

## LAGO D'ISEO IL TERRITORIO E LA STORIA

### TERRITORIO

Il lago d'Iseo o Sebino (lac d'Izé in dialetto lombardo) è un bacino lacustre dell'Italia Settentrionale, situato in Lombardia.

Ha come principale immissario ed emissario il fiume Oglio. Ha una superficie di 65,3 km<sup>2</sup> e una profondità massima di 251 metri. È situato a 180 m di quota nelle Prealpi, posto in fondo alla Val Camonica; si incunea tra le province di Bergamo e di Brescia e ospita la più grande isola lacustre naturale dell'Italia nonché la più alta isola lacustre d'Europa: Monte Isola, cui fanno da satelliti a nord e a sud i due isolotti di Loreto e di San Paolo.

Settanta milioni di anni fa la superficie del suolo era molto più in alto, perché sulle rocce, che noi oggi vediamo, giaceva una coltre di altre rocce, dello spessore di almeno 5000 m e più. Le montagne di allora avevano un andamento del tutto diverso da quello attuale e costituivano una serie di catene parallele, intervallate da profonde vallate.

Le rocce di cui sono costituite le montagne che contornano il lago d'Iseo si sono formate nell'era secondaria, tra i 230 e i 70 milioni di anni fa, a strati, per consolidamento delle fanghiglie che si erano depositate in un antico mare posto in una zona oggi corrispondente allo spazio tra l'Europa centrale e il centro dell'Africa. Successivamente queste rocce si sono spostate dove si trovano oggi, ma hanno continuato a contorcersi in mille modi, formando le più strane e le più complicate pieghe.

### LA STORIA

Primi segni di vita umana sul lago d'Iseo sono alcuni ritrovamenti fatti a Sarnico di resti di palafitte che confermano una presenza preistorica, mentre al nord del lago d'Iseo, in Val Camonica erano attestati i Camuni. Dalle pianure salgono verso nord gli Etruschi e i Celti fino alla conquista romana. Dopo la caduta dell'Impero romano d'Occidente, si susseguono le invasioni barbariche e varie dominazioni, tra cui quella longobarda. Nel 774 Carlo Magno occupa la Val Camonica e parte del lago d'Iseo, facendone donazione ai monaci di Tours. Nel 1161 Federico Barbarossa scende dalla Val Camonica e il 12 giugno espugna, saccheggia e incendia Iseo. La zona vivrà successivamente le lotte continue tra guelfi e ghibellini. Segue nel 1428 l'intervento della Repubblica di Venezia e la sua occupazione dell'intera zona del lago e della valle, a cui segue un periodo di pace fino al 1509. Nel 1797, con la fine della dominazione veneziana, la Val Camonica e Pisogne vengono assegnate al dipartimento del Serio ed unite a Bergamo. Ritorneranno poi a far parte della provincia di Brescia nel 1859, quando, sconfitte le truppe austriache a San Martino e a Solferino, il territorio viene riunito con il resto della Lombardia al regno di Sardegna, prima tappa dell'unità d'Italia.

### IL LAGO D'ISEO OGGI

La principale attività è il turismo: il lago d'Iseo, generalmente frequentato tutto l'anno, ha la sua stagione turistica da maggio a settembre, periodo in cui numerose sono le manifestazioni: regate veliche, concerti e serate danzanti. Vi si praticano

diverse attività sportive: nuoto, del windsurfing, la pesca, attività subacquee e veliche, queste ultime favorite da venti regolari.

Il lago, essendo ricco di trote e di lucci, favorisce la pesca lacustre che è ancora attiva nei paesi rivieraschi. Sulle rive del lago si produce inoltre un ottimo olio di oliva, dotato di notevoli caratteristiche organolettiche.

L'industria è presente nei quattro centri principali del lago (Iseo, Sarnico, Pisogne e Lovere-Castro).

Lovere e Castro costituiscono il maggiore centro industriale del lago e sono quasi saldate fra di loro dal grosso impianto industriale della Lucchini Sidermeccanica, uno dei primi stabilimenti siderurgici italiani, costruito attorno al 1870. A Pisogne è attiva l'industria del legno e delle vernici. A Sarnico vi sono industrie seriche, meccaniche e di vernici; sono noti inoltre i suoi cantieri, per la costruzione di scafi da gara e da diporto. Ad Iseo e dintorni esistono industrie di filature di cotone e di coperte, mentre a Sulzano e a Monte Isola vengono prodotte reti da pesca e da caccia. Marone, infine, è sede della "Fabbrica mineraria Dolomite Franchi". A Tavernola Bergamasca opera dai primi anni del secolo scorso una cemeniera facente parte del Gruppo Sacchi di Roma.

#### La sponda orientale o bresciana

La sponda bresciana è molto varia: da una parte il lago e Monte Isola, dall'altra vigne, frutteti, olivi e fiori in basso, a cui seguono boschi di castagni e poi più in alto le arrotondate dorsali dei monti.

Il primo paese della sponda bresciana del lago è Paratico, seguito da Iseo, il centro turistico di maggiore importanza del lago, il cui territorio, occupa due terzi della lunghezza della sponda orientale con le sue frazioni: Clusane (rinomato per la specialità culinaria della "tinca al forno"), Covelo (dove si trova il "Bus del Quai", complesso di grotte e palestra di roccia per l'arrampicata sportiva) e Pilzone, con il promontorio di Montecolo e caratterizzato dal fico che cresce sul campanile della chiesa.

Successivamente si incontra Sulzano, paese di pescatori e approdo per i traghetti verso Monte Isola, e Sale Marasino, collocato sul fondo dell'anfiteatro naturale dei monti delle Almane, che conserva la Parrocchiale di San Zenone, altre antiche chiese nelle frazioni e alcuni importanti palazzi cinquecenteschi (tra cui Palazzo Giugni, con affreschi di Giovanni da Marone e di pittori della scuola del Romanino, e Villa Martinengo Villagana, che si affaccia sul lago dirimpetto a Monteisola ed è uno dei Palazzi storici più rilevanti dell'intero Sebino).

Ancora oltre si trova Marone centro industriale, da dove si diparte la strada verso il monte Guglielmo e arriva a Zone, dove si trova il caratteristico fenomeno delle "piramidi di erosione". Successivamente il paesaggio diventa più selvaggio, mentre strada e ferrovia sono nascoste in una serie di gallerie, fino a Pisogne, dove la sponda bresciana termina nel largo piano alluvionale dell'Oglio: nei pressi dell'abitato si trova una riproduzione in cemento del cavallo di Troia, che riproduce un originale di cartapesta, vincitore del locale Carnevale e distrutto da vandali.

#### La sponda occidentale o bergamasca

Anche la sponda bergamasca è molto variata. Da Sarnico a Predore esistono tratti di spiaggia, poi il panorama diventa selvaggio con rupi a strapiombo e speroni di roccia (spettacolari sono gli orridi o "bögn" di Castro e di Zorzino), che si susseguono interrotti unicamente dai piccoli delta formati dai torrenti delle valli laterali, dove si trovano i paesi rivieraschi. Solo qua e là, in brevi spazi ben soleggiati, appaiono viti e olivi (la Sbresa è la cultivar tipica) ; per il resto è tutta

roccia nuda. Si susseguono gli abitati di Tavernola Bergamasca, Portirone (fraz. di Parzanica), Zu con il capoluogo Riva di Solto, Castro, Lovere. Alla confluenza del fiume Oglio nel lago, si trova Costa Volpino, seguito da Rogno, l'ultimo paese dell'alto sebino e il primo della Val Camonica.

### Monte Isola

L'isola, sede dell'omonimo comune, è posta in mezzo al lago, ha una vegetazione tipicamente mediterranea, con fioriture di ginestre in primavera e di eriche in autunno.

È la più grande isola abitata dei laghi europei e culmina a 600 m s.l.m., con il Santuario della Madonna della Ceriola, posto a oltre 400 m sopra il livello del lago (che a sua volta è di 187 m sul livello del mare). Al santuario si può giungere a piedi da vari sentieri dal centro abitato di Cure (475 m s.l.m. circa), a sua volta accessibile sia a piedi, da sentieri sterrati da nord e da sud dell'isola, sia tramite servizi di bus-navetta.

Il versante occidentale dell'isola scende verso il lago con un dolce pendio, con frutteti e oliveti, mentre l'opposto versante orientale è molto erto e generalmente roccioso.

Vi è proibito l'accesso ai mezzi motorizzati, tranne quelli di pubblica utilità. L'accesso turistico all'isola è possibile tramite traghetti che partono da vari punti delle sponde bergamasca (Sarnico, Tavernola, Lovere) o bresciana (Iseo, Sulzano, Sale Marasino).

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE AD ISEO

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 328 annunci immobiliari, di cui 246 in vendita e 82 in affitto, con un indice complessivo di 36 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.350 €/m<sup>2</sup>) è di circa l'1% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.350 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 4% superiore alla quotazione media provinciale (2.250 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 106). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti ad Iseo non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 1.950 €/m<sup>2</sup> e 2.750 €/m<sup>2</sup>.

Iseo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.350 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 83% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 462% in più rispetto ai prezzi medi a Bisaccia (AV), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

## DINAMICA DEI PREZZI AD ISEO

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Iseo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso calo (-5,77%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Iseo, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da **appartamenti**, che hanno registrato un calo di circa il 2%. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **ville**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 12% negli ultimi 3 mesi.

Tabella quotazioni

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
appartamento	€ 2.350	€ 8,4 mese	-2,89%
trivano	€ 2.250	-	-8,37%
villa	€ 2.500	-	-12,96%