

RAPPORTO 2018 SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA LOMBARDIA

DICEMBRE 2018



RAPPORTO 2018 SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA LOMBARDIA

REALIZZATO DA SCENARI IMMOBILIARI
IN COLLABORAZIONE CON CASA.IT

“Quel Cielo di Lombardia... *e quel mercato*, così bello
quand'è bello, così splendido, così in pace...”

(A. Manzoni aggiornato)

INDICE

1. Lombardia: una regione in movimento	5
2. La Lombardia nel mercato immobiliare italiano: andamento e previsioni al 2020	8
3. Analisi delle province: andamento dei prezzi e dei volumi nei capoluoghi	17
3.1. Milano	17
3.2. Bergamo	23
3.3. Brescia	25
3.4. Como	27
3.5. Cremona	29
3.6. Lecco	31
3.7. Lodi	33
3.8. Mantova	35
3.9. Monza	37
3.10. Pavia	39
3.11. Sondrio	41
3.12. Varese	43
4. Focus: Milano 2030, il nuovo Piano di Governo del Territorio	45
4.1. Principi generali del nuovo Pgt	45
4.2. Aspetti di discontinuità rispetto al precedente Piano	47
4.3. Le previsioni del nuovo Piano di governo del territorio	49
5. I prezzi d'offerta di Casa.it	51

1. Lombardia: una regione in movimento

In un quadro di costante ma debole ripresa dell'economia italiana, la Lombardia si conferma come il principale motore per lo sviluppo del Paese. La regione continua a offrire le maggiori opportunità per imprese, investimenti e carriere, anche grazie al supporto di un'efficace gestione della cosa pubblica e da un'estesa rete di infrastrutture e servizi.

La competitività della Lombardia trae forza dalle sinergie generate dalla posizione baricentrica rispetto alle rotte che connettono l'Italia al resto dell'Europa e dalla straordinaria concentrazione di capitale umano e sociale.

Con oltre 10 milioni di abitanti, la Lombardia è la più popolosa delle regioni italiane e ospita circa il sedici per cento di tutti gli abitanti della Penisola. In modo simile a quanto osservato in gran parte della Paese, il rapido invecchiamento della popolazione che ha caratterizzato l'ultimo decennio ha provocato un costante saldo demografico naturale negativo. Questo saldo è stato comunque ampiamente compensato dall'arrivo di nuovi abitanti provenienti dalle altre regioni, e in particolare, dai paesi esteri. In Lombardia abitano infatti oltre un milione di cittadini stranieri, un numero di abitanti pari all'intera popolazione del Trentino-Alto Adige¹.

La capacità della Lombardia di richiamare nuovi abitanti alla scala nazionale e internazionale è un chiaro indicatore dell'attrattività della regione, nella quale è possibile trovare un mercato del lavoro ampio e dinamico con retribuzioni superiori alla media italiana. Nel secondo trimestre del 2018 il tasso di occupazione regionale ha raggiunto il 68,4 per cento, segnando il migliore risultato degli ultimi vent'anni, superato nello stesso periodo solo dall'Emilia Romagna².

I solidi fondamentali economici della Lombardia le consentono di generare oltre un quinto del prodotto interno lordo nazionale, classificandosi al secondo posto tra le regioni europee con oltre 360 miliardi di euro, superata solo dall'Ile de France³.

Nonostante la regione possa vantare numerose centralità economiche e culturali di rilievo a scala nazionale, la gran parte delle attività economiche e della popolazione orbita attorno a Milano, la cui città metropolitana concentra 3,2 milioni di abitanti, che in realtà costituiscono solo una parte del più esteso territorio della Grande Milano. Secondo la definizione di area urbana funzionale dell'Oecd, stabilita su parametri omogenei tra le altre città del Pianeta, l'area Milanese ospita 4,3 milioni di abitanti con una estensione paragonabile a quella del comune di Roma, collocandosi al primo posto tra le aree urbane funzionali Italiane più popolate⁴. I livelli di connettività e accessibilità del territorio consentono di identificare anche una Grande Milano più estesa, con una popolazione di 7,5 milioni di abitanti, che si sviluppa in alcuni casi oltre gli stessi confini regionali. In quest'area si concentrano le più importanti aziende nazionali ed estere, grandi, piccole e medie imprese, hi-tech e artigianato. È una realtà imprenditoriale

¹ Istat, Popolazione residente al 1° gennaio 2018

² Istat, Tasso di occupazione, secondo trimestre 2018

³ Eurostat, Gross domestic product (Gdp) at current market prices by NUTS 2, 2016

⁴ Oecd, Functional Urban Areas in Oecd countries 2014 (perimetro); Istat, Popolazione residente al 1° gennaio 2018 (popolazione)

policentrica, connessa tramite una intensa rete di servizi, trasporti, flussi di persone, merci e conoscenza.

Centralità, sviluppo umano e connettività fanno della Lombardia un'area privilegiata in Europa, che si inserisce all'interno di quella che viene comunemente definita come la "Blue Banana" (termine nato alla fine degli anni ottanta per descrivere l'area compresa tra Londra e la Pianura Padana, la più densamente popolata ed economicamente vivace d'Europa), all'intersezione con la cosiddetta "Golden Banana" (l'area che collega la Pianura padana al porto di Valencia) che collega le aree più sviluppate del bacino mediterraneo.

Uno dei principali motivi del successo della Lombardia è infatti il suo grado di connessione a scala globale, consentito dai due aeroporti internazionali (Orio al Serio e Linate) e dall'aeroporto intercontinentale di Malpensa; questi scali nel 2017 hanno a visto transitare 44 milioni di passeggeri.⁵

Anche a livello locale l'accessibilità risulta uno dei principali punti di forza della regione. L'estensione della propria rete di infrastrutture di trasporto può contare su 2.600 chilometri di rete ferroviaria (230 ad alta velocità), oltre 110 chilometri di metropolitane a Milano (97 esistenti e 15 in costruzione) e a Brescia (13,7 chilometri complessivi), 560 chilometri di autostrade e più di 190 chilometri di rete tramviaria (180 a Milano, i restanti in provincia di Bergamo).⁶

Nonostante la presenza di numerosi luoghi di grande prestigio e richiamo, il turismo lombardo risulta relativamente poco sviluppato rispetto a quanto riscontrato nelle altre regioni italiane. Nel 2017 si sono registrate poco meno di 40 milioni di presenze, classificando la regione solo al quinto posto fra le più visitate d'Italia. La Lombardia nell'ultimo decennio è stata comunque seconda solo alla Sardegna per crescita dei pernottamenti, con un incremento del 39 per cento delle presenze turistiche rispetto al 2008. I territori più visitati sono la città di Milano e la provincia di Brescia (in particolare la zona della Franciacorta e la sponda del lago di Garda), seguite dal lago Maggiore, dal lago di Como e dalle località montane della provincia di Sondrio. Nel 2017 oltre il 60 per cento dei turisti che si recano in Lombardia sono stati stranieri, con punte del 76 per cento nella provincia di Como.⁷

La Lombardia negli ultimi anni è diventata anche la prima regione per numero di studenti universitari, circa 260mila, concentrati prevalentemente a Milano (174mila studenti), Pavia (21mila), Bergamo (17mila) e Brescia (16mila). Milano, forte di 8 atenei, è diventata nell'ultimo biennio la città universitaria italiana con il maggior numero di studenti fuorisede (81mila) e studenti stranieri (6.600). Oltre alla grande capacità della Lombardia di generare capitale umano, si rileva anche una forte propensione ad attirare personale con un'istruzione superiore. Tra il 2006 e il 2016 l'afflusso netto cumulato di laureati in Lombardia è stato infatti di 52mila persone.⁸

⁵ Ente Nazionale Aviazione Civile, Dati di traffico 2017

⁶ Rete Ferroviaria Italiana, Atm Milano, Ferrovie Nord, Tramvie Elettriche Bergamasche, Metro Brescia

⁷ Istat, Arrivi e Presenze, 2017

⁸ Miur, anno accademico 2016-2017

La grande capacità della Lombardia di generare e attirare capitale umano si riflette direttamente sullo sviluppo del sistema imprenditoriale locale, caratterizzato da un'elevata concentrazione di startup innovative (1.900, un quarto di quelle italiane) e di brevetti (143 per milione di abitanti nel biennio 2016-2017, una cifra doppia alla media nazionale e superiore alla media dei paesi dell'Unione Europea). Negli ultimi anni il miglioramento dei profili reddituali e il rafforzamento patrimoniale delle imprese lombarde attive hanno portato ad una crescita della capacità di autofinanziamento, con un calo dell'indebitamento nel 2016 del 7 per cento rispetto al 2011. Al tempo stesso l'accesso al credito per le imprese è migliorato, con una riduzione del numero di imprese che segnalano un inasprimento delle condizioni di accesso.

Le buone performance dell'economia locale hanno avuto anche riflessi positivi sui redditi e i consumi delle famiglie. Tuttavia, l'aumento dei redditi rilevato nel periodo 2014-2016 è stato sostenuto prevalentemente dalla crescita del numero di ore lavorate, a fronte di una contenuta diminuzione della retribuzione oraria reale. Gli individui a rischio povertà o esclusione sociale in Lombardia rimangono comunque nettamente meno numerosi rispetto al resto del Paese (19,7 per cento nel 2016 contro un 30 per cento a livello nazionale). La ricchezza netta delle famiglie lombarde nel 2016 si attesta a 2.000 miliardi di euro, con una crescita pro capite del 2,4 per cento, in controtendenza rispetto al -0,7 per cento registrato a livello nazionale. Il miglioramento delle condizioni di accesso al credito delle famiglie ha accompagnato l'aumento delle compravendite del comparto residenziale con una crescita delle erogazioni a 11,1 miliardi di euro, dovuta anche ad un aumento dell'importo medio erogato: nel 2017 un terzo dei contratti prevedeva finanziamento superiori ai 150mila euro.⁹

⁹ Banca d'Italia, Economie Regionali – Economia della Lombardia, giugno 2018

2. La Lombardia nel mercato immobiliare italiano: andamento e previsioni al 2020

La Lombardia nel 2018 si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni in Lombardia è stata interessata da un'ulteriore accelerata, con un incremento su base annua del 13,8 per cento che stacca di quasi cinque punti il comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale. Il numero di compravendite concluse in Lombardia nel 2018 dovrebbe attestarsi entro la fine dell'anno a 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017. In Italia il 2018 dovrebbe chiudersi con 610mila transazioni complessive, con una crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente.

Le previsioni per il 2019 rimangono positive sia a livello lombardo che a livello nazionale, con compravendite residenziali in aumento e una maggiore tenuta delle quotazioni immobiliari. Il tasso di crescita delle transazioni in Lombardia dovrebbe nuovamente superare il dato medio nazionale, ampliando ulteriormente la distanza con l'andamento delle compravendite del resto della Penisola.

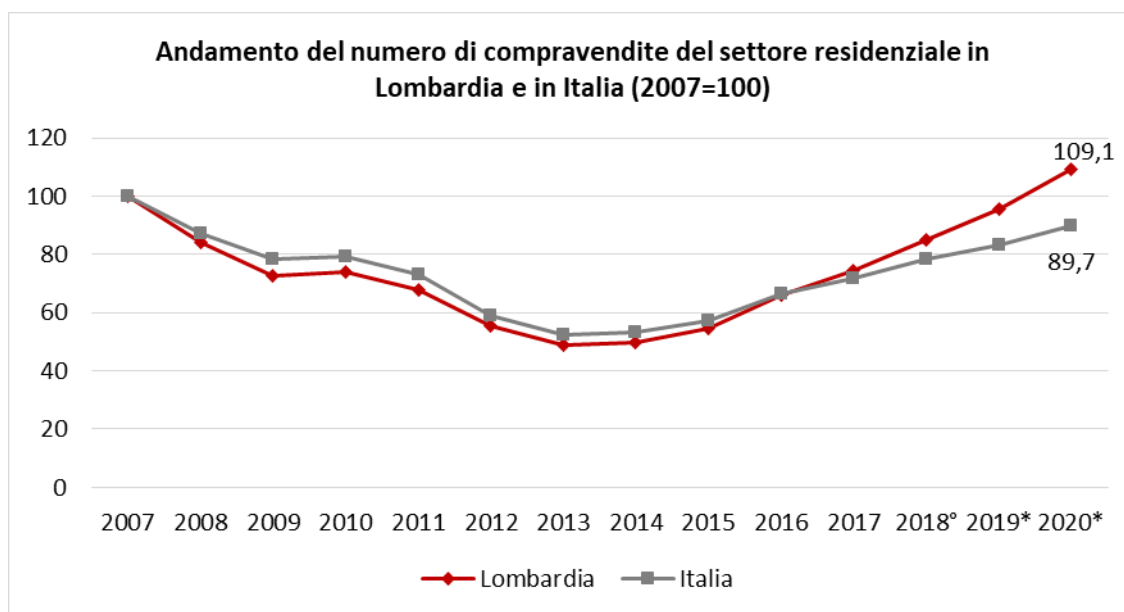
**Classifica delle regioni italiane per quota sul totale nazionale nel 2018 (%)
e variazione percentuale di compravendite (%) 2018°/2017**

Classifica	Regioni	% sul totale 2018°	2018°	2017	Var% 2018°/2017
1	Lombardia	22,8	140.000	123.000	13,8
2	Lazio	11,0	67.300	60.500	11,2
3	Emilia Romagna	9,3	57.000	51.000	11,8
4	Piemonte	9,3	56.500	51.200	10,4
5	Veneto	9,1	55.500	50.000	11,0
6	Toscana	6,3	38.200	35.500	7,6
7	Campania	5,6	33.900	32.100	5,6
8	Sicilia	5,5	33.300	33.000	0,9
9	Puglia	5,3	32.300	31.500	2,5
10	Liguria	3,8	23.000	21.000	9,5
11	Sardegna	2,0	12.300	12.000	2,5
12	Marche	1,8	11.000	10.700	2,8
13	Calabria	1,7	10.400	10.300	1,0
14	Abruzzo	1,6	9.800	9.700	1,0
15	Friuli Venezia Giulia	1,3	8.000	7.700	3,9
16	Trentino Alto Adige	1,2	7.100	6.900	2,9
17	Umbria	1,1	6.600	6.300	4,8
18	Basilicata	0,6	3.800	3.700	2,7
19	Molise	0,4	2.200	2.200	0,0
20	Valle d'Aosta	0,3	1.800	1.700	5,9
	ITALIA	100,0	610.000	560.000	8,9

°Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Il distacco tra i ritmi di crescita delle compravendite in Lombardia e le altre regioni è destinato a proseguire anche negli anni successivi grazie alla dinamicità dei nuovi sviluppi e delle riqualificazioni attualmente attive sul territorio. Questi interventi contribuiranno a migliorare la qualità dello stock e ad avviare processi di rigenerazione urbana, offrendo prodotti in linea con le esigenze di una domanda in rapida espansione, sostenuta dalla crescita demografica della regione. Milano da questo punto di vista si dimostra nuovamente la capofila dei processi di rinnovamento e crescita del patrimonio residenziale, su cui insiste una domanda sempre più consistente e in cui va ampliandosi la componente estera di acquirenti e investitori.



°Previsione

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Le proiezioni al 2020 mostrano un probabile rallentamento della crescita di fatturato e scambi a livello nazionale, relativamente al comparto residenziale, mentre il Lombardia ed in particolare a Milano si prevede una sostanziale continuità dei trend osservati nell'ultimo biennio.

A Milano il 2018 è stato interessato dall'avvio di un consistente numero di iniziative di sviluppo, caratterizzate prevalentemente dal recupero e dalla riqualificazione di aree e edifici esistenti. I nuovi prodotti che verranno realizzati nei prossimi anni dovrebbero contribuire ad un ulteriore rilancio del mercato immobiliare locale, portando il numero annuo di compravendite a superare i risultati del periodo precrisi.

Le compravendite in Lombardia dovrebbero attestarsi a quota 158mila nel corso del 2019 e raggiungere le 180mila unità durante il 2020, superando il record storico di 165mila transazioni del 2007.

Anche relativamente all'andamento delle quotazioni immobiliari il mercato residenziale lombardo ha mostrato un recupero più sostenuto rispetto a quanto osservato nel resto del Paese. Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore

nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007.

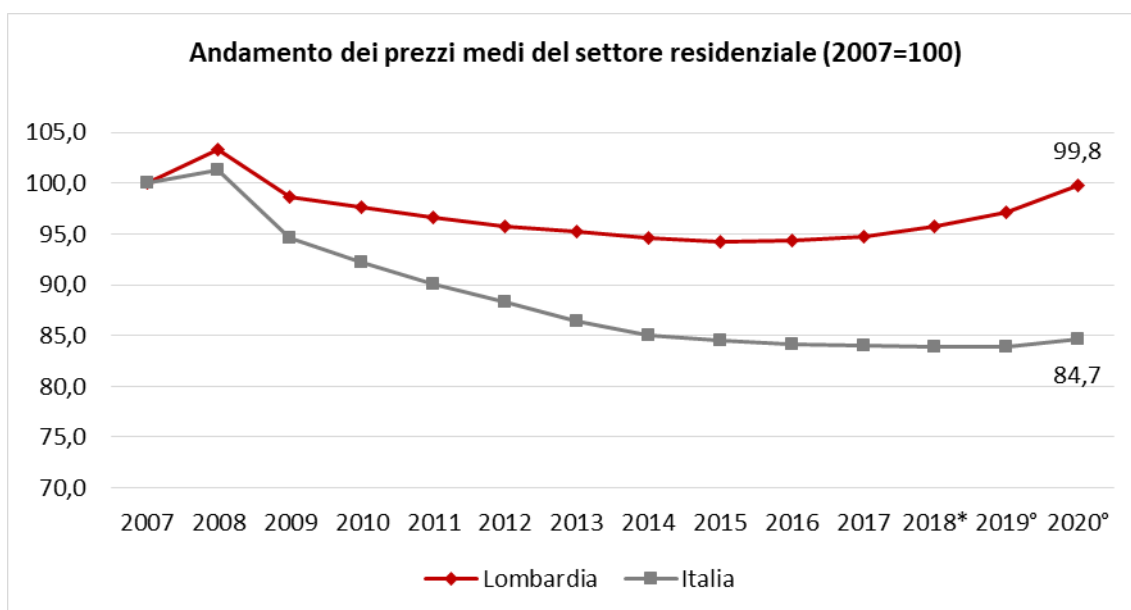
Il 2019 si dovrebbe caratterizzare per un arresto del calo dei prezzi medi delle abitazioni a livello nazionale, che rimarranno invariati rispetto al 2018, mentre in Lombardia è prevista una lieve accelerata della crescita delle quotazioni, con un incremento nell'ordine dell'1,5 per cento.

In Lombardia il fenomeno della crescita dei prezzi di vendita si manifesta prevalentemente nelle città capoluogo e nei principali centri urbani, in particolare nei comuni dell'area metropolitana milanese, proseguendo i trend positivi osservati a partire dal 2015. Questo trend, proiettato al 2020, dovrebbe portare ad una crescita dei prezzi medi di vendita del 4,2 per cento. Nello stesso periodo si dovrebbe assistere anche ad un primo ricarico dei prezzi medi di vendita a livello nazionale, che dovrebbe aggirarsi attorno all'1 per cento rispetto ai valori registrati nel 2018, pur rimanendo ancora stabilmente al di sotto dei valori precrisi.

Milano è stata la prima città della Lombardia ad assistere ad una interruzione del calo delle quotazioni immobiliari, assistendo ai primi incrementi nelle zone semicentrali già a partire dal 2016. Tuttavia, nonostante anche il 2018 si sia confermato come un anno positivo (con un incremento dei prezzi del 2,1 per cento rispetto all'anno precedente), i ritmi della crescita dei prezzi dovrebbero tornare a rallentare nel 2019, anno in cui è previsto un ricarico delle quotazioni dell'1,9 per cento.

Tra i restanti capoluoghi di provincia è stato Como a registrare la maggiore resilienza nel corso dell'ultima decade, con prezzi medi di vendita delle zone semicentrali tornati a quota 87,2 per cento rispetto a quanto rilevato nel 2007 grazie ad una inversione di rotta avviata nel corso del 2017. Anche a Pavia, Brescia, Varese e Bergamo i prezzi medi di vendita sono tornati a crescere a partire dal 2017, dopo avere sfiorato l'80 per cento dei valori medi nominali del 2007 durante il 2016.

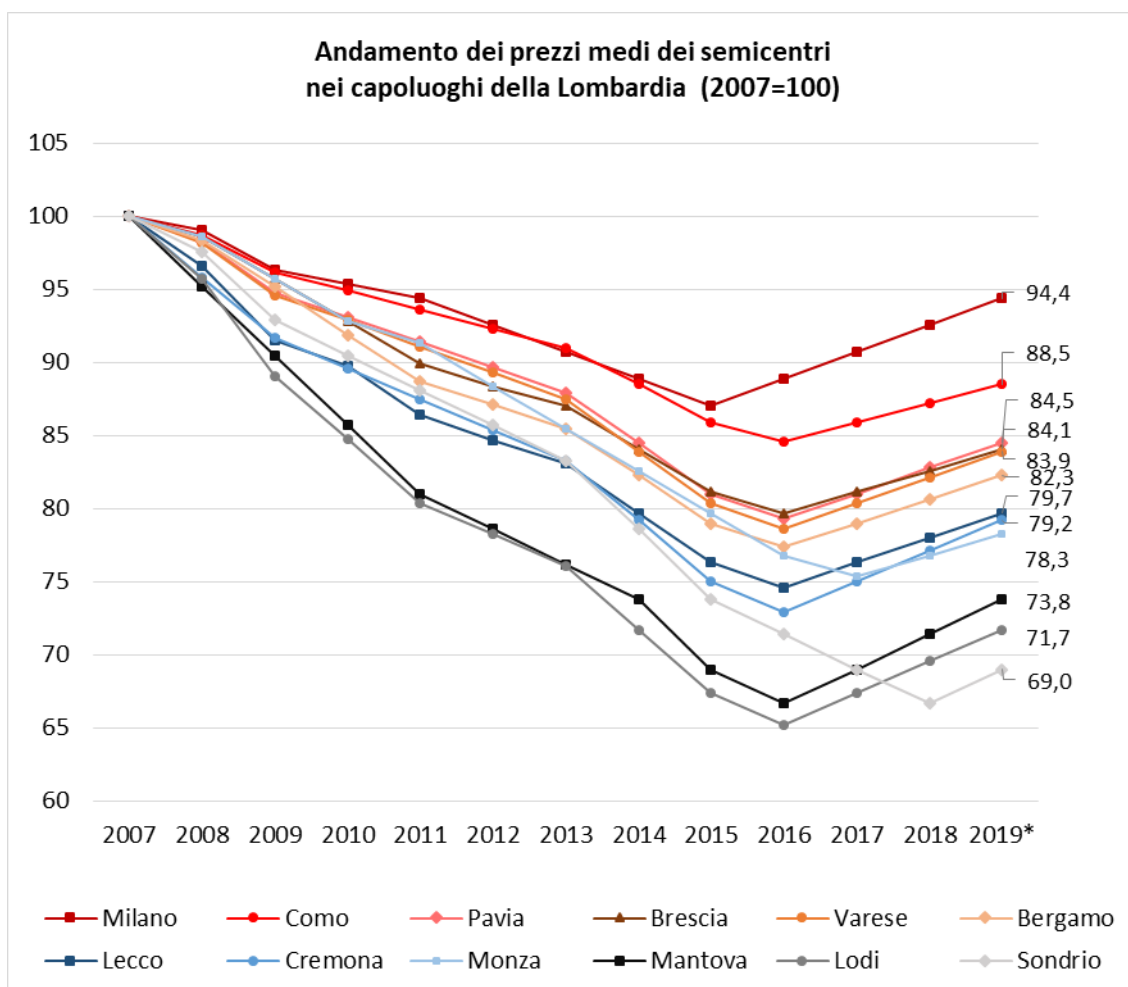
Lecco, Cremona, Mantova e Lodi hanno invece visto una riduzione delle quotazioni immobiliari compresa tra il 20 e il 35 per cento tra il 2007 e il 2016, per poi tornare a crescere nel 2017. Monza è stata l'ultima città a tornare a crescere, assistendo ai primi incrementi dei prezzi medi di vendita solo nel 2018. Sondrio rimane la realtà più critica, con prezzi medi di vendita pari al 65 per cento di quanto rilevato nel 2007 e ancora interessata dal calo delle quotazioni per tutto il 2018.



°Previsione

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Escludendo Milano, che segue dinamiche proprie ben distinte da quanto osservato negli altri capoluoghi di provincia, la classifica dei quartieri in cui i prezzi medi di vendita sono cresciuti maggiormente nell'ultimo anno vede ai primi posti le realtà situate nelle zone semicentrali delle città. Dei cinquantatré quartieri a ricoprire le prime venti posizioni per crescita delle quotazioni residenziali tra il 2017 e il 2018 (inclusi, quindi, i quartieri con risultati a parimerito), sono ventisette quelli situati nelle zone semicentrali delle città, contro i sedici nelle zone centrali e i dieci nelle zone periferiche.

Le prime quattro posizioni sono occupate da tre quartieri in zone semicentrali: S.Anna-Quartiere Abba di Brescia, primo classificato con una crescita del 4,1 per cento, seguito da Torretta-S.Grato di Lodi a parimerito con Pompilio-Chiesanuova di Mantova (più 3,7 per cento). Nelle zone centrali il quartiere con i prezzi cresciuti maggiormente è stato il Colli di Bergamo, che si colloca a parimerito con il periferico Belfiore di Mantova (più 3,2 per cento e unico quartiere periferico con una crescita superiore al 2,7 per cento).

La città più rappresentata all'interno della classifica è stata Bergamo, con undici quartieri, seguita da Brescia, con dieci, e Mantova, con cinque. Tra i quartieri con una crescita su base annua superiore al 2,7 per cento, cinque si trovano a Brescia, quattro a Bergamo e tre a Mantova.

Una novità di quest'anno è la presenza con almeno un quartiere per ogni capoluogo nelle prime venti posizioni. I capoluoghi meno rappresentati sono stati Sondrio (due quartieri, Bertacchi e Centro Storico), Lodi, Monza e Como (con tre quartieri ciascuno). Nella prima metà della classifica, ovvero tra i quartieri con una crescita superiore al 2,7 per cento, sono invece assenti Lecco, Monza e Pavia.

Rispetto allo scorso anno aumenta anche il numero di quartieri periferici a rientrare nella classifica, che erano solo sei nel 2017. Con l'esclusione di Belfiore a Mantova tutti gli altri quartieri periferici si collocano nella metà inferiore della classifica, con risultati compresi tra l'1,6 e il 2,6 per cento di crescita dei prezzi medi delle abitazioni.

Rispetto al 2017 si è osservato uno schiacciamento dei tassi di crescita dei prezzi medi di vendita dei quartieri nelle prime venti posizioni. L'anno scorso il quartiere cresciuto di più era stato Colli di Bergamo, con un incremento del 4,4 per cento (contro il 4,1 per cento del primo classificato di quest'anno), mentre l'ultimo a rientrare nella classifica era stato Grossi-Prudeniana di Como (più 1,3 per cento, contro l'1,6 per cento del 2018 dei quartieri monzesi di Parco di Monza Cavigra e Sturzo-Battisti e il centro storico di Cremona).

Rispetto a cinque anni fa Bergamo è stata la città con il maggior numero di quartieri nelle prime venti posizioni per crescita dei prezzi medi di vendita, seguita da Brescia (cinque quartieri) e da Cremona (due quartieri). Dodici di questi venti quartieri si trovano in zone centrali, mentre appena quattro si trovano nel semicentro o in periferia. La situazione appare analoga anche osservando i primi venti quartieri per crescita dei prezzi di vendita negli ultimi dieci anni. È interessante osservare come all'interno di quest'ultima classifica la crescita dei prezzi medi di vendita vada dal meno 13 per cento della ventesima posizione (Loreto del semicentro di Bergamo) ad un massimo di più 11,6 per cento di Colli (che occupa stabilmente le prime posizioni di tutte le classifiche a uno, cinque e dieci anni).

**Classifica per variazione (%) ad un anno dei prezzi medi nominali dei quartieri dei capoluoghi di provincia della Lombardia
(esclusa Milano)**

Classifica	Capoluogo	Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/ dicembre 2017
1	BRESCIA	S.ANNA-QUARTIERE ABBA	SEMICENTRO	4,1
2	LODI	TORRETTA-S. GRATO	SEMICENTRO	3,7
	MANTOVA	POMPILO-CHIESANUOVA	SEMICENTRO	
3	BERGAMO	COLLI	CENTRO	3,2
	MANTOVA	BELFIORE	PERIFERIA	
4	BRESCIA	LOGGIA-VITTORIA	CENTRO	3,0
	COMO	CITTA' MURATA	CENTRO	
	CREMONA	LIBERTA'-SAN BERNARDO	SEMICENTRO	
	LODI	PORTA REGALE	SEMICENTRO	
	MANTOVA	VALLETTA PAIOLO	SEMICENTRO	
5	CREMONA	RISORGIMENTO-FS	SEMICENTRO	2,8
6	BERGAMO	VITTORIO EMANUELE	CENTRO	2,7
7	SONDRIO	BERTACCHI	SEMICENTRO	2,7
8	BERGAMO	BORGHI STORICI	CENTRO	2,7
9	BERGAMO	GRUMELLINA-VILLAGGIO SPOSI	PERIFERIA	2,6
10	BRESCIA	CORSO GARIBALDI	CENTRO	2,5
	BRESCIA	VILLAGGIO SERENO	PERIFERIA	
	VARESE	CRISPI-FIUME	SEMICENTRO	
11	BRESCIA	ZIMA-CREMONA	SEMICENTRO	2,4
	COMO	BORG VICO	CENTRO	
	PAVIA	BORG TICINO	PERIFERIA	
12	LECCO	BELLEDO-GERMANEDO	SEMICENTRO	2,3
	LECCO	PESCARENICO	SEMICENTRO	
	LODI	CENTRO STORICO	CENTRO	
	MONZA	CARAVAGGIO	SEMICENTRO	
	VARESE	MASNAGO-MONTELLO	SEMICENTRO	
	BERGAMO	REDONA	PERIFERIA	
13	LECCO	TURATI	SEMICENTRO	2,2
	VARESE	S. AMBROGIO	SEMICENTRO	
	VARESE	BOBBATE-CAMPIGLI	PERIFERIA	
14	BERGAMO	CITTA' ALTA	CENTRO	2,1
	LECCO	CASTELLO-OLATE	SEMICENTRO	
	MANTOVA	PRINCIPE AMEDEO	CENTRO	
15	BERGAMO	BORG PALAZZO	SEMICENTRO	2,0
	BRESCIA	MONPIANO	PERIFERIA	
	BRESCIA	S. BARTOLOMEO	PERIFERIA	
	CREMONA	CASTELLO-PO	CENTRO	
	PAVIA	POLICLINICO-CASE NUOVE	SEMICENTRO	
	SONDRIO	CENTRO STORICO	CENTRO	
16	BERGAMO	LORETO	SEMICENTRO	1,9
	BERGAMO	XX SETTEMBRE	CENTRO	
	BERGAMO	BORG S. CATERINA-FINARDI	SEMICENTRO	
	BERGAMO	VALTESSE	PERIFERIA	
	COMO	GARZOLA	SEMICENTRO	
	MANTOVA	CENTRO STORICO	CENTRO	
18	BRESCIA	RONCHI	SEMICENTRO	1,8
	PAVIA	TICINELLO-STAZIONE	SEMICENTRO	
19	BRESCIA	BRESCIA2	SEMICENTRO	1,7
	BRESCIA	BORG TRENTO	SEMICENTRO	
20	MONZA	PARCO DI MONZA CAVRIGA	PERIFERIA	1,6
	CREMONA	CENTRO STORICO	CENTRO	
	MONZA	STURZO-BATTISTI	SEMICENTRO	

Fonte: Scenari Immobiliari

Classifica per variazione % a dieci anni dei prezzi medi nominali dei quartieri dei capoluoghi di provincia della Lombardia
(esclusa Milano)

Classifica	Capoluogo	Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2008
1	BERGAMO	COLLI	CENTRO	11,6
2	BERGAMO	VITTORIO EMANUELE	CENTRO	6,6
3	BERGAMO	BORGHI STORICI	CENTRO	5,5
4	BERGAMO	CITTA' ALTA	CENTRO	5,1
5	BERGAMO	XX SETTEMBRE	CENTRO	5,0
6	CREMONA	CENTRO STORICO	CENTRO	4,8
7	BRESCIA	CORSO GARIBALDI	CENTRO	3,8
8	MONZA	CENTRO STORICO	CENTRO	3,4
9	PAVIA	CENTRO STORICO	CENTRO	3,2
10	BRESCIA	LOGGIA-VITTORIA	CENTRO	3,0
11	CREMONA	CASTELLO-PO	CENTRO	2,0
12	BRESCIA	CORSO MAMELI	CENTRO	0,0
13	BERGAMO	OSPEDALE-PISCINE	SEMICENTRO	-8,1
14	COMO	BORGO VICO	CENTRO	-8,7
15	COMO	CITTA' MURATA	CENTRO	-8,9
16	BERGAMO	REDONA	PERIFERIA	-10,0
17	BERGAMO	BORGO S. CATERINA-FINARDI	SEMICENTRO	-10,2
18	BRESCIA	BORGO TRENTO	SEMICENTRO	-11,8
19	BERGAMO	MALPENSATA	PERIFERIA	-12,8
	VARESE	CENTRO STORICO	CENTRO	
20	BERGAMO	LORETO	SEMICENTRO	-13,3

Fonte: Scenari Immobiliari

Classifica per variazione % a cinque anni dei prezzi medi nominali dei quartieri dei capoluoghi di provincia della Lombardia
(esclusa Milano)

Classifica	Capoluogo	Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2013
1	BERGAMO	COLLI	CENTRO	18,5
2	BERGAMO	VITTORIO EMANUELE	CENTRO	15,3
3	BRESCIA	LOGGIA-VITTORIA	CENTRO	14,6
4	BRESCIA	CORSO GARIBALDI	CENTRO	13,9
5	BERGAMO	BORGHI STORICI	CENTRO	13,2
6	CREMONA	CENTRO STORICO	CENTRO	12,1
7	BERGAMO	CITTA' ALTA	CENTRO	11,7
8	BERGAMO	OSPEDALE-PISCINE	SEMICENTRO	11,5
9	CREMONA	CASTELLO-PO	CENTRO	11,1
10	BERGAMO	XX SETTEMBRE	CENTRO	10,5
11	BRESCIA	CORSO MAMELI	CENTRO	10,2
12	MONZA	CENTRO STORICO	CENTRO	10,1
13	BERGAMO	REDONA	PERIFERIA	9,8
14	PAVIA	CENTRO STORICO	CENTRO	8,9
15	BERGAMO	BORGO S. CATERINA-FINARDI	SEMICENTRO	8,2
16	BRESCIA	BORGO TRENTO	SEMICENTRO	7,1
17	BERGAMO	MALPENSATA	PERIFERIA	6,3
18	BERGAMO	LORETO	SEMICENTRO	4,0
19	BERGAMO	GRUMELLINA-VILLAGGIO SPOSI	PERIFERIA	2,6
20	BRESCIA	VILLAGGIO SERENO	PERIFERIA	2,5

Fonte: Scenari Immobiliari

Negli ultimi otto anni la crescita degli investimenti che ha caratterizzato il mercato immobiliare è stata trainata in gran parte dalla capacità attrattiva della Lombardia. La regione ha infatti concentrato il 43,9 per cento degli investimenti nazionali, per un totale di oltre 20 miliardi di euro.

Tra il 2010 e il 2018 la crescita degli investimenti in Lombardia è stata significativamente più rapida rispetto a quanto osservato nel resto del Paese, in particolare a partire dal 2015, quando il traino dell'area metropolitana Milanese si è fatto più significativo.

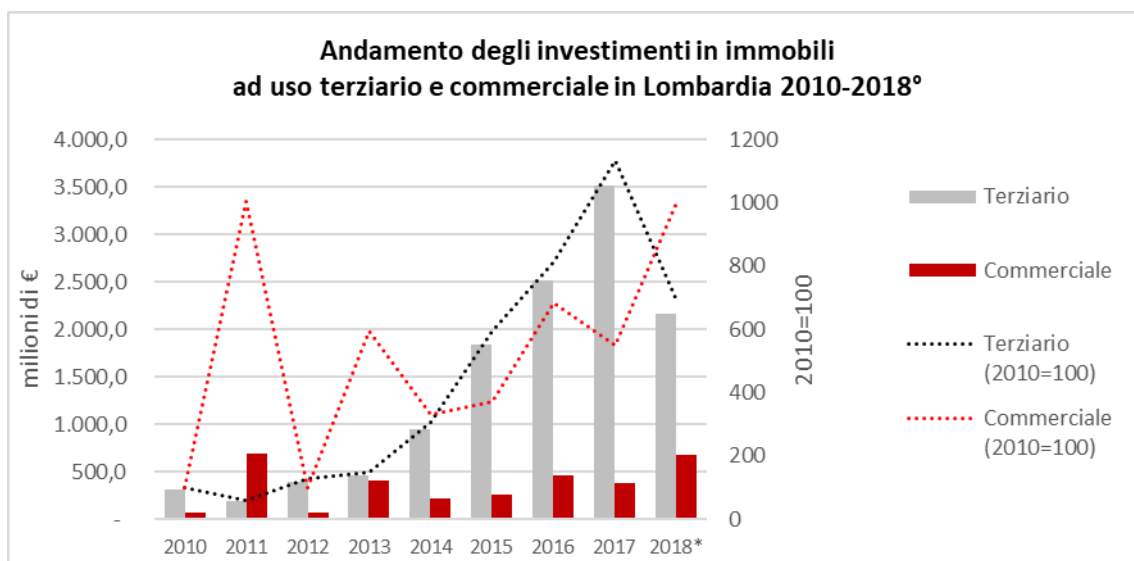
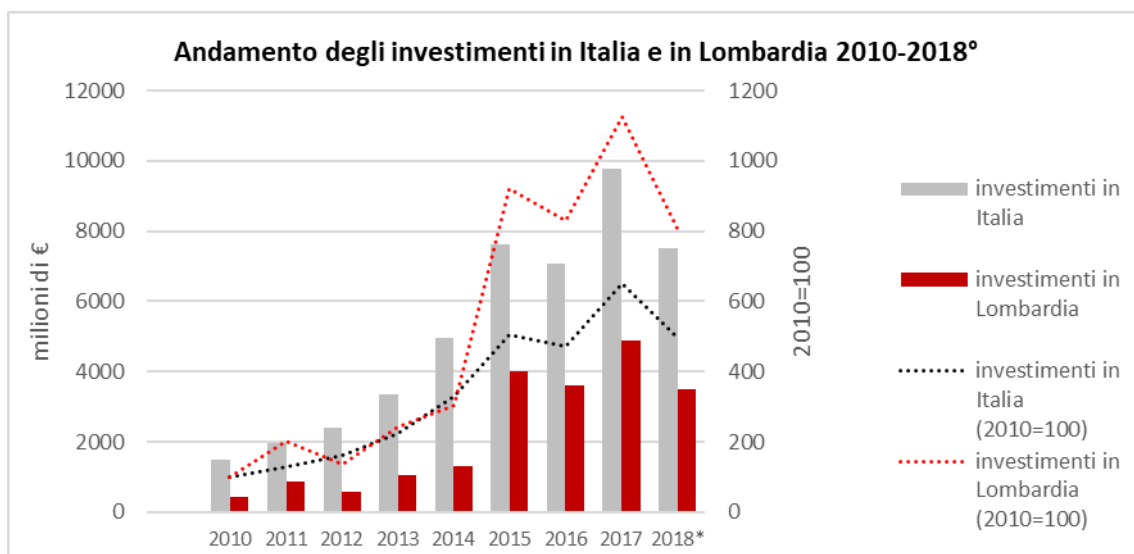
Il comparto terziario nello stesso periodo è stato interessato dagli incrementi più consistenti, portando gli investimenti ai livelli massimi storici nel corso del 2017, per poi iniziare ad assestarsi nell'anno successivo. Per la fine del 2018 i volumi d'investimento complessivi dovrebbero tornare a livelli vicini a quanto rilevato nel 2016.

Occorre precisare che il 2017 è stato un anno particolarmente positivo per gli investimenti a livello nazionale, che hanno raggiunto la cifra record di 9,7 miliardi di euro, con una crescita del 38 per cento rispetto al 2016. Di questi, oltre 4,8 sono arrivati in regione Lombardia (il 50 per cento circa), destinati al 90 per cento alla città metropolitana di Milano, dove nello stesso periodo gli investimenti sono cresciuti di oltre il 43 per cento, totalizzando il volume massimo mai registrato nell'ultimo decennio. La crescita degli investimenti in Lombardia nel 2017 è stata sensibilmente più lenta di quanto osservato nel resto del Paese, con un incremento del 35,3 per cento sull'anno precedente.

In tutta la Lombardia e nel resto del Paese gli investimenti nel comparto residenziale rimangono ancora molto marginali. Nella città metropolitana di Milano sono stati appena il 2,1 per cento degli investimenti complessivi, facendo meno di quanto registrato dal comparto industriale e da quello ricettivo, che hanno rispettivamente 4,2 per cento degli investimenti totali del 2017.

Gli immobili ad uso uffici hanno concentrato la maggior parte degli investimenti sia a livello regionale (il 61,8 per cento, con oltre 3,5 miliardi di euro) che a livello metropolitano (il 71,9 per cento).

Gli investimenti negli immobili per il commercio, invece, sono stati caratterizzati negli ultimi otto anni da un andamento più erratico, giustificato in parte anche dal loro minore volume complessivo. Il 2018 da questo punto di vista dovrebbe chiudersi con uno dei risultati migliori degli ultimi otto anni con poco meno di 680 milioni di euro.



3. Analisi delle province: andamento dei prezzi e dei volumi nei capoluoghi

3.1. Milano

A Milano la rinnovata qualità urbana, unita al consolidamento dei fondamentali economici della città, hanno reso il capoluogo lombardo una delle mete più ambite come destinazione di studenti lavoratori, turisti, imprese e investimenti.

Le conseguenze sul mercato immobiliare del dinamismo meneghino che ha caratterizzato gli ultimi anni non si sono fatte attendere. Il numero di compravendite e l'ammontare del fatturato dal comparto residenziale sono tornati a crescere a partire dal 2013, sorpassando i risultati precrisi nel 2016.

Le compravendite nel 2017 sono state 33.200, il risultato migliore dell'ultima decade, contribuendo a generare un fatturato di oltre 9,7 miliardi di euro, la cui crescita è stata accompagnata da un incremento dei prezzi medi di vendita delle zone centrali, in linea con i risultati dell'anno precedente.

L'andamento del mercato residenziale del 2018 ha continuato a registrare risultati positivi, che dovrebbero portare a fine anno ad un totale di 36mila compravendite, corrispondenti ad un incremento dell'8,4 per cento rispetto allo scorso anno. Per la prima volta in oltre dieci anni la crescita su base annua del fatturato (più 8,7 per cento) è avanzata a ritmi più rapidi dell'incremento del numero di compravendite, grazie al consolidamento della crescita delle quotazioni immobiliari nelle zone semicentrali della città. Entro la fine dell'anno il fatturato del comparto residenziale dovrebbe arrivare a quota 10,6 miliardi di euro, segnando anche in questo caso il risultato migliore dell'ultima decade.

La crescita dei prezzi medi di vendita, che interessa ormai in modo stabile gran parte della città, ha incoraggiato l'immissione sul mercato di un crescente numero di unità immobiliari. Entro la fine del 2018 l'offerta immessa sul mercato nel corso dell'anno dovrebbe raggiungere un totale di 42mila unità, segnando un incremento del 7,7 per cento rispetto al 2017. Nonostante l'accelerata della crescita dell'offerta osservata negli ultimi mesi, il tasso di assorbimento segna nuovi record, salendo dall'85,1 per cento del 2017 all'85,7 per cento previsto per la fine del corrente anno.

L'andamento delle quotazioni immobiliari nelle zone centrali di Milano, dopo un moderato assestamento nei primi anni della crisi, è tornato a crescere. I prezzi medi al metro quadrato del 2007 sono stati recuperati già a partire dal 2015 e nel corso degli anni successivi si è assistito ad una crescita costante. Nelle zone semicentrali l'andamento delle quotazioni immobiliari è rimasto a lungo negativo, toccando i valori minimi dell'ultimo decennio nel 2015. Negli anni successivi i prezzi medi di vendita sono tornati a crescere stabilmente, ma ancora nel 2018 si trovano lievemente al di sotto di quelli rilevati nel 2007.

I prezzi medi di vendita al metro quadrato nelle zone periferiche sono ancora in larga parte interessati da un andamento negativo. I primi segnali di inversione di tendenza sono attesi per il 2019, in cui si assisterà ad un moderato recupero in gran parte dei quartieri periferici.

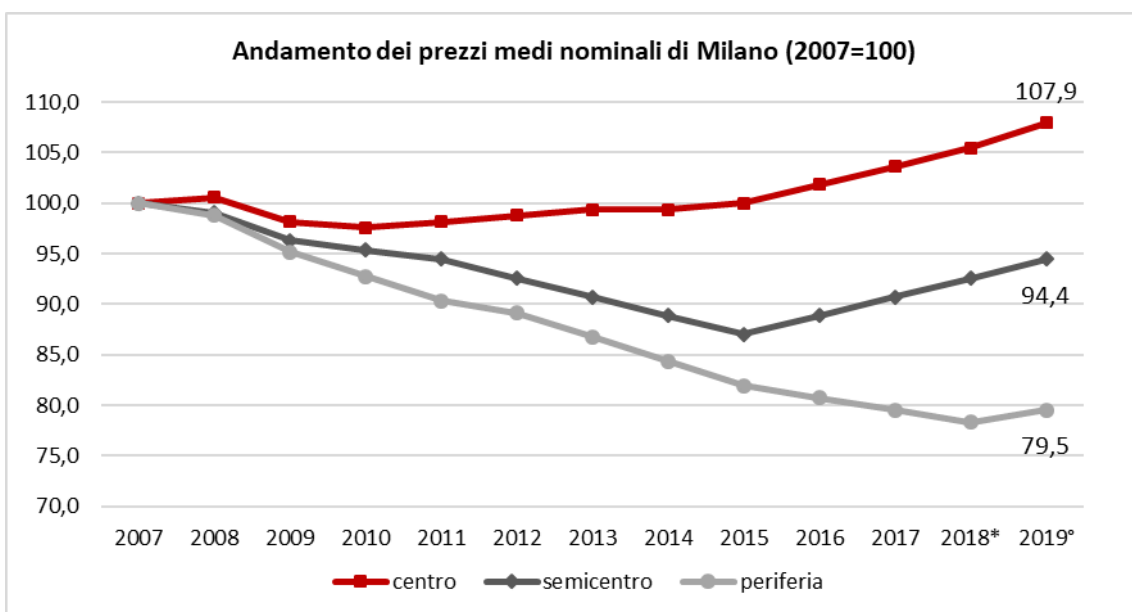
Andamento del mercato immobiliare di Milano

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	33.900	32.250	31.250	33.400	36.300	39.200	37.400	39.000	42.000	49.500
Compravendite (unità)	26.800	25.800	22.500	22.700	23.600	26.700	29.600	33.200	36.000	40.000
Fatturato (milioni di euro)	8.450	8.600	7.081	7.200	7.400	8.300	8.870	9.750	10.600	11.900
Assorbimento totale (%)	79,1	80,0	72,0	68,0	65,0	68,1	79,1	85,1	85,7	80,8

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Nell'ultimo anno i quartieri a registrare gli incrementi più consistenti dei prezzi medi di vendita al metro quadrato si sono concentrati prevalentemente nelle zone semicentrali della città. Il quartiere Stelvio/Lario guida la classifica con una crescita su base annua dell'8,4 per cento, derivante dall'estensione dell'impatto positivo sui valori immobiliari registrato in seguito agli sviluppi di Porta Nuova/Isola. Segue Vercelli (6,6 per cento), che attiguo alla vecchia cerchia dei Bastioni offre opportunità interessanti di investimento grazie alla buona qualità dello stock residenziale, alla dinamicità del commercio locale e alla connessione con la rete metropolitana. Farina/Vassallo si colloca invece al terzo posto, con una crescita dei prezzi del 6,1 per cento.

Tra le zone centrali, Corso di Porta Nuova segna i risultati migliori (più 5,8 per cento), seguita da Porta Venezia (4,5 per cento) e Brera (4,1 per cento).

In periferia troviamo ai primi posti Turro e Precotto (entrambi lungo il tratto della linea rossa della metropolitana compresa tra Loreto e Sesto S. Giovanni), all'interno della zona recentemente ribattezzata Nolo (North of Loreto), che in questi anni sta godendo di una rinnovata popolarità.

**Classifica dei primi venti quartieri di Milano
per variazione dei prezzi medi nominali (%)**

Classifica	Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
1	STELVIO/LARIO	SEMICENTRO	8,3
2	VERCELLI	SEMICENTRO	6,6
3	FARINA/VASSALLO	SEMICENTRO	6,1
4	CORSO PORTA NUOVA	CENTRO	5,8
5	CARACCILO	SEMICENTRO	5,7
6	POLIZIANO	SEMICENTRO	5,6
	PORTA VITTORIA	SEMICENTRO	
7	NICOLINI	SEMICENTRO	5,4
8	ARONA/LOSANNA	SEMICENTRO	5,3
	G.CESARE/AMENDOLA	SEMICENTRO	
9	ARGONNE/SISMONDI (CITTA' STUDI)	SEMICENTRO	5,2
10	ARIOLO	SEMICENTRO	5,1
	GRANDI	SEMICENTRO	
	CRISPI/VOLTURNO	SEMICENTRO	
11	STROMBOLI	SEMICENTRO	4,5
	PORTA VENEZIA	CENTRO	
12	LIMA/MORGAGNI	SEMICENTRO	4,3
13	BRERA	CENTRO	4,1
14	BREMBO/BONOMELLI	PERIFERIA	3,4
	BUONARROTI/SANZIO	SEMICENTRO	
15	TURRO	PERIFERIA	3,3
	NIGRA/JENNER	SEMICENTRO	
	PRECOTTO	PERIFERIA	
16	RIPAMONTI / MACCONAGO	PERIFERIA	3,2
	TRAIANO	PERIFERIA	
	GRECO	PERIFERIA	
17	BARONA/DE NICOLA	PERIFERIA	3,1
	CORSO GENOVA	CENTRO	
18	GIAMBELLINO	PERIFERIA	3,0
	QUARTIERE EX OM	PERIFERIA	
	XXII MARZO	SEMICENTRO	
19	RIPAMONTI / VERRO	PERIFERIA	2,9
	BICOCCA	PERIFERIA	
	BRIANZA	PERIFERIA	
20	DE MARCHI/BOTTELLI	PERIFERIA	2,8
	MALAGA	PERIFERIA	
	GIOIA/FILZI	PERIFERIA	

Fonte: Scenari Immobiliari

**Classifica degli ultimi venti quartieri di Milano
per variazione dei prezzi medi nominali (%)**

Classifica	Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
1	BELLEZZA/VITTADINI CARCANO/CERMENATE	SEMICENTRO PERIFERIA	-3,2
2	CAPRILLI PREALPI/MONTECENERI	PERIFERIA PERIFERIA	-3,3
3	BERTELLI EMPEDOCLE	PERIFERIA PERIFERIA	-3,5
4	VERRAZZANO/GIULIETTI ADRIANO MAZZARINO	PERIFERIA PERIFERIA PERIFERIA	-3,6
5	S.FAUSTINO/TRENTACOSTE PARRI CALCHI-TAEGGI	PERIFERIA PERIFERIA	-3,8
6	MURILLO/VELASQUEZ SIRE RAUL	PERIFERIA SEMICENTRO	-4,5
7	CICLAMINI/CAMELIE	PERIFERIA	-4,7
8	PISACANE GONIN	SEMICENTRO PERIFERIA	-4,8
9	BISCEGLIE	PERIFERIA	-4,9
10	COMASINA	PERIFERIA	-5,1
11	BASSANO DEL GRAPPA	PERIFERIA	-5,3
12	PARRI MUGGIANO	PERIFERIA PERIFERIA	-5,5
13	CRETA QUINTO ROMANO	PERIFERIA PERIFERIA	-5,6
14	MOSCA/SEGURO	PERIFERIA	-5,7
15	SIENA/REMBRANDT CIVIDALE DEL FRIULI	PERIFERIA PERIFERIA	-5,9
16	TALIEDO	PERIFERIA	-7,1
17	Q.OLMI/BAGAROTTI	PERIFERIA	-7,8
18	FORLANINI	PERIFERIA	-7,9
19	ROSERIO	PERIFERIA	-8,0
20	BOVISASCA/CERKOVO	PERIFERIA	-9,4

Fonte: Scenari Immobiliari

**Classifica dei primi venti quartieri di Milano
per variazione dei prezzi medi nominali (%) in cinque anni**

Classifica	Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2013
1	STELVIO/LARIO	SEMICENTRO	31,9
2	GRANDI	SEMICENTRO	27,7
3	VERCELLI	SEMICENTRO	27,0
4	CRISPI/VOLTURNO	SEMICENTRO	25,3
5	ARGONNE/SISMONDI (CITTA' STUDI)	SEMICENTRO	24,6
6	LORENTEGGIO - CENTRO DIREZIONALE	PERIFERIA	24,5
7	NIGRA/JENNER	SEMICENTRO	24,0
8	PORTA VENEZIA	CENTRO	23,9
9	ARONA/LOSANNA	SEMICENTRO	23,8
10	SARDEGNA	SEMICENTRO	21,1
	CORSO GARIBALDI-PORTA VOLTA	CENTRO	
11	NICOLINI	SEMICENTRO	21,0
12	FARINA/VASSALLO	SEMICENTRO	20,8
	BUTTI/GUERZONI	SEMICENTRO	
13	G.CESARE/AMENDOLA	SEMICENTRO	20,2
14	BREMBO/BONOMELLI	PERIFERIA	20,0
15	DE MARCHI/BOTTELLI	SEMICENTRO	19,7
	MALAGA	SEMICENTRO	
16	CORSO PORTA NUOVA	CENTRO	19,6
17	CARACCILO	SEMICENTRO	19,5
	CORSO GENOVA	CENTRO	
18	CONSERVATORIO	CENTRO	19,1
19	LOMBARDINI/CEZANNE	SEMICENTRO	18,5
20	GIOIA/FILZI	SEMICENTRO	18,3

Fonte: Scenari Immobiliari

**Classifica dei primi venti quartieri di Milano
per variazione dei prezzi medi nominali (%) in dieci anni**

Classifica	Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2008
1	PORTA VENEZIA	CENTRO	30,8
2	CORSO GARIBALDI-PORTA VOLTA	CENTRO	27,8
3	CORSO GENOVA	CENTRO	26,2
4	CORSO PORTA NUOVA	CENTRO	25,0
5	CONSERVATORIO	CENTRO	24,6
6	BRERA	CENTRO	21,6
7	VERCELLI	SEMICENTRO	18,9
	S.AMBROGIO	CENTRO	
	DANTE-MERAVIGLI	CENTRO	
8	PORTA TICINESE	CENTRO	18,2
9	STELVIO/LARIO	SEMICENTRO	16,7
10	CONCILIAZIONE-VERCELLINA	CENTRO	16,5
11	PORTA VIGENTINA	CENTRO	15,4
12	GRANDI	SEMICENTRO	15,3
13	XX SETTEMBRE	CENTRO	14,9
14	NIGRA/JENNER	SEMICENTRO	14,8
15	CORSO GARIBALDI-STATUTO	CENTRO	14,3
16	ARONA/LOSANNA	SEMICENTRO	13,8
17	G.CESARE/AMENDOLA	SEMICENTRO	13,3
18	CRISPI/VOLTURNO	SEMICENTRO	13,0
19	ARGONNE/SISMONDI (CITTA' STUDI)	SEMICENTRO	12,5
20	BUTTI/GUERZONI	SEMICENTRO	12,3

Fonte: Scenari Immobiliari

Tra i quartieri in cui i prezzi di vendita sono cresciuti di più negli ultimi cinque anni ritroviamo un gran numero di zone del semicentro, tra cui Stelvio/Lario (più 31,9 per cento), piazza Grandi (27,7 per cento) e Vercelli (27 per cento), mentre tra le zone periferiche la prima classificata è Lorenteggio (24,5 per cento), seguita da Brembo/Bonomelli (20 per cento). Nel centro storico la zona a conseguire i risultati migliori è Porta Venezia (23,9 per cento) seguita da Corso Garibaldi-Porta Volta (21,1 per cento).

A dieci anni di distanza tra i primi venti quartieri per crescita dei prezzi si osservano un gran numero di zone centrali, tra cui al primo posto spicca Porta Venezia, con un incremento del 30,8 per cento, seguita da Garibaldi-Porta Volta (27,8 per cento) e Corso Genova (26,2 per cento). Nel semicentro ritroviamo Vercelli, con una crescita del 18,9 per cento.

Nessuno dei quartieri periferici è rientrato nella classifica di crescita dei prezzi a dieci anni. La crisi delle periferie milanese si è riproposta anche quest'anno, con i quartieri periferici che dominano la classifica dei venti peggiori per andamento dei prezzi medi di vendita, in particolare Forlanini (meno 7,9 per cento), Roserio (meno 8,0 per cento) e Bovisasca/Cerkovo (-9,4 per cento). Nell'agenda dell'attuale amministrazione non mancano comunque le iniziative di riqualificazione e rigenerazione delle periferie, integrate da risorse regionali, statali e comunitarie. Sarà tuttavia necessario del tempo prima di assistere a risultati positivi e ricadute sul mercato immobiliare locale.

3.2. Bergamo

Negli ultimi tre anni il mercato residenziale del comune di Bergamo è stato interessato da un andamento altalenante del numero di transazioni, accompagnato da una modesta ripresa della crescita delle quotazioni immobiliari, limitata alle sole zone centrali e semicentrali della città.

A fine 2018 il numero di compravendite registrate nel comune di Bergamo dovrebbe raggiungere le 1.510 unità, con un incremento del 2 per cento rispetto all'anno precedente, un risultato positivo rispetto a quanto osservato nel 2017, ma ancora inferiore a quanto rilevato nel 2016. Il recupero dei prezzi medi di vendita che ha caratterizzato il centro città degli ultimi due anni avere rallentato la crescita delle transazioni, che nel 2016 erano tornate a segnare volumi vicini a quanto rilevato nel 2011.

Si osserva nel frattempo una consistente riduzione dell'offerta, che per la fine dell'anno corrente non dovrebbe superare le 2.350 unità complessive (il 7,5 per cento in meno rispetto al 2017). Il tasso di assorbimento di quest'anno dovrebbe quindi attestarsi al 64,3 per cento, in crescita di oltre dieci punti percentuali rispetto a quanto rilevato nel 2017.

Nonostante l'aumento di numero di transazioni e la maggiore tenuta delle quotazioni immobiliari di gran parte della città, il fatturato prodotto dal comparto residenziale nel 2018 non dovrebbe superare i 328 milioni di euro, cifra inferiore al fatturato del 2017.

I prezzi medi di vendita al metro quadrato rimangono infatti ancora in calo in tutta la periferia, che dopo avere perso circa il 36 per cento rispetto ai valori nominali precisi, continua a vedere le proprie quotazioni immobiliari ridursi di un altro meno 2,9 per cento nell'ultimo anno. Le prospettive per queste parti di città rimangono ancora negative per il 2019, mentre nel resto del capoluogo si assiste ad un lento ma costante recupero.

Il centro storico si trova oggi a meno di cinque punti percentuali da un completo recupero rispetto a quanto rilevato nel 2007, mentre nel semicentro la distanza si amplia a circa dieci punti. La crescita dei prezzi medi di vendita nel centro storico è nel 2018 rispetto all'anno precedente è stata del 2,1 per cento, non distante dalla crescita del 2 per cento rilevata nelle zone semicentrali.

Per il 2019 è atteso il conseguimento di 1.580 unità immobiliari compravendute, cifra che dovrebbe superare per la prima volta i risultati del 2011, a fronte di una sostanziale stabilità dell'offerta accompagnata da una crescita dell'assorbimento e del fatturato.

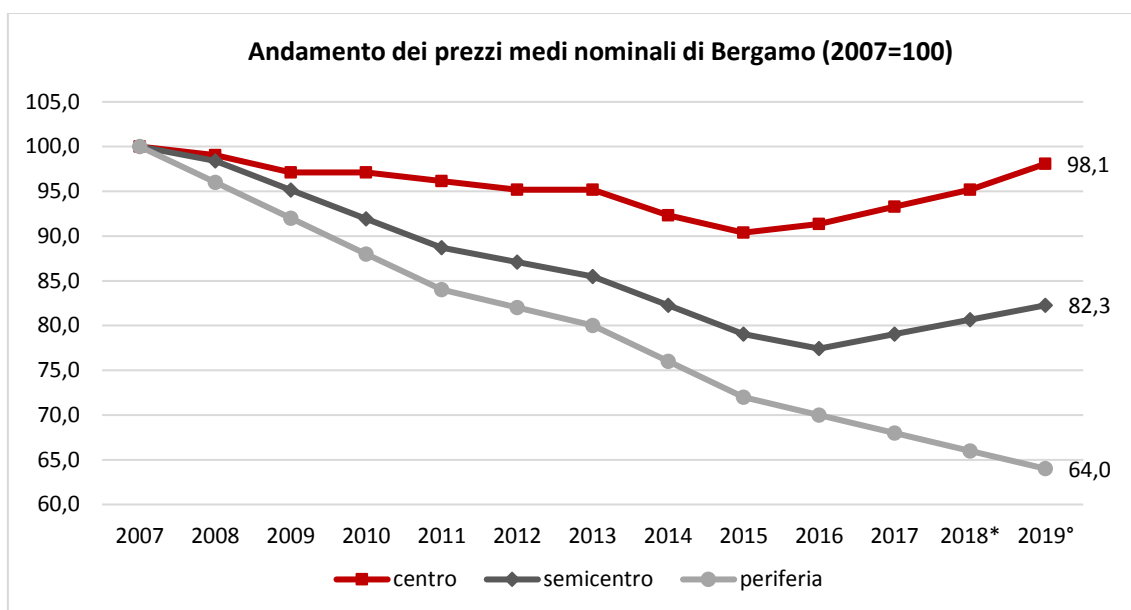
Andamento del mercato immobiliare di Bergamo

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	2.420	2.450	1.940	1.860	2.370	2.320	2.480	2.540	2.350	2.400
Compravendite (unità)	1.620	1.550	1.260	1.060	1.230	1.350	1.520	1.480	1.510	1.580
Fatturato (milioni di euro)	405,0	381,0	319,0	261,6	298,7	321,0	349,6	331,9	328,0	338,0
Assorbimento totale (%)	66,9	63,3	64,9	57,0	51,9	58,2	61,3	58,3	64,3	65,8

*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Bergamo (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
BORGHİ STORICI	CENTRO	2,7
CITTA' ALTA	CENTRO	2,1
COLLI	CENTRO	3,2
VITTORIO EMANUELE	CENTRO	2,7
XX SETTEMBRE	CENTRO	1,9
BORGIO PALAZZO	SEMICENTRO	2,0
BORGIO S. CATERINA-FINARDI	SEMICENTRO	1,9
LORETO	SEMICENTRO	2,0
OSPEDALE-PISCINE	SEMICENTRO	1,5
BOCCALEONE	PERIFERIA	-2,9
CELADINA	PERIFERIA	-3,3
COLOGNOLA-PERIFERIA SUD	PERIFERIA	-3,3
CONCA FIORITA	PERIFERIA	-2,6
GRUMELLINA-VILLAGGIO SPOSI	PERIFERIA	2,6
LONGUELO	PERIFERIA	-2,2
MALPENSATA	PERIFERIA	-2,9
REDONA	PERIFERIA	2,3
VALTESSE	PERIFERIA	1,9

Fonte: Scenari Immobiliari

3.3. Brescia

Brescia è il secondo mercato residenziale della Lombardia per numero di compravendite e fatturato. È ormai dal 2015 che il mercato immobiliare locale registra un andamento positivo delle compravendite, pur rimanendo ancora al di sotto dei volumi del 2011. La riduzione del volume delle transazioni si era rilevata infatti piuttosto lenta negli anni immediatamente successivi alla crisi, per poi toccare i minimi storici nel corso del 2014.

A Brescia nel 2017 il numero di compravendite residenziali si è attestato a 2.460, con un incremento del 6,7 per cento rispetto all'anno precedente, generando un fatturato di 425,4 milioni di euro. Il tasso di assorbimento è rimasto in crescita per il terzo anno consecutivo, raggiungendo quota 70,1 per cento.

Nel corso del 2018 il mercato residenziale di Brescia ha proseguito la propria fase espansiva, che dovrebbe portare entro la fine dell'anno al raggiungimento di 1.330 unità compravendute con un incremento del 9 per cento rispetto al 2017 e un fatturato complessivo di 465 milioni di euro. L'assorbimento stimato per il 2018 dovrebbe raggiungere il 75,4 per cento, segnando il risultato migliore dell'ultimo decennio. Per il 2019 le previsioni di tutti gli indicatori rimangono in campo positivo, in particolare è attesa una crescita annua delle compravendite del 9 per cento.

A partire dal 2018 l'andamento delle quotazioni immobiliari ha iniziato a mostrare risultati in moderato miglioramento anche nelle zone periferiche della città, che in media mostrano prezzi di vendita al metro quadrato di poco inferiori rispetto al 2017. Questi primi segnali di stabilizzazione arrivano dopo una caduta quasi decennale che ha portato ad un deprezzamento di quasi il 30 per cento dei prezzi medi di vendita.

Nelle zone semicentrali e centrali prosegue il recupero delle quotazioni immobiliari, iniziato nel 2016 nel centro storico ed esteso alle zone semicentrali a partire dal 2017. Attualmente i prezzi medi di vendita delle zone centrali si trovano prossimi ad un completo recupero rispetto ai risultati precrisi, mentre nelle zone periferiche le quotazioni continuano a rimanere di circa venti punti percentuali inferiori a quanto rilevato nel 2007.

Nell'ultimo anno i quartieri interessati dagli incrementi più significativi dei prezzi di vendita si sono concentrati nelle zone centrali e semicentrali della città. I quartieri cresciuti maggiormente sono stati S. Anna-Quartiere Abba, nel semicentro, con una crescita dei prezzi medi al metro quadrato del 4,1 per cento, Loggia-Vittoria, nel centro storico, con una crescita del 3 per cento, e Corso Garibaldi, anch'esso centrale, con una crescita del 2,5 per cento.

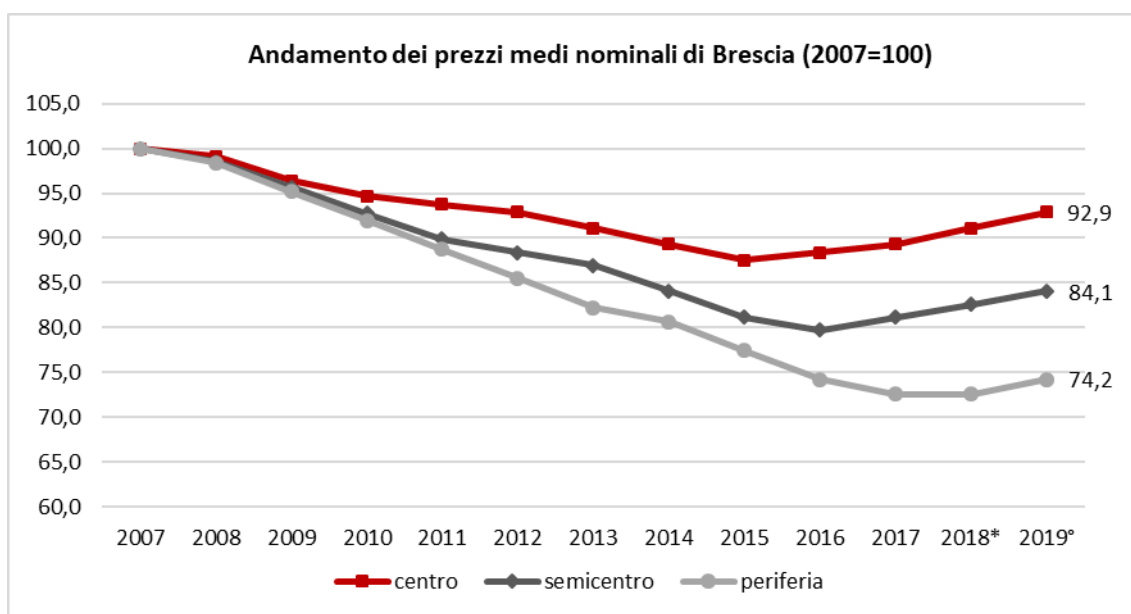
Andamento del mercato immobiliare di Brescia

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	4.660	4.530	4.140	3.620	3.050	3.820	3.580	3.650	3.700	3.800
Compravendite (unità)	3.350	3.080	2.570	2.100	1.830	2.100	2.400	2.560	2.790	2.930
Fatturato (milioni di euro)	610,0	545,0	481,0	382,6	324,6	364,5	407,5	425,4	450,0	465,0
Assorbimento totale (%)	71,9	68,0	62,1	58,0	60,0	55,0	67,0	70,1	75,4	77,1

*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Brescia (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
CORSO GARIBALDI	CENTRO	2,5
CORSO MAMELI	CENTRO	1,0
LOGGIA-VITTORIA	CENTRO	3,0
BORGIO S.GIOVANNI	SEMICENTRO	-2,7
BORGIO TRENTO	SEMICENTRO	1,7
BRESCIA2	SEMICENTRO	1,7
RONCHI	SEMICENTRO	1,8
S.ANNA-QUARTIERE ABBA	SEMICENTRO	4,1
VENEZIA-PIAVE	SEMICENTRO	-1,7
ZIMA-CREMONA	SEMICENTRO	2,4
MONPIANO	PERIFERIA	2,0
S. BARTOLOMEO	PERIFERIA	2,0
S. EUFEMIA-CAIONVICO	PERIFERIA	-3,9
SAN POLO	PERIFERIA	-5,0
VILLAGGIO PREALPINO	PERIFERIA	-2,4
VILLAGGIO SERENO	PERIFERIA	2,5

Fonte: Scenari Immobiliari

3.4. Como

Tra i mercati residenziali dei capoluoghi lombardi (escludendo Milano), quello della città di Como segna da anni i massimi livelli di assorbimento. Nel 2017 il numero di compravendite è stato pari a 1.180 unità, segnando il miglior risultato dal 2010, con una crescita del 9,3 per cento rispetto all'anno precedente. L'incremento del numero di compravendite è stato accompagnato da una crescita del 5,6 per cento del fatturato, salito a 283 milioni di euro, anche in questo caso superando per la prima volta i valori del 2011. La crescita dell'offerta rilevata nel 2017 è stata molto modesta, appena dell'1,3 per cento, determinando un tasso di assorbimento del 77,6 per cento.

La ripresa del mercato immobiliare della città di Como è proseguita anche nel 2018, che secondo le attuali stime dovrebbe concludersi con 1.330 unità compravendute (più 12,7 per cento rispetto al 2017) e 307 milioni di euro di fatturato (più 10,1 per cento). Prosegue anche la crescita dell'assorbimento, che dovrebbe superare quota 80 per cento per la prima volta nell'ultimo decennio.

Considerati gli attuali trend e lo stato di salute di cui gode il mercato immobiliare del comune, per il 2019 si prevedono risultati positivi per tutti gli indicatori. In particolare, si prevede per la prima volta il superamento della soglia dei 300 milioni di euro di fatturato.

L'andamento delle quotazioni immobiliari di Como nell'ultimo decennio ha visto una riduzione dei prezzi medi di vendita al metro quadrato di oltre il 25 per cento nelle zone periferiche della città, del 13 per cento nel semicentro e del 8,4 per cento nel centro storico. Nell'ultimo biennio si sono comunque osservati segnali di ripresa, in particolare nelle zone centrali e semicentrali della città, mentre in periferia il trend negativo non mostra ancora segnali di arresto.

I quartieri di Borgo Vico e Città Murata del centro di Como nell'ultimo anno hanno visto i prezzi di vendita crescere rispettivamente del 2,4 e del 3 per cento, mentre nel semicentro il quartiere con i maggiori rincari è stato Garzola (più 1,9 per cento), seguito da Innocenzo XI-Varese (più 1,4 per cento) e Grossi-Prudenziaria (più 1,3 per cento).

L'andamento negativo delle quotazioni in periferia continua ad interessare tutti i quartieri, con Lora che vede i prezzi di vendita ridursi del 2 per cento, seguito da Camnago- Volta (meno 2,3 per cento) e Tavernalo (meno 2,4 per cento).

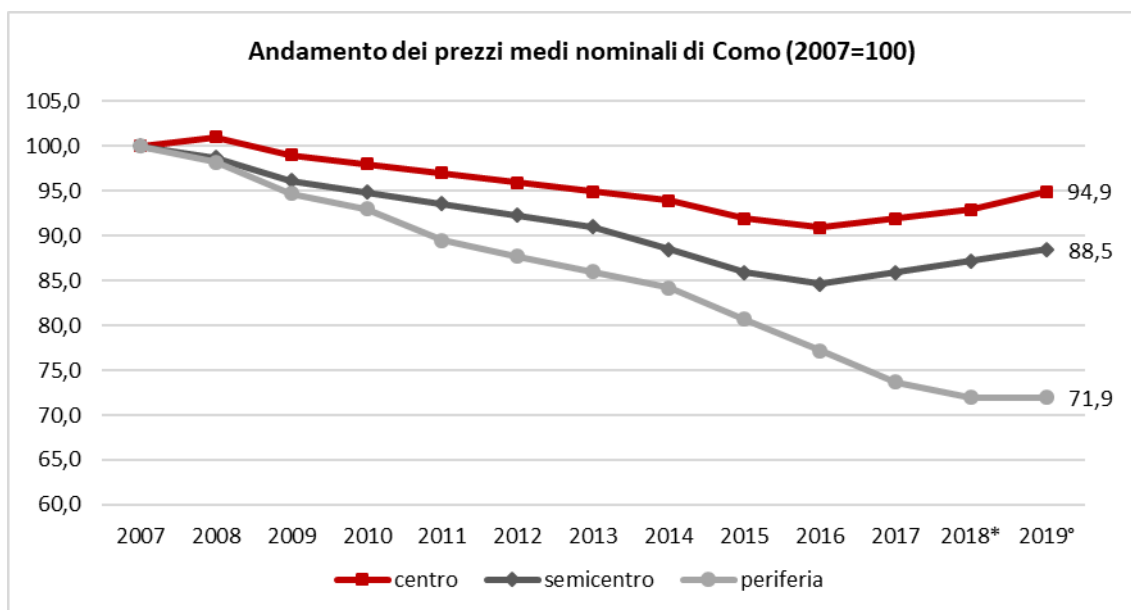
Andamento del mercato immobiliare di Como

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018°	2019*
Offerta (unità)	1.650	1.660	1.300	1.190	1.210	1.330	1.500	1.520	1.650	1.800
Compravendite (unità)	1.240	1.130	810	710	760	880	1.080	1.180	1.330	1.470
Fatturato (milioni di euro)	290,0	269,0	203,0	170,5	180,5	204,2	243,4	257,1	283,0	307,0
Assorbimento totale (%)	75,2	68,1	62,3	59,7	62,8	66,2	72,0	77,6	80,6	81,7

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Como (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
BORGIO VICO	CENTRO	2,4
CITTA' MURATA	CENTRO	3,0
GARZOLA	SEMICENTRO	1,9
GROSSI-PRUDENZIANA	SEMICENTRO	1,3
INNOCENZO XI-VARESE	SEMICENTRO	1,4
ALBATE-MUGGIO'	PERIFERIA	-2,6
CAMERLATA-BRECCIA	PERIFERIA	-2,0
CAMNAGO VOLTA	PERIFERIA	-2,3
LORA	PERIFERIA	-2,0
TAVERNOLA	PERIFERIA	-2,4

Fonte: Scenari Immobiliari

3.5. Cremona

Il mercato residenziale della città di Cremona, dopo avere toccato il minor numero di compravendite dell'ultimo decennio nel 2015, è tornato a crescere stabilmente nell'ultimo triennio, pur continuando a rimanere al di sotto delle mille unità transate su base annua.

Nel 2017 le compravendite hanno interessato 860 immobili, con un incremento del 6,2 per cento rispetto all'anno precedente, generando un fatturato di 138,3 milioni di euro, sulla cui crescita è continuato a pesare l'andamento negativo delle quotazioni immobiliari di gran parte della città. Il tasso di assorbimento è stato pari al 72,3 per cento a fronte di una crescita dell'offerta di appena lo 0,8 per cento.

L'andamento positivo del mercato residenziale di Cremona è proseguito anche nel 2018, che secondo le attuali stime dovrebbe concludersi con 940 unità compravendute (più 9,3 per cento rispetto al 2017) e 154 milioni di euro di fatturato, in crescita del 6,3 per cento. Anche quest'anno la crescita dell'offerta è stata molto contenuta, e per la fine dell'anno non dovrebbe superare le 1.200 unità, determinando a fronte dell'aumento delle compravendite, una ulteriore crescita del tasso di assorbimento al 78,3 per cento.

Nonostante le dimensioni molto contenute, il mercato immobiliare della città di Cremona gode complessivamente di buona salute. In attesa di sviluppi futuri, le previsioni per il 2019 rimangono stabili. La città dovrebbe per la prima volta raggiungere le 1.000 unità compravendute annualmente, a fronte di un fatturato in crescita sostenuto da una maggiore tenuta delle quotazioni immobiliari.

L'andamento di queste aveva negli ultimi anni evidenziato una condizione di marcata debolezza, in particolare nelle zone periferiche, che entro il 2019 dovrebbero vedere i propri prezzi di vendita quasi dimezzarsi rispetto ai valori rilevati nel 2007. Nonostante nelle altre zone della città i prezzi siano tornati a crescere a partire dal 2016 nelle zone centrali e dal 2017 nel semicentro, in periferia non si è ancora assistito a segnali tali da suggerire una possibile inversione di tendenza.

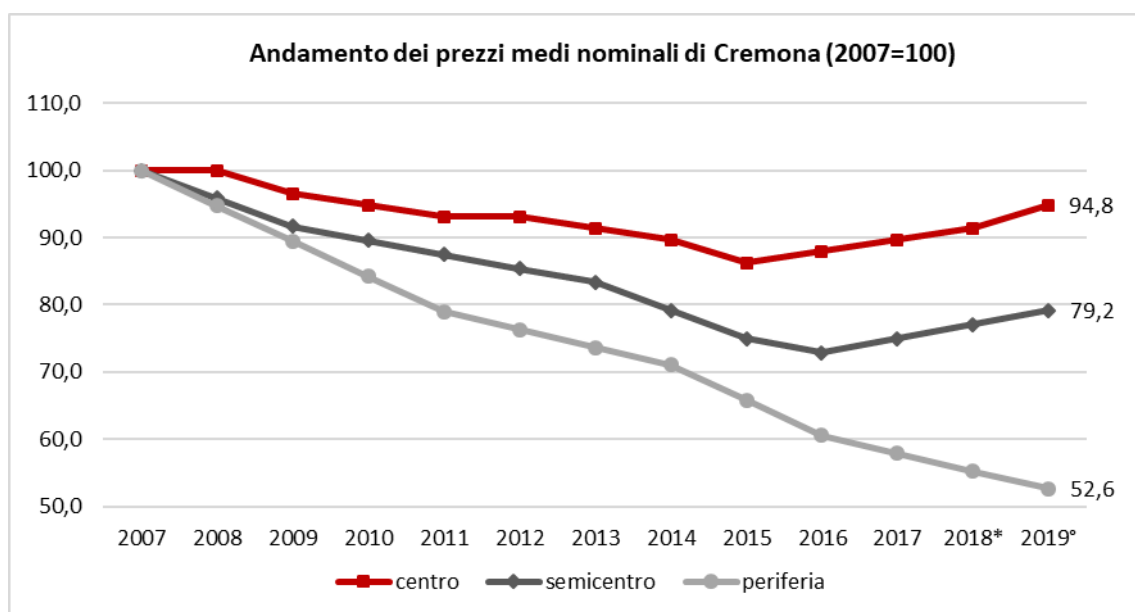
Andamento del mercato immobiliare di Cremona

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	1.510	1.490	1.520	1.300	1.330	1.170	1.180	1.190	1.200	1.300
Compravendite (unità)	1.000	970	790	650	730	680	810	860	940	1.000
Fatturato (milioni di euro)	175,0	172,0	145,0	115,2	129,2	117,0	135,5	138,3	147,0	154,0
Assorbimento totale (%)	66,2	65,1	52,0	50,0	54,9	58,1	68,6	72,3	78,3	76,9

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Cremona (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
CASTELLO-PO	CENTRO	2,0
CENTRO STORICO	CENTRO	1,6
LIBERTA'-SAN BERNARDO	SEMICENTRO	3,0
RISORGIMENTO-FS	SEMICENTRO	2,8
CAVATIGOZZI-MIGLIARO-BOSCHETTO	PERIFERIA	-5,0
GIUSEPPINA	PERIFERIA	-3,8
S. AMBROGIO	PERIFERIA	-4,2

Fonte: Scenari Immobiliari

3.6. Lecco

Il mercato immobiliare residenziale del comune di Lecco è il secondo più piccolo della Lombardia per numero di compravendite concluse su base annua e il terzo più piccolo per fatturato. Dopo un periodo di crisi caratterizzato da una graduale riduzione delle transazioni (scese dalle 890 del 2010 alle 470 del 2015), si assiste ora ad un cauto assestamento.

Nel 2017 si è assistito ad una nuova riduzione delle compravendite del 7,7 per cento, rimaste comunque al di sopra dei volumi del periodo 2013 e il 2015. Questo risultato si pone in contrapposizione con quanto osservato nel 2016, quando sia compravendite che fatturato erano tornati a crescere a doppia cifra. Date le dimensioni ridotte del mercato locale, assestamenti del numero di transazioni a distanza di un anno non sono comunque insoliti anche in un quadro di complessiva ripresa. Occorre anche considerare che la riduzione delle compravendite del 2017 potrebbe derivare dalla riduzione dell'offerta disponibile sul mercato rispetto all'anno precedente.

Osservando i risultati della prima metà del 2018 si può infatti notare un completo recupero rispetto ai risultati del 2016. Il 2018 si è dimostrato finora l'anno con il tasso di assorbimento più elevato dal 2010, destinato a raggiungere quota 69,1 per cento entro la fine dell'anno. Inoltre, a parità di transazioni il 2018 si concluderà probabilmente con risultati migliori di quanto rilevato nel 2016 in termini di fatturato, registrando 118 milioni di euro complessivi. Questo risultato in particolare va ricondotto alla crescita delle quotazioni immobiliari nelle zone centrali e semicentrali osservata a partire dallo scorso anno.

L'andamento dei prezzi medi di vendita al metro quadrato continua tuttavia a rimanere negativo nelle zone periferiche della città. Nel 2018 i prezzi in periferia si attestano a meno del 65 per cento di quanto rilevato nel 2007, ed è prevista un'ulteriore e significativa riduzione nel corso del 2019. Anche nelle zone centrali e semicentrali la crescita dei prezzi di vendita nell'ultimo biennio è stata complessivamente modesta. Nelle zone centrali i prezzi al metro quadrato si collocano in media ancora oltre dieci punti percentuali al di sotto dei valori nominali del 2007, mentre nel semicentro la differenza supera ancora il 20 per cento.

Considerati i buoni risultati del 2018, le previsioni per il 2019 rimangono positive, anche se il mercato immobiliare della città di Lecco continuerà con tutta probabilità a rimanere un mercato marginale all'interno del panorama lombardo.

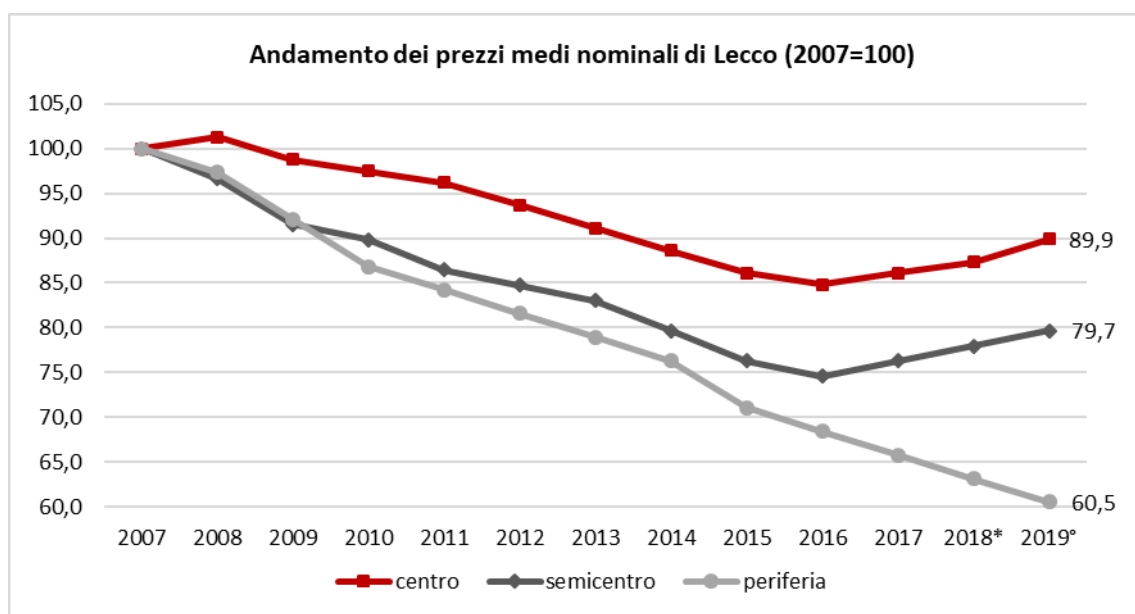
Andamento del mercato immobiliare di Lecco

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	1.270	1.160	1.040	960	820	780	950	910	940	950
Compravendite (unità)	890	780	650	580	530	470	650	600	650	680
Fatturato (milioni di euro)	185,0	165,0	138,0	119,6	106,9	93,6	126,0	111,2	118,0	125,0
Assorbimento totale (%)	70,1	67,2	62,5	60,4	64,6	60,3	68,4	65,9	69,1	71,6

*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Lecco (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	1,5
BELLEDO-GERMANEDO	SEMICENTRO	2,3
CASTELLO-OLATE	SEMICENTRO	2,1
MAGGIANICO-CHIUSO	SEMICENTRO	-2,4
PESCARENICO	SEMICENTRO	2,3
TURATI	SEMICENTRO	2,2
ACQUATE-MALNAGO	PERIFERIA	-3,6
MALAVEDO-LAORCA	PERIFERIA	-4,3
RANCIO	PERIFERIA	-3,7

Fonte: Scenari Immobiliari

3.7. Lodi

Il mercato immobiliare residenziale del comune di Lodi ha iniziato a mostrare i primi segnali di ripresa a partire dal 2014, dopo avere registrato l'anno precedente i risultati peggiori dell'ultima decade in termini di fatturato e volume delle compravendite.

Dal 2014 al 2017 il comparto residenziale ha visto crescere transazioni con incrementi annui a doppia cifra del numero di transazioni, mentre il fatturato è salito a ritmi più contenuti a causa dell'andamento negativo delle quotazioni immobiliari proseguito fino al 2016 in tutta la città.

Il mercato di Lodi presenta ancora dimensioni molto contenute, da ricondurre in parte al limitato peso demografico del capoluogo ed in parte alla significativa riduzione delle compravendite osservata nei primi anni della recente crisi economica.

Nel 2017 le compravendite hanno per la prima volta dal 2008 superato le 800 unità con una crescita del 17,4 per cento rispetto all'anno precedente. Sempre per la prima volta anche il fatturato è stato interessato da un incremento su base annua a doppia cifra, salendo a quota 148 milioni di euro, sostenuto dalla crescita dei prezzi medi di vendita nelle zone centrali e semicentrali della città.

Entro la fine del 2018 saranno circa 970 le abitazioni compravendute, per un fatturato complessivo di 148 milioni di euro. Si conferma quindi la ripresa del mercato residenziale di Lodi, evidenziata anche dalla crescita del 75,2 per cento del tasso di assorbimento.

Gli attuali trend consentono di prevedere una continuazione della crescita del comparto per il 2019, che si dovrebbe caratterizzare per ulteriori incrementi di fatturato, tasso di assorbimento e numero di compravendite.

Nonostante il rapido recupero del numero di compravendite concluse annualmente, l'incremento delle quotazioni immobiliari sconta ancora di una certa lentezza. Nonostante la crescita dell'ultimo biennio, i prezzi medi di vendita al metro quadrato nelle zone centrali e semicentrali sono ancora circa il 70 per cento di quanto rilevato nel 2007. In periferia la caduta dei prezzi non si è ancora arrestata, e si prevede che solo a partire dal 2019 si assisterà ai primi segnali di stabilizzazione.

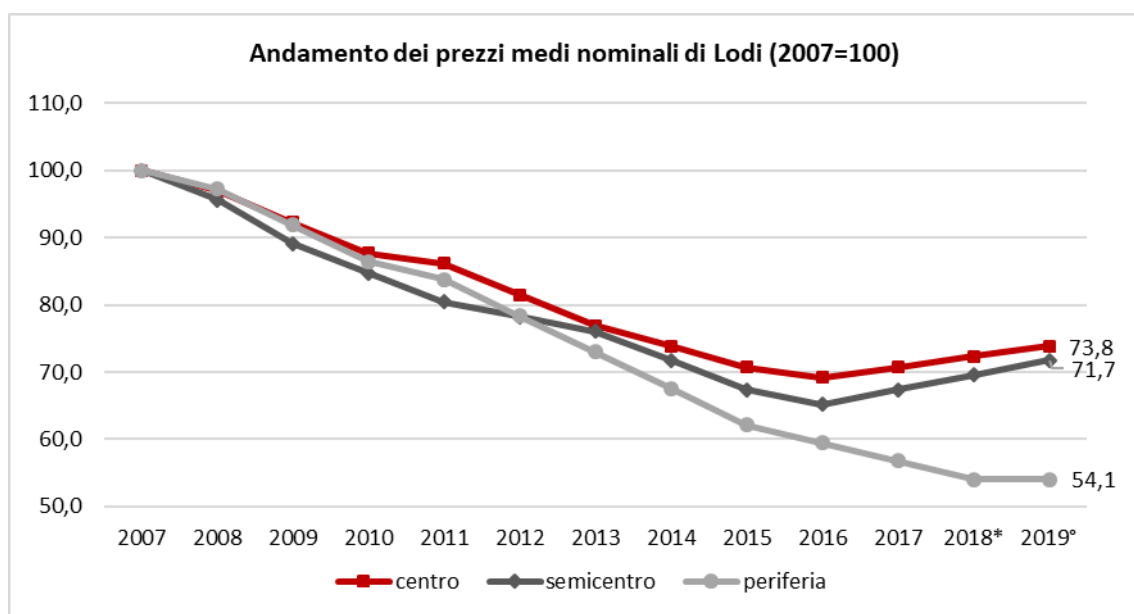
Andamento del mercato immobiliare di Lodi

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	900	910	690	620	700	1.030	1.100	1.170	1.290	1.350
Compravendite (unità)	570	590	470	400	460	620	690	810	970	1.070
Fatturato (milioni di euro)	97,5	98,0	83,0	66,7	75,9	101,7	110,8	127,2	148,0	160,0
Assorbimento totale (%)	63,3	64,8	68,1	64,5	65,7	60,2	62,7	69,2	75,2	79,3

*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Lodi (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	2,3
ALBAROLA	SEMICENTRO	-3,1
PORTA REGALE	SEMICENTRO	3,0
TORRETTA-S. GRATO	SEMICENTRO	3,7
MARTINETTA	PERIFERIA	-5,0
OLMO	PERIFERIA	-4,3
REVELLINO	PERIFERIA	-4,3
S. BERNARDO	PERIFERIA	-3,8
S. FEREOLO	PERIFERIA	-4,2

Fonte: Scenari Immobiliari

3.8. Mantova

Il mercato immobiliare residenziale di Mantova è il terzo più piccolo tra i capoluoghi della Lombardia per numero di compravendite e il secondo più piccolo per fatturato.

Nonostante le piccole dimensioni, giustificate in larga parte dal modesto peso demografico della città, il mercato residenziale della città si presenta in discreta salute. L'andamento delle compravendite dal 2015 è stabilmente in crescita, con incrementi annui a doppia cifra, e per la fine del 2018 si stima che il numero annuo di transazioni tornerà per la prima volta al di sopra dei volumi del 2010.

Nel 2017 il numero di compravendite di abitazioni è stato pari a 670 unità, segnando un incremento del 17,5 per cento rispetto all'anno precedente. La crescita del numero di compravendite ha sostenuto la crescita del fatturato, salito a 101,7 milioni di euro. Sulla crescita del fatturato continua a pesare l'andamento negativo delle quotazioni immobiliari delle zone periferiche della città, in parte compensate dai primi incrementi dei prezzi medi di vendita delle zone centrali e semicentrali.

Il tasso di assorbimento del mercato residenziale rimane il secondo più basso tra i capoluoghi della Lombardia, con appena il 60,4 per cento, in diminuzione rispetto al 2016 a fronte di una significativa crescita dell'offerta (più 23,3 per cento), pari ad oltre 1.110 mila unità immobiliari.

L'andamento positivo del mercato immobiliare residenziale del comune di Mantova è proseguito nel corso del 2018, e dovrebbe concludersi con 810 compravendite di abitazioni ed un fatturato di 121 milioni di euro, eguagliando i risultati del 2010. Anche l'assorbimento entro la fine dell'anno dovrebbe intensificarsi, raggiungendo il 65,3 per cento, rimanendo comunque a livelli modesti rispetto agli altri capoluoghi.

La crescita dei prezzi medi di vendita al metro quadrato nelle zone centrali e semicentrali è ormai avviata, anche se si osserva un andamento leggermente più lento nei quartieri del centro storico. I prezzi si collocano comunque ancora ampiamente al di sotto di quanto rilevato nel 2007, con le zone centrali a quota meno 20 per cento e le zone semicentrali a meno trenta per cento. In periferia la situazione rimane ancora invariata, con prezzi in calo in tutti i quartieri, e non si intravedono ancora segnali tali da suggerire una possibile inversione di tendenza nel corso del prossimo anno.

Con l'eccezione delle quotazioni nelle zone periferiche, per il 2019 è atteso un proseguimento dei trend positivi dell'ultimo triennio, con una crescita generalizzata di tutti i principali indicatori.

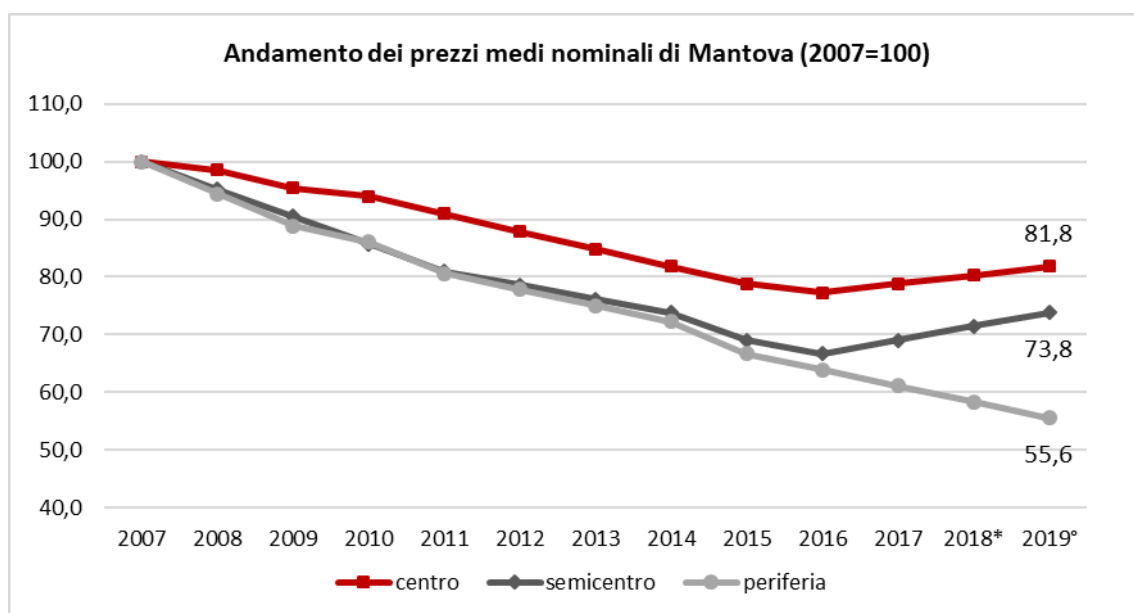
Andamento del mercato immobiliare di Mantova

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	1.120	1.050	930	910	610	850	900	1.110	1.240	1.320
Compravendite (unità)	720	660	460	440	400	470	570	670	810	930
Fatturato (milioni di euro)	120,0	108,0	78,0	70,9	65,8	76,1	89,4	101,7	121,0	136,8
Assorbimento totale (%)	64,3	62,9	49,5	48,4	65,6	55,3	63,3	60,4	65,3	70,5

*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Mantova (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	1,9
PRINCIPE AMEDEO	CENTRO	2,1
POMPILIO-CHIESANUOVA	SEMICENTRO	3,7
VALLETTA PAIOLO	SEMICENTRO	3,0
VALLETTA VALSECCHI	SEMICENTRO	-3,8
BELFIORE	PERIFERIA	3,2
CURTATONE	PERIFERIA	-5,0
OSTIGLIA	PERIFERIA	-5,0
PORTA MANTOVANA	PERIFERIA	-5,0

Fonte: Scenari Immobiliari

3.9. Monza

Monza si conferma come una delle realtà più dinamiche della Lombardia, forte del proprio ruolo di polo economico dell'area metropolitana milanese. Nel 2017 il mercato immobiliare residenziale di Monza è stato il secondo tra i capoluoghi lombardi per fatturato e il terzo per numero di transazioni. Tuttavia, l'andamento delle compravendite nel comune di Monza nel corso degli ultimi anni è caratterizzato da un'alternanza di risultati positivi e negativi, che hanno portato la città a conseguire ancora oggi un numero di transazioni inferiore a quanto rilevato nel 2010.

Lo scorso anno si sono infatti registrate 1.710 compravendite di abitazioni, con un incremento dell'11 per cento rispetto al 2016, che hanno generato un fatturato di 460,6 milioni di euro (più 7,2 per cento). Anche l'assorbimento è tornato a crescere, tornando a quota 64 per cento dopo essere sceso al di sotto del 60 per cento nei due anni precedenti. Alla crescita dell'assorbimento hanno contribuito sia l'intensificarsi delle compravendite dell'ultimo anno che un forte rallentamento della crescita dell'offerta tra il 2016 e il 2017.

Nel corso del 2018 si sono osservati ulteriori segnali di crescita del comparto residenziale, che dovrebbe chiudere l'anno con 1.960 abitazioni compravendute, a fronte di un assorbimento del 69,3 per cento ed un fatturato di 520 milioni di euro.

L'andamento dei prezzi medi di vendita al metro quadrato sta avvicinando le zone centrali della città ad un completo recupero rispetto ai valori nominali del 2007, mentre nelle zone semicentrali si è osservato un certo ritardo nella crescita dei prezzi, tornati ad aumentare solo nel corso del 2018 con l'eccezione del quartiere Bergamo-Stazione, dove i prezzi sono rimasti in calo durante tutto l'anno. In periferia la situazione rimane ancora invariata rispetto agli anni precedenti e si prevede che i prezzi saranno destinati a diminuire ancora per tutto il 2019.

Con l'eccezione dell'andamento delle quotazioni immobiliari delle zone periferiche, il 2019 si dovrebbe caratterizzare per un proseguimento dei trend positivi osservati nel 2018. Per il prossimo anno si prevede infatti un definitivo recupero dei volumi delle compravendite rispetto a quanto rilevato nel 2010, accompagnato da una significativa crescita di fatturato e assorbimento.

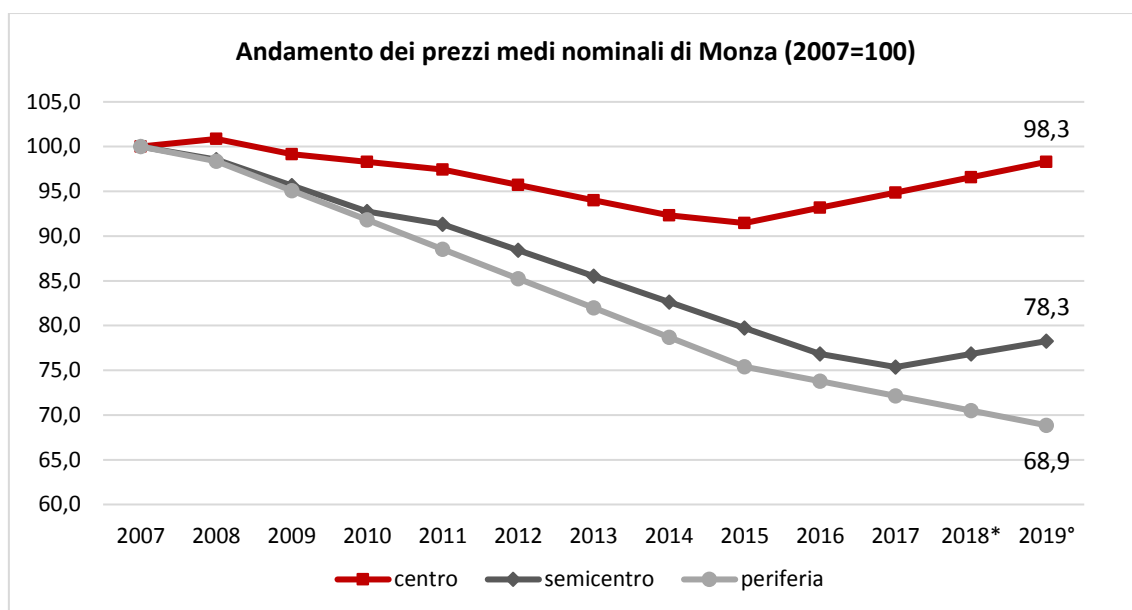
Andamento del mercato immobiliare di Monza

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	3.140	3.200	2.830	2.730	2.500	2.930	2.650	2.670	2.830	3.000
Compravendite (unità)	2.140	2.020	1.700	1.780	1.500	1.620	1.540	1.710	1.960	2.150
Fatturato (milioni di euro)	680,0	631,0	536,0	550,8	446,6	467,2	429,8	460,6	520,0	562,0
Assorbimento totale (%)	68,2	63,1	60,1	65,2	60,0	55,3	58,1	64,0	69,3	71,7

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Monza (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	0,8
BERGAMO-STAZIONE	SEMICENTRO	-1,8
CARAVAGGIO	SEMICENTRO	2,3
STURZO-BATTISTI	SEMICENTRO	1,6
LOMBARDIA-TEVERE	PERIFERIA	-2,5
PARCO DI MONZA CAVRIGA	PERIFERIA	1,6
VILLONA	PERIFERIA	-2,9

Fonte: Scenari Immobiliari

3.10. Pavia

Il mercato immobiliare residenziale di Pavia ha iniziato a mostrare i primi segnali di ripresa a partire dal 2016, dopo diversi anni di costante riduzione del numero di compravendite e del fatturato. La crescita delle quotazioni immobiliari, partita dalle zone centrali della città nel 2017, rimane ancora lontana nelle zone periferiche, dove nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti di quasi il 35 per cento.

Nel 2017 le transazioni sono aumentate del 9,5 per cento rispetto all'anno precedente, per un totale di 980 unità immobiliari. Questa crescita ha portato ad un ulteriore incremento del fatturato, salito a quota 145,6 milioni di euro, il 3,3 per cento in più di quanto rilevato nel 2016. La crescita dell'offerta viaggia invece a velocità più ridotte, determinando un ulteriore aumento del tasso di assorbimento, pari al 62 per cento.

L'andamento positivo del mercato immobiliare di Pavia è proseguito anche nel 2018, che dovrebbe concludersi con 1.090 compravendite (più 11,2 per cento), un assorbimento del 69,4 per cento e un fatturato di 158,3 milioni di euro (più 8,7 per cento), la cui crescita viene sostenuta dall'aumento dei prezzi medi di vendita al metro quadrato delle zone centrali e semicentrali della città.

I buoni risultati del mercato residenziale pavese dell'ultimo biennio consentono di prevedere ulteriori aumenti di compravendite e fatturato per il 2019.

L'andamento delle quotazioni immobiliari sembra ormai sulla strada per un definitivo assestamento, tuttavia i prezzi medi di vendita nelle zone centrali della città stanno assistendo ad una crescita lenta, che li tiene ancora lontani da un completo recupero rispetto ai valori precrisi. Nel semicentro la crescita appare più rapida, ma anche in questo caso i prezzi rimangono ancora del 15 per cento inferiori a quanto rilevato nel 2007. Prosegue invece la crisi delle quotazioni immobiliari nelle zone periferiche della città, per le quali occorrerà attendere oltre il 2019 prima di poter assistere ad una maggiore tenuta dei prezzi di vendita.

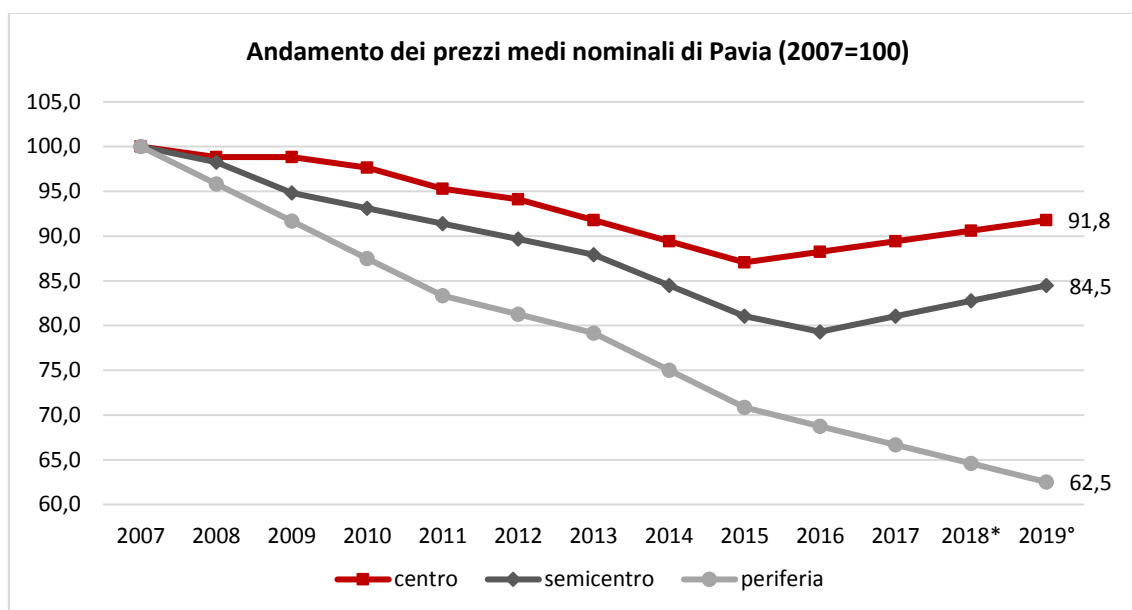
Andamento del mercato immobiliare di Pavia

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	1.380	1.430	1.250	1.230	1.290	1.400	1.450	1.480	1.570	1.650
Compravendite (unità)	1.020	1.100	820	840	860	840	920	980	1.090	1.150
Fatturato (milioni di euro)	170,0	181,0	138,0	137,4	139,5	133,3	140,9	145,6	158,3	163,0
Assorbimento totale (%)	73,9	76,9	65,6	68,3	66,7	60,0	63,4	66,2	69,4	69,7

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Pavia (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	1,0
CITTA' GIARDINO	CENTRO	1,9
POLICLINICO-CASE NUOVE	SEMICENTRO	2,0
S. GIOVANNINO	SEMICENTRO	-2,4
TICINELLO-STAZIONE	SEMICENTRO	1,8
BORGIO TICINO	PERIFERIA	2,4
MIRABELLO-SCALA	PERIFERIA	-2,6
PAVIA OVEST	PERIFERIA	-3,2
S. PIETRO-VIALE CREMONA	PERIFERIA	-3,0
TORRETTA-CAMPO CONI	PERIFERIA	-2,6
VALLONE-CROSIONE	PERIFERIA	-2,8

Fonte: Scenari Immobiliari

3.11. Sondrio

Sondrio è il più piccolo tra i capoluoghi Lombardia; con poco più di 20mila abitanti, la città non rientra nemmeno tra i primi sessanta comuni della regione. Il mercato immobiliare residenziale locale risulta di conseguenza quello con le dimensioni inferiori, registrando 310 compravendite di abitazioni nel 2017 e un totale di 36,7 milioni di euro di fatturato.

L'andamento del mercato residenziale di Sondrio lo scorso anno è stato interessato da una crescita delle transazioni del 6,9 per cento e un incremento del fatturato dell'1,7 per cento rispetto al 2016. La crescita del fatturato continua ad essere ostacolata dall'andamento negativo delle quotazioni immobiliari, proseguito nelle zone semicentrali e periferiche della città nel corso di tutto il 2017. Nello stesso anno l'incremento del numero di compravendite, a fronte di una crescita contenuta dell'offerta, ha portato ad intensificazione dell'assorbimento, salito dal 60,4 al 62 per cento.

Durante il 2018 è proseguito l'andamento positivo delle compravendite, che entro la fine dell'anno dovrebbero ammontare a circa 350 unità, un valore comunque ancora al di sotto di quanto rilevato nel 2011. I moderati incrementi dei prezzi di vendita osservati nelle zone centrali dovrebbero sostenere la crescita del fatturato, che a fine anno raggiungerà probabilmente i 40,3 milioni di euro.

Grazie ai buoni risultati del mercato immobiliare nel 2018, le previsioni per il 2019 rimangono positive per tutti i principali indicatori, incluse le quotazioni delle zone semicentrali, che dovrebbero tornare a crescere stabilmente già a partire dal prossimo anno. In periferia la situazione rimane invece ancora critica e non sono attesi segnali di miglioramento nei prossimi mesi.

Nonostante l'andamento positivo della crescita dei prezzi medi di vendita al metro quadrato delle zone centrali negli ultimi due anni, un completo recupero rispetto ai risultati precrisi rimane ancora lontano. Attualmente i prezzi medi di vendita si attestano a poco più dell'ottanta per cento dei valori del 2007 nelle zone centrali, mentre in semicentro e in periferia i prezzi sono scesi rispettivamente del 33,3 e del 42,9 per cento nell'ultimo decennio.

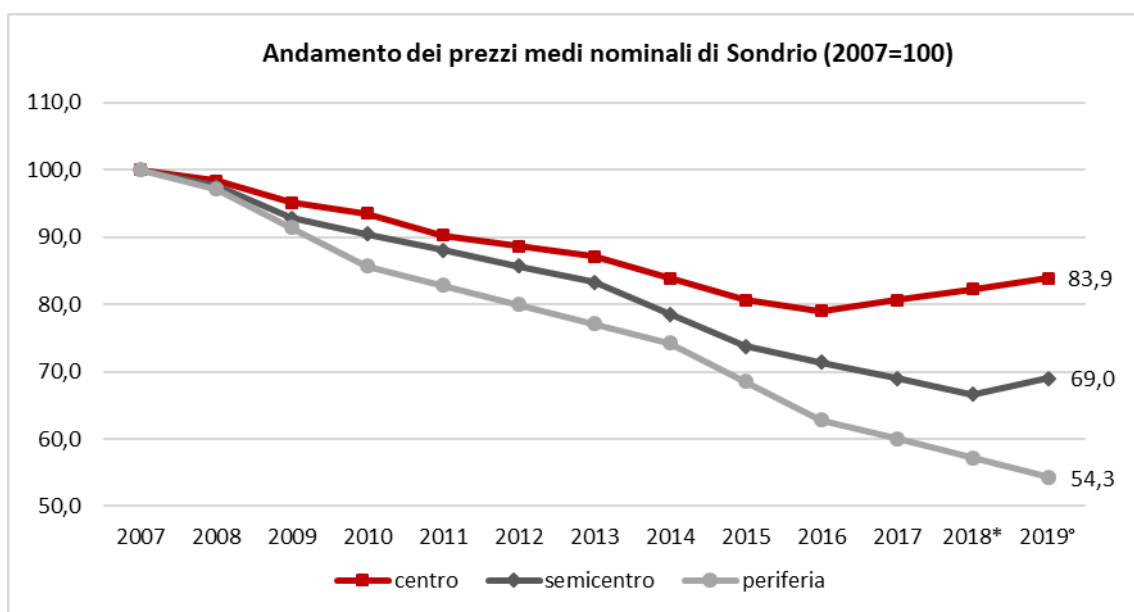
Andamento del mercato immobiliare di Sondrio

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Offerta (unità)	910	800	660	670	590	460	480	500	520	560
Compravendite (unità)	550	460	330	350	280	250	290	310	350	390
Fatturato (milioni di euro)	70,0	60,0	45,0	45,5	35,9	31,5	36,1	36,7	40,3	44,0
Assorbimento totale (%)	60,4	57,5	50,0	52,2	47,5	54,3	60,4	62,0	67,3	69,6

*Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Sondrio (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2018/dicembre 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	2,0
BERTACCHI	SEMICENTRO	2,7
GIULIANI	SEMICENTRO	-3,8
VANONI	SEMICENTRO	-3,7
LUSARDI	PERIFERIA	-4,0
MILANO-STADIO	PERIFERIA	-3,4
NANI	PERIFERIA	-5,6

Fonte: Scenari Immobiliari

3.12. Varese

Il mercato immobiliare residenziale di Varese, dopo un periodo di profonda crisi, a partire dal 2015 è tornato a mostrare una costante crescita del numero annuo di transazioni e del fatturato.

Nel 2017 sono state registrate circa 980 compravendite, il risultato migliore dal 2012, con una crescita dell'8,9 per cento rispetto all'anno precedente. Contemporaneamente l'aumento del numero di transazioni, unito ad una più lenta crescita dell'offerta, ha portato il tasso di assorbimento al 68,5 per cento. Il fatturato è salito a 230,6 milioni di euro, crescendo del 5 per cento rispetto ai risultati del 2016.

Nel corso del 2018 si sono confermati i segnali positivi rilevati nel biennio precedente. Le compravendite, in continua crescita, e sono ormai prossime a raggiungere le 1.090 unità entro la fine dell'anno, con un fatturato destinato a toccare i 250 milioni di euro. Nel 2018 si è osservata anche una intensificazione del tasso di assorbimento, che a fine anno dovrebbe attestarsi al 74,1 per cento.

L'andamento delle quotazioni immobiliari rimane ancora un aspetto problematico per il mercato immobiliare residenziale di Varese, con prezzi medi di vendita al metro quadrato ancora in calo nella maggior parte dei quartieri periferici. Nel resto della città i prezzi sono tornati a crescere stabilmente a partire dal 2017, con incrementi più rapidi nelle zone semicentrali, dove i prezzi si erano ridotti del 20 per cento tra il 2007 e il 2017. Nelle zone centrali un completo recupero rispetto ai risultati precrisi appare ancora lontano: ancora il prossimo anno i prezzi al metro quadrato saranno in media del 10 per cento più bassi a quanto rilevato nel 2007.

Nel 2019 il mercato immobiliare di Varese dovrebbe proseguire la fase espansiva che lo ha interessato nell'ultimo triennio. L'unico elemento rimanente di particolare criticità è l'andamento dei prezzi di vendita nelle periferie della città, destinati a proseguire la propria discesa durante il prossimo anno.

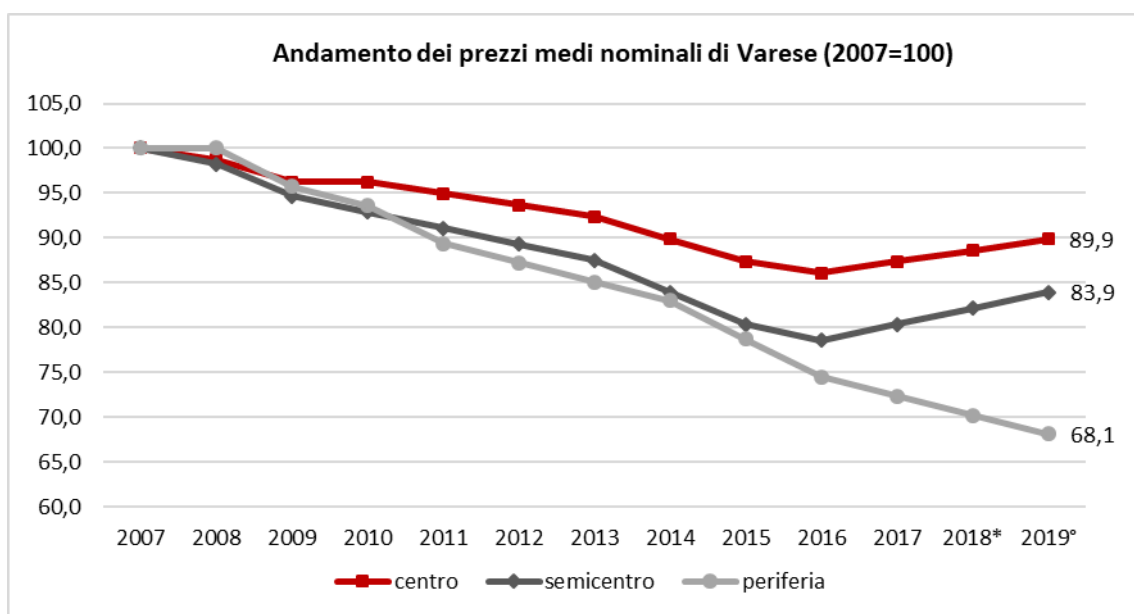
Andamento del mercato immobiliare di Varese

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018°	2019*
Offerta (unità)	1.840	1.780	1.730	1.500	1.400	1.300	1.380	1.430	1.470	1.580
Compravendite (unità)	1.290	1.320	1.040	860	770	780	900	980	1.090	1.150
Fatturato (milioni di euro)	400,0	375,0	280,0	222,1	193,2	192,1	219,6	230,6	250,0	260,0
Assorbimento totale (%)	70,1	74,2	60,1	57,3	55,0	60,0	65,2	68,5	74,1	72,8

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri di Varese (var %)

Quartiere	Zona	Var % dicembre 2017/dicembre 2016
CENTRO STORICO	CENTRO	1,5
CRISPI-FIUME	SEMICENTRO	2,5
MASNAGO-MONTELLO	SEMICENTRO	2,3
S. AMBROGIO	SEMICENTRO	2,2
AVIGNO-VELATE	PERIFERIA	-2,6
BELFORTE-VALGANA	PERIFERIA	-2,9
BOBBIATE-CAMPIGLI	PERIFERIA	2,2
BOSTO-EUROPA	PERIFERIA	-2,7
GIUBIANO	PERIFERIA	-2,6

Fonte: Scenari Immobiliari

4. Focus: Milano 2030, il nuovo Piano di Governo del Territorio

4.1. Principi generali del nuovo Pgt

Questo ottobre la Giunta comunale ha approvato la proposta di deliberazione per l'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio, che comprenderà un nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole. In consiglio comunale si sta attualmente discutendo l'adozione del Piano di Governo del Territorio (Pgt), che operativo il nuovo strumento di pianificazione.

La redazione del nuovo Pgt ha considerato i profondi cambiamenti che hanno investito Milano negli ultimi anni, delineando cinque obiettivi e strategie che accompagneranno gli sviluppi futuri da qui al 2030.

La prima strategia del nuovo Pgt si basa sulla concezione di Milano come una città connessa, metropolitana e globale. Le infrastrutture per la mobilità ricopriranno un ruolo centrale nel definire i nuovi assetti territoriali, accompagnando lo sviluppo dell'intera area metropolitana.

La pianificazione urbanistica del nuovo Pgt si appoggia sulla rete infrastrutturale esistente e sui progetti previsti e in corso di realizzazione. I progetti chiave dei prossimi anni saranno il completamento della linea quattro della metropolitana, il prolungamento delle metropolitane uno e cinque verso Monza e Settimo Milanese, la creazione di una linea circolare lungo il tracciato dell'attuale cintura ferroviaria e il potenziamento del Servizio ferroviario regionale e dall'Alta velocità.

Il Pgt ha l'obiettivo di ridurre le distanze dentro e fuori la città, aumentando le opportunità di vivere e lavorare in prossimità dei nodi di interscambio della mobilità, attraverso il superamento dell'indice di edificabilità massimo previsto negli ambiti della città ad elevata accessibilità. Il Piano prevede infatti dodici nodi¹⁰ attorno ai quali sarà permesso un indice superiore al massimo di 1 mq/mq¹¹ previsto per gli ambiti meglio connessi.

La seconda strategia del Pgt nasce dalla concezione di una città di opportunità, attrattiva e inclusiva. Sei tra le aree interessate dai maggiori sviluppi dei prossimi anni saranno interessate dall'insediamento di grandi funzioni urbane, come ospedali, impianti sportivi, parchi urbani, sedi amministrative¹², che porteranno ad incrementare la dotazione di servizi dell'intera area metropolitana.

Si prevede inoltre di semplificare le procedure di cambio di destinazione d'uso tra le categorie produttivo, terziario, ricettivo e servizi privati, incentivando la nascita di nuove opportunità di lavoro legate all'economia 4.0¹³

¹⁰ Comasina, Bovisa, Stephenson, Cascina Gobba, Centrale, Garibaldi, San Donato, Rogoredo, Famagosta, Bisceglie, Lampugnano, Molino Dorino.

¹¹ L'indice di edificabilità standard per le aree meno accessibili è invece fissato a 0,7 mq/mq.

¹² San Siro, Goccia, Piazza D'Armi, Ronchetto, Porto di Mare e Rubattino.

¹³ Il concetto di economia 4.0 accompagna quello di industria 4.0 (che indica la tendenza dell'automazione industriale che integra nuove tecnologie produttive finalizzate all'aumento della produttività e il

La casa ricoprirà un posto di rilievo all'interno del nuovo Pgt, in particolare alla luce del consistente aumento della popolazione residente osservato negli ultimi anni. La produzione di alloggi in affitto è ritenuta fondamentale per promuovere lo sviluppo della città futura, per questo motivo sarà concesso ai privati di superare l'indice di edificabilità massima negli ambiti della città più accessibili mediante la realizzazione di edilizia sociale in locazione. Altre forme di edilizia sociale incentivata sarà la vendita di tipo agevolato e le co-abitazioni. Questi tipi di edilizia permetteranno inoltre di ridurre la richiesta di dotazione per servizi normalmente prevista per gli interventi di edilizia libera, a patto di prevedere una quota di appartamenti in affitto finalizzati all'aumento dell'offerta in locazione e al contenimento della crescita dei canoni.

In un'epoca sempre più caratterizzata dal timore di sconvolgimenti ambientali irreversibili, il nuovo Piano di governo del territorio del comune di Milano propone fra i suoi obiettivi la creazione di una città verde, vivibile e resiliente. Il consumo di suolo sarà ridotto del quattro per cento rispetto a quanto permesso dal piano vigente. Le misure che consentiranno il contenimento del consumo di suolo saranno l'adozione di vincoli ad uso agricolo su oltre tre milioni di metri quadrati di aree, l'ampliamento del Parco Agricolo Sud di Milano di oltre 1,5 milioni di metri quadrati, la creazione del grande Parco Metropolitano attraverso una connessione ecologica tra il Parco Nord e il Parco Sud, la nascita di venti nuovi parchi di cui sette all'interno degli sviluppi degli scali ferroviari e un piano di forestazione che interesserà sia il verde pubblico che le strade e le piazze della città.

Il nuovo Pgt si concentra anche nel rafforzare l'identità dei quartieri della città, migliorando la qualità dello spazio pubblico e dei servizi ai cittadini nelle ottantotto contrade che compongono il comune di Milano. I progetti al centro di questa strategia sono la riapertura dei Navigli, la riqualificazione degli scali ferroviari e la rigenerazione di sei piazze lungo il tracciato della filovia 90/91¹⁴. Questi spazi potranno essere rigenerati grazie ad interventi finalizzati al miglioramento del design urbano, della fruibilità pedonale e dell'estetica. Anche in questi ambiti sarà possibile ottenere un indice di edificabilità massimo di 1 mq/mq attraverso la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Le strategie descritte, per potere essere intraprese, necessiteranno in primis di soluzioni per la rigenerazione della città. Riqualificare l'esistente si renderà necessario per ridurre il consumo di suolo, intensificare l'uso delle infrastrutture esistenti e promuovere il recupero di grandi e piccole aree urbane. Il piano definisce quindi degli Ambiti di Rigenerazione Urbana ai margini del territorio destinati alla loro valorizzazione con interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio degradato, tra cui 3mila alloggi di edilizia residenziale pubblica. All'interno dell'Accordo di Programma sugli Scali Ferroviari sono definiti dei requisiti minimi di edilizia sociale e in dieci aree sono previsti interventi di edilizia popolare e servizi abitativi in contesti sociali misti. Nel Pgt diventa quindi di fondamentale importanza il contrasto all'abbandono, da sostenere attraverso

miglioramento delle condizioni lavorative) in un'ottica di ibridazione dei nuovi processi con l'economia della conoscenza.

¹⁴ Loreto, Maciachini, Lotto, Romolo, Trento e Corvetto.

la perdita dei diritti volumetrici esistente e l'assegnazione dell'indice di edificabilità unico per chi lascia stabili in stato di degrado.

4.2. Aspetti di discontinuità rispetto al precedente Piano

Soglie dimensionali per le modalità di attuazione

Nel nuovo Piano di governo del territorio sono state rimosse le soglie di dimensione delle aree di intervento in base alle quali venivano determinate le modalità di attuazione per gli interventi di nuova costruzione e per i cambi di destinazione d'uso da produttivo verso le altre funzioni urbane. Il ricorso alla pianificazione attuativa viene quindi circoscritta alle aree di intervento con superficie superiore ai 20mila metri quadrati.

Sostegno alla valorizzazione dei piani terra

Con l'obiettivo di valorizzare i piani terra di edifici interessati da fenomeni di sottoutilizzo, dismissione o degrado, il Pgt definisce delle disposizioni specifiche per il sostegno agli esercizi commerciali di vicinato che si affacciano sullo spazio pubblico. Sia nel caso di interventi di nuova costruzione che per interventi di cambio di destinazione d'uso, il calcolo della superficie lorda e l'obbligo di reperire le dotazioni di servizi vengono escluse. Più in generale il Pgt stabilisce che la dotazione di posti auto viene definita, in sede di progetto, in relazione alla effettiva domanda di sosta indotta tenendo in considerazione i livelli di accessibilità mediante trasporto pubblico.

Cambi di destinazione d'uso

La mutazione di destinazione d'uso viene ulteriormente semplificata, sia attraverso modalità di attuazione meno articolate sia riducendo le dotazioni di servizi da reperire. Nello specifico, quando il cambio di destinazione d'uso interessa funzioni produttive verso attività terziarie e commerciali, viene eliminato il limite di recupero della volumetria esistente di 0,65 metri quadrati per metro quadrato di superficie fondiaria per gli interventi con una superficie lorda di pavimento superiore ai 5mila metri quadrati.

Modifica dell'indice di edificabilità nella città scarsamente accessibile

La capacità edificatoria della città viene definita in base alla connessione delle aree alla rete del trasporto pubblico locale. Un prima misura volta a indirizzare i futuri sviluppi lungo è l'innalzamento dell'indice di edificabilità nelle aree particolarmente accessibili a un metro quadrato su metro quadrato di superficie fondiaria e l'eliminazione di vincoli di densità nei dodici nodi precedentemente descritti. Vengono parallelamente ridotte le volumetrie insediabili nelle aree caratterizzate da una limitata accessibilità, in modo da non generare un innalzamento della domanda di mobilità in ambiti scarsamente serviti.

Recupero di volumetrie

Per incentivare il recupero edilizio, sociale e funzionale delineato dal Piano di governo del territorio, vengono introdotte misure per il trasferimento di volumetrie. Il nuovo Pgt prevede il trasferimento delle volumetrie da una pertinenza diretta ad un'altra inserita in ambiti di rigenerazione in base dell'indice di edificabilità territoriale unico (0,35 metri quadrati su metro quadrato di superficie territoriale) o alle volumetrie esistenti.

Rimozione dell'indice di edificabilità nel Parco Nord e nel Parco Sud

Al fine di contenere il consumo di suolo, l'indice di edificabilità previsto nelle aree del Parco Nord e del Parco Sud viene eliminato. Non sono state quindi riconfermate le trasformazioni che prevedevano la creazione di nuova capacità edificatoria sui suoli agricoli in corrispondenza di aree interne o limitrofe ai due parchi regionali.

Incentivi all'edilizia residenziale sociale

L'obiettivo di migliorare la dotazione di abitazioni a prezzi e canoni inferiori a quelli richiesti dall'edilizia libera, il nuovo Pgt semplifica la realizzazione di abitazioni attraverso interventi di nuova costruzione o mediante cambio di destinazione d'uso, quando interessati dalla creazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale sociale. Si elimina inoltre la quota di locazione a canone sociale (0,05 metri quadrati su metro quadrato di superficie fondiaria), che limitava fortemente la fattibilità degli interventi, prevista dal precedente piano.

All'interno della categoria dell'edilizia residenziale sociale ricadono l'edilizia in locazione convenzionata con patto di futura vendita, a canone moderato, a canone concordato e a canone convenzionato oltre a residenze convenzionate per studenti universitari e co-housing in locazione. Le superfici minime da destinare a queste tipologie di interventi sono di 0,25 metri quadrati di superficie lorda di pavimento per metro quadrato di superficie territoriale. Verrà invece conteggiata fino ad un massimo di 0,10 metri quadrati di superficie lorda di pavimento su metro quadrato di superficie territoriale l'edilizia convenzionata e agevolata in vendita o il co-housing in proprietà.

Questi interventi possono anche essere monetizzati in modo che i proventi vengano impiegati nel recupero dei servizi abitativi pubblici esistenti. In questo caso la superficie lorda di pavimento aggiuntiva che sarebbe derivata dalla realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale viene mantenuta e destinata a edilizia libera. Gli interventi di recupero dei servizi abitativi pubblici realizzati con la monetizzazione della quota di edilizia residenziale sociale possono essere eseguiti direttamente dalla figura che andrà a realizzare l'immobile o dal Comune. Quest'ultimo sarà infatti vincolato nell'utilizzo di queste risorse, che saranno riportate in un separato capitolo del bilancio dell'Amministrazione.

Relativamente agli ambiti dotati di elevata accessibilità, si riduce la dotazione di servizi da reperire per i cambi di destinazione d'uso a residenza, mentre nel caso in cui vengano realizzati alloggi di edilizia residenziale sociale non è previsto il reperimento di alcuna dotazione di servizi.

Parcheggi pertinenziali e commercio

La dotazione obbligatoria di parcheggi pertinenziali privati per le attività commerciali viene eliminata in tutti gli ambiti della città dove sono previsti interventi di limitazione al traffico

veicolare, come ad esempio nelle aree pedonali e pedonalità privilegiata o negli spazi a vocazione pedonale, nell'Area C e nelle Zone a traffico limitato.

Incentivi al recupero di aree o edifici in stato di abbandono

Il nuovo Piano di governo del territorio definisce uno specifico dispositivo finalizzato a disincentivare il perdurare di situazioni di dismissione degli immobili e dei relativi fenomeni di insicurezza e insalubrità attraverso la salvaguardia della volumetria esistente esclusivamente nei casi di recupero o di demolizione del manufatto entro tempi certi. Il Piano consente di rendere più attrattivi i territori della rigenerazione riducendo del 40% le dotazioni di servizi connessi agli interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso.

4.3. Le previsioni del nuovo Piano di governo del territorio

I grandi progetti di sviluppo immobiliare promossi negli anni passati rappresentano ancora il cuore degli sviluppi immobiliari previsti dal nuovo Pgt. Il nuovo piano eredita oltre 2,9 milioni di metri quadrati di superficie lorda tra piani integrati di intervento e accordi di programma, tra cui l'ex area Expo 2015 e gli Scali Ferroviari.

La maggior parte delle superfici previste per questi ambiti sono destinate alla realizzazione di nuove abitazioni (oltre 1,3 milioni di metri quadrati), seguite da uffici (oltre 600mila metri quadrati), servizi privati (560mila metri quadrati) e commercio (260mila metri quadrati).

Nelle aree interessate da piani attuativi obbligatori, anch'essi in parte ereditati dal precedente Piano di governo del territorio, nei prossimi anni saranno destinati a generare oltre 425mila metri quadrati di superficie lorda, di cui 240mila per nuove abitazioni, 71.500 per uffici e 53mila per attività commerciali.

Negli ambiti destinati alle Grandi funzioni urbane sono invece previsti 603mila metri quadrati di superficie lorda di nuovi sviluppi, inclusi nuovi insediamenti terziari e commerciali.

Complessivamente il nuovo Pgt prevede la realizzazione di oltre 3,9 milioni di metri quadrati di superficie lorda su oltre 9,6 milioni di mq di superficie territoriale complessiva. 1,5milioni di metri quadrati di superficie lorda sono destinati a residenziale, 940mila per lo sviluppo di immobili ad uso uffici, 520mila destinati a funzioni commerciali e 570mila per servizi privati, a cui si aggiungono oltre 300mila metri quadrati destinati ad altre funzioni particolari.

Il tema della creazione di nuovi luoghi per il commercio, il lavoro e i servizi si sposa con le previsioni di crescita della popolazione residente, che secondo il Pgt è destinata a sfiorare il milione e mezzo di abitanti entro il 2030. Per questo motivo la realizzazione di nuove abitazioni rimane uno degli elementi centrali del Piano di governo del territorio, in particolare l'abitare sociale.

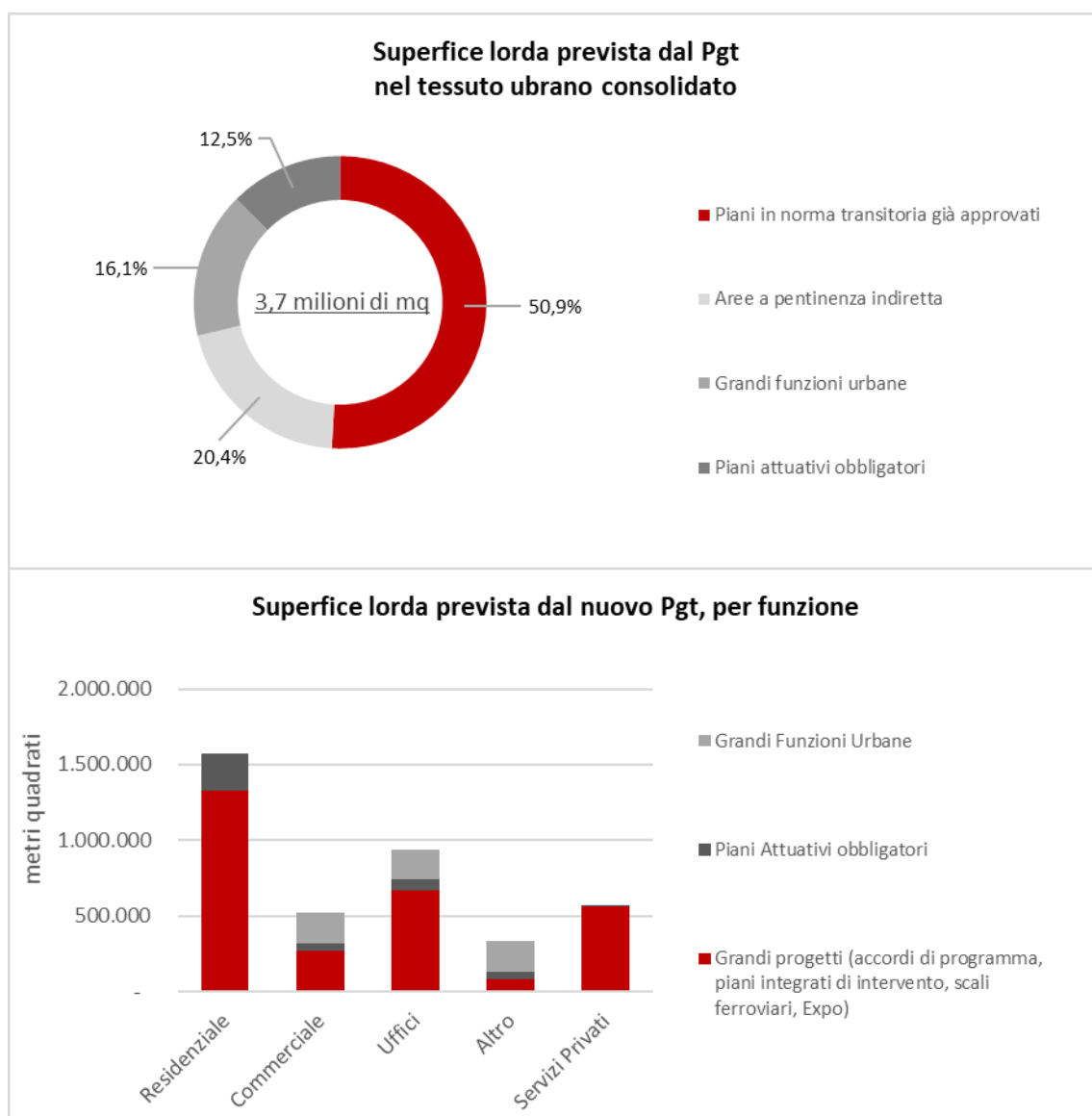
Lo sviluppo di nuova edilizia residenziale ricopre un ruolo centrale nel nuovo Pgt, nel quale sono previsti 92.400 metri quadrati di nuovi sviluppi nel tessuto urbano consolidato nella città e 434mila metri quadrati già programmati all'interno di interventi interessati da norme transitorie.

La sostenibilità sociale, promossa dal Pgt attraverso l'incremento della dotazione cittadina di social housing e di nuovi servizi, e la sostenibilità ambientale, supportata dalla densificazione

urbana strategica e dalla riduzione del consumo di suolo, si accompagnano all'idea di pianificare una città più vivibile attraverso la creazione di nuovi equilibri ambientali.

Il Pgt prevede infatti la creazione di oltre 4,6 milioni di metri quadrati di nuove aree verdi, di cui 1,8 milioni in aree a pertinenza indiretta destinate a verde, 1,5 milioni negli ambiti interessati da Piani attuativi obbligatori e norme transitorie, 676mila negli scali ferroviari e 588mila negli ambiti destinati alle Grandi funzioni urbane.

Si tratta in questi casi di aree destinate al verde urbano, che si aggiungono al verde delle aree destinate all'agricoltura. Il Piano prevede la creazione di oltre 3,2 milioni di nuove aree agricole, di cui 1,6 sottratte al consumo di suolo e 1,5 proposte con l'ampliamento e la connessione tra il Parco Agricolo Sud e il Parco Agricolo Nord.



Fonte: Piano di Governo del Territorio Milano 2030, Scenari Immobiliari

5. I prezzi d'offerta di Casa.it

Di seguito si riportano i prezzi registrati da Casa.it per il mese di novembre 2018 per l'offerta di immobili residenziali in Lombardia, ripartiti per capoluogo di provincia e per zona.

MILANO

Prezzo medio di offerta per zona a Milano a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Milano				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Milano	Fuori Milano	1.875
2018	Novembre	Milano	Baggio/ Forze Armate/ Quinto Romano	2.235
2018	Novembre	Milano	Certosa/ Quarto Oggiaro/ Villa Pizzone	2.291
2018	Novembre	Milano	Bonola/ Molino Dorino/ Lampugnano	2.525
2018	Novembre	Milano	Chiesa Rossa/ Cermenate/ Ripamonti	2.701
2018	Novembre	Milano	Affori/ Bovisa/ Niguarda/ Testi	2.766
2018	Novembre	Milano	Greco / Monza / Palmanova/ Bicocca	2.797
2018	Novembre	Milano	Barona/ Giambellino/ Lorenteggio/ Famagosta/ Inganni	2.923
2018	Novembre	Milano	Forlanini/ Umbria/ Lodi/ Corvetto/ Rogoredo	3.273
2018	Novembre	Milano	Città Studi/ Lambrate/ Udine/ Loreto	3.474
2018	Novembre	Milano	Lotto/ Novara/ S. Siro/ Rembrandt	3.643
2018	Novembre	Milano	P.ta Genova/ Romolo/ Solari	4.675
2018	Novembre	Milano	Garibaldi/ Isola/ Maciachini/ Monumentale	4.752
2018	Novembre	Milano	Bocconi/ C.so Italia/ Ticinese	5.057
2018	Novembre	Milano	Fiera/ Firenze/ Sempione/ Paolo Sarpi/Arena	5.311
2018	Novembre	Milano	De Angeli/ Vercelli/ Washington	5.515
2018	Novembre	Milano	Buenos Aires/ Indipendenza/ P.ta Venezia	5.536
2018	Novembre	Milano	Repubblica/ Stazione Centrale	5.660
2018	Novembre	Milano	V Giornate/ XXII Marzo/ Porta Romana	5.982
2018	Novembre	Milano	Centro Storico/ Brera	8.931

Fonte: Casa.it

BERGAMO

Prezzo medio di offerta per zona a Bergamo a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Bergamo				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Bergamo	Fontana	1.215
2018	Novembre	Bergamo	Carducci	1.306
2018	Novembre	Bergamo	Celadina	1.337
2018	Novembre	Bergamo	Grumello del Piano	1.383
2018	Novembre	Bergamo	Boccaleone	1.464
2018	Novembre	Bergamo	Martinella	1.515
2018	Novembre	Bergamo	Malpensata	1.650
2018	Novembre	Bergamo	Colognola	1.665
2018	Novembre	Bergamo	San Giorgio	1.673
2018	Novembre	Bergamo	Zona Parco Locatelli	1.674
2018	Novembre	Bergamo	Loreto	1.713
2018	Novembre	Bergamo	S.Tommaso	1.723
2018	Novembre	Bergamo	Villaggio Sposi	2.042
2018	Novembre	Bergamo	Conca Fiorita	2.044
2018	Novembre	Bergamo	Campagnola	2.091
2018	Novembre	Bergamo	B.go S. Caterina zona Suardi	2.159
2018	Novembre	Bergamo	Valtesse	2.197
2018	Novembre	Bergamo	Monterosso	2.205
2018	Novembre	Bergamo	Borgo Palazzo	2.214
2018	Novembre	Bergamo	Canovine	2.223
2018	Novembre	Bergamo	Zona Ospedale	2.230
2018	Novembre	Bergamo	Valverde	2.245
2018	Novembre	Bergamo	Grumellina	2.306
2018	Novembre	Bergamo	Longuelo	2.432
2018	Novembre	Bergamo	Finardi	2.448
2018	Novembre	Bergamo	Redona	2.460
2018	Novembre	Bergamo	n.d.	2.564
2018	Novembre	Bergamo	Astino	2.667
2018	Novembre	Bergamo	San Vigilio	2.974
2018	Novembre	Bergamo	Centrale	3.069
2018	Novembre	Bergamo	San Paolo	3.196
2018	Novembre	Bergamo	Porta Osio	3.275
2018	Novembre	Bergamo	Zona Piscine-Conca d'Oro	3.588
2018	Novembre	Bergamo	Colli di Bergamo	3.594
2018	Novembre	Bergamo	Città Alta	5.665

Fonte: Casa.it

BRESCIA
Prezzo medio di offerta per zona a Brescia a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Brescia				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Brescia	Q.re Violino/V.ggio Badia	1.020
2018	Novembre	Brescia	Bettole	1.138
2018	Novembre	Brescia	Villaggio Violino	1.233
2018	Novembre	Brescia	Campo Fiera	1.238
2018	Novembre	Brescia	Noce-Fornaci	1.313
2018	Novembre	Brescia	Quartiere Primo Maggio	1.337
2018	Novembre	Brescia	Chiesanuova	1.344
2018	Novembre	Brescia	Buffalora	1.373
2018	Novembre	Brescia	Verziano	1.388
2018	Novembre	Brescia	Mandolossa	1.391
2018	Novembre	Brescia	Fornaci	1.413
2018	Novembre	Brescia	Villaggio Sereno	1.439
2018	Novembre	Brescia	Hinterland Sud	1.445
2018	Novembre	Brescia	Porta Cremona	1.455
2018	Novembre	Brescia	Fiumicello/Via Milano	1.464
2018	Novembre	Brescia	Sant'Eufemia della Fonte	1.487
2018	Novembre	Brescia	Villaggio Prealpino	1.543
2018	Novembre	Brescia	Quartiere Don Bosco	1.558
2018	Novembre	Brescia	I° Maggio/Chiesanuova	1.560
2018	Novembre	Brescia	S. Polo/Buffalora	1.620
2018	Novembre	Brescia	San Polo	1.638
2018	Novembre	Brescia	Q.re Abba/S. Anna	1.668
2018	Novembre	Brescia	Via Cremona/Via Volta	1.676
2018	Novembre	Brescia	Sant'Anna	1.692
2018	Novembre	Brescia	Folzano	1.714
2018	Novembre	Brescia	Via Crocifissa/P.le Battisti	1.734
2018	Novembre	Brescia	Hinterland Nord	1.761
2018	Novembre	Brescia	S. Eufemia/Caionvico	1.796
2018	Novembre	Brescia	Sant'Eustacchio	1.812
2018	Novembre	Brescia	Fiumicello	1.820
2018	Novembre	Brescia	Don Bosco/Corsica	1.821
2018	Novembre	Brescia	San Bartolomeo	1.840
2018	Novembre	Brescia	Villaggio Ferrari	1.844
2018	Novembre	Brescia	Villaggio Badia	1.875
2018	Novembre	Brescia	Caionvico	1.911

(continua)

(continua)

Brescia				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Brescia	Via Oberdan S. Bartolomeo	1.913
2018	Novembre	Brescia	Casazza	1.936
2018	Novembre	Brescia	San Rocchino	1.942
2018	Novembre	Brescia	Brescia Due/Lamarmora	1.957
2018	Novembre	Brescia	Porta Milano	2.003
2018	Novembre	Brescia	Urago Mella	2.006
2018	Novembre	Brescia	Pendolina	2.136
2018	Novembre	Brescia	Porta Trento/Via Veneto	2.219
2018	Novembre	Brescia	Zona Ring Nord/Est	2.255
2018	Novembre	Brescia	Stocchetta	2.288
2018	Novembre	Brescia	Ronchi	2.311
2018	Novembre	Brescia	Porta Venezia	2.409
2018	Novembre	Brescia	Mompiano	2.471
2018	Novembre	Brescia	Mompiano/Costalunga	2.546
2018	Novembre	Brescia	Viale Venezia	2.615
2018	Novembre	Brescia	Zona Ring Sud/Ovest	2.632
2018	Novembre	Brescia	Carmine	2.655
2018	Novembre	Brescia	Centro storico	2.704
2018	Novembre	Brescia	Costalunga	2.887
2018	Novembre	Brescia	San Gottardo	3.100
2018	Novembre	Brescia	Borgo Trento	3.204
2018	Novembre	Brescia	Centro storico pregiato	3.801

Fonte: Casa.it

COMO
Prezzo medio di offerta per zona a Como a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Como				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Como	Ponte Chiasso	1.585
2018	Novembre	Como	Prestino	1.642
2018	Novembre	Como	Breccia	1.805
2018	Novembre	Como	Rebbio	1.868
2018	Novembre	Como	Muggiò	1.942
2018	Novembre	Como	Albate	1.965
2018	Novembre	Como	Camnago Volta	2.078
2018	Novembre	Como	Acquanera	2.139
2018	Novembre	Como	Sagnino	2.191
2018	Novembre	Como	Lora	2.288
2018	Novembre	Como	Civiglio	2.306
2018	Novembre	Como	Trecallo	2.307
2018	Novembre	Como	Camerlata	2.521
2018	Novembre	Como	Tavernola	2.572
2018	Novembre	Como	Cardano	2.796
2018	Novembre	Como	Borghi	2.851
2018	Novembre	Como	Monte Olimpino	2.920
2018	Novembre	Como	Garzola	4.196
2018	Novembre	Como	Città Murata/ Lungolago/ Centro	4.280

Fonte: Casa.it

CREMONA
Prezzo medio di offerta per zona a Cremona a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Cremona				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Cremona	Gerre Borghi	527
2018	Novembre	Cremona	Migliaro	862
2018	Novembre	Cremona	Cavatigozzi	965
2018	Novembre	Cremona	Bagnara	1.054
2018	Novembre	Cremona	P.zza IV Novembre	1.078
2018	Novembre	Cremona	P.zza Castello	1.080
2018	Novembre	Cremona	Battaglione	1.098
2018	Novembre	Cremona	Boschetto	1.105
2018	Novembre	Cremona	Zona Giuseppina	1.163
2018	Novembre	Cremona	Picenengo	1.174
2018	Novembre	Cremona	Maristella	1.240
2018	Novembre	Cremona	Zona Po	1.288
2018	Novembre	Cremona	San Felice	1.375
2018	Novembre	Cremona	P.zza Libertà	1.422
2018	Novembre	Cremona	P.zza Risorgimento	1.448
2018	Novembre	Cremona	Centro storico	1.691
2018	Novembre	Cremona	Centro	1.703

Fonte: Casa.it

LECCO
Prezzo medio di offerta per zona a Lecco a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Lecco				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Lecco	Malavedo	879
2018	Novembre	Lecco	Malavedo/Laorca	1.313
2018	Novembre	Lecco	Chiuso	1.317
2018	Novembre	Lecco	Rancio	1.405
2018	Novembre	Lecco	Maggianico/S. Ambrogio	1.435
2018	Novembre	Lecco	Laorca	1.442
2018	Novembre	Lecco	Belledo	1.786
2018	Novembre	Lecco	S. Stefano/Zona Turati	1.881
2018	Novembre	Lecco	Bonacina	1.996
2018	Novembre	Lecco	Acquate	2.020
2018	Novembre	Lecco	Germanedo	2.027
2018	Novembre	Lecco	Maggianico	2.081
2018	Novembre	Lecco	Castello	2.104
2018	Novembre	Lecco	San Giovanni	2.190
2018	Novembre	Lecco	Pescarenico	2.229
2018	Novembre	Lecco	Olate	2.325
2018	Novembre	Lecco	Belledo/Caleotto	2.369
2018	Novembre	Lecco	S. Giovanni/Olate	2.431
2018	Novembre	Lecco	Santo Stefano	2.473
2018	Novembre	Lecco	Centro	2.567
2018	Novembre	Lecco	Malnago	2.839
2018	Novembre	Lecco	Centralissimo	2.988

Fonte: Casa.it

LODI
Prezzo medio di offerta per zona a Lodi a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Lodi				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Lodi	Vigili del Fuoco (Via Cadamosto)	1.281
2018	Novembre	Lodi	Fontana Olmo	1.357
2018	Novembre	Lodi	Campo di Marte	1.406
2018	Novembre	Lodi	San Grato	1.507
2018	Novembre	Lodi	Città Bassa	1.580
2018	Novembre	Lodi	Laghi Fanfani	1.630
2018	Novembre	Lodi	San Fereolo	1.692
2018	Novembre	Lodi	Martinetta	1.703
2018	Novembre	Lodi	Olmo	1.800
2018	Novembre	Lodi	Semicentro	1.812
2018	Novembre	Lodi	Braila	1.850
2018	Novembre	Lodi	Riolo	1.881
2018	Novembre	Lodi	Faustina	1.953
2018	Novembre	Lodi	Albarola	1.995
2018	Novembre	Lodi	San Bernardo	2.013
2018	Novembre	Lodi	Torretta	2.080
2018	Novembre	Lodi	Revellino	2.147
2018	Novembre	Lodi	Centro	2.398

Fonte: Casa.it

MANTOVA
Prezzo medio di offerta per zona a Mantova a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Mantova				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Mantova	Valdaro	667
2018	Novembre	Mantova	Formigosa	706
2018	Novembre	Mantova	Castelletto Borgo	722
2018	Novembre	Mantova	Lunetta	740
2018	Novembre	Mantova	Gambarara	796
2018	Novembre	Mantova	Borgo Pompilio	836
2018	Novembre	Mantova	Cittadella	851
2018	Novembre	Mantova	Frassino	856
2018	Novembre	Mantova	Valletta Valsecchi	909
2018	Novembre	Mantova	Viali	938
2018	Novembre	Mantova	Colle Aperto	965
2018	Novembre	Mantova	Te Brunetti	1.020
2018	Novembre	Mantova	Paiolo-Pompilio	1.050
2018	Novembre	Mantova	Valletta Paiolo	1.095
2018	Novembre	Mantova	Castelnuovo Angeli	1.196
2018	Novembre	Mantova	Virgiliana	1.217
2018	Novembre	Mantova	Belfiore	1.317
2018	Novembre	Mantova	Borgo Chiesanuova	1.322
2018	Novembre	Mantova	Dosso del Corso	1.341
2018	Novembre	Mantova	San Giorgio	1.398
2018	Novembre	Mantova	Porto Mantovano	1.587
2018	Novembre	Mantova	Curtatone	1.833
2018	Novembre	Mantova	Centro storico	1.836
2018	Novembre	Mantova	Goito	2.071

Fonte: Casa.it

MONZA
Prezzo medio di offerta per zona a Monza a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Monza				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Monza	San Rocco/ Casignolo/ Sant'Alessandro	1.629
2018	Novembre	Monza	Amati/ Buonarroti/ Cederna/ Sant'Albino	1.914
2018	Novembre	Monza	San Fruttuoso/ Triante/ San Carlo/ San Giuseppe	2.280
2018	Novembre	Monza	San Biagio/ Cazzaniga	2.382
2018	Novembre	Monza	Parco via Lecco	2.507
2018	Novembre	Monza	Parco (Vedano)	2.768
2018	Novembre	Monza	Musicisti	2.813
2018	Novembre	Monza	Centro storico/ San Gerardo/ Libertà	2.975

Fonte: Casa.it

PAVIA
Prezzo medio di offerta per zona a Pavia a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Pavia				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Pavia	Campo Coni	1.481
2018	Novembre	Pavia	S. Pietro - V.le Cremona	1.575
2018	Novembre	Pavia	Vallone - Crosione	1.621
2018	Novembre	Pavia	Mirabello - Scala	1.751
2018	Novembre	Pavia	Città Giardino	2.033
2018	Novembre	Pavia	Pompieri - S. Giovannino	2.055
2018	Novembre	Pavia	V.le Riviera - Casa sul Fiume	2.144
2018	Novembre	Pavia	Borgo Ticino	2.315
2018	Novembre	Pavia	Policlinico - P.te di Pietra	2.356
2018	Novembre	Pavia	Ticinello - Stazione	2.517
2018	Novembre	Pavia	Centro Storico	3.321

Fonte: Casa.it

SONDRIO

Prezzo medio di offerta per zona a Sondrio a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Sondrio				
Anno	Nome Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Sondrio	Mossini - Sant'Anna	662
2018	Novembre	Sondrio	Semic. zona p.le Bertacchi	1.123
2018	Novembre	Sondrio	Ponchiera	1.136
2018	Novembre	Sondrio	Triangia	1.403
2018	Novembre	Sondrio	Triasso	1.533
2018	Novembre	Sondrio	Centro zona Garibaldi	1.563
2018	Novembre	Sondrio	Semic. zona viale Milano	1.589
2018	Novembre	Sondrio	Semic. zona via Lusardi	1.741
2018	Novembre	Sondrio	Espasione sud-ovest	1.756
2018	Novembre	Sondrio	Centro zona Ospedale	2.082
2018	Novembre	Sondrio	Espasione est	2.100
2018	Novembre	Sondrio	Centro storico	2.101
2018	Novembre	Sondrio	Centro zona de Simoni	2.658

Fonte: Casa.it

VARESE
Prezzo medio di offerta per zona a Varese a novembre 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Varese				
Anno	Mese	Città	Zona	Offerta (media)
2018	Novembre	Varese	Schiranna	871
2018	Novembre	Varese	Bregazzana	1.143
2018	Novembre	Varese	Rasa di Varese	1.183
2018	Novembre	Varese	Bizzozzero	1.307
2018	Novembre	Varese	San Fermo	1.321
2018	Novembre	Varese	Valganna/Belforte	1.343
2018	Novembre	Varese	Prima Cappella	1.380
2018	Novembre	Varese	San Gallo	1.508
2018	Novembre	Varese	Avigno	1.515
2018	Novembre	Varese	Bobbiate	1.683
2018	Novembre	Varese	Cartabbia	1.707
2018	Novembre	Varese	Giubiano	1.760
2018	Novembre	Varese	Sant'Ambrogio Olona	1.859
2018	Novembre	Varese	Casbeno	1.971
2018	Novembre	Varese	Masnago	1.996
2018	Novembre	Varese	Lissago	2.013
2018	Novembre	Varese	Calcinate del Pesce	2.021
2018	Novembre	Varese	Capolago	2.060
2018	Novembre	Varese	S. Ambrogio	2.081
2018	Novembre	Varese	Velate	2.149
2018	Novembre	Varese	Bosto/Europa	2.267
2018	Novembre	Varese	Centro	2.332
2018	Novembre	Varese	Campo dei Fiori	2.665
2018	Novembre	Varese	Santa Maria del Monte	3.646

Fonte: Casa.it