



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

TOSCANA

data di pubblicazione: 1 giugno 2018
periodo di riferimento: anno 2017

a cura della
Direzione Regionale Toscana (Benedetto Pratesi)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale Territorio (Pierluigi Pezzullo)
Direzione provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale Territorio (Franco Ferri)
Direzione provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale Territorio (Christian Vincenzo Rosati)
Direzione provinciale di Livorno – Ufficio Provinciale Territorio (Anna Moscato)
Direzione provinciale di Lucca – Ufficio Provinciale Territorio (Massimo Marullo)
Direzione provinciale di Massa Carrara – Ufficio Provinciale Territorio (Sara Gavini)
Direzione provinciale di Pisa – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanna Poli)
Direzione provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale Territorio (Edi Bartolozzi)
Direzione provinciale di Prato – Ufficio Provinciale Territorio (Franco Guerrieri)
Direzione provinciale di Siena – Ufficio Provinciale Territorio (Gino Bellini)



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

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

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

Indice

Introduzione	3
Il mercato immobiliare residenziale della regione	4
Le compravendite	5
Le dimensioni	8
Le quotazioni	9
FOCUS provinciale - Firenze	11
La provincia – Firenze	12
Il comune – Firenze	15
FOCUS provinciale - Arezzo	20
La provincia – Arezzo	21
Il comune – Arezzo	24
FOCUS provinciale - Grosseto	25
La provincia – Grosseto	26
Il comune – Grosseto	29
FOCUS provinciale - Livorno	30
La provincia – Livorno	31
Il comune – Livorno	34
FOCUS provinciale - Lucca	35
La provincia – Lucca	36
Il comune – Lucca	39
FOCUS provinciale – Massa Carrara	40
La provincia – Massa Carrara	41
Il comune – Massa	43
FOCUS provinciale – Pisa	44
La provincia – Pisa	45
Il comune – Pisa	48
FOCUS provinciale – Pistoia	49
La provincia – Pistoia	50
Il comune – Pistoia	53
FOCUS provinciale – Prato	54
La provincia – Prato	55
Il comune – Prato	58
FOCUS provinciale – Siena	59
La provincia – Siena	60
Il comune – Siena	63
Indice delle Figure	64
Indice delle Tabelle	66

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente statistica regionale ha lo scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato residenziale della regione Toscana relativamente all'anno 2017.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Toscana con approfondimenti su tutte le province.

I dati analizzati e presentati sono:

- il numero delle transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e le relative variazioni rispetto ai periodi precedenti;
- le superfici medie e le classi dimensionali delle abitazioni compravendute;
- le quotazioni medie delle abitazioni e il numero indice delle quotazioni dal 2004;

Le analisi del mercato immobiliare residenziale condotte sui dati del 2017 mostrano un rallentamento della crescita delle transazioni in atto fin dal 2013 (vedi grafici riportati nella Figura 2 e nella Figura 3). In particolare il mercato immobiliare residenziale della regione Toscana registra, per il 2017, 37.681 transazioni normalizzate (NTN) che rappresentano il 7,0% del mercato nazionale, con un incremento del 6,1% rispetto al 2016 (quest'ultimo valore era pari al 19,9% nel periodo precedente).

La Tabella 1 e la Tabella 2 riportano gli indicatori più significativi del panorama immobiliare per gli interi territori provinciali ed i soli comuni capoluogo. In particolare per l'NTN sono elencati i valori del 2017, la variazione rispetto al 2016 e la quota per provincia. Inoltre è riportato l'IMI (intensità del mercato immobiliare) e la sua variazione rispetto al 2016. I dati riportati in Tabella 1 mostrano un incremento delle compravendite che, nel 2017, ha riguardato tutte le province toscane e che si è tradotto in un aumento di +2.182 NTN che, in termini assoluti, è inferiore alla metà del valore registrato l'anno precedente (+5.991 NTN). L'esame più approfondito evidenzia che il dato medio regionale è stato superato nelle province di Lucca (+15,4%) e Prato (+10,5%). Le province di Arezzo (+3,6%), Massa-Carrara (+2,9%), Livorno (+2,5%) e Grosseto (+2,2%) invece hanno registrato un incremento inferiore alla media. Le restanti province si attestano intorno al valore medio. Il dato medio dei capoluoghi (+5,6%) riportato in Tabella 2 rispecchia il dato regionale, tuttavia in questo caso le differenze fra le realtà locali sono più marcate. In particolare Prato (+14,5%), Lucca (+13,8%), Pistoia (+12,1%) e Firenze (+7,8%) sono risultate le città più vivaci mentre Grosseto (-1,9%), Arezzo (-5,4%) e Siena (-7,2%, dato peggiore a livello regionale) hanno registrato una diminuzione delle compravendite. I restanti capoluoghi hanno registrato incrementi al di sotto della media regionale.

La Figura 1 mostra la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale, i grafici seguenti l'andamento del mercato, in termini di NTN e IMI, con riferimento al 2004. Le mappe riportate nella Figura 4 e nella Figura 5 mostrano rispettivamente la distribuzione NTN e IMI per l'anno 2017 nei comuni della regione.

La Tabella 3, relativa alla dimensione delle abitazioni compravendute, riporta la media regionale che si attesta a 110,1 m² in aumento rispetto al 2016, confermando una tendenza in corso fin dal 2011. La differenza pari a +0,6 m² è ottenuta dalla media di dati provinciali che oscillano in un ampio intervallo, avente per estremo superiore il valore di Prato (+3,0 m²) e inferiore quello di Lucca (-2,7 m²). Il dato medio toscano risulta comunque superiore a quello nazionale, che si attesta a 105,4 m². Nei capoluoghi la superficie media risulta leggermente inferiore e pari a 105,8 m², comunque in aumento di +0,4 m² rispetto all'anno precedente. Anche in questo caso l'intervallo di variabilità è ampio rispetto al valore medio (da +4,3 a -2,4).

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 viene mostrato come la classe dimensionale che risulta maggiormente compravenduta è quella "da 50 m² fino a 85 m²", sia considerando l'intero territorio delle province (29,7%) che i soli comuni capoluogo (30,7%). La stessa classe dimensionale registra il maggior aumento del numero delle compravendite su base annua (+7,34%) sul territorio provinciale mentre nei capoluoghi la classe dimensionale che ha registrato il maggior aumento delle compravendite (+8,62%) è quella con superficie "da 85 m² fino a 115 m²".

Infine, dall'analisi della Tabella 8, si osserva il generalizzato calo delle quotazioni a livello regionale (-2,33% per i capoluoghi e -2,64% per il resto del territorio provinciale) con picchi negativi per i capoluoghi Pistoia (-3,55%) e Firenze (-3,08%) mentre per il resto della provincia le diminuzioni massime si registrano a Grosseto e Siena. A Prato una considerevole diminuzione ha interessato sia il capoluogo (-4,09%) che il resto della provincia (-5,63%). Il valore medio per le abitazioni in provincia è pari a 1.783 €/m², quello delle abitazioni nei capoluoghi 2.132 €/m².

Come mostrato dal grafico di Figura 6, il calo del 2017 conferma l'andamento negativo delle quotazioni che si registra dal 2011. La mappa in Figura 7 evidenzia il differenziale delle quotazioni medie nei comuni della regione rispetto al valore medio nazionale.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Arezzo	2.569	3,6%	6,8%	1,35%	0,04
Firenze	11.079	5,3%	29,4%	2,14%	0,10
Grosseto	2.532	2,2%	6,7%	1,47%	0,03
Livorno	4.296	2,5%	11,4%	1,99%	0,04
Lucca	3.863	15,4%	10,3%	1,62%	0,21
Massa-Carrara	1.605	2,9%	4,3%	1,21%	0,03
Pisa	4.460	6,4%	11,8%	2,00%	0,11
Pistoia	2.440	7,2%	6,5%	1,54%	0,10
Prato	2.298	10,5%	6,1%	2,06%	0,19
Siena	2.538	7,0%	6,7%	1,58%	0,10
Toscana	37.681	6,1%	100,0%	1,78%	0,10

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Arezzo	740	-5,4%	5,1%	1,49%	-0,09
Firenze	5.163	7,8%	35,3%	2,53%	0,18
Grosseto	843	-1,9%	5,8%	1,82%	-0,04
Livorno	1.813	3,3%	12,4%	2,34%	0,07
Lucca	961	13,8%	6,6%	2,01%	0,24
Massa-Carrara	551	5,0%	3,8%	1,35%	0,06
Pisa	1.367	0,1%	9,4%	2,46%	0,00
Pistoia	807	12,1%	5,5%	1,71%	0,18
Prato	1.764	14,5%	12,1%	2,15%	0,27
Siena	603	-7,2%	4,1%	1,88%	-0,15
Toscana	14.612	5,6%	100,0%	2,14%	0,11

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

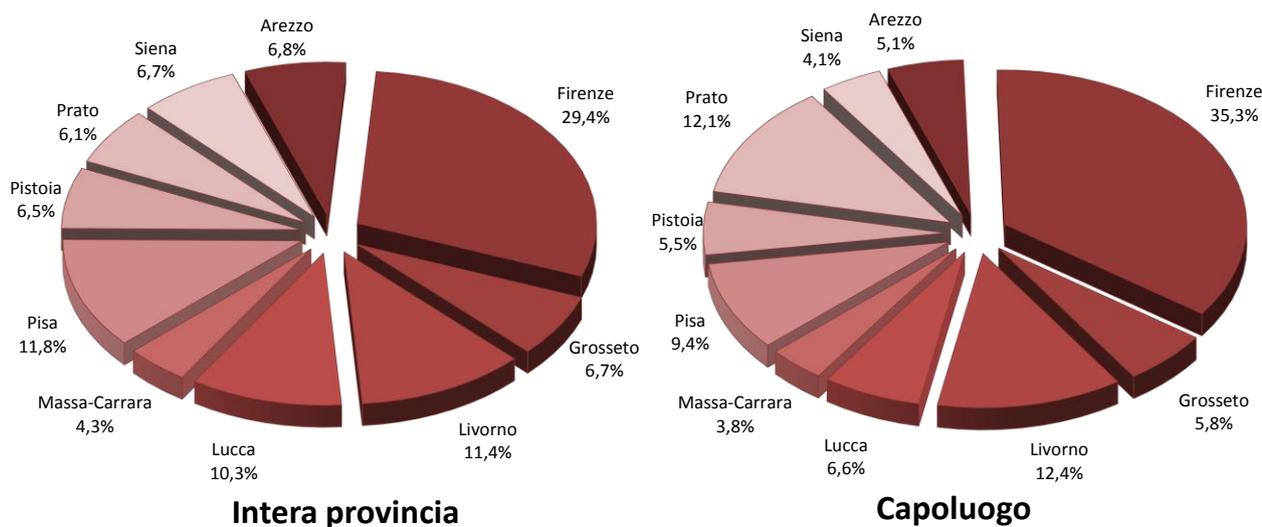


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

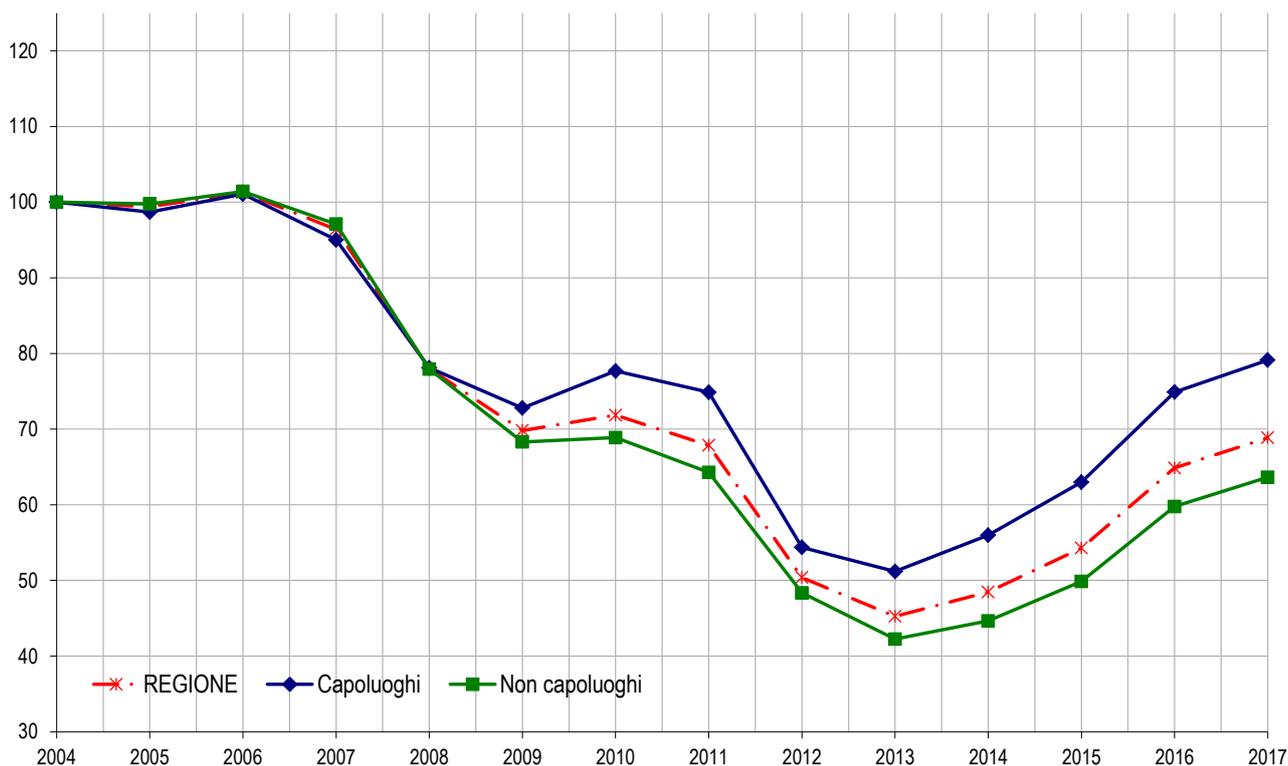


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

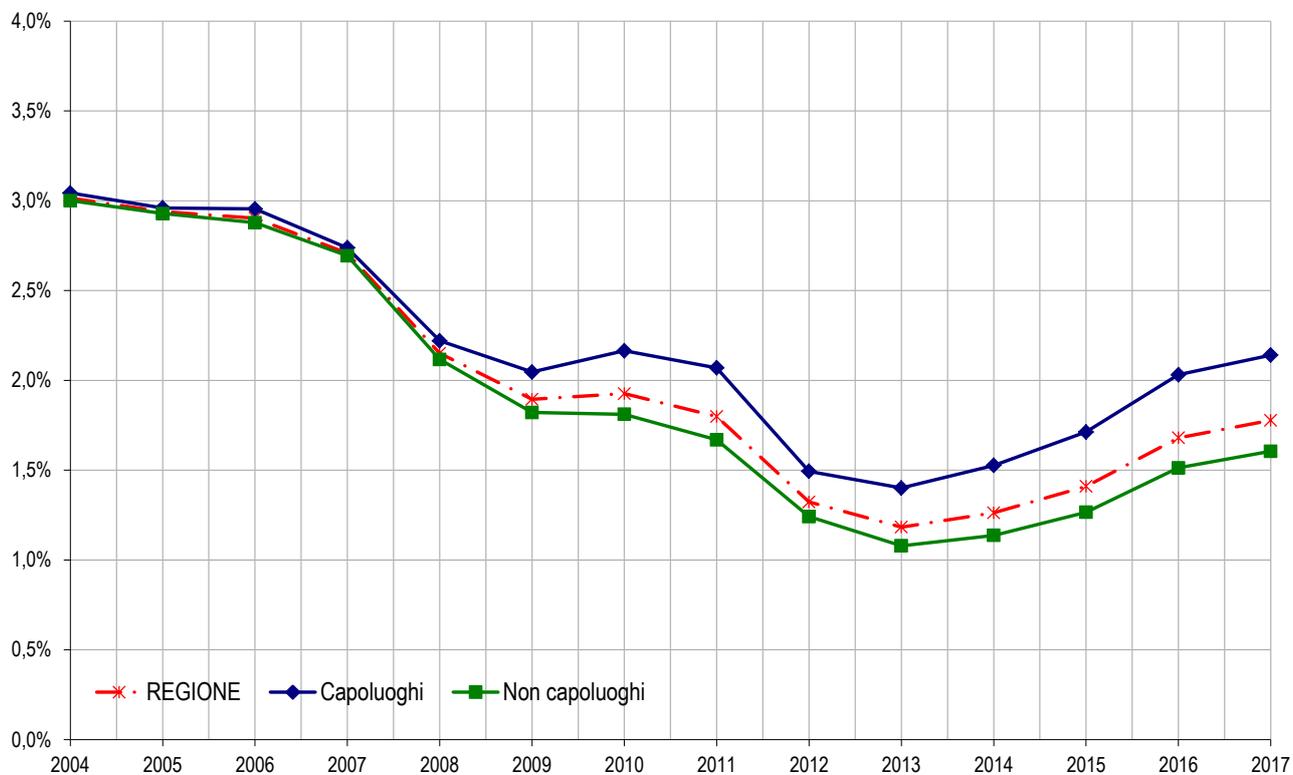


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

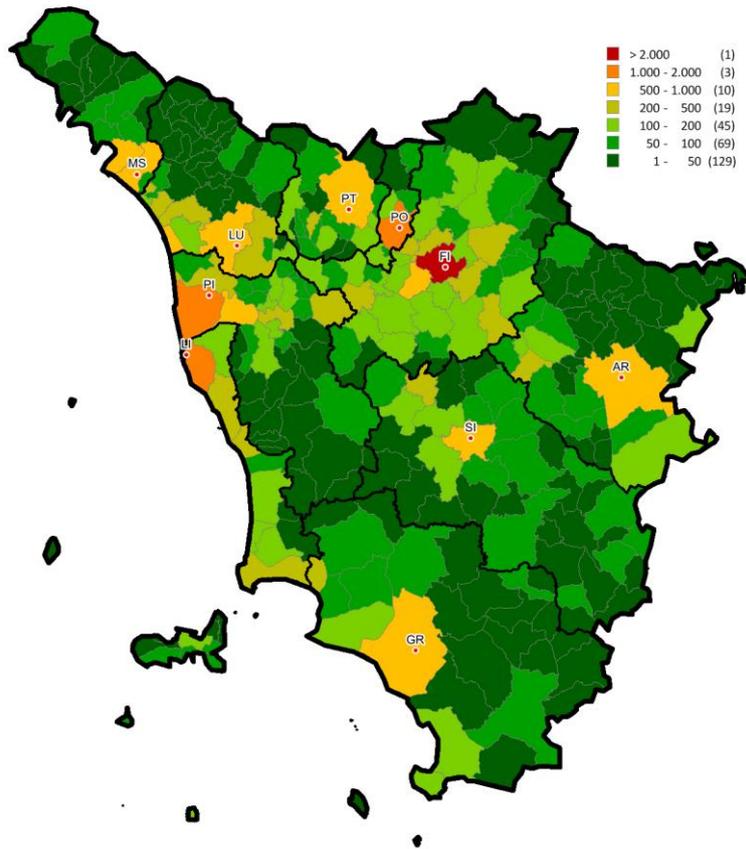
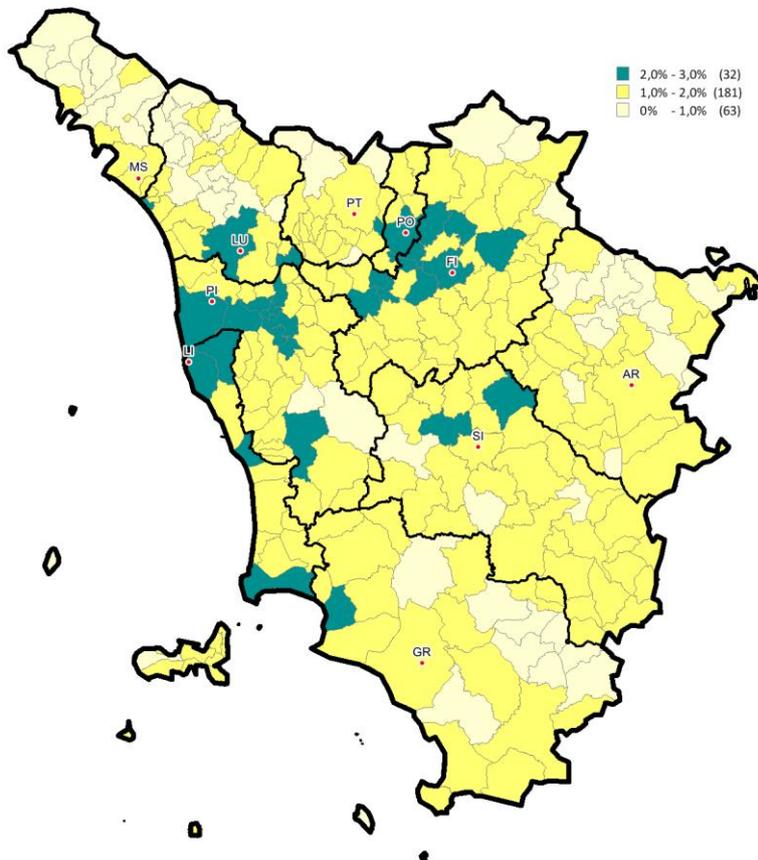


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17
Arezzo	122,0	1,7	118,4	1,5
Firenze	106,5	0,5	98,1	-0,9
Grosseto	99,1	3,0	98,2	4,3
Livorno	94,5	-1,4	101,7	-2,4
Lucca	123,1	-2,7	129,3	-1,4
Massa-Carrara	100,1	0,2	95,0	1,4
Pisa	113,4	0,1	102,8	-0,1
Pistoia	121,1	1,1	122,6	1,4
Prato	116,7	3,0	114,7	4,2
Siena	115,5	1,0	109,1	-0,6
Toscana	110,1	0,6	105,8	0,4

Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Arezzo	116	578	737	514	624	2.569
Firenze	874	3.470	3.302	1.719	1.714	11.079
Grosseto	276	875	737	345	300	2.532
Livorno	401	1.643	1.279	560	414	4.296
Lucca	210	995	994	673	990	3.863
Massa-Carrara	191	507	435	258	214	1.605
Pisa	294	1.208	1.299	778	881	4.460
Pistoia	118	621	627	467	607	2.440
Prato	98	590	698	431	481	2.298
Siena	153	693	758	457	476	2.538
Toscana	2.733	11.179	10.867	6.202	6.700	37.681

Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Arezzo	33	192	208	158	149	740
Firenze	569	1.809	1.503	679	603	5.163
Grosseto	75	287	259	137	86	843
Livorno	85	583	641	295	209	1.813
Lucca	41	226	252	179	263	961
Massa-Carrara	39	213	161	92	45	551
Pisa	159	390	416	214	187	1.367
Pistoia	38	177	226	159	207	807
Prato	79	460	551	327	347	1.764
Siena	43	157	193	112	98	603
Toscana	1.162	4.493	4.410	2.353	2.194	14.612

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Arezzo	-16,68%	5,31%	0,07%	8,37%	7,45%	3,61%
Firenze	-0,30%	4,49%	6,69%	3,75%	8,96%	5,29%
Grosseto	-7,88%	-0,52%	3,44%	9,37%	10,58%	2,20%
Livorno	-1,15%	9,30%	-1,59%	1,59%	-4,19%	2,51%
Lucca	25,12%	30,56%	16,76%	6,25%	6,16%	15,38%
Massa-Carrara	19,18%	2,57%	-5,60%	13,56%	-1,48%	2,90%
Pisa	-5,14%	5,69%	14,98%	4,59%	1,71%	6,37%
Pistoia	-5,49%	15,05%	2,47%	5,43%	9,21%	7,24%
Prato	-6,20%	6,29%	9,54%	16,38%	16,44%	10,47%
Siena	16,20%	3,58%	7,82%	7,72%	7,55%	7,02%
Toscana	0,40%	7,34%	6,14%	6,20%	6,63%	6,15%

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Arezzo	-30,41%	14,35%	-15,47%	-1,19%	-7,29%	-5,37%
Firenze	5,18%	5,70%	14,00%	1,03%	10,37%	7,80%
Grosseto	-20,57%	-4,56%	-1,75%	20,57%	-2,21%	-1,90%
Livorno	3,37%	12,01%	0,34%	-1,26%	-2,95%	3,27%
Lucca	8,47%	20,56%	31,70%	1,91%	4,28%	13,81%
Massa-Carrara	-23,88%	4,73%	6,31%	35,22%	-9,59%	4,99%
Pisa	-19,80%	-0,33%	15,69%	9,62%	-15,18%	0,09%
Pistoia	29,65%	20,97%	6,95%	3,10%	15,95%	12,13%
Prato	1,28%	9,49%	11,76%	19,63%	25,72%	14,50%
Siena	7,75%	-12,55%	3,48%	-20,30%	-4,97%	-7,18%
Toscana	-3,20%	6,27%	8,62%	4,46%	4,95%	5,65%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Arezzo	1.450	-2,0%	1.250	-1,2%
Firenze	2.783	-3,1%	1.897	-2,2%
Grosseto	2.034	-1,7%	2.367	-4,0%
Livorno	1.727	0,9%	2.156	-2,8%
Lucca	1.915	-1,7%	2.276	-2,9%
Massa-Carrara	2.259	-1,3%	1.469	-2,0%
Pisa	2.048	-1,7%	1.394	-1,4%
Pistoia	1.442	-3,5%	1.540	-3,0%
Prato	1.916	-4,1%	1.741	-5,6%
Siena	2.057	-1,1%	1.325	-3,2%
Toscana	2.132	-2,3%	1.783	-2,6%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

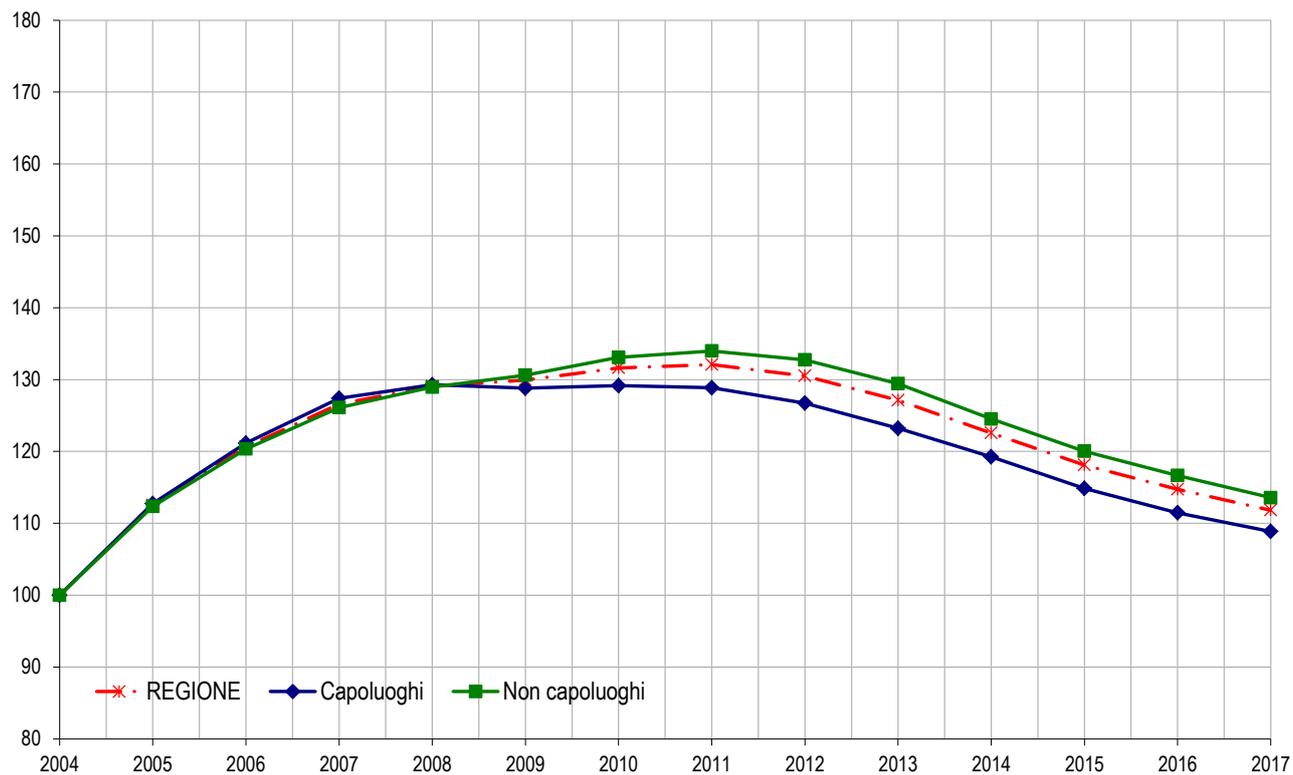
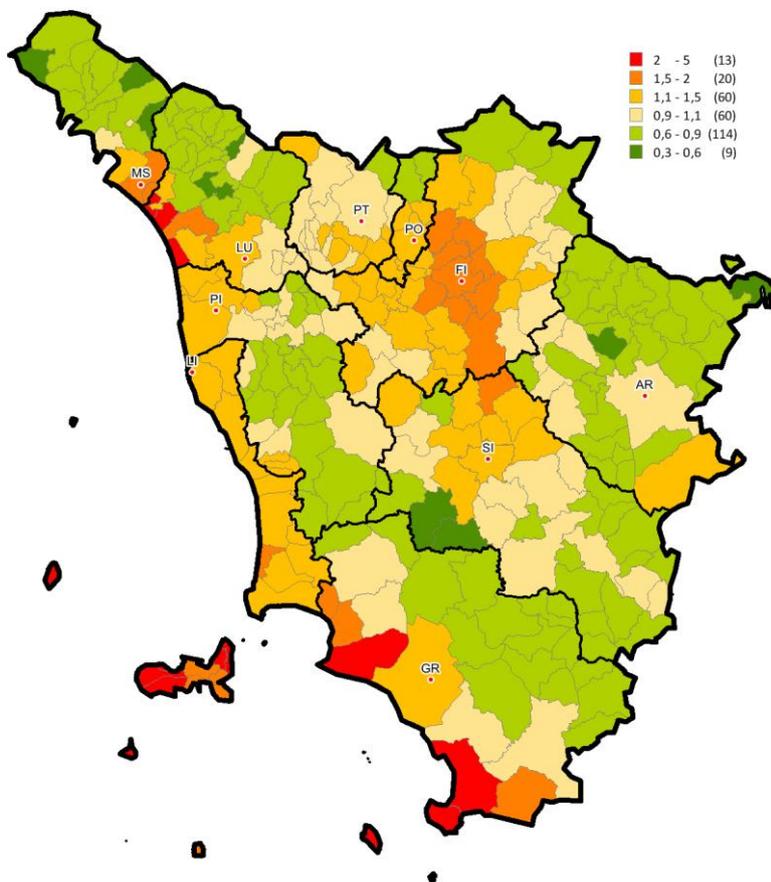


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)





FOCUS provinciale - Firenze

La provincia di Firenze è costituita da 42 comuni suddivisi in 8 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. In particolare per le macroaree Alto Mugello, Basso Mugello, Chianti e Valdarno la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; la macroarea Empolese Val D'Elsa rispecchia un ambito già istituzionalizzato sotto forma di aggregazione di comuni omogenei; la Cintura Fiorentina raccoglie comuni caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Firenze. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Firenze.

La Tabella 9 riporta il numero delle transazioni normalizzate (NTN), suddivise per macroaree provinciali, registrato nel 2017, pari a 11.079, in aumento rispetto all'anno precedente del +5,3% ma leggermente inferiore rispetto al dato registrato su base regionale (+6,1%).

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti disomogenei, che oscillano tra il picco positivo registrato per il Chianti (+20,5%) e il negativo per la Piana (-3,4%). Firenze capoluogo si attesta sul +7,8%.

Relativamente ai volumi delle compravendite, Firenze si conferma il mercato più consistente e rappresenta poco meno della metà del totale delle compravendite della provincia, seguito da Empolese Val D'Elsa e Piana, con percentuali intorno al 13%.

I grafici riportati nella Figura 9 e nella Figura 10 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013 e abbiano raggiunto livelli superiori a quelli del 2011. Si consolida la performance migliore, registrata a partire dal 2008, del Capoluogo rispetto ai comuni non Capoluogo.

Come mostrato dalla Tabella 10 la quotazione media risulta pari a 2.246 €/m² in calo del -2,62% rispetto al 2016, in linea con la diminuzione media regionale. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree, che risultano compresi fra un intervallo che ha per estremi la Piana, che registra la diminuzione minore (-1,09%) e il Chianti (-3,21%) che registra la maggiore. Firenze capoluogo si attesta invece sul -3,08%.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Firenze con 2.783 €/m² e quelle della Cintura Fiorentina (2.475 €/m²) mentre quelle più basse si registrano in Alto Mugello (1.030 €/m²).

Il grafico riportato in Figura 11 mostra il numero indice delle quotazioni capoluogo e non capoluogo, sostanzialmente in linea con l'andamento delle quotazioni rilevate per l'intera provincia toscana.

La città di Firenze è suddivisa in 34 zone OMI. Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare si è provveduto a raggruppare il territorio comunale in nove macroaree urbane, intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche similari dal punto di vista storico, sociale e tipologico.

La Tabella 11 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2017 per il Comune di Firenze pari a 5.163, in aumento rispetto all'anno precedente del 7,8%, valore leggermente più alto rispetto al dato registrato nella provincia. Dall'analisi delle singole macroaree comunali si rilevano, con l'eccezione delle due flessioni negative del -1,6% registrata nella macroarea Colline di pregio a Nord-Est e del -2,8% registrata nella macroarea Peretola - Osmannoro, variazioni positive estremamente variabili, che vanno dal +3,1% della macroarea Europa - Bellariva - Varlungo al +31,0% della macroarea Colline di pregio a Sud e al 49,8% del Galluzzo - Le due Strade, dati questi ultimi relativamente condizionati dal ridotto numero di contrattazioni. L'IMI si mantiene su valori sostanzialmente in linea con il dato medio comunale (2,53%), con percentuali variabili dal 1,97% al 3,00%.

La Tabella 12 riporta le quotazioni medie e la variazione rispetto al 2016, contraddistinte ancora da segno negativo per tutte le macroaree comunali; la quotazione media risulta pari a 2.748 €/m² in calo del -4,94% rispetto al 2016. Le percentuali di diminuzione dei valori delle macroaree risultano comprese in un intervallo che ha per estremi il Centro Storico, che registra la diminuzione minore (-0,18%), e la macroarea Europa - Bellariva - Varlungo (-8,68%) che registra la maggiore.

Le mappe riportate nella Figura 13, nella 14 e nella Figura 15 mostrano rispettivamente la distribuzione NTN, IMI e il differenziale delle quotazioni, per l'anno 2017 nelle varie zone OMI a livello comunale.

Da Tabella 13 a Tabella 21 sono riportate, per ciascuna macroarea urbana, le zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Firenze, con i valori di NTN, le quotazioni medie delle abitazioni registrati nel 2017, le rispettive variazioni rispetto al 2016 e l'IMI 2017.

La provincia – Firenze

Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze

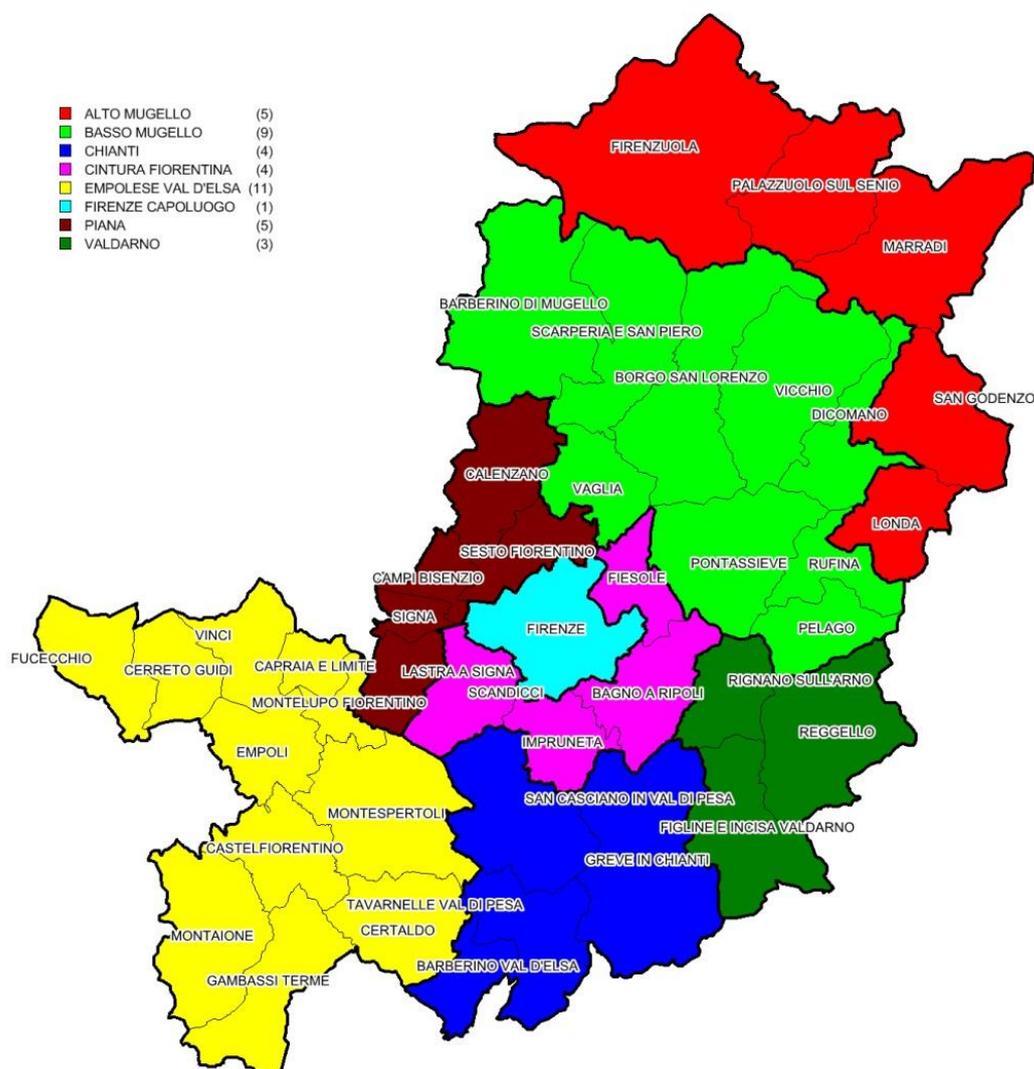


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Firenze

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Alto Mugello	116	1,4%	1,0%	0,99%	0,01
Basso Mugello	941	5,8%	8,5%	1,83%	0,09
Chianti	401	20,5%	3,6%	1,69%	0,28
Cintura Fiorentina	1.034	4,3%	9,3%	2,08%	0,08
Empolese Val D'elsa	1.536	4,6%	13,9%	1,81%	0,07
Piana	1.431	-3,4%	12,9%	2,14%	-0,09
Valdarno	458	0,3%	4,1%	1,79%	0,00
FIRENZE Capoluogo	5.163	7,8%	46,6%	2,53%	0,18
FIRENZE Provincia	11.079	5,3%	100,0%	2,14%	0,10

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Firenze

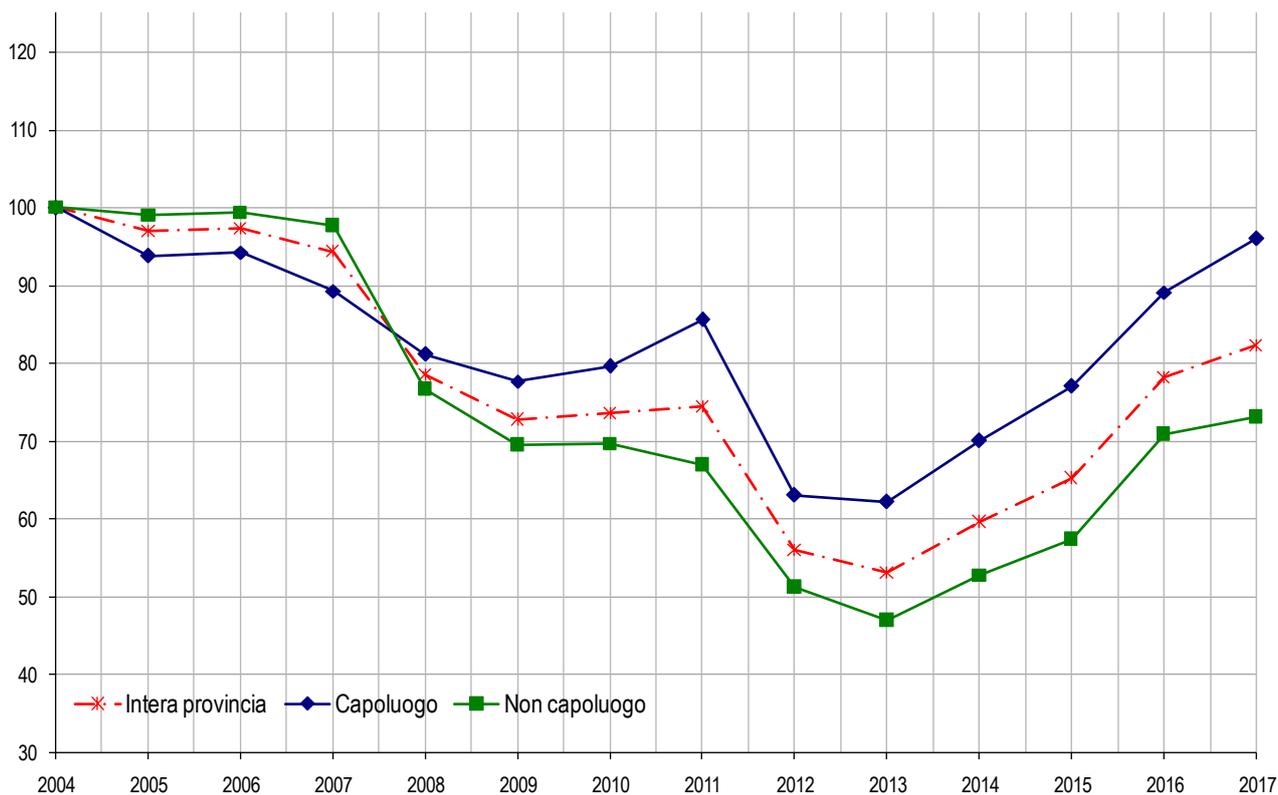


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Firenze

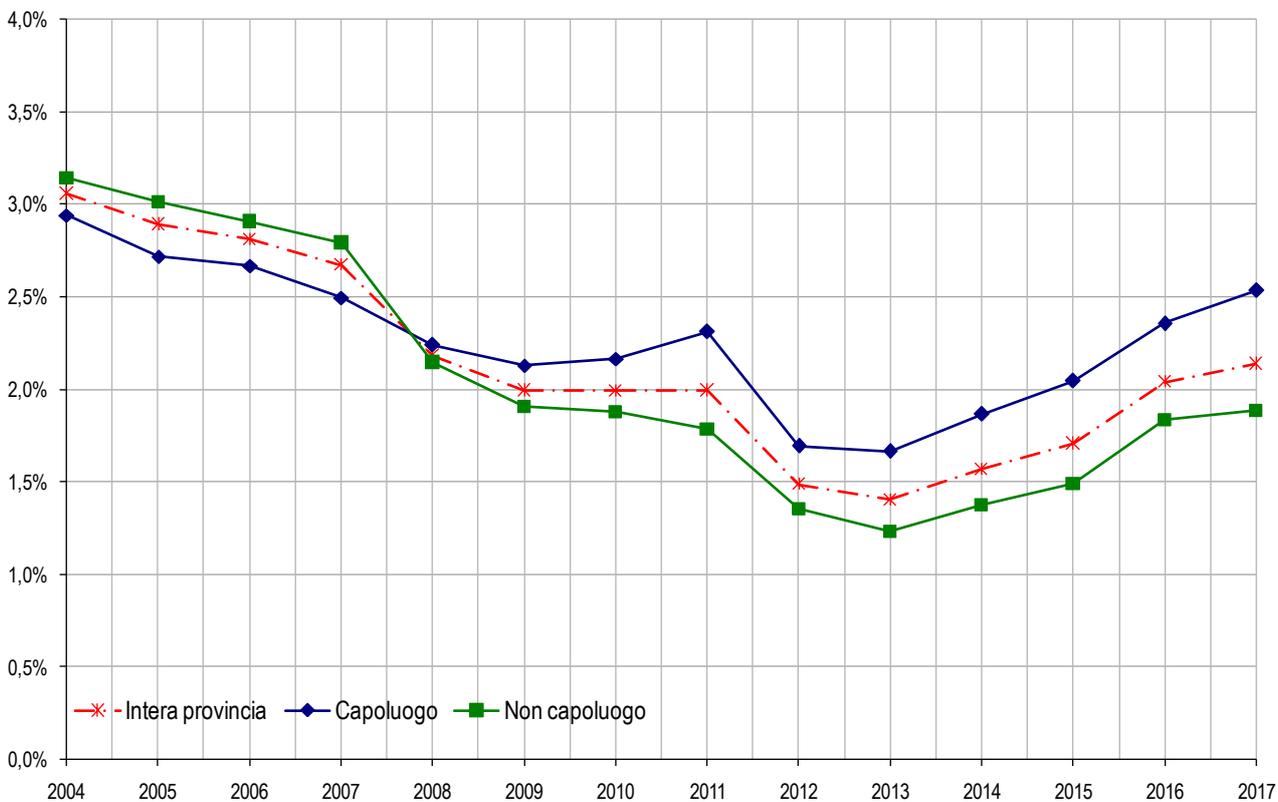
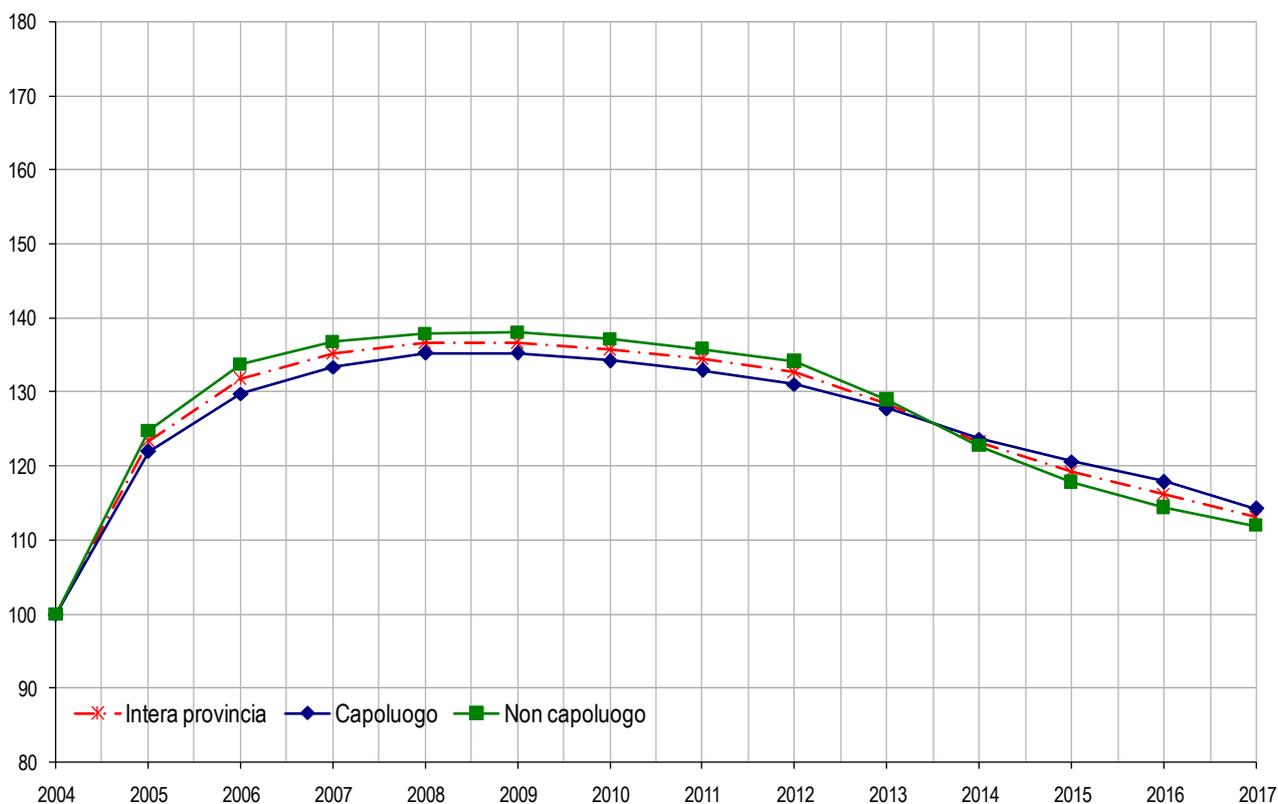


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Firenze

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Alto Mugello	1.030	-3,0%	96,1
Basso Mugello	1.674	-2,7%	109,6
Chianti	2.122	-3,2%	112,8
Cintura Fiorentina	2.475	-2,9%	107,8
Empolese Val D'elsa	1.666	-1,9%	114,7
Piana	2.121	-1,1%	117,0
Valdarno	1.595	-1,9%	108,1
FIRENZE Capoluogo	2.783	-3,1%	114,3
FIRENZE Provincia	2.246	-2,6%	113,1

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Firenze



Il comune – Firenze

Figura 12: Macroaree urbane di Firenze

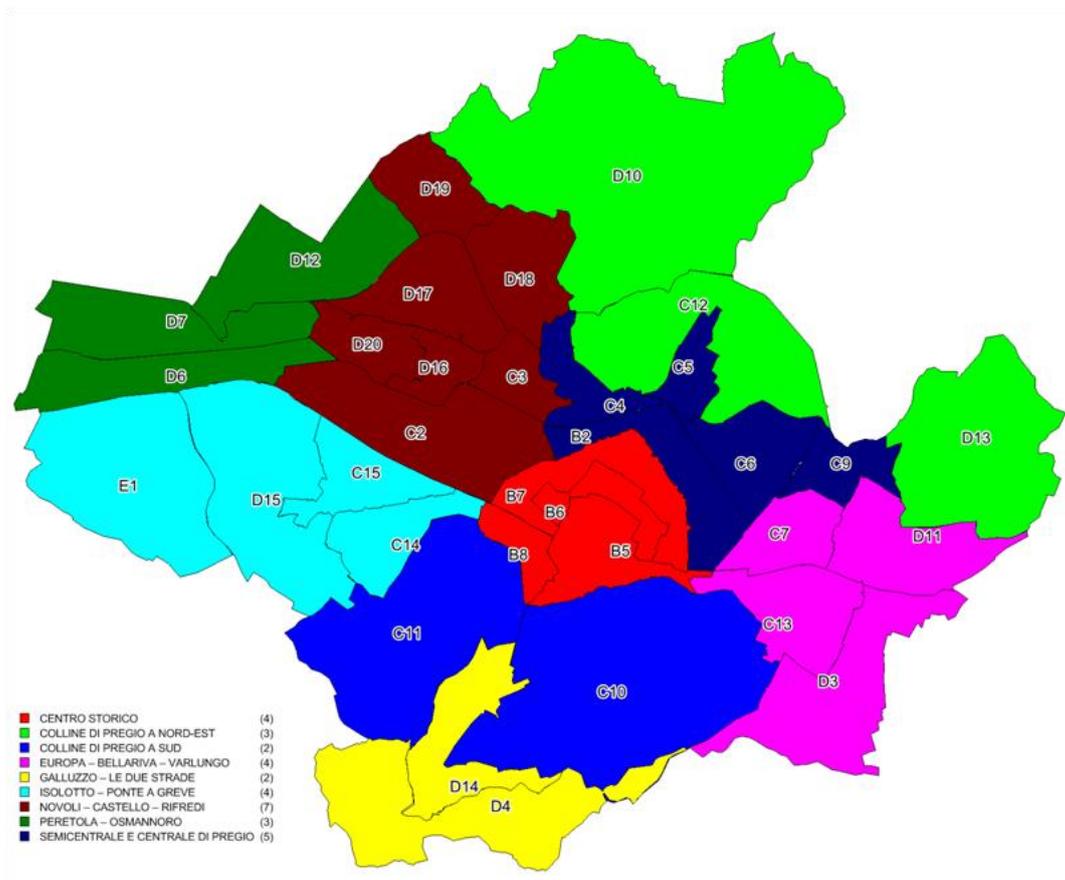


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Firenze

Macroaree Urbane	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Centro Storico	1.008	3,4%	19,5%	3,00%	0,09
Colline di pregio a Nord-Est	117	-1,6%	2,3%	1,97%	-0,03
Colline di pregio a Sud	177	31,0%	3,4%	2,61%	0,61
Europa – Bellariva – Varlungo	572	3,1%	11,1%	2,25%	0,06
Galluzzo – Le due Strade	114	49,8%	2,2%	2,45%	0,81
Isolotto – Ponte a Greve	651	12,0%	12,6%	2,23%	0,24
Novoli – Castello – Rifredi	1.263	9,5%	24,5%	2,80%	0,23
Peretola – Osmannoro	170	-2,8%	3,3%	2,07%	-0,06
Semicentrale e Centrale di pregio	1.080	5,9%	20,9%	2,45%	0,13
nd	11	-	0,2%	-	-
FIRENZE Comune	5.163	7,8%	100,0%	2,53%	0,18

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana - Firenze

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	3.423	-0,18%	1,25
Colline di pregio a Nord-Est	3.259	-4,41%	1,19
Colline di pregio a Sud	3.926	-1,81%	1,43
Europa – Bellariva – Varlungo	2.617	-8,68%	0,95
Galluzzo – Le due Strade	2.844	-4,16%	1,04
Isolotto – Ponte a Greve	2.345	-3,47%	0,85
Novoli – Castello – Rifredi	2.286	-8,45%	0,83
Peretola – Osmannoro	2.051	-3,26%	0,75
Semicentrale e Centrale di pregio	2.920	-5,80%	1,06
FIRENZE Comune	2.748	-4,94%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Firenze

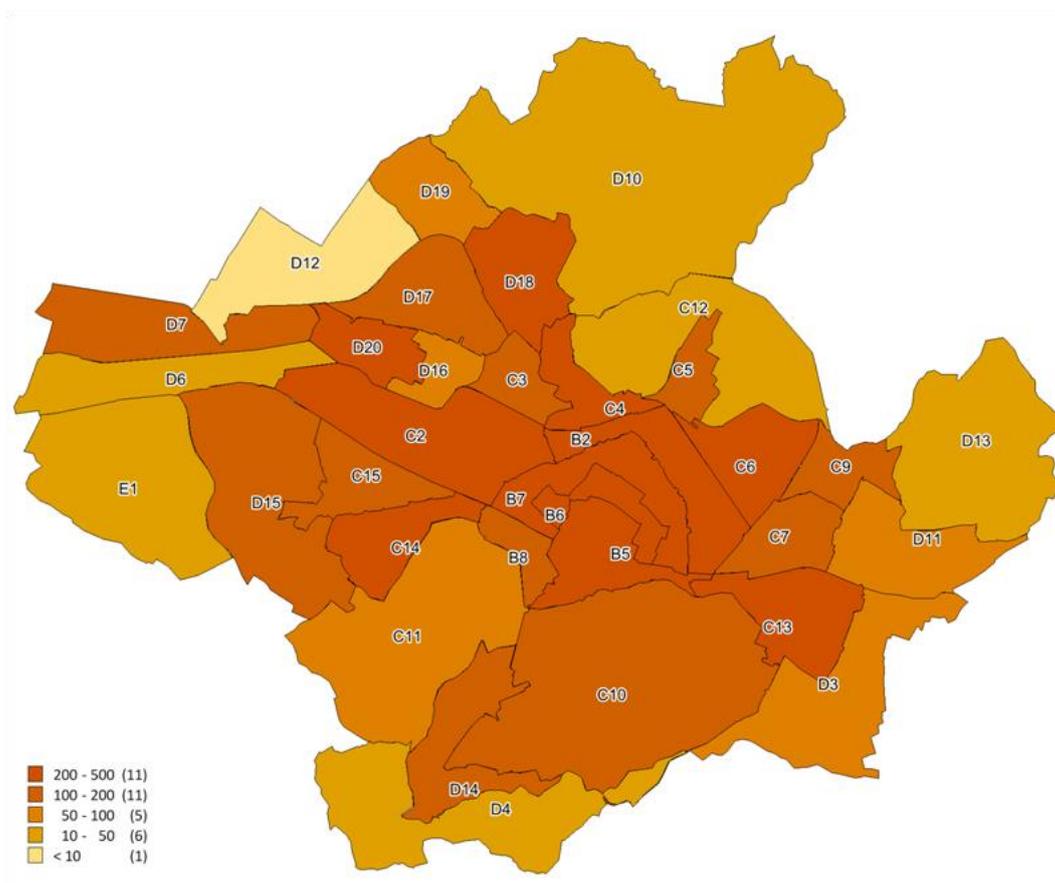


Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Firenze

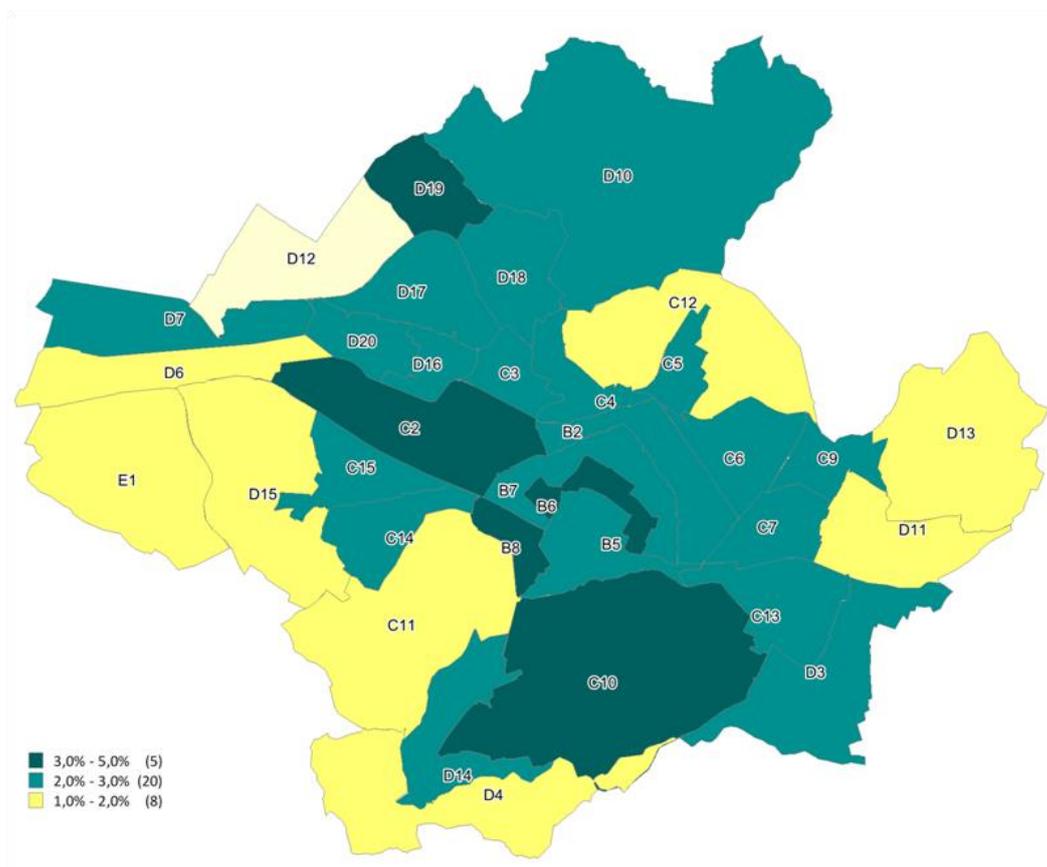


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Firenze

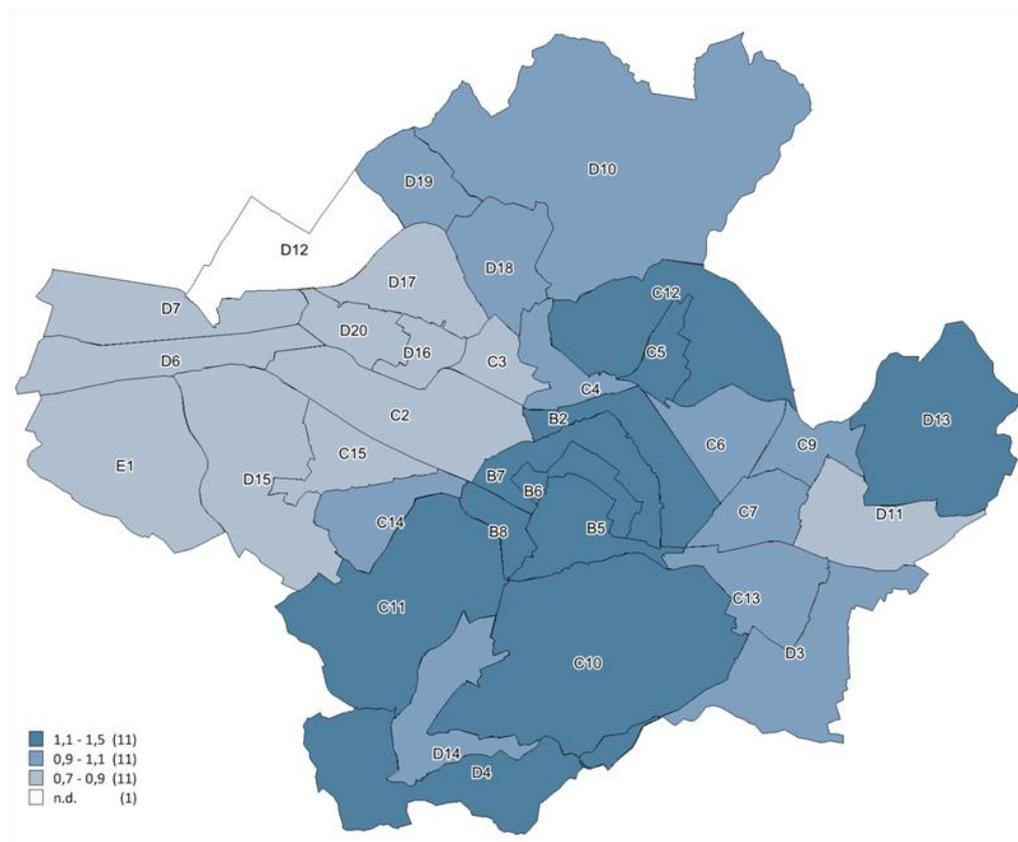


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B5	SIGNORIA – DUOMO – PITTI - SAN NICCOLO'	302	-2,3%	2,72%	3.725	0,0%
B6	STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT'AMBROGIO	276	3,6%	3,28%	3.200	-0,4%
B7	VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA	231	5,3%	2,94%	3.338	-1,1%
B8	SAN FREDIANO - PORTA ROMANA	199	10,8%	3,21%	3.294	1,0%
	Centro Storico	1.008	3,4%	3,00%	3.423	-0,2%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Nord-Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C12	LA PIETRA – CAMERATA	48	-4,2%	1,69%	3.388	-6,1%
D10	CAREGGI - GERCINA - TRESPIANO	47	-6,7%	2,36%	2.958	-3,5%
D13	SETTIGNANO	21	21,2%	1,98%	3.483	-1,2%
	Colline di pregio a Nord-Est	117	-1,6%	1,97%	3.259	-4,4%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C10	BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI	120	28,5%	3,15%	4.063	-1,8%
C11	MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA	57	36,5%	1,92%	3.750	-1,8%
	Colline di pregio a Sud	177	31,0%	2,61%	3.926	-1,8%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Europa – Bellariva – Varlungo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C13	PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA	233	6,3%	2,25%	2.808	-3,0%
C7	MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA	192	-14,1%	2,39%	2.488	-15,4%
D11	VARLUNGO - ROVEZZANO	82	29,0%	1,99%	2.363	-12,6%
D3	NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA	65	34,2%	2,23%	2.654	-4,4%
	Europa – Bellariva – Varlungo	572	3,1%	2,25%	2.617	-8,7%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Galluzzo – Le Due Strade

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D14	GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO	101	63,3%	2,62%	2.771	-4,6%
D4	CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA	13	-8,8%	1,64%	3.200	-2,3%
	Galluzzo – Le Due Strade	114	49,8%	2,45%	2.844	-4,2%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Ponte A Greve

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C14	PIGNONE – LEGNAIA – SOFFIANO - MONTICELLI	247	13,1%	2,54%	2.646	-3,8%
C15	ISOLOTTO	189	20,4%	2,46%	2.194	-4,9%
D15	ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE	173	8,1%	1,79%	2.175	-1,4%
E1	PONTE A GREVE - UGNANO MANTIGNANO	43	-8,2%	1,99%	2.296	-5,5%
	Isolotto – Ponte A Greve	651	12,0%	2,23%	2.345	-3,5%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Novoli – Castello – Rifredi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C2	SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE	370	2,4%	3,17%	2.225	-14,8%
C3	DALMAZIA - ROMITO	162	25,3%	2,74%	2.300	-15,5%
D16	SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI	96	-23,2%	2,55%	2.400	-5,4%
D17	CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	111	32,6%	2,47%	2.169	-4,7%
D18	MORGAGNI - LE PANCHE	206	12,1%	2,37%	2.554	-2,9%
D19	CASTELLO - IL SODO	87	14,0%	4,65%	2.575	0,0%
D20	NOVOLI - CARRAIA	231	18,9%	2,65%	2.038	-4,7%
	Novoli – Castello – Rifredi	1.263	9,5%	2,80%	2.286	-8,4%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Peretola – Osmannoro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D12	CUPOLINA - OSMANNORO	1	-84,6%	0,45%	nd	nd
D6	LE PIAGGE	36	8,5%	1,37%	2.071	-2,5%
D7	PERETOLA – BROZZI – QUARACCHI - SAN DONNINO	133	-1,7%	2,47%	2.125	-3,6%
	Peretola – Osmannoro	170	-2,8%	2,07%	2.051	-3,3%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale e Centrale di Pregio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B2	LUNGARNO DONATELLO – BECCARIA - LIBERTA	335	4,7%	2,67%	3.188	-1,7%
C4	POGGETTO – STATUTO - PONTE ROSSO	256	4,7%	2,37%	2.550	-13,8%
C5	LE CURE	113	-6,4%	2,08%	3.058	-4,8%
C6	CAMPO DI MARTE	244	13,4%	2,52%	2.875	-3,9%
C9	COVERCIANO	132	10,3%	2,36%	2.979	-4,9%
	Semicentrale e Centrale di Pregio	1.080	5,9%	2,45%	2.920	-5,8%

FOCUS provinciale - Arezzo

Nel 2017 la provincia di Arezzo era costituita da 37 comuni (dal 1/1/2018 con la fusione dei comuni di Laterina e Pergine Valdarno i comuni sono diventati 36) suddivisi in 9 macroaree in funzione delle diverse caratteristiche territoriali e socio-economiche.

I comuni delle vallate, ad eccezione di quelli del Casentino per i quali è stata costituita un'unica macroarea, sono stati aggregati tra loro in funzione dell'ubicazione di monte o di valle (Valtiberina Montana e Valtiberina Valle – Valdarno Pratomagno e Valdarno Valle). I comuni delle macroaree Valdichiana Est e Valdichiana Ovest sono stati raggruppati per omogeneità di caratteristiche economiche, agricole e turistiche. I comuni posti a nord del capoluogo provinciale sono stati invece aggregati tra loro per costituire la macroarea Anello Nord-Ovest Arezzo. Infine è stata costituita la macroarea Capoluogo identificata dal comune di Arezzo.

La Tabella 22 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2017 e pari a 2.569, in leggero aumento rispetto all'anno precedente del 3,6% e con un incremento, in termini assoluti, di + 730 transazioni normalizzate rispetto al minimo di 1.839 dell'anno 2013.

Le variazioni percentuali sono alquanto disomogenee rispetto alla media provinciale. Si registrano decrementi nell'ordine di diversi punti percentuali oltre che nel capoluogo (-5,4%), anche in altre macroaree quali il Casentino (-8,9%) e la Valdichiana Est (-9,7%) che, insieme, rappresentano però solamente il 17,4% della quota dell'intera provincia. Al contrario incrementi significativi del numero di NTN si registrano nelle macroaree della Valtiberina (che avevano registrato una forte flessione nell'anno precedente) e nella macroarea Valdichiana Ovest.

Relativamente ai volumi delle compravendite Arezzo rappresenta ormai da tempo circa un terzo del mercato provinciale, seguito dalla macroarea Valdarno Valle che invece ne rappresenta circa il 25%.

I grafici riportati nella Figura 17 e nella Figura 18 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI nell'intera provincia e nell'insieme dei comuni escluso il capoluogo, siano in aumento dal 2013 e abbiano raggiunto livelli superiori a quelli del 2012. Nel capoluogo, invece, tali valori hanno avuto una leggera flessione rispetto all'anno precedente.

Come mostrato dalla Tabella 23 la quotazione media risulta pari a 1.302 €/m² in calo del -1,44% rispetto al 2016. Diminuzioni superiori a quella media si segnalano nel capoluogo (-2,05%) e nella macroarea Valtiberina Valle (-2,34%), mentre nelle macroaree prettamente montane, alla luce dei valori di mercato alquanto esigui, le variazioni non sono significative.

In valore assoluto le quotazioni medie più alte sono quelle della macroarea Valdichiana Est con 1.523 €/m², seguita dal capoluogo provinciale con un valore di 1.450 €/m²; quelle più basse si registrano nella Valtiberina Montana (914 €/m²).

Per quanto concerne il comune di Arezzo, suddiviso in 18 zone OMI, dalla Tabella 24 si conferma, anche per il 2017, la zona C2 come quella caratterizzata dal maggior volume di compravendite (106), con un incremento di NTN pari a + 4,8%. Le due zone che registrano il maggior numero di transazioni (C2 - D66) hanno IMI superiore alla media comunale che si attesta al 1,49%.

Le zone nelle quali si registra la maggiore variabilità sono scarsamente significative in quanto caratterizzate da un ridotto numero di transazioni.

La quotazione media più elevata è stata registrata nella zona OMI B1 individuata dal centro storico (1.755 €/m²) di poco superiore a quelle della zona C6 (1.700 €/m²) e C51 (1.692 €/m²) che rappresentano due zone del tessuto cittadino realizzate negli anni '70/'80 del secolo scorso. Le quotazioni medie sono in decremento in tutte le zone OMI con percentuali sensibilmente superiori alla media nelle zone C51, D3, D5 e D65.

La provincia – Arezzo

Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo

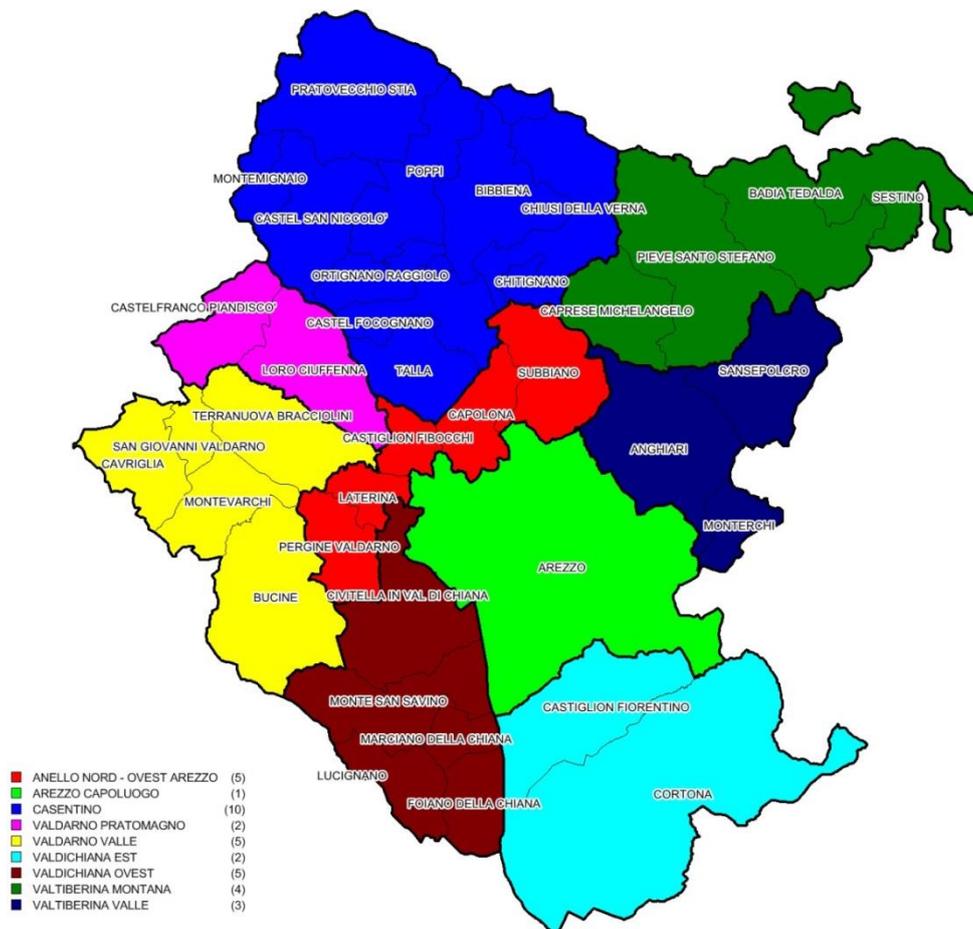


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Arezzo

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Anello Nord - Ovest Arezzo	119	-1,2%	4,6%	1,10%	-0,02
Casentino	214	-8,9%	8,3%	0,81%	-0,08
Valdarno Pratomagno	151	-1,3%	5,9%	1,67%	-0,03
Valdarno valle	661	9,0%	25,7%	1,78%	0,14
Valdichiana Est	234	-9,7%	9,1%	1,13%	-0,13
Valdichiana Ovest	227	37,3%	8,8%	1,27%	0,34
Valtiberina montana	56	98,1%	2,2%	0,97%	0,48
Valtiberina valle	166	28,1%	6,5%	1,31%	0,28
AREZZO Capoluogo	740	-5,4%	28,8%	1,49%	-0,09
AREZZO Provincia	2.569	3,6%	100,0%	1,35%	0,04

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Arezzo

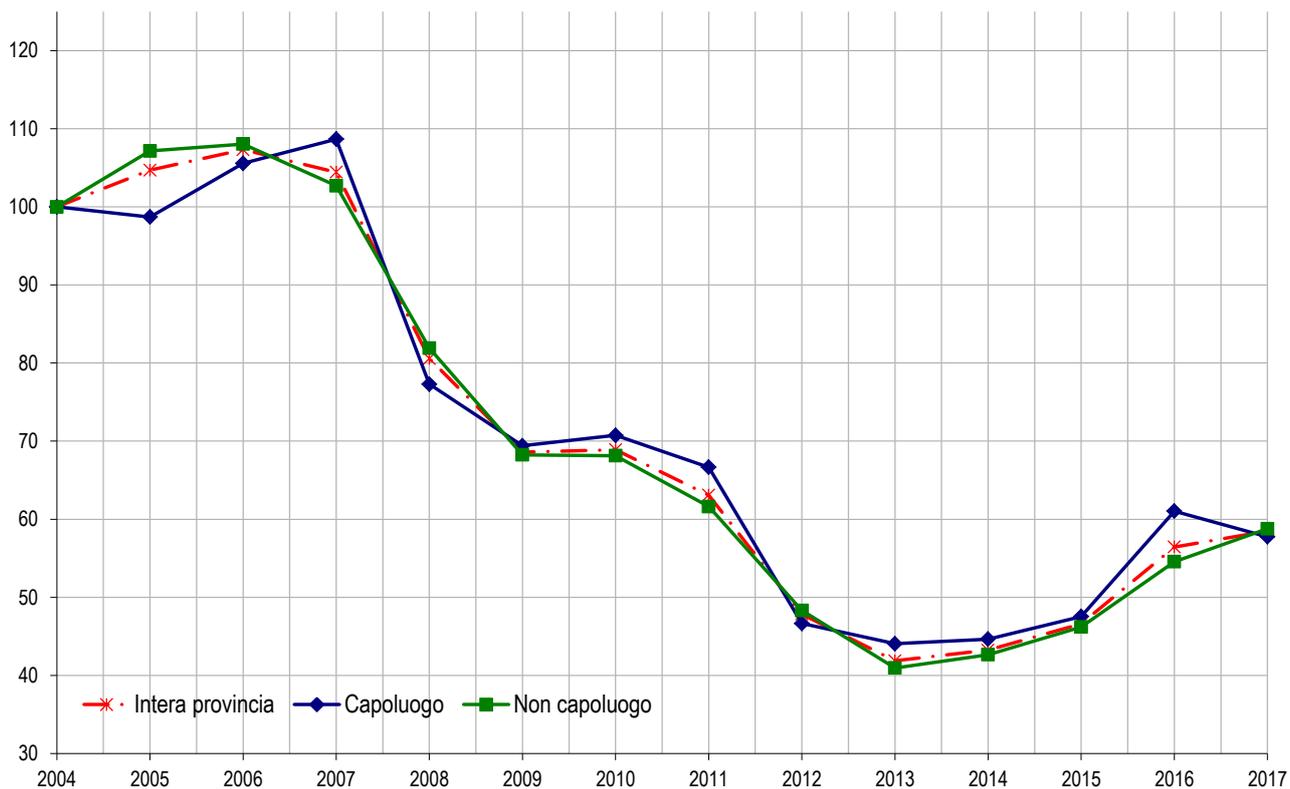


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Arezzo

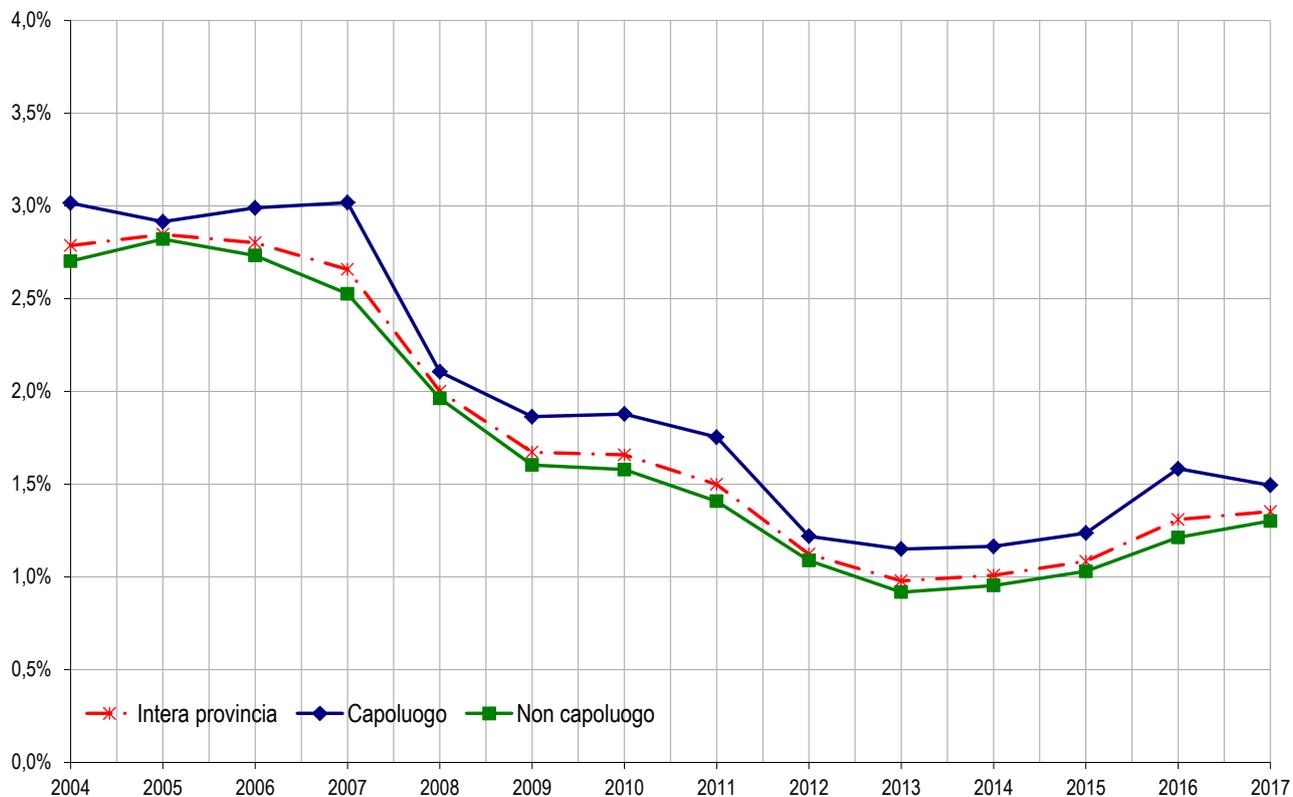
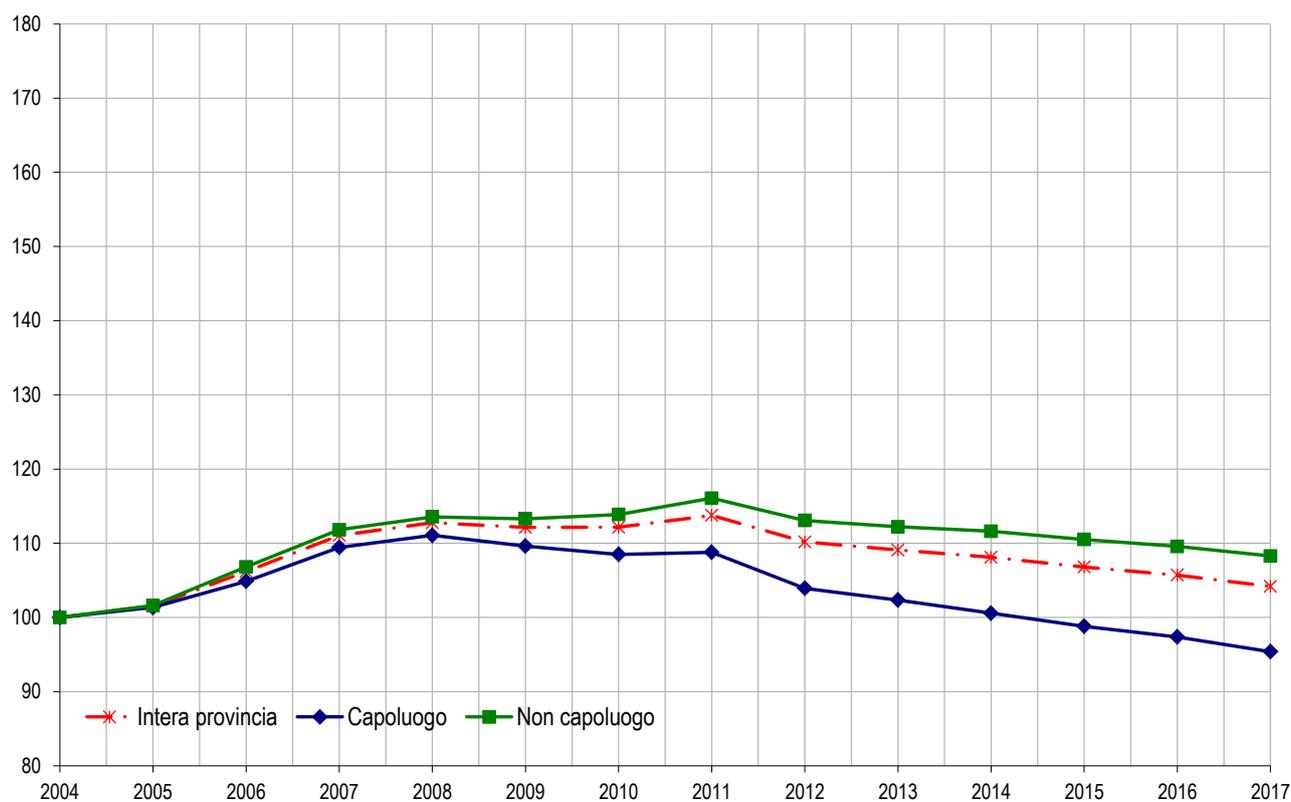


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Arezzo

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Anello Nord - Ovest Arezzo	1.132	-1,0%	106,4
Casentino	1.074	-1,2%	103,0
Valdarno Pratomagno	1.387	0,4%	137,7
Valdarno valle	1.311	-1,4%	103,6
Valdichiana Est	1.523	-0,7%	116,1
Valdichiana Ovest	1.219	-1,6%	108,1
Valtiberina montana	914	-0,9%	106,1
Valtiberina valle	1.193	-2,3%	103,0
AREZZO Capoluogo	1.450	-2,0%	95,4
AREZZO Provincia	1.302	-1,4%	104,2

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Arezzo



Il comune – Arezzo

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Arezzo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO (PARTE RACCHIUSA NELLA CERCHIA DELLE MURA)	69	-21,3%	1,50%	1.755	-2,5%
C1	V.LE SANTA MARGHERITA FINO AL RACCORDO, VIA TARLATI, ZONA EX INCENERITORE, VILLAGGIO ORIENTE	18	-44,5%	1,34%	1.506	-2,0%
C2	ZONA COMPRESA FRA FERROVIA E RACCORDO SAIONE, VIA VENETO, VIA ARNO, BELVEDERE, VIA COLOMBO, SAN DONATO, VIA DAL BORRO	106	4,8%	1,64%	1.579	-3,0%
C3	V.LE PIERO DELLA FRANCESCA, ZONA BALDACCIO, VIA PERENNIO E ORCIOLAIA FINO AL RACCORDO, VIA CHIMERA	49	-30,0%	1,61%	1.581	-3,4%
C51	ZONA GIOTTO, ZONA VIGILI DEL FUOCO, V.LE MECENATE, V.LE MICHELANGELO, VIA RAFFAELLO SANZIO	57	-15,8%	1,60%	1.692	-5,6%
C6	ZONA TRIBUNALE, CAPPUCCINI, VIA FRANCESCO REDI, MARCHIONNA, VIA TRENTO E TRIESTE	58	-26,5%	1,84%	1.700	-1,4%
D2	FASCIA PERIFERICA DALL'EX LEBOLE, VIA FIORENTINA OLTRE IL RACCORDO FINO A SAN LEO, CENTRO COMMERCIALE SETTEPONTI, CECILIANO	41	27,3%	1,35%	1.242	-3,2%
D3	ZONA PRATACCI, VIA NEWTON, VIA EINSTEIN, VIA GALVANI, VIA DON L.STURZO, VIA MARTIRI DI CIVITELLA, VIA CALAMANDRE E ZONA CARBONAI	8	400,0%	2,29%	1.183	-5,3%
D5	FASCIA PERIFERICA DA BAGNORO, SACCIONE, MONASTERO, SANTA FIRMINA, GAVILLE, AGAZZI, VIGNALE E MOLIN BIANCO	42	87,7%	1,84%	1.333	-4,8%
D6	FASCIA PERIFERICA DALLA CATONA, SAN FABIANO, COGNAIA, STAGGIANO, LA PACE, SAN FIRENZE, STOPPE D'ARCA	17	5,1%	1,12%	1.619	-3,0%
D63	PRATANTICO, INDICATORE, PONTE A CHIANTI, POGGIOLA, SAN GIULIANO, RUSCELLO E BATTIFOLLE	48	-7,2%	1,48%	1.365	-3,4%
D65	OLMO, RIPA D'OLMO E ZONA PRODUTTIVA DI SAN ZENO	8	77,8%	0,78%	1.200	-4,6%
D66	VIA ROMANA, V.LE DANTE, TORTAIA, MERIDIANA, PESCAIOLA DA RACC. A MAESTÀ GIANNINO, P.ZZA ANDROMEDA	80	11,6%	1,69%	1.506	-2,4%
D67	ZONA STADIO, MAGNANINA, SANTA MARIA DELLE GRAZIE, VIA DELLA ROBBIA, VIA DONATELLO	15	87,5%	1,93%	1.608	-3,0%
E8	ABITATI DI POLICIANO E RIGUTINO	13	88,3%	1,01%	1.187	-4,0%
E9	ABITATI DI GIOVI, BORGO A GIOVI, PONTE ALLA CHIASSA, FASCIA LUNGO LA S.P. DELLA LIBBIA FINO A CHIASSA SUPERIORE, TREGOZZANO	26	-26,6%	1,76%	1.190	-4,4%
R4	TUTTA LA PARTE DI ALTA COLLINA E MONTAGNA POSTA AD EST DELLA CITTA', PALAZZO DEL PERO COMPRESO E ZONA MONTANA DI LIGNANO, POTI	5	-56,0%	0,43%	1.062	-2,3%
R6	TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA' QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA	71	-2,8%	1,12%	1.167	0,0%
nd		8	-	-	-	-
	AREZZO	740	-5,4%	1,49%	1.460	-2,9%

FOCUS provinciale - Grosseto

La provincia di Grosseto è costituita da 28 comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali diverse tra loro, in quanto il territorio provinciale comprende zone costiere, collinari e montane. L'aggregazione dei comuni in macroaree ha preso spunto dall'analisi strutturale dell'economia grossetana scaturita dall'attività di osservazione e monitoraggio dell'economia locale svolta dall'Osservatorio Economico Provinciale realizzato dalla Camera di Commercio di Grosseto in collaborazione con l'Istituto Guglielmo Tagliacarne di Roma.

La perimetrazione delle macroaree Litorale Nord e Costa d'Argento ripercorre la costa tirrenica, la macroarea Area Grossetana racchiude i comuni limitrofi al capoluogo caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Grosseto, le macroaree Colline Metallifere e Colline dell'Albegna e del Fiora ed Amiata rispecchiano ambiti già istituzionalizzati sotto forma di aggregazione di comuni omogenei. Infine la macroarea Grosseto capoluogo è stata identificata con il perimetro dell'intero comune di Grosseto.

La Tabella 25 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2017 e pari a 2.532, in aumento rispetto all'anno precedente del 2,2%, inferiore a quello registrato su base regionale. L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti disomogenei con valori positivi registrati per l'area Grossetana (+5,90%), Colline dell'Albegna e del Fiora (+6,80%), Litorale Nord (+5,80%), con picchi particolarmente elevati nella macroarea Amiata (+16,90%) e Colline Metallifere (+14,90%). Diminuzioni delle compravendite sono state rilevate nella macroarea Costa d'Argento (-6,60%). Il dato NTN di Grosseto capoluogo è risultato in lieve diminuzione pari al 1,90%, dopo il picco del +33,6% registrato nel 2016.

Relativamente ai volumi delle compravendite Grosseto rimane il mercato più consistente e rappresenta un terzo del mercato della provincia, seguito da Litorale Nord e Costa d'Argento.

I grafici riportati nella Figura 21 e nella Figura 22 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI nell'intera provincia e nell'insieme dei comuni escluso il capoluogo, siano in aumento costante dal 2013 ed abbiano raggiunto livelli superiori a quelli del 2012. Nel capoluogo, invece, tali valori nell'anno 2017 hanno registrato una flessione rispetto all'anno precedente, come già avvenuto nel 2015.

Come mostrato dalla Tabella 26 la quotazione media provinciale risulta pari a 2.278 €/m² in calo del -3,49% rispetto al 2016. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi Grosseto Capoluogo, che registra la diminuzione minore (-1,70%) e l'Area Grossetana (-8,68%) che registra la maggiore.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Costa d'Argento con 3.806 €/m² e Litorale Nord (3.004 €/m²) mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Amiata (1.056 €/m²).

La Tabella 27 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN, registrato nel 2017 nelle zone OMI del capoluogo, trascurando le zone dove il numero di NTN è poco significativo, si registra un aumento rispetto all'anno precedente nella zona nella zona D14 "Cittadella, Sugherella, Regioni, Borgo, Villaggio Curiel" (+9,4%), nella zona E3 "Marina di Grosseto, Principina a Mare e zone circostanti" (+5,4%) e stazionarie nella zona D15 "Verde Maremma, Vignaccio, Pizzetti, Oliveto, Casalone" (0,0%) e nella zona C1 "Abitato Circostante le mura Medicee" (-0,50%). Il numero delle transazioni risulta invece in diminuzione nella zona D12 "Barbanella, Tiro a segno, Stadio, Gorarella" (-4,4%) ed in altre zone, con picchi negativi nella zona R3 "Zona Rurale Costiera e Piccoli Centri Abitati" (-34,70%).

Nella stessa Tabella 27 sono riportate anche le quotazioni medie del 2017 e le relative variazioni rispetto al 2016. Le quotazioni sono diminuite mediamente del 3,0% sul territorio comunale in linea con quanto avvenuto in tutte le zone dove si è registrato un numero di compravendite apprezzabile.

La quotazione massima è quella della zona R3 "Rurale costiera" (2.294 €/m²). La minima è stata registrata nella zona R5 "Rurale collinare e piccoli centri" (1.000 €/m²).

La provincia – Grosseto

Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto



Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Grosseto

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Amiata	197	16,9%	7,8%	1,00%	0,14
Area grossetana	101	5,9%	4,0%	0,96%	0,05
Colline dell'Albegna e del Fiora	205	6,8%	8,1%	1,08%	0,07
Colline metallifere	112	14,9%	4,4%	1,27%	0,16
Costa d'Argento	398	-6,6%	15,7%	1,32%	-0,09
Litorale Nord	677	5,8%	26,7%	1,77%	0,10
GROSSETO Capoluogo	843	-1,9%	33,3%	1,82%	-0,04
GROSSETO Provincia	2.532	2,2%	100,0%	1,47%	0,03

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Grosseto

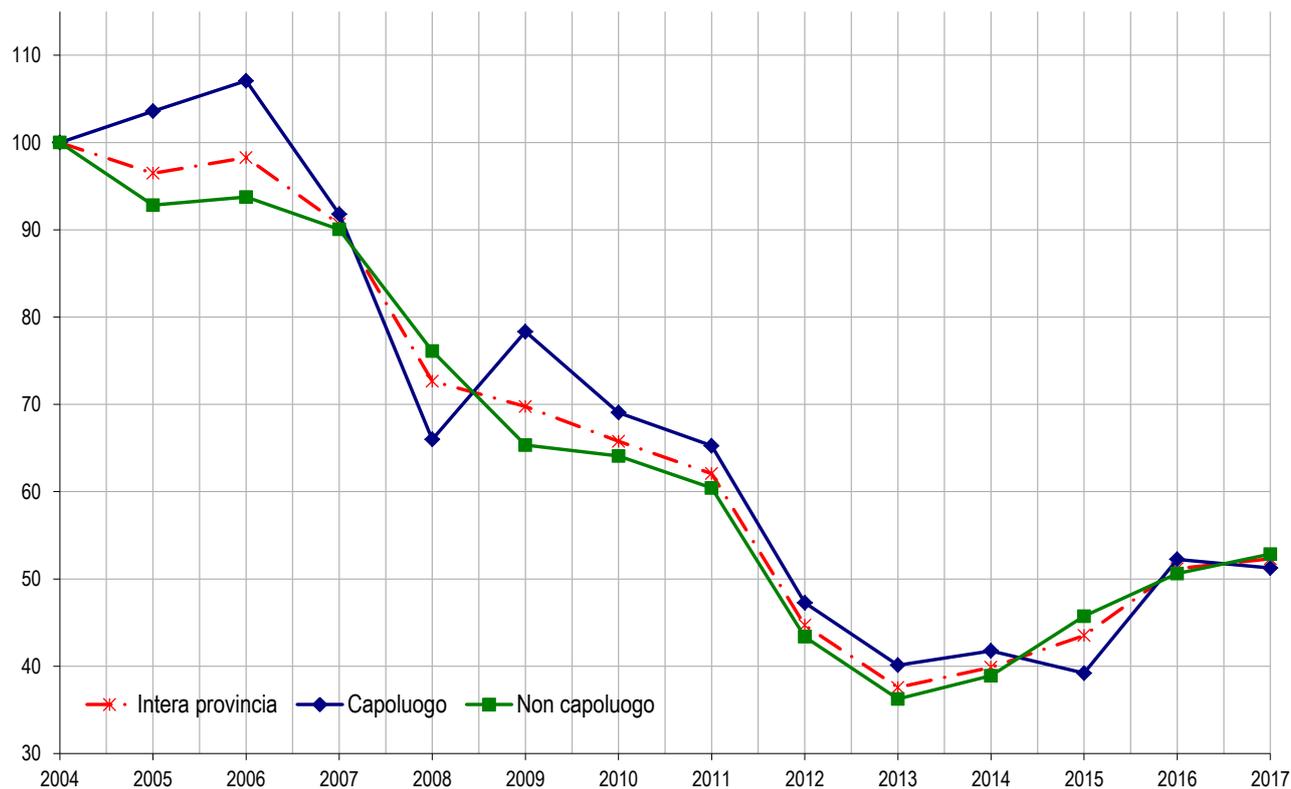


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Grosseto

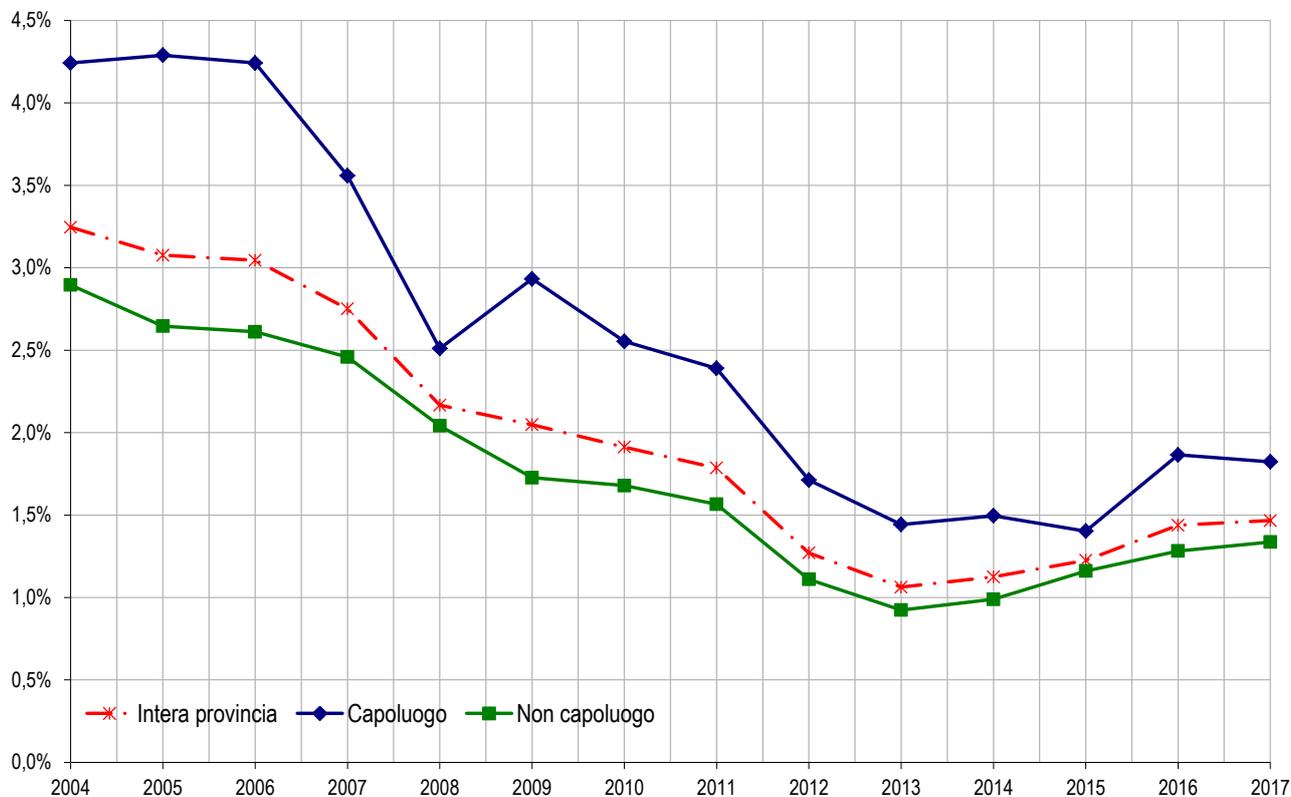
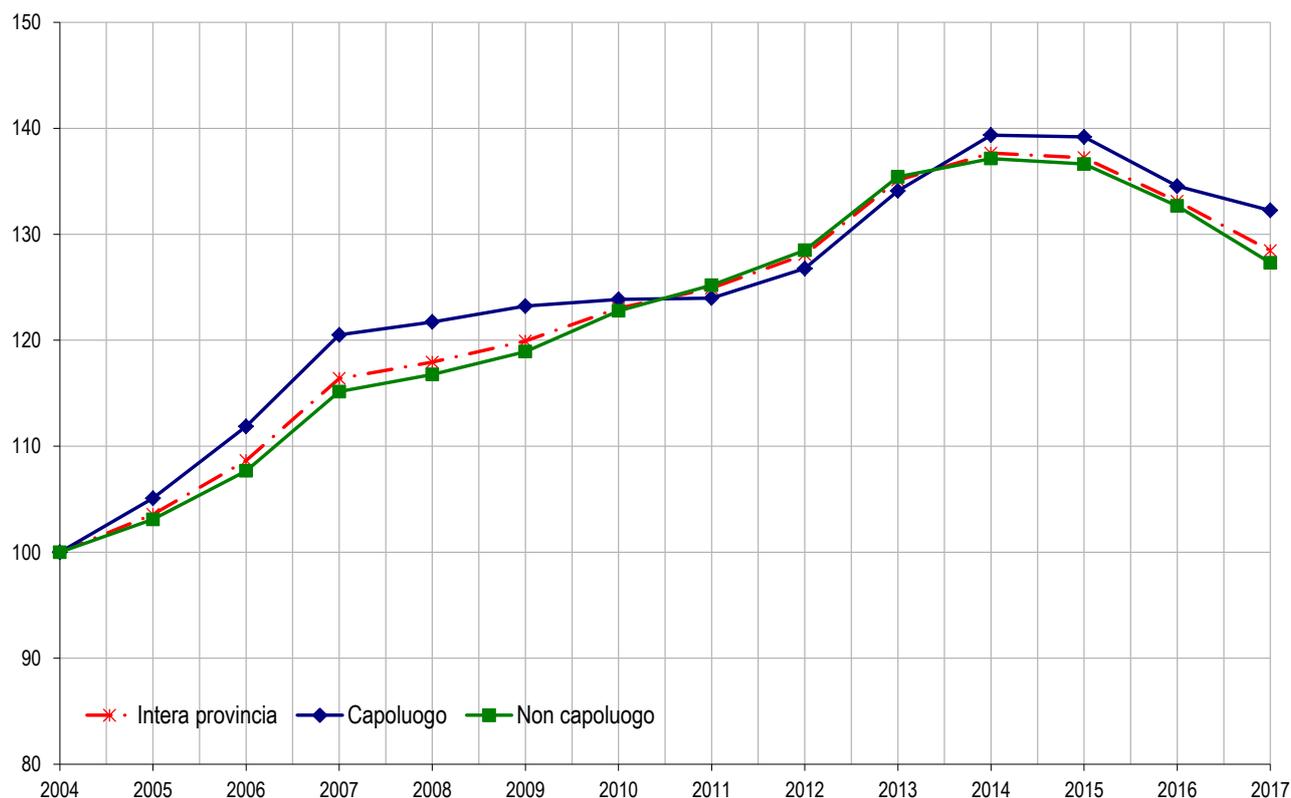


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Grosseto

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Amiata	1.056	-2,0%	98,6
Area grossetana	1.162	-8,7%	103,6
Colline dell'Albegna e del Fiora	1.287	-7,3%	109,4
Colline metallifere	1.348	-7,8%	116,7
Costa d'Argento	3.806	-2,8%	138,1
Litorale Nord	3.004	-4,0%	133,0
GROSSETO Capoluogo	2.034	-1,7%	132,3
GROSSETO Provincia	2.278	-3,5%	128,5

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Grosseto



Il comune – Grosseto

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Grosseto

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	GROSSETO CENTRO STORICO	21	-40,8%	2,01%	2.179	4,4%
C1	ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE	131	-0,5%	2,11%	1.892	-4,8%
D12	BARBANELLA TIRO A SEGNO STADIO GORARELLA	161	-4,4%	1,95%	1.867	-4,3%
D13	CRESPI ALBERINO STERPETO	18	-22,0%	0,97%	1.879	-1,5%
D14	CITTADELLA SUGHERELLA REGIONI BORGHI VILLAGGIO CURIEL	202	9,4%	1,95%	2.178	-3,6%
D15	VERDE MAREMMA VIGNACCIO PIZZETTI OLIVETO CASALONE	66	0,0%	2,13%	2.165	-3,2%
E11	BATIGNANO E ZONE CIRCOSTANTI	10	66,7%	2,81%	1.588	1,6%
E12	BRACCAGNI E ZONE CIRCOSTANTI	15	42,2%	2,36%	1.800	0,0%
E18	CASALECCI STIACCIOLE ISTIA SAN MARTINO	20	-9,1%	1,72%	1.925	-1,0%
E2	ZONA ARTIGIANALE VIA AURELIA NORD	1	-85,2%	0,73%	nd	nd
E3	MARINA DI GROSSETO PRINCIPINA A MARE E ZONE CIRCOSTANTI	120	5,4%	1,73%	3.113	-2,7%
E5	RISPESCIA E ZONE CIRCOSTANTI	1	-50,0%	0,28%	2.063	-1,5%
E7	ROSELLE E ZONE CIRCOSTANTI	9	-41,9%	1,05%	1.650	1,3%
R3	ZONA RURALE COSTIERA E PICCOLI CENTRI ABITATI	37	-34,7%	1,28%	2.294	-1,9%
R4	ZONA RURALE INTERNA E PICCOLI CENTRI ABITATI	18	14,3%	0,87%	1.838	-1,0%
R5	ZONA RURALE COLLINARE E PICCOLI CENTRI ABITATI	1	nd	2,13%	1.000	0,0%
nd		13	-	-	-	-
	GROSSETO	843	-1,9%	1,82%	2.167	-3,0%

FOCUS provinciale - Livorno

La provincia di Livorno, costituita da 20 comuni, è stata ripartita in 4 macroaree più il capoluogo. In alcuni casi tale perimetrazione rispecchia ambiti già istituzionalizzati sotto forma di consorzio di comuni omogenei (Consorzio della Val di Cornia), in altri riprende una storica identità sociale, infrastrutturale, economica, immobiliare e soprattutto geografica, trattandosi di comuni contigui tra loro ad eccezione delle isole.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) per la provincia livornese (Tabella 28) per l'anno 2017, pari a 4.296 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale del +2,5% rispetto alle transazioni dell'anno 2016, inferiore al tasso di crescita regionale. L'esame delle singole macroaree evidenzia un andamento non omogeneo con variazioni comprese tra un minimo, negativo del -5,8% della macroarea Val di Cornia ad un massimo del +10,5% registrato nella Cintura Nord-Est.

Relativamente ai volumi delle compravendite Livorno rappresenta poco più del 42% del mercato provinciale mentre le restanti quattro zone evidenziano una percentuale di compravendite grossomodo omogenea.

I grafici riportati nella Figura 25 e nella Figura 26 mostrano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento dal 2013 al pari di quanto osservato su base regionale.

Per quanto concerne la variazione percentuale delle quotazioni si registra un ribasso per la provincia di Livorno del -1,73% generalizzato su tutte le macroaree, con valori compresi in una forbice che va da -1,24% a -5,15% con l'unica eccezione della macroarea Livorno capoluogo che fa registrare un lieve incremento (+0,86%).

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indice delle quotazioni mostra, in corrispondenza con l'incremento del NTN sopra evidenziato, il calo delle quotazioni, che prosegue, in questo caso, fin dal 2011.

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle delle Isole con 2.890 €/m², per contro le quotazioni più basse si registrano nel capoluogo con 1.727 €/m² e nella Val di Cornia con 1.663 €/m².

La città di Livorno è suddivisa in 17 zone OMI. Per quanto attiene le transazioni normalizzate dell'anno 2017, il solo comune di Livorno ha registrato 1.813 NTN con un incremento pari al 3,3% rispetto all'anno precedente. È da sottolineare la zona OMI E5 Gorgona Isola che presenta una singolarità in quanto caratterizzata da scarsa presenza di edificato residenziale ed è per gran parte del suo territorio sede carceraria (nell'anno in esame l'NTN è pari a 0). Anche nelle altre zone periferiche, nelle quali sono state registrate poche contrattazioni, le variazioni percentuali dell'NTN sono poco indicative, se considerate singolarmente.

Per quanto riguarda le quotazioni si registrano flessioni nelle zone OMI C2 e D1 rispettivamente del -1,7% e del -2,9%; mentre per le restanti zone si riscontra un leggero rialzo che ha determinato il lieve incremento complessivo per l'intero territorio comunale. La quotazione massima si registra nella zona OMI C6 ed è pari 2.183 €/m², quella minima 1.250 €/m² nella zona D1 mentre la quotazione media del capoluogo è pari a 1.743 €/m².

La provincia – Livorno

Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno

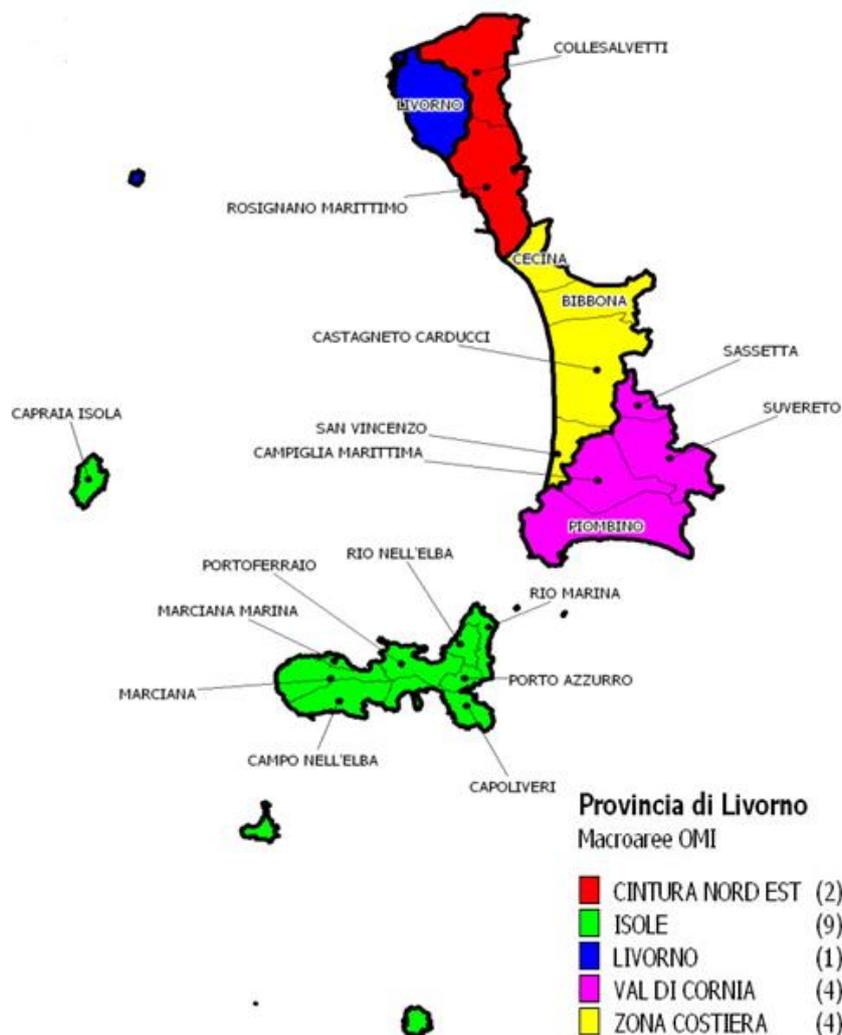


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Livorno

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Cintura Nord-Est	656	10,5%	15,3%	1,94%	0,18
Isole	456	1,1%	10,6%	1,31%	0,01
Val di Cornia	635	-5,8%	14,8%	2,05%	-0,13
Zona Costiera	736	2,7%	17,1%	1,89%	0,05
Livorno capoluogo	1.813	3,3%	42,2%	2,34%	0,07
Livorno Provincia	4.296	2,5%	100,0%	1,99%	0,04

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Livorno

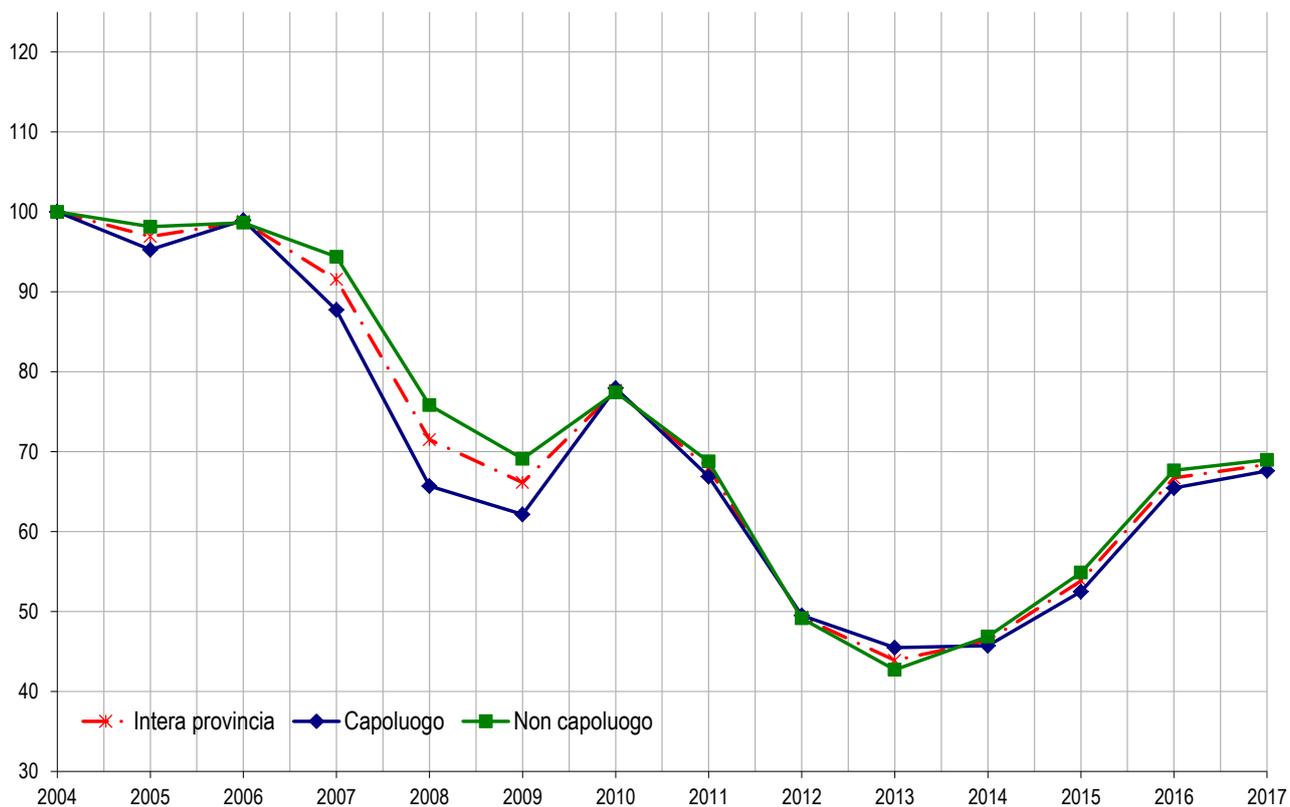


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Livorno

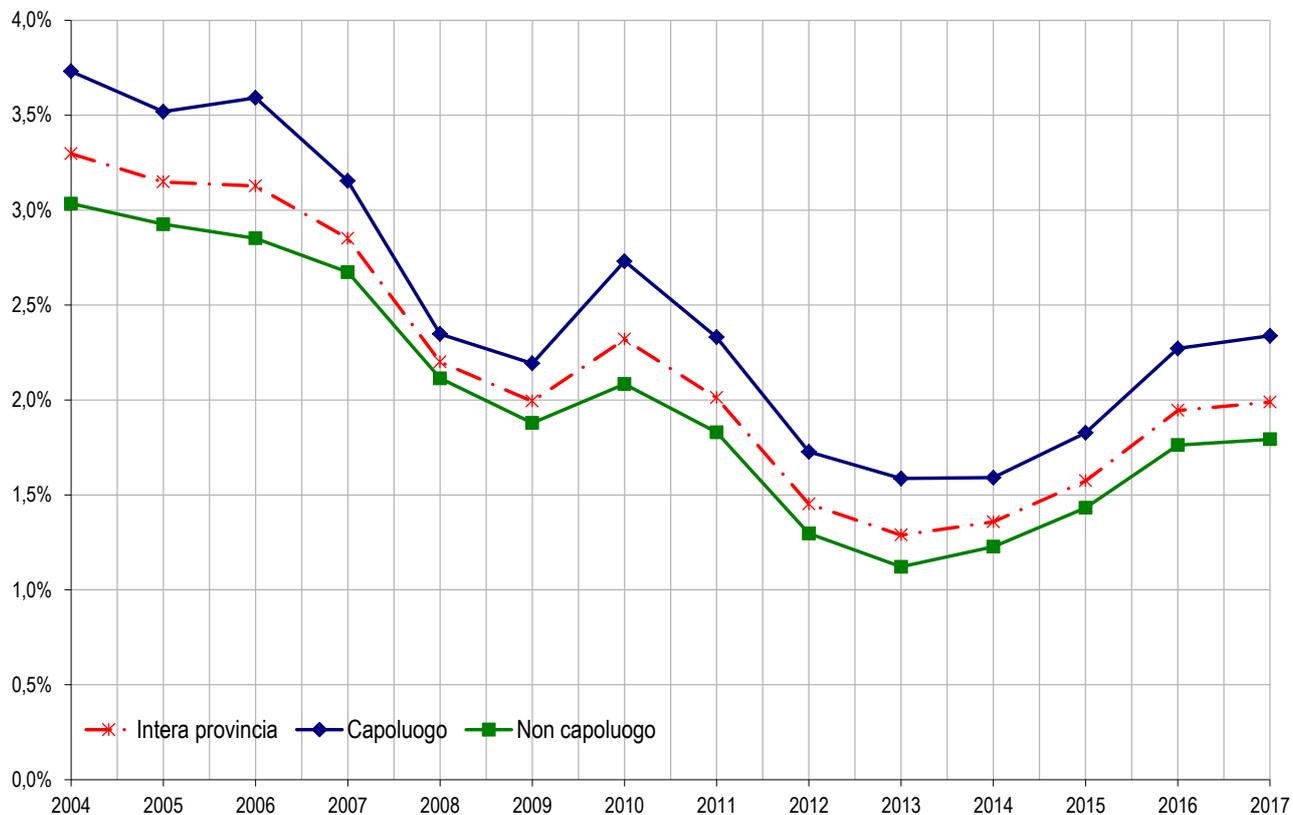
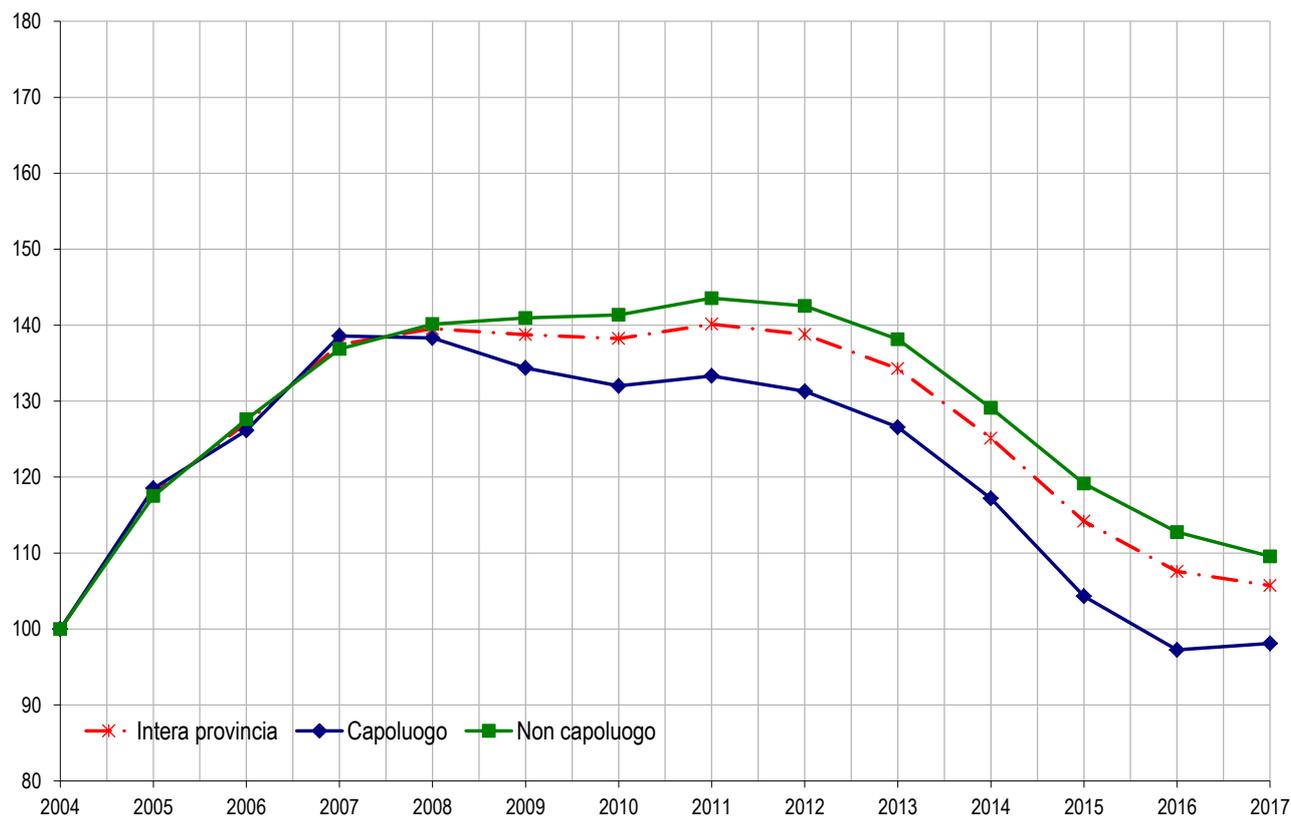


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Livorno

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Cintura Nord-Est	1.920	-4,0%	102,1
Isole	2.890	-2,2%	129,5
Val di Cornia	1.663	-5,2%	97,6
Zona costiera	2.097	-1,2%	103,8
LIVORNO Capoluogo	1.727	0,9%	98,1
LIVORNO Provincia	2.002	-1,7%	105,7

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Livorno



Il comune – Livorno

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Livorno

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	P.ZZA DEL MUNICIPIO P.ZZA DELLA REPUBBLICA P.ZZA CAVOUR	235	-5,8%	2,30%	1.758	0,7%
C2	RIONE GARIBALDI BARRIERA GARIBALDI VIA DELLE CATERATTE TORRETTA	160	14,8%	2,60%	1.425	-1,7%
C3	VIA GALILEI CISTERNONE OSPEDALE STAZIONE COTETO	379	-2,1%	2,63%	1.613	1,6%
C4	RIONE VENEZIA	53	52,2%	3,54%	1.438	0,9%
C5	VIA MONTEBELLO VIA ROMA VIA MARRADI CORSO MAZZINI	117	8,3%	2,51%	1.858	1,1%
C6	P.ZZA MASCAGNI ARDENZA M. QUERCIANELLA	230	-2,1%	2,21%	2.183	0,8%
C8	PIAZZA DELLA VITTORIA VIA DEL FAGIANO VIA CALZABIGI VIA BOCCACCIO VIA LIBERTA	224	-3,1%	2,40%	1.942	1,3%
D1	RIONI SORGENTI COREA SHANGAI FIORENTINA	99	38,5%	1,86%	1.250	-2,9%
D10	LA PADULETTA SANTO STEFANO	0	nd	0,00%	1.450	1,8%
D11	LIMONCINO FORNACETTE	8	39,2%	1,50%	1.550	1,6%
D12	ZONA A MONTE DI ANTIGNANO MONTENERO CASTELLACCIO	63	2,3%	2,13%	1.967	1,1%
D2	RIONI LA LECCIA SCOPAIA SALVIANO LA ROSA	117	-7,5%	1,72%	1.713	1,5%
D7	ARDENZA TERRA	88	26,8%	2,85%	1.675	1,5%
D8	PORTA A TERRA SUGHERE PADULA CORBOLONE	9	14,6%	1,46%	1.550	1,6%
D9	LOCALITA PICCHIANTI	27	16,9%	2,15%	1.625	1,6%
E5	GORGONA ISOLA	0	nd	0,00%	1.925	1,3%
R6	TERRITORIO INTERNO COLLINARE	3	-46,4%	1,07%	1.550	1,6%
nd		2	-	-	-	-
	LIVORNO	1.813	3,3%	2,34%	1.743	0,8%

FOCUS provinciale - Lucca

La provincia di Lucca è costituita da 33 comuni suddivisi in 5 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. In particolare per le macroaree denominate Garfagnana e Media Valle la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; la macroarea Piana di Lucca rispecchia un ambito già istituzionalizzato sotto forma di aggregazione di comuni omogenei; la Versilia raccoglie comuni caratterizzati dalla comune influenza subita dal litorale marino. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Lucca.

La Tabella 31 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2017 e pari a 3.863, in aumento rispetto all'anno precedente del 15,4%, superiore al tasso di crescita registrato su base regionale. L'analisi delle singole macroaree evidenzia un aumento generalizzato delle compravendite trainate dal +21,2% della Piana di Lucca, seguita dalla Versilia (16,0%), Lucca Capoluogo (13,8%), Media Valle (8,2%), e Garfagnana (8,0%).

Relativamente ai volumi delle compravendite la macroarea Versilia rimane il mercato più consistente e rappresenta poco meno della metà del mercato della provincia, seguita da Lucca Capoluogo con il 24,9%, e dalle altre macroaree che registrano percentuali inferiori. Ultima per volumi di compravendite risulta la Garfagnana con una percentuale del 4,2%.

I grafici riportati nella Figura 29 e nella Figura 30 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013.

Come mostrato dalla Tabella 32 la quotazione media della provincia risulta pari a 2.203 €/m² in calo del -2,69% rispetto al 2016. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea Versilia, che registra la diminuzione maggiore (-3,34%), e la Garfagnana che registra il calo minore pari a -1,12%. Lucca Capoluogo si attesta invece su -1,74%. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della Versilia con 3.000 €/m², mentre quelle più basse si registrano nella macroarea "Garfagnana con 1.056 €/m². La Figura 31 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2017 sia sostanzialmente in linea rispetto al *trend* di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

La Tabella 33 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 12 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Lucca.

Il numero delle compravendite registra un segno positivo del 13,8% rispetto al 2016, con 961 transazioni normalizzate. L'analisi di tale dato nelle varie zone OMI evidenzia un andamento abbastanza variabile dovuto, in alcuni casi, al ridotto numero di transazioni registrate. La quotazione media del comune di Lucca risulta pari a 2.084 €/m² in calo del 1,8% rispetto al 2016. Il valore massimo si registra nella zona OMI centrale B2 del comune e risulta essere pari a 2.850 €/m², in calo del 3,0% rispetto al 2016, mentre quello minimo si registra nelle zone rurali ed è pari a 1.550 €/m² in calo dello 0,5% rispetto al 2016.

La provincia – Lucca

Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca

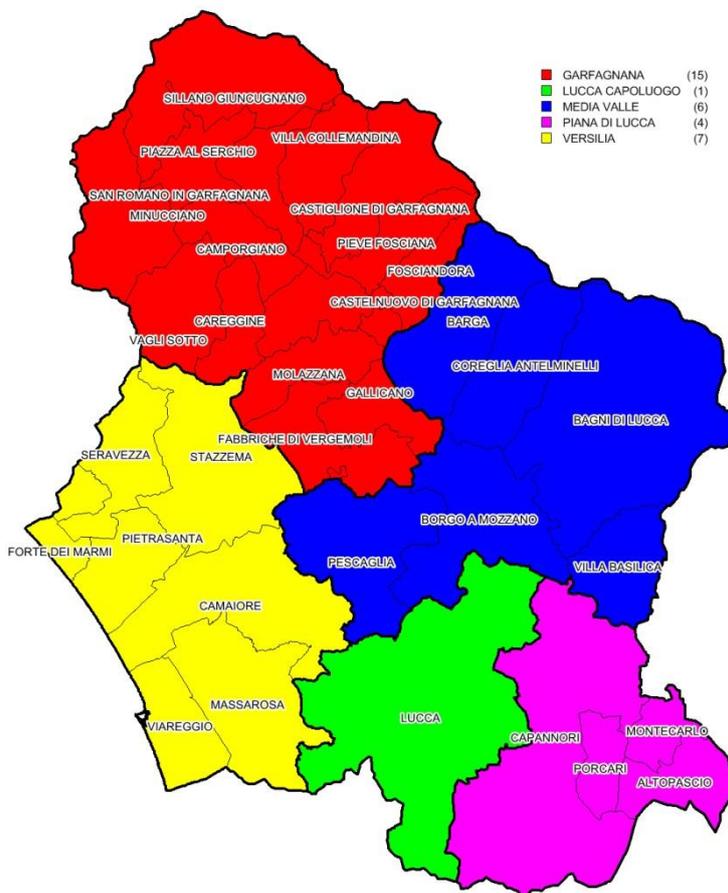


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Lucca

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Garfagnana	164	8,0%	4,2%	0,76%	0,05
Media valle	231	8,2%	6,0%	0,98%	0,07
Piana di Lucca	634	21,2%	16,4%	1,78%	0,30
Versilia	1.873	16,0%	48,5%	1,71%	0,23
LUCCA Capoluogo	961	13,8%	24,9%	2,01%	0,24
LUCCA Provincia	3.863	15,4%	100,0%	1,62%	0,21

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lucca

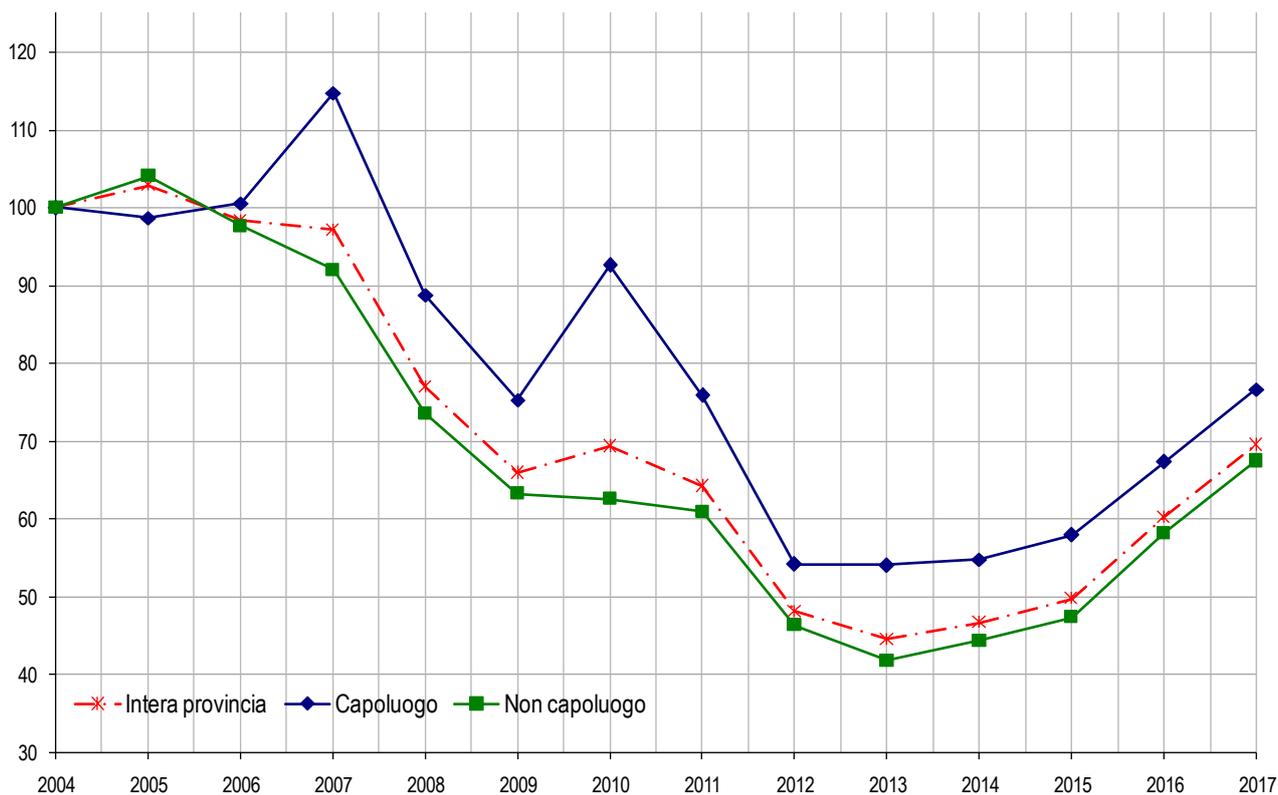


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lucca

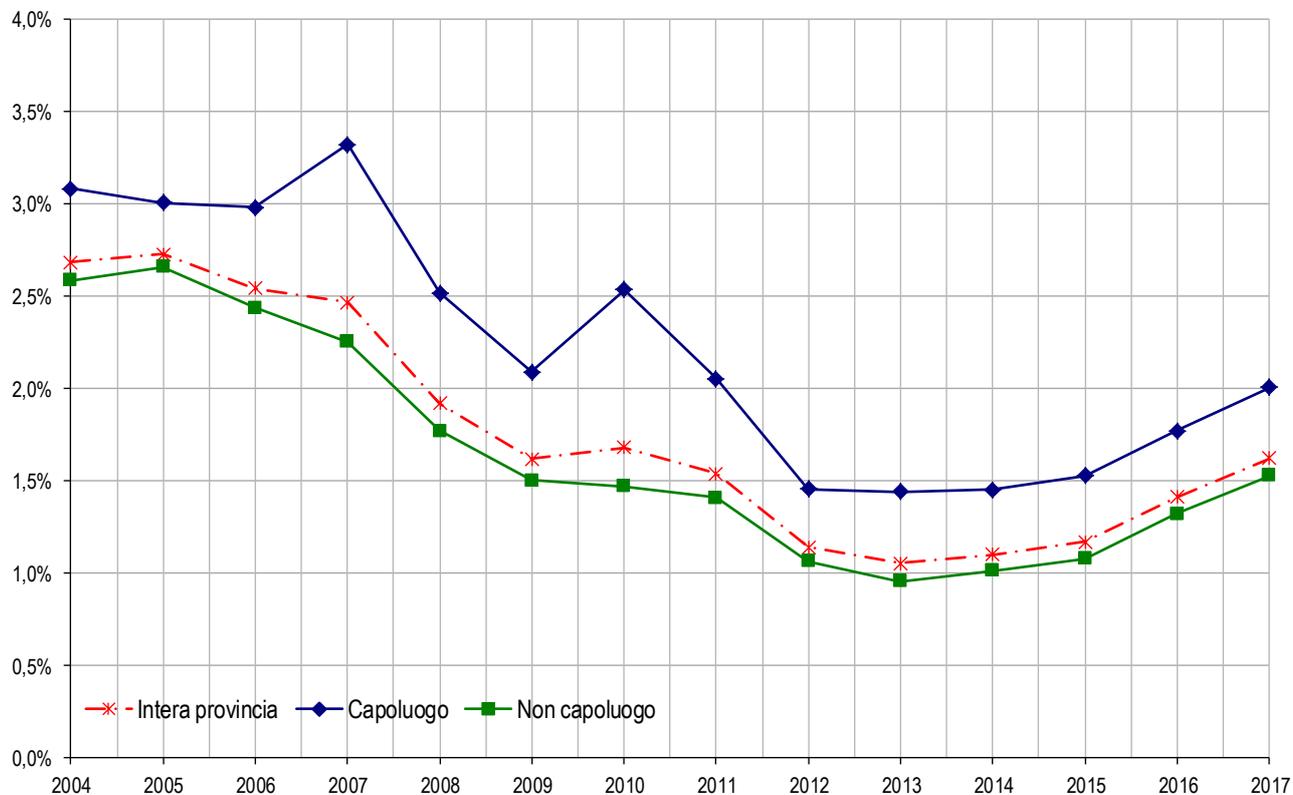
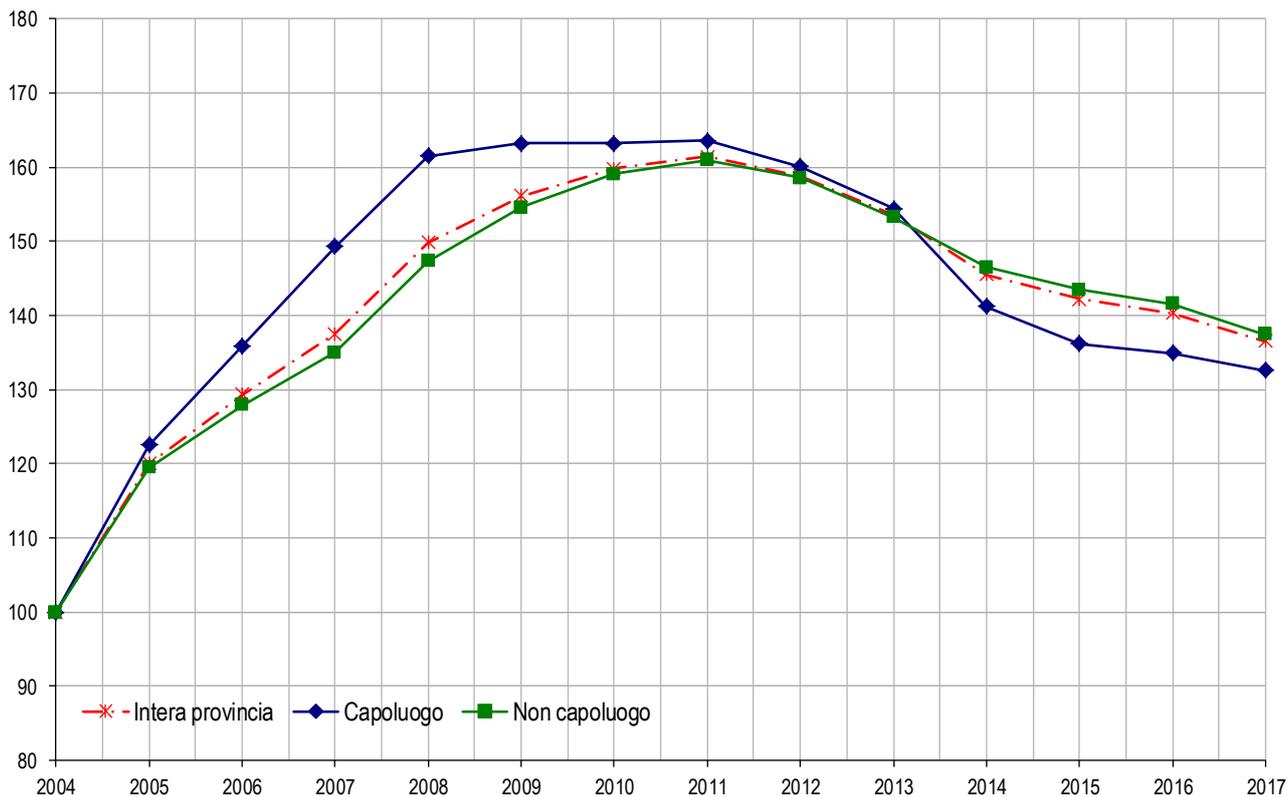


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Lucca

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Garfagnana	1.056	-1,1%	156,5
Media valle	1.197	-1,9%	143,6
Piana di Lucca	1.505	-1,3%	125,6
Versilia	3.000	-3,3%	137,9
LUCCA Capoluogo	1.915	-1,7%	132,5
LUCCA Provincia	2.203	-2,7%	136,6

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lucca



Il comune – Lucca

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Lucca

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO (PARTE MENO PREGIATA)	120	-9,9%	2,32%	2.650	-3,0%
B2	CENTRO, V.ROMA, V.BECCHERIA, PARTE V.S.PAOLINO, P.NAPOLEONE, P.S.GIUSTO, V.S.CROCE, P.S.MICHELE, P. ANFITEATRO, P.S.FREDIANO, V.FILLUNGO,	31	4,5%	3,29%	2.850	-3,0%
C1	BORGO GIANNOTTI, S. MARCO, ARANCIO, S. FILIPPO, S. CONCORDIO, S. ANNA	145	29,0%	2,52%	2.146	-1,0%
D1	MONTUOLO, S. ANGELO, ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO, SS ANNUNZIATA, S. CASSIANO S. PIETRO A VICO, NAVE, S. MARCO PARTE	446	19,0%	2,16%	2.083	-1,6%
D2	S. ALESSIO, PIEVE S. STEFANO, S. MARTINO IN VIGNALE, MUTIGLIANO, CAPPELLA, ARSINA, MONTE S. QUIRICO, VALLE BUIA, CARIGNANO	48	8,7%	1,40%	2.013	-3,0%
D3	MUGNANO, SORBANO, GATTAIOLA, FAGNANO	28	104,9%	2,34%	1.979	-1,5%
D4	PONTE A MORIANO, AQUILEA, SALTOCCHIO, S. GEMIGNANO, SESTO M., S. STEFANO M., S. LORENZO M., S. QUIRICO M.	38	8,5%	1,42%	1.833	-3,1%
E1	PIAGGIONE, VINCIANA, OMBREGLIO, S. PANCRAZIO, CHIATRI, STABBIANO, VECOLI, PIAZZANO, S. MACARIO IN MONTE, PIEVE S. STEFANO	24	-14,4%	1,16%	1.538	-2,1%
E2	BALBANO, NOZZANO, MAGGIANO, S. MARIA COLLE, P. S. PIETRO, S. MACARIO PIANO, CARIGNANO, S. MARIA GIUDICE, MASSA PISANA, CERASOMMA	77	6,7%	1,33%	1.792	-0,5%
R1	ZONA RURALE	3	200,0%	2,70%	1.550	-0,5%
R2	ZONA RURALE	1	nd	1,22%	1.550	-0,5%
R3	ZONA RURALE	0	nd	0,00%	1.550	-0,5%
	LUCCA	961	13,8%	2,01%	2.084	-1,8%

FOCUS provinciale – Massa Carrara

La provincia di Massa Carrara è costituita da 17 comuni suddivisi in 5 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico del territorio). In particolare, per le macroaree Alta Lunigiana e Bassa Lunigiana, la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; la macroarea Sud-Ovest rispecchia la posizione geografica oltre che definire un ambito di aggregazione di due comuni omogenei per caratteristiche socio-economiche; la macroarea Montignoso coincide con l'unico comune a sud del capoluogo. Infine la macroarea Massa Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Massa.

La Tabella 34 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN della provincia registrato nel 2017 e pari a 1.605, con un leggero incremento percentuale rispetto all'anno precedente del 2,9%, al di sotto del dato medio regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un incremento delle compravendite rispetto al 2016, tranne che nella macroarea Alta Lunigiana, dove si rileva un calo del 8,4%. Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nella macroarea denominata Area sud-ovest (598 NTN). L'NTN del comune capoluogo è 551 che corrisponde al 34,3% del mercato provinciale; seguono le restanti macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni minori, ovvero Bassa Lunigiana (202 NTN), Alta Lunigiana (170 NTN) e Montignoso (85 NTN).

I grafici riportati nella Figura 33 e nella Figura 34 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano superiori a quelli del 2013 ma, negli ultimi quattro anni osservati, risultino sostanzialmente stazionari.

Come mostrato in Tabella 35 la quotazione media provinciale risulta pari a 1.711 €/m², in calo del 1,75% rispetto al 2016. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi l'Area Sud-Ovest, che registra la diminuzione maggiore (-2,27%), e il Capoluogo, che registra la minore (-1,33%).

In valore assoluto le quotazioni medie più alte sono quelle di Massa Capoluogo con 2.259 €/m² e di Montignoso con 2.217 €/m² mentre quelle più basse si registrano nella macroarea dell'Alta Lunigiana (1.022 €/m²) e della Bassa Lunigiana (1.059 €/m²). La Figura 35 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2017 sia in linea con il *trend* di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

La Tabella 36 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 9 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Massa. L'analisi delle singole zone OMI evidenzia andamenti disomogenei del NTN con diminuzioni nella fascia centrale e semicentrale (zone OMI B1, C1) e periferica (zone OMI D3 e D4), mentre si registrano incrementi lungo la fascia costiera. Infine si rileva un valore positivo (+24,6%) nella zona R1 (zona Pedemontana e Montana), sebbene tale dato sia poco significativo a causa del ridotto numero di transazioni registrate.

In riferimento alle transazioni normalizzate, il comune di Massa ha registrato 551 NTN con un incremento del 5,0% rispetto all'anno precedente, superiore alla media provinciale.

La quotazione media comunale è pari a 2.322 €/m² e risulta in calo del 1,3% rispetto al 2016. Quasi tutte le zone OMI registrano un calo delle quotazioni, tranne le zone C1 "S. Carlo-circodario del centro fino all'autostrada" ed E3 "Marina di Massa", dove si evidenzia una stazionarietà. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI E4 "Ronchi-Poveromo" pari a 2.842 €/m² e della zona OMI E3 "Marina di Massa" pari a 2.763 €/m², la quotazione più bassa si registra nella zona R1 "Zona Montana e Pedemontana" pari a 1.397 €/m².

La provincia – Massa Carrara

Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara

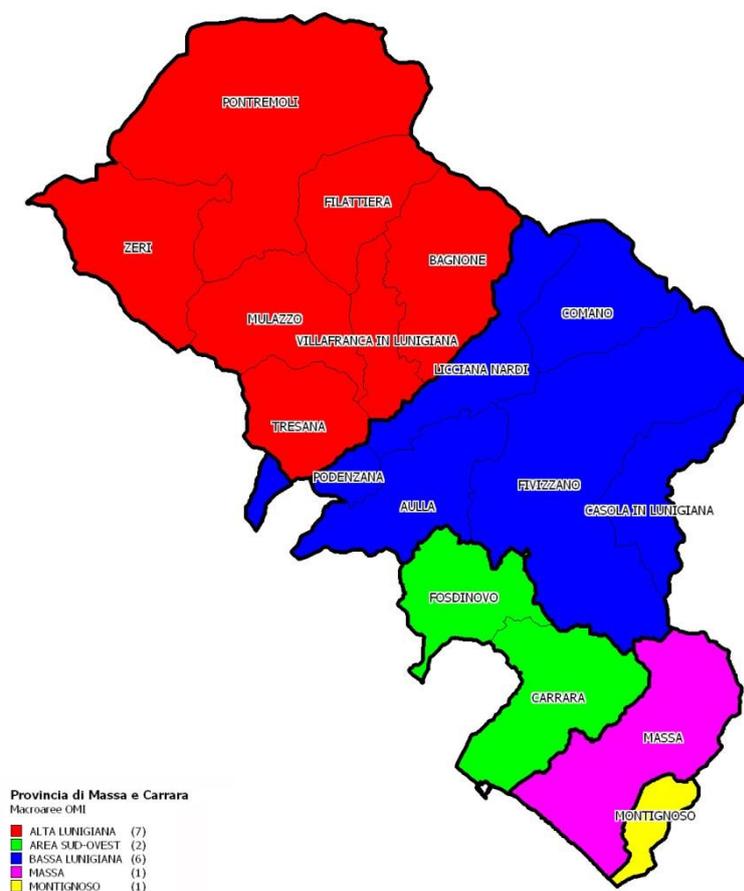


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Massa Carrara

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Alta Lunigiana	170	-8,4%	10,6%	0,74%	-0,07
Area Sud-Ovest	598	2,1%	37,2%	1,52%	0,03
Bassa Lunigiana	202	4,6%	12,6%	0,91%	0,03
Montignoso	85	19,2%	5,3%	1,15%	0,18
MASSA Capoluogo	551	5,0%	34,3%	1,35%	0,06
MASSA-CARRARA Provincia	1.605	2,9%	100,0%	1,21%	0,03

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Massa Carrara

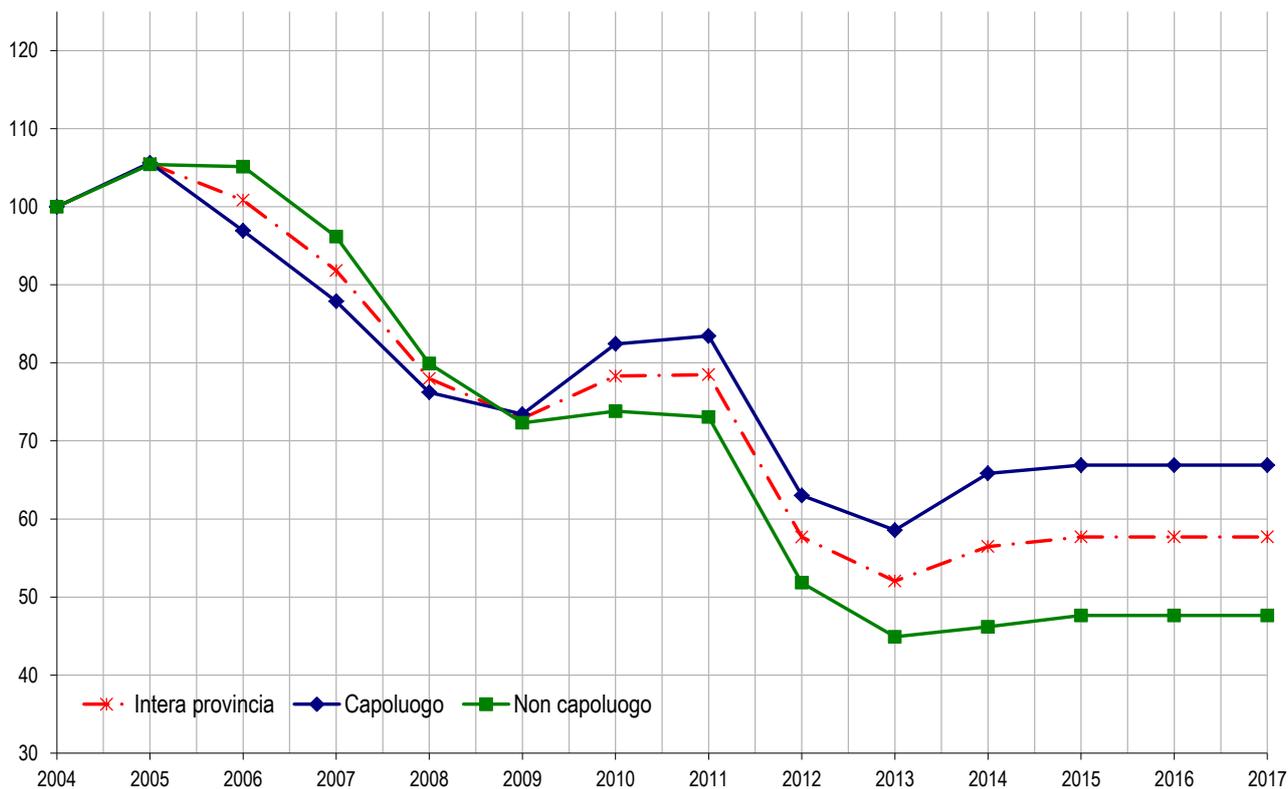


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Massa Carrara

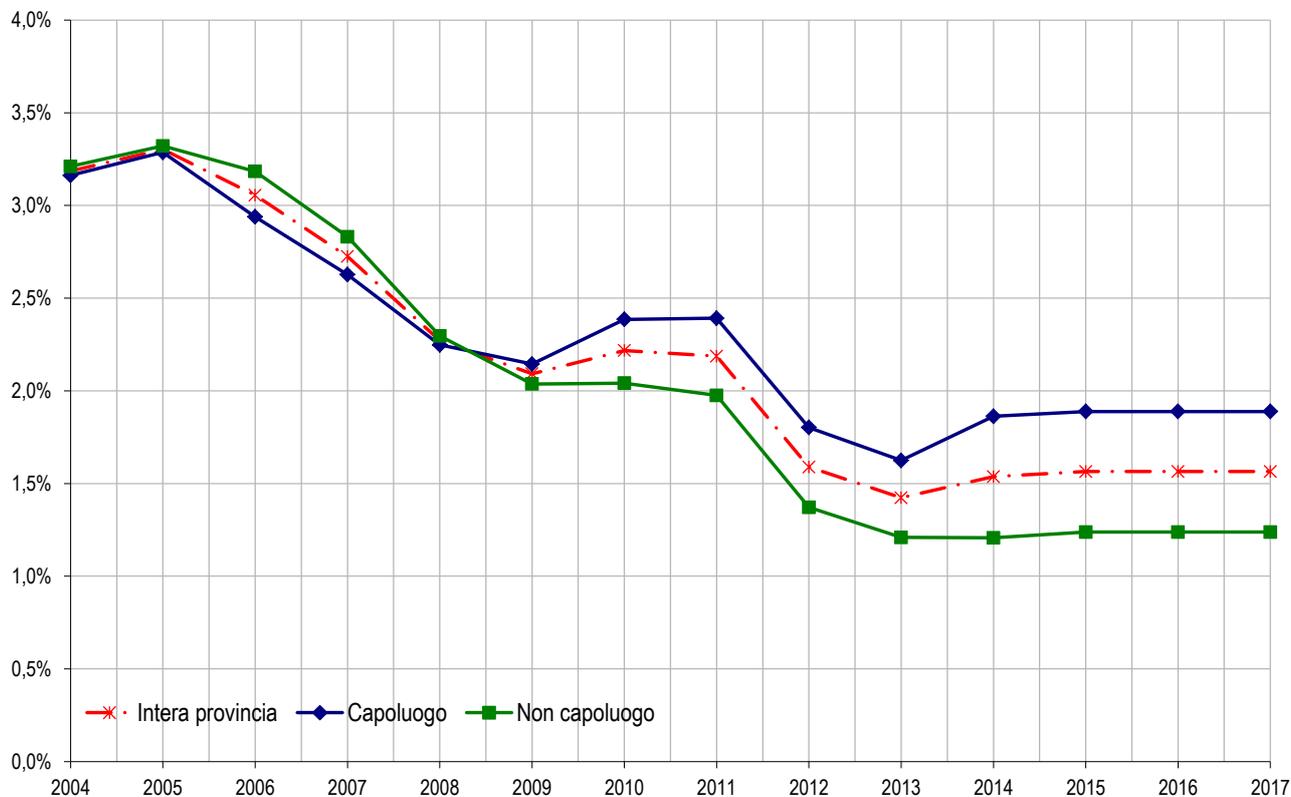
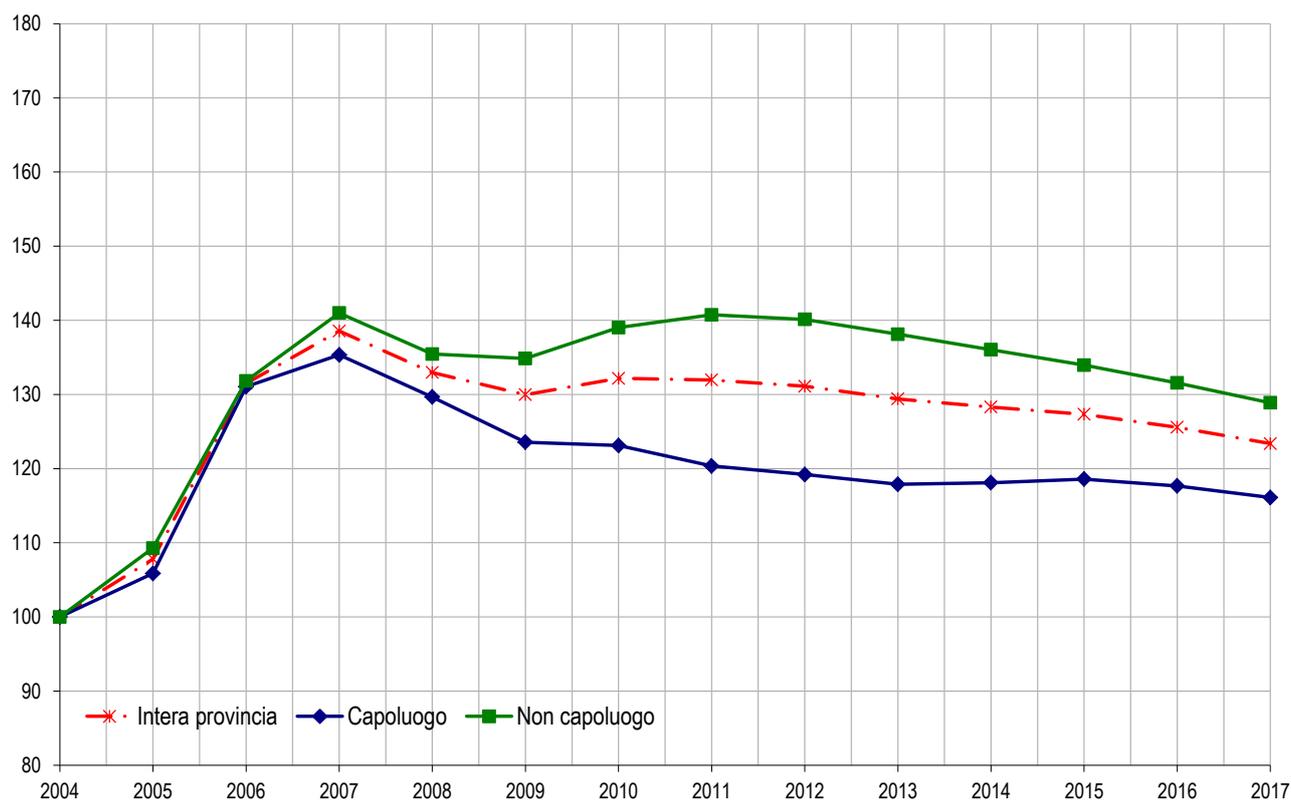


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Massa Carrara

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Alta Lunigiana	1.022	-1,6%	115,6
Area sud-ovest	1.821	-2,3%	139,0
Bassa Lunigiana	1.059	-2,1%	130,5
Montignoso	2.217	-1,4%	110,0
MASSA Capoluogo	2.259	-1,3%	116,1
MASSA CARRARA Provincia	1.711	-1,7%	123,4

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Massa Carrara



Il comune – Massa

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Massa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO CITTA'	126	-10,1%	1,50%	2.204	-4,2%
C1	S.CARLO-CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOSTRADA	88	-12,6%	1,05%	2.372	0,1%
D1	PIANURA LATO MONTIGNOSO	31	4,4%	1,15%	2.559	-1,8%
D3	ROMAGNANO-CANDIA-CASTAGNARA	20	-46,9%	0,72%	1.988	-1,0%
D4	INDUSTRIALE APUANA	5	-2,2%	1,15%	1.581	-2,7%
E2	PARTACCIA-BONDANO-RICORTOLA	55	26,0%	1,24%	2.092	-1,6%
E3	MARINA DI MASSA	181	36,3%	2,01%	2.763	0,0%
E4	RONCHI-POVEROMO	21	37,0%	1,22%	2.842	-0,9%
R1	ZONA MONTANA E PEDEMONTANA	23	24,6%	0,79%	1.397	-2,2%
	MASSA	551	5,0%	1,35%	2.322	-1,3%

FOCUS provinciale – Pisa

La provincia di Pisa è attualmente costituita da 37 comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata in base alla omogeneità di alcuni parametri fondamentali, quali le caratteristiche geografiche, sociali, economiche, infrastrutturali ed immobiliari.

La macroarea Capoluogo coincide con il perimetro del comune di Pisa mentre l'Area Pisana è costituita dai comuni che circondano, senza soluzione di continuità, il capoluogo. A seguire troviamo la Valdera, insieme di comuni nella pianura del fiume Era. Il Comprensorio del cuoio è il distretto industriale conciario della Toscana che da Pisa si estende verso la provincia di Firenze. Le Colline Pisane e la Val di Cecina Ovest rappresentano la parte di territorio prevalentemente collinare posizionato a ridosso della provincia di Livorno. Infine, la Val di Cecina Est si estende lungo il corso del fiume Cecina nella parte meridionale della provincia di Pisa.

La Tabella 37 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2017 che risulta per l'intera provincia pari a 4.460, in aumento rispetto all'anno precedente del 6,4%, in linea con il *trend* regionale. Il numero delle compravendite nel settore residenziale risulta ancora in crescita ma con minore intensità rispetto all'anno precedente.

L'esame delle singole macroaree denota un andamento non omogeneo dell'NTN; le aree più attive risultano le Colline Pisane (15,2%) e l'Area Pisana (14,4%), seguite dalla Valdera (8,7) e dal Comprensorio del Cuoio (7,3%). Il Capoluogo risulta pressoché stazionario mentre nella macroarea Val di Cecina Est è stata registrata una diminuzione delle compravendite pari al 4,2%.

Per quanto riguarda i volumi delle compravendite, Pisa rimane il mercato più consistente, con il 30,6% del mercato della provincia, seguito da Valdera (27,5%) e Area Pisana (22,1%).

I grafici riportati nella Figura 37 e nella Figura 38 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento dal 2013 nell'intera provincia e nell'insieme dei comuni, escluso il capoluogo in cui tali valori risultano sostanzialmente stazionari.

Come mostrato dalla Tabella 38 la quotazione media risulta pari a 1.557 €/m² in calo dell'1,48% rispetto al 2016. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Pisa Capoluogo con 2.048 €/m² mentre quelle più basse si registrano nella Val di Cecina Est (1.250 €/m²). Le variazioni delle quotazioni rispetto al 2016 nelle varie macroaree sono in linea con il valore medio provinciale, salvo che nella macroarea Val di Cecina Est dove le quotazioni risultano stabili.

La Figura 39 evidenzia come a fronte della crescita dell'NTN sopra indicata sia stata registrata, per il 2017, una riduzione delle quotazioni in linea con il *trend* di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 39 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 15 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Pisa.

In riferimento alle transazioni normalizzate, il comune di Pisa ha registrato 1.367 NTN, quantità praticamente invariata rispetto all'anno precedente, in controtendenza rispetto alla media provinciale. Tale stazionarietà deriva, però, da un dato estremamente variabile nelle singole zone. Fra le zone del capoluogo, la zona OMI con il maggior numero di transazioni in valore assoluto è risultata, anche per il 2017, la zona D1.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI B2 – Lungarni, pari a 2.683 €/m² mentre quelle più basse si registrano nella zona E1 – zona industriale e artigianale con 1.675 €/m². La quotazione media del comune è pari a 2.035 €/m² in lieve calo (-1,7%) rispetto all'anno precedente. Le diminuzioni registrate in tutte le zone OMI sono sostanzialmente in linea con il dato medio.

La provincia – Pisa

Figura 36: Macroaree provinciali di Pisa



Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pisa

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Area Pisana	984	14,4%	22,1%	2,05%	0,25
Colline Pisane	114	15,2%	2,6%	1,71%	0,21
Comprensorio del cuoio	490	7,3%	11,0%	1,58%	0,10
Val di Cecina Est	179	-4,2%	4,0%	1,20%	-0,06
Val di Cecina Ovest	99	3,1%	2,2%	1,51%	0,04
Valdera	1.229	8,7%	27,5%	2,06%	0,16
PISA Capoluogo	1.367	0,1%	30,6%	2,46%	0,00
PISA Provincia	4.460	6,4%	100,0%	2,00%	0,11

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pisa

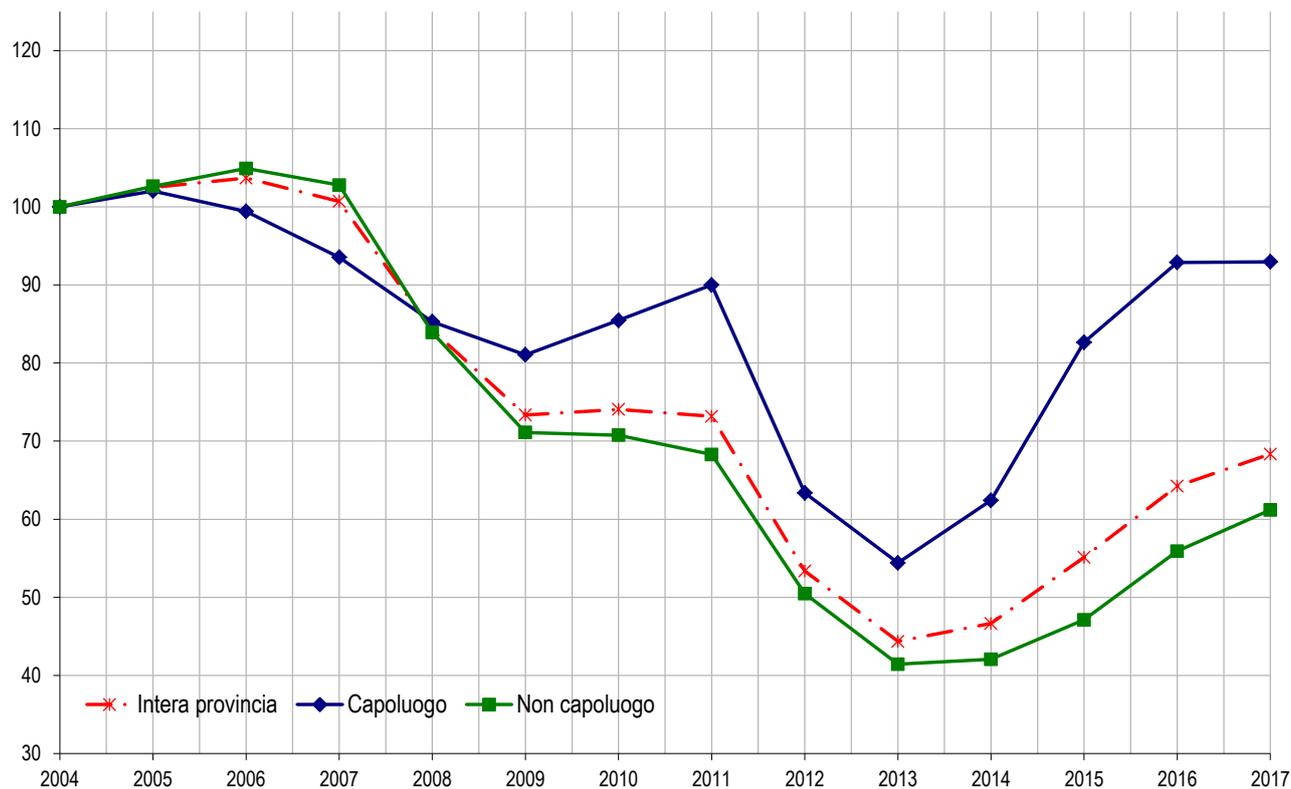


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pisa

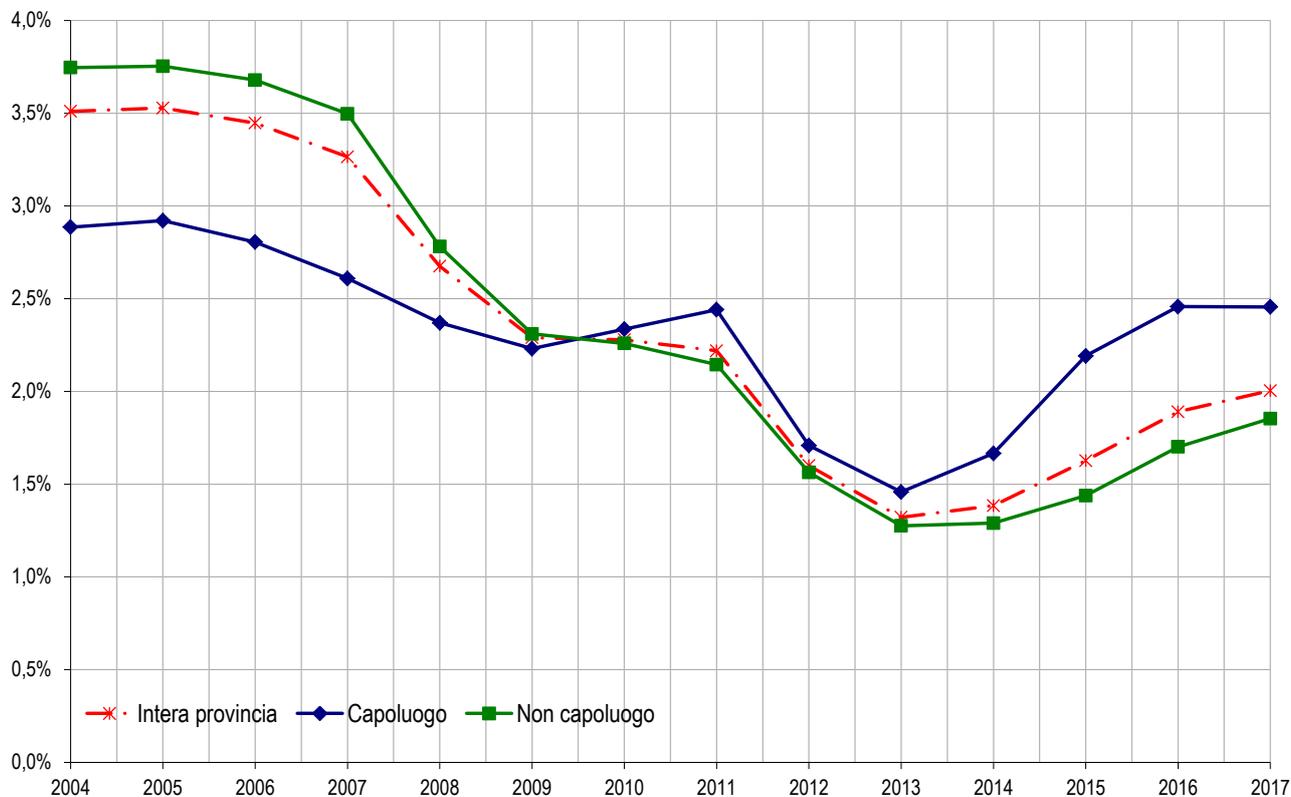
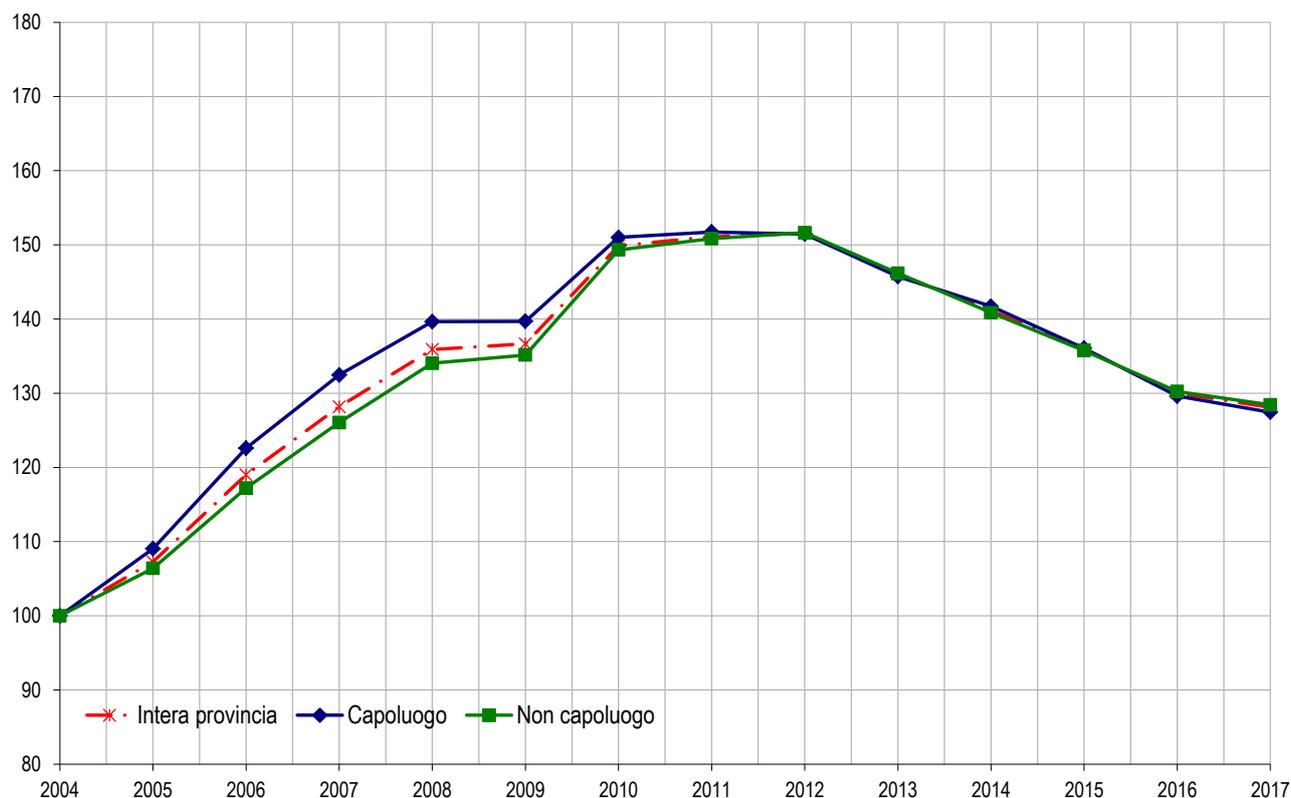


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Pisa

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Area Pisana	1.560	-1,7%	132,0
Colline Pisane	1.244	-1,9%	123,6
Comprensorio del cuoio	1.355	-1,2%	126,8
Val di Cecina Est	1.250	0,1%	131,4
Val di Cecina Ovest	1.558	-1,5%	134,5
Valdera	1.315	-1,5%	125,2
PISA Capoluogo	2.048	-1,7%	127,4
PISA Provincia	1.557	-1,5%	128,1

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pisa



Il comune – Pisa

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Pisa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO NORD QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	102	-15,7%	2,16%	2.292	-1,4%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	18	-39,9%	2,06%	2.683	-1,4%
B3	CENTRO STORICO SUD QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	94	11,5%	3,08%	2.283	-1,4%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	193	23,4%	2,50%	1.992	-1,4%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	253	7,8%	2,65%	1.792	-1,8%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	20	-14,9%	1,79%	1.796	-1,6%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	192	-8,0%	2,46%	1.896	-1,7%
D4	ZONE: PIAGGE, S. MICHELE	47	-44,7%	6,37%	2.254	-1,8%
D5	ZONA PORTA A LUCCA	60	-18,8%	1,83%	2.254	-2,9%
D6	ZONA BARBARICINA	67	1,3%	1,84%	2.046	-1,8%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	5	-28,6%	1,50%	1.675	-2,0%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	195	6,5%	2,60%	2.304	-1,6%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	77	19,9%	2,49%	1.767	-1,4%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	34	66,2%	2,26%	1.767	-1,4%
R1	FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	11	29,4%	1,48%	1.850	-1,3%
	PISA	1.367	0,1%	2,46%	2.035	-1,7%

FOCUS provinciale – Pistoia

La provincia di Pistoia dall'anno 2017 è costituita da 20 comuni suddivisi in 6 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. Nel 2017 infatti, quattro comuni della montagna pistoiese si sono uniti dando origine a due nuovi comuni, Abetone Cutigliano e San Marcello Piteglio.

La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. La perimetrazione delle macroaree Area dell'Ombrore Pistoiese, Colline del Montalbano, Area Valdinievole e quella della Montagna Pistoiese, ricalca la storica identità geografica. Costituisce macroarea distinta il comune di Sambuca Pistoiese in quanto non direttamente confinante con gli altri comuni della montagna. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Pistoia.

La Tabella 40 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrate nel 2017, pari a 2.440, in aumento rispetto all'anno precedente del 7,2%, in linea con l'incremento registrato su base regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti disomogenei, positiva risulta Pistoia Capoluogo (+12,1%), l'Area Valdinievole (+10,0%) e Colline Montalbano (+8,5%). Valori minori sono stati osservati per l'Area dell'Ombrore P/se (+2,5%) mentre risultano in diminuzione le compravendite per la Montagna Pistoiese (-11,2%) e Sambuca Pistoiese (-10,4%).

Relativamente ai volumi delle compravendite Pistoia capoluogo rimane uno dei mercati più consistenti (33,1%) insieme con l'Area Valdinievole (36,1%) e l'Area dell'Ombrore P/se (21,2%), mentre le altre macroaree sono caratterizzate da volumi minori con percentuali che variano dallo 0,8% al 5,9%.

I grafici riportati nella Figura 41 e nella Figura 42 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento dal 2013, al pari di quanto osservato su base regionale.

Come mostrato dalla Tabella 41 la quotazione media risulta pari a 1.511 €/m² in calo del -3,16% rispetto al 2016. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che sono compresi fra quelli della macroarea Colline Montalbano che registra una crescita del 0,28% e l'Area dell'Ombrore e l'Area Valdinievole, nelle quali le quotazioni sono scese rispettivamente del 3,48% e del 3,35%. Pistoia Capoluogo registra la diminuzione maggiore pari al -3,55%.

In valore assoluto la quotazione più alta è quella dell'Area dell'Ombrore Pistoiese con 1.671 €/m² seguita dalla Montagna Pistoiese €/m² 1.522, Colline Montalbano €/m² 1.550, Area Valdinievole 1.495 €/m² e da Pistoia capoluogo €/m² 1.442. La quotazione più bassa è registrata a Sambuca Pistoiese con 1.164 €/m².

La Figura 43 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2017 sia in linea con il *trend* di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 42 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 12 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Pistoia.

Il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2017 per il Comune di Pistoia è pari a 807 in aumento rispetto all'anno precedente del 12,1%. L'andamento nelle varie zone OMI è disomogeneo, con valori più elevati nelle zone E1, E2, B1 e con picchi negativi nelle zone D3 e E4, influenzati anche dal ridotto numero di transazioni registrate in queste zone.

La quotazione media per Pistoia è di 1.536 €/m² con una variazione in diminuzione rispetto al 2016 pari a -5,3%. Nelle zone OMI del comune la quotazione media più elevata si registra in zona B2 con 1.908 €/m² e la minima in zona E5 con 858 €/m². La variazione annuale delle quotazioni medie risulta negativa per la maggior parte delle zone OMI, ad eccezione delle zone B2 (+3,2%) e delle zone E4 (+7,3%) ed E5 (+2,5%) che tuttavia sono statisticamente poco significative per il ridotto valore di NTN.

La provincia – Pistoia

Figura 40: Macroaree provinciali di Pistoia

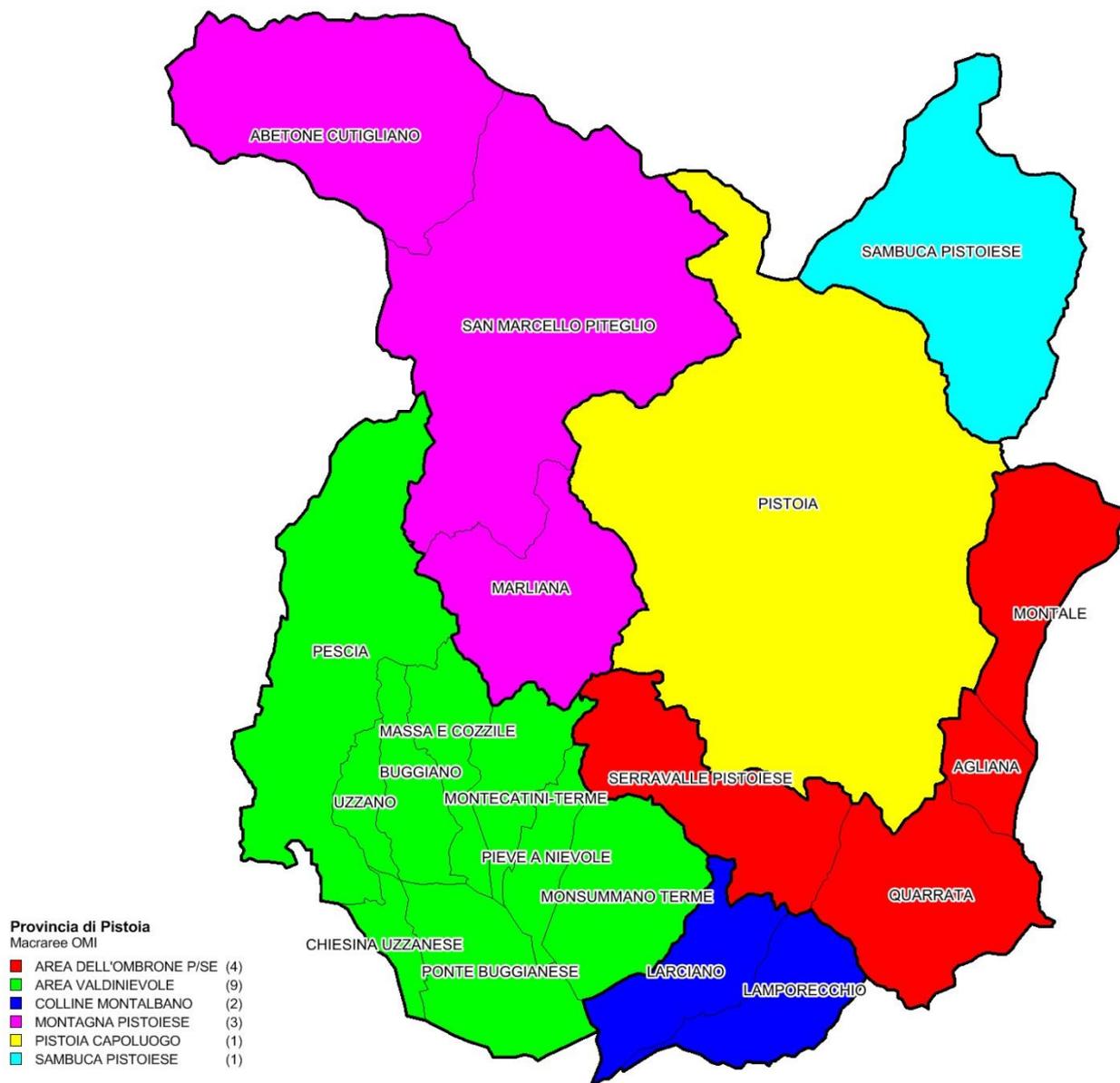


Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pistoia

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Area dell'Ombrone P/se	517	2,5%	21,2%	1,78%	0,04
Area Valdinievole	882	10,0%	36,1%	1,61%	0,14
Colline Montalbano	69	8,5%	2,8%	0,94%	0,07
Montagna Pistoiese	145	-11,2%	5,9%	0,86%	-0,11
Sambuca Pistoiese	20	-10,4%	0,8%	0,66%	-0,08
PISTOIA Capoluogo	807	12,1%	33,1%	1,71%	0,18
PISTOIA Provincia	2.440	7,2%	100,0%	1,54%	0,10

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pistoia

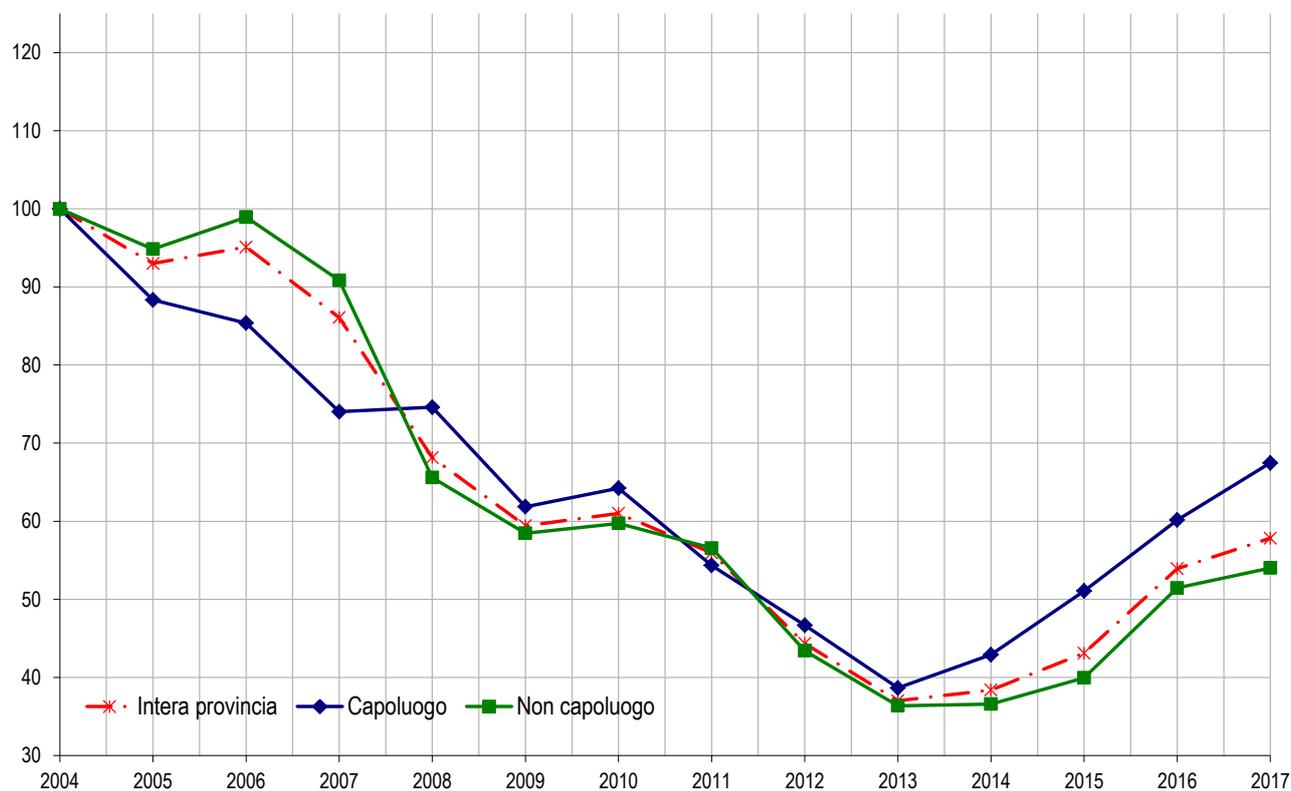


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pistoia

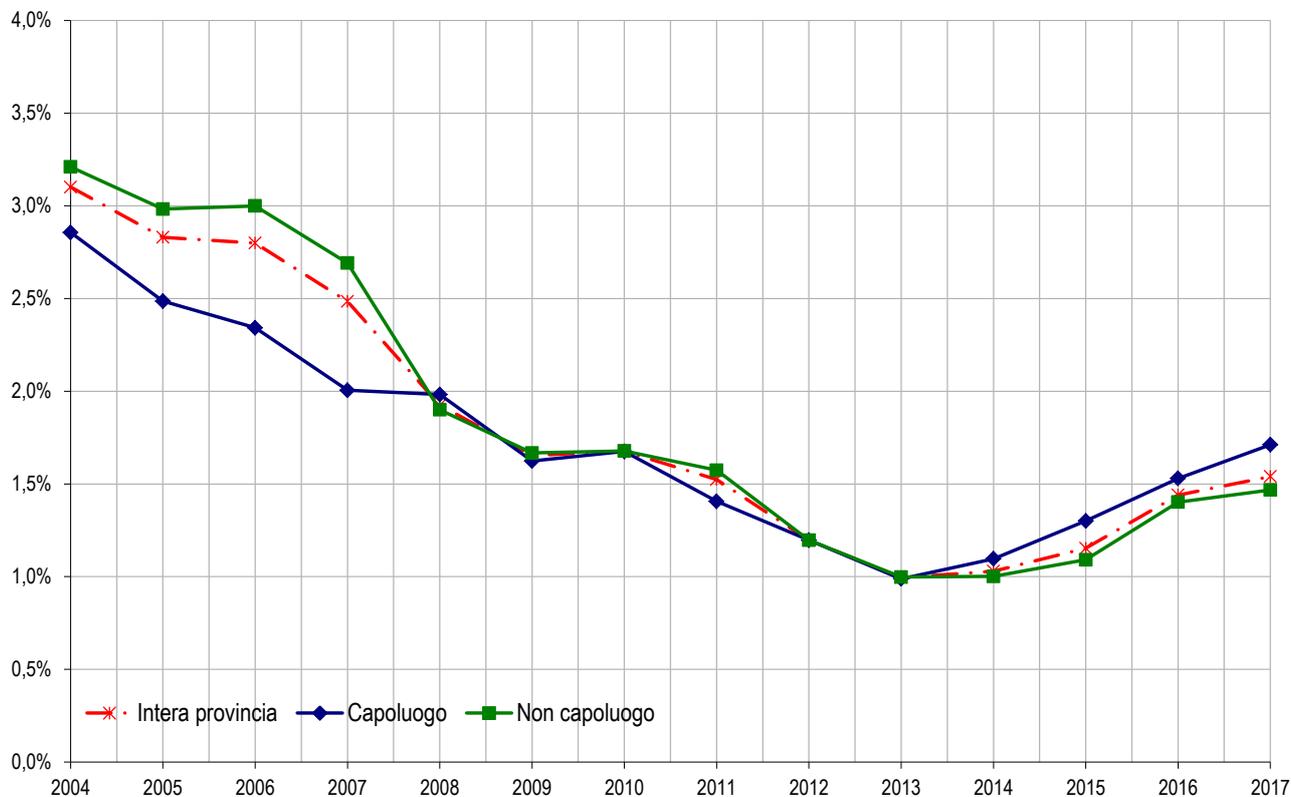
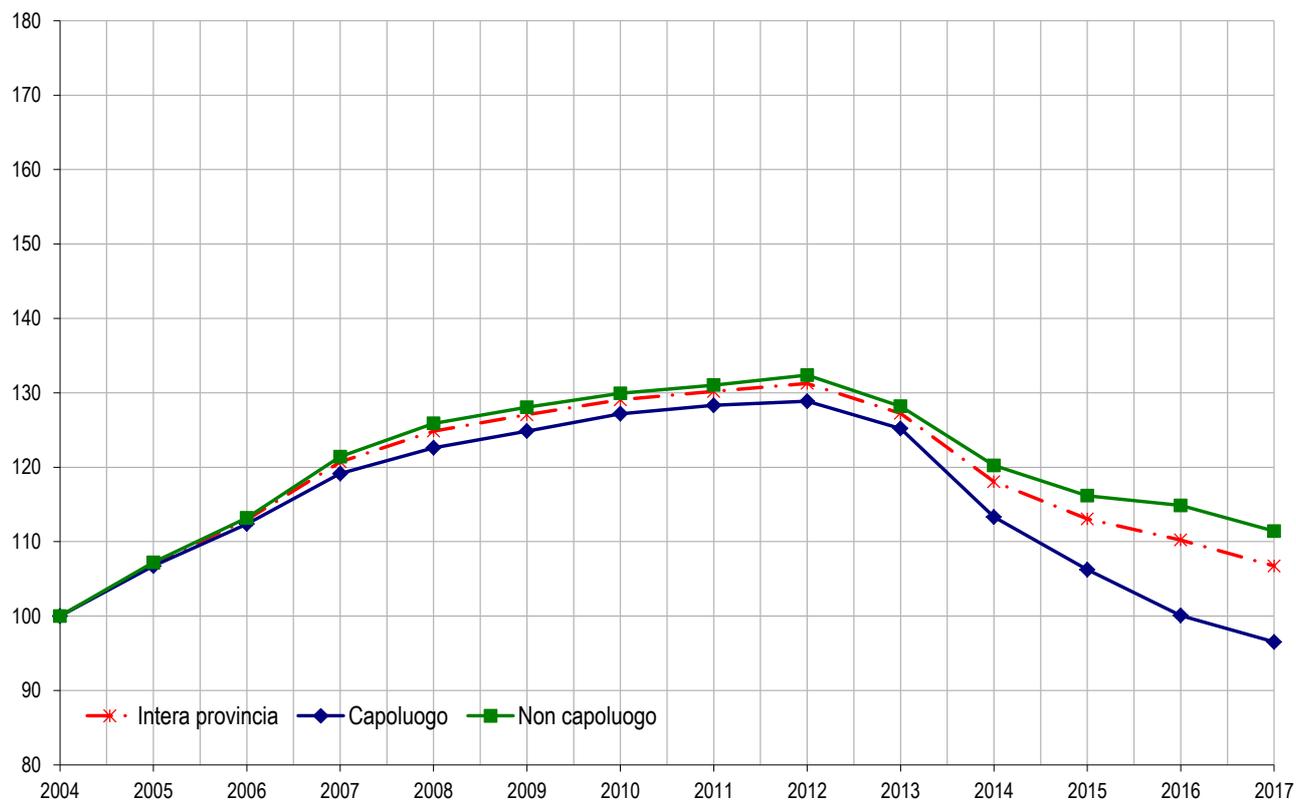


Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Pistoia

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Area dell'Ombrone P/se	1.671	-3,5%	109,0
Area Valdinievole	1.495	-3,3%	106,0
Colline Montalbano	1.550	0,3%	130,1
Montagna Pistoiese	1.522	-2,6%	127,6
Sambuca Pistoiese	1.164	-1,7%	124,8
PISTOIA Capoluogo	1.442	-3,5%	96,5
PISTOIA Provincia	1.511	-3,2%	106,7

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pistoia



Il comune – Pistoia

Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Pistoia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO (INTERNO ALLE MURA URBANE)	74	14,8%	2,06%	1.625	-3,3%
B2	SALA-BUOZZI-CINO-CAVOUR	38	4,2%	2,16%	1.908	3,2%
C1	DESIDERI-STADIO-PERTINI	133	6,7%	2,24%	1.617	-3,0%
D1	ADUA-DALMAZIA-MARINO MARINI	132	4,7%	1,76%	1.663	-6,6%
D2	SANT'AGOSTINO	4	49,8%	1,10%	1.550	-2,4%
D3	VERGINE-FAGIOLO-SPERONE	43	-17,0%	1,49%	1.517	-9,5%
E1	FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA	273	15,7%	1,65%	1.592	-6,1%
E2	FRAZIONI DI BASSA COLLINA	59	45,1%	1,39%	1.250	-10,2%
E3	FRAZIONI DI ALTA COLLINA	33	61,8%	1,22%	1.142	-2,1%
E4	CIREGLIO-LE PIASTRE	6	-10,2%	0,91%	1.194	7,3%
E5	FRAZIONI MONTANE	13	12,8%	1,17%	858	2,5%
R1	ZONA RURALE A NORD DEL TERRITOTIO COMUNALE	0	nd	0,00%	nd	nd
nd		1	-	-	-	-
	PISTOIA	807	12,1%	1,71%	1.536	-5,3%

FOCUS provinciale – Prato

La provincia di Prato è costituita da sette Comuni ed è stata suddivisa in quattro macro-aree provinciali.

La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree provinciali deriva da un'analisi delle caratteristiche morfologiche e socio-economiche del territorio pratese. La macro-area più vasta è quella della Val di Bisenzio, che comprende i tre comuni con caratteristiche orografiche e socio-economiche tipiche degli ambiti territoriali di media ed alta collina e ricalca la perimetrazione amministrativa dell'Unione dei comuni della Val di Bisenzio, mentre quella del Montalbano, che si sviluppa nella porzione di territorio opposta rispetto alla prima, ed è composta da due comuni, rappresenta un ambito territoriale tipico della collina toscana caratterizzato da maggior pregio. Le altre due macro-aree sono rappresentate rispettivamente dal comune di Montemurlo, che oltre a rappresentare il comune con maggior numero di abitanti dopo il capoluogo, evidenzia una realtà specifica sia dal punto di vista industriale che agronomico, e quella relativa al capoluogo provinciale (Prato Capoluogo), identificata con il perimetro del comune di Prato.

L'andamento del mercato immobiliare residenziale nel corso dell'anno 2016 (vedi Tabella 43) ha visto confermare il *trend* di ripresa del numero delle compravendite, in termini di NTN, pari al 10,5% a livello provinciale.

Dalla Tabella 43, che riporta il dato NTN e la sua variazione rispetto al 2016, emerge che le macroaree Montemurlo e Prato Capoluogo hanno fatto registrare le *performance* migliori (rispettivamente +17,0% e + 14,5%), mentre la macroarea Val di Bisenzio ha confermato un *trend* di crescita già evidenziato nel 2016, ma con un dato inferiore al 4%; la macroarea Montalbano ha registrato un forte calo delle compravendite rispetto all'anno 2016 (oltre il 14%).

I grafici riportati nella Figura 45 e nella Figura 46 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI relativi all'intera provincia e al capoluogo siano in aumento costante dal 2013. Nel 2017 invece, i comuni non capoluogo hanno fatto registrare una diminuzione del numero delle compravendite in controtendenza con il dato medio provinciale.

La Tabella 44 indica che, all'incremento della dinamicità dei trasferimenti, ha invece corrisposto un decremento – sensibile - delle quotazioni delle tipologie residenziali, che a livello provinciale ha fatto segnare una diminuzione prossima al 4,5%, percentuale fortemente influenzata dall'andamento negativo verificatosi nei comuni della macroarea Val di Bisenzio, dove si è registrata una diminuzione delle quotazioni superiore al 9%, alla quale ha fatto seguito la macroarea provinciale di Montemurlo, con un segno negativo prossimo al 6%; la macroarea Prato Capoluogo ha fatto registrare invece un decremento in linea con la media provinciale, mentre la macroarea Montalbano ha segnalato la performance migliore, con un ribasso di poco inferiore al 3%.

In valore assoluto, la quotazione media a livello provinciale risulta pari a 1.870 €/m², dato sostanzialmente in linea con la quotazione media del Comune di Prato 1.916 €/m² e di Montemurlo 1.844 €/m²; la macroarea Montalbano ha fatto invece registrare una quotazione media pari a 2.040 €/m², che – seppur inferiore di circa il 3% rispetto all'anno passato – rappresenta comunque la quotazione più elevata della provincia. La macroarea Val di Bisenzio, in analogia con gli anni passati, evidenzia ancora valori unitari notevolmente inferiori alla media 1.377 €/m².

La Figura 47 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nell'anno 2017 sia in linea con il *trend* in decrescita iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 45 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annue delle 16 zone OMI nelle quali è suddiviso il comune di Prato.

Per quanto riguarda il comune Capoluogo emerge un aumento complessivo, in termini di NTN, pari al 14,5% rispetto all'anno 2016; tale incremento è trainato dai dati delle zone OMI semicentrali maggiormente popolate e densamente urbanizzate (C3 e C6) e dalla zona periferica di maggior estensione (D1). Discreta *performance* è stata rilevata anche nella zona centrale B1 (centro storico) e nella zona E1 (ampia zona sub-urbana che comprende le frazioni "storiche" del comune di Prato), mentre altre zone fanno registrare dei decrementi anche importanti, come la zona semicentrale di maggior pregio (C1). Il dato positivo della zona OMI E3 (+25,4%) è fortemente influenzato dal fatto che in questa la tipologia residenziale è residuale. I dati relativi alla zona C4 (Il cantiere) ed alle zone rurali (R1, R3 e R4), sono fortemente influenzati dall'esiguità dello *stock* residenziale presente, pertanto le relative percentuali di variazione (in aumento o in diminuzione) risultano scarsamente rappresentative.

In termini di quotazioni l'intero comune ha fatto registrare un decremento pari al 3,90%, con punte massime nelle zone C1, C6 e D3 e minime nelle zone D4 ed E4 che rappresentano quelle in espansione. In valore assoluto le quotazioni maggiori sono quelle registrate nella zona C1 pari a 2.347 €/m², mentre quella più bassa è relativa alla zona C4 con 1.375 €/m². La quotazione media risulta pari a 1.935 €/m².

La provincia – Prato

Figura 44: Macroaree provinciali di Prato

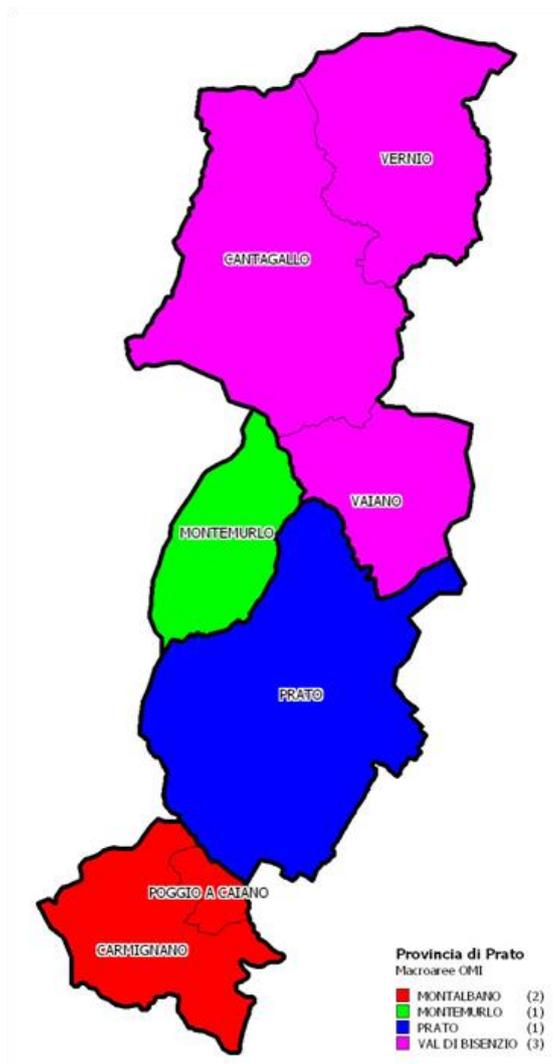


Tabella 43: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Prato

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Montalbano	207	-14,1%	9,0%	1,93%	-0,32
Montemurlo	153	17,0%	6,6%	1,97%	0,27
Val di Bisenzio	175	3,7%	7,6%	1,59%	0,05
PRATO Capoluogo	1.764	14,5%	76,7%	2,15%	0,27
PRATO Provincia	2.298	10,5%	100,0%	2,06%	0,19

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Prato

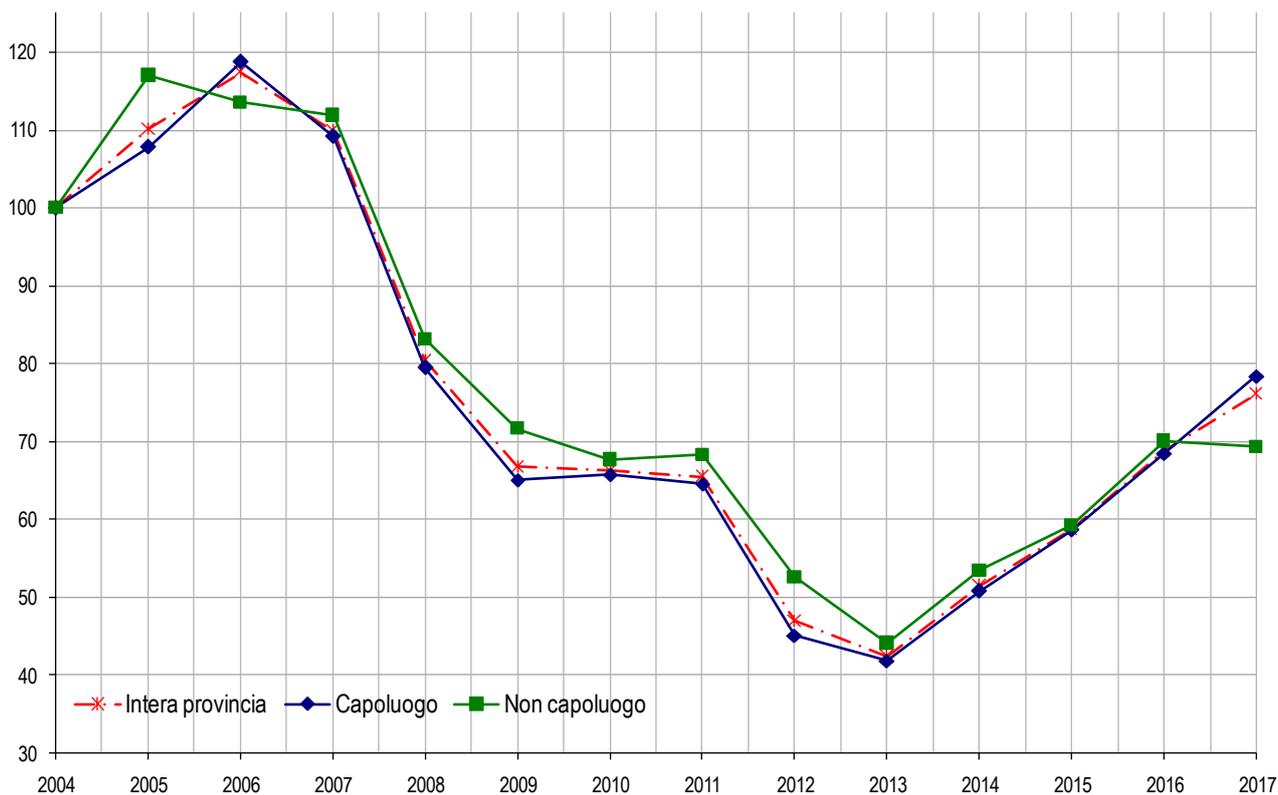


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Prato

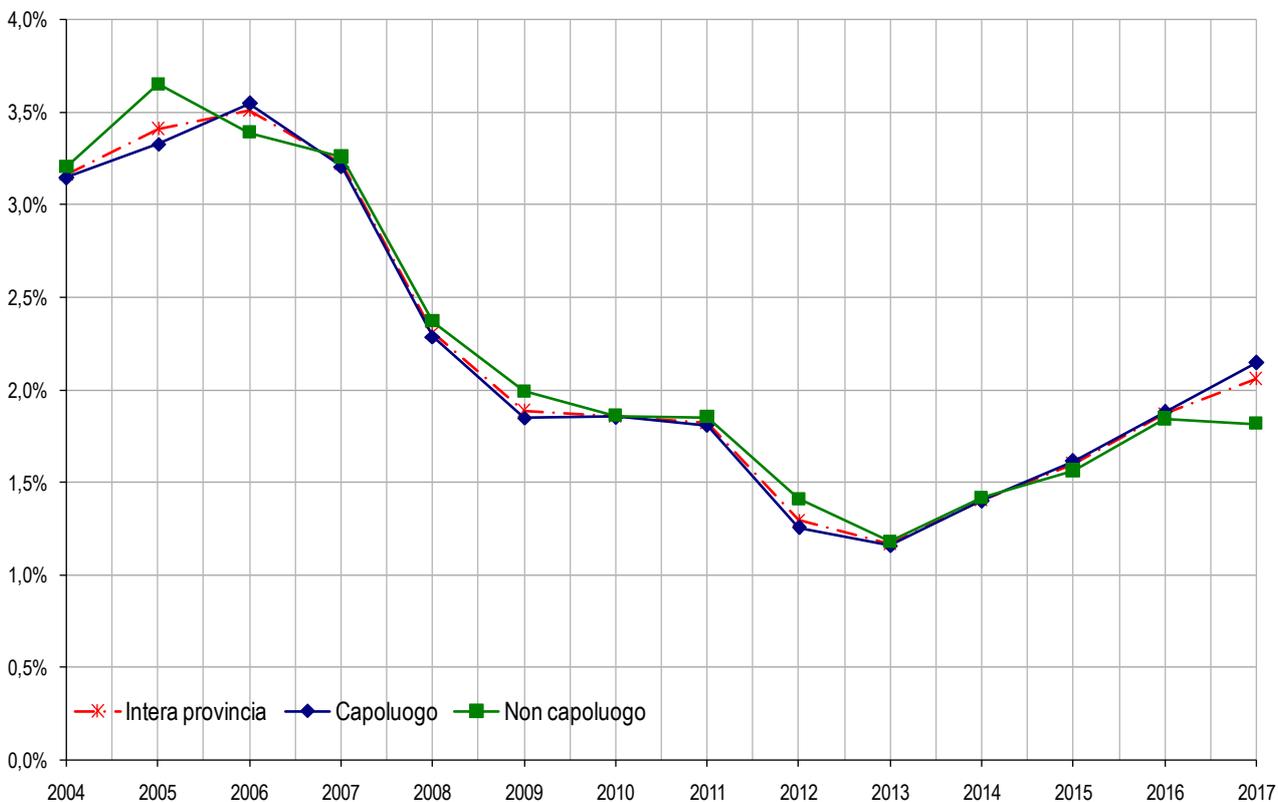
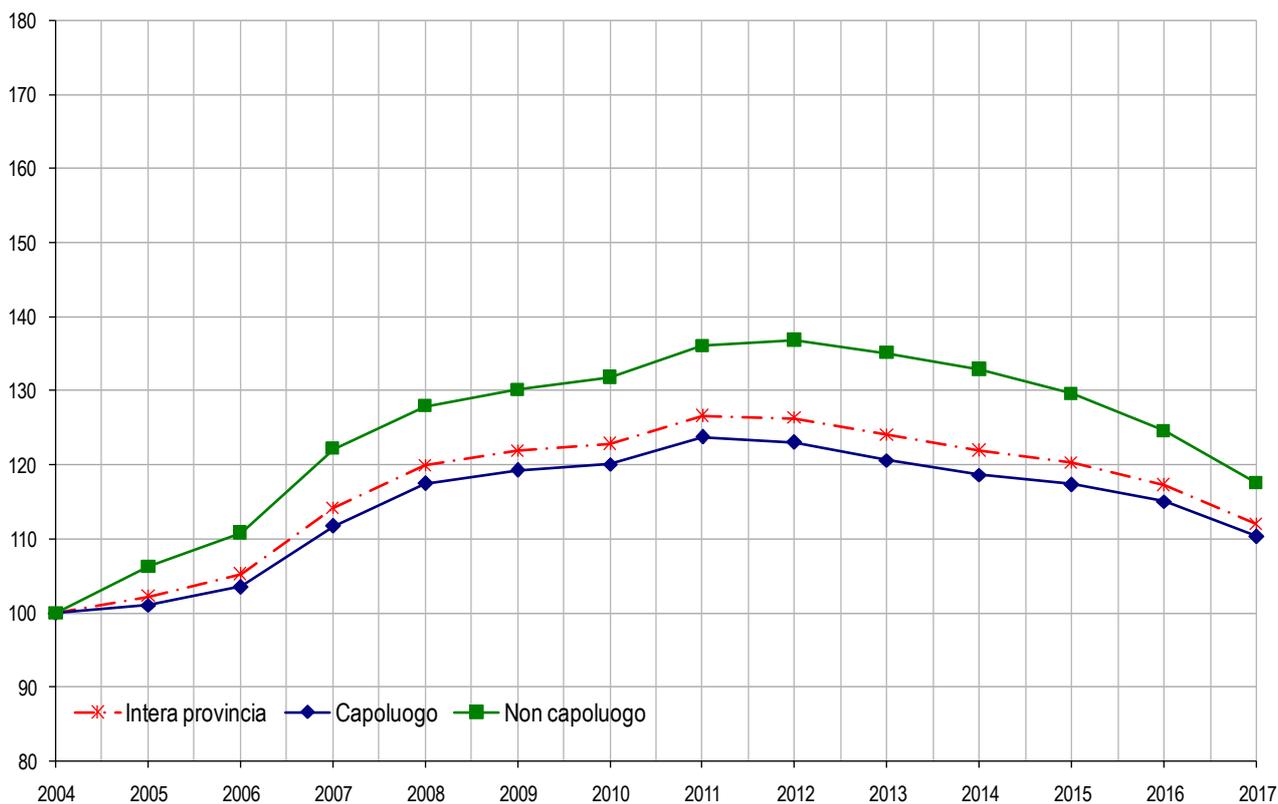


Tabella 44: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Prato

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Montalbano	2.040	-2,9%	118,0
Montemurlo	1.844	-5,8%	119,8
Val di Bisenzio	1.377	-9,1%	114,9
Prato Capoluogo	1.916	-4,1%	110,4
Prato Provincia	1.870	-4,5%	112,0

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Prato



Il comune – Prato

Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Prato

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO DELIMITATO DALLA CINTA MURARIA MAGISTRALE	100	7,7%	2,36%	1.975	-3,1%
C1	PIETA' GIOLICA CASTELLINA FILETTOLE SACRA FAMIGLIA	65	-15,9%	1,51%	2.347	-7,4%
C2	PIAZZA CIARDI PIAZZA MERCATO NUOVO VIALE GALILEI COIANO SANTA LUCIA (ABATONI)	97	-2,5%	2,40%	1.938	-2,2%
C3	ZONA SUD EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO MONTEGRAPPA PONZANO REPUBBLICA MEZZANA	310	34,5%	2,70%	2.006	-3,3%
C4	IL CANTIERE	3	-21,4%	1,02%	1.375	-6,4%
C6	ZONA SUD OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA PIAZZA MACELLI SOCCORSO IL PINO PORTA PISTOIESE VIA STROZZI	169	13,6%	2,85%	1.741	-7,3%
D1	ZONA PERIFERICA NORD OVEST: CHIESANUOVA CILIANI BORGONUOVO SAN PAOLO SAN GIUSTO REGGIANA	372	26,0%	2,17%	1.791	-5,6%
D2	GALCETI VILLA FIORITA FIGLINE DI PRATO LE SACCA SANTA LUCIA (ZONA COLLINARE)	76	-4,0%	1,77%	2.193	-3,4%
D3	LA MACINE LA QUERCE PIZZIDIMONTE GONFIENTI INTERPORTO ILECCI	31	-7,8%	1,52%	2.051	-7,9%
D4	ZONA PERIFERICA SUD EST: GRIGNANO LE BADIE VIA FIORENTINA	118	8,4%	2,01%	1.956	-0,9%
E1	LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. SANTA MARIA A C. PAPERINO TAVOLA IOLO VERGAIO CASALE LE FONTANELLE	205	5,8%	1,96%	1.947	-2,4%
E3	I MACROLOTTI PRODUTTIVI (PRIMO E SECONDO MACROLOTTO)	26	25,4%	2,19%	1.669	-4,0%
E4	LE FRAZIONI AD OVEST: GALCIANA SAN IPPOLITO NARNALI VIACCIA MALISETI	169	20,0%	1,79%	1.950	-1,6%
R1	ZONA PIANEGGIANTE DEL CALICE LE CASCINE DI TAVOLA CASTELNUOVO COLONICA	17	17,9%	1,59%	1.575	-3,8%
R3	ZONA COLLINARE DELLA RETAIA E DELLA CALVANA CANNETO CARTEANO	1	nd	1,41%	1.817	-7,4%
R4	MONTEFERRATO CERRETO SPAZZAVENTO	1	100,0%	0,65%	1.896	-7,5%
nd		3	-	-	-	-
	PRATO	1764	14,5%	2,15%	1.935	-3,9%

FOCUS provinciale – Siena

La provincia di Siena, al periodo della rilevazione, risulta composta da 35 comuni suddivisi in 8 macroaree provinciali costituite raggruppando i comuni con caratteristiche territoriali omogenee. Il numero dei comuni è variato dal 01/01/2017, passando da 36 a 35, a seguito della fusione dei comuni di Montalcino e san Giovanni D'Asso.

I Comuni sono stati aggregati in macroaree in funzione dell'analisi delle condizioni morfologiche territoriali e socio-economiche. Le macroaree provinciali sono: Siena Capoluogo, che comprende solamente il comune di Siena; Val d'Elsa, che comprende i 5 comuni che gravitano lungo il corso del fiume Elsa caratterizzati da un buon tessuto urbano residenziale oltre ad aree industriali ed artigianali; Chianti, che comprende 4 comuni specifici del comprensorio delle Colline del Chianti; Val di Merse, che comprende 5 comuni principalmente a vocazione agricola dell'alta Val di Merse; Val d'Arbia, che comprende i tre comuni lungo la SS Cassia più vicini a Siena; Le Crete Senesi, che comprendono 4 comuni fondamentalmente a vocazione agricola; Monte Amiata, che perimetra 5 comuni localizzati sulle pendici del Monte Amiata e la Val di Chiana, che comprende il territorio di 8 comuni lungo la Val di Chiana al confine con le provincie di Arezzo, Perugia e Terni e caratterizzati da notevoli attività commerciali e produttive.

Come evidenziato nella Tabella 46, il mercato immobiliare è sostanzialmente concentrato nelle 3 macroaree provinciali: Capoluogo, Val d'Elsa e Val di Chiana, posizionate sulla direttrice SE-NO con al centro la Città di Siena, aventi un NTN complessivo pari a 1.726 che corrisponde al 68,1% del mercato dell'intera provincia.

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Siena ha registrato, nel 2017, un incremento pari al 7,0% del NTN rispetto all'anno precedente, leggermente al di sopra dalla media regionale pari al 6,1%. La variazione del Numero delle Transazioni Normalizzate non è stata omogenea per tutte le macroaree della provincia, ma ha registrato notevoli differenze che oscillano tra il miglior risultato +38,5% (Val di Merse) e il peggiore -7,2% (Siena Capoluogo).

I grafici riportati nella Figura 49 e nella Figura 50 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI relativi all'intera provincia e ai comuni non capoluogo siano in aumento costante dal 2014. Nel 2017 invece, il comune capoluogo ha fatto registrare una diminuzione del numero delle compravendite in controtendenza con il dato medio provinciale.

Come è evidenziato dalla Tabella 47, che riporta le quotazioni medie, si registra una diminuzione del dato medio provinciale pari al 2,62% frutto dei dati delle singole macroaree che oscillano tra i minimi della Val di Merse (-8,85%) e della Val d'Arbia (-7,12%) e il massimo, in controtendenza, delle Crete Senesi, in cui le quotazioni crescono del 10,16%.

Il valore medio provinciale è 1.472 €/m², la quotazione massima è quella di Siena Capoluogo pari a 2.057 €/m² e quella minima con i 967 €/m² del Monte Amiata.

La Figura 51 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2017 sia sostanzialmente in linea con il *trend* di diminuzione iniziato nel 2010.

La Tabella 48 riporta i valori di NTN, IMI quotazione media e variazioni annuali per ognuna delle 27 zone OMI in cui è suddiviso il territorio del comune di Siena. Il mercato immobiliare del comune ha registrato una riduzione del numero delle transazioni pari al 7,2%.

Tale diminuzione non è distribuita uniformemente su tutte le zone OMI: esistono infatti notevoli differenze dell'NTN che oscilla da un +147,2% ad un - 55,3%. Tale variabilità è, a volte, dovuta al ridotto numero delle transazioni registrate.

La quotazione media a livello comunale è pari a 2.248 €/m² in diminuzione del 2,7% rispetto al 2016. Nelle singole zone OMI la quotazione più elevata è quella della zona B2 pari a 3.519 €/m² e la minima quella della zona E1 uguale a 1.057 €/m². La variazione annuale delle quotazioni medie risulta negativa tutte le zone OMI del comune, ad eccezione della zona B2 che registra un incremento del 5,0%.

La provincia – Siena

Figura 48: Macroaree provinciali di Siena

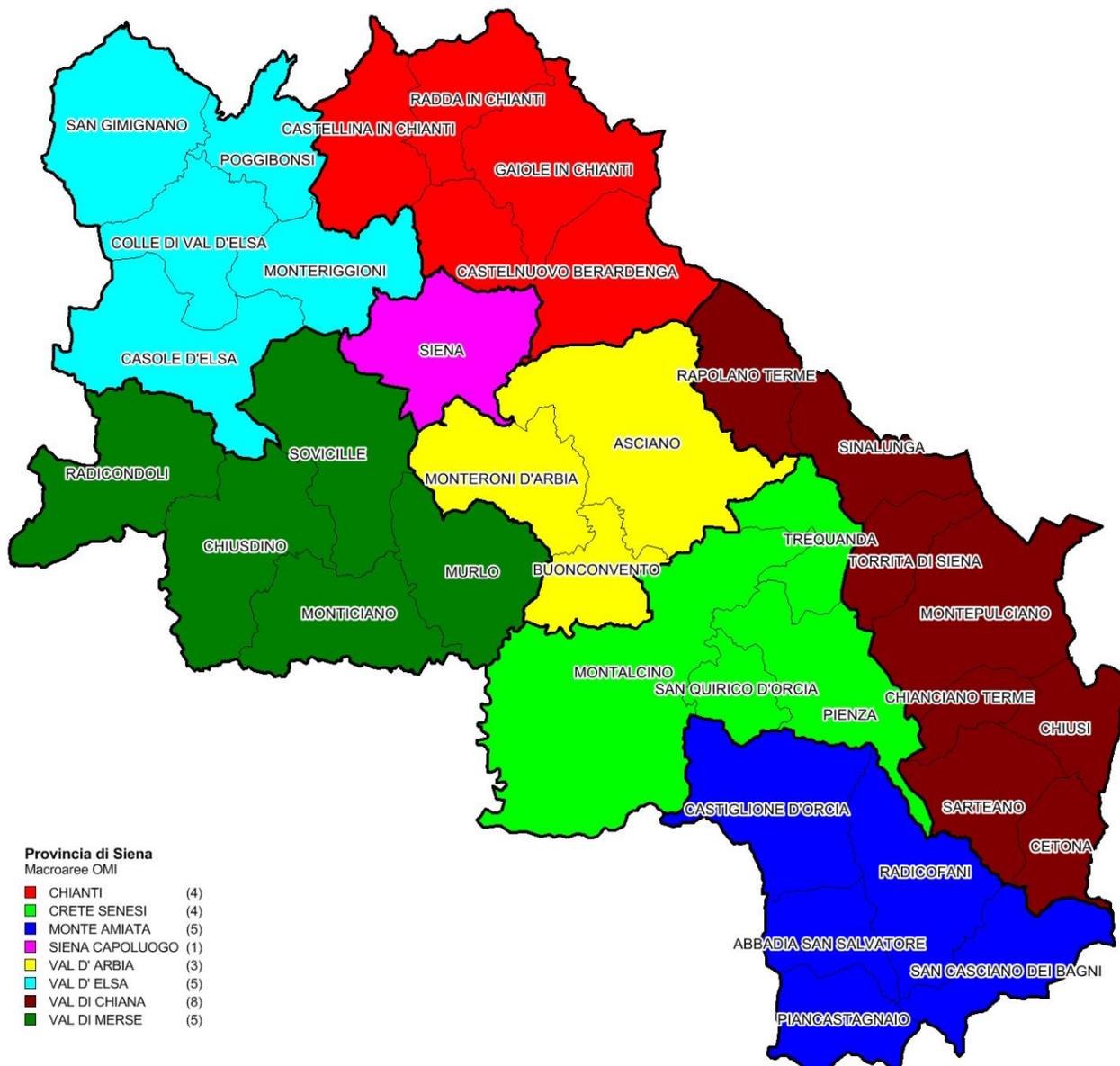


Tabella 46: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Siena

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Chianti	202	17,3%	8,0%	1,79%	0,27
Crete senesi	117	0,8%	4,6%	1,29%	0,00
Monte Amiata	153	5,9%	6,0%	1,26%	0,07
Val d'Arbia	165	8,8%	6,5%	1,59%	0,13
Val d'Elsa	659	9,2%	26,0%	1,78%	0,15
Val di Chiana	463	13,9%	18,3%	1,26%	0,15
Val di Merse	174	38,5%	6,9%	1,53%	0,42
SIENA Capoluogo	603	-7,2%	23,8%	1,88%	-0,15
SIENA Provincia	2.538	7,0%	100,0%	1,58%	0,10

Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Siena

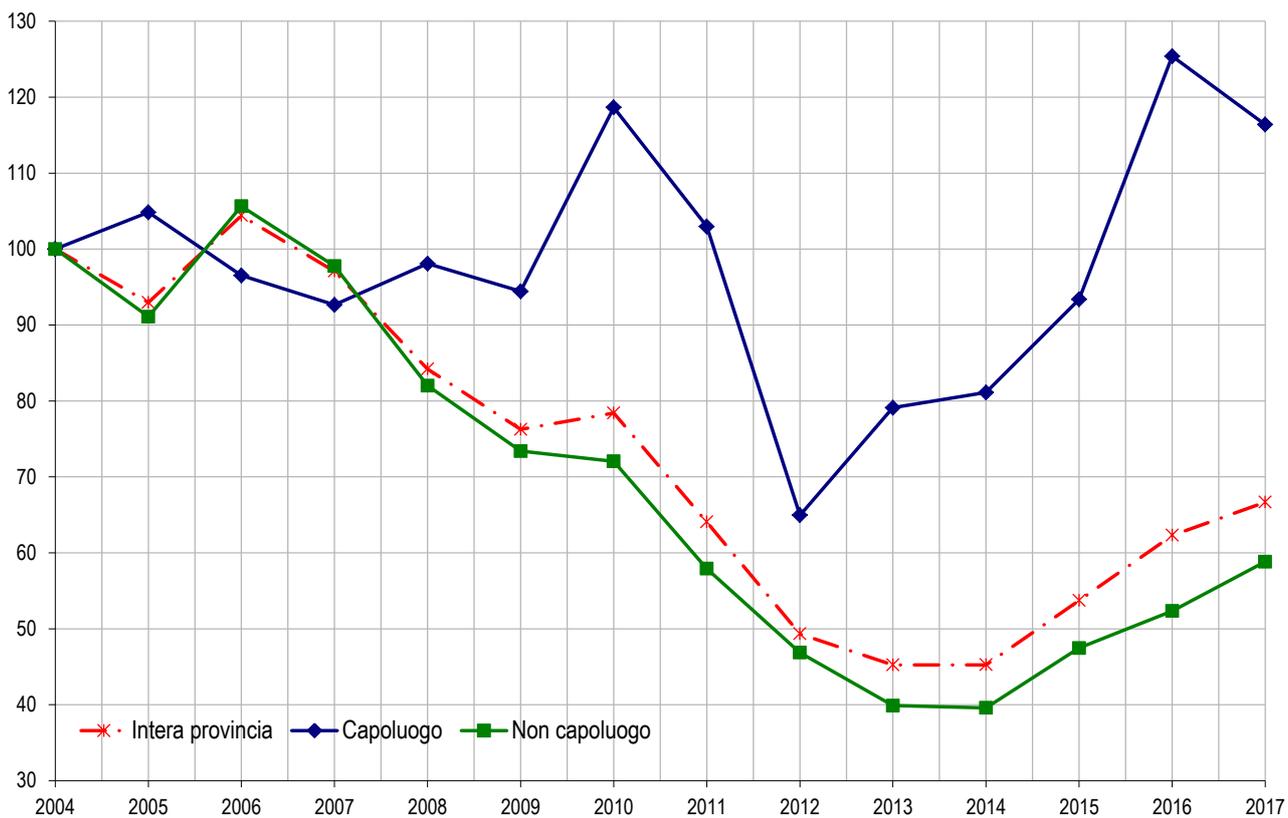


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Siena

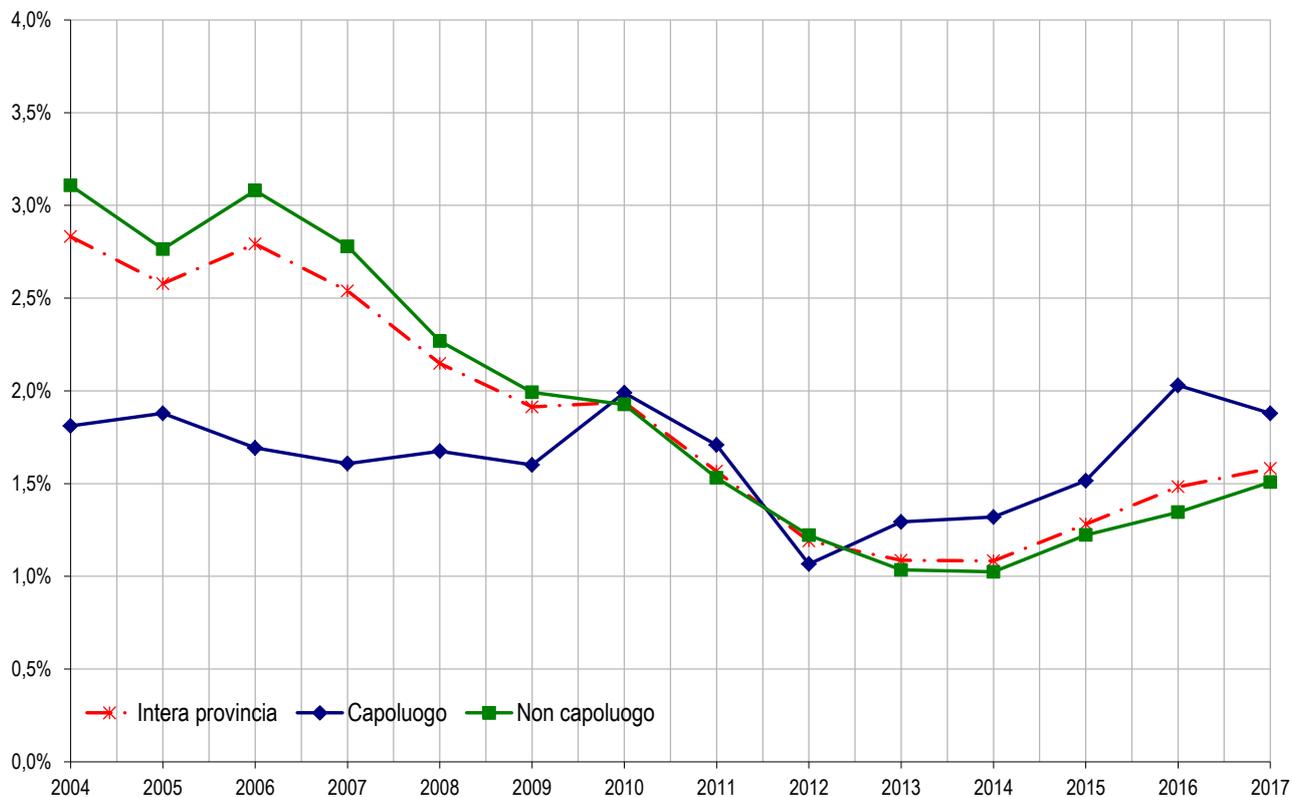
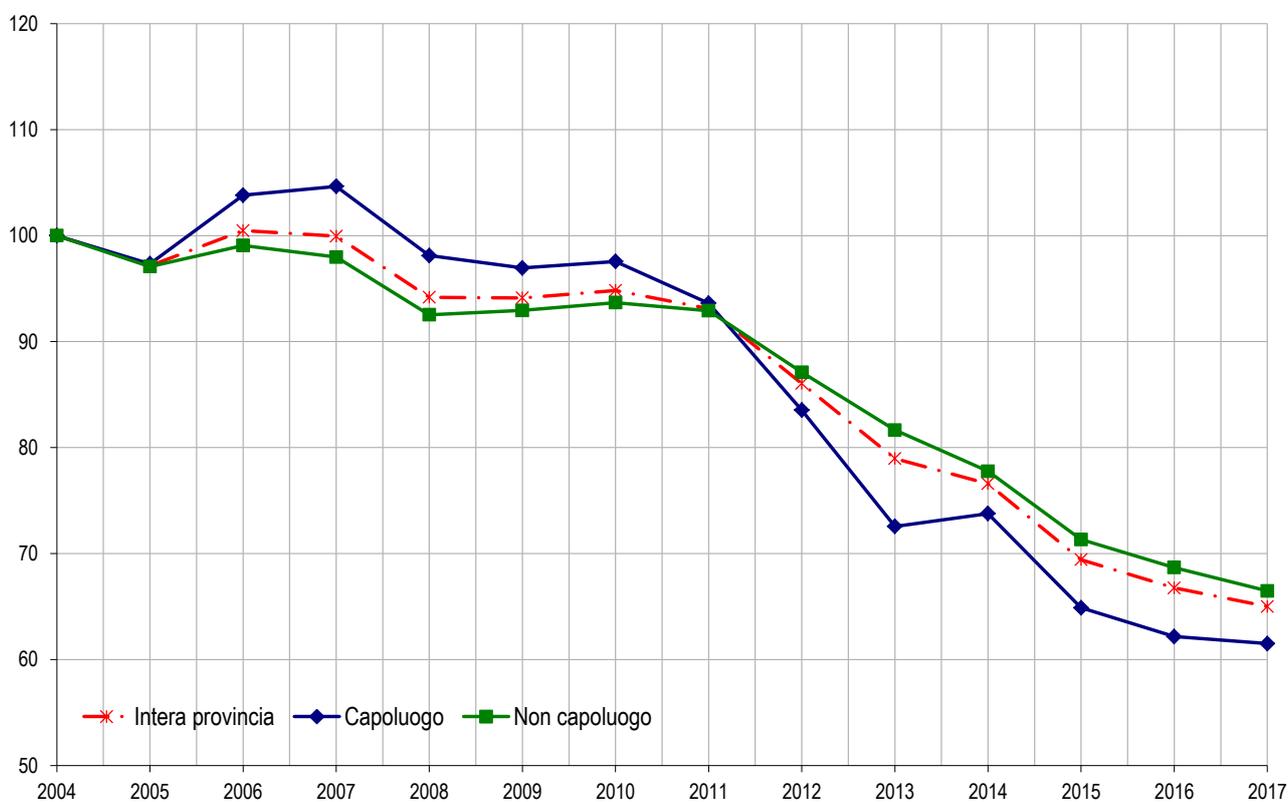


Tabella 47: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Siena

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Chianti	1.811	-3,8%	73,6
Crete senesi	1.286	10,2%	70,2
Monte Amiata	967	-1,4%	65,8
Val d'Arbia	1.424	-7,1%	70,5
Val d'Elsa	1.513	-0,6%	67,6
Val di Chiana	1.084	-6,5%	59,6
Val di Merse	1.340	-8,8%	68,1
SIENA Capoluogo	2.057	-1,1%	61,5
SIENA Provincia	1.472	-2,6%	65,0

Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Siena



Il comune – Siena

Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Siena

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	INTERNA ALLE MURA	134	1,0%	2,13%	2.865	-5,7%
B2	CENTRO STORICO MEDIOEVALE (EX ZONA A1)	39	27,9%	2,50%	3.519	5,0%
C1	SAN PROSPERO ALTO	6	63,9%	1,72%	2.579	-3,0%
C2	VIALE CAVOUR	29	-13,1%	2,01%	2.692	-2,1%
C3	SAN PROSPERO BASSO CAPRA D'ORO	24	-27,5%	1,86%	2.038	0,0%
D1	VICO ALTO	12	-39,7%	1,55%	1.992	2,1%
D10	RAVACCIANO E VIALE MAZZINI	44	-5,7%	2,21%	2.196	-2,2%
D2	ACQUA CALDA ONCINELLO	13	-31,5%	1,24%	1.942	-0,9%
D3	PIETRICCIO MARCIANO E VIA MENTANA	74	27,3%	2,13%	1.983	-2,1%
D4	CAPPUCCINI	10	35,7%	2,06%	2.554	5,1%
D5	SCACCIAPENSIERI	15	-13,3%	1,56%	2.246	-5,4%
D6	NUOVO OSPEDALE E SAN MINIATO	11	-55,3%	0,84%	1.800	-3,4%
D7	LA STAZIONE	15	147,2%	4,17%	2.578	-1,8%
D8	STRADA DI PESCAIA VIA B. DI MONTLUC SARACINO	17	19,7%	3,01%	1.933	-3,5%
D9	FUORI PORTA ROMANA E PISPINI, VALLI, BUSSETO E S. EUGENIA	41	41,6%	2,61%	1.538	-3,8%
E1	TAVERNE D'ARBIA	10	-52,0%	0,89%	1.057	-3,8%
E10	CERCHIAIA	0	nd	0,00%	nd	nd
E11	COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA	5	-50,0%	1,45%	2.150	-3,9%
E12	AREA PRODUTTIVA DI ISOLA D'ARBIA	0	nd	0,00%	nd	nd
E13	ZONA DEL RENACCIO PRODUTTIVA, ARTIGIANALE E COMMERCIALE	0	nd	0,00%	nd	nd
E2	CORONCINA	11	16,7%	2,11%	1.558	-3,6%
E4	ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI VIALE TOSELLI DUE PONTI	0	nd	0,00%	1.767	-3,9%
E5	DUE PONTI	0	-97,7%	0,27%	1.792	-3,8%
E6	RUFFOLO	2	100,0%	1,69%	1.600	-3,8%
E8	SANT'ANDREA	16	14,3%	2,20%	1.380	-3,6%
E9	ISOLA D'ARBIA	14	52,8%	3,06%	1.700	-0,5%
R1	RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI	64	-34,3%	1,20%	2.163	-3,4%
	SIENA	603	-7,2%	1,88%	2.248	-2,7%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Firenze	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Firenze	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Firenze	14
Figura 12: Macroaree urbane di Firenze	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Firenze	16
Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Firenze	17
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Firenze	17
Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo	21
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Arezzo	22
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Arezzo	22
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Arezzo	23
Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto	26
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Grosseto	27
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Grosseto	27
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Grosseto	28
Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno	31
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Livorno	32
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Livorno	32
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Livorno	33
Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca	36
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lucca	37
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lucca	37
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Lucca	38
Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara	41
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Massa Carrara	42
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Massa Carrara	42
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Massa Carrara	43
Figura 36: Macroaree provinciali di Pisa	45
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pisa	46
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pisa	46
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pisa	47

Figura 40: Macroaree provinciali di Pistoia.....	50
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pistoia.....	51
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pistoia.....	51
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pistoia.....	52
Figura 44: Macroaree provinciali di Prato.....	55
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Prato.....	56
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Prato.....	56
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Prato.....	57
Figura 48: Macroaree provinciali di Siena.....	60
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Siena.....	61
Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Siena.....	61
Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Siena.....	62

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Firenze	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Firenze.....	14
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Firenze	15
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana - Firenze	16
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	18
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Nord-Est	18
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Sud.....	18
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Europa – Bellariva – Varlungo	18
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Galluzzo – Le Due Strade.....	18
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Ponte A Greve	19
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Novoli – Castello – Rifredi.....	19
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Peretola – Osmannoro.....	19
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale e Centrale di Pregio	19
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Arezzo	21
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Arezzo	23
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Arezzo.....	24
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Grosseto.....	26
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Grosseto.....	28
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Grosseto	29
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Livorno.....	31
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Livorno.....	33
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Livorno.....	34
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Lucca.....	36
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Lucca	38
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Lucca	39
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Massa Carrara.....	41
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Massa Carrara.....	43
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Massa	43
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pisa	45
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Pisa.....	47
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Pisa.....	48

Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pistoia.....	50
Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Pistoia.....	52
Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Pistoia.....	53
Tabella 43: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Prato.....	55
Tabella 44: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Prato.....	57
Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Prato.....	58
Tabella 46: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Siena.....	60
Tabella 47: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Siena.....	62
Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Siena.....	63