

TUTTI I PREZZI E GLI AFFITTI DI NEGOZI E UFFICI

Focus

I prezzi dei negozi sono ancora moderatamente saliti nel 2005, soprattutto per gli immobili nelle cosiddette vie di passaggio. Quanto alle compravendite, sono aumentate soprattutto al Sud. I negozi di vicinato sono sempre più in crisi, ma una nuova vivacità del mercato viene dai sempre più numerosi imprenditori extracomunitari. I prezzi degli uffici sono cresciuti di poco più dell'1%, sia il nuovo che l'usato. I più ricercati sono gli spazi flessibili e le soluzioni tecnologicamente avanzate. Preferite le zone accessibili e soprattutto quelle dove si parcheggia più facilmente. Per quest'ultimo motivo la periferia spesso è preferita al centro. Da segnalare anche che i numerosi interventi di riqualificazione nelle grandi città metteranno sul mercato spazi per uffici di qualità. C'è invece molta offerta in affitto a causa dei canoni troppo elevati.



Città per città, provincia per provincia, ecco i prezzi al metro quadrato e i canoni di locazione degli immobili commerciali in tutta Italia, con l'analisi delle tendenze del mercato. La crisi dei negozi di vicinato e il boom delle imprese extracomunitarie. Grande offerta di uffici in affitto perchè le richieste sono troppo alte



Come va il mercato delle compravendite e degli affitti di negozi e uffici? Quali sono le tendenze da tenere in considerazione per chi sta valutando un investimento? Sulla base dei dati al 30 giugno 2005 rilevati in tutta Italia dall'Ufficio Studi di Tecnocasa, la maggiore organizzazione di agenzie immobiliari in franchising, ecco un'analisi del mercato

Negozi

L'incremento delle quotazioni è dell'1.8% per le tipologie in "via di passaggio" e dello 0.8% per quelle in via "non di passaggio", mentre dal lato delle compravendite si registra un incremento delle transazioni, rispetto al primo semestre del 2004, del 2.3%. L'incremento più elevato del numero delle compravendite si registra nelle regioni meridionali (+2.8%).

I tratti dominanti del mercato degli immobili commerciali, comuni a quasi tutte le realtà cittadine, sono:

- LA CRESCITA DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE.
- LA CRISI DEI NEGOZI DI VICINATO.
- LA RICERCA DA PARTE DI GRANDI GRUPPI, SPESSO STRANIERI, DELLE COSIDDETTE TOP LOCATION.
- LA PRESENZA CRESCENTE DI EXTRACOMUNITARI CHE SVOLGONO ATTIVITÀ COMMERCIALE.

La grande distribuzione si è sviluppata soprattutto nell'Italia settentrionale, dove si concentra il 66% dei centri commerciali, per i quali si prevede uno sviluppo in particolare nel Sud Italia, dove al momento la presenza di centri commerciali è molto bassa. Il 36% dell'offerta dei nuovi spazi commerciali nel futuro sarà localizza-

ta proprio nel Meridione.

La concorrenza della media e grande distribuzione ha determinato la crisi del negozio di vicinato e spesso la conseguenza è la cessazione dell'attività.

Una risposta alla crisi dei negozi di vicinato è stata la riorganizzazione con formule alternative, prima fra tutti il franchising, che consente di avere dei vantaggi in termini di immagine e di competitività.

Guadagnano spazi le attività commerciali gestite da cittadini extracomunitari: a Milano il 21.6% delle ditte individuali che svolgono commercio al dettaglio sono di proprietà di extracomunitari, con una crescita del 311.3% rispetto al 2000 (Fonte: Camera di Commercio).

In particolare gli extracomunitari si dedicano ad attività di call center (a Milano il 50% delle ditte individuali), internet point, ristorazione (il 36% delle pizzerie e dei ristoranti nel capoluogo lombardo), abbigliamento e da qualche tempo anche sartorie su strada (avviate da stranieri dell'Europa dell'Est).

A Roma sono soprattutto i cinesi che alimentano il mercato degli acquisti di immobili commerciali, concentrandosi in particolare nella zona dell'Esquilino.

Nelle grandi città le top location sono ormai sempre più ambite da grandi gruppi o marchi, sia italiani che stranieri (si pensi a Zara o H&M a Milano). Quasi sempre, per potervi accedere, nelle grandi città si utilizza il pagamento di una buonuscita.

Si nota inoltre la tendenza da parte di marchi importanti a trasformare il punto vendita in spazi polivalenti, dove non ci sia solo la funzione di vendita ma anche di ristorazione o intrattenimento, con l'ampliamento degli spazi verso i cortili oppure i piani alti. Le unità immobiliari ad uso commerciale posizionate in zona "non di passaggio" sono ormai sempre più utilizzate da società di servizi e da chi svolge un'attività professionale (architetti, odontotecnici).

Nel segmento degli immobili commerciali esiste una buona componente di acquisto per investimento: si tratta di commercianti che vogliono reinvestire i loro utili, di società im-

mobiliari oppure di privati che decidono di diversificare il loro portafoglio. In questo caso si acquistano anche soluzioni già locate, con contratti di locazione con scadenza a lungo termine.

Uffici

Il mercato degli uffici, secondo le rilevazioni di Tecnocasa, ha registrato una crescita delle quotazioni dell'1.1% per le tipologie usate e dell'1.2% per le tipologie nuove. Le compravendite di uffici hanno registrato un incremento del 4.9% rispetto al primo semestre del 2004, con una variazione maggiore soprattutto nel nord (+5.7%). Anche in questo segmento di mercato la Legge Tremonti ha fatto sentire i suoi effetti.

Infatti per le compravendite, non potendo più usufruire dei benefici della legge, si acquistano le tipologie nuove solo se il differenziale di prez-

zo rispetto alle tipologie usate non è eccessivo: per quel che riguarda le locazioni si registra invece una maggiore offerta di immobili, dal momento che i canoni richiesti sono troppo elevati.

Analizzando la domanda, fanno osservare i responsabili dell'Ufficio studi di Tecnocasa, emerge la richiesta di spazi che si possono ottimizzare (non a caso si preferiscono le strutture più flessibili, adatte soprattutto quando si deve ridurre il numero dei dipendenti) e di soluzioni tecnologicamente all'avanguardia, in zone estremamente accessibili.

Risultano infatti penalizzate le aree della città a traffico limitato, con parcheggi per residenti e che non sono ben collegate dalle metropolitane.

In questo caso le aziende preferiscono spostare i loro uffici in zone periferiche, dove si possa parcheggiare più facilmente.

Sul territorio italiano al momento c'è carenza di uffici di alta qualità, ma per il futuro la situazione dovrebbe migliorare, soprattutto nelle grandi città quali Roma, Milano e Torino, dove l'esistenza di progetti di recupero di aree dismesse contribuirà alla presenza di strutture terziarie sempre migliori.

Ad esempio a Milano segnaliamo gli interventi nell'ex Area Motta, quelli nell'ex area della Renault, Montecity-Rogoredo, la Fiera, Garibaldi-Repubblica. A Torino sono numerosi gli uffici di nuova costruzione, in vista delle Olimpiadi del 2006, in particolare nell'ex area Fiat.

Le richieste di immobili in affitto sono più elevate rispetto a quelle in compravendita, per evitare immobilizzazione di capitale, soprattutto in quei casi in cui le aziende sanno già di dover modificare lo spazio a disposizione. ■

	COMPRAVENDITA		LOCAZIONE		COMPRAVENDITA		LOCAZIONE	
	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO
UFFICI								
ABRUZZO								
PESCARA CITTA'								
CENTRO	1400	2250	84	120				
CALABRIA								
COSENZA CITTA'								
COSENZA - RENDE	1150	1450	120	180				
CAMPANIA								
AVELLINO CITTA'								
CENTRO	1200	1800	52	120				
AVELLINO PROVINCIA								
ATRIPALDA	570	720	43	53				
MERCOGLIANO	670	930	37	62				
MONTEFORTE	520	620	ND	ND				
BENEVENTO CITTA'								
CENTRO	ND	ND	72	120				
SALERNO CITTA'								
CENTRO	2500	4000	100	120				
EMILIA ROMAGNA								
BOLOGNA CITTA'								
CENTRO STORICO	2500	3400	180	220				
BORGO PANIGALE	1800	2600	100	125				
SAFFI - COSTA - SARAGOZZA	2000	3000	110	135				
BOLOGNA PROVINCIA								
CASTEL MAGGIORE	1600	2065	ND	ND				
MODENA CITTA'								
CENTRO	2000	3600	95	130				
EST	1550	2500	93	120				
OVEST	1400	2300	95	115				
MODENA PROVINCIA								
CARPI	1200	1800	70	90				
CARPI - CENTRO STORICO	1200	2000	80	100				
CASALGRANDE	900	1500	55	70				
CASTELLARANO	1000	1500	55	85				
FIORANO	950	1700	62	90				
FORMIGINE	1200	1900	60	80				
MARANELLO	1250	1950	75	100				
RUBIERA	1000	1700	60	75				
SASSUOLO	1000	1600	60	80				
LAZIO								
ROMA CITTA'								
ACILIA - VITINIA - MALAFEDE - DRAGONA	1500	2500	120	180				
CASALPALOCCO - INFERNETTO - AXA	2000	2700	180	240				
CENTRO STORICO	5300	ND	220	ND				
COLOMBO - OSTIENSE	ND	ND	318	420				
NORD - EST	1800	2200	120	144				
OSTIA ANTICA - OSTIA LEVANTE - OSTIA PON.	2000	2700	144	180				
SAN GIOVANNI	2800	3000	180	230				
TRASTEVERE - TESTACCIO	3800	ND	180	ND				

	COMPRAVENDITA		LOCAZIONE		COMPRAVENDITA		LOCAZIONE	
	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO
ROMA PROVINCIA								
FIUMICINO	1800	2200	144	180				
MORENA	1500	1800	60	96				
VITERBO CITTA'								
CENTRO	ND	ND	60	72				
LOMBARDIA								
BRESCIA PROVINCIA								
AZZANO MELLA	1000	1200	ND	ND				
CASTEGNATO	1200	1500	62	82				
CAZZAGO SAN MARTINO	1150	1400	67	97				
ERBUSCO	1250	1700	72	87				
FRANCIACORTA	1150	1500	72	87				
GUSSAGO	1400	1800	72	97				
OSPITALETTO	1180	1600	62	82				
RODENGO SAIANO	1200	1600	67	87				
RONCADELLE	1350	1600	67	82				
ROVATO	1400	1700	72	87				
TORBOLE - CASAGLIA	1200	1500	67	82				
TRAVAGLIATO	1200	1500	65	87				
ZOCCO DI ERBUSCO	1100	1400	57	67				
COMO PROVINCIA								
CANTU'	ND	1800	ND	ND				
FINO MORNASCO	1250	1900	ND	ND				
ROVELLASCA	600	800	70	90				
ROVELLO PORRO	1050	1300	80	90				
TURATE	1319	1560	95	120				
LECCO CITTA'								
CENTRO	1700	2350	120	180				
PERIFERIA	1500	2200	100	125				
LECCO PROVINCIA								
AIRUNO	1200	1600	70	90				
ANNONE BRIANZA	1100	1540	66	83				
BARZAGO	1100	1640	65	90				
BARZANÒ	1410	1750	80	100				
BOSISIO PARINI	1100	1540	66	83				
BRIVIO	1210	1700	70	90				
BULCIAGO	1210	1650	66	88				
CALCO	1210	1700	70	90				
CASATENOVINO	1320	1815	70	90				
CASSAGO B.ZA	1100	1540	70	90				
CASTELLO B.ZA	1210	1650	67	88				
CERNUSCO LOMBARDO	1320	1870	77	88				
CIVATE	850	1250	40	65				
COLLE BRIANZA	1100	1265	60	77				
COSTA MASNAGA	1210	1600	66	88				
CREMELLA	1100	1540	66	77				
DOLZAGO	1210	1650	66	88				
ELLO	1100	1540	66	82				
ERBA	1000	1400	60	80				
GALBIATE	1350	2100	70	95				
GARBAGNATE MONASTERO	1210	1650	66	88				
LOMAGNA	1265	1815	77	82				
MERATE	1540	1980	77	110				
MISSAGLIA	1210	1700	66	88				
MOLTENO	1210	1650	66	88				
MONTICELLO		1210	1700	66	88			
NIBIONNO		1210	1650	66	88			
OGGIONO		1320	1815	77	100			
OLGIATE MOLGORA		1265	1760	72	95			
OSNAGO		1265	1650	71	82			
PADERNO D'ADDA		1210	1650	60	80			
PEREGO		1100	1320	60	77			
PESCATO		1100	1350	50	65			
ROBBIATE		1200	1650	65	90			
ROGENO		1100	1540	66	83			
ROVAGNATE		1210	1650	66	88			
SANTA MARIA HOÈ		1210	1650	66	88			
SIRONE		1210	1650	66	88			
SIRTORI		1210	1650	66	88			
VALMADRERA		1100	1350	50	65			
VERDERIO INFERIORE		1133	1650	60	82			
VERDERIO SUPERIORE		1210	1650	60	82			
VIGANÒ		1210	1650	66	88			
LODI PROVINCIA								
SORDIO		1000	1400	70	90			
MILANO CITTA'								
ABRUZZI		2500	3200	150	220			
ARGONNE - CORSICA		1700	3000	110	140			
BAGGIO		1300	1400	100	110			
BARONA - V.LE CASSALA		2300	2800	110	130			
BUENOS AIRES		2650	3500	150	220			
CITTA' STUDI - PACINI		2000	2700	100	140			
CORVETTO - ROGOREDO		1400	2500	110	140			
FIERA - DE ANGELI		2700	2900	180	190			
FIERA - LOTTO		2700	2900	150	160			
FORZE ARMATE		1400	1500	100	110			
GALLARATESE		1600	1800	110	120			
GAMBARA		2300	2500	120	125			
GRECO - BICOCCA		1800	2300	110	140			
INDIPENDENZA		2000	3200	140	200			
LODI - CORVETTO		1500	2600	120	150			
MECENATE - CAMM		1500	2000	110	145			
MONZA - PALMANOVA		1400	1800	80	90			
MONZA - PORPORA		1800	2200	120	150			
NIGUARDA		1600	1900	100	120			
NORD - OVEST		3000	3500	100	150			
PAGANO		3800	4000	190	200			
SAN SIRO		1600	1800	100	120			
STAZIONE CENTRALE		2200	3500	140	220			
TERTULLIANO - CUOCO		1400	2600	110	150			
VERCELLI		3800	4000	190	200			
VITTORIA - ROMANA		3000	5000	150	200			
WASHINGTON		2700	2800	160	165			
MILANO PROVINCIA								
ABBIATEGRASSO		930	1290	60	93			
AGRATE		1500	2300	90	140			
ALBAIRATE		775	930	60	78			
ARESE		ND	ND	90	110			
ARLUNO		930	1140	62	78			
BAREGGIO		900	1300	90	120			
BOLLATE		1300	1600	70	95			

	COMPRAVENDITA		LOCAZIONE			COMPRAVENDITA		LOCAZIONE	
	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO		USATO	NUOVO	USATO	NUOVO
BOVISIO MASCIAGO	1200	1500	75	90	SEREGNO	1400	1800	80	100
CARATE	1300	1550	75	90	SESTO SAN GIOVANNI	1400	2000	100	170
CASOREZZO	ND	ND	70	80	SETTALA	1000	1500	80	120
CASTANO PRIMO	ND	ND	67	77	SETTIMO MILANESE	1100	1500	100	130
CESATE	900	990	75	80	TREZZANO SUL NAVIGLIO	1300	1500	70	90
CERRO MAGGIORE	1000	1300	100	130	VAREDO	1250	1400	70	90
CESANO BOSCONI	1250	1600	100	150	VIMERCATE	1600	2800	100	150
CORBETTA	1033	1345	103	120	VIMODRONE	1300	1850	100	130
CORMANO	1100	1500	75	95	VITTUONE	ND	ND	75	95
CORNAREDO	1100	1400	90	120	VARESE PROVINCIA				
CORSICO	1250	1500	90	140	BUSTO ARSIZIO	1200	1600	90	105
CUGGIONO	ND	ND	78	103	CARDANO AL CAMPO	1100	1450	65	85
CUSAGO	1000	1500	70	105	CARONNO PERTUSELLA	1100	1300	80	100
CUSANO	1250	1600	70	110	CASSANO MAGNAGO	930	1400	85	95
DESIO	1300	1500	80	90	CASTELLANZA	1650	1800	75	100
GAGGIANO	800	1250	70	130	CISLAGO	990	1300	75	80
GARBAGNATE MILANESE	1160	1315	85	105	GALLARATE	1400	1800	70	90
GIUSSANO	1300	1550	75	90	GERENZANO	1155	1360	70	80
INVERUNO	ND	ND	68	93	LONATE POZZOLO	930	1300	92	105
LAINATE	1350	1600	90	100	ORIGGIO	1145	1350	90	100
LEGNANO	1700	1750	100	140	SARONNO	1800	2000	130	180
LIMBIATE	ND	ND	60	80	SOMMA LOMBARDO	1000	1500	65	85
LISSONE	1300	1500	80	100	UBOLDO	1150	1250	80	95
LOCATE	1000	1350	70	100					
MAGENTA	1450	1600	100	145	PIEMONTE				
MARCALLO CON CASONE	ND	ND	93	104	TORINO CITTA'				
MARNATE	1200	1250	75	95	AURORA - SAN DONATO	750	1000	72	84
MEDA	1300	1700	75	90	BARRIERA DI MILANO	800	1200	96	130
MELEGNANO	1000	1600	70	110	BORGO VITTORIA - MADONNA DI CAMPAGNA	750	1200	60	72
MESERO	ND	ND	93	120	CENTRO	1600	2100	72	108
MONZA	ND	ND	80	100	CORSO FRANCIA	1500	2500	72	96
MUGGIO'	1200	1400	70	85	CORSO RAFFAELLO	1365	2110	114	164
NERVIANO	1300	1600	100	130	CROCETTA - SAN PAOLO	1800	2200	84	120
NOVA MILANESE	1200	1400	70	90	TRIBUNALE NUOVO	1700	2100	68	90
NOVATE	1300	1700	75	105	TRIPOLI	1560	1920	84	96
OPERA	1000	1350	70	100	TORINO PROVINCIA				
OSSONA	ND	ND	70	80	AIRASCA	850	1000	60	72
PADERNO DUGNANO	1250	1800	80	100	ALPIGNANO	929	1136	68	90
PARABIAGO	1300	1500	100	130	AVIGLIANA	850	950	109	126
PERO	1500	1850	90	100	BEINASCO	750	800	72	84
PESCHIERA BORROMEO	1000	2000	100	150	BORGARO	900	1400	84	110
PIEVE EMANUELE - FIZZONASCO	1000	1350	80	100	CAMBIANO	ND	ND	84	120
PIOLTELLO	1250	1750	100	115	CANDIOLO	550	650	72	84
POGLIANO MILANESE	ND	ND	85	95	CARIGNANO	500	600	72	84
RESCALDINA	ND	1400	70	130	CASELLE	900	1350	84	100
RHO	1600	1850	90	110	COLLEGGNO	1000	ND	48	72
ROBECCO	ND	ND	90	120	GRUGLIASCO	1000	ND	48	72
ROZZANO - QUINTO STAMPI	1100	1500	110	150	LA LOGGIA	800	1110	ND	ND
S.VITTORE OLONA	1000	1300	100	125	LEINI'	1300	ND	60	66
SAN DONATO MILANESE	1200	2000	90	150	MONCALIERI	990	1550	109	170
SAN GIULIANO MILANESE	1000	1600	80	110	NICHELINO	750	850	72	90
SANTO STEFANO	ND	ND	80	103	NONE	850	1000	60	72
SEDRIANO	900	1200	ND	ND	ORBASSANO	1000	1400	100	120
SEGRATE	1400	2000	100	130	PIANEZZA	1000	ND	48	ND
SENAGO	1100	1600	60	100	PIOBESI T.SE	450	550	48	55

	COMPRAVENDITA		LOCAZIONE			COMPRAVENDITA		LOCAZIONE	
	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO		USATO	NUOVO	USATO	NUOVO
PISCINA	700	1000	48	72	VIA SETTEVALLI	1500	2000	100	130
RIVALTA TORINESE	800	1000	65	85	TERNI CITTA'				
RIVAROLO CANAVESE	600	900	120	240	CENTRO	1200	1600	60	96
RIVOLI	929	1230	74	99					
SETTIMO TORINESE	1400	ND	66	78					
TROFARELLO	700	850	78	110					
VENARIA	1100	1500	90	105					
VINOVO	450	550	100	120					
VOLPIANO	850	ND	ND	ND					
VOLVERA	800	1000	48	72					

PUGLIA

BARI CITTA'				
CENTRO	2500	3500	90	120
FOGGIA CITTA'				
CENTRO	1000	1400	72	78

SICILIA

PALERMO CITTA'				
LIBERTÀ	1300	1600	60	80
MALASPINA	600	800	45	60
NORD	1500	2100	80	100
POLITEAMA	1400	1900	100	150

UMBRIA

PERUGIA CITTA'				
CENTRO STORICO	2000	2300	120	130
ELLERA	1500	1800	95	120
MADONNA ALTA	1500	2000	80	120
PERUGIA OVEST	1500	2000	80	100
S. ANDREA FRATTE	1200	1500	100	120

VIA SETTEVALLI	1500	2000	100	130
TERNI CITTA'				
CENTRO	1200	1600	60	96

VENETO

VERONA CITTA'				
Z.A.I. VERONA SUD	1700	2100	120	170
VERONA PROVINCIA				
AFFI	1800	2000	84	120
BUSSOLENGO	1300	1600	78	84
BUTTAPIETRA	1000	1250	50	80
CALDIERO	1200	1500	84	96
CASTEL D'AZZANO	1200	1300	75	120
CASTELNUOVO	1150	1600	72	90
COLOGNOLA AI COLLI	1200	1500	84	96
ISOLA DELLA SCALA	1000	1200	60	80
LAVAGNO	1000	1300	72	84
NEGRAR	950	1200	60	72
PESCANTINA	1250	1500	72	90
PESCHIERA	1350	1600	84	102
S. AMBROGIO DI VALP. - DOMEGLIARA	950	1200	60	72
SAN BONIFACIO	1500	1800	84	120
SAN GIOVANNI LUPATOTO	1500	1800	85	120
SAN MARTINO BUON ALBERGO	1400	1800	84	120
SAN PIETRO IN CARIANO	950	1200	60	72
SOAVE	1300	1700	84	108
TREVENZUOLO	1000	1200	45	60
VIGASIO	1000	1250	60	85
VILLAFRANCA	1300	1700	84	108

	VIA DI PASSAGGIO					VIA DI PASSAGGIO			
	SI	NO	SI	NO		SI	NO	SI	NO
	PREZZI		CANONI			PREZZI		CANONI	

ABRUZZO

PESCARA CITTA'				
CENTRO	4000	2000	480	240

CALABRIA

COSENZA PROVINCIA				
COSENZA - RENDE	3500	1900	300	200

CAMPANIA

AVELLINO CITTA'				
CENTRO	5000	2000	540	240
AVELLINO PROVINCIA				
ATRIPALDA	1200	930	156	72
MERCOGLIANO	1500	1000	137	72
MONTEFORTE	670	465	60	36
BENEVENTO CITTA'				
CENTRO	3500	1600	264	120
SALERNO CITTA'				
CENTRO	5500	2900	350	170

EMILIA ROMAGNA

BOLOGNA CITTA'				
CENTRO STORICO	5750	2800	380	200
BARCA S. VIOLA	2800	1300	220	110
BORGO PANIGALE	3100	1300	230	110
SAFFI - COSTA - SARAGOZZA	3600	1600	260	110
BOLOGNA PROVINCIA				
CASTEL MAGGIORE	2500	2000	200	ND
MODENA CITTA'				
CENTRO	5000	1300	350	85
EST	3000	1150	ND	ND
OVEST	2600	1100	200	75
MODENA PROVINCIA				
CARPI	2200	1000	150	80
CARPI - CENTRO STORICO	4000	1200	300	80
FIORANO	2100	1000	150	ND
FORMIGINE	3100	1350	200	150
MARANELLO	2600	1200	150	110
SASSUOLO	2500	1500	160	80

	VIA DI PASSAGGIO				VIA DI PASSAGGIO			
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
	PREZZI		CANONI		PREZZI		CANONI	
REGGIO EMILIA PROVINCIA								
CASALGRANDE	2200	1400	150	110				
CASTELLARANO	1700	1300	120	90				
RUBIERA	1900	1200	160	120				
LAZIO								
ROMA CITTA'								
ACILIA - VITINIA - MALAFEDE - DRAGONA	3500	1000	360	120				
CASALPALOCCO - INFERNETTO - AXA	2500	1500	300	96				
CENTOCELLE - PRENESTINA - COLLATINA	3500	1750	600	250				
CENTRO STORICO	12000	6000	840	420				
COLOMBO - OSTIENSE	ND	ND	240	180				
NORD - EST	2500	1250	300	120				
OSTIA ANTICA - OSTIA LEVANTE - OSTIA PON.	4000	1800	480	144				
S.GIOVANNI	4000	2800	300	180				
TRASTEVERE - TESTACCIO	7000	4000	480	300				
ROMA PROVINCIA								
FIUMICINO	2200	2800	240	60				
MORENA	1500	2500	300	120				
VITERBO CITTA'								
CENTRO	ND	ND	180	84				
LOMBARDIA								
BRESCIA PROVINCIA								
CASTEGNATO	1600	1200	102	ND				
CAZZAGO SAN MARTINO	1550	1200	117	ND				
ERBUSCO	1800	1350	127	ND				
FRANCIACORTA	1700	1150	107	ND				
GUSSAGO	2000	1500	117	ND				
OSPITALETTO	1700	1200	117	ND				
RODENGO SAIANO	1900	1300	117	ND				
RONCADELLE	1700	1350	112	ND				
ROVATO	2000	1500	137	ND				
TORBOLE CASAGLIA	1600	1200	97	ND				
TRAVAGLIATO	1600	1250	97	ND				
ZOCCO DI ERBUSCO	1500	1150	72	ND				
COMO PROVINCIA								
CABIATE	ND	ND	100	ND				
CANTU'	1900	ND	100	ND				
ROVELLASCA	800	ND	110	ND				
ROVELLO PORRO	1320	1070	110	ND				
TURATE	1500	1100	130	ND				
LECCO CITTA'								
CENTRO	5000	1500	400	150				
PERIFERIA	4800	1750	400	100				
LECCO PROVINCIA								
AIRUNO	1700	1300	110	90				
ANNONE BRIANZA	1700	1210	100	90				
BARZAGO	1630	1300	110	90				
BARZANÒ	2100	1500	120	100				
BOSISIO PARINI	1700	1210	100	90				
BRIVIO	1800	1375	110	90				
BULCIAGO	1760	1320	110	90				
CALCO	1800	1375	110	90				
CASATENOVO	1925	1430	130	110				
CASSAGO B.ZA	1650	1210	100	80				
CASTELLO B.ZA	1760	1320	110	90				
CERNUSCO LOMBARDONE	1980	1430	110	90				
CIVATE	1650	750	140	110				
COLLE BRIANZA	1430	1210	83	75				
COSTA MASNAGA	1760	1320	110	90				
CREMELLA	1650	1210	100	90				
DOLZAGO	1760	1320	110	90				
ELLO	1650	1210	100	90				
ERBA	1500	1100	90	85				
GALBIATE	2000	1300	110	55				
GARBAGNATE MONASTERO	1760	1320	110	90				
LOMAGNA	1760	1320	100	90				
MERATE	1540	2310	135	110				
MISSAGLIA	1815	1320	110	90				
MOLTENO	1980	1430	110	90				
MONTICELLO	1760	1320	110	90				
NIBIONNO	1760	1320	110	90				
OGGIONO	1980	1430	110	90				
OLGIATE MOLGORA	1815	1375	110	90				
OSNAGO	1760	1320	100	90				
PADERNO D'ADDA	1700	1100	93	80				
PEREGO	1430	1210	83	75				
PESCATATE	1500	1050	80	40				
ROBBIATE	1730	1300	115	100				
ROGENO	1700	1210	100	90				
ROVAGNATE	1650	1320	110	90				
SANTA MARIA HOÈ	1650	1320	100	90				
SIRONE	1760	1320	110	90				
SIRTORI	1760	1320	110	90				
VALMADRERA	1500	1150	180	135				
VERDERIO INFERIORE	1705	1100	93	90				
VERDERIO SUPERIORE	1700	1100	93	85				
VIGANÒ	1760	1320	110	90				
LODI CITTA'								
SORDIO	1300	1000	100	70				
MILANO CITTA'								
ABRUZZI	3500	1900	300	150				
ARGONNE - CORSICA	2600	ND	250	ND				
BARONA - V.LE CASSALA	3000	2000	250	150				
BAGGIO	1900	1300	140	100				
BUENOS AIRES	10000	2200	500	250				
CITTA' STUDI - PACINI	2800	1800	250	150				
CORVETTO - ROGOREDO	1500	ND	150	ND				
FIERA - LOTTO	2400	1500	180	120				
FIERA - DE ANGELI	4000	1900	250	140				
FORZE ARMATE	2100	1300	160	100				
GALLARATESE	1600	1000	140	130				
GAMBARA	3000	2000	200	120				
GRECO - BICOCCA	3000	1500	250	160				
INDIPENDENZA	4200	ND	300	ND				
LODI - CORVETTO	2500	ND	230	ND				
MECENATE - CAMM	1800	ND	140	ND				

	VIA DI PASSAGGIO					VIA DI PASSAGGIO			
	SI PREZZI	NO	SI CANONI	NO		SI PREZZI	NO	SI CANONI	NO
MONZA - PALMANOVA	2200	1200	200	100	OPERA	1450	1150	120	70
MONZA - PORPORA	3000	1500	250	160	OSSONA	1965	ND	ND	ND
NIGUARDA	2400	1400	160	130	PADERNO DUGNANO	1800	1100	150	100
NORD - OVEST	3500	2200	250	100	PARABIAGO	2000	1500	150	120
PAGANO	7000	2200	500	160	PERO	ND	ND	120	ND
S.SIRO	2200	1500	160	100	PESCHIERA BORROMEO	2000	1500	130	80
STAZIONE CENTRALE	4000	1800	300	180	PIEVE EMANUELE - FIZZONASCO	1400	750	140	70
TERTULLIANO - CUOCO	2000	ND	160	ND	PIOLTELLO	1700	1200	110	90
VERCELLI	10000	2500	800	180	RESCALDINA	ND	ND	40	ND
VITTORIA - ROMANA	4500	ND	370	ND	RHO	2850	1950	180	110
WASHINGTON	2700	2000	220	140	ROBECCO	ND	ND	120	ND
MILANO PROVINCIA					ROZZANO - QUINTO STAMPI	2000	1200	200	120
ABBIATEGRASSO	1915	1450	210	ND	S.VITTORE OLONA	1750	1300	130	100
ALBAIRATE	1187	982	119	ND	SAN DONATO MILANESE	2000	1500	150	70
ARESE	ND	ND	120	ND	SAN GIULIANO MILANESE	2000	1500	120	70
ARLUNO	1291	1033	93	ND	SANTO STEFANO	ND	ND	135	ND
BAREGGIO	1500	1000	140	ND	SEDRIANO	1200	800	140	70
BELLUSCO	1200	800	90	60	SEGRATE	2000	1300	130	90
BOLLATE	1450	900	140	100	SENAGO	1500	900	120	80
BOVISIO MASCIAGO	1500	1200	90	65	SEREGNO	2000	1300	130	80
BUSCATE	ND	ND	115	ND	SESTO SAN GIOVANNI	1900	1000	190	100
CARATE	1550	1100	100	75	SETTALA	2000	1000	130	60
CASOREZZO	ND	ND	130	ND	SETTIMO MILANESE	1700	1200	150	70
CASTANO PRIMO	ND	ND	114	ND	TREZZANO SUL NAVIGLIO	2500	1300	200	80
CERRO MAGGIORE	1600	1000	130	100	VAREDO	1350	1200	80	60
CESANO BOSCONI	2500	1200	200	100	VIMERCATE	2800	1600	160	110
CESATE	ND	ND	110	ND	VIMODRONE	1800	1200	130	90
CORBETTA	1962	1446	155	ND	VITTUONE	ND	ND	130	ND
CORMANO	1350	750	110	70	VARESE PROVINCIA				
CORNAREDO	1600	1000	140	ND	BUSTO ARSIZIO	2000	1100	180	70
CORSICO	1500	1000	140	90	CARDANO AL CAMPO	1300	800	100	ND
CUGGIONO	ND	ND	135	ND	CARONNO PERTUSELLA	1500	1200	125	90
CUSAGO	2000	1100	200	100	CASSANO MAGNAGO	1500	1000	120	50
CUSANO	1800	1150	150	100	CASTELLANZA	1950	ND	ND	ND
DESIO	1600	1300	110	70	CISLAGO	1320	1015	120	80
GAGGIANO	1200	800	110	90	GALLARATE	2000	1000	160	80
GARBAGNATE MILANESE	1700	1200	160	ND	GERENZANO	1125	1060	139	ND
GIUSSANO	1550	1100	100	75	LONATE POZZOLO	1400	1000	110	50
INVERUNO	ND	ND	104	ND	ORIGGIO	1300	1160	120	ND
LAINATE	ND	ND	125	ND	SARONNO	1850	1100	175	ND
LEGNANO	2300	1500	200	ND	SOMMA LOMBARDO	1700	1000	110	ND
LIMBIATE	1200	1500	80	60	UBOLDO	1565	1335	135	ND
LISSONE	1500	1250	90	70	PIEMONTE				
LOCATE	1450	1150	120	70	TORINO CITTA'				
MAGENTA	2582	2065	310	ND	AURORA - SAN DONATO	1200	700	90	66
MARNATE	1400	ND	100	ND	BARRIERA DI MILANO	1300	800	130	100
MEDA	1550	1100	100	75	BORGO VITTORIA - MADONNA DI CAMPAGNA	1300	800	120	80
MELEGNANO	2500	1500	160	80	CENTRO	3000	1700	300	150
MESERO	1550	1420	130	ND	CORSO FRANCIA	2000	1000	120	60
MONZA	1500	1200	150	100	CORSO RAFFAELLO	1580	1055	151	ND
MUGGIO'	1400	1200	80	70	CROCETTA - SAN PAOLO	2000	1200	240	120
NERVIANO	2000	1500	155	120	TRIBUNALE NUOVO	1800	1100	180	96
NOVA MILANESE	1350	1150	80	65	TRIPOLI	2000	1000	180	120
NOVATE	1600	1200	150	100					

	VIA DI PASSAGGIO		CANONI	
	SI PREZZI	NO	SI	NO
TORINO PROVINCIA				
AIRASCA	1250	850	96	72
ALPIGNANO	1300	774	117	93
AVIGLIANA	2000	1250	140	108
BEINASCO	2000	1500	120	96
BORGARO	1500	1000	120	ND
CAMBIANO	ND	ND	120	90
CANDIOLO	1200	600	120	96
CARIGNANO	1200	850	120	96
CASELLE	1450	850	120	ND
COLLEGNO	1700	1300	108	ND
GRUGLIASCO	1700	1100	108	ND
LA LOGGIA	1040	516	114	77
LEINI'	1400	800	180	120
MONCALIERI	1550	1033	220	144
NICHELINO	2200	900	120	96
NONE	1200	700	108	84
ORBASSANO	1800	1000	180	132
PIANEZZA	1500	1000	107	ND
PIOBESI T.SE	1200	550	120	84
PISCINA	1050	700	100	72
RIVALTA TORINESE	1200	800	144	108
RIVAROLO CANAVESE	1000	500	240	120
RIVOLI	1400	800	123	90
SAN MAURO	1900	ND	ND	ND
SETTIMO TORINESE	2300	1200	240	120
TROFARELLO	2000	570	130	70
VENARIA	2000	1100	150	ND
VINOVO	1200	1000	120	96
VOLPIANO	1400	ND	133	80
VOLVERA	1250	800	144	108

PUGLIA

BARI CITTA'				
CENTRO	3000	1500	300	100
FOGGIA CITTA'				
CENTRO	1500	1000	130	ND

SICILIA

PALERMO CITTA'				
LIBERTÀ	1800	1400	180	140
MALASPINA	1150	650	120	80
NORD	3000	1700	150	60
POLITEAMA	4200	2800	600	400

UMBRIA

PERUGIA CITTA'				
CENTRO STORICO	3000	1500	250	180
ELLERA	2000	1500	180	130
MADONNA ALTA	2300	1800	180	150
QVEST	1500	1200	120	100
S. ANDREA FRATTE	1800	1300	180	120
VIA SETTEVALLI	2000	1500	180	130



TERNI CITTA'

CENTRO	1800	1200	180	120
--------	------	------	-----	-----

VENETO

VERONA CITTA'				
Z.A.I. VERONA SUD	2200	1800	180	140
VERONA PROVINCIA				
AFFI	3200	2600	204	156
BARDOLINO	3800	3200	222	144
BUSSOLENGO	2200	1500	156	96
BUTTAPIETRA	1200	1000	90	62
CALDIERO	2000	1800	144	108
CAPRINO	1600	1200	120	72
CASTEL D'AZZANO	1400	1100	120	100
CASTELNUOVO	1800	1200	120	90
COLOGNOLA AI COLLI	2000	1800	144	108
COSTERMANO	2800	2000	156	96



GARDA	3800	3200	222	144
ISOLA DELLA SCALA	1300	1100	90	70
LAVAGNO	1500	1700	120	96
LAZISE	3800	3200	222	144
NEGRAR	1600	1200	144	84
PESCANTINA	1700	1300	120	84
PESCHIERA	3800	1800	240	ND
S. AMBROGIO DI VALP.- DOMEGLIARA	1600	1200	144	84
SAN BONIFACIO	2700	2000	204	120
SAN GIOVANNI LUPATOTO	1800	1400	180	145
SAN MARTINO BUON ALBERGO	2500	1800	192	120
SAN PIETRO IN CARIANO	1600	1200	144	84
SOAVE	2300	1900	144	120
TREVENZUOLO	1300	1000	70	55
VIGASIO	1300	1100	90	70
VILLAFRANCA	3000	1850	247	108

Legenda

Prezzi espressi in € al mq

Canoni di locazione
espressi in € al mq annuo

Nd=Non disponibile

FONTE:

**UFFICIO STUDI TECNOCASA
DATI AGGIORNATI A GIUGNO 2005**