

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

BOLOGNA

a cura dell'Ufficio Provinciale di BOLOGNA

Maurizio Tesini (referente OMI)

Luca Panzacchi (collaboratore)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013
Provincia di **BOLOGNA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Bologna**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

1	Introduzione	1
2	Mercato regionale.....	2
3	Mercato provinciale	6
4	Mercato del comune di Bologna	14
5	Note metodologiche.....	23

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I° semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Bologna, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Bologna.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Emilia Romagna con approfondimenti sulla provincia di Bologna ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Nello specifico si precisa che la provincia è suddivisa in sette macroaree (capoluogo, prima semicintura Nord, prima semicintura Sud, seconda semicintura Nord, seconda semicintura Sud-Est, seconda semicintura Sud-Ovest e montana) ed il territorio comunale di Bologna in cinque macroaree (centro storico, cintura esterna Nord, cintura esterna Sud, zona collinare e periferica).

2 Mercato regionale

Il mercato immobiliare regionale relativo al I° semestre 2013 risulta tendenzialmente in linea al mercato nazionale, nonostante risenta tuttora degli eventi sismici accaduti nei mesi di maggio/giugno 2012.

In questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel I° semestre 2013 che con 16.412 transazioni normalizzate (NTN) costituisce il 8,08% del mercato nazionale; rispetto all'omologo semestre del 2012 si registra una diminuzione delle compravendite su scala regionale pari a -9,3%, migliore rispetto al dato nazionale (-11,6%).

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare analizzato, nelle tabelle 1, 2 seguenti si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2012 oltre alle quotazioni medie, le rispettive variazioni rispetto al semestre precedente e gli indici di incremento.

Il grafici successivi mostrano la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale oltre all'andamento del mercato, in termini di NTN, con riferimento al primo semestre 2004.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Bologna	4.316	-4,80%	2,12%	1.832	-3,30%	2,71%	2.483	-5,90%	1,83%
Ferrara	1.325	-11,60%	0,65%	505	-15,20%	0,75%	820	-9,30%	0,61%
Forlì	1.314	-9,50%	0,65%	405	-15,80%	0,60%	909	-6,40%	0,67%
Modena	2.205	-8,80%	1,09%	571	-17,50%	0,84%	1.634	-5,30%	1,21%
Parma	1.881	-6,80%	0,93%	916	-8,70%	1,36%	965	-5,00%	0,71%
Piacenza	1.141	-13,10%	0,56%	424	-9,50%	0,63%	717	-15,00%	0,53%
Ravenna	1.564	-13,90%	0,77%	750	-15,50%	1,11%	814	-12,30%	0,60%
Reggio Emilia	1.568	-8,10%	0,77%	596	-5,90%	0,88%	972	-9,40%	0,72%
Rimini	1.098	-17,70%	0,54%	463	-17,80%	0,68%	635	-17,70%	0,47%
Emilia Romagna	16.412	-9,30%	8,08%	6.462	-10,50%	9,56%	9.949	-8,50%	7,34%
Totale Italia	203.122	-11,60%	100%	67.606	-8,50%	100%	135.516	-13,10%	100%

Dall'analisi dei dati riportati in tabella 1 e come precedentemente accennato si riscontra che nel I° semestre 2013 le province emiliano romagnole manifestano, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2012, una sostanziale riduzione che, a livello regionale, determina un calo complessivo del -9,3% (corrispondente a -699 NTN) rispetto al decremento registrato a livello nazionale (-11,6%).

L'esame più approfondito del panorama delle compravendite mostra come il dato aggregato, di fatto, sia composto da una sostanziale omogeneità di tendenza negativa delle singole realtà provinciali, tra le quali spiccano le variazioni più consistenti registrate a Ferrara (-11,6%), Piacenza (-13,1%), Ravenna (-13,9%) e Rimini (-17,7%).

Le restanti province registrano flessioni comprese tra il -4,8% di Bologna ed il -9,5% di Forlì.

Nel complesso i suindicati dati, seppur negativi, offrono un panorama meno critico rispetto a quanto registrato nel II semestre del 2012, dove i dati relativi alle compravendite indicavano diminuzioni rilevanti comprese tra il -24,8% di Bologna ed il -35,8% di Reggio Emilia ed un calo medio regionale del 30,0%.

Il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia riscontra una diminuzione delle contrattazioni a livello regionale dove il dato aggregato (-10,5%) risulta superiore a quello medio registrato a livello nazionale (-8,5%). I dati puntuali, pur negativi, evidenziano due differenti fasce rispetto alla media

regionale: da un lato si registrano flessioni più contenute, comprese tra il -3,3% di Bologna ed il -9,5% di Piacenza, dall'altro flessioni più consistenti tra il -15,2% di Ferrara ed il -17,8% di Rimini.

L'ultima sezione della tabella 1 riporta i dati relativi ai territori provinciali, con esclusione dei capoluoghi.

In linea di massima, a livello regionale, la flessione generale del -8,5% (inferiore al calo nazionale del -13,1%), risulta in linea con quanto è emerso sia per le intere province (-9,3%) che per i soli capoluoghi (-10,5%) rispetto all'omologo semestre del 2012.

A conclusione, gli scambi evidenziano una spiccata tendenza negativa per tutti i territori regionali dai quali emergono i decrementi più incisivi nelle province di Ravenna e Rimini, probabilmente influenzati dalla vocazione turistica e dalla presenza di seconde case.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

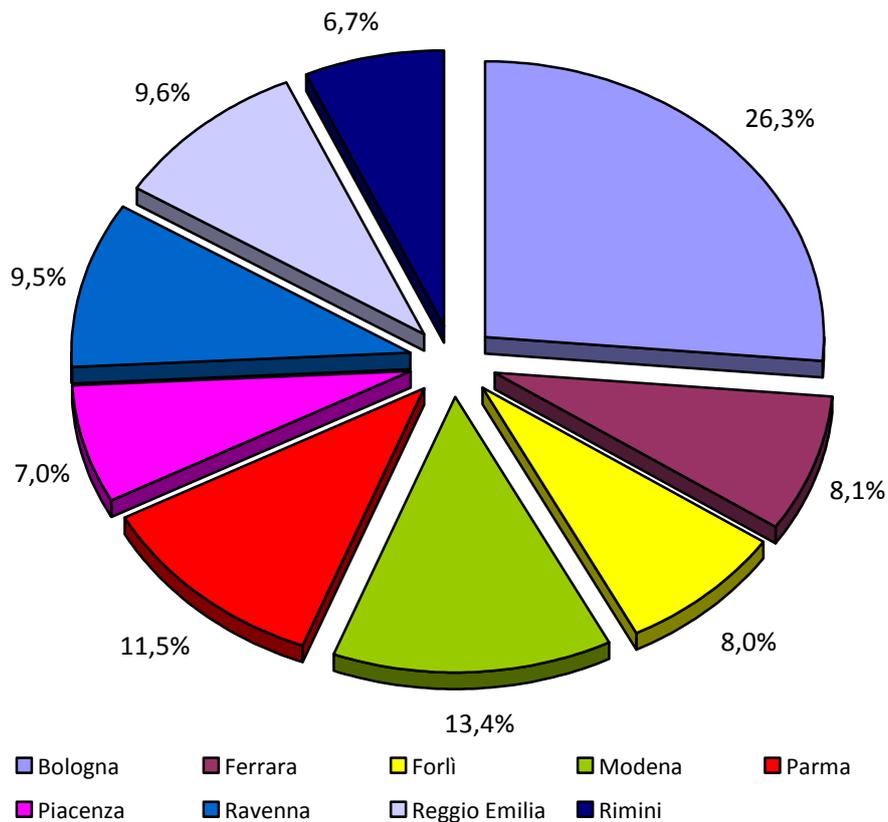
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Bologna	2.412	-3,3%	128,94	3.251	-3,5%	124,92	1.859	-3,0%	133,91
Ferrara	1.270	-0,7%	133,60	1.434	-0,2%	125,93	1.181	-1,0%	139,20
Forlì	1.717	-1,3%	112,65	1.698	-1,4%	105,29	1.725	-1,3%	115,85
Modena	1.379	-1,1%	111,80	1.718	-1,4%	115,04	1.232	-0,9%	109,90
Parma	1.705	-0,9%	116,75	2.399	-0,7%	125,15	1.251	-1,1%	107,66
Piacenza	1.373	0,0%	137,13	1.943	0,1%	143,07	1.111	-0,1%	132,72
Ravenna	1.688	-3,6%	111,48	1.758	-3,2%	113,19	1.633	-3,9%	110,07
Reggio Emilia	1.081	-3,5%	83,43	1.370	-2,9%	83,47	954	-3,9%	83,41
Rimini	2.525	-0,1%	121,42	2.586	-0,1%	125,62	2.475	-0,1%	118,07
Emilia Romagna	1.752	-2,0%	118,10	2.226	-2,1%	119,34	1.482	-1,9%	117,10

Con riferimento alle quotazioni, occorre precisare che, a causa della scarsa numerosità delle contrattazioni derivata dagli eventi sismici del primo semestre 2012 e della conseguente disomogeneità dei pochi prezzi riscontrati, nell'Osservatorio del mercato per alcuni comuni colpiti dalla calamità Immobiliare non sono stati evidenziate le informazioni relative al I semestre 2013.

Le quotazioni medie provinciali relative alle province di Ferrara e Modena sono, pertanto, state calcolate escludendo i dati riferiti alle aree terremotate; nello specifico sono stati esclusi i valori dei Comuni di Mirabello e Sant'Agostino (Provincia di Ferrara) e Bomporto, Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, Novi di Modena, Ravarino, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero e Soliera (Provincia di Modena).

Dalla tabella 2, rispetto al II semestre 2012, a livello provinciale si nota che, con le eccezioni registrate nei Comuni di Ravenna (-3,6%), Reggio Emilia (-3,5%) e Bologna (-3,3%), nei restanti territori i valori risultano sostanzialmente stabili, con variazioni comprese tra lo 0% di Piacenza ed il -1,3% di Forlì. Analizzando i soli capoluoghi di provincia e i restanti territori (non capoluoghi) si nota che l'andamento del mercato, ad eccezione della stabilità della provincia di Piacenza, sostanzialmente riflette quello provinciale.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia



In figura 1 è riportata la distribuzione delle compravendite nei nove ambiti provinciali.

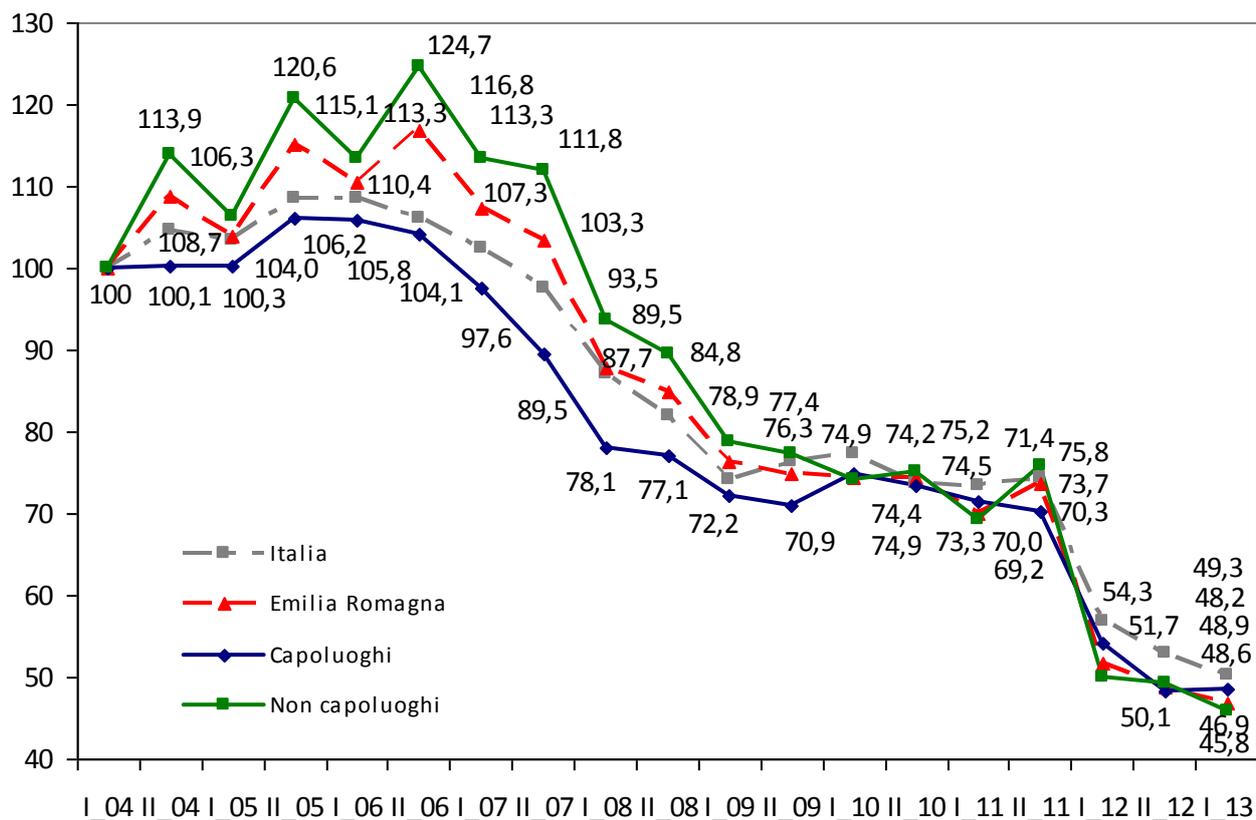
Relativamente alla distribuzione delle transazioni su scala regionale, la provincia di Bologna conferma il proprio ruolo dominante (26,3% circa del mercato pari a 4.316 contrattazioni normalizzate - quota leggermente superiore al semestre precedente); nonostante il continuo e sostenuto rallentamento delle contrattazioni, ancora una volta è il confinante territorio modenese a mantenere un ruolo di eccellenza all'interno del perimetro regionale (13,4% circa del totale per 2.205 NTN, in leggera flessione) seguito, ormai da alcuni semestri, da discrete performance registrate nella provincia di Parma (11,5% derivante da 1.881 NTN, in crescita rispetto al 10,6% registrato nel II semestre del 2012).

Le restanti province contribuiscono in maniera meno rilevante, con quote inferiori al 10% delle transazioni regionali.

La figura 2 riporta gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita per le province dell'Emilia Romagna (capoluoghi e non capoluoghi) che vengono posti a confronto (a partire dall'anno 2004) con i corrispondenti dati riferiti all'intero territorio regionale e nazionale.

Il grafico mostra un andamento delle compravendite sostanzialmente analogo a quello medio nazionale e regionale e mette in risalto, in termini di indice di NTN, la scarsa dinamicità del mercato ad eccezione dei soli capoluoghi che registrano una sostanziale dinamicità rispetto al precedente semestre.

Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



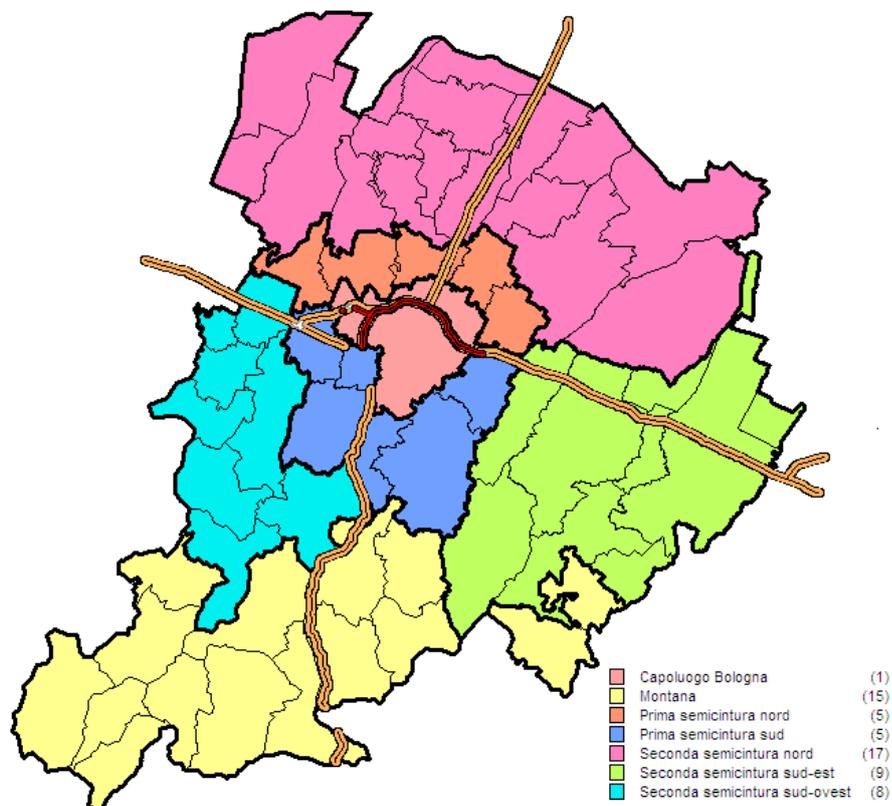
3 Mercato provinciale

In questa seconda sezione viene analizzato l'intero territorio della provincia di Bologna costituito da 60 Comuni suddivisi in 7 macroaree con caratteristiche territoriali simili (vedi figura 7).

Le macroaree sono di seguito identificate:

- Bologna capoluogo;
- Montana;
- Prima semicintura Nord;
- Prima semicintura Sud;
- Seconda semicintura Nord;
- Seconda semicintura Sud-Est;
- Seconda semicintura Sud-Ovest;

Figura 3: Macroaree provinciali di Bologna



La scelta delle aggregazione dei Comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

Nella fattispecie la macroarea, capoluogo di Bologna, si è identificata nell'intera area urbana del capoluogo. La macroarea "montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano. Le altre macroaree sono state identificate in via generale come semicinture definite in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

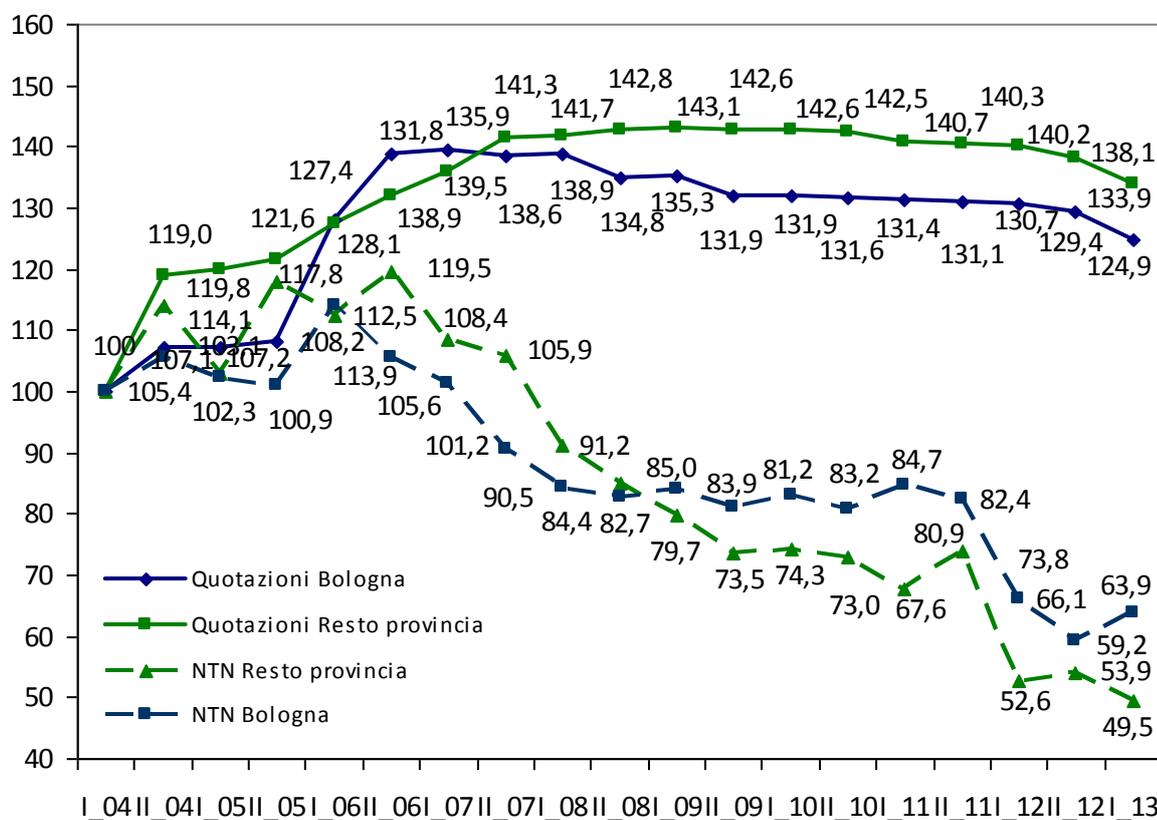
Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Capoluogo Bologna	1.832	-3,3%	42,46%	3.251	-3,5%	124,9
Prima semicintura nord	338	19,4%	7,84%	2.121	-5,9%	134,6
Prima semicintura sud	495	-10,0%	11,47%	2.772	-2,2%	144,5
Seconda semicintura nord	735	1,2%	17,04%	1.647	-3,8%	128,7
Seconda semicintura sud-est	476	-10,4%	11,04%	1.711	-1,5%	124,3
Seconda semicintura sud-ovest	228	1,1%	5,28%	1.646	-3,9%	136,9
Montana	210	-34,8%	4,88%	1.336	-2,0%	136,5
Provincia di Bologna	4.316	-4,8%	100,00%	2.412	-3,3%	128,9

Dalla tabella 3 emerge l'andamento negativo, relativamente al numero di contrattazioni (NTN), registrato in termini assoluti nell'intera provincia (-4,8%).

Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati non sono omogenei tra loro, con l'esclusione della flessione del -3,3% registrata nel capoluogo di Bologna e dei leggeri incrementi della seconda semicintura nord (+1,2%) e della seconda semicintura sud-ovest (+1,1%) si notano le flessioni dei comuni collocati a sud di Bologna (cali tra il -10,0% ed il -34,8%) ed il dato positivo (+19,4%) della prima semicintura nord.

Per ciò che concerne l'aspetto economico le quotazioni sono sostanzialmente in calo con variazioni comprese tra il -1,5% registrata nella seconda semicintura sud est ed il -5,9% della macroarea "prima semicintura nord".

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie - capoluogo e resto provincia



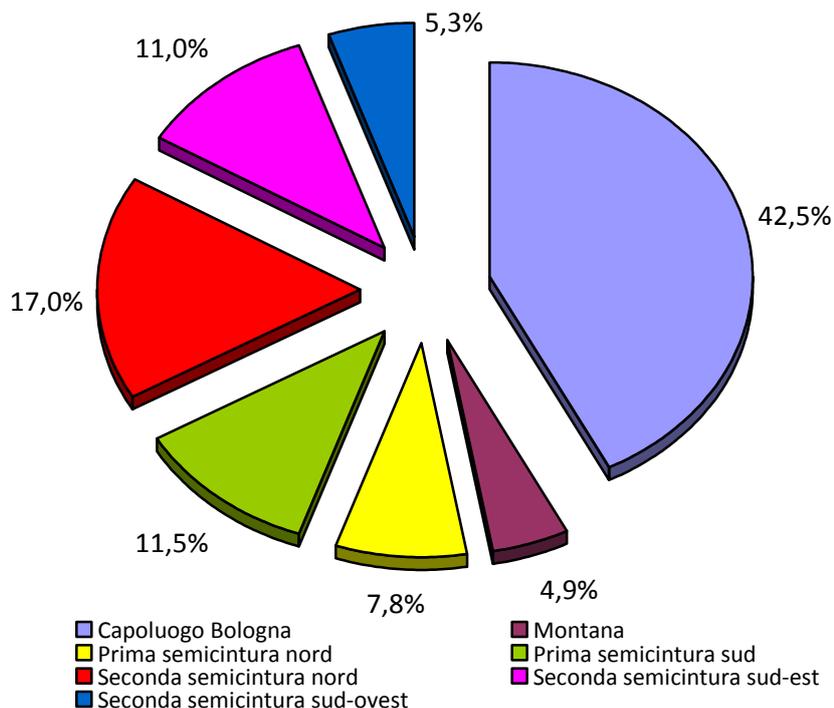
In Figura 4 viene rappresentato l'andamento delle quotazioni e dell'NTN rispettivamente per il capoluogo di Bologna e per il resto della provincia.

Entrambi gli indici delle quotazioni, dopo aver registrato forti incrementi fino al II semestre 2006, risultano sostanzialmente stabili fino al I semestre 2012, negli ultimi due semestri si registra una lieve flessione.

Per ciò che concerne l'andamento relativo al numero delle contrattazioni (NTN) si nota un lieve incremento registrato nel capoluogo rispetto al trend dei comuni della provincia.

In Figura 5 è possibile apprezzare come 6 macroaree si contendano nel I semestre 2013 quella fetta di mercato provinciale oscillante tra il 60-65% che il capoluogo concede. La "seconda semicintura Nord" è l'unica ad avvicinarsi alla quota del 20% in considerazione della presenza al suo interno di Comuni in forte espansione demografica.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



Attraverso i diversi cromatismi delle mape in Figura 6 e Figura 7 vengono rappresentati la distribuzione dell'NTN comunale riferito al I semestre 2013 i differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alle quotazioni medie provinciali relative allo stesso periodo.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

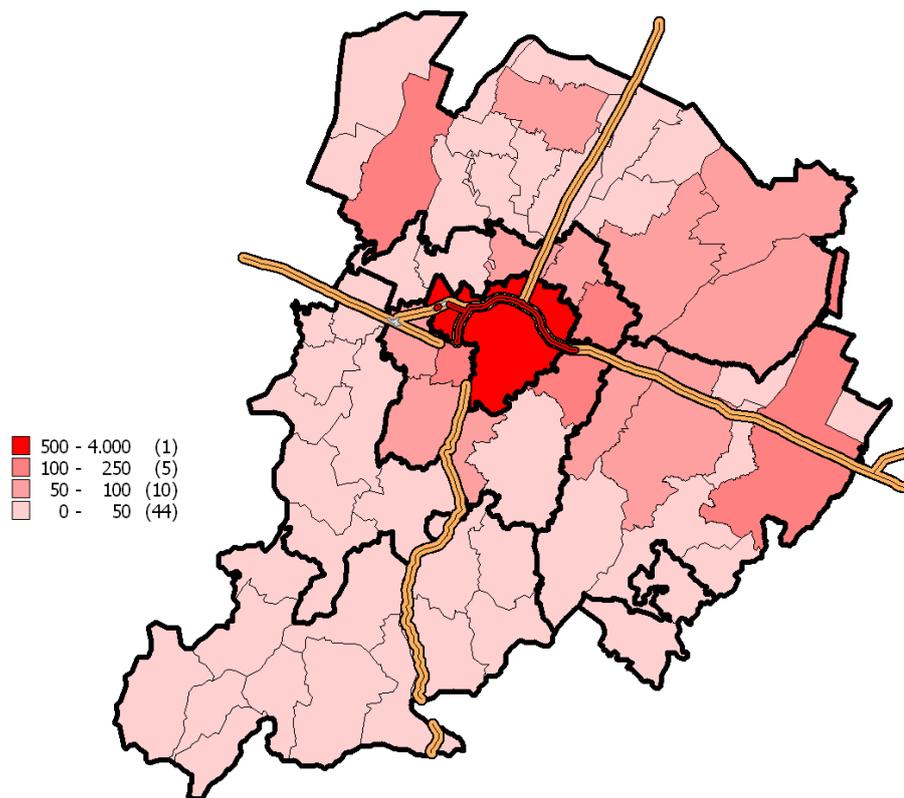
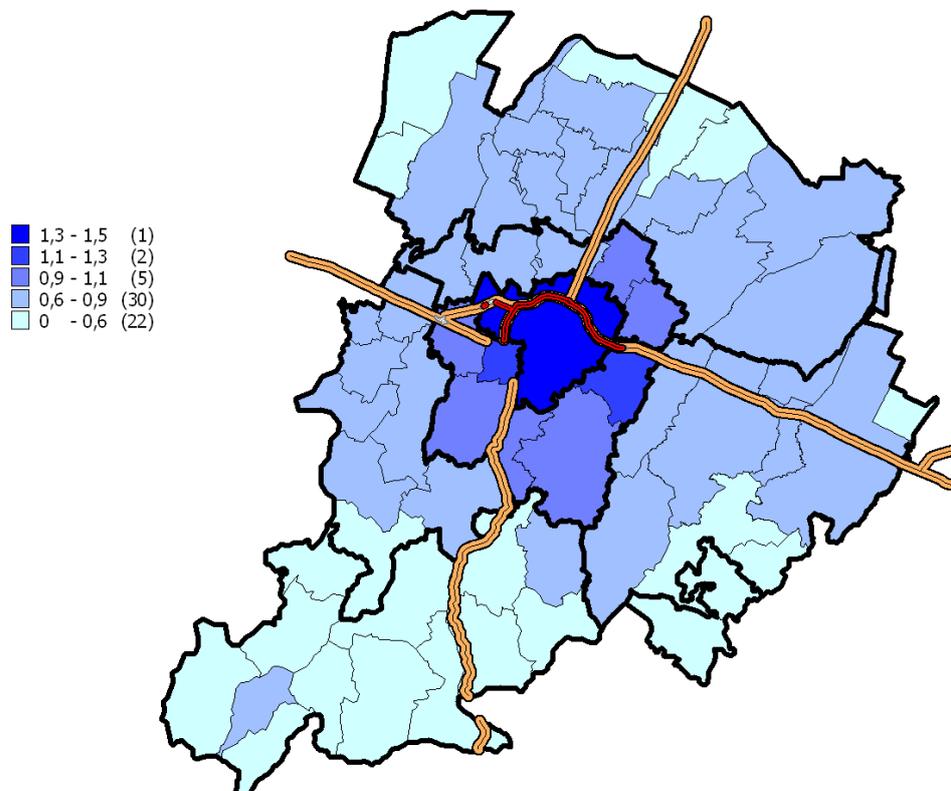


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nella macroarea “Capoluogo Bologna” si osserva una flessione delle compravendite del I semestre 2013 rispetto al II semestre 2012, quantificata nel 3,3 %, ed una analoga variazione nelle quotazioni (-3,5%).

Tali dati sono in linea con quanto registrato nell’intera Provincia, -4,8% del numero di compravendite e -3,3% delle quotazioni.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura nord

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL'EMILIA	45	-22,7%	1,04%	1.888	-1,2%	0,78
CALDERARA DI RENO	45	0,3%	1,05%	1.899	-2,3%	0,79
CASTEL MAGGIORE	65	-15,5%	1,51%	2.143	-11,8%	0,89
CASTENASO	120	116,1%	2,78%	2.381	-4,5%	0,99
GRANAROLO DELL'EMILIA	63	32,3%	1,46%	2.251	-5,3%	0,93
Prima semicintura nord	338	19,4%	7,84%	2.121	-5,9%	0,88

La macroarea “prima semicintura Nord” è caratterizzata da andamenti altalenanti con punte, per ciò che concerne il numero delle compravendite, registrate nei Comuni di Castenaso (+ 116,1%) e di Anzola dell’Emilia (-22,7%).

Tali variazioni hanno portato ad un incremento per l’intera macroarea del 19,4%, in controtendenza rispetto ai dati provinciali, regionali e nazionali.

Per ciò che concerne l’aspetto economico si è riscontrato un costante calo, con variazioni comprese tra il -1,27% del Comune di Anzola dell’Emilia ed il -11,8% di Castel Maggiore.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura sud”

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	180	0,0%	4,17%	2.976	-2,5%	1,23
PIANORO	49	-32,5%	1,14%	2.424	-6,1%	1,00
SASSO MARCONI	60	15,6%	1,38%	2.340	0,0%	0,97
SAN LAZZARO DI SAVENA	131	-30,1%	3,02%	3.066	0,0%	1,27
ZOLA PREDOSA	76	28,3%	1,75%	2.580	-3,7%	1,07
Prima semicintura sud	495	-10,0%	11,46%	2.772	-2,2%	1,15

Anche in questi territori si registra, con l’eccezione della stabilità di Casalecchio di Reno, un andamento altalenante compreso tra il dato positivo di Zola Predosa, +28,3% ed il calo del 32,5% registrato a Pianoro.

Relativamente alle quotazioni, ad eccezione della stabilità dei Comuni di Sasso Marconi e San Lazzaro di Savena, i restanti territori registrano cali compresi tra il 2,5% ed il 6,1%.

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura nord”

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	34	-27,9%	0,78%	2.142	0,0%	0,89
BARICELLA	19	-33,8%	0,44%	1.411	-4,6%	0,58
BENTIVOGLIO	17	-25,6%	0,39%	1.804	-4,7%	0,75
BUDRIO	82	60,8%	1,89%	1.902	-5,0%	0,79
CASTELLO D'ARGILE	30	55,6%	0,70%	1.480	-3,7%	0,61
CREVALCORE	37	-12,1%	0,86%	1.331	-4,2%	0,55
GALLIERA	16	-16,7%	0,38%	1.363	-2,0%	0,56
MALALBERGO	38	4,2%	0,87%	1.431	-4,1%	0,59
MEDICINA	67	-0,3%	1,56%	1.718	-5,7%	0,71
MINERBIO	24	-36,8%	0,56%	1.576	-5,2%	0,65
MOLINELLA	60	-19,3%	1,38%	1.449	-9,3%	0,60
SAN GIOVANNI PERSICETO	108	10,7%	2,51%	1.866	-0,2%	0,77
PIEVE DI CENTO	18	2,7%	0,41%	1.585	-1,4%	0,66
SALA BOLOGNESE	48	14,7%	1,10%	1.618	-13,2%	0,67
SAN GIORGIO DI PIANO	30	-5,4%	0,69%	1.751	0,0%	0,73
SAN PIETRO IN CASALE	82	15,1%	1,90%	1.555	-2,4%	0,64
SANT'AGATA BOLOGNESE	27	21,4%	0,63%	1.347	0,0%	0,56
Seconda semicintura nord	735	1,2%	17,04%	1.647	-3,8%	0,68

La macroarea “seconda semicintura Nord” registra, in termini assoluti, una variazione del numero degli NTN del +1,2%, in controtendenza rispetto ai dati Provinciali, regionali e nazionali.

Andando ad analizzare i singoli Comuni si nota una forte discordanza tra gli incrementi del 60,8% del territorio di Budrio e del 55,6% del Comune di Castello d’Argile rispetto alla considerevole flessione del numero delle compravendite registrato a Minerbio (-36,8%), Baricella (-33,8%) e Bentivoglio (-25,6%). Nei restanti Comuni le variazioni vanno dal minimo del -19,3% di Molinella al massimo del +21,4% si Sant’Agata Bolognese.

In linea di massima, con l’eccezione del Comune di San Giovanni in Persiceto, in tutti i Comuni il numero degli NTN è sempre inferiore a 100 e pertanto risente in modo significativo del calo di poche compravendite.

Relativamente alle quotazioni, oltre al Comune di Sala Bolognese (i valori hanno subito un calo del 13,2%) e della stabilità registrata nei territori di Argelato, San Giorgio di Piano e Sant’Agata Bolognese, nei restanti comuni si notano variazioni, tutte in negativo, comprese tra il -0,2% ed il -5,7%.

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-est”

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BORGO TOSSIGNANO	10	84,4%	0,23%	1.246	0,0%	0,52
CASALFIUMANESE	6	-62,1%	0,14%	1.191	-0,2%	0,49
CASTEL GUELFO BOLOGNA	25	-4,4%	0,59%	1.606	-4,7%	0,67
CASTEL SAN PIETRO TERME	55	-26,1%	1,28%	1.813	-2,1%	0,75
DOZZA	26	23,5%	0,61%	1.701	-5,3%	0,71
IMOLA	242	-16,4%	5,61%	1.707	-0,2%	0,71
MONTERENZIO	22	-12,8%	0,50%	1.527	0,0%	0,63
MORDANO	14	19,8%	0,33%	1.277	-1,7%	0,53
OZZANO DELL'EMILIA	76	24,1%	1,75%	2.120	-4,6%	0,88
Seconda semicintura sud-est	476	-10,4%	11,04%	1.711	-1,5%	0,71

Nella macroarea “seconda semicintura sud-est” le variazioni relative più incisive delle compravendite riguardano Imola (-16,4%) Castel San Pietro Terme (-26,1%). Relativamente all’intera macroarea tali scostamenti hanno fatto registrare un decremento complessivo del 10,4%, in linea con i dati regionale (-9,3%) e nazionale (-11,6%) (vedi tabella 7).

A livello economico le quotazioni medie, con le eccezioni della stabilità dei territori di Borgo Tossignano e Monterenzio, si registrano flessioni comprese tra il -0,2% del comune di Casalfiumanese ed il -5,3% di Dozza. In termini assoluti la variazione si attesta nel -1,5%.

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-ovest”

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BAZZANO	34	-14,5%	0,80%	1.707	-5,4%	0,71
MARZABOTTO	28	34,0%	0,65%	1.466	-1,1%	0,61
CASTELLO DI SERRAVALLE	27	2,5%	0,62%	1.629	-6,3%	0,68
CREPELLANO	37	-28,8%	0,85%	1.700	-7,7%	0,70
MONTE SAN PIETRO	38	6,1%	0,89%	1.941	-1,4%	0,80
MONTEVEGLIO	27	394,5%	0,63%	1.656	-5,2%	0,69
SAVIGNO	6	-57,3%	0,13%	1.617	-5,6%	0,67
VERGATO	31	-2,8%	0,72%	1.414	-0,4%	0,59
Seconda semicintura sud-ovest	228	1,1%	5,28%	1.646	-3,9%	0,68

Nella macroarea “seconda semicintura Sud-Ovest” Nei restanti territori sono state registrate variazioni altalenanti con dati positivi, compresi tra il +2,5% del comune di Castello di Serravalle ed il +34,0% di Marzabotto e negativi (tra il -2,8 di Vergato ed il -57,3% di Savigno). Spicca inoltre il comune di Monteveglio dove le compravendite sono quasi quadruplicate.

Anche in questo caso, come precedentemente riscontrato nella seconda semicintura nord, il numero delle transazioni NTN registrate in tutti i Comuni è estremamente modesto (minimo 6 e massimo 38), e conseguentemente l’aumento o il calo di poche compravendite incide significativamente sulle variazioni percentuali.

Il dato più significativo, ovvero quello complessivo, risulta la leggera ripresa, +1,1%, in controtendenza rispetto al mercato provinciale.

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “ montana”

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
PORRETTA TERME	17	-41,4%	0,39%	1.490	-3,7%	0,62
LIZZANO IN BELVEDERE	27	-39,9%	0,61%	1.435	-3,4%	0,60
CAMUGNANO	12	6,0%	0,29%	1.383	0,0%	0,57
CASTEL DI CASIO	9	-35,6%	0,21%	1.308	0,0%	0,54
CASTEL D'AIANO	5	-70,6%	0,12%	1.121	0,0%	0,46
CASTEL DEL RIO	8	-14,3%	0,19%	1.120	-0,9%	0,46
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	9	-60,9%	0,21%	1.393	-2,5%	0,58
FONTANELICE	4	-11,1%	0,09%	1.117	0,0%	0,46
GAGGIO MONTANO	19	-11,3%	0,44%	1.388	-0,6%	0,58
GRANAGLIONE	13	-18,5%	0,29%	1.141	-5,7%	0,47
GRIZZANA MORANDI	17	-26,6%	0,38%	1.413	-3,3%	0,59
LOIANO	16	-45,9%	0,37%	1.600	0,0%	0,66
MONGHIDORO	16	-19,3%	0,37%	1.121	-1,9%	0,46
MONZUNO	23	-10,3%	0,54%	1.359	-2,5%	0,56
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	16	-54,1%	0,38%	1.244	-2,5%	0,52
Montana	210	-34,8%	4,88%	1.336	-2,0%	0,55

Nella macroarea montana, con l'eccezione del dato positivo del comune di Camugnano (+6,0%), tutti i restanti territori hanno registrato variazioni del numero delle contrattazioni compresi tra il -10,3% di Monzuno ed il -70,6% di Castel d'Aiano (anche se il mercato in tale comune è molto esiguo). In termini complessivi la flessione risulta del -34,8%, decisamente superiore al calo Provinciale regionale e nazionale.

Nei territori analizzati il mercato immobiliare è particolarmente contenuto (il numero degli NTN maggiore per Comune risulta pari a 27) e conseguentemente le variazioni percentuale sono da considerarsi poco significative.

Per ciò che concerne l'aspetto economico è stata registrata, in termini globali, una flessione del 2,0% derivante da variazioni comprese tra il minimo del -0,6% (Gaggio Montano) al massimo del -5,7% di Granaglione.

Nei territori di Camugnano, Castel di Casio, Castel d'Aiano e Loiano le quotazioni non hanno subito variazioni.



4 Mercato del comune di Bologna

Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Bologna fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo Bolognese rappresenta il 2,7% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, ed ha registrato una flessione del 3,3%, decisamente meno importante rispetto ai dati complessivi (-6,1% per i principali capoluoghi e -8,5% riferito al dato nazionale).

Tabella 10: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.832	-3,3%	2,7%
Firenze	1.696	-8,0%	2,5%
Genova	2.365	-13,6%	3,5%
Milano	7.674	-3,3%	11,4%
Napoli	3.226	7,9%	4,8%
Palermo	1.877	-9,5%	2,8%
Roma	12.124	-8,8%	17,9%
Torino	4.560	-7,3%	6,7%
Principali capoluoghi	35.354	-6,1%	52,3%
Italia capoluoghi	67.606	-8,5%	100,0%

Come già per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Bologna in cinque macroaree urbane (figura 8), intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di visto edilizio, storico o sociale. L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nelle tabelle dalla 11 alla 16.

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Bologna

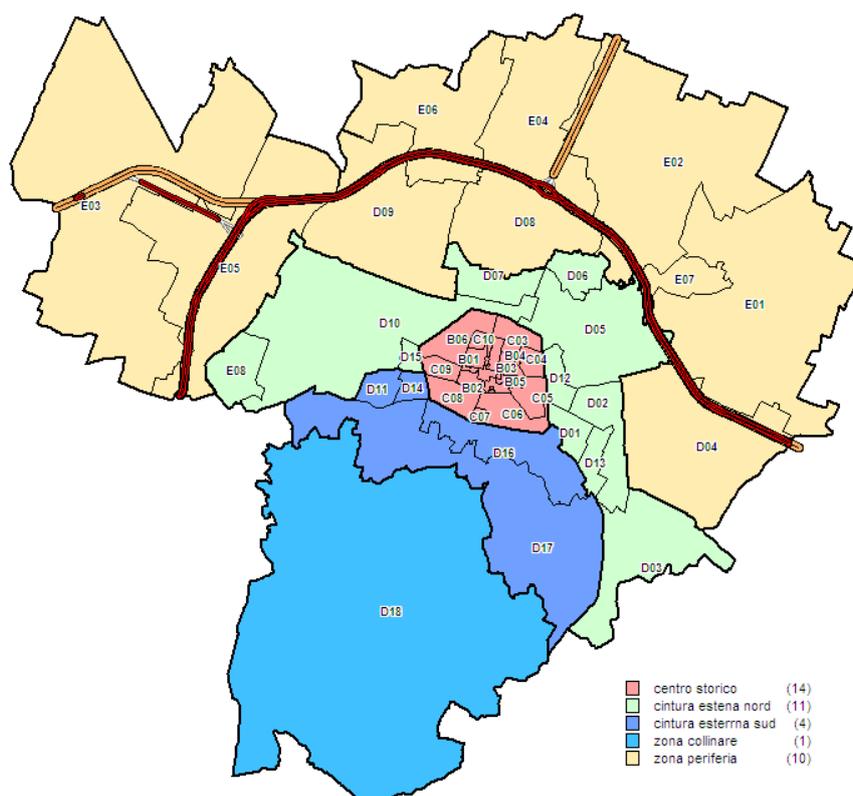


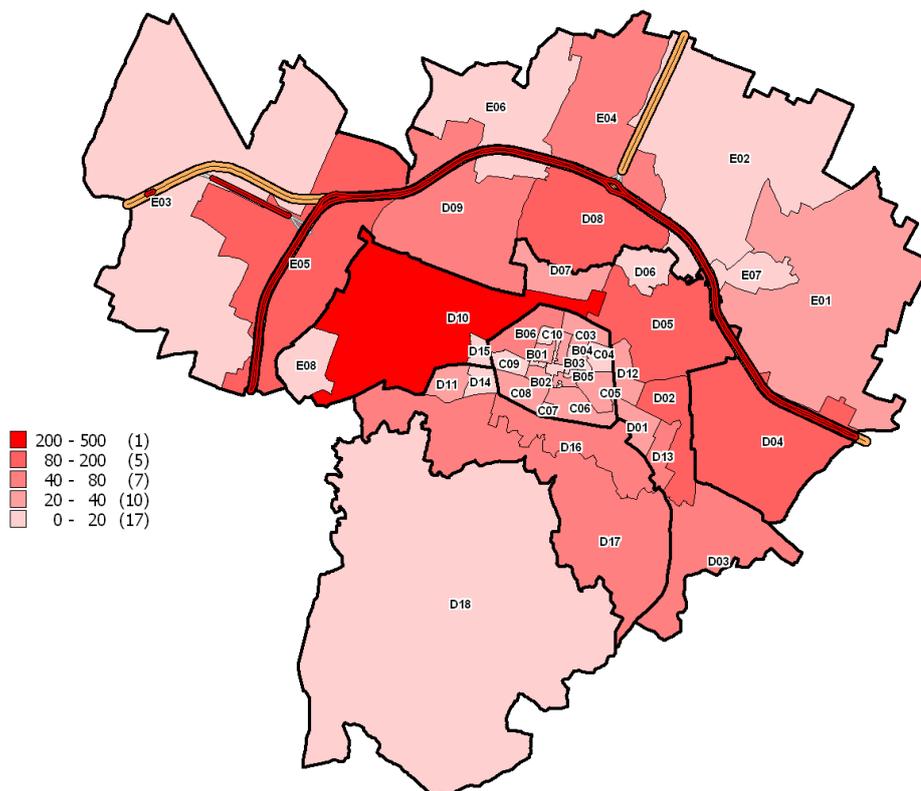
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna

Macroaree urbane	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
centro storico	253	-29,3%	13,83%	3.533	-3,3%	1,11
cintura estena nord	678	-4,0%	37,01%	3.131	-2,4%	0,98
cintura estena sud	167	9,3%	9,11%	4.490	-4,3%	1,41
zona collinare	4	-42,9%	0,24%	4.183	-3,5%	1,31
zona periferia	537	-16,6%	29,28%	2.647	-4,1%	0,83
ND	193	-	10,53%	-	-	-
BOLOGNA	1.832	-3,2%	100,00	3.183¹	-3,3%	1,00

Dalla lettura della tabella 11, si rilevano, per le diverse macroaree urbane, variazioni comprese tra la flessione della zona collinare(- 42,9 %), anche in questo caso dato inficiato dal ridotto numero di contrattazioni e l'incremento del 9,3% registrato dalla cintura esterna sud. In termini di valori assoluti le variazioni più elevate riguardano la Zona Periferia (-16,6%) e Centro Storico (-29,3%).

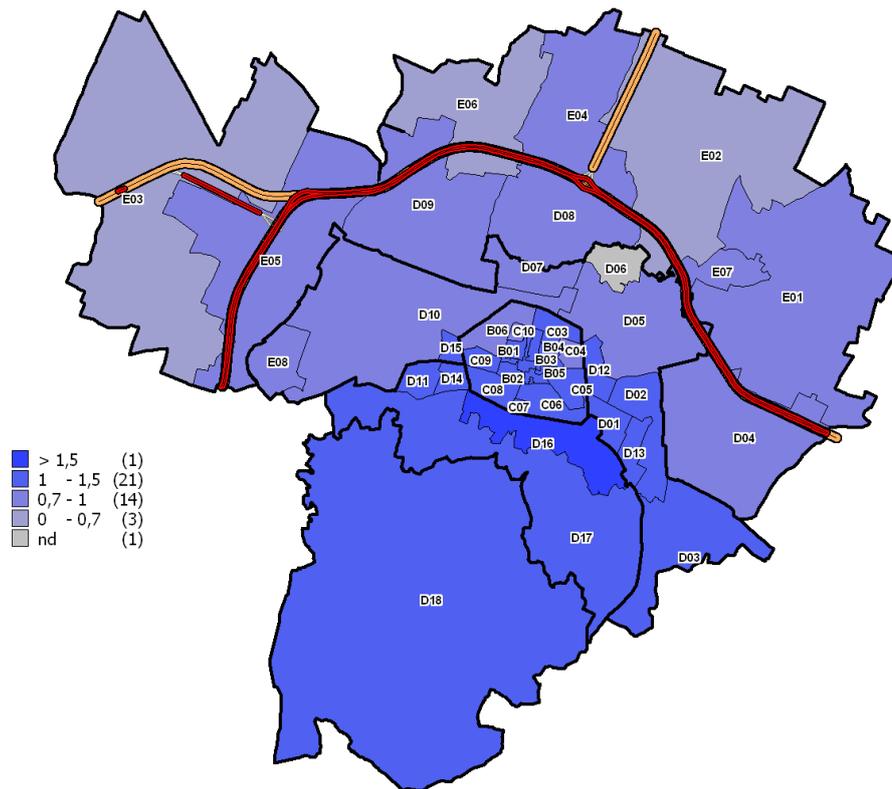
Attraverso campiture con differenti sfumature di colori vengono rappresentate in Figura 9 la distribuzione dell'NTN nelle zone OMI DEL Comune di Bologna riferito al I semestre 2013 e in Figura 10 i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI relative allo stesso periodo.

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013



¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella dell'analisi in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona e depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



Di seguito (tabelle da 12 a 16) sono esposti i medesimi indicatori “NTN” e “quotazioni” della tabella 12 per tutte le zone OMI di Bologna, suddivise in cinque macroaree urbane. Inoltre nelle (figure da 11 a 15) viene rappresentata per ogni macroarea urbana una comparazione tra NTN e stock per cinque classi dimensionali.

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "centro storico"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	26	-65,9%	1,42%	3.963	-7,0%	1,24
B2	CENTRO STORICO VIE DI PREGIO INDIPENDENZA, RIZZOLI, UGO BASSI, GALLERIA CAVOUR E ZONA PEDONALE D'AZEGLIO	1	-69,2%	0,05%	4.388	-1,4%	1,38
B3	DUE TORRI EX GHETTO EBRAICO	7	-26,1%	0,35%	3.681	-1,3%	1,16
B4	ZAMBONI PETRONI SAN VITALE	4	300,0%	0,22%	3.400	-1,1%	1,07
B5	CASTELTIALTO SAN VITALE PIAZZA ALDROVANDI	2	-66,7%	0,11%	3.325	-1,3%	1,04
B6	QUARTIERE MARCONI: S.FELICE GRADA VICINI, PIETRAMELLARA INDIPENDENZA FALEGNAMI GALLIERA MILLE MARCONI	51	-13,3%	2,81%	3.113	-7,1%	0,98
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	35	2,3%	1,93%	3.463	-1,4%	1,09
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	16	-17,0%	0,85%	3.038	-0,4%	0,95
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	26	-9,6%	1,42%	3.600	-1,4%	1,13
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D'AZEGLIO	29	-12,5%	1,59%	4.138	-2,4%	1,30
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	11	1000,0%	0,60%	3.288	-0,8%	1,03
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D'AZEGLIO BARBERIA	23	-32,5%	1,23%	3.350	-1,8%	1,05
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	14	-65,2%	0,76%	3.488	-1,4%	1,10
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	9	-35,9%	0,49%	3.088	-0,6%	0,97
Centro storico		253	-29,3%	13,83%	3.533	-3,3%	1,11



Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “centro storico”

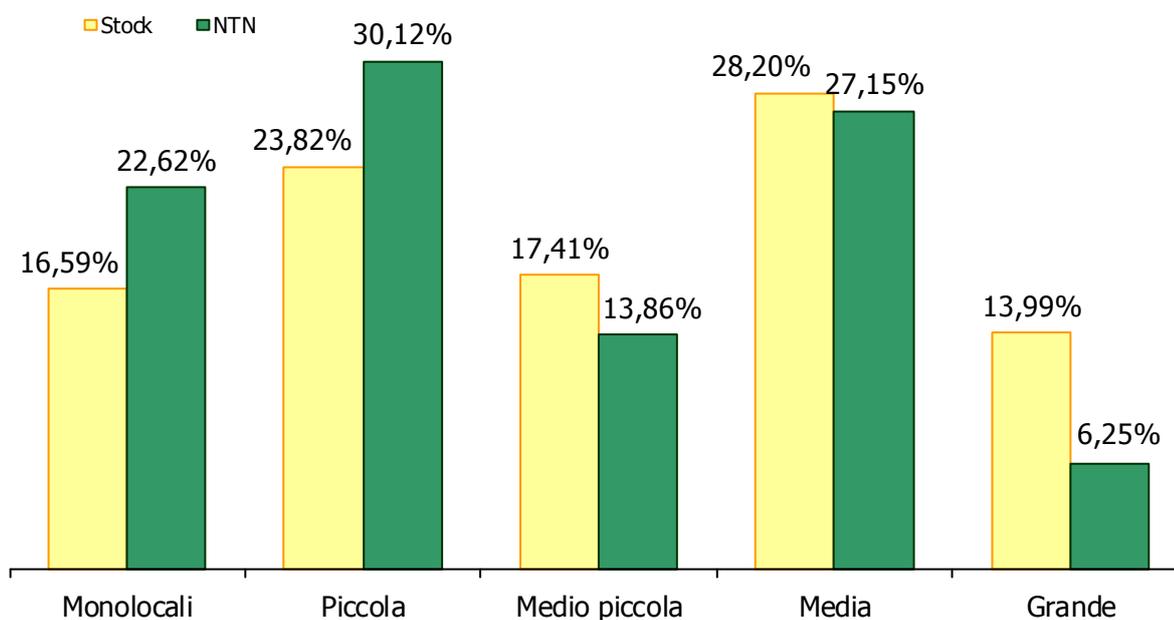


Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna nord”

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D1	MURRI	21	16,9%	1,15%	4.358	-3,0%	1,37
D2	SAN VITALE MURRI	88	-15,5%	4,78%	3.583	-1,6%	1,13
D3	SAN RUFFILLO EST	77	10,6%	4,20%	3.267	-2,0%	1,03
D5	SAN DONATO	119	-12,3%	6,50%	2.900	-2,2%	0,91
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA`	37	-16,9%	1,99%	2.825	-2,6%	0,89
D10	SAFFI S. VIOLA	237	-1,5%	12,95%	3.025	-1,9%	0,95
D12	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	22	9,8%	1,22%	3.325	-2,0%	1,04
D13	MURRI EST	57	43,7%	3,13%	3.542	-2,7%	1,11
D15	COSTA SAFFI	9	-43,0%	0,49%	3.275	-10,7%	1,03
E8	BARCA	11	-42,3%	0,58%	2.369	-7,3%	0,74
D6	FIERA	0	0	0	0	0	nd
Cintura esterna Nord		678	-4,0%	37,01%	3.131	-2,4%	0,98



Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “cintura esterna nord”

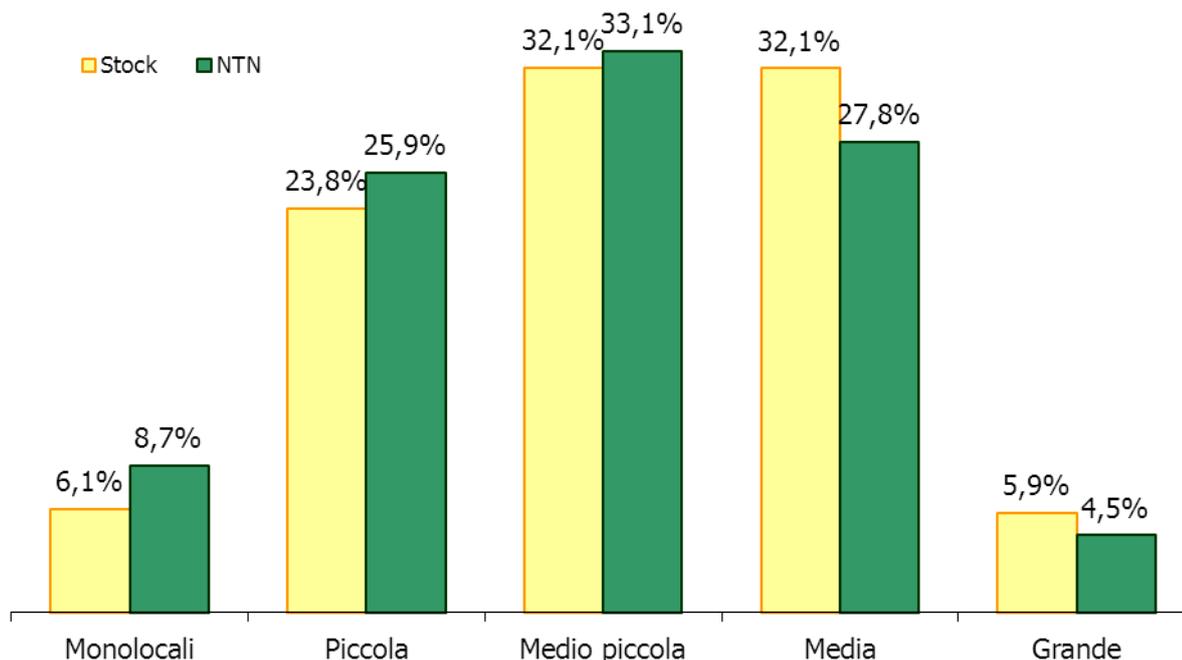


Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Sud”

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / I sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D11	SARAGOZZA	25	-15,8%	1,36%	3.475	-4,1%	1,09
D14	COSTA SARAGOZZA	15	-6,5%	0,79%	4.200	-7,9%	1,32
D16	PEDECOLLINARE	59	35,6%	3,19%	4.990	-3,3%	1,57
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	69	6,9%	3,78%	4.710	-4,5%	1,48
Cintura esterna Sud		167	9,3%	9,11%	4.490	-4,3%	1,41



Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “cintura esterna sud”

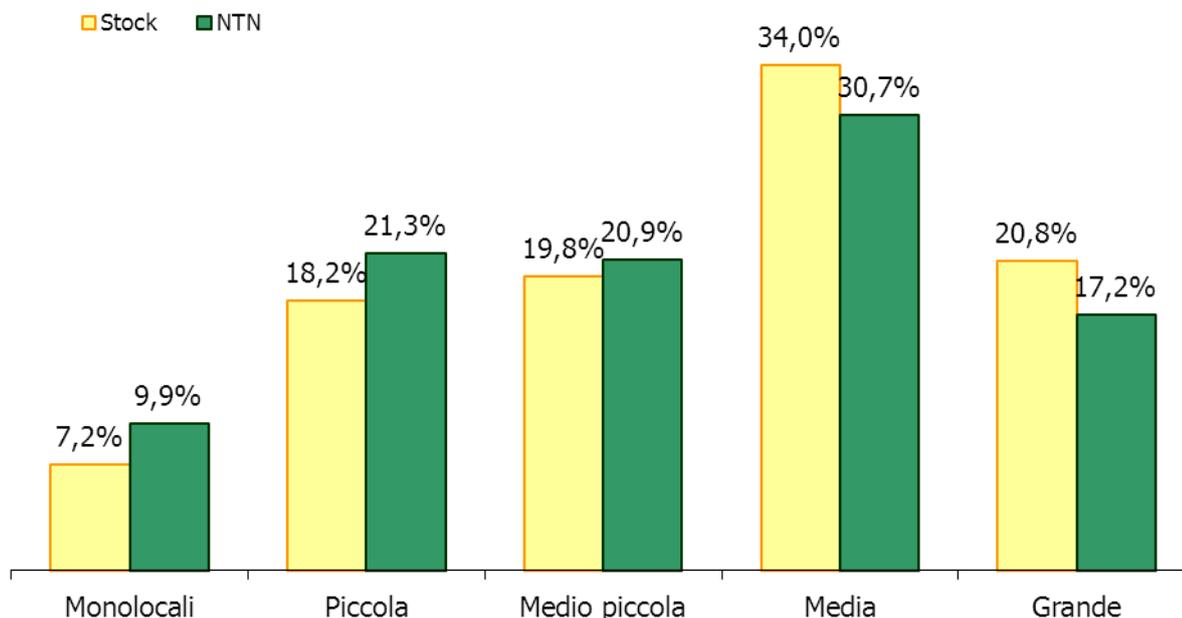


Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “zona collinare”

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D18	COLLINARE	4	-42,9%	0,24%	4.183	-3,5%	1,31
Zona collinare		4	-42,9%	0,24%	4.183	-3,5%	1,31



Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “zona collinare”

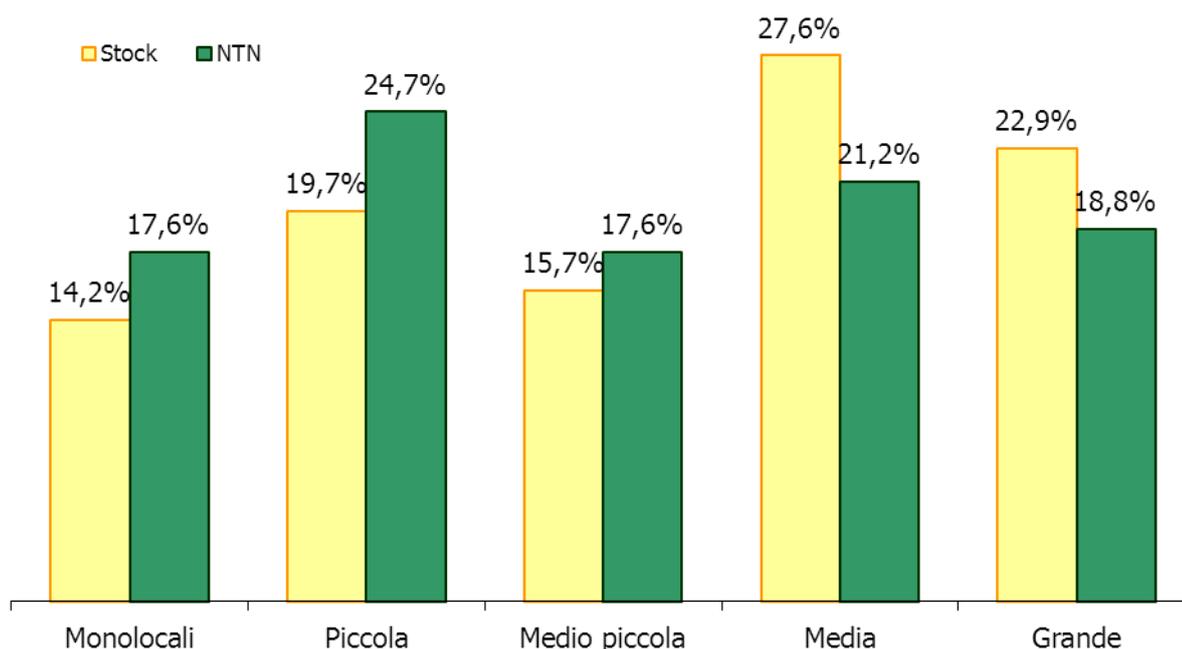
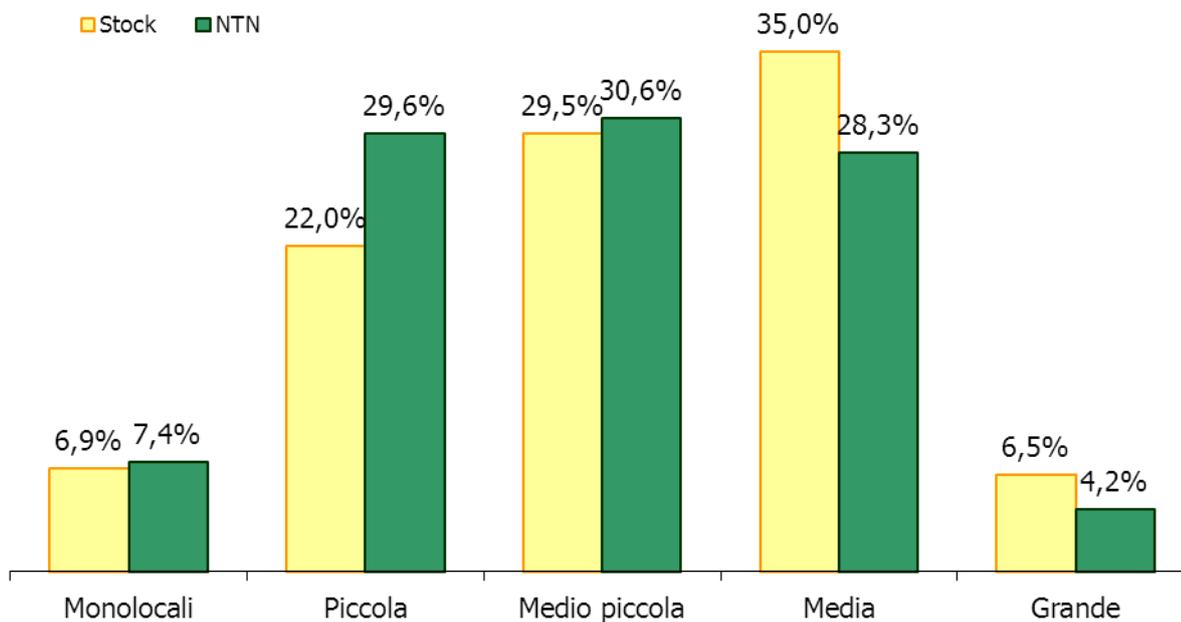


Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “periferica”

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / I sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D4	MAZZINI FOSSOLO	184	-10,9%	10,03%	2.883	-3,5%	0,91
D8	BOLOGNINA	109	-5,1%	5,96%	2.671	-2,0%	0,84
D9	MARCO POLO PESCAROLA	63	16,9%	3,43%	2.400	-10,6%	0,75
E1	ROVERI	29	-26,4%	1,60%	2.600	-3,7%	0,82
E2	AGRICOLA CADRIANO	4	-55,3%	0,23%	2.110	-3,4%	0,66
E3	AGRICOLA OVEST	8	-27,9%	0,46%	1.950	-1,5%	0,61
E4	CORTICELLA ARCOVEGGIO DOZZA	46	-27,7%	2,49%	2.775	-3,5%	0,87
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	85	-27,2%	4,66%	2.475	-4,5%	0,78
E6	AGRICOLA NOCE	1	-81,8%	0,05%	1.933	-0,9%	0,61
E7	PILASTRO	7	-68,0%	0,38%	2.319	-6,3%	0,73
Zona periferica		537	-16,6%	29,28%	2.647	-4,1%	0,83



Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “periferica”



5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocali	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..
QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia	4
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 3: Macroaree provinciali di Bologna.....	6
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	9
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Bologna	14
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	15
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	16
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “centro storico”	18
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “cintura esterna nord”	19
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “cintura esterna sud”	20
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “zona collinare”	21
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – macroarea urbana “periferica”	22

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura nord”	10
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “prima semicintura sud”	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura nord”	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-est”	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “seconda semicintura sud-ovest”	12
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea “montana”	13
Tabella 10: NTN e variazioni dei principali capoluoghi	14
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna.....	15
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “centro storico”	17
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna nord”	18
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “cintura esterna Sud”	19
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “zona collinare”	20
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana “periferica”	21