

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2020 RELAZIONE

SINTESI **del 1° semestre 2020**

I dati dei volumi di compravendita relativi al primo semestre del 2020 riportati sul Focus Provinciale 1-2020, illustrano un notevole, ma comprensibile, calo alla crescita degli scambi che durava dal 2010, conseguenza della situazione venutasi a creare a livello sociale e commerciale per le conseguenze della pandemia da Covid-19. I lockdown, le chiusure obbligate imposte per le attività non indispensabili o foriere di più accentuati rischi di contagio, hanno inciso anche sul settore immobiliare frenando il lavoro nei cantieri, impedendone l'apertura di nuovi e, conseguentemente, rallentando il mercato delle compravendite e delle locazioni sia residenziale che non residenziale.

*Il mercato immobiliare bresciano non è stato indenne da questa *défaillance*.*

I dati riportati sul Focus, presentato in occasione di questo Comitato, sono l'espressione di un'indagine eseguita, come di consueto, principalmente sugli atti stipulati e trascritti in tutto il semestre per dare, anche su sollecitazione della Direzione Centrale Servizi estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare (DC-SEOMI), un risultato che tenesse conto di tutto l'arco temporale del periodo.

I risultati mostrano una situazione anomala, perché l'andamento dei prezzi non segue il decremento delle NTN; in alcune zone del Capoluogo vi sono aumenti alternati a continui decrementi. Nei comuni della Provincia le transazioni sono aumentate solo in 45 comuni, mentre negli altri 158, si è avuto un vero e proprio crollo delle NTN derivante sicuramente dallo stallo economico-sociale ancora presente nel nostro Paese.

Abbastanza negativo è il trend delle compravendite per il mercato non residenziale nel Capoluogo, con particolare riferimento alla tipologia produttiva, che sta subendo frenate improvvise sul mercato causa una scarsa richiesta di capannoni in genere; parimenti nel settore commerciale e terziario si accusano flessioni, comunque più contenute.

RILEVAZIONE OMI 2° SEMESTRE 2020 Piano Operativo di Rilevazione (POR)

NOTE DI CARATTERE GENERALE

Il 2° semestre si caratterizza per l'inizio posticipato del monitoraggio, dato che la scadenza della rilevazione precedente era stata procrastinata dalla DC-Seomi al 31/07/2020, con il conseguente posticipo dell'indizione a settembre 2020 del Comitato Consultivo Misto (CCT) e della Commissione Tecnica di Validazione (CTV). Queste proroghe hanno causato una contrazione dei tempi di lavoro del POR, eseguito in poco più di tre mesi e segnato da un ulteriore lockdown e riduzione della presenza negli uffici tra novembre e dicembre, ma con la ininterrotta prosecuzione dello stesso in modalità *Smart Working*. Nonostante tale *impasse*, le osservazioni hanno interessato tutti i mesi del periodo.

Per la redazione delle schede sono stati esaminati gli atti trascritti presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia (SPI), prendendo in considerazione le offerte immobiliari solo in carenza di compravendite: in alcuni casi gli annunci sono stati utilizzati solo per capire, in una determinata zona e tipologia edilizia, la tendenza del mercato nell'attuale periodo, raffrontandolo col precedente.

Tabella 1 - Schede compilate nel 2° semestre 2020 suddiviso per destinazione e tipo di indagine

DESTINAZIONE	TIPO DI INDAGINE	SCHEDE Semestre 1-2020.
CAPOLUOGO		
Residenziale abitativo	Compravendita	141
Residenziale abitativo	Locazione	55
Commerciale	Compravendita	33
Commerciale	Locazione	15
Terziaria	Compravendita	19
Terziaria	Locazione	13
Produttivo	Compravendita	14
PROVINCIA (n. 21 comuni)		
Residenziale abitativo	Compravendita	395
TOTALE Schede rilevazione compilate		685

Nella *Tabella 1* è elencata la suddivisione delle **685** schede compilate ed validate nel semestre, per destinazione e tipo di indagine. Per il *residenziale abitativo* nel Capoluogo sono **141** di CV e **55** di Locazione mentre nel territorio provinciale **395**.

L'indagine delle compravendite di immobili a destinazione *non residenziale* si è concentrata nel solo Comune di Brescia. La principale difficoltà è stata quella di reperire atti non solo per le destinazioni *commerciale* e *terziaria*, ma soprattutto per quella *produttiva*. Per quest'ultima tipologia, vista la recessione del mercato e la

pochezza di transazioni, si è provveduto a monitorare le offerte di vendita e le informazioni desunte dai vari operatori di mercato al sol fine di una comparazione delle stesse con i dati già presenti nella Banca Dati OMI relativi ai semestri precedenti, onde cercare di analizzare l'andamento del mercato. In ogni caso non è stata effettuata alcuna variazione delle quotazioni.

IL MERCATO RESIDENZIALE

I dati esposti in tabella 1, indicano una numerosità di schede rilevate praticamente pari al precedente semestre (684 vs. 685); pur cogliendo gli effetti della crisi economica riflessa sul settore immobiliare a seguito delle continue misure poste in atto dal Governo per il contenimento dell'emergenza pandemica, queste quantità sono state rese possibili da un numero di transazioni praticamente simile o in alcuni casi leggermente superiore. Si riserva di fornire i dati precisi sulle NTN – numero di transazioni normalizzate dell'intera provincia per il semestre 2-2020, alla pubblicazione della Statistica Regionale 2020 che verrà resa disponibile al CCT e, successivamente, sul sito dell'Agenzia entro i primi mesi del 2021.

Come già previsto a chiusura del primo semestre, la situazione emergenziale derivata dal Covid-19 ha inevitabilmente influenzato durante tutto il 2020 l'andamento del mercato immobiliare. Se nel 1° semestre la chiusura delle agenzie immobiliari e l'impossibilità di fissare appuntamenti per visionare gli immobili hanno caratterizzato un fisiologico ma consistente calo delle compravendite (- 24% circa in tutto il territorio provinciale), il prospettarsi di un ritorno alla “vita normale” ed alla ripresa - quantomeno parziale - di tutte le attività economiche specialmente nel trascorso periodo estivo, ha rappresentato una certezza in positivo che si è riflessa sul numero degli scambi soprattutto nel settore residenziale nella seconda parte dell'anno.

L'indagine sulle *compravendite* del Capoluogo per il settore residenziale ha riguardato 19 zone OMI omogenee, delle 25 in cui è suddivisa Brescia. Come si poteva prevedere, si è verificata una generale tendenza al ribasso dei valori.

L'indagine sulle *locazioni* del mercato residenziale del Capoluogo ha riguardato principalmente il centro città, parte della semiperiferia e una zona periferica; in totale 8 zone così suddivise: B1 – B3 – B4 – C1 – C2 – C3 – C4 e D1.

In semestri precedenti nelle riunioni del CCT era stato accennato che la propensione di Brescia a città universitaria e turistica, grazie anche ai vicini aeroporti, aveva fatto sperare in nuova linfa per il mercato delle locazioni, per il possibile incremento di affitti brevi, anche convenzionali e locazioni per studenti. Questo ovviamente è un fenomeno che attualmente ha subito un parziale arresto, anche per il ricorso alla DAD nella formazione universitaria e non, come fermo è il mercato delle locazioni turistiche. Con riferimento ai valori, sono emerse invece discordanze tra gli andamenti dei canoni di locazione residenziali nelle varie zone OMI.

IL MERCATO NON RESIDENZIALE

La contrazione dei volumi delle compravendite, legato all'emergenza epidemiologica, per il *non residenziale* in questo semestre continua ad apparire sempre più evidente soprattutto nel settore *produttivo* ma non risparmia nemmeno quello commerciale (*negozi*) e il terziario (*uffici*).

L'andamento futuro delle compravendite verrà influenzato da diversi fattori. Se l'aspetto sanitario sarà ancora preponderante anche nel 2021, il settore del mercato immobiliare per le tipologie negozi/botteghe, ad esempio, avrà ancora un'ulteriore contrazione causata anche l'aumento esponenziale del commercio *on line* sviluppatosi enormemente nei mesi di confinamento; questo pone ancor più dubbi sull'andamento futuro delle compravendite e locazioni.

La rilevazione delle schede del mercato delle compravendite del *non residenziale* è stata eseguita solo in Brescia, ma per la tipologia *capannone tipico* non è stato possibile, come già accennato, ottenere un campione che consentisse di effettuare una elaborazione quantomeno probante e la variazione o meno dei valori.

Per il mercato delle locazioni, con monitoraggio eseguito solo in alcune zone del Capoluogo, la rilevazione ha comunque evidenziato mutamenti con i valori registrati nelle elaborazioni del semestre scorso.

PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DELLA BANCA DATI QUOTAZIONI (BDQ) OMI

Nel predisporre la proposta di variazione delle quotazioni si è tenuto conto delle osservazioni precedentemente esposte. Il fatto di aver cercato di limitare le fonti di ricerca per la compilazione delle schede ai soli rogiti, dato il periodo critico che si è vissuto e si sta tutt'ora vivendo, ha fatto nascere l'esigenza di esaminare più elementi (in totale 685 schede) per poter esprimere delle valutazioni a tutto tondo sull'intero semestre.

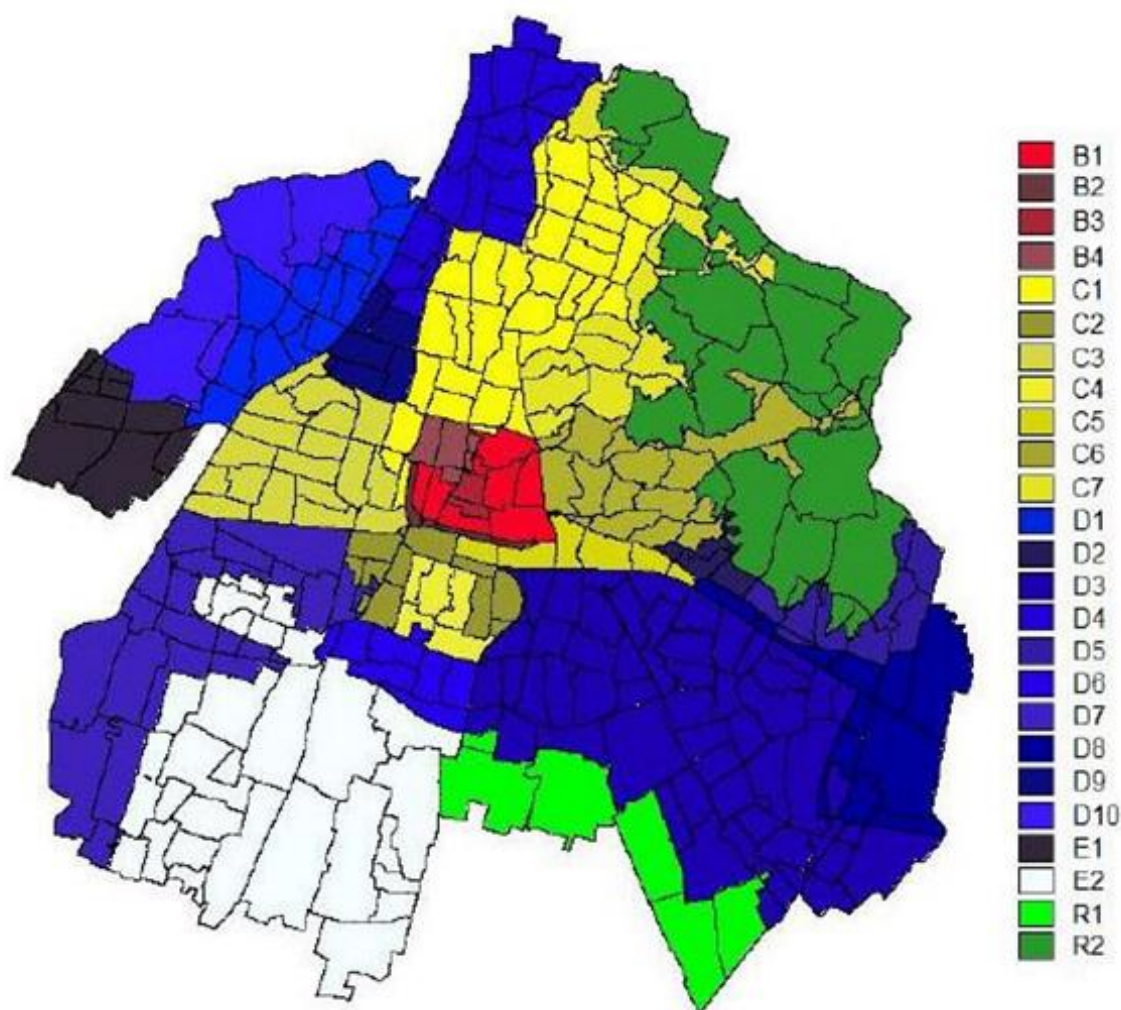
Come già descritto, solo in casi particolari sono state indagate le offerte di vendita per quelle zone caratterizzate dalla quasi totale assenza di transazioni; il confronto con le proposte dei vari operatori immobiliari è stato utile per percepire, quantomeno, la tendenza del mercato.

Onde evitare di apportare variazioni inopportune alle quotazioni nelle zone nelle quali le indagini sono state condotte in carenza di compravendite, oltre all'intervallo di valori espressi dai campioni reperiti, si è tenuto conto anche dell'andamento del semestre precedente, oltreché della conoscenza del territorio nelle zone storicamente rilevate.

Questo *modus operandi* ha porta a che i tecnici dell'OMI si siano raffrontati con le realtà dei listini dei *brand immobiliari*, delle *associazioni di categoria*, di altri istituti pubblici importanti come la *Borsa immobiliare della Camera di commercio di Brescia*, nonché dei professionisti del settore. Tutti costoro sono membri del CCT dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

LA CITTA' DI BRESCIA

Figura n. 1 - Zone OMI del Comune di Brescia



Legenda

Zona **B1**: Centrale/Centro storico

Zona **B2**: Centrale/Piazzale Garibaldi, Cremona, Via XX Settembre, Via Fratelli Ugoni

Zona **B3**: Centrale/Corso Zanardelli, Corso Palestro, X Giornate, Magenta, Piazza Loggia, Vittoria, P.za Paolo VI

Zona **B4**: Centrale/Contrada del Carmine, Via delle Battaglie, Porta Pile, Via Nino Bixio

Zona **C1**: Semicentrale/Via Veneto, Crocifissa di Rosa, Ospedale, Mompiano

Zona **C2**: Semicentrale/Via Corsica, Via Cremona, Quartiere 1° Maggio, Quartiere Don Bosco, Quartiere Leonessa

Zona **C3**: Semicentrale/Via Milano, Via Industriale, Fiumicello

Zona **C4**: Semicentrale/Brescia Due

Zona **C5**: Semicentrale/Viale Venezia, Viale Rebuffone, Via Boifava, Via Diaz, Via Piave, Stazione

Zona **C6**: Semicentrale/Via Ronchi, Panoramica, Via Ambadoro

Zona **C7**: Semicentrale/Costalunga, Colle San Giuseppe, Ronchettini

Zona **D1**: Periferica/Quartiere Abba, Sant'Anna, Urago M ella

Zona **D2**: Periferica/Bornata, Poggio dei Mandorli, Canale Maddalena

Zona **D3**: Periferica/San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora

Zona **D4**: Periferica/Quartiere San Bartolomeo, Casazza, Villaggio Prealpino

Zona **D5**: Periferica/Caionvico, Sant'Eufemia, Maddalena Est

Zona **D6**: Periferica/Quartiere Lamarmora Sud, Ziziola

Zona **D7**: Periferica/Noce, EIB, Via Grandi, Zona industriale

Zona **D8**: Periferica/Borgo Whurer e Zona artigianale ad Est

Zona **D9**: Periferica/Iveco, Sant'Eustacchio

Zona **D10**: Periferica/Campiani, Collina di Sant'Anna

Zona **E1**: Suburbana/Oltremella, Violino, Badia

Zona **E2**: Suburbana/Folzano, Fornaci, san Zeno

Zona **R1**: Extraurbana/Agricola

Zona **R2**: Extraurbana/Agricola Nord

Tabella N. 2 - **RESIDENZIALE COMPRAVENDITE** - Proposta di variazione delle quotazioni, stato manutenzione Normale, nelle zone OMI oggetto di POR diretto.

Comune	Zona	Tipologia	Valore Min. Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore Max Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore medio Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore medio semestre precedente 1-2020	A aumento D decremento	Variazione % con semestre precedente
BRESCIA	B1	ABITAZIONE CIVILE	2.100	2.800	2.450	2.550	D	-3,92%
BRESCIA	B2	ABITAZIONE CIVILE	NON RILEVATO		1925	1925	=	0,00%
BRESCIA	B3	ABITAZIONE CIVILE	3.000	4.000	3.500	3.450	A	1,45%
BRESCIA	B4	ABITAZIONE CIVILE	1.800	2.350	2.075	2.050	A	1,22%
BRESCIA	C1	ABITAZIONE CIVILE	1.700	2.350	2.025	2.075	D	-2,41%
BRESCIA	C2	ABITAZIONE CIVILE	1.450	1.950	1.700	1.725	D	-1,45%
BRESCIA	C3	ABITAZIONE CIVILE	1.450	1.950	1.700	1.700	=	0,00%
BRESCIA	C4	ABITAZIONE CIVILE	1.550	2.050	1.800	1.800	=	0,00%
BRESCIA	C5	ABITAZIONE CIVILE	1.500	2.000	1.750	1.850	D	-5,41%
BRESCIA	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.500	2.000	1.750	1.800	D	-2,78%
BRESCIA	D2	ABITAZIONE CIVILE	NON RILEVATO		2.125	2.125	=	0,00%
BRESCIA	D3	ABITAZIONE CIVILE	1.400	1.800	1.600	1.650	D	-3,03%
BRESCIA	D4	ABITAZIONE CIVILE	1.400	1.850	1.625	1.725	D	-5,80%
BRESCIA	D5	ABITAZIONE CIVILE	1.600	2.200	1.900	2.000	D	-5,00%
BRESCIA	D6	ABITAZIONE CIVILE	1.400	1.800	1.600	1.600	=	0,00%
BRESCIA	D8	ABITAZIONE CIVILE	1.600	2.200	1.900	1.900	=	0,00%
BRESCIA	D10	ABITAZIONE CIVILE	2.050	2.650	2.350	2.450	D	-4,08%
BRESCIA	E1	ABITAZIONE CIVILE	1.200	1.600	1.400	1.425	D	-1,75%
BRESCIA	E2	ABITAZIONE CIVILE	1.300	1.700	1.500	1.550	D	-3,23%

In Tabella 2, viene riportata la proposta di aggiornamento delle quotazioni del Capoluogo dove le variazioni, prevalentemente negative, riguardano 19 delle 25 zone OMI per il mercato delle **CV residenziale** e che, in termini assoluti, nel caso di approvazione della Commissione Tecnica di Validazione (CTV), saranno mediamente ricomprese in una forbice, nei valori medi, che va da ± 25 €/mq a ± 100 €/mq.

Lievi aumenti nei valori li troviamo solo nella zona B3 - *Centro storico pregiato*, e nella zona B4 - *Contrada del Carmine, Via delle Battaglie, Porta Pile, Via Nino Bixio*, incrementi comprensibili per diversi motivi.

Alcune zone interessate dalle variazioni negative (in particolare B1, C5, D1 e D10) hanno fatto registrare in realtà un pesante calo delle quotazioni che però è stato riportato cautelativamente in modo calmierato, in attesa di poter capire come si evolverà realmente l'andamento del mercato nel primo semestre 2021.

BRESCIA CAPOLUOGO

Tabella N. 3 - **NON RESIDENZIALE COMPRAVENDITE** - Proposta di variazione delle quotazioni, stato manutenzione Normale, nelle zone OMI oggetto di POR.

Comune	Zona	Tipologia	Valore Min. Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore Max Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore medio Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore medio semestre precedente 1-2020	A aumento D decremento	Variazione % con semestre precedente
BRESCIA	B1	NEGOZIO	2.600	3.900	3.250	3.350	D	-2,99%
	B2	NEGOZIO	NON RILEVATO		3.350	3.350	=	0,00%
	B3	NEGOZIO	NON RILEVATO		5.550	5.550	=	0,00%
	C1	NEGOZIO	1.450	1.850	1.650	1.650	=	0,00%
	C2	NEGOZIO	1.200	1.700	1.450	1.450	=	0,00%
	C3	NEGOZIO	1.200	1.700	1.450	1.450	=	0,00%
	B1	UFFICIO	2.400	2.900	2.650	2.750	D	-3,64%
	B2	UFFICIO	NON RILEVATO		1.900	1.900	=	0,00%
	C1	UFFICIO	1.450	1.900	1.675	1.750	D	-4,29%
	C4	UFFICIO	1.400	2.000	1.700	1.775	D	-4,23%
	D3	CAPANNONE TIPICO	460	600	530	530	=	0,00%
	D7	CAPANNONE TIPICO	510	630	570	570	=	0,00%

Nell'ambito *Non residenziale CV* (tabella 3) si evidenzia quanto precedentemente anticipato. La crisi del commerciale, con specifico riferimento alla tipologia *"negozi/botteghe"* è evidente sia per il valore negativo in Zona B1 che per lo stallo che si evidenzia nelle zone B3, C1, C2, C3.

Peggior condizione troviamo nel *terziario* dove si manifesta una totale diminuzione dei valori nelle 3 zone monitorate: B1, C1, C4.

La crisi per il settore *produttivo*, qui evidenziata nella tipologia *capannone tipico*, è ancora più evidente perché non è stato possibile effettuare una rilevazione attendibile dei valori di compravendita causa l'esiguo numero di atti di acquisto (disseminati, fra l'altro, in più zone Omi della città). Abbiamo ritenuto opportuno però monitorare le sole offerte di vendita tramite gli abituali canali di ricerca (*internet, pubblicazioni e operatori immobiliari, conoscenze dirette, valori di stima, ecc.*) a titolo di raffronto con i valori del semestre 1-2020. Ne risulta che per questa tipologia, nonostante differenze nella norma, non si sottopone alcuna proposta rimandando decisioni in merito al primo semestre del 2021, quando saranno più chiari gli effetti della attuale crisi epidemiologica, sociale ed economica.

Legenda

B1: Centrale/Centro storico

C1: Semicentrale/Via Veneto, Crocifissa di Rosa, Ospedale, Mompiano

C4: Semicentrale/Brescia Due

D3: Periferica/S.Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora

D7: Periferica/Noce, EIB, Via Grandi, Zona industriale

BRESCIA CAPOLUOGO

Tabella N. 4 - **RESIDENZIALE LOCAZIONI** - Proposta di variazione delle quotazioni, stato manutenzione Normale, nelle zone OMI oggetto di POR.

Zona	Tipologia	Valore Min. Rilevamento 2-2020 (€/mq/mese)	Valore Max. Rilevamento 2-2020 (€/mq/mese)	Valore medio Rilevamento 2-2020 (€/mq/mese)	Valore medio semestre precedente 1-2020	A aumento D decremento	Variazione % con semestre precedente
B1	ABITAZIONE CIVILE	7,4	10	8,7	8,5	A	2,35%
B2	ABITAZIONE CIVILE	NON RILEVATO		6,5	6,5	=	0,00%
B3	ABITAZIONE CIVILE	7,8	10,8	9,3	9,5	D	-2,11%
B4	ABITAZIONE CIVILE	6,4	8,5	7,45	7,8	D	-4,49%
C1	ABITAZIONE CIVILE	6,9	8,3	7,6	7,5	A	1,33%
C2	ABITAZIONE CIVILE	5,6	7	6,3	6,1	A	3,28%
C3	ABITAZIONE CIVILE	5,9	7,5	6,7	6,5	A	3,08%
C4	ABITAZIONE CIVILE	6	8	7	7,2	D	-2,78%
D1	ABITAZIONE CIVILE	6,4	8,3	7,35	7,15	A	2,80%

Le considerazioni fatte per il mercato delle compravendite valgono solo in parte per il mercato delle **locazioni**.

Sono state monitorate 8 zone: la zona B2, comunemente identificata con il ring, non è stata presa in considerazione per penuria di contratti di locazione che non hanno permesso una osservazione costante dei valori, oltre ad avere da tempo uno stock immobiliare eccessivamente poco probante e particolare.

Nella *Tabella 4* è riportato il dettaglio della proposta di variazione dei valori di locazione al mq; come si può facilmente notare, questo semestre si evidenzia per un andamento delle variazioni inusuale a seconda delle zone del capoluogo, con differenze fra le zone e percentuali non riscontabili nei semestri precedenti. Riscontriamo un aumento diffuso, tranne nelle zone B3, B4 e C4 che inaspettatamente segnano il passo.

Legenda

Zona **B1**: Centrale/Centro storico

Zona **B2**: Centrale/Piazzale Garibaldi, Cremona, Via XX Settembre, Via Fratelli Ugoni

Zona **B3**: Centrale/Corso Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.za Loggia, Vittoria, Paolo VI

Zona **B4**: Centrale/Contrada del Carmine, Via delle Battaglie, Porta Pile, Via Nino Bixio

Zona **C1**: Semicentrale/Via Veneto, Crocifissa di Rosa, Ospedale, Mompiano

Zona **C2**: Semicentrale/Via Corsica, Via Cremona, Q.re 1° Maggio, Q.re Don Bosco, Q.re Leonessa

Zona **C3**: Semicentrale/Via Milano, Via Industriale, Fiumicello

Zona **C4**: Semicentrale/Brescia Due

Zona **D1**: Periferica/Quartiere Abba, Sant'Anna, Urago M ella

BRESCIA CAPOLUOGO

Tabella N. 5 – **NON RESIDENZIALE LOCAZIONI** - Proposta di variazione delle quotazioni, stato manutenzione Normale, delle locazioni nelle zone OMI oggetto di POR.

Zona	Tipologia	Valore Min. Rilevamento 2-2020 (€/mq/mese)	Valore Max. Rilevamento 2-2020 (€/mq/mese)	Valore medio Rilevamento 2-2020 (€/mq/mese)	Valore medio semestre precedente 1-2020	A aumento D decremento	Variazione % con semestre precedente
B1	NEGOZIO	19,5	29,5	24,5	25,85	D	-5,22%
C1	NEGOZIO	9,5	13,5	11,5	12	D	-4,17%
C1	UFFICIO	6,3	8,4	7,35	7,25	A	1,38%
C4	UFFICIO	7,2	10,5	8,85	8,85	=	0,00%

Come evidenziato nelle CV non residenziali, i dati raccolti per il mercato delle **locazioni non residenziali** confermano una tendenza altalenante, ma significativa.

In questa tabella spicca il decremento dei valori nella tipologia **negozio**, che conferma un mercato immobiliare commerciale in sofferenza causa la contrazione del settore negli ultimi anni, ingigantita all'inizio del 2020 dalla crisi sanitario/sociale innescata dal Covid-19.

Nella tipologia **ufficio** invece, al di là della **zona C4 - Brescia Due** che conferma lo stallo dei prezzi pur in un comprensorio considerato ottimale per il terziario, i valori all'ordinarietà monitorati nella zona C1 tendono al rialzo.

Si precisa che per il **terziario** non sono state prese in considerazione le zone centrali della città. Si rimanda a questa Commissione l'eventualità e la convenienza di proporre l'estensione del monitoraggio anche nella fascia centrale del Capoluogo.

Legenda

B1: Centrale/Centro storico

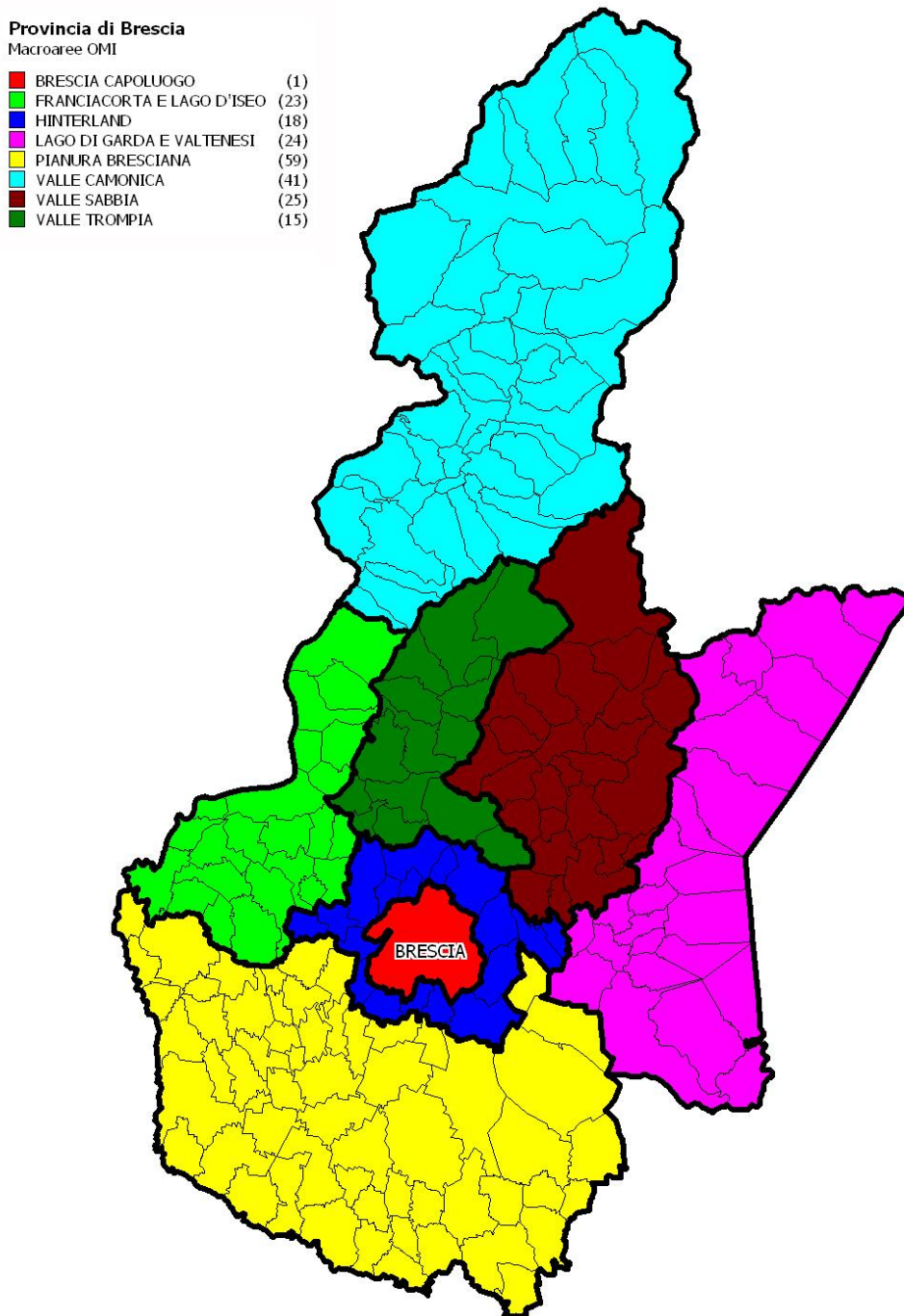
C1: Semicentrale/Via Veneto, Crocifissa di Rosa, Ospedale, Mompiano

C4: Semicentrale/Brescia Due

LA PROVINCIA DI BRESCIA

Nella *figura 1* è illustrata la suddivisione in macroaree della Provincia di Brescia; al loro interno sono stati individuati i comuni da inserire nel Piano Operativo di Rilevazione (POR) riferito al 2020, proposto dall'UPT Brescia e validato dalla Direzione Centrale SEOMI il 21 agosto 2020. I comuni previsti dal POR sono 22 compreso il Capoluogo.

Figura n. 2 - Macroaree della Provincia di Brescia



PROVINCIA/1

Tabella N. 6/1 – **RESIDENZIALE COMPRAVENDITE** - Proposta di variazione delle quotazioni, stato manutenzione Normale, nei comuni oggetto di POR (da Castel Mella a Manerbio)

Comune	Zona	Tipologia	Valore Min. Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore Max Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore medio Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore medio semestre precedente 1-2020	A aumento D decremento	Variazione % con semestre precedente
CASTEL MELLA	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.100	1.550	1.325	1.350	D	-1,85%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	1.250	1.650	1.450	1.400	A	3,57%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.100	1.500	1.300	1.250	A	4,00%
CHIARI	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.200	1.600	1.400	1.300	A	7,69%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	1.200	1.550	1.375	1.375	=	0,00%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.100	1.400	1.250	1.200	A	4,17%
CONCESIO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.500	1.950	1.725	1.700	A	1,47%
DARFO BOARIO TERME	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.150	1.550	1.350	1.375	D	-1,82%
	D2	ABITAZIONE CIVILE	1.050	1.400	1.225	1.175	A	4,26%
DESENZANO DEL GARDA	B1	ABITAZIONE CIVILE	2.450	3.150	2.800	2.750	A	1,82%
	B2	ABITAZIONE CIVILE	3.200	4.200	3.700	3.750	D	-1,33%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	2.350	2.950	2.650	2.600	A	1,92%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.850	2.350	2.100	2.050	A	2,44%
GHEDI	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.100	1.400	1.250	1.300	D	-3,85%
GUSSAGO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.500	1.950	1.725	1.725	=	0,00%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.250	1.750	1.500	1.500	=	0,00%
	D3	ABITAZIONE CIVILE	1.250	1.650	1.450	1.450	=	0,00%
LONATO DEL GARDA	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.350	1.750	1.550	1.550	=	0,00%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.800	2.450	2.125	2.100	A	1,19%
	D2	ABITAZIONE CIVILE	1.400	1.750	1.575	1.500	A	5,00%
MANERBA DEL GARDA	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.850	2.550	2.200	2.200	=	0,00%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	2.500	3.400	2.950	2.900	A	1,72%
MANERBIO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.000	1.350	1.175	1.200	D	-2,08%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	900	1.200	1.050	1.125	D	-6,67%

PROVINCIA/2

Tabella N. 6/2 - **RESIDENZIALE COMPRAVENDITE** - Proposta di variazione delle quotazioni, stato manutenzione Normale, nei comuni oggetto di POR (da Montichiari a Travagliato)

Comune	Zona	Tipologia	Valore Min. Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore Max Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore medio Rilevamento 2-2020 (€/mq)	Valore medio semestre precedente 1-2020	A aumento D decremento	Variazione % con semestre precedente
MONTICHIARI	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.150	1.550	1.350	1.350	=	0,00%
	D2	ABITAZIONE CIVILE	1.100	1.400	1.250	1.250	=	0,00%
	D3	ABITAZIONE CIVILE	1.000	1.350	1.175	1.175	=	0,00%
ORZINUOVI	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.000	1.400	1.200	1.275	D	-5,88%
OSPITALETTO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.200	1.600	1.400	1.400	=	0,00%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.150	1.550	1.350	1.350	=	0,00%
PALAZZOLO SULL'OGGIO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.200	1.550	1.375	1.375	=	0,00%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.100	1.400	1.250	1.325	D	-5,66%
PONTE DI LEGNO	B1	ABITAZIONE CIVILE	2.650	3.550	3.100	3.050	A	1,64%
	B2	ABITAZIONE CIVILE	2.700	3.600	3.150	2.900	A	8,62%
ROVATO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.100	1.450	1.275	1.350	D	-5,56%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	1.250	1.550	1.400	1.375	A	1,82%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.050	1.400	1.225	1.275	D	-3,92%
SALO'	B1	ABITAZIONE CIVILE	2.500	3.200	2.850	2.850	=	0,00%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.950	2.450	2.200	2.250	D	-2,22%
SAREZZO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.250	1.750	1.500	1.475	A	1,69%
SIRMIONE	B1	ABITAZIONE CIVILE	3.400	4.400	3.900	3.850	A	1,30%
	B2	ABITAZIONE CIVILE	2.700	3.600	3.150	3.100	A	1,61%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	2.000	2.500	2.250	2.200	A	2,27%
TOSCOLANO MADERNO	B1	ABITAZIONE CIVILE	2.200	2.850	2.525	2.500	A	1,00%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	2.000	2.650	2.325	2.250	A	3,33%
TRAVAGLIATO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.150	1.550	1.350	1.350	=	0,00%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	1.100	1.400	1.250	1.250	=	0,00%

Nella tabella 6/1 e 6/2 sono riportate le proposte di aggiornamento che vedono delle variazioni medie, in termini assoluti, ricomprese, fra un minimo di ± 50 €/mq a un massimo di ± 150 €/mq e comunque con percentuali inferiori al 10% rispetto al valore medio del 1° semestre.

Delle variazioni percentuali spiccano senz'altro le variazioni negative che caratterizzano i comuni di *Manerbio, Orzinuovi, Palazzolo sull'Oglio, Rovato e Ghedi*. Le percentuali positive che d'impatto risaltano maggiormente le troviamo nei Comuni di *Darfo Boario Terme, Palazzolo Sull'Oglio, Ponte Di Legno e Toscolano Maderno*, in totale controtendenza col periodo precedente.

A differenza dei semestri precedenti, dove le rilevazioni si riflettevano in parte anche su alcuni comuni appartenenti alla *macraorea* del comune di riferimento, in questo caso si propone di lasciare invariate le quotazioni sulla parte restante dei comuni della provincia di Brescia non compresi nel POR diretto.

Per quanto concerne il settore produttivo, pur non essendo direttamente coinvolto nel POR, si è provveduto a rendere coerenti tra di loro i valori delle zone OMI, contigue, D1 di Flero e D2 di Castel Mella costituendo a tutti gli effetti un continuum territoriale: dalle rilevazioni effettuate è emersa la coerenza delle quotazioni OMI pubblicate per Castel Mella che sono state pertanto replicate per Flero.

Tabella n. 7 – Variazioni valori tipologia produttiva in Comune di Flero

Comune	Zona	Tipologia	Valore Max. OMI 2020/1 2020/2 COMPRAVENDITA (€/mq)		Valore Min. OMI 2020/1 2020/2 LOCAZIONI (€/mq)		Valore Max. OMI 2020/1 2020/2 LOCAZIONI (€/mq)	
CASTEL MELLA	D2	CAPANNONE TIPICO	490	680	2,40	3,50		
		CAPANNONE INDUSTRIALE	440	600	2,60	3,30		
		LABORATORIO	560	770	2,80	3,80		
FLERO precedenti valori variati	D1	CAPANNONE TIPICO	640	780	3,60	4,60		
		CAPANNONE INDUSTRIALE	540	730	2,70	3,70		
		LABORATORIO	730	870	4,30	5,10		
FLERO NUOVI VALORI per coerenza con zona D2 di Castel Mella	D1	CAPANNONE TIPICO	490	680	2,40	3,50		
		CAPANNONE INDUSTRIALE	440	600	2,60	3,30		
		LABORATORIO	560	770	2,80	3,80		

OBIETTIVI PER IL 1° SEMESTRE 2021

Come nelle annualità precedenti, anche per il 2021 saranno individuati ulteriori obiettivi a corollario dell'istituzionale **Piano di Rilevamento** e revisione della **Banca Dati delle Quotazioni OMI**. Nel 2020 le cause della pandemia e l'incidenza delle misure restrittive anti-Covid19 sull'organizzazione del lavoro in genere e sulle dinamiche del mercato immobiliare per tutto il 2020, hanno rallentato l'attuazione di tali obiettivi; pertanto, compatibilmente con le risorse umane disponibili e con il budget dell'Ufficio, saranno valutate:

- la rilevazione dei valori nella tipologia **commerciale** nei comuni, oggetto di indagine diretta, di rilevante interesse turistico e con maggior stock immobiliare;
- la rilevazione dei valori nella tipologia **residenziale** su uno o più comuni non direttamente indagati, in possesso di uno stock immobiliare importante;
- la revisione delle zone OMI in alcuni comuni, lavoro propedeutico alla *revisione provinciale decennale*.

Brescia, 25/01/2021

Antonio Pintus

Referente Provinciale OMI
Ufficio provinciale Territorio

