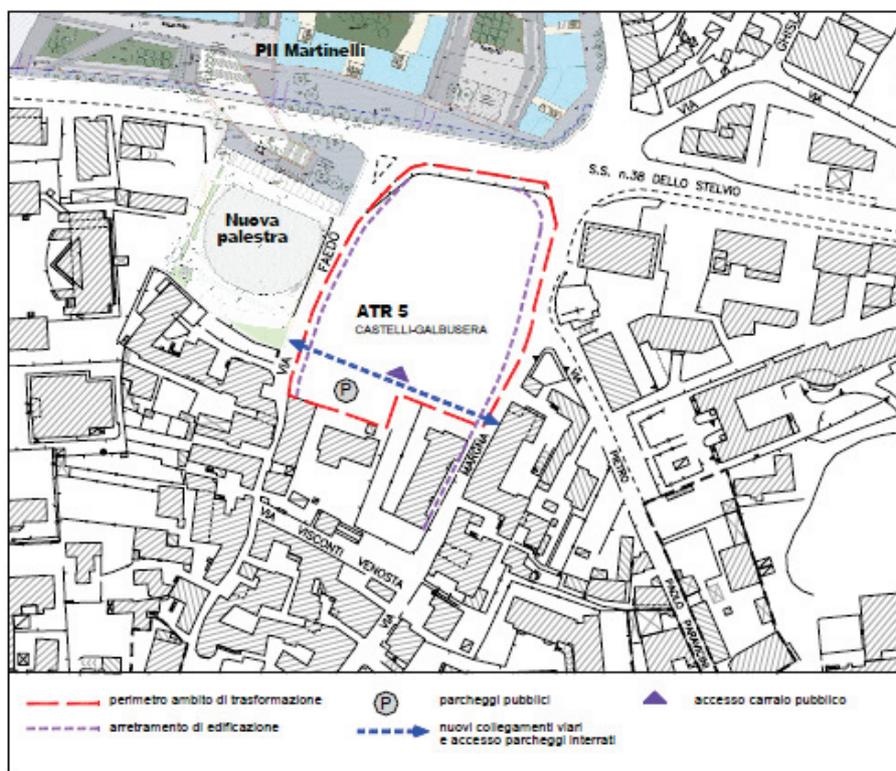
l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la demolizione dei vetusti fabbricati esistenti è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 18% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	5.985	3.852.345	693.422	<b>162</b>
It min	8.550	5.503.350	990.603	<b>232</b>
It max	10.260	6.604.020	1.188.724	<b>278</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 5 – Castelli-Galbusera



Si tratta di un'area edificata, di forma pseudo-trapezoidale, contenente edifici, con spazi parzialmente dismessi, un tempo utilizzati dall'impresa Castelli S.p.A. e dal primigenio stabilimento di produzione della Galbusera Dolciaria S.p.A.; la superficie territoriale è pari a 6.200 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 2,50 mc/mq

It ed. privata minimo: esistente

It ed. privata massimo: 3,00 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di recupero o programma integrato di intervento, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 950 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di una palazzina di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.931 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

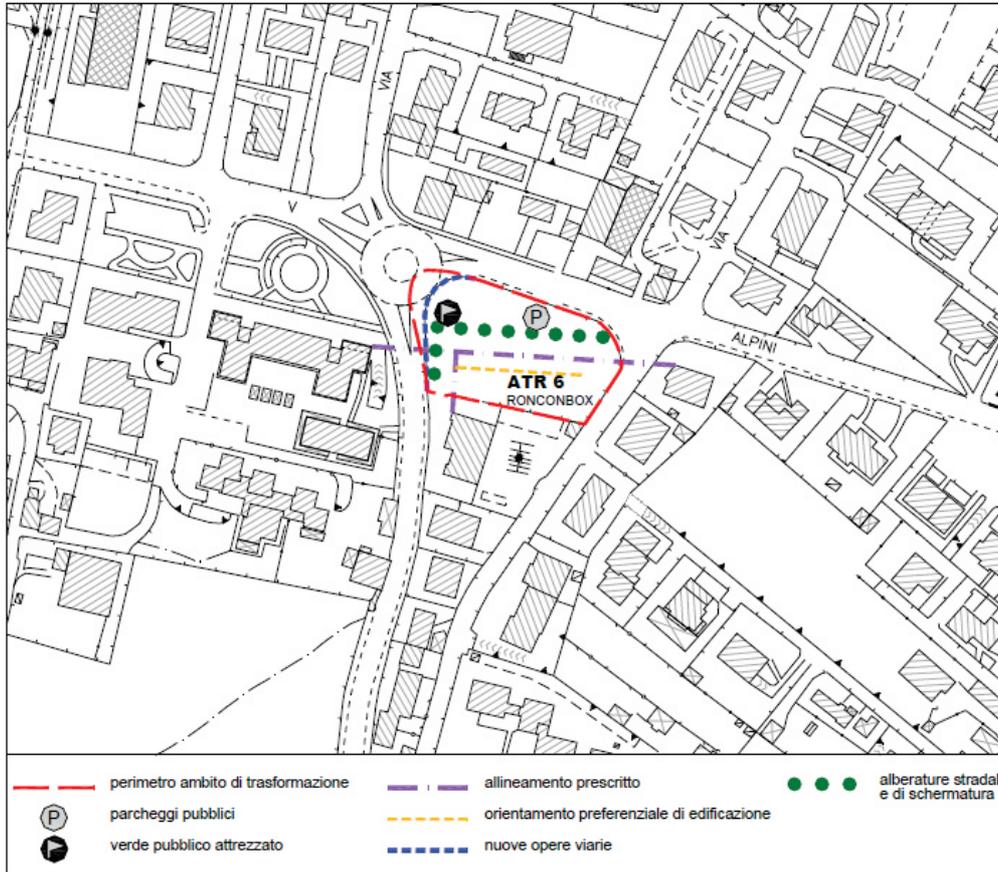
l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la demolizione dei vetusti fabbricati esistenti è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 15% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	15.500	9.976.833	1.496.525	<b>241</b>
It min	17.050	10.974.517	1.646.178	<b>266</b>
It max	18.600	11.972.200	1.795.830	<b>290</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 6 – Ronconbox



Si tratta di un'area edificata di forma trapezoidale, in gran parte occupata da un fabbricato artigianale e dalle costruzioni accessorie di proprietà della ditta Ronconbox (produzione di serramentistica in alluminio e carpenteria metallica); la superficie territoriale è pari a 2.229 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 1,44 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,60 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,92 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: min 150 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 800 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di una palazzina di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito, per la zona in esame.

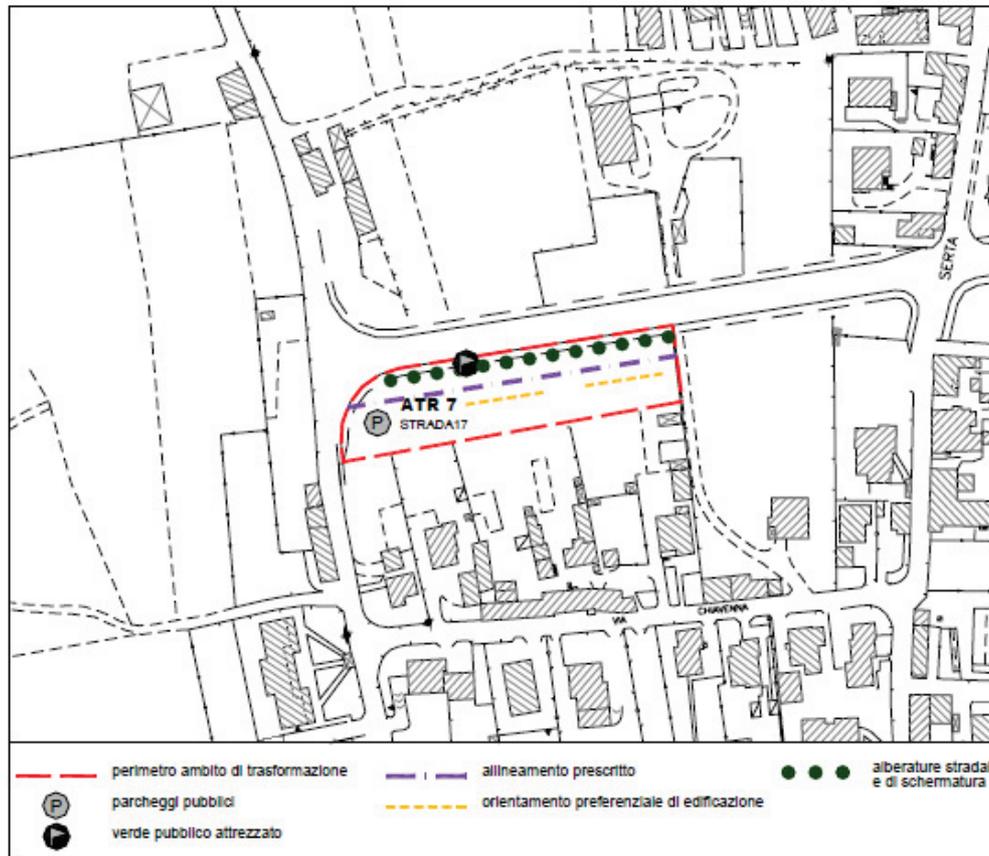
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la demolizione dei fabbricati esistenti è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 22% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	3.210	1.871.430	411.715	<b>185</b>
It min	3.566	2.078.978	457.375	<b>205</b>
It max	4.280	2.495.240	548.953	<b>246</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 7 – Strada 17



Si tratta di un'area verde a prato, libera da edificazioni, con forma trapezoidale, tra via Fumagalli, la "Nuova strada 17" e la zona edificabile B1; la superficie territoriale è pari a 2.794 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 1,12 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,60 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,92 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1.200 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di una palazzina di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito, per la zona in esame.

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

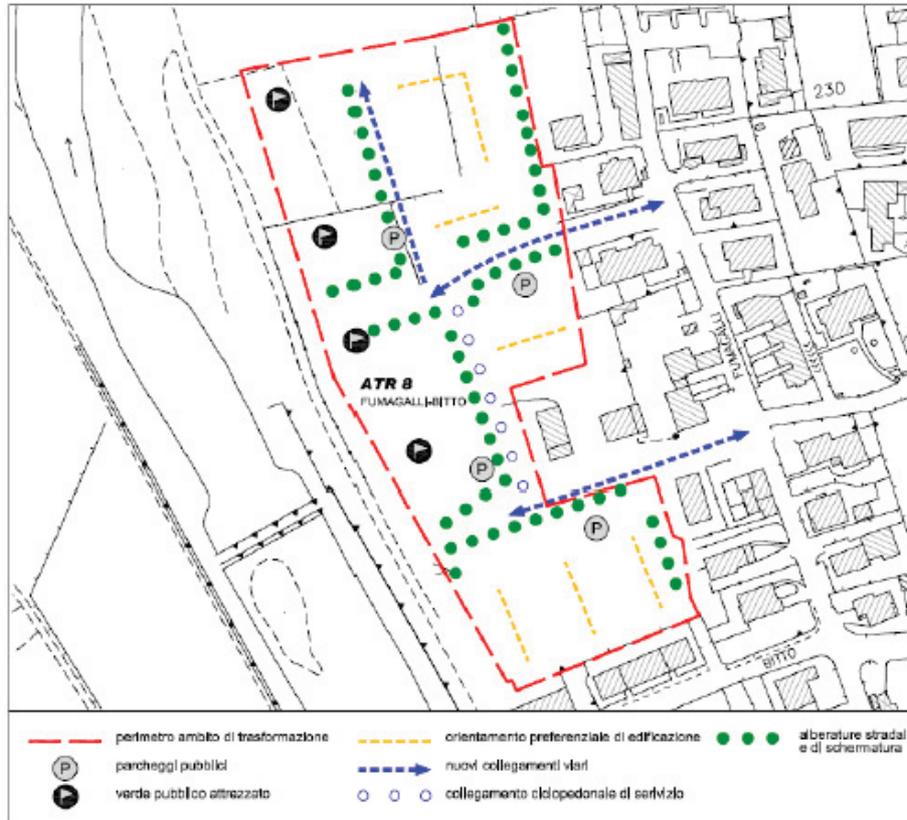
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 22% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	3.129	1.824.207	401.326	<b>144</b>
It min	4.470	2.606.010	573.322	<b>205</b>
It max	5.364	3.127.212	687.987	<b>246</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 8 – Fumagalli-Bitto



Si tratta di un'area a verde, in prossimità del torrente Bitto, completamente libera da edificazioni ad esclusione di numerose tettoie e manufatti precari ad uso agricolo; la superficie territoriale è pari a 18.412 mq con destinazione principale residenziale. L'area è stata oggetto di una variante al PGT con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 06.05.2013.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 0,70 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,00 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,20 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: da definire in sede attuativa, non inferiore a 1.306 mq;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 8.000 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione diverse palazzine di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito, per la zona in esame.

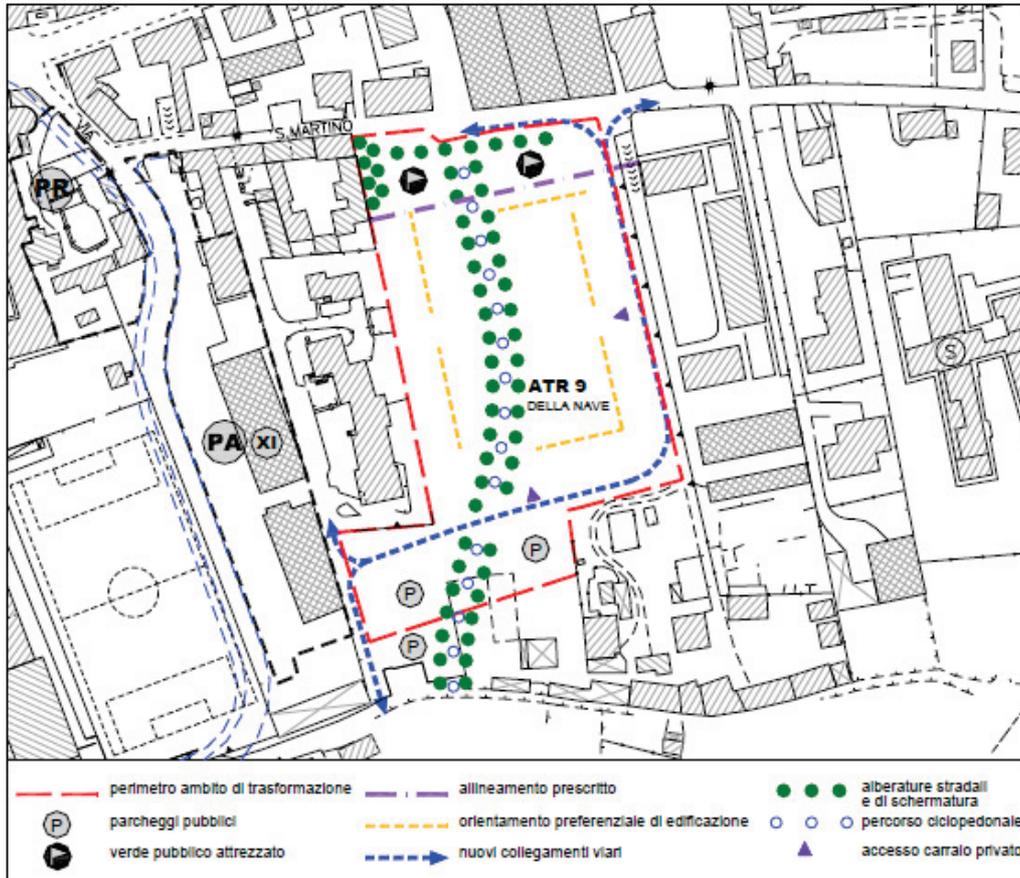
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate (tra cui un'area a verde di 5.000 mq) è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 22% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	12.888	7.513.704	1.653.015	<b>90</b>
It min	18.412	10.734.196	2.361.523	<b>128</b>
It max	22.094	12.880.802	2.833.776	<b>154</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 9 – Della Nave



Si tratta di un'area attualmente artigianale, con forma a doppio rettangolo nella zona sud-est dell'abitato di Morbegno centro, caratterizzata dalla presenza di 3 capannoni per la produzione e il deposito di serramenti di proprietà della ditta Della Nave; la superficie territoriale è pari a 11.350 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 0,93 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,33 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,60 mc/mq

20% della volumetria minima totale per edilizia convenzionata

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione o programma integrato di intervento, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 1800 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 5.675 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di diverse palazzine di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.931 €/mq costruito, per la zona in esame.

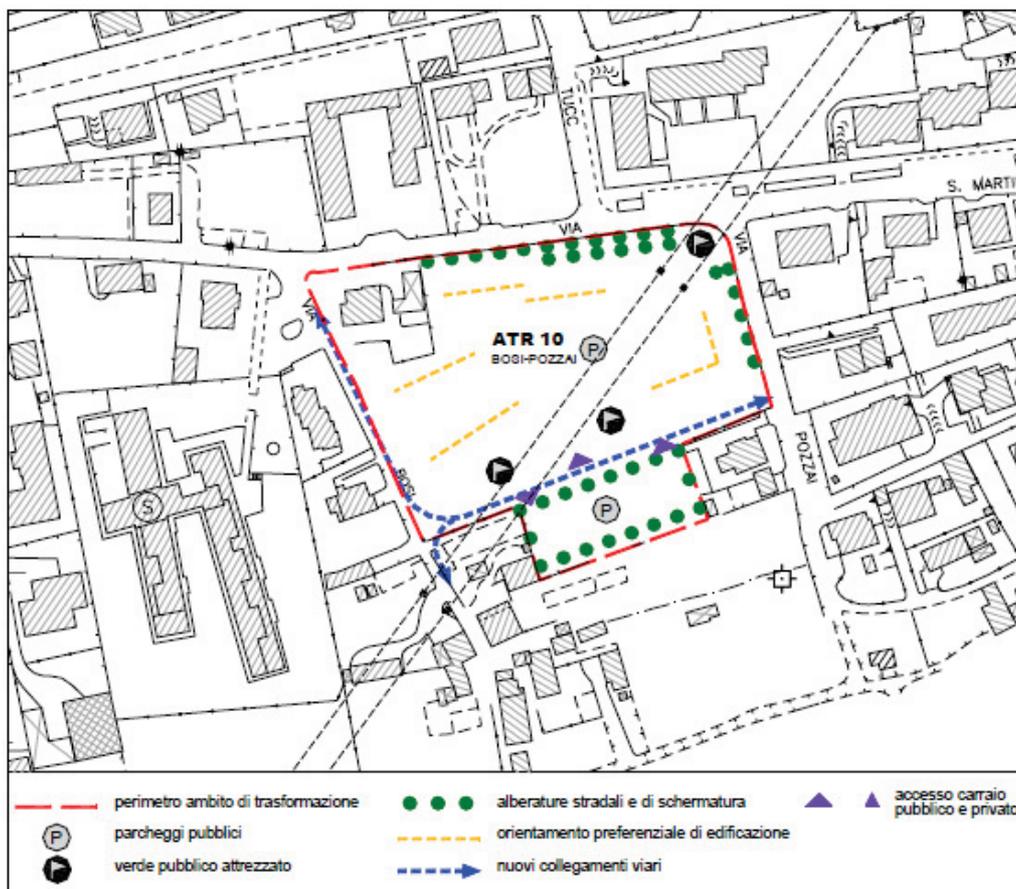
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la demolizione dei vetusti fabbricati esistenti è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 17% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	14.341	9.230.824	1.661.548	<b>146</b>
It min	18.869	12.145.346	2.186.162	<b>193</b>
It max	21.888	14.088.576	2.535.944	<b>223</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 10 – Bosi-Pozzai



Si tratta di un'area con forma regolare a trapezio rettangolo e un'area rettangolare adiacente a sud, nella zona sud-est dell'abitato di Morbegno centro, in prossimità delle vie Dei Bosi, S. Martino e Pozzai, caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici ad uso residenziale, accessorio e rurale e da una linea aerea di alta tensione (130KV); la superficie territoriale è pari a 10.561 mq con destinazione principale residenziale. La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 0,93 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,33 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,60 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 1.084 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 3.800 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di diverse palazzine di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.931 €/mq costruito, per la zona in esame.

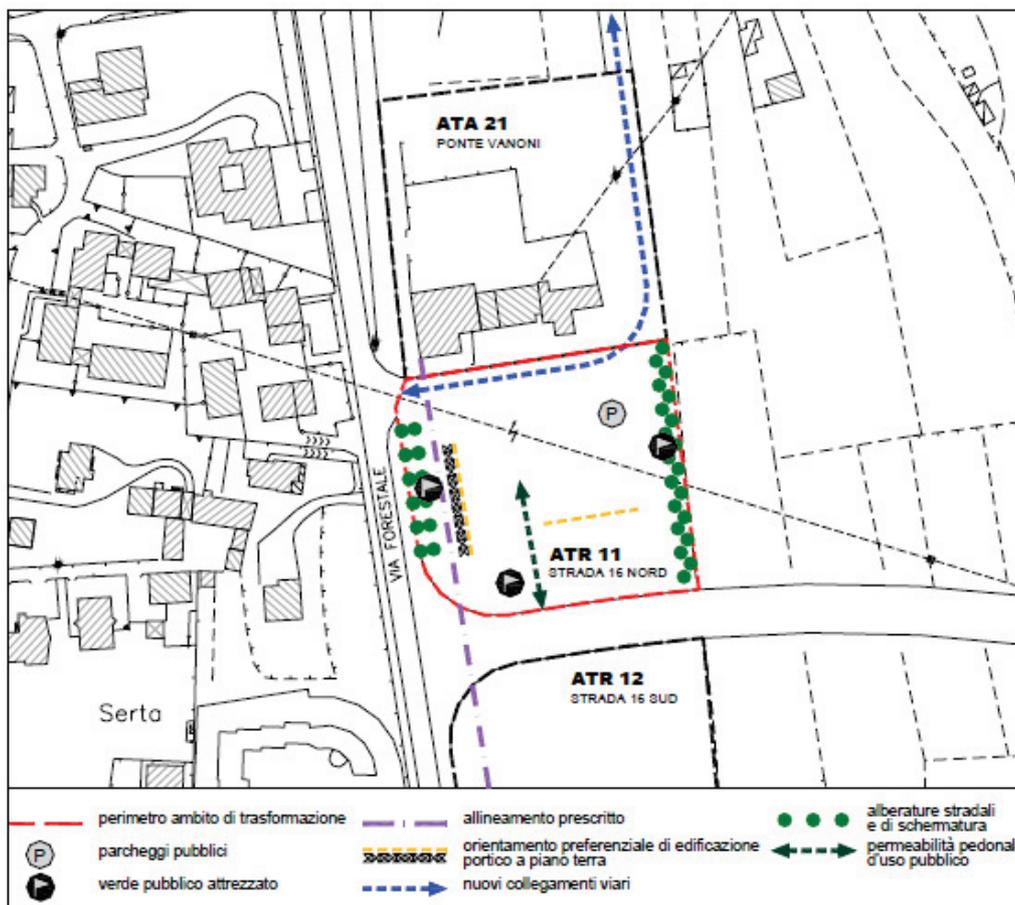
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la demolizione di alcuni dei fabbricati esistenti è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 18% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	9.857	6.344.622	1.142.032	<b>108</b>
It min	14.081	9.063.470	1.631.425	<b>154</b>
It max	16.898	10.876.679	1.957.802	<b>185</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 11 – Strada 16 nord**



Si tratta di un'area verde, completamente libera da edificazioni, di forma quadrangolare delimitata ad ovest dalla via Forestale e a sud dalla nuova strada n. 16, attraversata da una linea aerea di alta tensione; la superficie territoriale è pari a 6.274 mq, con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 0,93 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,33 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,60 mc/mq

con una volumetria assegnata per edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria minima totale.

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione in rapporto ai limitrofi ambiti di trasformazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 568 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 3.137 mq;
- Monetizzazione non consentita;

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

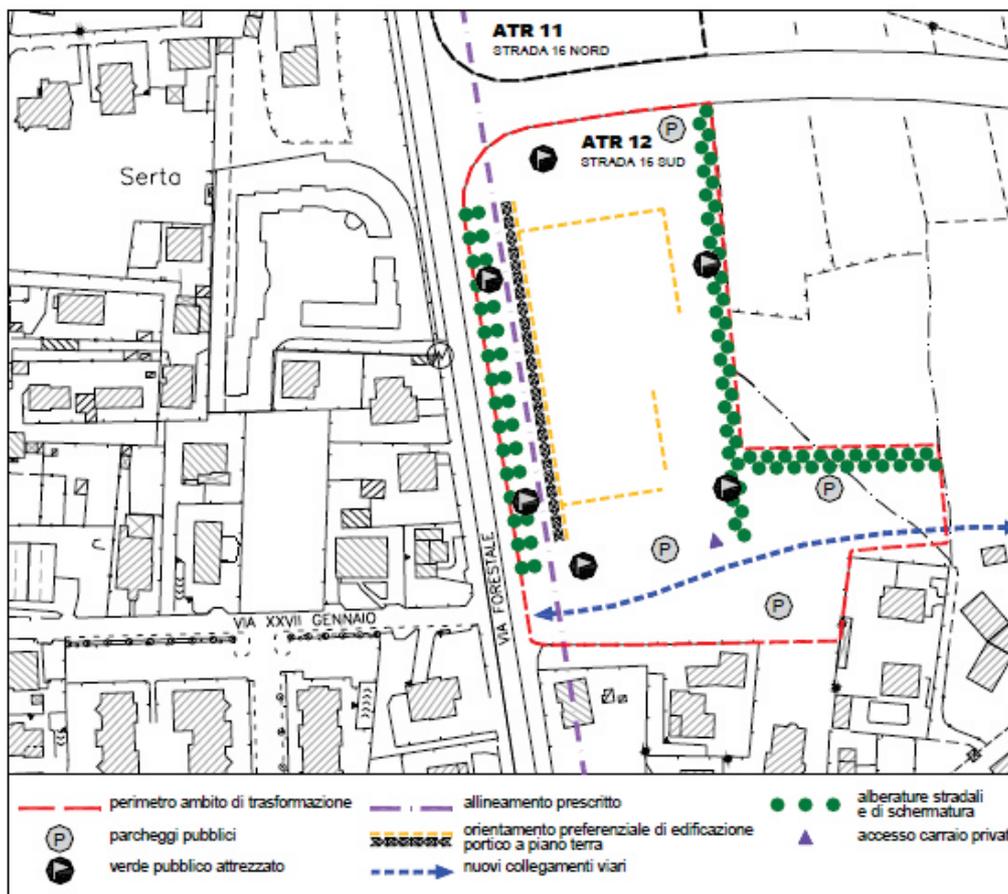
Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di diverse palazzine di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 18% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	7.927	4.621.441	831.859	<b>133</b>
It min	10.431	6.081.273	1.094.629	<b>174</b>
It max	12.099	7.053.717	1.269.669	<b>202</b>



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 12 – Strada 16 sud



Si tratta di un'area con forma ad "L" delimitata ad ovest dalla via Forestale e a nord dalla nuova strada 16, prevalentemente a verde, con una porzione piantumata con alberi di alto fusto e un edificio artigianale in disuso e la sola abitazione del custode ancora utilizzata; la superficie territoriale è pari a 15.274 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 0,93 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,33 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,60 mc/mq

con una volumetria assegnata per edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria minima totale.

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione in rapporto al limitrofo ambito di trasformazione n.11 "Strada 16 nord", dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 1.265 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 7.637 mq;
- Monetizzazione non consentita;

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

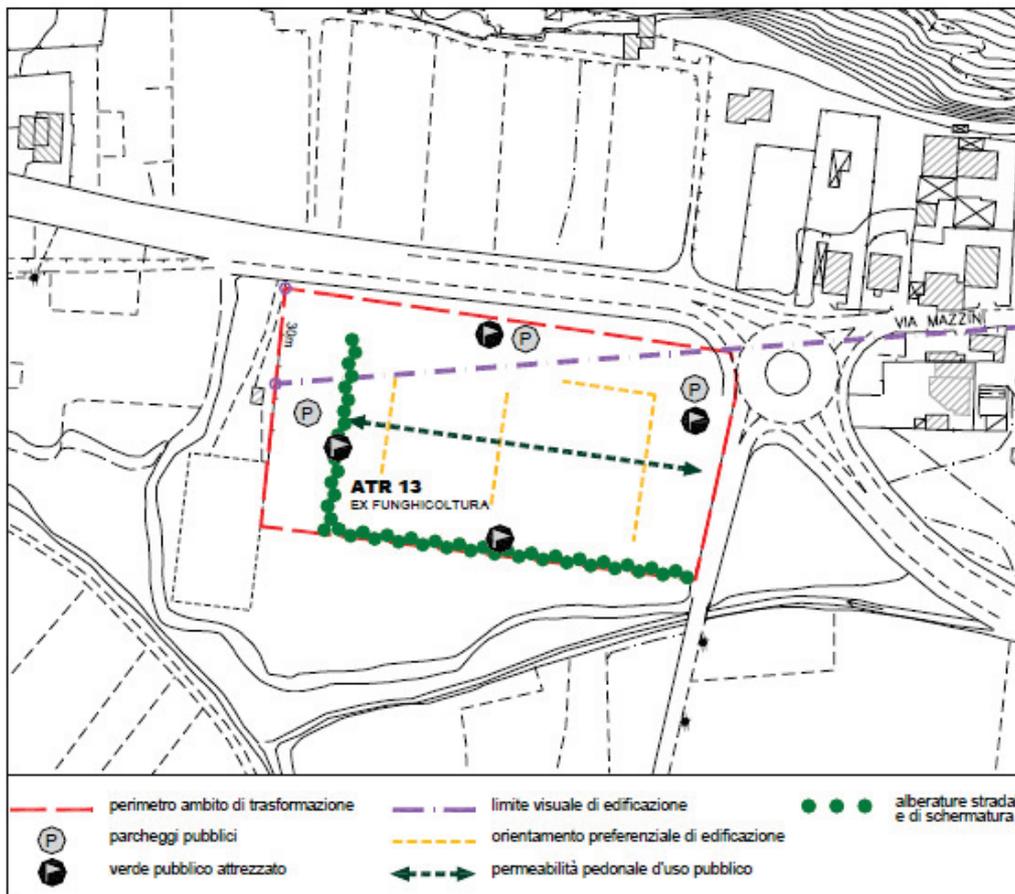
Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di un complesso edilizio di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.749 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità e il pregio della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 15% ottenendo, pertanto, i seguenti valori.

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	19.299	11.251.317	2.025.237	<b>133</b>
It min	25.393	14.804.119	2.664.741	<b>174</b>
It max	29.456	17.172.848	3.091.113	<b>202</b>



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 13 – Ex Funghicoltura



Si tratta di un'area attualmente artigianale, con forma regolare a trapezio rettangolo delimitata a nord dalla via Valeriana e ad est dalla strada di penetrazione del Parco della Bosca; l'ambito è occupato da un capannone con piazzale pavimentato e area verde

La superficie territoriale è pari a 10.216 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 0,70 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,0 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,20 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 5.108 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di diversi edifici di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il

44

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

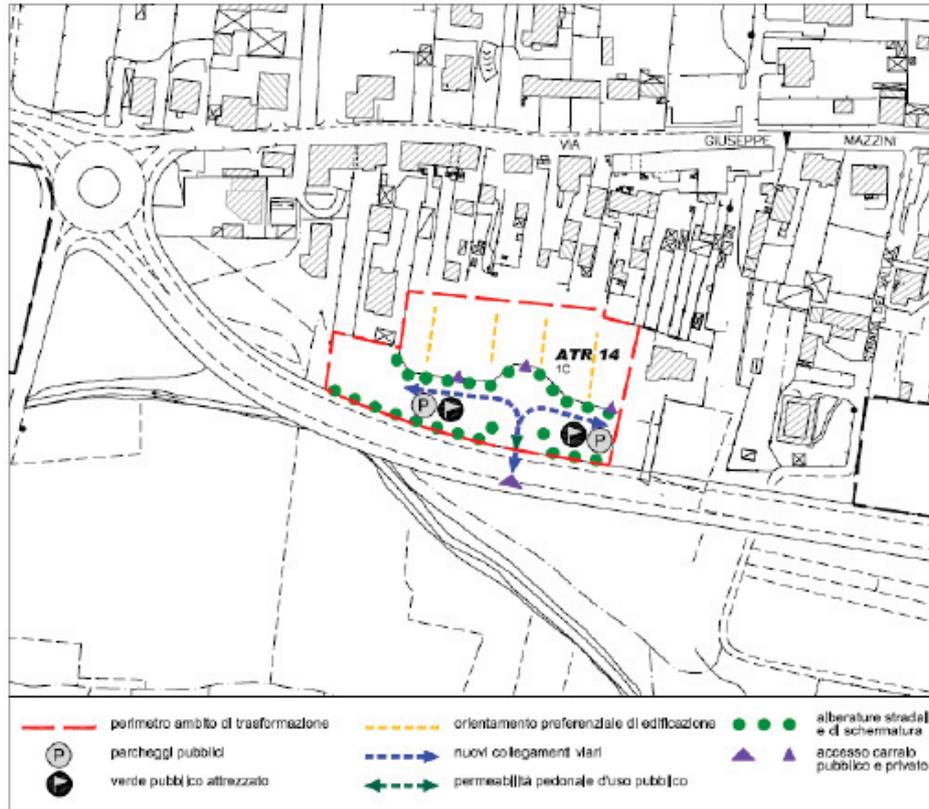
borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.428 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la vivibilità della zona, la disponibilità di servizi e l'accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la demolizione dei vetusti fabbricati esistenti è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 18% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	7.151	3.403.876	612.698	<b>60</b>
It min	10.216	4.862.816	875.307	<b>86</b>
It max	12.259	5.835.284	1.050.351	<b>103</b>



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 14 – ATR 1C



Si tratta di un'area verde di forma regolare in cui il confine sud segue l'andamento del nuovo margine stradale in progetto. L'ambito risulta libera da edificazioni e confina a nord con lotti residenziali edificati; la superficie territoriale è pari a 4.415 mq con destinazione principale residenziale. Tale lotto è stato oggetto di variante al PGT con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 06.05.2013.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 0,70 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,0 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,20 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 550 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1.500 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di diversi edifici di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.428 €/mq costruito, per la zona in esame.

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

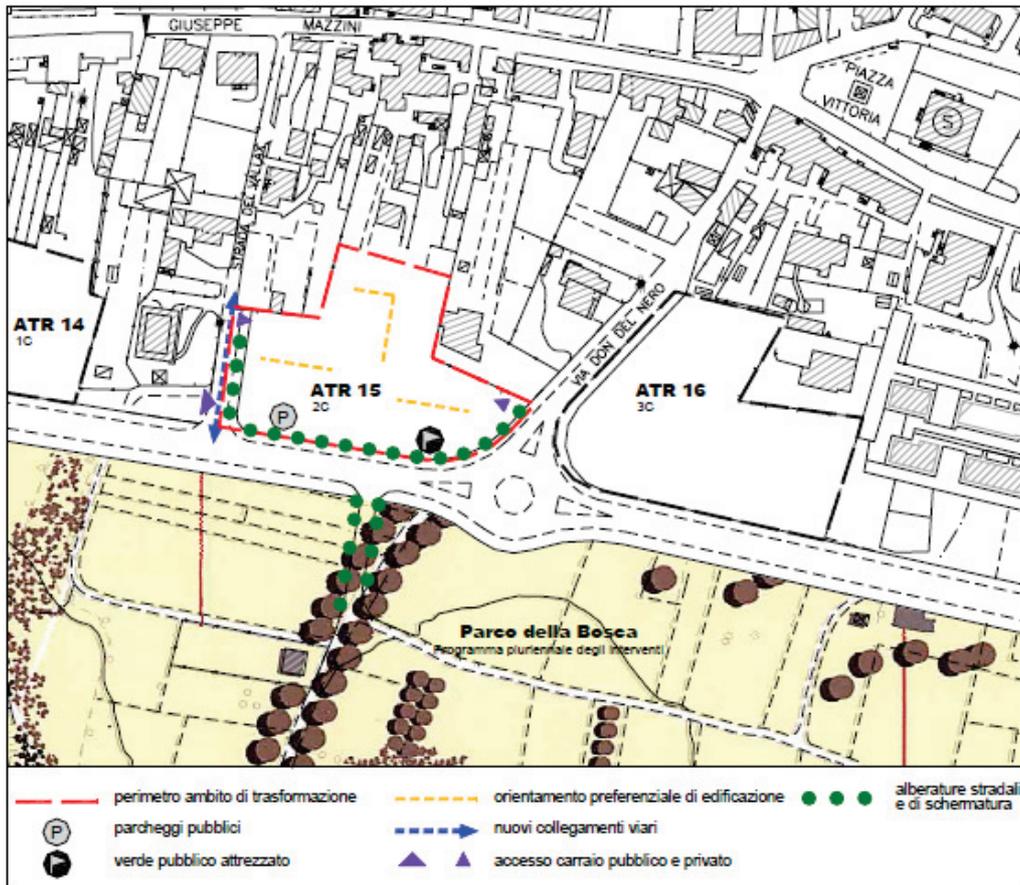
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la vivibilità della zona e la disponibilità di servizi, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la ridotta accessibilità attuale è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 18% ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	3.091	1.471.316	264.837	<b>60</b>
It min	4.415	2.101.540	378.277	<b>86</b>
It max	5.298	2.521.848	453.933	<b>103</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 15 – ATR 2C



Si tratta di un'area verde a forma di "T" rovesciata con presenza di vigneti, delimitata a sud dalla nuova strada in progetto; essa è completamente libera da edificazioni e confina a nord con lotti residenziali edificati.

La superficie territoriale è pari a 3.929 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 1,12 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,60 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,92 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 127 mq da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1.675 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di diversi edifici di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.428 €/mq costruito, per la zona in esame.

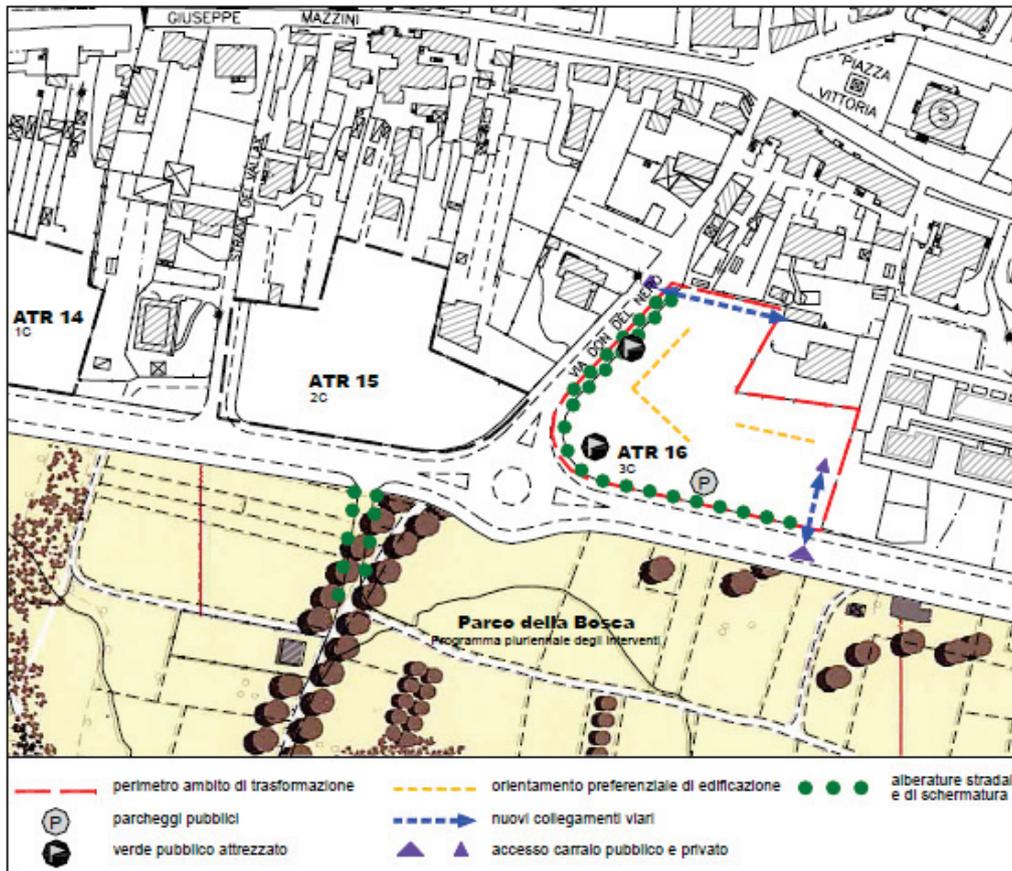
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la vivibilità della zona e la disponibilità di servizi, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la ridotta accessibilità attuale è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 18%, ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	4.400	2.094.400	376.992	<b>96</b>
It min	6.286	2.992.136	538.584	<b>137</b>
It max	7.544	3.590.944	646.370	<b>165</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 16 – ATR 3C**



Si tratta di un'area verde, con forma ad "L" con presenza di vigneti delimitata a sud dalla nuova strada in progetto, completamente libera da edificazioni e confinante a nord con lotti residenziali edificati. La superficie territoriale è pari a 4.430 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 1,12mc/mq

It ed. privata minimo: 1,60 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,92 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 553 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1.905 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di diversi edifici di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.428 €/mq costruito, per la zona in esame.

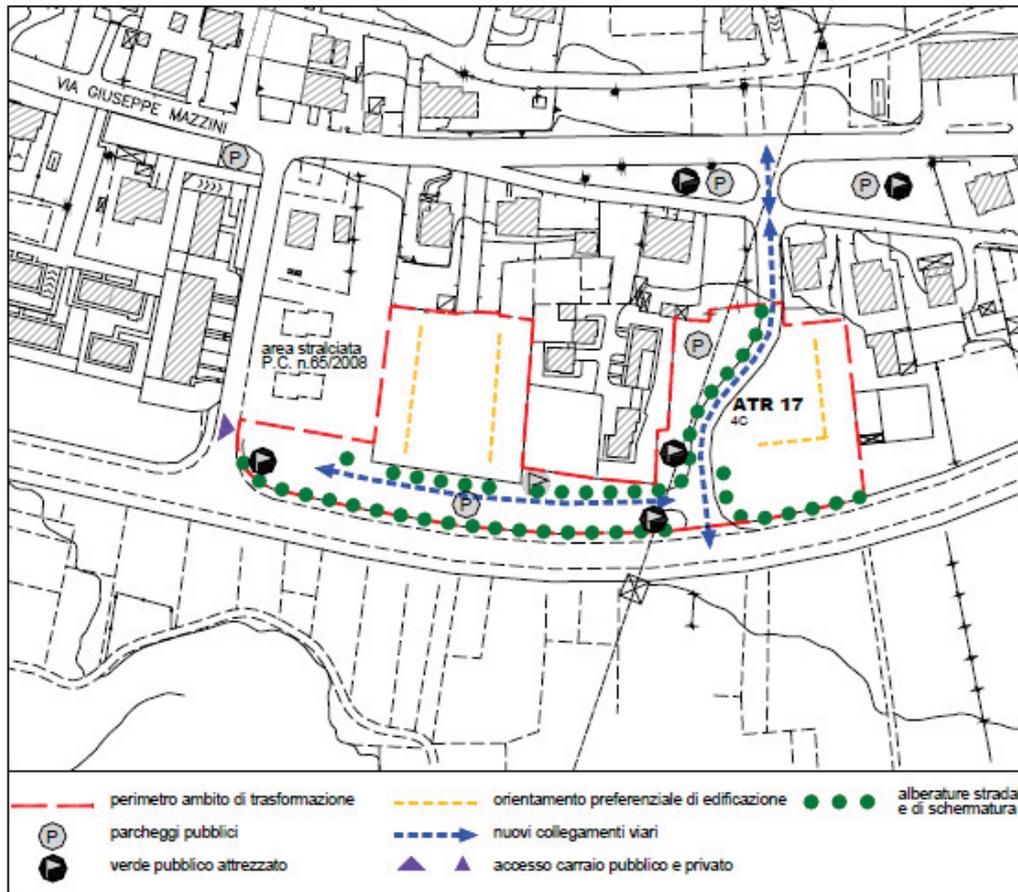
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la vivibilità della zona e la disponibilità di servizi, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la ridotta accessibilità attuale è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 18%, ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	4.962	2.361.912	425.144	<b>96</b>
It min	7.088	3.373.888	607.300	<b>137</b>
It max	8.506	4.048.856	728.794	<b>165</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 17 – ATR 4C**



Si tratta di un'area verde, con forma composta da due aree trapezoidali collegate fra loro, completamente libera da edificazioni, delimitata a sud dalla nuova strada in progetto e confinante a nord con lotti residenziali edificati. La superficie territoriale è pari a 8.296 mq con destinazione principale residenziale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

It ed. privata base: 0,70 mc/mq

It ed. privata minimo: 1,00 mc/mq

It ed. privata massimo: 1,20 mc/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 1.527 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 2.227 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la volumetria assegnata consentirà la realizzazione di diversi edifici di appartamenti da ritenersi certamente in 1a fascia per le modalità costruttive, il

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.428 €/mq costruito, per la zona in esame.

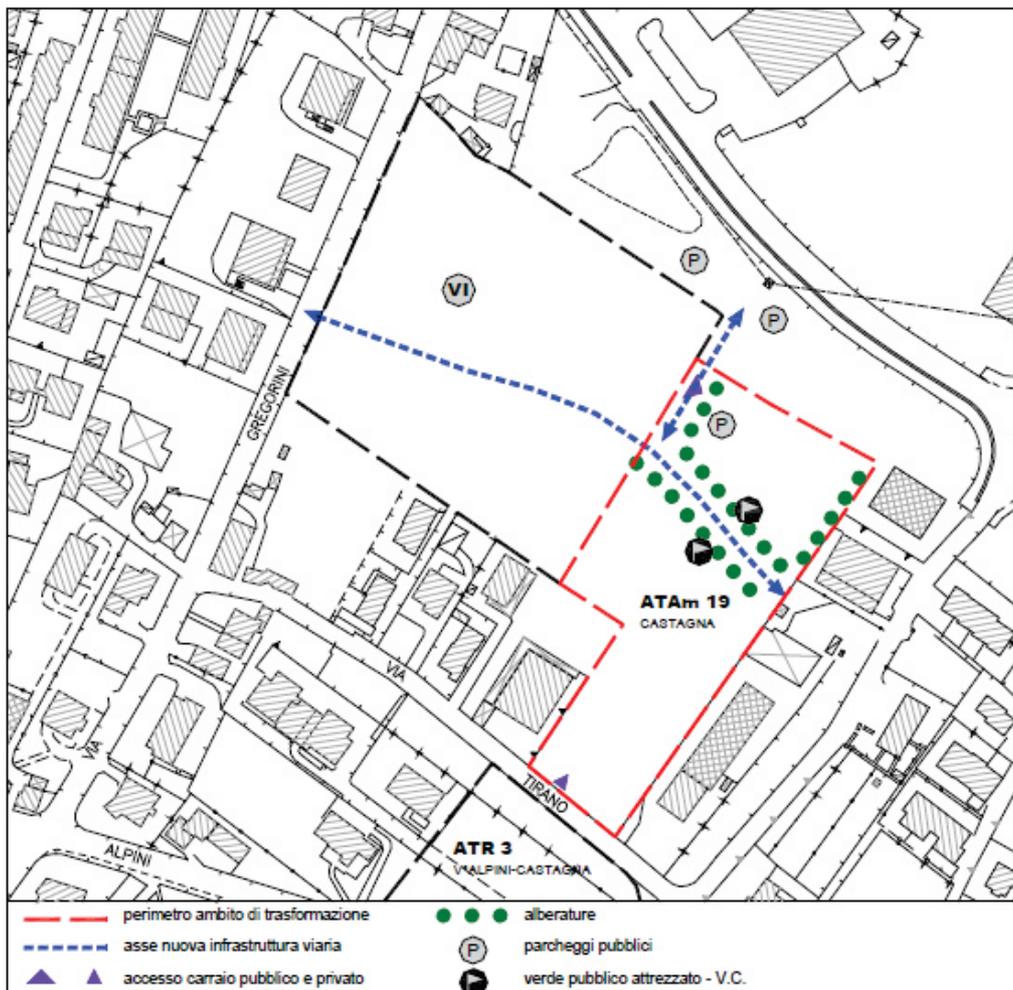
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la vivibilità della zona e la disponibilità di servizi, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la ridotta accessibilità attuale è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 13%, ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	5.807	2.764.132	497.544	<b>60</b>
It min	8.296	3.948.896	710.801	<b>86</b>
It max	9.955	4.738.580	852.944	<b>103</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 19 – Castagna



Si tratta di un'area verde a prato, con forma composta da due aree pseudo-rettangolari collegate fra loro, completamente libera da edificazioni, delimitata a sud da via Tirano, ad est da lotti già edificati con la presenza di attività artigianali, a nord da un'area destinata ad attrezzature collettive a livello intercomunale e ad ovest dall'ambito ATR PA VI "Via Gregorini" e da un lotto artigianale già edificato. La superficie territoriale è pari a 7.004 mq con destinazione principale artigianale (misto). La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

- Ut base: 0,54 mq/mq
- Ut minimo: 0,60 mq/mq
- Ut massimo: 0,72 mq/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 741 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 2.517 mq;

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

- Monetizzazione consentita per una superficie pari a 217 mq;

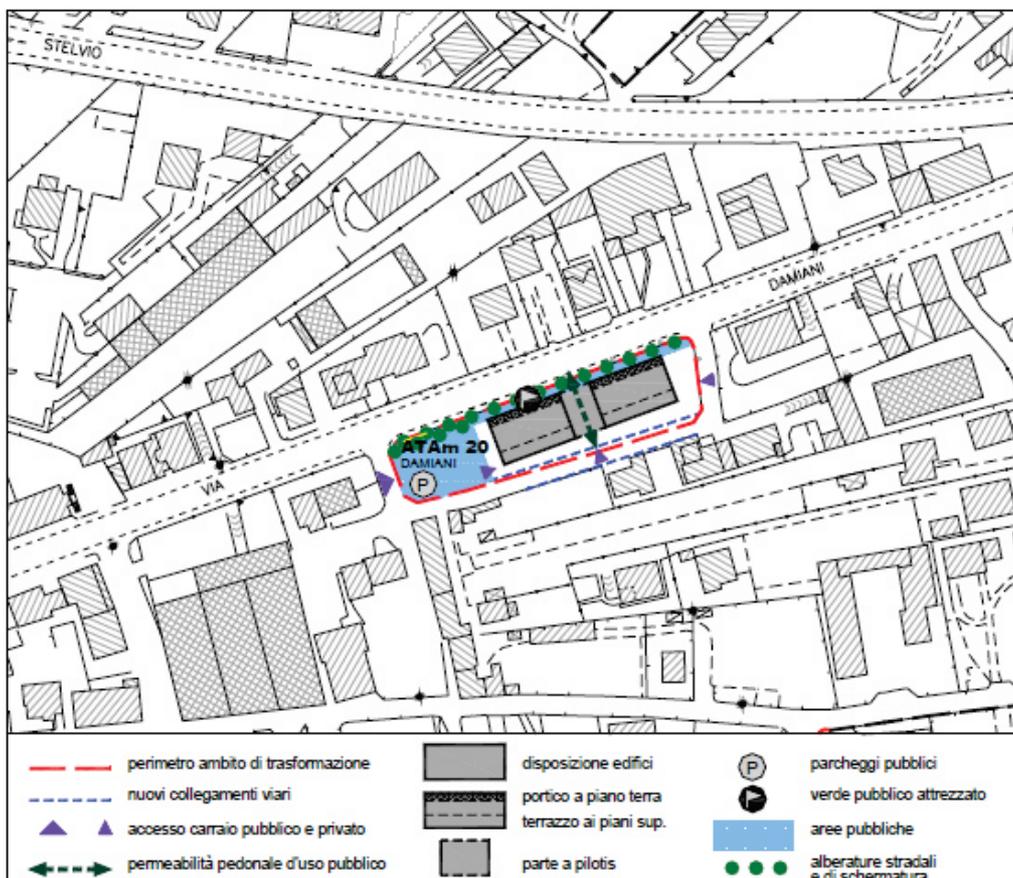
Considerato che la capacità edificatoria assegnata consentirà la realizzazione di edifici con destinazione artigianale, min 40%, in un contesto produttivo misto per beni e servizi, con la possibilità complementare di realizzare anche residenze e attività terziarie e commerciali, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.282 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità della zona e la disponibilità di servizi, dall'altro la destinazione d'uso e l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate è ragionevole supporre una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 10%, ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Superficie [mq]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
Ut base	3.782	4.848.524	484.852	<b>69</b>
Ut min	4.202	5.386.964	538.696	<b>77</b>
Ut max	5.043	6.465.126	646.513	<b>92</b>



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 20 – Damiani



Si tratta di un'area artigianale edificata di forma rettangolare delimitata a nord dalla via Damiani e sugli altri 3 lati dalla via Guanella. La superficie territoriale è pari a 2.309 mq con destinazione principale artigianale (misto).

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

Ut base: 0,54 mq/mq

Ut minimo: 0,60 mq/mq

Ut massimo: 0,72 mq/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 118 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1.050 mq;
- Monetizzazione consentita per una superficie pari a 250 mq;

Considerato che la capacità edificatoria assegnata consentirà la realizzazione di edifici con destinazione artigianale, min 40%, in un contesto tuttavia residenziale, con la possibilità complementare di realizzare anche residenze e attività terziarie e

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

commerciali, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 1.472 €/mq costruito, per la zona in esame.

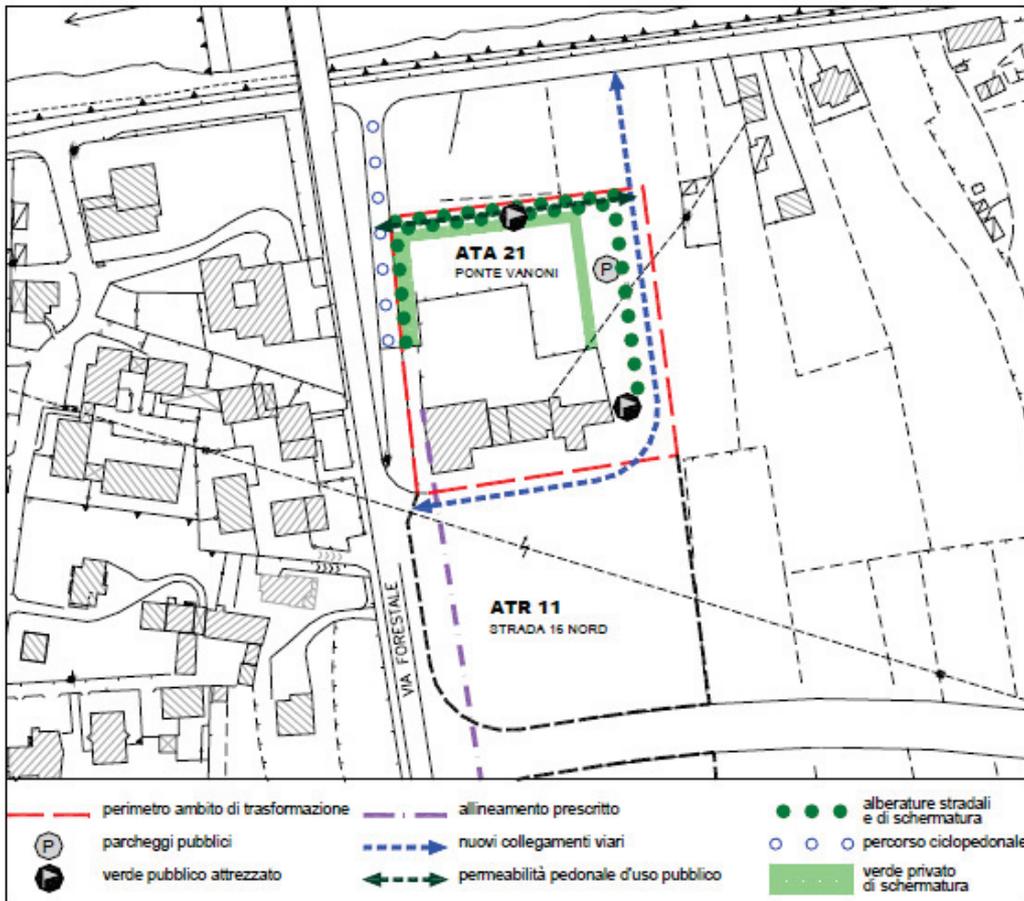
Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità della zona e la disponibilità di servizi, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate, la destinazione d'uso e la demolizione del fabbricato esistente è ragionevole ipotizzare una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 10%, ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Superficie [mq]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
Ut base	1.247	1.835.584	183.558	<b>79</b>
Ut min	1.385	2.038.720	203.872	<b>88</b>
Ut max	1.662	2.446.464	244.646	<b>106</b>

C\_F712 - C\_F712 - 1 - 2023-12-13 - 0027711



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 21 – Ponte Vanoni



Si tratta di un'area artigianale di forma rettangolare edificata lungo il lato sud adiacente all'ambito di trasformazione residenziale n. 11, circondata dalla via Forestale, dalla via Adda e da prati. La superficie territoriale è pari a 6.743 mq con destinazione principale artigianale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

Ut base: 0,72 mq/mq

Ut minimo: 0,80 mq/mq

Ut massimo: 0,96 mq/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: 698 mq, da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 1.050 mq;
- Monetizzazione non consentita;

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000.00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

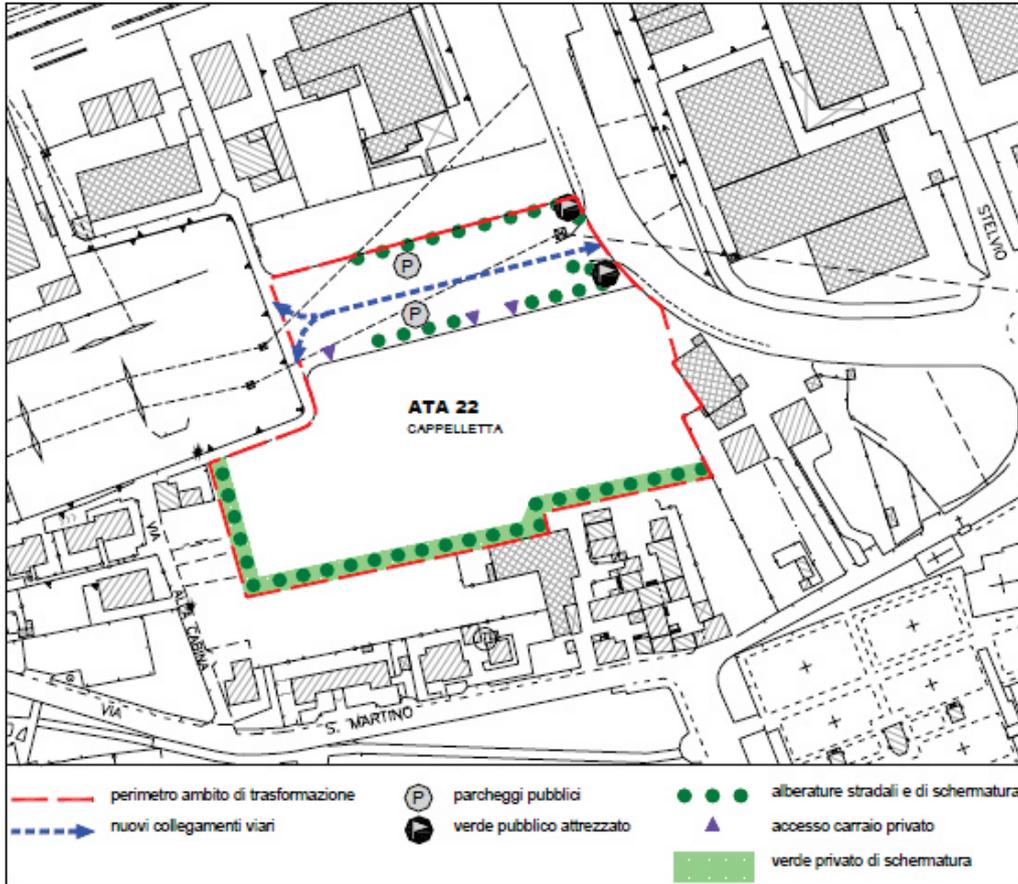
Considerato che la capacità edificatoria assegnata consentirà la realizzazione di edifici con destinazione artigianale, il borsino immobiliare prevede una valutazione media di 532 €/mq costruito, per la zona in esame.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità della zona e la disponibilità di servizi e di accessibilità, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate, la destinazione d'uso e la demolizione dei fabbricati accessori esistenti è ragionevole ipotizzare una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 10%, ottenendo, pertanto, i seguenti valori:

	Superficie [mq]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
Ut base	4.855	2.582.860	258.286	<b>38</b>
Ut min	5.394	2.869.608	286.961	<b>43</b>
Ut max	6.473	3.443.636	344.364	<b>51</b>



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 22 – Cappelletta



Si tratta di un'area verde a prato, non edificata, con forma a "L" delimitata a ovest dalla via alla Cabina e ad est dalla nuova via Europa (strada n. 15) e attraversata a margine nord in direzione est-ovest da una linea aerea di alta tensione (130KV). La superficie territoriale è pari a 12.060 mq con destinazione principale artigianale.

La capacità edificatoria assegnata è la seguente:

Ut base: 0,72 mq/mq

Ut minimo: 0,80 mq/mq

Ut massimo: 0,96 mq/mq

Lo strumento attuativo, piano di lottizzazione, dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti modalità:

- Strade e percorsi pubblici: da definire in sede attuativa;
- Aree per spazi pubblici (verde, parcheggi): 3.255 mq;
- Monetizzazione non consentita;

Considerato che la capacità edificatoria assegnata consentirà la realizzazione di edifici con destinazione artigianale, il borsino immobiliare prevede una valutazione

**Sitgeo Srl**

Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

media di  $(474+532)/2=503$  €/mq costruito, in quanto la zona in esame risulta a cavallo di due diverse aree di suddivisione.

Sulla base dei parametri assegnati al lotto dal vigente Documento di Piano e considerando da un lato la centralità della zona, la buona accessibilità e la disponibilità di servizi, dall'altro l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e la destinazione d'uso è ragionevole ipotizzare una percentuale di incidenza del prezzo del terreno pari al 10%, ottenendo pertanto i seguenti valori:

	Superficie [mq]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
Ut base	8.683	4.367.549	436.755	<b>36</b>
Ut min	9.648	4.852.944	485.294	<b>40</b>
Ut max	11.578	5.823.734	582.373	<b>48</b>

SITGEO S.R.L.

**SITGEO S.r.l.**  
Studio Tecnico Cartografico  
Via Pradelli, 202 - Tel. 0342 053131  
23010 Berbenno in Valtellina (SO)  
C.F. e P.IVA - 00930290143



**Sitgeo Srl**  
Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

## TABELLE RIASSUNTIVE E DI CONFRONTO

A seguire si riportano le tabelle riassuntive dei valori calcolati sulla base dei parametri ipotizzati, in confronto a quanto precedentemente deliberato dal Consiglio Comunale di Morbegno in data 28 maggio 2020 per le Aree A e in data 27 marzo 2011 per tutte le altre Aree.

Aree di PGT	Indice	Frazione	Valore unitario [€/mq]	Valore precedente [€/mq]
Area A - Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione		Capoluogo	368	350
		Campovico	236	220
		Paniga	214	200
		Desco	150	140
		Arzo	115	140
Valle/Campoerbolo			47	30
Area B - Tessuto a prevalenza residenziale ad alta densità	2,5 [mc/mq]	Capoluogo	350	240
Area B1 - Tessuto a prevalenza residenziale ad media densità	1,6 [mc/mq]	Capoluogo	307	200
		Campovico	184	130
		Paniga	160	120
		Desco	123	80
		Campovico	110	110
Area C - Tessuto a prevalenza residenziale a bassa densità	1 [mc/mq]	Paniga	100	100
		Desco	80	60
		Arzo	90	90
		Valle/Campoerbolo	40	20
		Capoluogo	89	80
Area D1 - Tessuto produttivo misto per beni e servizi	0,75 [mq/mq]	Capoluogo	89	80
Area D2 - Tessuto produttivo a prevalenza artigianale	1 [mq/mq]	Capoluogo	68	60
Area D3 - Tessuto produttivo a prevalenza artigianale	1 [mq/mq]	Capoluogo	68	60



**Sitgeo Srl**  
Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**ATR n. VI**

		parametri	prezzo medio	la	superficie
		Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base		16.313	9.510.479	1.711.886	<b>164</b>
It min		21.500	12.534.500	2.256.210	<b>216</b>
It max		24.983	14.565.089	2.621.716	<b>251</b>
			1.749	18%	10.446
					Valore 2011 [€/mq]
					120
					210
					230

**ATR n. VIII**

		parametri	prezzo medio	la	superficie
		Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base		13.434	7.832.022	1.723.045	<b>149</b>
It min		18.456	10.759.848	2.367.167	<b>205</b>
It max		22.147	12.911.701	2.840.574	<b>246</b>
			1.749	22%	11.535
					Valore 2011 [€/mq]
					120
					200
					230

**ATR n. 1**

		parametri	prezzo medio	la	superficie
		Volume [mc]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base		6.610	3.853.630	847.799	<b>185</b>
It min		7.344	4.281.552	941.941	<b>205</b>
It max		8.813	5.137.979	1.130.355	<b>246</b>
			1.749	22%	4.590
					Valore 2011 [€/mq]
					130
					200
					230



**Sitgeo Srl**  
Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**ATR n. 2**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	4.441	2.589.103	569.603	<b>154</b>
It min	4.935	2.877.105	632.963	<b>171</b>
It max	5.922	3.452.526	759.556	<b>205</b>
		1.749	22%	3.701
				Valore 2011 [€/mq]
				120
				165
				200

**ATR n. 3**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	4.441	2.589.103	569.603	<b>167</b>
It min	4.935	2.877.105	632.963	<b>186</b>
It max	5.922	3.452.526	759.556	<b>223</b>
		1.749	22%	3.401
				Valore 2011 [€/mq]
				120
				200
				230

**ATR n. 4**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	5.985	3.852.345	693.422	<b>162</b>
It min	8.550	5.503.350	990.603	<b>232</b>
It max	10.260	6.604.020	1.188.724	<b>278</b>
		1.931	18%	4.275
				Valore 2011 [€/mq]
				160
				210
				240



**Sitgeo Srl**  
Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**ATR n. 5**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	15.500	9.976.833	1.496.525	241
It min	17.050	10.974.517	1.646.178	266
It max	18.600	11.972.200	1.795.830	290
				nd
				nd
				nd

**ATR n. 6**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	3.210	1.871.430	411.715	185
It min	3.566	2.078.978	457.375	205
It max	4.280	2.495.240	548.953	246
				120
				200
				230

**ATR n. 7**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	3.129	1.824.207	401.326	144
It min	4.470	2.606.010	573.322	205
It max	5.364	3.127.212	687.987	246
				100
				200
				230



**Sitgeo Srl**  
 Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
 Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
 N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
 www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**ATR n. 8**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	12.888	7.513.704	1.653.015	<b>90</b>
It min	18.412	10.734.196	2.361.523	<b>128</b>
It max	22.094	12.880.802	2.833.776	<b>154</b>
		1.749	22%	18.412
				Valore 2011 [€/mq]
				100
				125
				150

**ATR n. 9**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	14.341	9.230.824	1.661.548	<b>146</b>
It min	18.869	12.145.346	2.186.162	<b>193</b>
It max	21.888	14.088.576	2.535.944	<b>223</b>
		1.931	18%	11.350
				Valore 2011 [€/mq]
				140
				165
				200

**ATR n. 10**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	9.857	6.344.622	1.142.032	<b>108</b>
It min	14.081	9.063.470	1.631.425	<b>154</b>
It max	16.898	10.876.679	1.957.802	<b>185</b>
		1.931	18%	10.561
				Valore 2011 [€/mq]
				140
				165
				200



**Sitgeo Srl**  
Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**ATR n. 11**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	7.927	4.621.441	831.859	<b>133</b>
It min	10.431	6.081.273	1.094.629	<b>174</b>
It max	12.099	7.053.717	1.269.669	<b>202</b>
		1.749	18%	6.274
				Valore 2011 [€/mq]
				100
				165
				200

**ATR n. 12**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	19.299	11.251.317	2.025.237	<b>133</b>
It min	25.393	14.804.119	2.664.741	<b>174</b>
It max	29.456	17.172.848	3.091.113	<b>202</b>
		1.749	18%	15.274
				Valore 2011 [€/mq]
				100
				165
				200

**ATR n. 13**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]
It base	7.151	3.403.876	612.698	<b>60</b>
It min	10.216	4.862.816	875.307	<b>86</b>
It max	12.259	5.835.284	1.050.351	<b>103</b>
		1.428	18%	10.216
				Valore 2011 [€/mq]
				70
				110
				132



**Sitgeo Srl**  
Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**ATR n. 14**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		1.428	18%	4.415
	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]	Valore 2011 [€/mq]
It base	1.471.316	264.837	<b>60</b>	70
It min	2.101.540	378.277	<b>86</b>	110
It max	2.521.848	453.933	<b>103</b>	132

**ATR n. 15**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		1.428	18%	3.929
	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]	Valore 2011 [€/mq]
It base	2.094.400	376.992	<b>96</b>	70
It min	2.992.136	538.584	<b>137</b>	130
It max	3.590.944	646.370	<b>165</b>	156

**ATR n. 16**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		1.428	18%	4.430
	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]	Valore 2011 [€/mq]
It base	2.361.912	425.144	<b>96</b>	70
It min	3.373.888	607.300	<b>137</b>	130
It max	4.048.856	728.794	<b>165</b>	150



**Sitgeo Srl**  
Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**ATR n. 17**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Volume [mc]		1.428	18%	8.296
	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]	Valore 2011 [€/mq]
It base	2.764.132	497.544	<b>60</b>	70
It min	3.948.896	710.801	<b>86</b>	110
It max	4.738.580	852.944	<b>103</b>	132

**ATR n. 19**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Superficie [mq]		1.282	10%	7.004
	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]	Valore 2011 [€/mq]
Ut base	4.848.524	484.852	<b>69</b>	30
Ut min	5.386.964	538.696	<b>77</b>	50
Ut max	6.465.126	646.513	<b>92</b>	60

**ATR n. 20**

parametri		prezzo medio	la	superficie
Superficie [mq]		1.472	10%	2.309
	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	Valore unitario dell'area [€/mq]	Valore 2011 [€/mq]
Ut base	1.835.584	183.558	<b>79</b>	40
Ut min	2.038.720	203.872	<b>88</b>	65
Ut max	2.446.464	244.646	<b>106</b>	80



**Sitgeo Srl**  
 Via Pradelli 202-23010 Berbenno di Valtellina (SO)  
 Tel. 0342-493.334 - C.F./Partita iva 00930290143  
 N.REA SO-70154 - Capitale Sociale 510.000,00 €  
 www.sitgeo.it info@sitgeo.it sitgeo@pec.it

**ATR n. 21**

	parametri	prezzo medio	la	superficie	
	Superficie [mq]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	10%	6.743
Ut base	4.855	2.582.860	258.286	<b>38</b>	Valore unitario dell'area [€/mq] 20
Ut min	5.394	2.869.608	286.961	<b>43</b>	35
Ut max	6.473	3.443.636	344.364	<b>51</b>	40

**ATR n. 22**

	parametri	prezzo medio	la	superficie	
	Superficie [mq]	Valore del costruito [€/mq]	Valore complessivo dell'area [€]	10%	12.060
Ut base	8.683	4.367.549	436.755	<b>36</b>	Valore unitario dell'area [€/mq] 20
Ut min	9.648	4.852.944	485.294	<b>40</b>	35
Ut max	11.578	5.823.734	582.373	<b>48</b>	40