

BOLOGNA

NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di BOLOGNA
Maurizio Tesini (referente OMI)
Luca Panzacchi (collaboratore)



**Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2012
Settore residenziale**

con la collaborazione della
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare
data di pubblicazione: 30 novembre 2012

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. 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

Introduzione	1
Mercato regionale.....	2
Mercato provinciale.....	7
Mercato del comune di Bologna.....	14
Note metodologiche.....	22
Indice delle tabelle	24
Indice delle figure.....	24

Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2012, 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 del Territorio 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).

Mercato regionale

Il mercato immobiliare regionale relativo al I semestre 2012 è influenzato dagli eventi sismici accaduti nelle date del 20/05/2012, 29/05/2012 e 03/06/2012 che hanno devastato, in particolare, parte dei territori pianeggianti delle province di Modena, Ferrara e Bologna tra i quali i comuni della "Bassa Modenese" hanno sicuramente riportato i maggiori danni al patrimonio edilizio e culturale.

A tutt'oggi sono in corso gli interventi di recupero degli edifici danneggiati e di edificazione temporanea attraverso moduli prefabbricati, degli immobili con finalità ad interesse pubblico (scuole e municipi) e residenziale.

Le quotazioni indicate per il primo semestre 2012, per i comuni colpiti dalle calamità sopra riportate, derivano dalla rilevazione effettuata nel periodo compreso tra il 1 gennaio e il 20 maggio 2012; si è ritenuto, infatti, che tale arco temporale (5 mesi circa) potesse essere rappresentativo dell'intero semestre, tralasciando i prezzi eventualmente riscontrabili oltre tale data che sarebbero risultati inseriti in un mercato compromesso dagli eventi sismici.

Il numero di transazioni normalizzate è riferito, invece, all'intero semestre. Si considera, comunque, che lo stesso NTN abbia risentito delle conseguenze dovute al terremoto.

Ciò premesso, in questa prima sezione si analizza l'andamento del settore immobiliare residenziale della regione Emilia Romagna nel I semestre 2012 che con 18.089 transazioni normalizzate (NTN) costituisce il 7,88% del mercato nazionale; rispetto all'omologo semestre del 2011 si registra una diminuzione delle compravendite su scala regionale pari a -26,2%.

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione del panorama immobiliare analizzato, nelle tabelle 1, 2 e 3 seguenti si riportano gli indicatori più significativi, quali il NTN con relative variazioni rispetto all'omologo periodo dell'anno 2011, le quotazioni medie e rispettive variazioni rispetto al semestre precedente, e gli indici di incremento del valore residenziale intercorsi tra il primo semestre 2004 e l'attualità, riguardanti province, capoluoghi e restanti territori emiliano-romagnoli.

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

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province

Province	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Bologna	4.533	-22,2%	1,97%	2.529	-0,2%	134,9
Ferrara	1.500	-31,1%	0,65%	1.275	-0,5%	134,7
Forlì	1.451	-24,0%	0,63%	1.744	-2,6%	114,4
Modena	2.418	-32,0%	1,05%	1.331	0,0%	114,4
Parma	2.019	-26,3%	0,88%	1.758	-0,3%	120,1
Piacenza	1.313	-20,9%	0,57%	1.390	-0,2%	137,7
Ravenna	1.816	-26,6%	0,79%	1.794	0,4%	118,3
Reggio Emilia	1.706	-30,2%	0,74%	1.144	-1,1%	88,3
Rimini	1.334	-23,1%	0,58%	2.528	0,0%	121,5
Emilia Romagna	18.089	-26,2%	7,88%	1.788	-0,4%	121,8
Italia	229.694	-22,6%	100%	1.574	-0,6%	129,0

Dall'analisi dei dati riportati in tabella 1 si riscontra che nel I semestre 2012 le province emiliano romagnole manifestano, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2011, una evidente riduzione su tutte le province che determina, su scala regionale, un abbattimento del 26,2% corrispondente a - 6.422 NTN. Tale dato risulta in linea con l'andamento del mercato nazionale, anch'esso in diminuzione (-22,6%), anche se si rileva, tuttavia, una maggiore perdita.

L'analisi più approfondita 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 i consistenti arresti di Modena (-32,0%), Ferrara (31,1%) e Reggio Emilia (-30,2%) mentre le altre province si mantengono nell'ordine degli andamenti regionale e nazionale.

Relativamente alla distribuzione delle transazioni su scala regionale, la provincia di Bologna conferma il proprio ruolo dominante (con 4.533 contrattazioni normalizzate detiene il 25,1% circa del mercato - fig. 1, incrementando la propria supremazia del 1,6% nella composizione regionale del NTN); 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 (2.418 NTN pari al 13,4% circa del totale come si vede dalla tabella 1 e dalla figura 1) seguito, ormai da alcuni semestri, da discrete performance registrate nella provincia di Parma (2.019 NTN corrispondenti all' 11,2% del volume di compravendite regionale come si vede dalla tabella 1 e dalla figura 1).

Con riferimento alle quotazioni residenziali, rispetto al II semestre 2011, il dato aggregato regionale (-0,4%), anche se in termini meno accentuati, segue l'andamento nazionale (-0,6%); le quotazioni provinciali, invece, evidenziano gli abbattimenti registrati a Forlì (-2,6%) e a Reggio Emilia (-1,1%) e l'incremento, in controtendenza, di Ravenna (+0,4%).

Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

Capoluoghi	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Bologna	1.893	-22,1%	2,57%	3.402	-0,3%	130,7
Ferrara	595	-22,2%	0,81%	1.440	-1,3%	126,5
Forlì	481	-13,3%	0,65%	1.730	-2,9%	107,2
Modena	693	-31,0%	0,94%	1.744	0,0%	116,8
Parma	1.004	-26,9%	1,36%	2.451	0,5%	127,8
Piacenza	468	-17,8%	0,63%	1.973	-0,4%	143,8
Ravenna	888	-25,0%	1,20%	1.864	0,3%	120,0
Reggio Emilia	633	-25,7%	0,86%	1.441	-0,5%	88,0
Rimini	563	-26,5%	0,76%	2.588	0,0%	125,7
Emilia Romagna	7.218	-24,0%	9,78%	2.299	-0,3%	123,1
Italia	73.815	-22,6%	100%	2.289	-0,5%	130,1

Anche il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia (Tabella 2) riscontra una considerevole diminuzione delle contrattazioni a livello regionale dove il dato aggregato (-24,0%) risulta in linea con il dato medio registrato a livello nazionale (-22,6%).

Tutti i capoluoghi emiliano-romagnoli hanno subito forti contrazioni nelle compravendite; oltre all'accentuato arresto del comune di Modena che, rispetto all'omologo semestre 2011, ha abbattuto di circa un terzo il numero delle transazioni (-31%). Anche gli altri capoluoghi di Provincia evidenziano perdite rilevanti comprese tra -13,3% di Forlì e -26,9% di Parma.

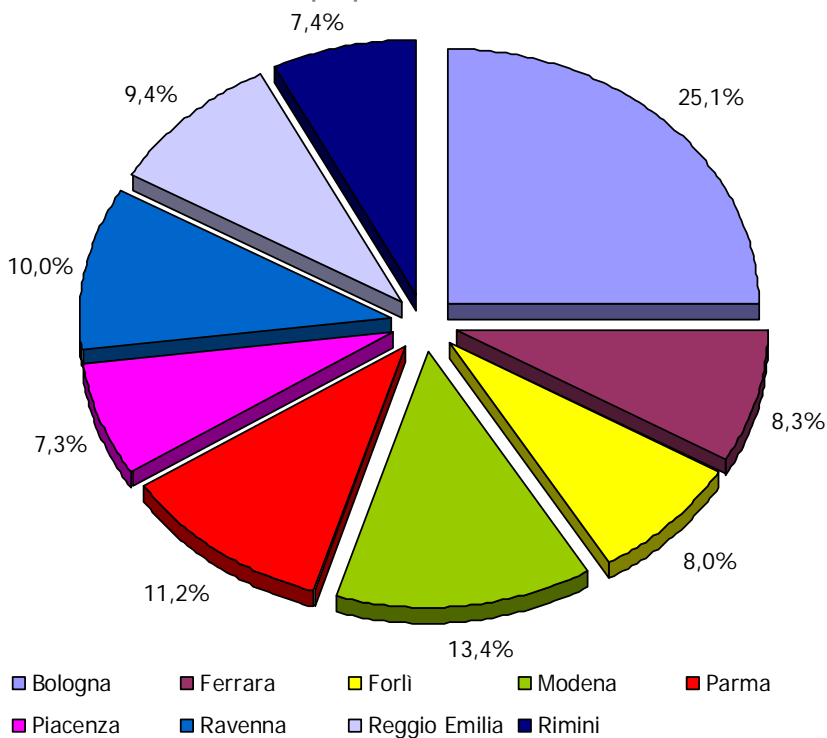
La quotazione media regionale, riferita ai soli capoluoghi, subisce parzialmente l'influenza negativa dovuta alla scarsa dinamicità del mercato di riferimento, mostrandosi relativamente stabile (-0,3% rispetto al II semestre 2011), e leggermente più favorevole rispetto al dato aggregato nazionale. Analizzati singolarmente, anche i valori di ciascun comune capoluogo seguono l'andamento delle rispettive province, evidenziando gli abbattimenti delle quotazioni di Forlì e Reggio Emilia, rispettivamente del -2,9% e del -1,3%, mentre risulta in controtendenza l'incremento di Parma (+0,5%).

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi

Non Capoluoghi	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Bologna	2.640	-22,2%	1,69%	1.948	-0,1%	140,2
Ferrara	904	-35,9%	0,58%	1.189	0,0%	140,5
Forli	970	-28,3%	0,62%	1.750	-2,5%	117,6
Modena	1.725	-32,4%	1,11%	1.191	0,0%	113,2
Parma	1.015	-25,7%	0,65%	1.297	-1,2%	111,5
Piacenza	844	-22,5%	0,54%	1.116	-0,1%	133,1
Ravenna	928	-28,2%	0,60%	1.739	0,4%	116,9
Reggio Emilia	1.073	-32,5%	0,69%	1.011	-1,5%	88,4
Rimini	771	-20,5%	0,49%	2.480	0,0%	118,2
Emilia Romagna	10.871	-27,6%	6,97%	1.507	-0,5%	120,8
Italia	155.879	-22,7%	100%	1.309	-0,8%	128,3

Nella tabella 3 sono riportati i dati relativi ai territori provinciali, con esclusione dei capoluoghi. Rispetto a quanto registrato nei soli capoluoghi di provincia (-24,0%), a livello regionale e sempre in relazione all'omologo semestre del 2011, il mercato del restante territorio appare ancor meno dinamico (-27,6%) ed in linea con il dato aggregato nazionale (-22,7%). Le contrazioni delle compravendite nei territori minori delle singole province riflettono l'andamento negativo regionale e nazionale, su cui spiccano Ferrara (-35,9%), Reggio Emilia (-32,5%) e Modena (-32,4%). Rispetto al II semestre 2011 le quotazioni delle aree minori seguono un andamento analogo a quello delle intere province e dei soli capoluoghi, con riferimento al dato aggregato regionale e nazionale. Analizzati singolarmente i territori minori riportano decrementi contenuti o stabili (compresi tra 0% e -2,5%), ad eccezione di Ravenna in cui si rileva un +0,4%.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2012 per provincia



In figura 1 è riportata la distribuzione del NTN nei nove ambiti provinciali. Anche per il presente semestre l'andamento risulta in linea con quanto registrato negli anni scorsi. La provincia bolognese come già accennato, assorbe il 25,1% della totalità degli scambi, in leggero aumento rispetto al II semestre 2011, seguita dalle province di Modena (13,4%), Parma (11,2%) e Ravenna (10,0%) in crescita nella composizione regionale; le restanti province contribuiscono in maniera meno rilevante, con quote inferiori al 10% delle transazioni regionali. Le figure seguenti (Figura 2 e Figura 3) riportano gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita e delle quotazioni medie 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 di figura 2, mostra un andamento delle compravendite analogo a quello medio nazionale e regionale e mette in risalto, in termini di indice di NTN, la scarsa dinamicità del mercato; contrariamente a quanto accaduto nel semestre scorso, in cui si era riscontrato un modesto segnale di ripresa delle contrattazioni, il I semestre 2012 vede l'indice NTN diminuire di oltre 20 punti per i territori "non capoluogo" e di oltre 15 punti per i capoluoghi provinciali, definendo il minimo storico per entrambi i segmenti rispetto al periodo di riferimento (anno 2004).

A fronte dell'abbattimento della numerosità delle transazioni, in figura 3 viene evidenziata, invece, la sostanziale stabilità delle quotazioni residenziali con riferimento ai vari segmenti analizzati (regionale, capoluoghi e restanti territori), riscontrabile già dal II semestre 2008, in linea con il dato relativo allo sviluppo nazionale.

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

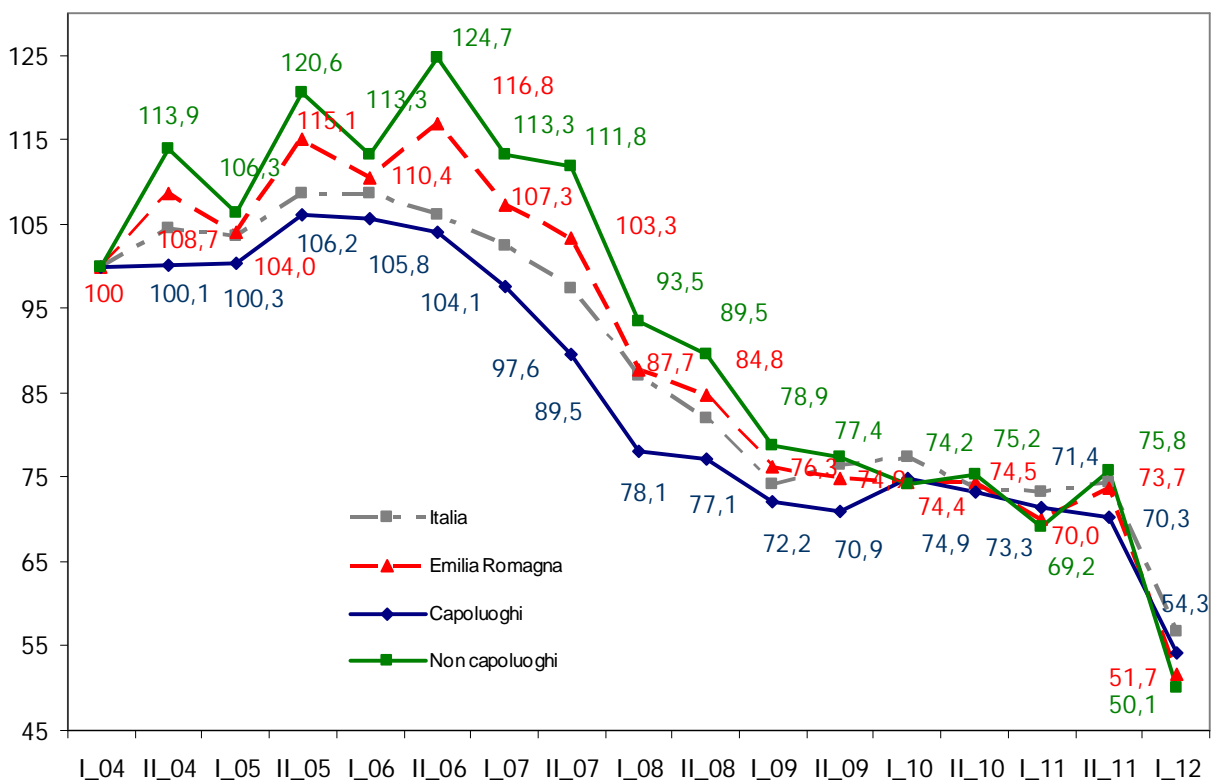
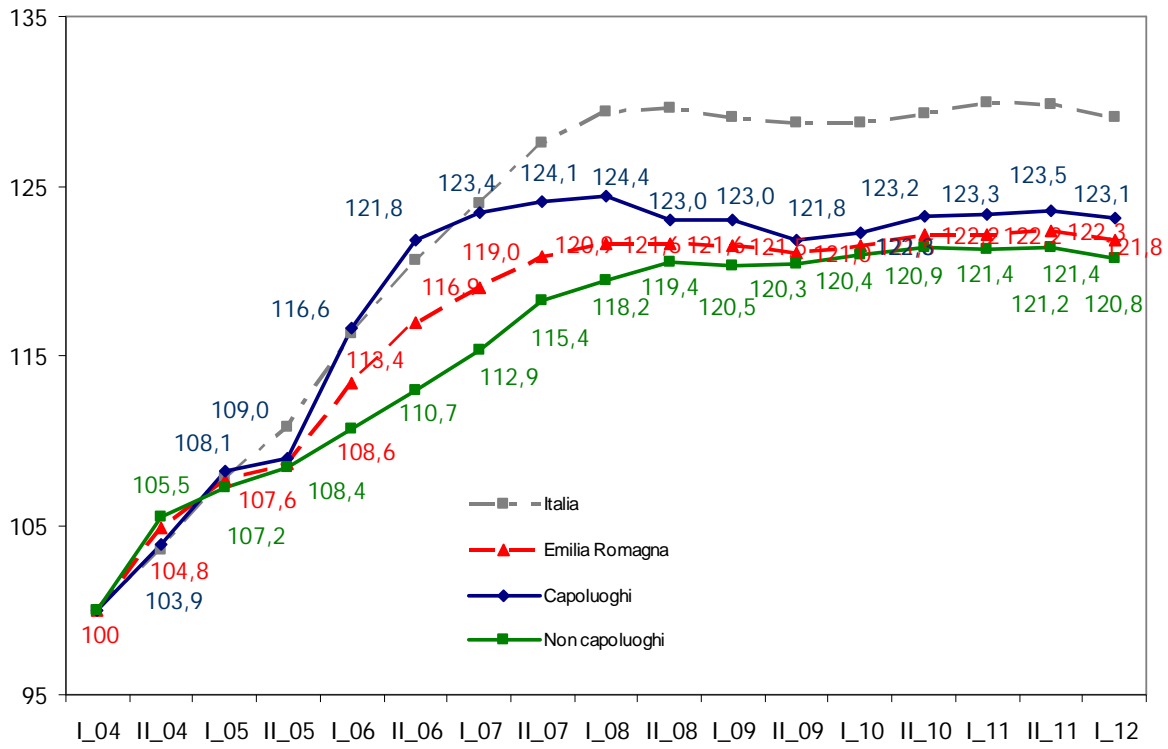


Figura 3: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



Mercato provinciale

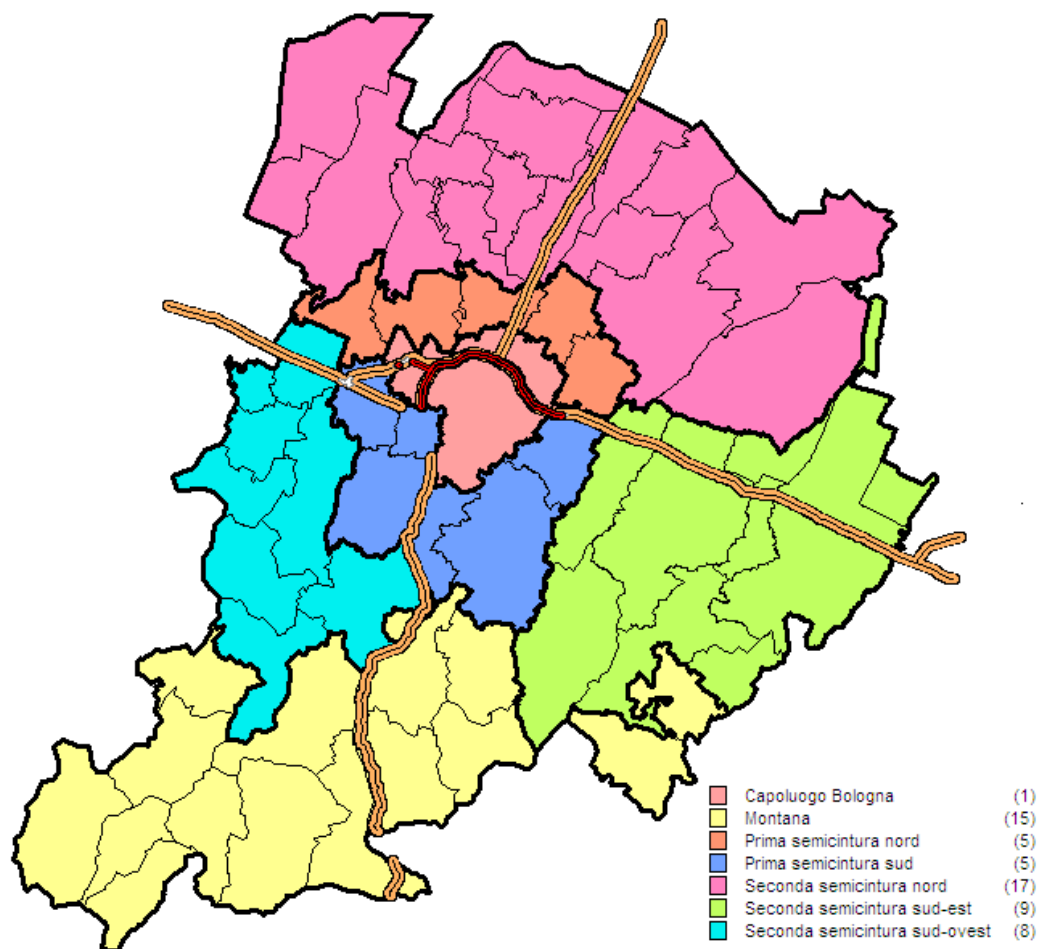
In questa seconda sezione viene analizzato l'intero territorio della provincia di Bologna costituito da 60 Comuni. Nello specifico si precisa che la provincia è suddivisa in sette macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 4).

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;

Il territorio comunale di Bologna è suddiviso, a sua volta, in cinque macroaree (centro storico, cintura esterna Nord, cintura esterna Sud, zona collinare e periferica).

Figura 3: Macroaree provinciali di Bologna



La scelta delle aggregazioni 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 socio-economiche.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Capoluogo Bologna	1.893	-22,1%	41,77%	3.402	-0,3%	130,7
Prima semicintura nord	283	-33,6%	6,25%	2.258	-0,7%	143,3
Prima semicintura sud	550	-12,8%	12,13%	2.869	0,1%	149,5
Seconda semicintura nord	727	-31,7%	16,03%	1.728	0,2%	135,1
Seconda semicintura sud-est	532	-22,3%	11,73%	1.788	0,2%	129,8
Seconda semicintura sud-ovest	225	-20,8%	4,97%	1.734	-0,9%	144,2
Montana	323	5,8%	7,12%	1.403	-1,0%	143,4
Provincia di Bologna	4.533	-22,2%	100%	2.529	-0,2%	134,9

Dalla tabella 4 emerge che il capoluogo, oltre a totalizzare il maggior numero di contrattazioni (1.893 NTN in termini assoluti pari al 41,77% del totale provinciale), ha registrato un decremento del 22% rispetto al dato relativo al I semestre 2011.

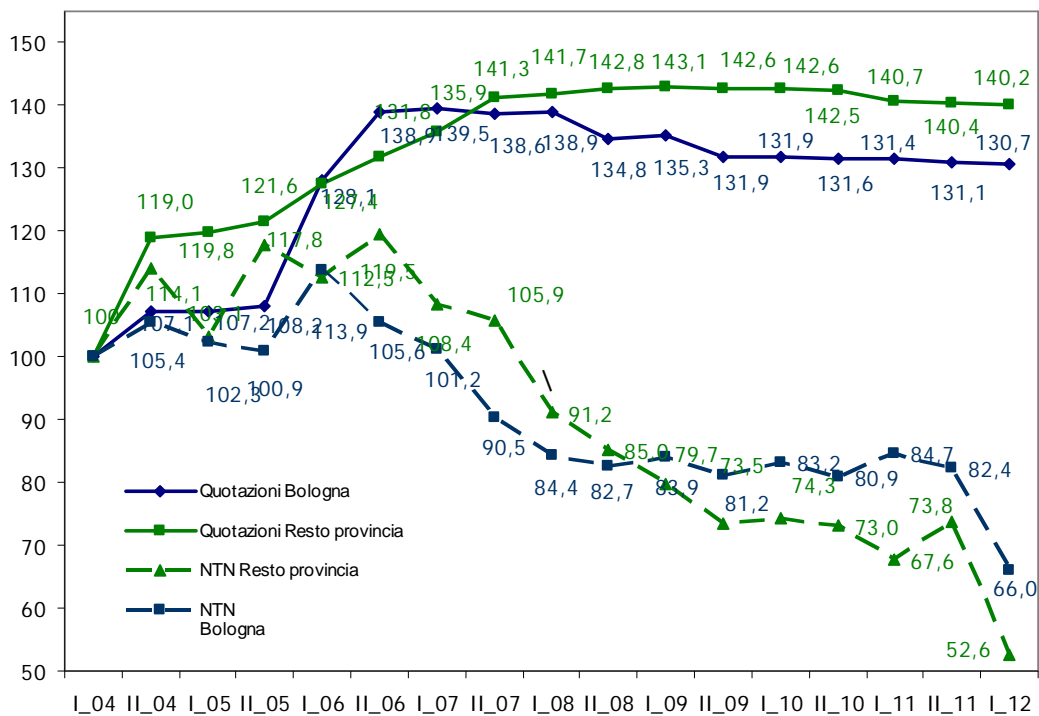
Dall'esame delle rimanenti macroaree spiccano i dati relativi alla prima e seconda semicintura nord con in decremento dell'ordine del - 33,6%.

Le restanti macroaree registrano decrementi intorno al - 20% ad eccezione della macroarea "Montana" che vede in incremento del + 5,8%.

A livello provinciale il numero delle compravendite trattazioni ha fatto registrare un decremento pari al - 22,2% rispetto al I semestre 2011.

Per ciò che concerne l'aspetto economico le quotazioni sono sostanzialmente stabili con variazioni comprese tra il + 0,2% ed il - 1%.

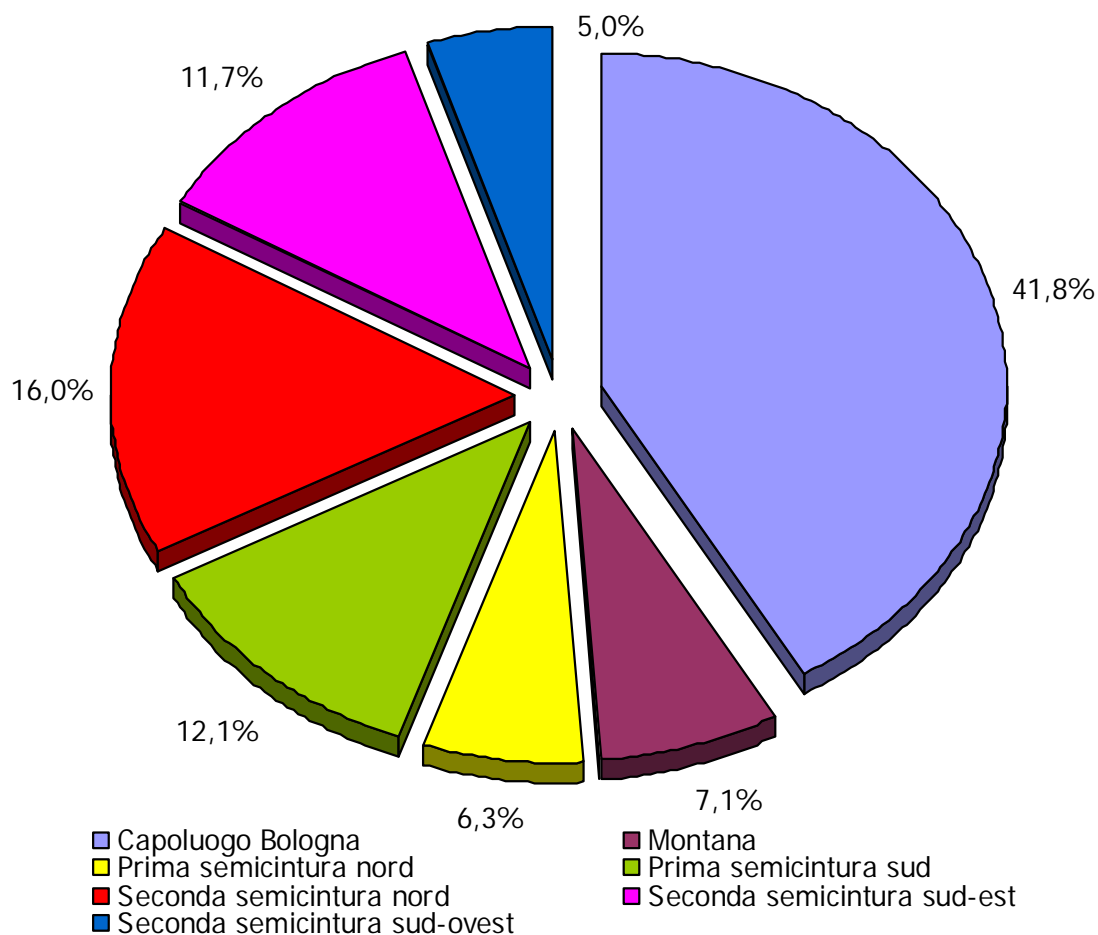
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



In Figura 5 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 hanno registrato forti incrementi fino al II semestre 2006 per poi stabilizzarsi, nonostante una leggera flessione del solo Comune di Bologna. Anche il numero delle contrattazioni ha riscontrato nel II semestre 2006 le conseguenze oggettive della crisi economica con diminuzione pressoché costante. Dopo un incremento delle contrattazioni nel 2011, si nota nell'ultimo semestre un sensibile decremento.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2012 per macroaree provinciali



In Figura 6 è possibile apprezzare la distribuzione del numero di NTN in cui si evidenzia un percentuale dell'ordine del 60% per il mercato provinciale e del 40% per il capoluogo.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2012

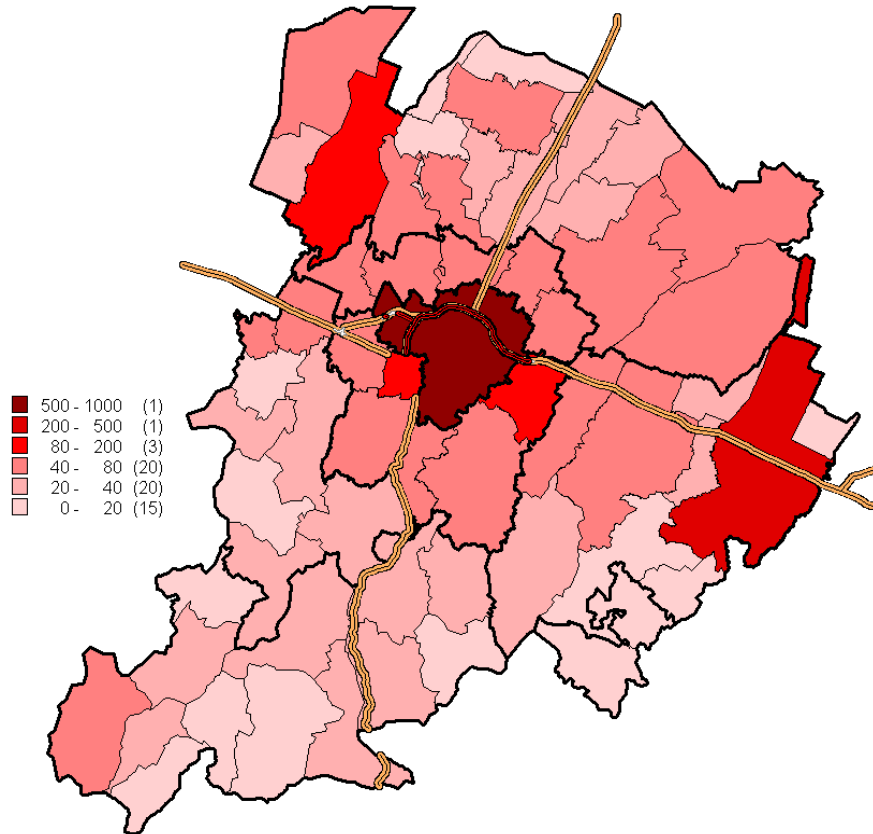


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

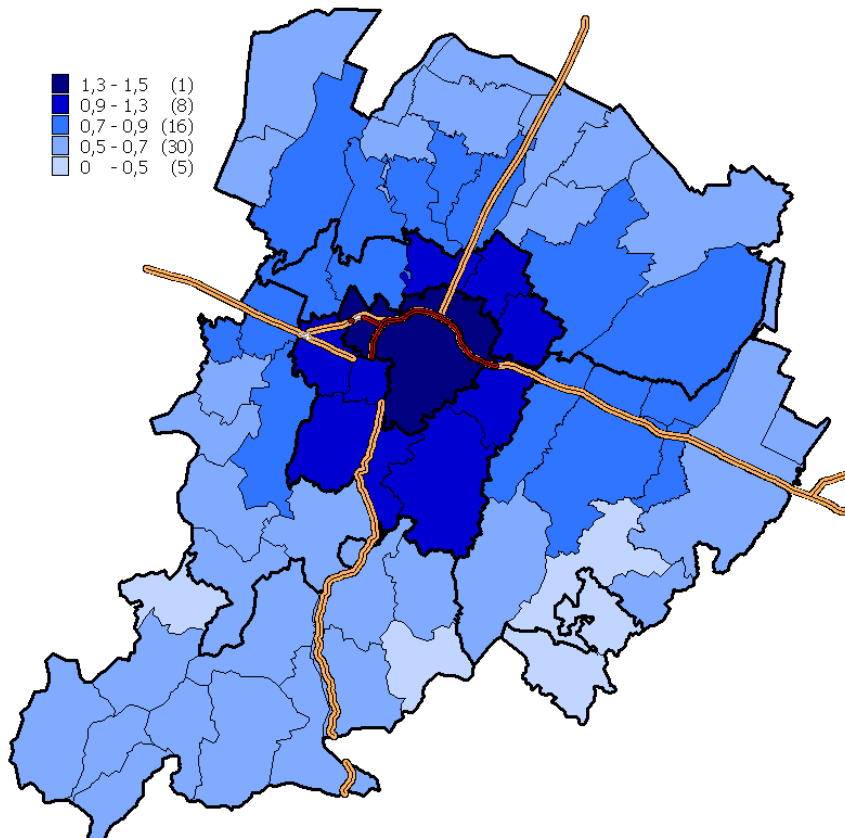


Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "capoluogo di Bologna"

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
Capoluogo Bologna	1.893	-22,1%	41,77%	3.402	-0,3%	1,35
Capoluogo Bologna	1.893	-22,1%	41,77%	3.402	-0,3%	1,35

Nella macroarea "Capoluogo Bologna" (Tabella 5) si osserva un forte decremento delle compravendite del I semestre 2012 rispetto al I semestre 2011, quantificato nel - 22,1 %, ed una sostanziale tenuta delle quotazioni (-0.3%).

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura nord"

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ANZOLA DELL' EMILIA	58	-18,6%	1,28%	1.911	1,1%	0,76
CALDERARA DI RENO	45	-39,4%	1,00%	1.930	-4,2%	0,76
CASTEL MAGGIORE	77	-32,3%	1,70%	2.434	-0,1%	0,96
CASTENASO	56	-21,3%	1,23%	2.513	-0,2%	0,99
GRANAROLO DELL' EMILIA	47	-50,6%	1,05%	2.388	-0,2%	0,94
Prima semicintura nord	283	-33,6%	6,25%	2.258	-0,7%	0,89

Nella macroarea "prima semicintura Nord" (Tabella 6) si osserva il forte decremento delle compravendite di tutti i comuni interessati con particolare riferimento al Comune di Granarolo dell'Emilia (- 50,6%) e Calderara di Reno (-39,4%), ed una sostanziale tenuta delle quotazioni (-0.7%).

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "prima semicintura sud"

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
CASALECCHIO DI RENO	180	-2,0%	3,97%	3.088	0,0%	1,22
PIANORO	73	5,5%	1,61%	2.604	-0,1%	1,03
SASSO MARCONI	52	-43,6%	1,14%	2.359	0,4%	0,93
SAN LAZZARO DI SAVENA	187	17,1%	4,12%	3.073	0,4%	1,21
ZOLA PREDOSA	59	-53,7%	1,30%	2.788	0,0%	1,10
Prima semicintura sud	550	-12,8%	12,13%	2.869	0,1%	1,13

Nella "prima semicintura sud" (Tabella 7) si rileva un forte decremento delle NTN rispettivamente dei comuni di Zola Predosa (-53,7%) e Sasso Marconi (-43,6%). I rimanenti comuni si attestano fra -2% e + 17,1%. Le quotazioni rimangono sostanzialmente stabili (+0,1%).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura nord"

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ARGELATO	47	-8,7%	1,04%	2.164	1,1%	0,86
BARICELLA	28	-20,4%	0,63%	1.484	0,0%	0,59
BENTIVOGLIO	22	-34,7%	0,49%	1.906	0,0%	0,75
BUDRIO	51	-41,3%	1,12%	2.004	-0,2%	0,79
CASTELLO D` ARGILE	19	-69,0%	0,43%	1.542	0,2%	0,61
CREVALCORE	42	-53,6%	0,93%	1.387	-4,6%	0,55
GALLIERA	20	-40,0%	0,43%	1.419	-3,4%	0,56
MALALBERGO	36	-24,4%	0,79%	1.496	0,0%	0,59
MEDICINA	67	-46,4%	1,49%	1.826	-0,2%	0,72
MINERBIO	38	-23,7%	0,84%	1.678	-0,3%	0,66
MOLINELLA	74	23,2%	1,63%	1.600	0,0%	0,63
SAN GIOVANNI PERSICETO	98	-31,1%	2,16%	1.928	5,5%	0,76
PIEVE DI CENTO	17	-55,4%	0,38%	1.619	-0,4%	0,64
SALA BOLOGNESE	41	42,8%	0,91%	1.864	0,0%	0,74
SAN GIORGIO DI PIANO	31	-40,8%	0,69%	1.789	0,0%	0,71
SAN PIETRO IN CASALE	71	-12,3%	1,57%	1.585	-3,9%	0,63
SANT` AGATA BOLOGNESE	23	-46,1%	0,50%	1.394	0,0%	0,55
Seconda semicintura nord	727	-31,7%	16,03%	1.728	0,2%	0,68

Nella macroarea "seconda semicintura Nord" (Tabella 8) si rilevano forti diminuzioni del numero degli NTN tra i quali spiccano i comuni di Castello d'Argile (-69%), Crevalcore (-53,6%). Alcune eccezioni portano risultati positivi come il Comune di Sala Bolognese (+42,8%) e Molinella (+23,2%). Le quotazioni rimangono sostanzialmente stabili (+0,2%).

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura sud est"

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
BORGTOSSIGNANO	5	-48,4%	0,12%	1.293	-0,3%	0,51
CASALFIUMANESE	17	45,6%	0,36%	1.243	0,1%	0,49
CASTEL GUELFO BOLOGNA	27	2,6%	0,58%	1.799	0,0%	0,71
CASTEL SAN PIETRO TERME	75	-30,0%	1,65%	1.938	0,0%	0,77
DOZZA	21	-48,4%	0,47%	1.895	0,0%	0,75
IMOLA	290	-8,2%	6,39%	1.749	1,4%	0,69
MONTERENZIO	25	-44,1%	0,54%	1.627	0,0%	0,64
MORDANO	12	-53,4%	0,26%	1.336	0,7%	0,53
OZZANO DELL` EMILIA	61	-41,0%	1,34%	2.221	-3,9%	0,88
Seconda semicintura sud-est	532	-22,3%	11,73%	1.788	0,2%	0,71

Anche nella "seconda semicintura sud est" (Tabella 9) si rilevano sostanziali diminuzioni del numero degli NTN. I comuni di Borgo Tossignano e Dozza (-48,4%). Eccezione fa il Comune di Casalfiumanese (+45,6%). Le quotazioni rimangono sostanzialmente stabili (+0,2%).

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "seconda semicintura sud ovest"

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
BAZZANO	40	12,0%	0,89%	1.883	0,0%	0,74
MARZABOTTO	21	-20,7%	0,46%	1.490	-0,1%	0,59
CASTELLO DI SERRAVALLE	26	-16,6%	0,57%	1.740	0,0%	0,69
CREPELLANO	51	21,2%	1,13%	1.912	0,0%	0,76
MONTE SAN PIETRO	36	-31,5%	0,80%	1.969	-3,8%	0,78
MONTEVEGLIO	6	-85,5%	0,12%	1.746	0,0%	0,69
SAVIGNO	13	-40,4%	0,29%	1.713	0,0%	0,68
VERGATO	32	-11,0%	0,71%	1.429	-0,3%	0,56
Seconda semicintura sud-ovest	225	-20,8%	4,97%	1.734	-0,9%	0,69

Nella macroarea "seconda semicintura Sud-Ovest" (Tabella 10) si confermano le diminuzioni delle NTN. Particolarmente forte il decremento del Comune di Monteveglio pari a -85,5%. La variazione NTN media dell'intera macroarea si attesta nel -20,8%, mentre l'aspetto economico dei dati registrati non rileva variazioni importanti.

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea "montana"

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media di provincia
PORRETTA TERME	29	35,6%	0,63%	1.548	-3,9%	0,61
LIZZANO IN BELVEDERE	44	38,5%	0,97%	1.517	0,0%	0,60
CAMUGNANO	12	-32,7%	0,26%	1.438	-2,8%	0,57
CASTEL DI CASIO	14	0,8%	0,31%	1.345	0,0%	0,53
CASTEL D`AIANO	17	10,0%	0,38%	1.139	4,1%	0,45
CASTEL DEL RIO	9	57,6%	0,21%	1.172	3,4%	0,46
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	23	-20,7%	0,51%	1.470	-3,8%	0,58
FONTANELICE	5	-37,9%	0,10%	1.125	-0,7%	0,44
GAGGIO MONTANO	21	64,7%	0,47%	1.396	0,0%	0,55
GRANAGLIONE	15	4,5%	0,34%	1.294	0,0%	0,51
GRIZZANA MORANDI	23	53,5%	0,50%	1.469	-0,5%	0,58
LOIANO	30	-31,8%	0,66%	1.691	-3,7%	0,67
MONGHIDORO	20	-20,8%	0,43%	1.207	0,0%	0,48
MONZUNO	26	1,7%	0,57%	1.453	0,0%	0,57
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	36	33,7%	0,79%	1.309	-0,1%	0,52
Montana	323	5,8%	7,12%	1.403	-1,0%	0,55

Nella macroarea "montana" (Tabella 11) contrariamente a quanto visto nelle altre macroaree si riscontra una sostanziale positività media delle NTN dell'ordine del +5,8%.

Si distinguono nella fattispecie i comuni di Gaggio Montano (+64,7%) e Castel del Rio (+57,6%). Non mancano tuttavia le diminuzioni delle NTN come nel Comune di Fontanelice (-37,9) e Camugnano (-32,7%).

Relativamente alle quotazioni si segnalano l'incremento registrato nel Comune di Castel d'Aiano (+ 4,1 %), e la flessione del Comune Porretta Terme (- 3,9 %).

Mercato del comune di Bologna

Nella tabella 12 è inquadrato il comune di Bologna fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo di Bologna rappresenta il 2.6 % della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando un decremento del 22.1 % delle transazioni rispetto al I semestre del 2011.

Tabella 12: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.893	-22,1%	2,6%
Firenze	1.842	-21,3%	2,5%
Genova	2.736	-23,5%	3,7%
Milano	7.938	-19,5%	10,8%
Napoli	2.991	-12,1%	4,1%
Palermo	2.061	-26,7%	2,8%
Roma	13.287	-20,0%	18,1%
Torino	4.917	-19,8%	6,7%
Principali capoluoghi	37.665	-20,1%	51,2%
Italia capoluoghi	73.582	-22,7%	100%

Come già per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Bologna in cinque macroaree urbane (Figura 9), intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico o sociale.

L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nelle tabelle seguenti dalla 13 alla 18.

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Bologna

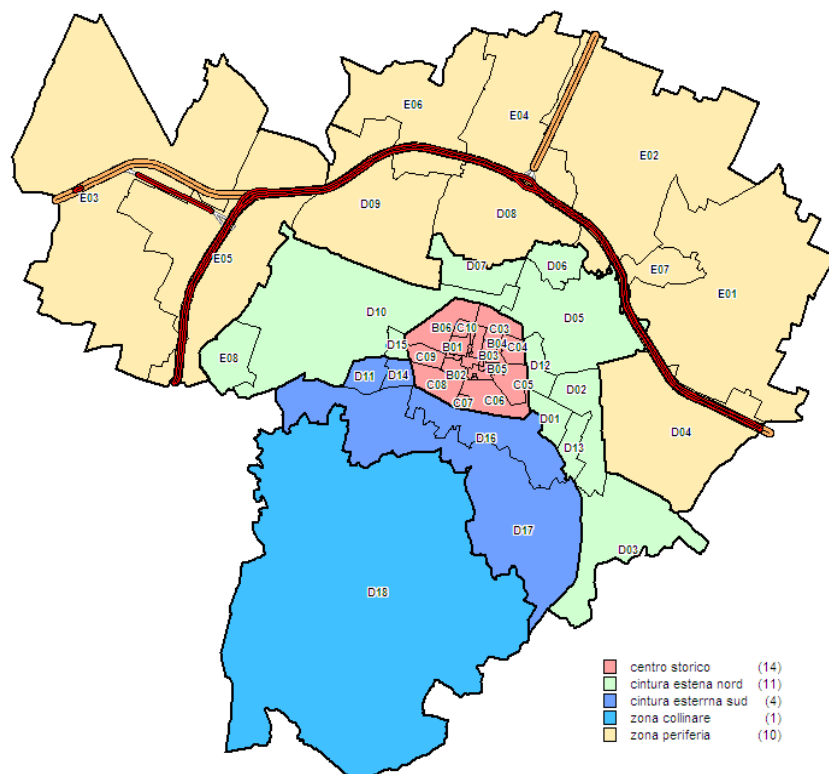


Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Bologna

Macroaree urbane	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
centro storico	359	-16,5%	18,94%	3.704	-0,5%	1,12
cintura estena nord	707	-14,1%	37,35%	3.239	-0,3%	0,98
cintura estena sud	153	-23,8%	8,08%	4.743	-0,1%	1,44
zona collinare	8	-62,4%	0,40%	4.333	-0,4%	1,31
zona periferia	644	-6,2%	34,01%	2.800	-0,2%	0,85
ND	23	-91,5%	1,21%	ND	ND	ND
BOLOGNA	1.893	-22,1%	100%	3.299*	-0,3%	1,00

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

Dalla lettura della tabella 13 spicca il dato relativo alla flessione del - 62,4% del numero degli NTN registrati nella zona collinare. Si precisa che tale dato non risulta particolarmente significativo in considerazione dell'esiguo numero di contrattazioni (solo 8) registrate nel I semestre 2012.

Per le restanti macroaree urbane, le variazioni sono comprese tra la flessione della cintura esterna sud (-23,8 %), e la zona periferica (-6,2%). La media per l'intero territorio comunale risulta in un rilevante decremento che si attesta nel -22,1%.

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2012

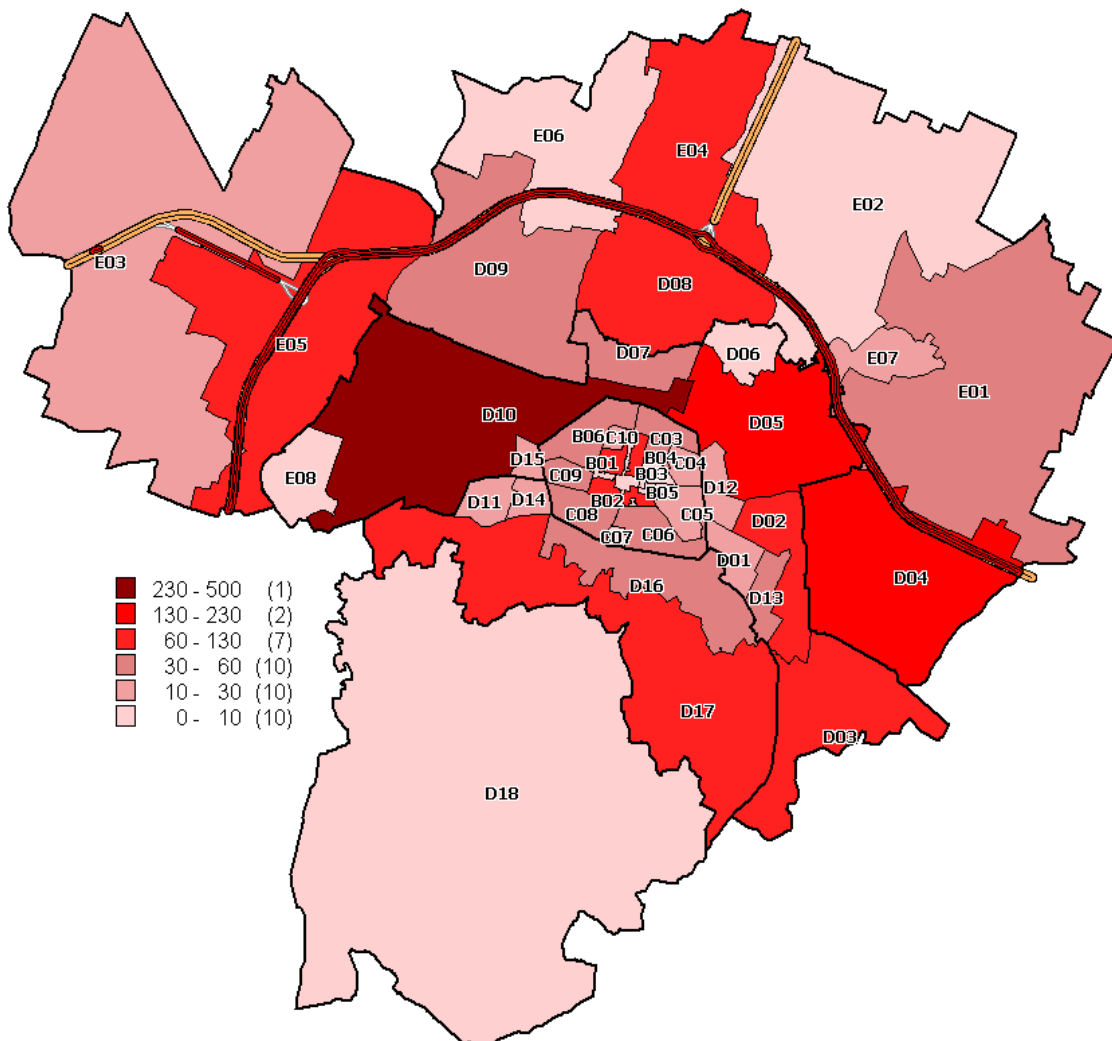
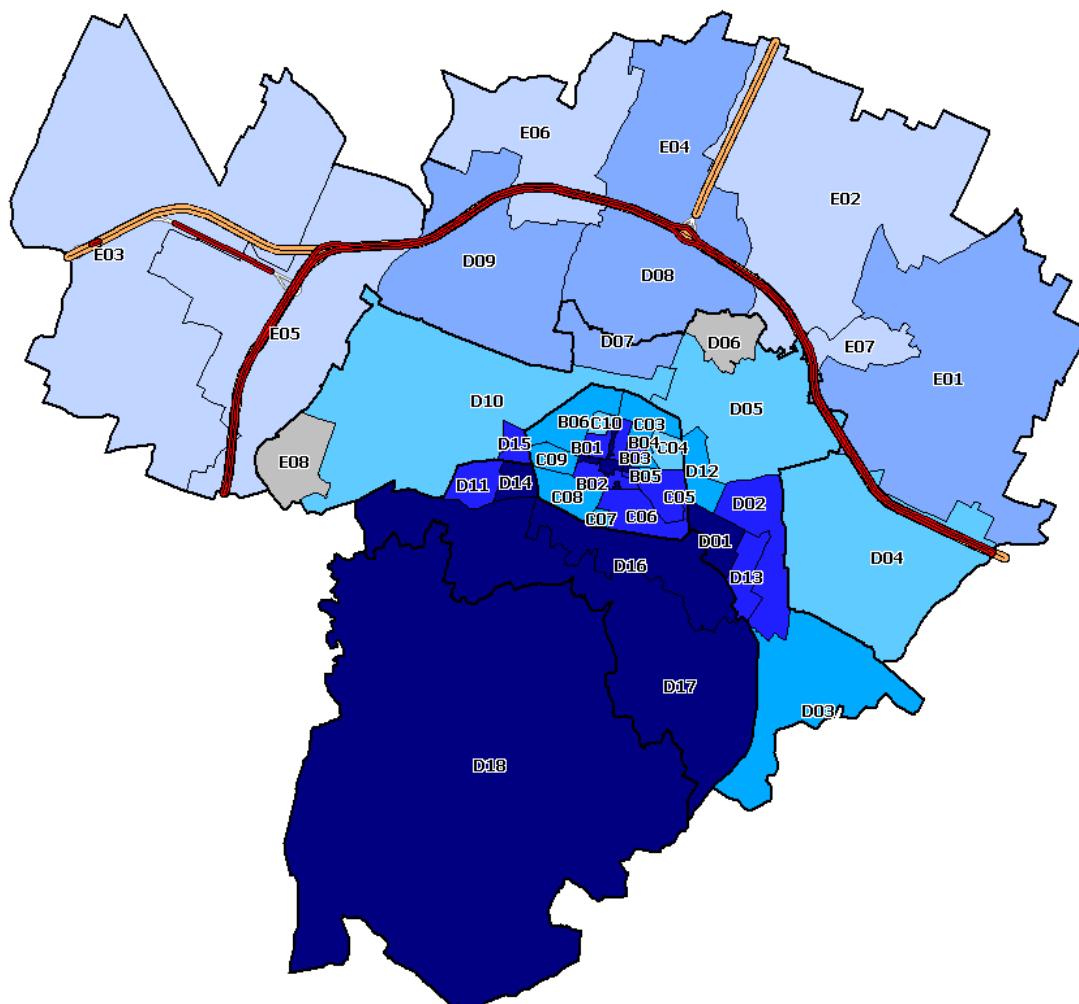


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2012



Di seguito (tabelle da 14 a 18) sono esposti i medesimi indicatori "NTN" e "quotazioni" della tabella 13 per tutte le zone OMI di Bologna, suddivise in cinque macroaree urbane. Inoltre nelle (figure da 12 a 16) viene rappresentata per ogni macroarea urbana una comparazione tra NTN e *stock* per cinque classi dimensionali.

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "centro storico"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
B1	CENTRO STORICO CERCHIA DEI MILLE NO UNI E STR.MAGGIORE	76	72,0%	4,03%	4.288	0,0%	1,30
B2	CENTRO STORICO VIE DI PREGIO INDIPENDENZA, RIZZOLI, UGO BASSI, GALLERIA CAVOUR E ZONA PEDONALE D` AZEGLIO	3	-67,5%	0,17%	4.500	0,3%	1,36
B3	DUE TORRI EX GHETTO EBRAICO	9	-12,0%	0,46%	3.769	-0,5%	1,14
B4	ZAMBONI PETRONI SAN VITALE	1	-66,7%	0,05%	3.488	-0,4%	1,06
B5	CASTELTIALTO SAN VITALE PIAZZA ALDROVANDI	6	200,0%	0,32%	3.406	-0,5%	1,03
B6	QUARTIERE MARCONI: S.FELICE GRADA VICINI , PIETRAMELLARA INDIPENDENZA FALEGNAMI GALLIERA MILLE MARCONI	59	-29,1%	3,14%	3.406	-0,9%	1,03
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	35	-31,0%	1,82%	3.538	-0,7%	1,07
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	19	2,1%	1,00%	3.100	-0,4%	0,94
C5	SAN VITALE VIALE ERCOLANI PIAZZA CARDUCCI DANTE SANTO STEFANO GUERRAZZI PIAZZA ALDROVANDI	29	-32,4%	1,52%	3.775	-0,7%	1,14
C6	QUARTIRE GALVANI: SANTO STEFANO P.ZZA DI PORTA S. STEFANO VIALI GOZZADINI E PANZACCHI SAVENELLA TOVAGLIE D` AZEGLIO	33	-39,3%	1,76%	4.288	-0,6%	1,30
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D` AZEGLIO TOVAGLIE SAVENELLA MURA DI PORTA CASTIGLIONE	1	-95,1%	0,05%	3.350	-0,4%	1,02
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT` ISAIA VIALI PEPOLI ALDINI D` AZEGLIO BARBERIA	33	-19,0%	1,76%	3.475	-0,4%	1,05
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE GRADA VICINI S.ISAIA S.FRANCESCO MALPIGHI	40	19,8%	2,11%	3.575	-0,3%	1,08
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE GALLIERA RIVA RENO MARCONI	14	-9,5%	0,74%	3.113	-0,4%	0,94
centro storico		359	16,5%	18,94%	3.704	-0,5%	1,12

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "centro storico"

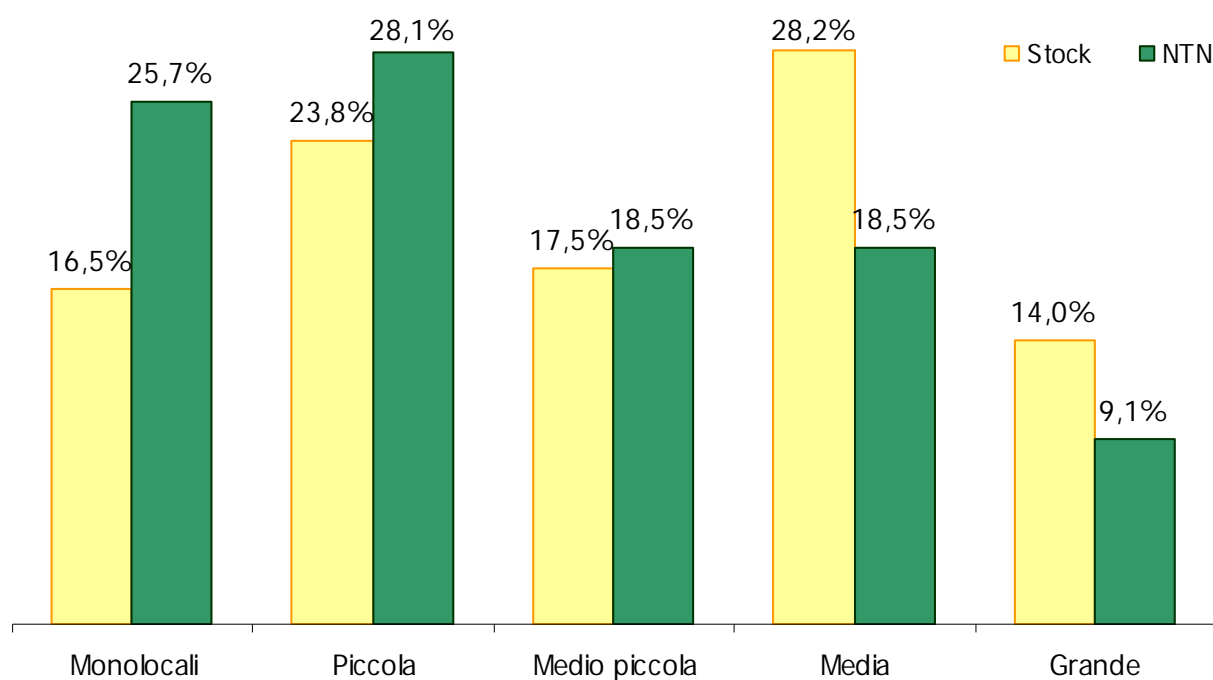


Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "cintura esterna Nord"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
D1	MURRI	18	16,2%	0,95%	4.575	-0,9%	1,39
D2	SAN VITALE MURRI	104	23,8%	5,48%	3.675	-0,2%	1,11
D3	SAN RUFFILLO EST	70	-18,3%	3,68%	3.346	-0,4%	1,01
D5	SAN DONATO	136	-27,6%	7,18%	3.008	-0,3%	0,91
D7	MATTEOTTI P.ZZA UNITA`	44	-34,4%	2,32%	2.931	-0,2%	0,89
D10	SAFFI S. VIOLA	241	-14,3%	12,73%	3.108	-0,3%	0,94
D12	V.LE FILOPANTI MASSARENTI ZANOLINI STAZIONE S. VITALE	20	21,9%	1,08%	3.450	-0,4%	1,05
D13	MURRI EST	40	-15,3%	2,11%	3.650	-0,2%	1,11
D15	COSTA SAFFI	16	28,7%	0,83%	3.679	0,1%	1,12
E8	BARCA	19	-28,8%	0,98%	2.575	-0,2%	0,78
D6	FIERA	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Cintura esterna Nord		707	14,1%	37,35%	3.239	-0,3%	1,0

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "cintura esterna Nord"

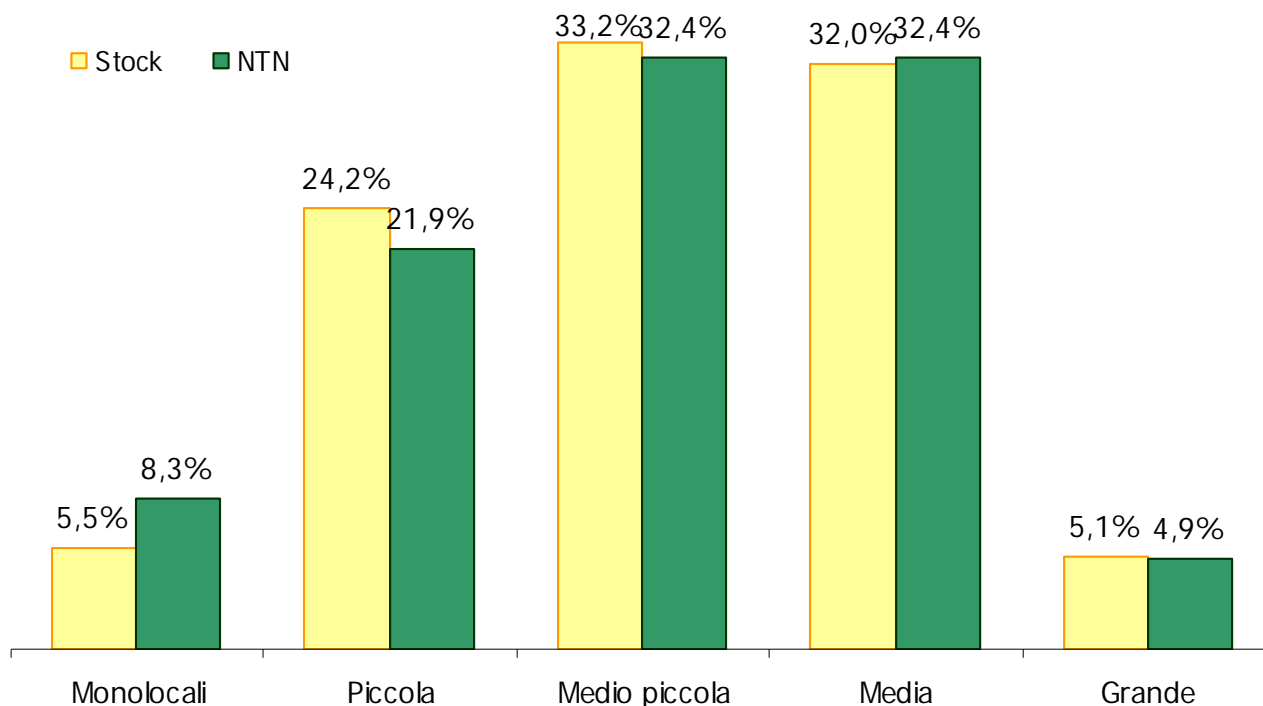


Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "cintura esterna Sud"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
D11	SARAGOZZA	30	7,3%	1,56%	3.650	0,2%	1,11
D14	COSTA SARAGOZZA	16	-29,5%	0,82%	4.592	0,0%	1,39
D16	PEDECOLLINARE	43	-30,1%	2,28%	5.210	-0,6%	1,58
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	65	-27,6%	3,42%	4.990	0,0%	1,51
Cintura esterna Sud		153	-23,8%	8,08%	4.743	-0,1%	1,44

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "cintura esterna Sud"

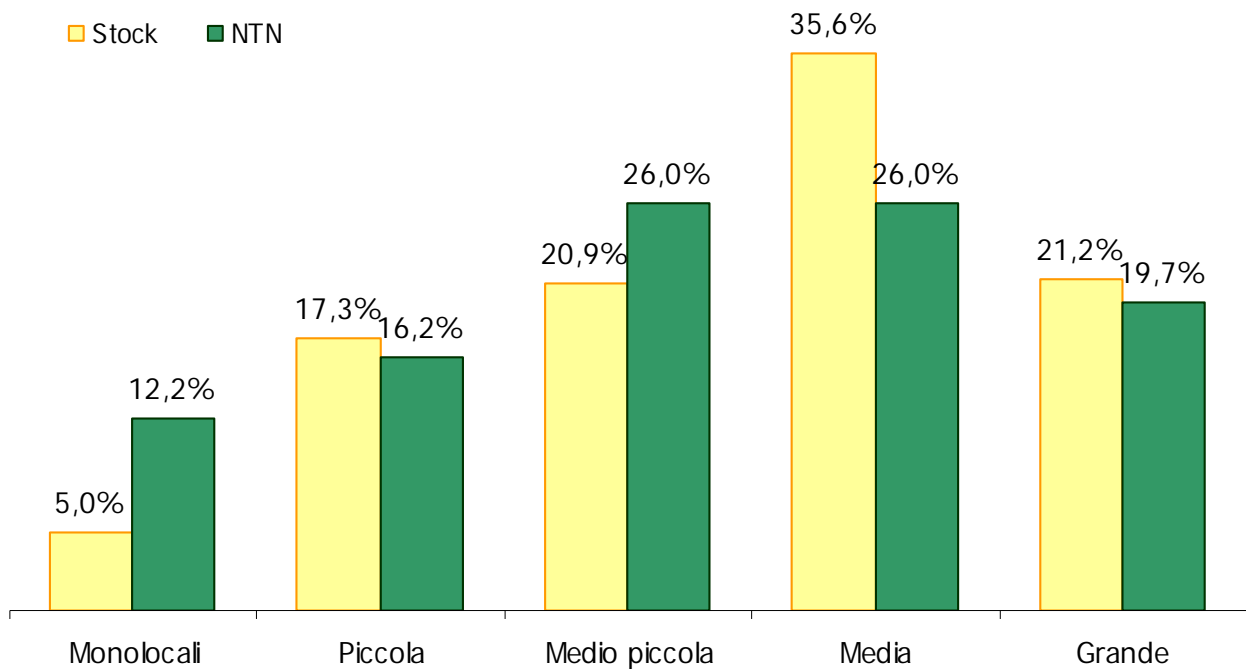


Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "collinare"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
D18	COLLINARE	8	-62,4%	0,40%	4.333	-0,4%	1,31
Zona collinare		8	-62,4%	0,40%	4.333	-0,4%	1,31

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "collinare"

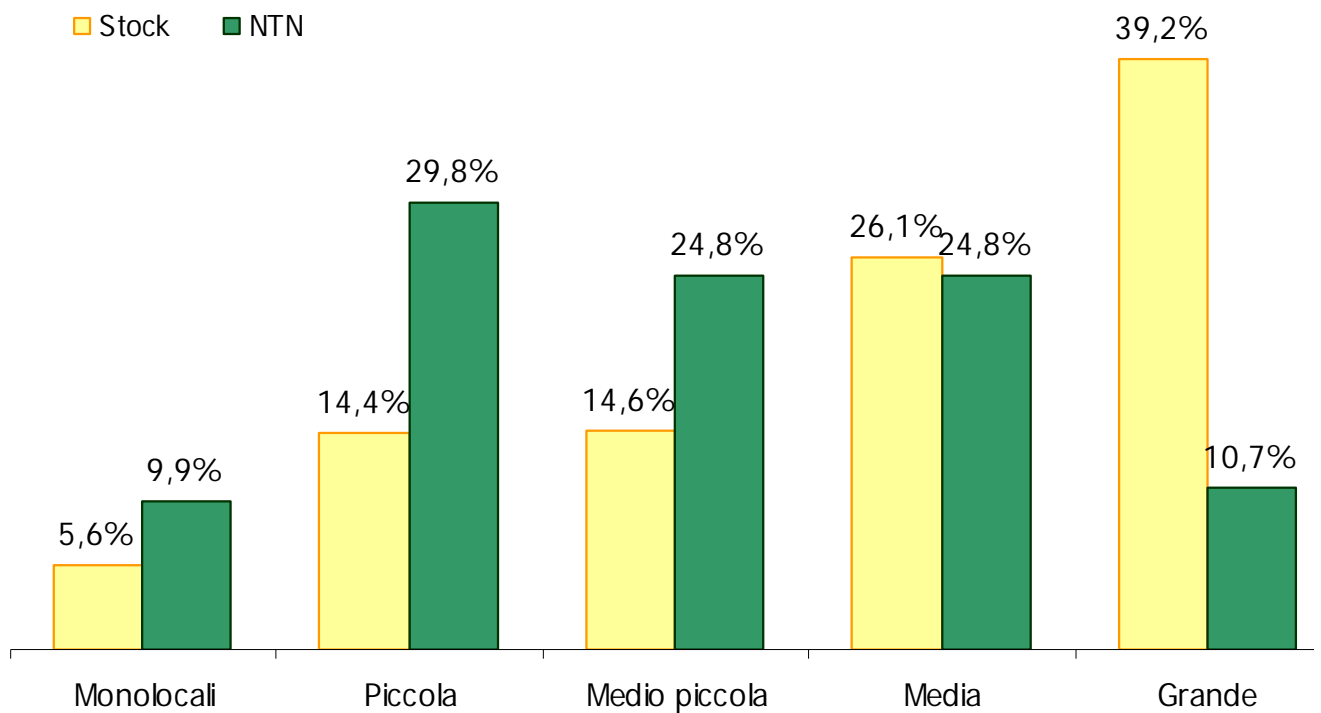
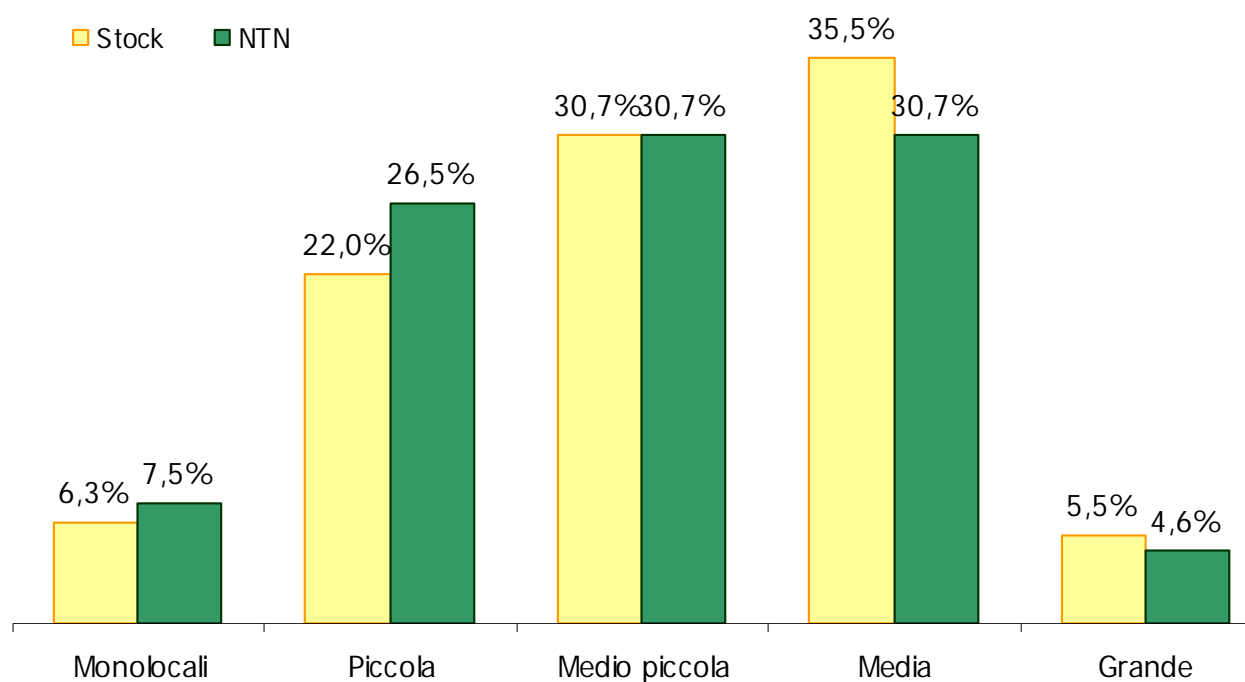


Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana "zona periferica"

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazioni I sem 2012 rispetto alla media comunale
D4	MAZZINI FOSSOLO	206	-10,5%	10,90%	3.013	-0,1%	0,91
D8	BOLOGNINA	115	-23,5%	6,08%	2.863	-0,6%	0,87
D9	MARCO POLO PESCAROLA	54	2,6%	2,84%	2.696	-0,2%	0,82
E1	ROVERI	40	20,5%	2,10%	2.717	0,0%	0,82
E2	AGRICOLA CADRIANO	10	-8,5%	0,50%	2.190	0,0%	0,66
E3	AGRICOLA OVEST	12	-22,1%	0,62%	1.980	0,0%	0,60
E4	CORTICELLA ARCOVEGGIO DOZZA	63	-3,6%	3,33%	2.892	0,0%	0,88
E5	BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE	117	3,3%	6,20%	2.604	-0,3%	0,79
E6	AGRICOLA NOCE	6	83,3%	0,29%	1.950	0,0%	0,59
E7	PILASTRO	22	75,0%	1,16%	2.475	-0,5%	0,75
Zona periferica		644	-6,2%	34,01%	2.800	-0,2%	0,85

Figura 156: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "zona periferica"



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 del Territorio.

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 adottati

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

Monolocali	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 é 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:	n. 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 €/mq 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 tabelle

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

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2012 per provincia	4
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 4: Macroaree provinciali di Bologna	7
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2012 per macroaree provinciali.....	9
Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2012	10
Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Bologna	14
Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2012.....	15
Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2012	16
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "centro storico"	17
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "cintura esterna Nord"	18
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "cintura esterna Sud"	19
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "collinare"	20
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana "zona periferica"	21