



Focus Provinciali

Il mercato immobiliare residenziale

BRESCIA



Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
dc.seomi@agenziaentrate.it

periodo di riferimento: **1° semestre 2020**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

FOCUS provinciale - BRESCIA3
 La regione – LOMBARDIA5
 La provincia – BRESCIA5
 Il comune – BRESCIA17

FOCUS provinciale - BRESCIA

Premessa.

La Provincia di Brescia date le sue peculiarità dovute alla geografia del territorio, con particolare riferimento alle variabili orografiche e socioeconomiche è suddiviso in 8 macroaree omogenee in cui sono dislocati i 203 comuni che la compongono. Le macroaree sono state così denominate: Capoluogo (Brescia), Franciacorta e Lago d'Iseo (23), Hinterland (18), Lago di Garda e Valtenesi (22), Pianura Bresciana (59), Valle Camonica (40), Valle Sabbia (25) e Valle Trompia (15). Tra parentesi è indicato il numero di comuni per macroarea.

Nel prosieguo di questo Focus Provinciale, risulterà evidente che tutti i dati pubblicati sono "contaminati" da quanto successo all'inizio del 2020 a causa della pandemia da Covid-19. Il mercato immobiliare ha subito un grosso impatto negativo, esplicito nelle tabelle di seguito pubblicate.

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) e Quotazioni nella Regione

Analizzando i dati provinciali, la **Tabella 1** – pagina 4 – si evidenzia che il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso del 1° semestre 2020 la provincia di Brescia si pone subito dietro Milano, con 5.545 transazioni nel 1° semestre 2020 che fanno l'11% del prodotto Regionale, come meglio esplicitato nel grafico a torta nella *Figura 1*.

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) per macroarea provinciale.

Analizzando i dati provinciali, la **Tabella 2** – pagina 6 – evidenzia che per il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel 1° semestre 2020, la provincia di Brescia ha forte trend negativo in tutte le macroaree, si potrebbe parlare di un vero e proprio crollo viste le percentuali che non vedevamo da oltre 10/12 anni.

La macroarea con il minor decremento è la *Valle Trompia* con -10%, quella che ha subito la defaillance maggiore è la macroarea **Hinterland** con -29,9%. La zona con il maggior numero di transazioni è la "*Pianura Bresciana*" che con 1.293 rappresenta il 23,3% delle NTN dell'intero territorio provinciale; il minor numero di transazioni è registrato nella macroarea "Valle Trompia" con 216 NTN pari al 3,9% del territorio provinciale.

Quotazioni medie e variazioni semestrali per macroarea provinciale.

La quotazione media rilevata nelle macroaree provinciali (1,4% per l'intera provincia rispetto al 2° semestre 2019), denota quanto i valori medi siano rimasti sostanzialmente invariati, nonostante il problema pandemico, con piccole percentuali di differenza fra le aree, da -0,16% a +0,71%, a dispetto della diminuzione delle NTN nella totalità del territorio provinciale. **Vedi Tabella 3**

Transazioni e quotazioni medie nei comuni della provincia oggetto di POR diretto.

Nei comuni della provincia interessati dal Piano Operativo di Rilevamento diretto (POR), nella **Tabella 11** sono riportati i dati delle NTN e delle Quotazioni dei comuni per i quali vengono compilate le schede di rilevazione semestrali. Di questi, che sono i comuni più rappresentativi della Provincia di Brescia ai fini del POR, si evince che il crollo delle NTN del semestre 1-2020 si riverbera su tutti loro, tranne che per Manerbio e Sarezzo che segnano rispettivamente un + 13,9% e +23,9%. Le quotazioni riflettono quelle del 1° semestre 2019 con variazioni lievi fra - 0,2% a +2,2%.

Il comune con il maggior decremento di NTN è Ospitaletto con -44,2%, seguito da Sirmione con -43,1%; il maggior incremento si trova in comune di Sarezzo con un +29%. Il numero più alto di transazioni lo troviamo in Brescia con 1032 NTN, seguito da Desenzano di Garda con 202; fanalino di coda è Orzinuovi con 41 NTN, seguito da Ospitaletto con 47, Castel Mella e Manerbio con 48 NTN.

Transazioni e quotazioni medie nei comuni della provincia oggetto di POR indiretto.

Per il territorio provinciale interessato dal Piano Operativo di Rilevamento **indiretto**, le **Tablelle 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10** riportano in maniera esplicitiva il numero delle transazioni e le quotazioni per tutti i 203 i comuni della nostra provincia. Sono stati elencati per rispettiva macroarea per assonanza con le **Tablelle 2 e 3**. Solo 45 dei comuni indagati presentano un trend positivo per numero di NTN; gli altri 158 comuni, Capoluogo incluso, possiedono percentuali di decremento variabili che vanno da un -1,0% sino ad oltre l'80%, che porta ad un decremento medio del -24,01%. Lascia perplessi il forte decremento delle NTN nei comuni facenti parte delle macroaree *Lago di Garda e Valtenesi* e *Franciacorta e Lago D'Iseo*.

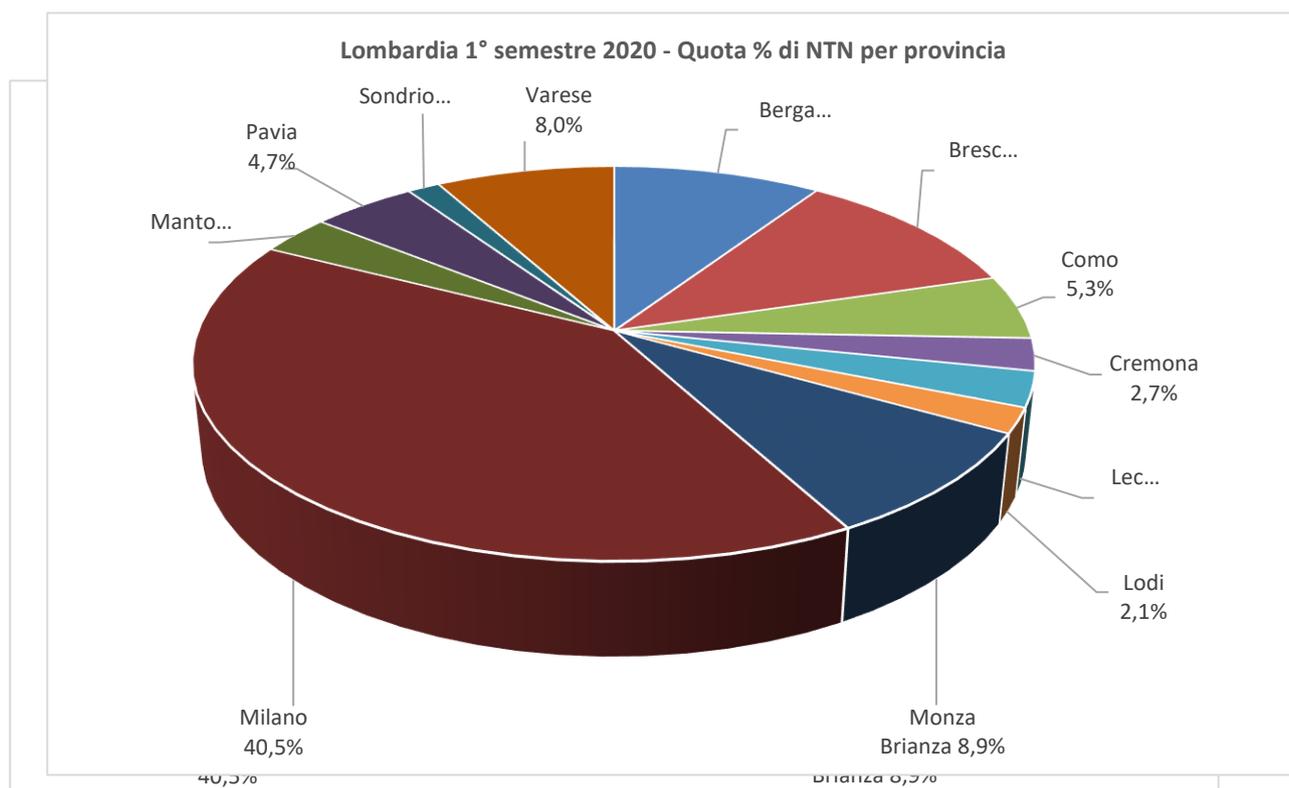
Le Quotazioni maggiori le troviamo fra i Comuni della macroarea *Lago di Garda e Valtenesi*, i valori più bassi invece nelle macroaree *Valle Camonica e Valle Sabbia*.

La regione – LOMBARDIA

Tabella 1: NTN e Quotazione media - Regione LOMBARDIA

Provincia	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem2019/ 1°sem 2020	Quota NTN provinciale	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019/ 1°sem 2020
Bergamo	4.734	-27,9%	9,4%	1.213	0,0%
Brescia	5.545	-24,1%	11,0%	1.541	0,1%
Como	2.662	-22,4%	5,3%	1.540	-0,1%
Cremona	1.340	-23,6%	2,7%	939	0,5%
Lecco	1.448	-19,6%	2,9%	1.217	-2,1%
Lodi	1.038	-25,7%	2,1%	1.192	0,0%
Monza Brianza	4.471	-23,7%	8,9%	1.670	-0,6%
Milano	20.467	-20,6%	40,5%	2.746	0,6%
Mantova	1.635	-13,4%	3,2%	777	0,4%
Pavia	2.382	-20,8%	4,7%	1.146	0,5%
Sondrio	738	-13,3%	1,5%	1.406	0,0%
Varese	4.063	-21,7%	8,0%	1.187	0,1%
Regione LOMBARDIA	50.523	-22,1%	100,0%	1.758	0,2%

Figura 1: Quota% di NTN per provincia - Regione LOMBARDIA



La provincia – BRESCIA

Figura 2: Macroaree provinciali di BRESCIA

Provincia di Brescia

Macroaree OMI

	BRESCIA CAPOLUOGO	(1)
	FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	(23)
	HINTERLAND	(18)
	LAGO DI GARDA E VALTENESI	(24)
	PIANURA BRESCIANA	(59)
	VALLE CAMONICA	(41)
	VALLE SABBIA	(25)
	VALLE TROMPIA	(15)

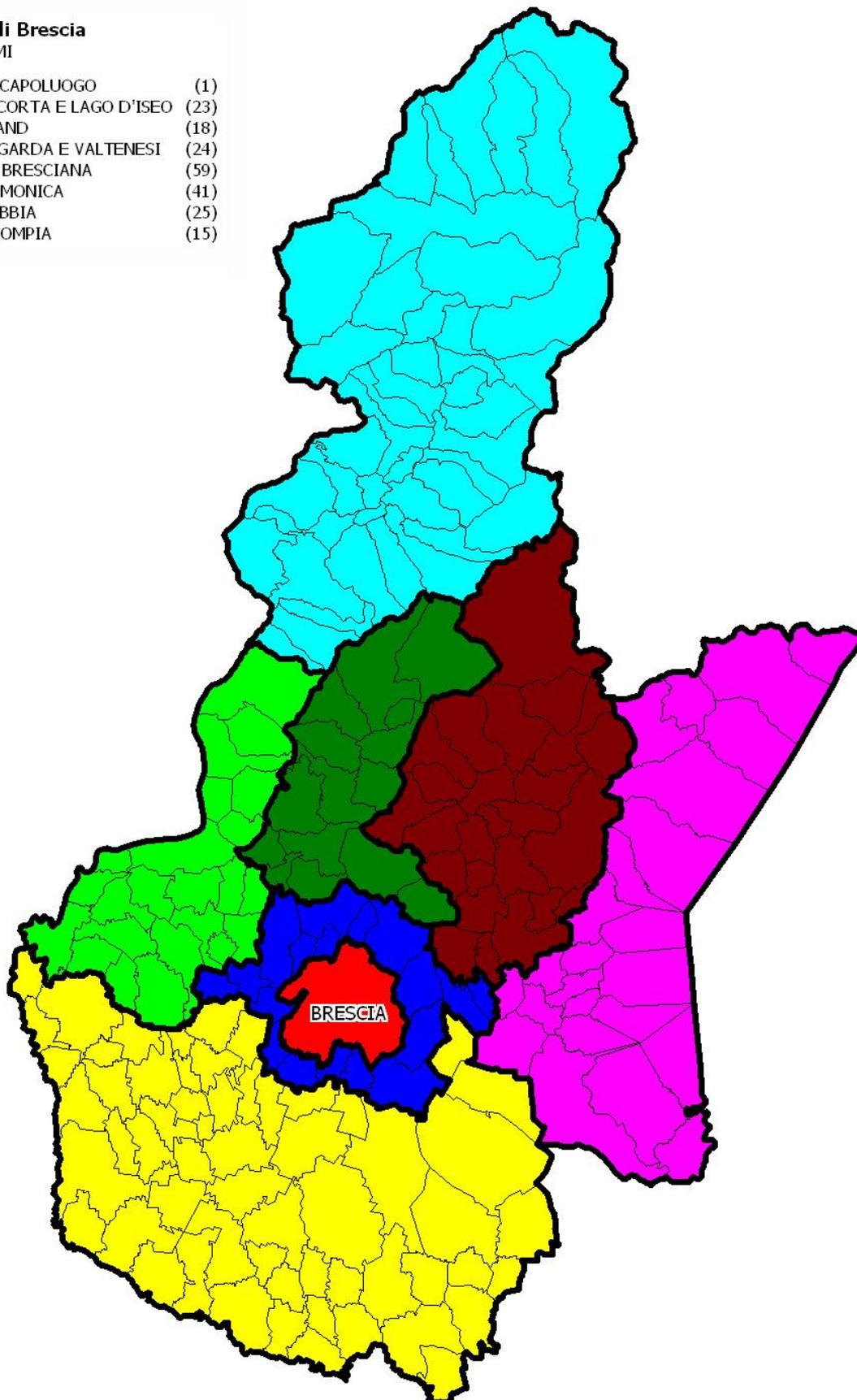


Tabella 2: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per macroarea
Franciacorta e Lago D'Iseo	687	-25,0%	12,4%
Hinterland	654	-29,9%	11,8%
Lago di Garda e Valtenesi	989	-26,5%	17,8%
Pianura Bresciana	1.293	-22,6%	23,3%
Valle Camonica	422	-17,4%	7,6%
Valle Sabbia	216	-25,1%	3,9%
Valle Trompia	252	-10,0%	4,5%
Brescia capoluogo	1.032	-24,3%	18,6%
Intera PROVINCIA	5.545	-24,1%	100,0%

Tabella 3: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
Franciacorta e Lago D'Iseo	1.397	0,02%
Hinterland	1.496	0,17%
Lago di Garda e Valtenesi	2.308	-0,08%
Pianura Bresciana	1.206	-0,16%
Valle Camonica	1.239	0,17%
Valle Sabbia	1.131	0,00%
Valle Trompia	1.179	0,35%
Brescia capoluogo	2.029	0,71%
Intera PROVINCIA	1.541	0,14%

Tabella 4: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Franciacorta e Lago D'Iseo**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
ADRO	19,00	-40,9%	0,3%	1.375
CAPRIOLO	43,63	-13,5%	0,8%	1.234
CAZZAGO SAN MARTINO	23,92	-43,1%	0,4%	1.346
COCCAGLIO	42,00	-30,6%	0,8%	1.334
COLOGNE	20,67	-52,8%	0,4%	1.210
CORTE FRANCA	22,50	0,0%	0,4%	1.358
ERBUSCO	30,99	-17,4%	0,6%	1.475
ISEO	28,01	-55,5%	0,5%	1.846
MARONE	24,75	26,0%	0,4%	1.333
MONTE ISOLA	5,00	-67,7%	0,1%	1.580
MONTICELLI BRUSATI	12,13	-46,1%	0,2%	1.467
OME	15,00	30,4%	0,3%	1.517
PADERNO FRANCIACORTA	14,39	-4,4%	0,3%	1.400
PALAZZOLO SULL'OGGIO	92,79	-19,7%	1,7%	1.371
PARATICO	26,00	-34,0%	0,5%	1.389
PASSIRANO	35,65	15,8%	0,6%	1.346
PISOONE	32,67	-37,0%	0,6%	1.189
PROVAGLIO D' ISEO	28,44	28,3%	0,5%	1.480
RODENGO-SAIANO	50,16	-26,7%	0,9%	1.383
ROVATO	92,82	-14,4%	1,7%	1.361
SALE MARASINO	12,54	-44,3%	0,2%	1.563
SULZANO	11,04	-15,7%	0,2%	1.550
ZONE	3,00	-60,9%	0,1%	1.146
MACROAREA FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	687	-25,0%	12,4%	1.397

Nella Tabella 4 si evidenziano le variazioni negative delle NTN in Zone, Monte Isola, Cologne e Iseo, che praticamente più che dimezzano le transazioni rispetto al 1° semestre del 2019,

I decrementi negativi proseguono in tutti i comuni della Macroarea con percentuali consistenti, tranne che nei comuni di Paderno Franciacorta e Corte Franca che si attestano rispettivamente al -4,4% e 0,0%; sorprendente il risultato del Comune di Provaglio d'Iseo, Marone e Ome con incrementi delle NTN del 30% circa, mentre Passirano incrementa del 15% circa.

Le quotazioni si attestano su quelle del 2° semestre 2019, con lievi variazioni percentuali che vanno da -0,3% al +0,5% .

Tabella 5: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Hinterland**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
BORGOSATOLLO	39,00	-22,8%	0,7%	1.321
BOTTICINO	37,42	-31,1%	0,7%	1.546
BOVEZZO	28,23	-42,2%	0,5%	1.742
CASTEGNATO	22,58	-39,1%	0,4%	1.404
CASTEL MELLA	47,90	-23,6%	0,9%	1.567
CASTENEDOLO	31,00	-58,6%	0,6%	1.308
CELLATICA	20,50	-5,4%	0,4%	1.600
COLLEBEATO	15,00	-26,2%	0,3%	1.606
CONCESIO	63,50	-39,2%	1,1%	1.538
FLERO	39,89	-34,8%	0,7%	1.513
GUSSAGO	80,93	-8,0%	1,5%	1.741
NAVE	27,00	-6,6%	0,5%	1.450
NUVOLENTA	10,00	-16,7%	0,2%	1.380
NUVOLERA	26,50	43,2%	0,5%	1.380
OSPITALETTO	47,22	-44,2%	0,9%	1.400
REZZATO	57,00	-33,0%	1,0%	1.396
RONCADELLE	32,61	-34,4%	0,6%	1.492
SAN ZENO NAVIGLIO	27,33	-7,9%	0,5%	1.407
MACROAREA HINTERLAND	687	-25,0%	12,4%	1.397

Nella *Tabella 5* si evidenziano le variazioni negative delle NTN in Castenedolo, Ospitaletto e Bovezzo, che praticamente dimezzano le transazioni rispetto al 1° semestre del 2019,

I decrementi negativi proseguono in tutti i comuni della Macrozona con percentuali consistenti, tranne che nei comuni di San Zeno Naviglio, Nave, Gussago e Cellatica che si attestano sotto il 10%; sorprendente il risultato del Comune di Nuvolera con un incremento delle NTN del 43,2%.

Le quotazioni si attestano su quelle del 2° semestre 2019, con lievi variazioni percentuali in positivo per valori max del 1%.

Tabella 6: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Lago di Garda e Valtenesi**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
BEDIZZOLE	53,28	-4,2%	1,0%	1.280
CALVAGESE DELLA RIVIERA	19,00	-7,3%	0,3%	1.271
DESENZANO DEL GARDA	202,09	-23,6%	3,6%	2.664
GARDONE RIVIERA	32,22	-26,3%	0,6%	2.692
GARGNANO	15,70	-26,6%	0,3%	2.222
LIMONE SUL GARDA	10,25	-24,1%	0,2%	2.607
MANERBA DEL GARDA	64,51	-39,4%	1,2%	2.435
MONIGA DEL GARDA	32,02	-31,2%	0,6%	2.400
MUSCOLINE	12,67	26,7%	0,2%	1.283
PADENGHE SUL GARDA	61,74	-15,9%	1,1%	2.413
POLPENAZZE DEL GARDA	23,00	-57,8%	0,4%	1.678
POZZOLENGO	22,00	-4,3%	0,4%	1.610
PREVALLE	16,50	-31,3%	0,3%	1.235
PUEGNAGO DEL GARDA	16,00	-41,8%	0,3%	1.647
SALO`	63,07	-29,3%	1,1%	2.892
SAN FELICE DEL BENACO	27,09	-18,8%	0,5%	2.342
SIRMIONE	90,23	-43,1%	1,6%	3.667
SOIANO DEL LAGO	18,17	-43,2%	0,3%	1.985
TIGNALE	6,00	-71,4%	0,1%	1.532
TOSCOLANO MADERNO	84,01	-5,6%	1,5%	2.419
TREMOSINE	19,00	-47,9%	0,3%	1.507
LONATO DEL GARDA	100,17	-0,5%	1,8%	1.771
MACROAREA LAGO DI GARDA E VALTENESI	989	-26,5%	17,8%	2.308

Nella *Tabella 5* si evidenziano le variazioni negative delle NTN in tutti i Comuni della Macroarea di cui alcuni praticamente dimezzano il numero delle transazioni rispetto al 1° semestre del 2019. Eclatante il dato di Tignale con un decremento di oltre 70% ma con un numero esiguo di NTN.

I decrementi negativi proseguono in tutti i comuni della Macroarea con percentuali consistenti, tranne che nei comuni di Lonato d/G, Toscolano Maderno, Pozzolengo, Calvagese e Bedizzole che evidenziano ribassi nel numero delle NTN che vanno rispettivamente dal -0,5% al -7,3%.

Incrementa le NTN, con una percentuale non indifferente, il solo comune di Muscoline.

Le quotazioni si attestano su quelle del 2° semestre 2019, con lievi variazioni percentuali che vanno da -0,7% al +1,3% .

Tabella 2/1: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Pianura Bresciana**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
ACQUAFREDDA	4,00	0,0%	0,1%	1.112
ALFIANELLO	5,00	122,2%	0,1%	955
AZZANO MELLA	9,00	-58,1%	0,2%	1.233
BAGNOLO MELLA	46,92	-31,9%	0,8%	1.225
BARBARIGA	7,17	-28,9%	0,1%	955
BASSANO BRESCIANO	11,00	37,5%	0,2%	1.292
BERLINGO	8,81	-48,2%	0,2%	1.128
BORGO SAN GIACOMO	12,56	-61,4%	0,2%	1.030
BRANDICO	7,00	1,4%	0,1%	1.063
CALCINATO	38,25	-42,5%	0,7%	1.237
CALVISANO	25,54	-24,5%	0,5%	1.041
CAPRIANO DEL COLLE	23,66	-10,7%	0,4%	1.302
CARPENEDOLO	38,50	-9,9%	0,7%	1.134
CASTELCOVATI	33,50	28,7%	0,6%	1.111
CASTREZZATO	46,38	-2,7%	0,8%	1.172
CHIARI	96,18	-18,0%	1,7%	1.387
CIGOLE	6,00	-2,8%	0,1%	1.028
COMEZZANO-CIZZAGO	21,00	23,5%	0,4%	1.110
CORZANO	3,51	-8,4%	0,1%	1.092
DELLO	21,50	-36,8%	0,4%	1.065
FIESSE	2,38	-66,0%	0,0%	1.020
GAMBARA	16,00	20,8%	0,3%	1.095
GHEDI	52,17	-21,4%	0,9%	1.353
GOTTOLENGO	23,16	30,3%	0,4%	1.228
ISORELLA	11,67	-26,9%	0,2%	1.192
LENO	43,17	-39,3%	0,8%	1.276
LOGRATO	13,08	-31,1%	0,2%	1.210
LONGHENA	4,00	33,3%	0,1%	1.008
MACLODIO	5,50	266,7%	0,1%	1.163
MAIRANO	9,08	-33,6%	0,2%	1.120
MANERBIO	48,00	13,9%	0,9%	1.350

Tabella 3/2: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Pianura Bresciana**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
MAZZANO	42,00	-52,0%	0,8%	1.335
MILZANO	9,25	85,0%	0,2%	958
MONTICHIARI	145,25	-1,8%	2,6%	1.391
MONTIRONE	24,50	30,5%	0,4%	1.267
OFFLAGA	11,00	-40,4%	0,2%	1.144
ORZINUOVI	41,09	-19,4%	0,7%	1.307
ORZIVECCHI	5,00	-44,4%	0,1%	1.133
PAVONE DEL MELLA	6,00	20,0%	0,1%	1.142
SAN PAOLO	15,50	-29,3%	0,3%	1.068
POMPIANO	5,00	-61,5%	0,1%	1.015
PONCARALE	14,17	-51,1%	0,3%	1.244
PONTEVICO	12,80	-53,6%	0,2%	1.011
PONTOGLIO	14,50	-57,5%	0,3%	1.095
PRALBOINO	6,67	-36,8%	0,1%	1.108
QUINZANO D' OGLIO	35,50	46,9%	0,6%	1.168
REMEDELLO	6,33	-66,7%	0,1%	1.163
ROCCAFRANCA	10,00	-16,7%	0,2%	1.067
RUDIANO	21,00	-3,1%	0,4%	1.057
SAN GERVASIO BRESCIANO	7,00	-62,2%	0,1%	1.043
SENIGA	3,00	-40,0%	0,1%	1.020
TORBOLE CASAGLIA	34,17	-4,1%	0,6%	1.202
TRAVAGLIATO	56,58	-30,3%	1,0%	1.288
TRENZANO	16,22	-38,8%	0,3%	1.029
URAGO D' OGLIO	10,67	-28,1%	0,2%	1.150
VEROLANUOVA	32,28	-24,1%	0,6%	1.077
VEROLAVECCHIA	9,00	-48,6%	0,2%	1.076
VILLACHIARA	2,63	-34,3%	0,0%	948
VISANO	2,00	-60,0%	0,0%	1.073
Macroarea PIANURA BRESCIANA	1.293	-22,6%	23,3%	1.206

Dalle Tabelle 7/1 e 7/2 si evince che tutti i comuni presentano variazioni negative nelle NTN in tutti i Comuni della Macroarea di cui alcuni praticamente più che dimezzano il numero delle transazioni rispetto al 1° semestre del 2019. Incrementano le NTN solo 15 dei 59 comuni in cui è composta la Macroarea.

Tabella 8/1: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Valle Camonica**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
ANGOLO TERME	13,00	30,0%	0,2%	914
ARTOGNE	25,57	-5,6%	0,5%	1.206
BERZO DEMO	1,00	0	0,0%	910
BERZO INFERIORE	9,52	-32,0%	0,2%	928
BIENNO	10,79	4,5%	0,2%	964
BORNO	19,50	-10,0%	0,4%	1.260
BRAONE	3,00	-59,3%	0,1%	832
BRENO	18,00	18,7%	0,3%	998
CAPO DI PONTE	4,00	-33,3%	0,1%	973
CEDEGOLO	1,00	-71,7%	0,0%	965
CERVENO	1,00	-66,7%	0,0%	945
CETO	4,50	27,5%	0,1%	945
CEVO	3,00	0,0%	0,1%	884
CIMBERGO	2,00	100,0%	0,0%	943
CIVIDATE CAMUNO	3,00	-50,0%	0,1%	918
CORTENO GOLGI	32,33	22,0%	0,6%	1.018
DARFO BOARIO TERME	57,27	-33,9%	1,0%	1.207
EDOLO	16,00	-15,8%	0,3%	1.275
ESINE	21,50	27,7%	0,4%	1.044
GIANICO	4,33	8,3%	0,1%	953
INCUDINE	2,50	25,0%	0,0%	1.030
LOSINE	3,00	0	0,1%	990
LOZIO	1,00	-50,0%	0,0%	949
MALEGNO	3,00	50,0%	0,1%	980
MALONNO	5,00	-66,7%	0,1%	953
MONNO	2,00	-50,0%	0,0%	995
NIARDO	4,34	44,7%	0,1%	940
ONO SAN PIETRO	0,00	-100,0%	0,0%	980
OSSIMO	6,50	62,5%	0,1%	928
PAISCO LOVENO	3,67	-3,4%	0,1%	917
PASPARDO	1,00	-66,7%	0,0%	965

Tabella 8/2: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Valle Camonica**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
PIAN CAMUNO	11,50	-52,1%	0,2%	1.258
PIANCOGNO	15,00	-46,4%	0,3%	938
PONTE DI LEGNO	51,29	-4,0%	0,9%	2.536
SAVIORE DELL' ADAMELLO	4,00	-21,9%	0,1%	949
SELLERO	4,00	39,9%	0,1%	892
SONICO	0,00	-100,0%	0,0%	949
TEMU'	30,75	-14,6%	0,6%	2.243
VEZZA D' OGLIO	15,00	-16,5%	0,3%	1.512
VIONE	8,50	-22,7%	0,2%	1.444
Macroarea VALLE CAMONICA	422	-17,4%	7,6%	1.239

Nelle *Tabella 8/1 e 8/2* si evidenziano le variazioni negative delle NTN in tutti i Comuni della Macroarea di cui in alcuni praticamente crollano il numero delle transazioni rispetto al 1° semestre del 2019. Eclatante il dato di Darfo Boario Terme con un decremento di oltre 30% di NTN.

I decrementi negativi proseguono in tutti i comuni della Macroarea con percentuali consistenti, tranne che nei comuni di Artogne, Paisco Loveno e Ponte Di Legno che evidenziano ribassi nel numero delle NTN che vanno rispettivamente dal -3.4% a -5,6%.

Incrementano le NTN solo 15 comuni dei 40 in cui è composta la Macroarea. Spicca fra i comuni con stock immobiliare importante, Corteno Golgi con +22,0%.

Le quotazioni si attestano su quelle del 2° semestre 2019, con lievi variazioni percentuali che vanno da +0,4% a +1,1% .

Tabella 9: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Valle Sabbia**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
AGNOSINE	4,67	-33,3%	0,1%	978
ANFO	1,60	-46,7%	0,0%	978
BAGOLINO	14,67	15,2%	0,3%	1.163
BARGHE	2,00	50,4%	0,0%	982
BIONE	1,50	-64,0%	0,0%	898
CAPOVALLE	4,00	-	0,1%	932
CASTO	2,13	-29,0%	0,0%	1.000
GAVARDO	42,50	-33,0%	0,8%	1.229
IDRO	15,00	87,5%	0,3%	1.245
LAVENONE	1,00	-33,3%	0,0%	916
MURA	0,00	-	0,0%	920
ODOLO	2,00	-77,8%	0,0%	1.052
PAITONE	10,07	-16,1%	0,2%	1.300
PERTICA ALTA	2,00	-27,3%	0,0%	869
PERTICA BASSA	1,00	-50,0%	0,0%	869
PRESEGLIE	4,00	33,3%	0,1%	1.057
PROVAGLIO VAL SABBIA	0,00	-100,0%	0,0%	874
ROE' VOLCIANO	19,67	17,6%	0,4%	1.558
SABBIO CHIESE	7,50	-46,4%	0,1%	1.101
SERLE	8,00	100,0%	0,1%	1.107
TREVISO BRESCIANO	1,00	-75,0%	0,0%	858
VALLIO TERME	6,33	-22,5%	0,1%	1.117
VESTONE	9,50	-56,2%	0,2%	1.104
VILLANUOVA SUL CLISI	34,50	-22,3%	0,6%	1.184
VOBARNO	21,34	-45,7%	0,4%	1.081
Macroarea VALLE SABBIA	216	-25,1%	3,9%	1.131

Nella *Tabella 9* si evidenziano le variazioni negative delle NTN in tutti i Comuni della Macroarea di cui in alcuni praticamente crollano il numero delle transazioni rispetto al 1° semestre del 2019. Eclatante fra i comuni con stock immobiliare importante il dato di Gavardo con un decremento del -33% di NTN.

I decrementi negativi proseguono in tutti i comuni della Macroarea con percentuali consistenti.

Incrementano le NTN solo 6 comuni dei 25 in cui è composta la Macroarea. Spicca il comune di Idro con +87,0%.

Le quotazioni si attestano su quelle del 2° semestre 2019.

Tabella 10: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Valle Trompia**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020
BOVEGNO	5,25	-68,0%	0,1%	977
BRIONE	6,00	50,0%	0,1%	960
CAINO	8,50	-15,0%	0,2%	1.400
TAVERNOLE SUL MELLA	4,00	-27,3%	0,1%	1.018
COLLIO	6,00	17,6%	0,1%	1.083
GARDONE VAL TROMPIA	32,49	-24,0%	0,6%	1.168
IRMA	3,00	200,0%	0,1%	1.008
LODRINO	9,17	103,8%	0,2%	1.040
LUMEZZANE	65,82	-5,0%	1,2%	1.254
MARCHENO	8,33	7,6%	0,2%	1.089
MARMENTINO	1,00	-57,3%	0,0%	892
PEZZAZE	1,50	-86,2%	0,0%	1.035
POLAVENO	5,00	0,0%	0,1%	1.133
SAREZZO	49,50	23,9%	0,9%	1.313
VILLA CARCINA	46,58	-16,1%	0,8%	1.179
MACROAREA VALLE TROMPIA	252	-10,0%	4,5%	1.179

Nella *Tabella 10* si evidenziano le variazioni negative delle NTN in tutti i Comuni della Macroarea di cui in alcuni praticamente crollano il numero delle transazioni rispetto al 1° semestre del 2019. Eclatante il dato di Gardone Val Trompia con un decremento di NTN di -24%

I decrementi negativi proseguono in tutti gli altri comuni della Macroarea con percentuali consistenti.

Incrementano le NTN esattamente 7 comuni dei 15 in cui è composta la Macroarea. Spicca fra i comuni con stock immobiliare importante, Sarezso con +23,90%.

Le quotazioni si attestano su quelle del 2° semestre 2019, con lievi variazioni percentuali che vanno da +0,0% a +2,2% .

Tabella 11: NTN e quotazione media dei soli **Comuni di POR diretto**

Comune	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quota % NTN in Provincia	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019/ 1°sem 2020
CASTEL MELLA	47,90	-23,6%	0,9%	1.567	0,4%
CHIARI	96,18	-18,0%	1,7%	1.387	-0,7%
CONCESIO	63,50	-39,2%	1,1%	1.538	0,5%
DARFO BOARIO TERME	57,27	-33,9%	1,0%	1.207	1,1%
DESENZANO DEL GARDA	202,09	-23,6%	3,6%	2.664	-0,7%
GHEDI	52,17	-21,4%	0,9%	1.353	-0,2%
GUSSAGO	80,93	-8,0%	1,5%	1.741	0,2%
LONATO DEL GARDA	100,17	-0,5%	1,8%	1.771	0,4%
MANERBA DEL GARDA	64,51	-39,4%	1,2%	2.435	-0,3%
MANERBIO	48,00	13,9%	0,9%	1.350	-0,6%
MONTICHIARI	145,25	-1,8%	2,6%	1.391	-0,8%
ORZINUOVI	41,09	-19,4%	0,7%	1.307	-0,8%
OSPITALETTO	47,22	-44,2%	0,9%	1.400	1,0%
PALAZZOLO SULL'OGGIO	92,79	-19,7%	1,7%	1.371	-0,3%
PONTE DI LEGNO	51,29	-4,0%	0,9%	2.536	0,4%
ROVATO	92,82	-14,4%	1,7%	1.361	0,5%
SALO'	63,07	-29,3%	1,1%	2.892	-0,5%
SAREZZO	49,50	23,9%	0,9%	1.313	2,2%
SIRMIONE	90,23	-43,1%	1,6%	3.667	0,1%
TOSCOLANO MADERNO	84,01	-5,6%	1,5%	2.419	1,3%
TRAVAGLIATO	56,58	-30,3%	1,0%	1.288	0,7%
BRESCIA	1032,07	-24,3%	18,6%	2.029	0,7%

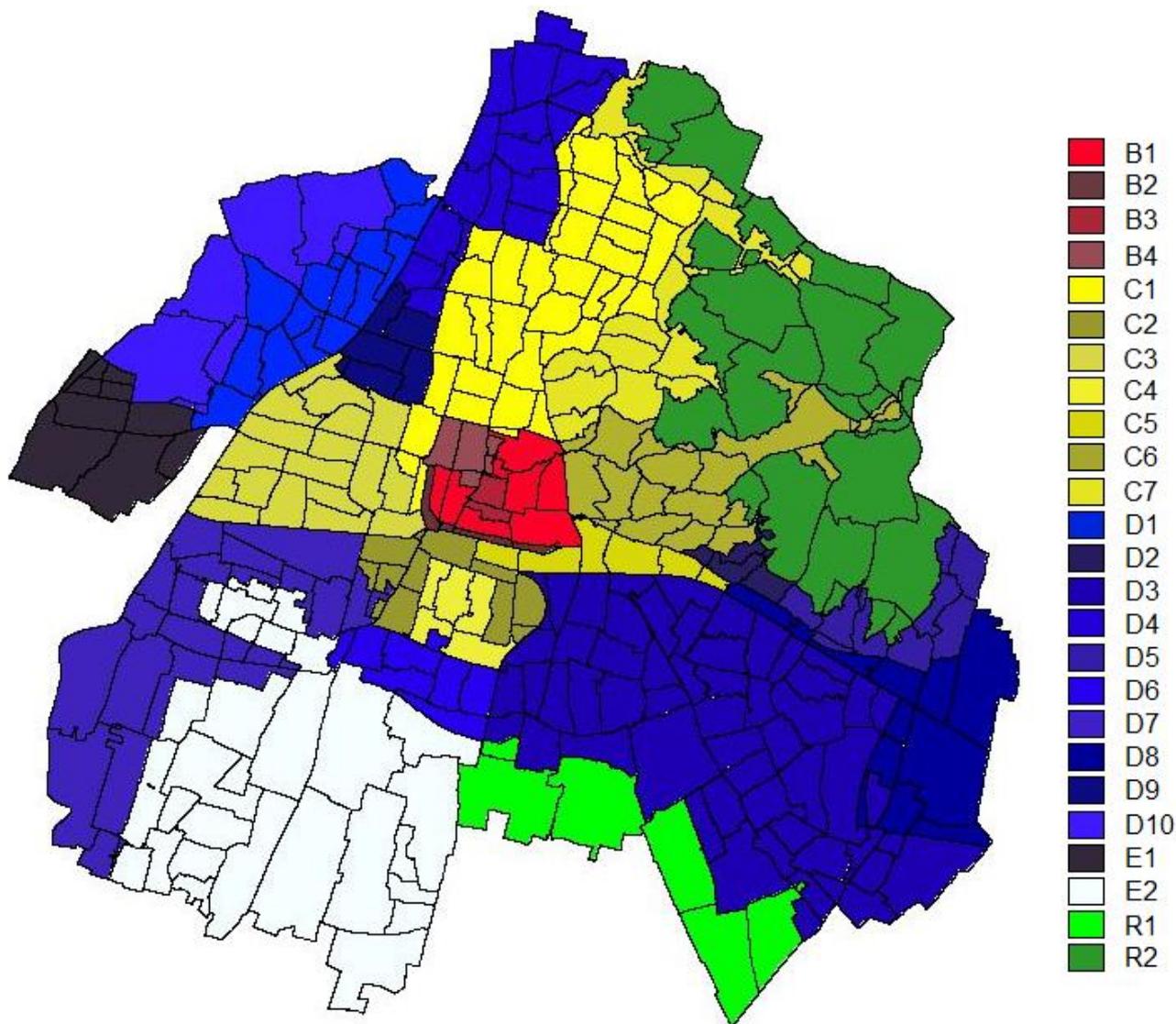
Nella Tabella 11 sono riportati i dati delle NTN e delle Quotazioni per i soli comuni oggetto del Piano Operativo Rilevamento diretto, dei quali vengono compilate le schede di rilevazione semestrali.

Di questi, che sono i comuni più rappresentativi della Provincia di Brescia ai fini del POR, si evince che il crollo delle NTN del semestre 1-2020 si riverbera su tutti loro, tranne che per Manerbio e Sarezzo che segnano rispettivamente un + 13,9% e +23,9%.

Le quotazioni riflettono quelle del 1° semestre 2019 con variazioni lievi fra - 0,2% a +2,2%

Il comune – BRESCIA

Figura 3: Macroaree urbane di BRESCIA



Il territorio di **Brescia Capoluogo** (macroarea provinciale) è suddiviso in 5 fasce per un totale di 25 zone, così distribuite:

- Centrale (**B**) che individua le zone B1 – B2 – B3 – B4
- Semicentrale (**C**) che individua le zone dalla C1 alla C7
- Periferica (**D**) che individua le zone dalla D1 alla D10
- Suburbana (**E**) che individua le zone E1 e E2
- Extraurbana (**R**) che individua le zone R1 e R2

Tabella 12: Quota NTN nelle zone OMI della macroarea Brescia Capoluogo

Zona OMI	Macroree Urbane	NTN 1°sem 2020	Quota NTN per comune
B1	CENTRO STORICO	44	4,28%
B2	PIAZZALE GARIBALDI, CREMONA, VIA XX SETTEMBRE, F.LLI UGONI	2	0,19%
B3	C.SO ZANARDELLI, PALESTRO, X GIORNATE, MAGENTA, P.ZZA LOGGIA, VITTORIA, PAOLO VI, VIA MAZZINI	13	1,25%
B4	VIA CARMINE, BATTAGLIE, PORTA PILE, BIXIO...	68	6,59%
C1	VIA VENETO, CROC. DI ROSA, OSPEDALE, MOMPIANO	161	15,61%
C2	VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA	53	5,16%
C3	VIA MILANO, INDUSTRIALE, FIUMICELLO	71	6,88%
C4	BRESCIA DUE	20	1,89%
C5	V.LE VENEZIA, REBUFFONE, VIA BOIFAVA, DIAZ, PIAVE, STAZIONE	53	5,09%
C6	VIA RONCHI, PANORAMICA, AMBADORO	6	0,58%
C7	COSTALUNGA, COLLE SAN GIUSEPPE, RONCHETTINI	5	0,44%
D1	Q.RE ABBA, S.ANNA, URAGO MELLA	61	5,86%
D10	CAMPIANI, COLLINA S. ANNA	4	0,39%
D2	BORNATA, POGGIO DEI MANDORLI, CANALE MADDALENA	1	0,10%
D3	SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA	110	10,69%
D4	SAN BARTOLOMEO, CASAZZA, V.GGIO PREALPINO	39	3,73%
D5	CAIONVICO, S. EUFEMIA, MADDALENA EST	21	2,00%
D6	Q.RE LAMARMORA SUD, ZIZIOLA	10	0,97%
D7	NOCE, EIB, VIA GRANDI ZONA INDUSTRIALE	7	0,68%
D8	BORGO WUHRER	5	0,48%
D9	IVECO, SANT'EUSTACCHIO	2	0,19%
E1	OLTREMELLA, VIOLINO, BADIA	23	2,23%
E2	FOLZANO, FORNACI, SAN ZENO	32	3,10%
nd	nd	223	21,61%
R1	AGRICOLA	0	0,00%
R2	AGRICOLA NORD	0	0,00%
	BRESCIA CAPOLUOGO	1.032	100,00%

Tabella 13: NTN e quotazione media – macroarea Brescia Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019/ 1°sem 2020
B1	CENTRO STORICO	44	-39,3%	2.650	0,0%
B2	PIAZZALE GARIBALDI, CREMONA, VIA XX SETTEMBRE, F.LLI UGONI	2	-50,2%	1.975	0,0%
B3	C.SO ZANARDELLI, PALESTRO, X GIORNATE, MAGENTA, P.ZZA LOGGIA, VITTORIA, PAOLO VI, VIA MAZZINI	13	76,3%	3.517	-0,5%
B4	VIA CARMINE, BATTAGLIE, PORTA PILE, BIXIO...	68	38,8%	2.017	3,0%
C1	VIA VENETO, CROC. DI ROSA, OSPEDALE, MOMPIANO	161	1,3%	2.144	2,1%
C2	VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA	53	-20,1%	1.800	2,5%
C3	VIA MILANO, INDUSTRIALE, FIUMICELLO	71	-20,2%	1.756	-0,4%
C4	BRESCIA DUE	20	-38,1%	1.888	0,0%
C5	V.LE VENEZIA, REBUFFONE, VIA BOIFAVA, DIAZ, PIAVE, STAZIONE	53	-31,8%	1.956	2,3%
C6	VIA RONCHI, PANORAMICA, AMBADORO	6	-31,4%	2.775	0,0%
C7	COSTALUNGA, COLLE SAN GIUSEPPE, RONCHETTINI	5	-10,0%	2.731	0,0%
D1	Q.RE ABBA, S.ANNA, URAGO MELLA	61	-35,6%	1.888	0,3%
D10	CAMPIONI, COLLINA S. ANNA	4	-87,1%	2.594	0,0%
D2	BORNATA, POGGIO DEI MANDORLI, CANALE MADDALENA	1	-82,6%	2.281	0,0%
D3	SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA	110	-28,1%	1.656	1,5%
D4	SAN BARTOLOMEO, CASAZZA, V.GGIO PREALPINO	39	-45,2%	1.769	0,4%
D5	CAIONVICO, S. EUFEMIA, MADDALENA EST	21	-1,6%	2.031	2,8%
D6	Q.RE LAMARMORA SUD, ZIZIOLA	10	-45,4%	1.675	0,0%
D7	NOCE, EIB, VIA GRANDI ZONA INDUSTRIALE	7	-61,1%	1.394	0,0%
D8	BORGO WUHRER	5	0,0%	2.175	-0,6%
D9	IVECO, SANT'EUSTACCHIO	2	0,0%	1.392	0,0%
E1	OLTREMELLA, VIOLINO, BADIA	23	-20,2%	1.481	1,7%
E2	FOLZANO, FORNACI, SAN ZENO	32	-44,3%	1.569	2,4%
nd	nd	223	-22,0%	nq	21,61%
R1	AGRICOLA	0	-100,0%	nq	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	0	-100,0%	nq	0,0%
Totale	BRESCIA CAPOLUOGO	1.032	-24,3%	1.939	1,2%

(*) La quotazione comunale sopra rappresentata differisce da quella in Tabella 2 in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (nd)

Numero transazioni e quotazioni medie nel Comune di Brescia.

Relativamente alla zonizzazione del capoluogo provinciale, il comune di Brescia è suddiviso in 25 zone Omi omogenee, di cui 2 extraurbane. La città possiede un nucleo storico ben delimitato dal vecchio perimetro dove un tempo erano allocate le mura venete, ed intorno ad esso la città si è sviluppata in maniera quasi uniforme fin verso le periferie. Il centro storico è diviso in 4 zone OMI che fanno riferimento alle diverse epoche delle zone urbane al suo interno.

Analizzando i dati della tab.5, l'intera città ha avuto un decremento di NTN del -24,3%; la quotazione media è di 1.939 €/mq, con un incremento di +1,2% rispetto al 2° semestre 2019. Le zone più significative a livello di NTN sono la zona C1 (*via Veneto, Croc di Rosa, Ospedale, Mompiano*) con 161 transazioni per una variazione positiva del 1,3% rispetto allo stesso periodo del 2019, così come la zona D3 (*San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora*) con 110 NTN che, rispetto al 2019, accusa un trend negativo di -28,1%; a seguire la zona B4 (*Via Carmine, Battaglie, Porta Pile, Bixio*) con 68 NTN e la zona D1 (*Q.re Abba, S.Anna, Urago Mella*) con 61NTN.

Gli incrementi percentuale più significativi li troviamo la zona B4 (*Via Carmine, Battaglie, Porta Pile, Bixio*) con +38,8% e nella zona B3 (*Corso Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, Piazza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini*) con +76,3% anche se ha un numero esiguo di unità compravendute (13); l'altra zona OMI che ha un trend positivo è la zona C1 (*via Veneto, Croc di Rosa, Ospedale, Mompiano*) con 161 transazioni per +1,3%.

Tutte le altre zone della città presentano un più che accentuato trend negativo, a causa dell'impatto pandemico da Covid-19 esploso all'inizio del 2020. Per importanza di zone, il decremento più accentuato lo troviamo nelle zone B1 (*Centro Storico*), D1 (*Q.re Abba, S.Anna, Urago Mella*) e D4 (*San Bartolomeo, Casazza, Villaggio Prealpino*) con un -45,2 per 39 NTN.

Per quanto riguarda le quotazioni, spicca da sempre il dato della zona B3 (*Corso Zanardelli, Palestro, X Giornate, Magenta, P.zza Loggia, Vittoria, Paolo VI, Via Mazzini*), centro storico pregiato, con un valore medio di 3.517 €/mq; a seguire la C6 (*Via Ronchi, Panoramica, Ambadoro*) con 2.775 €/mq.

Le macroaree D9 (*Iveco, S. Eustacchio*) e D7 (*Noce, EIB, Via Grandi, Zona Industriale*) rappresentano la parte della città con la più bassa quotazione media, rispettivamente 1.392 €/mq e 1394 €/mq, oltre ad essere fra le zone con il più esiguo numero di transazioni. Nelle *Tabelle 12 e 13* – alle pagine 19 e 20 - sono riportati i dati inerenti i NTN e le Quotazioni rispetto a quelli del semestre precedente.

Un ulteriore elemento riguarda la "Zona OMI nd" (non determinata); questa evidenza NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione delle unità immobiliari compravendute nelle zone OMI del Comune. Il dato riportato indica 223 transazioni normalizzate avvenute nel 1° semestre 2020 in zone non identificabili del territorio comunale tramite gli atti di compravendita, con un decremento del -22,2% rispetto allo stesso periodo del 2019. Il decremento è dovuto anche alla bonifica eseguita.



Focus Provinciale 1° semestre 2020

A cura della

DP - Ufficio Provinciale Territorio di Brescia (Antonio PINTUS)