

## UMBRIA IL TERRITORIO E LA STORIA

### IL TERRITORIO

L'Umbria è una regione dell'Italia centrale di 889.497 abitanti posta nel cuore della penisola. Con una superficie di 8.456 km<sup>2</sup> (6.334 la provincia di Perugia, 2.122 quella di Terni), è l'unica regione non situata ai confini politici o marittimi della nazione ed è l'unica regione dell'Italia peninsulare non bagnata dal mare. È attraversata dal fiume Tevere e ricomprende il lago Trasimeno, il lago di Piediluco, i fiumi Chiascio e Topino, la Cascata delle Marmore. Il capoluogo regionale è Perugia.

La regione confina ad est ed a nord-est con le Marche, ad ovest e nord-ovest con la Toscana ed a sud e sud-ovest con il Lazio. Inoltre, la regione ricomprende una exclave, confinante con le Marche, che appartiene al comune di Città di Castello.

L'Umbria è caratterizzata da dolci e verdi colline e da città ed insediamenti ricchi di storia e tradizioni. La regione era abitata già in epoca protostorica dagli Umbri e dagli Etruschi, poi fu parte dell'Impero Romano. Successivamente è stata ricompresa anche nel territorio dello Stato Pontificio.

Come una sorta di ombelico da cui tutto passa prima o poi, l'Umbria è da sempre per l'Italia luogo di incontro di storie e culture che attraverso i secoli hanno plasmato l'identità del territorio. Viaggiare in Umbria significa andare a trovare il passato là dove le sue tracce sono più evidenti. Dopo l'Unità d'Italia si è parlato di "Umbria verde e santa", durante il Fascismo di Umbria "guerriera", più di recente dell'Umbria come "cuore verde d'Italia". In tutte queste definizioni c'è qualcosa di vero, ma messe insieme non riescono a racchiudere la varietà di ciò che solo la consuetudine permette di conoscere a fondo. Da Città di Castello a Terni, dal Lago Trasimeno (il quarto lago più grande d'Italia) a Norcia, l'Umbria incanta per il suo paesaggio, ma anche per la fragilità di un sistema in continuo conflitto con l'industrializzazione e le disarmonie del progresso.

Incastonata tra Toscana, Lazio e Marche (e percorsa dal fiume Tevere per 210 km su 405 totali) è l'unica regione del centro e sud Italia che non si affaccia sul mare. Ha molte zone protette; quelle circostanti il Tevere (Parco fluviale del Tevere), il Parco del Lago Trasimeno (il più grande della regione), il Parco Nazionale dei Monti Sibillini, il Parco del Monte Cucco e il Parco del Monte Subasio. Ma ad attrarre dell'Umbria, oltre a una natura strepitosa, è anche il folclore (particolarmente valorizzato in questa regione), serbatoio di antichi saperi legati a tradizioni popolari. Si spiega così la ragione per cui sagre, fiere e feste tradizionali hanno in Umbria un'importanza altrove sconosciuta.

### COMPRESORI

Il territorio umbro fu diviso, negli anni settanta, in 12 comprensori, all'interno di ciascuno dei quali si osserva un certo grado di omogeneità a livello geografico-orografico, linguistico-dialettale e turistico. Essi sono:

Comprensorio perugino

Comprensorio ternano (o della Conca Ternana)

Comprensorio Alta Valtiberina

Comprensorio amerino

Comprensorio assisano (o Valle Umbra Nord)

Comprensorio folignate (o Valle Umbra Sud)

Comprensorio eugubino gualdese-Alto Chiascio

Comprensorio orvietano

Comprensorio spoletino

Comprensorio Trasimeno

Comprensorio tuderte

Comprensorio Valnerina

#### CIRCONDARI

Successivamente gli ambiti sub regionali furono ridotti a 3 grandi circondari: Perugia, Foligno e Terni. Attualmente vi sono 4 circondari, chiamati A.T.I. (Ambiti Territoriali Integrati) e sono:

N. 1 Città di Castello

N. 2 Perugia

N. 3 Foligno

N. 4 Terni

#### LA STORIA

Crocevia tra nord, sud, est e ovest, l'Umbria ha visto scorrere più di tre millenni di storia sul suo territorio. Il primo popolo di origini indoeuropee ad abitare questa regione fu quello degli Umbri nel II millennio a.C. che costruirono alcune delle città di cui ancora oggi si ammira la bellezza, come Todi, Gubbio, Narni, Amelia, Assisi e la stessa Perugia. La dominazione degli Umbri (che si estendeva fino al mar Tirreno) iniziò a ridursi con l'arrivo degli Etruschi, che occuparono diverse zone della regione: Orvieto divenne una roccaforte etrusca (fu sede dei Giochi confederati etruschi) e per secoli si susseguirono battaglie e scaramucce contro gli Umbri per il predominio sul territorio. Finché arrivò Roma. Nel 299 a.C. le legioni romane si insediarono a Narnia e da lì poi in tutta l'Umbria che divenne colonia. Qui i Romani realizzarono opere come la via Flaminia e quella che oggi è Tuoro sul Trasimeno divenne teatro di una delle battaglie più importanti della storia, contro Annibale e il suo esercito (217 a.C.).

Al momento della decadenza dell'impero, l'Umbria divenne terra di contesa tra Ostrogoti, Bizantini e Longobardi per quasi cent'anni: nel 774 Carlo Magno sconfisse il re longobardo Desiderio e donò i domini umbri al Papa, mantenendo alcuni diritti sul territorio. Con il crollo dell'impero di Carlo Magno, lo Stato Pontificio divenne l'unico potere in Umbria e per questo ci furono scontri tra Guelfi e Ghibellini, poiché nel frattempo si erano creati i primi liberi comuni che pretendevano autonomia.

Lo Stato Pontificio però mantenne il controllo dell'Umbria fino alla fine del XVIII secolo.

Con la Rivoluzione francese nelle città umbre si diffusero rivolte contro il potere ecclesiastico e in quegli anni, dopo l'invasione delle truppe francesi, l'Umbria venne annessa alla Repubblica Romana, mentre tra il 1809 e il 1814 diventò un dipartimento dell'Impero napoleonico. La Chiesa riprese in controllo della regione alla caduta di Napoleone, riuscendo a soffocare anche i moti risorgimentali ottocenteschi. Nel 1860 le truppe piemontesi entrarono a Perugia e l'Umbria diventò parte del Regno d'Italia.

Durante la Seconda guerra mondiale la città umbra più colpita fu Terni per la presenza di acciaierie e fabbriche di armi. Venne bombardata e ci furono migliaia di vittime: Terni fu decorata al Valor Militare per i sacrifici e per la lotta partigiana (a Gubbio il 22 giugno 1944 i nazifascisti fecero una vera e propria strage di civili).

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE IN UMBRIA

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari presenti tra le regioni monitorate da mercato-immobiliare.info. Nella regione Umbria nel suo complesso sono presenti al momento 31.040 immobili in vendita e 11.222 in affitto, con un indice di circa 47 annunci per mille abitanti.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 17.778 annunci in tutta la regione, seguita da case indipendenti (13.139 annunci). Per quanto riguarda gli affitti, la tipologia più scambiata è costituita invece da appartamenti con 8.511 annunci nel complesso della regione, seguita da case indipendenti (1.896 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nella provincia di Perugia (77%, di cui 23.134 in vendita e 9.467 in affitto), che è anche quella più attiva in termini relativi (49 annunci per mille abitanti).

La regione Umbria ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.600 €/m<sup>2</sup> (in media in tutta la regione), quindi circa il 53% in meno rispetto ai prezzi medi nella regione Liguria e circa il 35% in più rispetto ai prezzi medi nella regione Calabria.

Tra le città della regione Umbria circa la metà dei comuni ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 1.400 €/m<sup>2</sup> e 1.750 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la distribuzione geografica delle quotazioni immobiliari tra le provincie, gli appartamenti più economici sono in vendita in provincia di Terni (1.500 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la provincia di Perugia (1.600 €/m<sup>2</sup>).

Tabella riepilogativa prezzo al mq

provincia	prezzo mq	affitto mq	popolazione	% annunci	attività
Perugia	€ 1.600	€ 6,9 mese	653.802	77%	49 ‰
Terni	€ 1.500	€ 5,8 mese	230.648	22%	41 ‰

## DINAMICA DEI PREZZI IN UMBRIA

### QUOTAZIONE IMMOBILI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita in Umbria mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+0,76%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato in Umbria, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da monolocali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.

TABELLA QUOTAZIONI

tipologia	prezzo mq	affitto mq
appartamento	€ 1.600	€ 6,8 mese
attico	€ 1.800	€ 6,7 mese
bifamiliare	€ 1.400	€ 5 mese
bivano	€ 1.650	€ 8,1 mese
casa indipendente	€ 1.550	€ 6 mese
casa semindipendente	€ 1.300	€ 5,4 mese
casale	€ 1.700	€ 5,8 mese
locale commerciale	€ 1.600	€ 8,8 mese
loft	€ 1.550	€ 7 mese
mansarda	€ 1.500	€ 6,2 mese
monocale	€ 1.650	€ 9,5 mese
pentavano	€ 1.600	€ 5,9 mese
quadriano	€ 1.600	€ 6,1 mese
trivano	€ 1.600	€ 7 mese
ufficio	€ 1.500	€ 7 mese
villa	€ 1.600	€ 5,3 mese
villetta a schiera	€ 1.450	€ 5,3 mese

## PERUGIA: IL TERRITORIO E LA STORIA

### IL TERRITORIO:

Il centro storico di Perugia si adagia su un'acropoli che sorge all'altezza di ca 450 m s.l.m.. Nel punto più alto, Porta Sole, l'altezza è di 494 m, caratteristica che ne fa la città italiana più popolata fra quelle poste ad un'altitudine superiore a 250 metri. Il centro storico si sviluppa intorno a questo punto e sul crinale dei colli che da esso dipartono, formando cinque borghi medievali a prolungamento di quattro porte della città. All'originaria cinta, lunga 3 km, delle mura etrusche, si aggiunse nel Duecento e nel Trecento una nuova, e definitiva, murazione, lunga 9 km, quasi del tutto integra e, che delimita una superficie di area pari a 120 ettari. La città storica è quindi prevalentemente allungata sui crinali, con una forma pressoché ellittica con un asse maggiore di 3 km tra Monte Ripido (a nord) e San Costanzo (a sud) e un asse minore di 1,5 tra S. Francesco e Monteluca. I quartieri storici sono: Porta Sole, Porta Sant'Angelo, Porta S. Susanna, Porta Eburnea e Porta S. Pietro, a cui corrisposero per secoli i rispettivi spicchi del territorio rurale, soggetto alla città fin dai tempi del governo comunale. Ogni quartiere si incardina su una via principale o Corso su cui convergono le trame dei vicoli; vi campeggiano conventi, campanili, basiliche, chiese, oratori, cappelle, palazzi gentilizi (un centinaio), palazzi minori e altri edifici, poi ci sono le case a schiera dei vicoli. Il territorio oltre il centro storico scende tutto intorno fino ai 280 m s.l.m. del Pian di Massiano. Il territorio del comune arriva a 170 m s.l.m., toccati lungo il corso del fiume Tevere, che a sud ne segna i confini con il comune di Torgiano. Perugia è situata nell'entroterra dell'Italia centrale, nel punto più largo della Penisola. È la città più grande tra Firenze e Roma, collocata in posizione intermedia: distante ca 150 km da Firenze, Roma e Ancona, ca 400 km da Milano, Genova e Napoli.

Il territorio comunale ha un'area, tra le maggiori in Italia, di 449,92 km<sup>2</sup>, la densità di popolazione è di 373,8 ab./km<sup>2</sup>. Si estende sul territorio del suo storico contado, trapuntato di frazioni, castelli, ville, case rurali. Si articola in colline, monti e di pianure, conta 85 tra quartieri e frazioni, oltre cento edifici scolastici, 54 cimiteri, circa 3.000 km di strade. L'area urbana contemporanea, che dal centro storico e le prime periferie, oggi tocca e ingloba i centri abitati vicini sviluppatisi dal secondo dopoguerra, si conforma in un tessuto urbano sfrangiato e discontinuo, inframmezzato di coltivi e residui di campagna, lungo circa 20 km da Villa Pitignano a San Martino in Campo, da Ferriera di Torgiano a Taverne di Corciano, ovvero sommando di fatto i comuni contermini di Corciano (21.000 ab.) e Torgiano (6.000 ab.).

L'acropoli perugina sembra costruita su una collina, in realtà le colline sono due: il colle del Sole e il colle Landone. La massima depressione tra le due alture si estende dal fosso di Santa Margherita, a est, al fosso della Cupa, a ovest. Gli Etruschi scelsero quest'area in quanto ricca d'acqua, ma presto ci si accorse che il terreno era anche franoso, cosa che nei secoli ha dato luogo costantemente a poderose fondazioni e fortificazioni, che perdurano tuttora in più punti.

A nord monte Tezio e monte Acuto la separano dal comune di Umbertide, ad ovest un lembo di territorio arriva a toccare le alture che circondano il lago Trasimeno. Ad est i primi contrafforti collinari dell'Appennino Umbro-Marchigiano la dividono dai territori comunali di Assisi e Gubbio.

## LA STORIA

Nelle alture su cui sorge Perugia, sono stati rinvenuti numerosi reperti archeologici d'epoca preistorica, a testimonianza che la zona fu meta dei primi insediamenti umani nella penisola. E' quindi probabile che un centro abitato esistesse già in epoca protostorica. In ogni caso, la nascita di Perugia come città è fatta generalmente risalire al periodo in cui gli Etruschi, in espansione dalle regioni tirreniche, ne presero possesso (VI-V secolo a.C.).

Sotto la dominazione etrusca Perugia assume rapidamente un'importanza tale da assurgere al ruolo di *lucumonia* (il distretto amministrativo etrusco per eccellenza). Sconfitta e sottomessa dai Romani a seguito della battaglia di Sentino (295 a.C.), Perugia mantiene comunque una discreta autonomia politica. A quest'epoca risale probabilmente la costruzione della cinta muraria. Nello stesso secolo, i Romani subirono una delle più gravi sconfitte della loro storia, da parte dei Cartaginesi di Annibale, proprio sulle sponde del Trasimeno (217 a.C.), e Perugia si ritrovò ad offrire rifugio a numerosi soldati romani scampati al massacro.

L'assimilazione agli usi ed ai costumi romani prosegue per tutto il secolo e si protrae senza traumi fino al 140 a.C., anno in cui la lotta di potere tra l'imperatore Ottaviano e Lucio Antonio, fratello di Marco Antonio che aveva fatto di Perugia la propria roccaforte, si conclude con la resa di quest'ultimo e con il conseguente incendio e saccheggio della città; i membri del senato perugino furono sterminati ed i domini del *municipium* drasticamente ridotti.

L'opera di riedificazione condotta dallo stesso Ottaviano rende ben presto Perugia più ricca e potente di quanto non fosse in precedenza e le fa meritare il titolo di "Augusta", a conferma dello stretto controllo esercitato su di essa dall'imperatore. Il periodo imperiale trascorre con una certa tranquillità; a partire però dal IV secolo, la penetrazione del Cristianesimo tra la popolazione assume proporzioni tali da giustificare la nascita di una diocesi (V secolo); nel seguente periodo di crisi e di progressivo disfacimento dell'Impero il vescovo diviene in breve tempo la guida non soltanto spirituale ma anche politica della città: durante l'invasione barbarica guidata da Totila, il vescovo Ercolano, successivamente santificato, oppose una strenua resistenza e difese Perugia fino al martirio. La città fu invasa e devastata (548).

Fino a oltre l'anno Mille le frammentarie notizie su Perugia testimoniano della lunga dominazione bizantina e della successiva annessione a Roma (VIII secolo). E' proprio durante il secolo XI che nascono le prime istituzioni comunali, mentre il XII è ricordato soprattutto per le battaglie con le limitrofe Chiusi, Cortona, Todi, Foligno e Assisi; con quest'ultima si apre nel XIII secolo una sanguinosa lotta che si conclude con la vittoria perugina nella battaglia di Collestrada (1202): tra i prigionieri sconfitti figura anche il futuro San Francesco d'Assisi.

I successi militari aprono la strada al dominio di Perugia sulla vasta zona che va dai versanti appenninici fino all'attuale Val di Chiana. La città si estende, si rafforza e si arricchisce, mantenendo negli anni l'appoggio della Chiesa di Roma cui non viene però riconosciuta la Signoria; il tentativo di sottomettere direttamente Perugia costò addirittura la vita a Papa Innocenzo III, ucciso in città nel 1216. Tra la fine del XIII e l'inizio del XIV secolo sorgono alcuni dei monumenti e delle istituzioni che rappresentano tutt'oggi il vanto di Perugia: la Fontana Maggiore, il Palazzo dei Priori, le principali chiese, l'Università (1308).

Ormai definitivamente costituitosi in Comune, il principale centro umbro continua ad accrescere la propria importanza, anche dopo il trasferimento del Papato ad Avignone e per tutta la prima metà del XIV secolo. Successivamente alcune gravi lotte intestine ne indeboliscono il tessuto sociale e ne intaccano la prosperità; quella tra i Raspanti (il popolo grasso) ed i Beccherini (il popolo minuto, per l'occasione sostenuto dai nobili), ma soprattutto quelle tra le principali famiglie cittadine (i Montesperelli, i Vincioli, i Montemelini, i Della Corgna, gli Oddi, i Baglioni). La Chiesa di Roma ne approfitta per ristabilire un controllo diretto, anche se più che altro nominale, a seguito della vittoria delle truppe di Urbano V nella battaglia di Brufa (1368). Il XV secolo trascorre quindi all'insegna dei continui passaggi di potere tra vari nobili e capitani di ventura, tra cui Biordo Michelotti, Gian Galeazzo Visconti, Ladislao di Napoli e Braccio Fortebracci da Montone. Intorno alla fine del Quattrocento si conclude finalmente la lunga lotta per il potere tra la famiglia degli Oddi e quella dei Baglioni: questi ultimi instaurano una Signoria che spazzerà definitivamente le vestigia comunali.

La supremazia dei Baglioni durò fino al 1531, anno in cui le milizie pontificie di Paolo III presero possesso della città a seguito della celebre "guerra del sale", così chiamata perché originata da una tassa sul sale imposta dal Papa. A seguito del breve conflitto, furono distrutti gli splendidi palazzi dei Baglioni e, a suggello del dominio di Roma, fu eretta la Rocca Paolina. Inoltre, vengono abolite tutte le antiche magistrature superstiti e viene imposto un governatore pontificio.

Per i tre secoli successivi Perugia non riesce a sottrarsi allo stretto controllo pontificio; soltanto con l'avvento di Napoleone, e con la conseguente inclusione nel Dipartimento del Trasimeno (1798), la città torna a godere di una certa autonomia, ma questa dura fino al Congresso di Vienna. Con la restaurazione, Perugia torna a far parte dello Stato Pontificio. Nel 1859 una rivolta contro il legato pontificio viene prontamente soffocata nel sangue dalle truppe di Pio IX, ma ormai lo spirito risorgimentale non può più essere arrestato: il 14 settembre 1860 i bersaglieri di Vittorio Emanuele II entrano trionfalmente in città, e Perugia viene annessa al Regno d'Italia.

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE A PERUGIA

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Bosco, Case Bruciate, Castel del Piano, Cenerente, Centro Città, Colle Umberto I, Collestrada, Elce, Ferro di Cavallo, Filosofi, Fontignano, L'Olmo, Lacugnano, Madonna Alta, Montebello, Montelaguardia, Monteluca, Mugnano, Pila, Ponte Felcino, Ponte Pattoli, Ponte San Giovanni, Ponte Valleceppi, Prepo, Ripa, San Marco, San Martino In Campo, San Martino in Colle, San Sisto, Sant'Andrea delle Fratte, Sant'Egidio, Santa Lucia, Stazione, XX Settembre.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Città con oltre 2.210 annunci tra affitto e vendita.

E' una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 41% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 13.590 annunci immobiliari, di cui 7.698 in vendita e 5.892 in affitto, con un indice complessivo di 83 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.650 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 4% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.600 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 3% superiore alla quotazione media provinciale (1.600 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti a Perugia non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 1.400 €/m<sup>2</sup> e 1.950 €/m<sup>2</sup>.

Perugia ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.650 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 56% in meno rispetto ai prezzi medi a Firenze e circa il 37% in più rispetto ai prezzi medi a Reggio di Calabria, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti.

In città le quotazioni immobiliari più economiche per gli appartamenti sono relative alla zona Pretola (1.200 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Monteluca (1.900 €/m<sup>2</sup>).



## TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZO MQ

zona	prezzo mq	% annunci
Elce	€ 1.850	3%
Madonna Alta	€ 1.600	3%
Ponte San Giovanni	€ 1.400	3%
San Sisto	€ 1.650	3%
Castel del Piano	€ 1.600	2%
Ferro di Cavallo	€ 1.650	2%
Monteluce	€ 1.900	2%
Stazione	€ 1.800	2%
XX Settembre	€ 1.800	2%
Centro Città	€ 1.850	16%
Filosofi	€ 1.850	1%
Pila	€ 1.800	1%
Ponte Felcino	€ 1.250	1%
Prepo	€ 1.550	1%
San Marco	€ 1.550	1%
Bosco	€ 1.300	<1%
Capanne	€ 1.550	<1%
Casa del Diavolo	€ 1.250	<1%
Case Bruciate	€ 1.800	<1%
Cenerente	€ 1.650	<1%
Colle Umberto I	€ 1.650	<1%
Collestrada	€ 1.750	<1%
Colombella	€ 1.300	<1%
Fontignano	€ 1.400	<1%
L'Olmo	€ 1.600	<1%
Lacugnano	€ 1.650	<1%
Montebello	€ 1.600	<1%
Montelaguardia	€ 1.850	<1%
Mugnano	€ 1.300	<1%
Piccione	€ 1.400	<1%
Ponte d'Oddi	€ 1.500	<1%
Ponte Pattoli	€ 1.250	<1%
Ponte Valleceppi	€ 1.200	<1%
Pretola	€ 1.200	<1%
Ripa	€ 1.300	<1%
San Martino In Campo	€ 1.300	<1%
San Martino in Colle	€ 1.700	<1%
Sant'Andrea delle Fratte	€ 1.650	<1%
Sant'Egidio	€ 1.750	<1%

---

<b>zona</b>	<b>prezzo mq</b>	<b>% annunci</b>
Santa Lucia	€ 1.650	<1%
Santa Maria Rossa	€ 1.250	<1%
Santa Sabina	€ 1.800	<1%
Villa Pitignano	€ 1.250	<1%

## DIMANICA DEI PREZZI A PERUGIA

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Perugia mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-0,77%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Perugia, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: 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	€ 1.650	€ 7,3 mese	-2,17%
attico	€ 1.850	€ 7,6 mese	-0,71%
bifamiliare	€ 1.450	-	+3,47%
bivano	€ 1.800	€ 8,5 mese	-1,60%
casa indipendente	€ 1.500	€ 6,8 mese	+1,80%
casa semindipendente	€ 1.600	-	+0,10%
casale	€ 1.350	€ 6,5 mese	-2,37%
locale commerciale	€ 1.500	€ 7,8 mese	-12,07%
mansarda	€ 1.500	€ 6,8 mese	+2,39%
monolocale	€ 1.750	€ 9,9 mese	+3,05%
pentavano	€ 1.750	€ 7,4 mese	-
quadrivano	€ 1.650	€ 6,7 mese	-3,99%
trivano	€ 1.700	€ 7,6 mese	-10,94%
ufficio	€ 1.600	€ 7,4 mese	+0,28%
villa	€ 1.550	€ 5,7 mese	+2,71%
villetta a schiera	€ 1.400	€ 5,6 mese	+2,33%

## ASSISI IL TERRITORIO E LA STORIA

### IL TERRITORIO

La città di Assisi è situata sul versante nord-occidentale del monte Subasio, in posizione moderatamente rialzata rispetto alla Valle Umbra settentrionale, a circa 26 km ad est-sud-est di Perugia, in Umbria.

Meta obbligata del turismo internazionale, Assisi è situata all'interno del Parco regionale del Monte Subasio, un ambiente naturale di grande valore ambientale e permeato da un'intensa atmosfera mistica legata alla spiritualità francescana.

Oltre alle risorse naturali il territorio dispone di una tale ricchezza artistica e culturale grazie alla quale la città serafica, dove spicca la Basilica di S. Francesco, fulcro della religiosità mondiale, è stata dichiarata Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'Unesco.

### LA STORIA

Assisi, come d'altro canto il resto della regione, era abitata in origine, dagli Umbri. Successivamente, la città, risentì dell'influenza etrusca e romana documentata, quest'ultima, dalle numerose testimonianze romane come la facciata del Tempio di Minerva, i resti del Forum, le mura romane e l'anfiteatro.

Dopo la caduta dell'Impero Romano la città, intorno al 545, venne insediata dai Goti e successivamente dai Longobardi.

Fu solo con l'anno 1000 che divenne un comune indipendente e, proprio durante questo periodo, conobbe uno sviluppo straordinario soprattutto grazie ai movimenti monastici (in special modo quello dei Benedettini).

Nel 1180 circa, nacque San Francesco, il cittadino più famoso di Assisi e fu nel 1202 che, durante una guerra con la vicina Perugia, Francesco fu fatto prigioniero e tenuto in carcere per oltre un anno.

Dal 1206, Francesco si dedicò a Cristo attraverso il servizio e l'aiuto ai poveri, vivendo come povero egli stesso.

Famosa è la sua rinuncia pubblica, nella piazza di Assisi, a tutti i beni del ricco genitore.

Nel 1228, a due soli anni dalla sua morte, Francesco venne proclamato santo da Papa Gregorio IX.

Da quel momento la città divenne dominio imperiale e poi papale per essere, in seguito, legata a signorie come quella di Gian Galeazzo Visconti, della famiglia dei Montefeltro, di Braccio Fortebraccio e di Francesco Sforza.

Questo durò sino alla metà del XVI secolo, quando l'Umbria fu conquistata da Papa Paolo III che costruì la famosa "Rocca Paolina" a Perugia ristabilendo il controllo papale sulla città e su tutti gli altri insediamenti.

Secoli dopo, nel diciannovesimo secolo, la città divenne parte del nascente Stato Italiano, insieme alle altre città dell'Umbria.

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE AD ASSISI

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Palazzo, Petrignano, Santa Maria degli Angeli. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Santa Maria degli Angeli con oltre 266 annunci tra affitto e vendita.

Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.424 annunci immobiliari, di cui 1.140 in vendita e 284 in affitto, con un indice complessivo di 52 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.800 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 14% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.600 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 12% superiore alla quotazione media provinciale (1.600 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti ad Assisi è molto diversificata: nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra 1.450 €/m<sup>2</sup> e 2.200 €/m<sup>2</sup>.

Assisi ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.800 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 74% in meno rispetto ai prezzi medi a Alassio (SV) e circa il 228% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano Calabro (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

In città le quotazioni immobiliari più economiche per gli appartamenti sono relative alla zona Petrignano (1.450 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Santa Maria degli Angeli (1.850 €/m<sup>2</sup>).

TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZO MQ

zona	prezzo mq	% annunci	mappa
Santa Maria degli Angeli	€ 1.850	18%	mappa
Petrignano	€ 1.450	7%	mappa
Palazzo	€ 1.750	6%	mappa
Rivotorto	€ 1.750	3%	mappa
Viole	€ 1.800	2%	mappa

## DINAMICA DEI PREZZI AD ASSISI

### QUOTAZIONE IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Assisi mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,56%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Assisi, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bifamiliari: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 8% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da mansarde: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 7% negli ultimi 3 mesi.

TABELLA QUOTAZIONI

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
<u>appartamento</u>	€ 1.800	€ 6,8 mese	-2,42%
<u>attico</u>	€ 2.300	-	+7,73%
<u>bifamiliare</u>	€ 1.450	-	+8,73%
<u>casa indipendente</u>	€ 1.500	€ 6,1 mese	-1,16%
<u>mansarda</u>	€ 1.400	-	-7,38%
<u>trivano</u>	€ 1.800	€ 7,4 mese	-5,98%
<u>villa</u>	€ 1.600	-	+4,98%
<u>villetta a schiera</u>	€ 1.450	-	+7,24%

## NORCIA IL TERRITORIO E LA STORIA

### IL TERRITORIO

Dal punto di vista geografico e naturalistico Norcia è collocata nel punto di raccordo di due realtà paesaggistiche assai diverse ma contigue: la Valnerina, ovvero il comprensorio della stretta valle fluviale scavata dal fiume Nera e dai suoi affluenti, con le sue pendici montane scoscese ricoperte di vegetazione a foglia caduca, e i Monti Sibillini, la zona montuosa di origine tettonica caratterizzata da vette in grado di raggiungere e superare i 2000 metri di altezza, con pendii erbosi o ricoperti da faggete, arrotondati dall'azione glaciale e eolica, all'interno della quale si aprono vasti altopiani carsici sfruttati per il pascolo di bovini e di greggi e ricchi di specie floreali montane tra le quali l'artemisia, l'anemone, la genziana e il giglio martagone.

I boschi che circondano la valle sono popolati dal capriolo, dal gatto selvatico e dallo scoiattolo mentre negli anni passati, grazie ad opere di ripopolamento, ha potuto fare la sua ricomparsa anche il cinghiale. Nelle faggete di alta montagna sono segnalati alcuni piccoli branchi di lupo appenninico, che vivono però in difficile equilibrio con la presenza umana legata soprattutto alla pastorizia, ampiamente praticata nella zona. Rara ma presente l'aquila reale, mentre sono relativamente frequenti le specie del falco pellegrino, del picchio rosso e del picchio muraiolo.

Nelle acque del Lago di Pilato, un piccolo bacino lacustre dal livello variabile, alimentato dallo scioglimento nevoso, posto in una conca glaciale in prossimità della cima del Monte Vettore, vive una specie endemica di crostaceo: il Chirocefalo del Marchesoni.

L'altopiano di Castelluccio di Norcia verso nord. A destra il Monte Vettore e la catena dei Monti Sibillini

I fenomeni carsici sono assai frequenti e in prossimità del centro urbano, a ridosso delle mura cittadine, danno luogo a delle risorgive localmente denominate Marcite, ovvero zone in cui l'acqua, raccolta e ridistribuita attraverso un razionale sistema di canali, allaga in maniera continuativa e controllata per lunghi periodi dell'anno ampie zone di terreno, consentendo la raccolta di un fieno abbondante.

In alta montagna il fenomeno si manifesta con la presenza di numerosi inghiottitoi che, soprattutto nella parte meridionale dell'altopiano del Castelluccio, sono ben visibili per estensione e morfologia.

L'altopiano del Castelluccio è costituito da un sistema di diversi bacini glaciali svuotatisi in era geologica in seguito ad una serie di sconvolgimenti tettonici. L'altopiano si sviluppa su una direttiva Nord-Sud per una lunghezza complessiva di circa 20 km e prende il nome dal piccolo centro abitato che occupa una delle sue sommità calcaree marginali. Il Pian Grande rappresenta l'altopiano di maggiore estensione (circa 15 km quadrati): ad esso si aggiungono degli altopiani minori (Pian Piccolo, Pian Perduto, Quarto San Lorenzo e il Pian dei Pantani). Nella tarda primavera l'altopiano è teatro di un particolare fenomeno naturale denominato Fioritura e dovuto appunto alla fioritura contemporanea di decine di specie floreali diverse che danno luogo ad un tappeto multicolore che ricopre tutta la valle.

## LA STORIA

Anticamente chiamata Nursia, Norcia è situata nel cuore della Valnerina, nella parete occidentale della pianura di Santa Scolastica, a poco più di 600 metri d'altitudine, al centro di un'area ricca di testimonianze archeologiche che confermano la presenza dell'uomo fin dal paleolitico medio.

Fu importante centro strategico sabino che trasse il nome da Northia, divinità propiziatrice di fortuna, venerata dagli etruschi.

L'antico villaggio sabino sorgeva sulla parte più alta dell'odierno abitato, la cosiddetta aerea di Capo la Terra ma, intorno al 300 a.C., i Romani arrivarono in questo territorio e in breve tempo lo conquistarono, nonostante la strenua resistenza del tenace popolo sabino.

Fu così che, nel 268 a.C., Norcia divenne prefettura prima e comune romano poi. La sua fama in questo periodo è legata ai prodotti della campagna, alla rigidità del clima (che le valse l'epiteto virgiliano di 'frigida'), e a quella dei suoi figli più illustri (Nursina duritia), con il generale repubblicano Sertorio in prima fila e la madre dell'imperatore Vespasiano, Vespasia Polla.

Nella metà del III secolo, S. Feliciano, vescovo di Foligno, iniziò l'evangelizzazione del territorio, suscitando un grandissimo fervore tra gli abitanti, tanto che, già nel IV secolo, Norcia fu sede di diocesi.

Nel 480 nacquero a Norcia i Santi gemelli Benedetto e Scolastica. Al crollare dell'impero romano, mentre alcune regioni d'Europa sembravano cadere nelle tenebre ed altre erano ancora prive di civiltà e di valori spirituali, San Benedetto e i suoi monaci portarono il progetto cristiano a tutte le popolazioni sparse dal Mediterraneo alla Scandinavia, dall'Irlanda alle pianure della Polonia. Lo fecero attraverso la croce (la legge di Cristo), che diede consistenza e sviluppo agli ordinamenti della vita pubblica e privata, attraverso la preghiera liturgica e rituale, che cementò l'unità spirituale dell'Europa, col libro (ossia la cultura) e con l'aratro (la fatica e la coltivazione dei campi), riuscendo a trasformare terre deserte ed inselvatichite in campi fertilissimi (emblematico l'esempio offerto dalle "marcite" di Norcia, prati perennemente irrigui grazie all'opera di canalizzazione apportata dai monaci benedettini nel V secolo).

Verso il 572, i Longobardi insediatisi a Spoleto distrussero Norcia, che si manteneva ancora romana. Persa in seguito la funzione di centro egemone della montagna la città venne sottomessa al guastaldato di Ponte. In questo periodo altomedievale, prima del disboscamento della montagna dovuto all'autarchia agraria dei piccoli comuni, i coloni nursini utilizzavano la ghianda per il pascolo e l'allevamento di mandrie suine. Gli agricoltori si erano quindi specializzati nell'anatomia, mattazione, castrazione, cura di accessi dei suini, per vendere poi i prodotti salati alle città vicine. Fu il loro mestiere a formare a Preci il terreno adatto per apprendere con facilità dai monaci benedettini dell'abbazia di Sant'Eutizio collegati con la scuola salernitana, l'anatomia del corpo umano e le operazioni di litotomia ed erniotomia della nota "Scuola Chirurgica", prima come empirici, poi come professionisti. La chirurgia fino allora praticata esclusivamente dai religiosi, infatti, a seguito del Concilio Lateranense del 1215, cominciò ad essere esercitata dagli abitanti della zona. Circa una trentina di famiglie di Norcia e Preci si



tramandarono così l'arte salutare e chirurgica, perfezionando via via le tecniche operatorie, grazie anche all'ausilio di nuovi strumenti da loro stessi inventati. La loro fama ben presto varcò i confini della penisola e approdò in varie corti europee.

Intorno all'anno 1000, dopo che Norcia fu saccheggiata dai Goti, dai Longobardi e dai Saraceni e, nell'890, abbandonata dalla popolazione, la ripresa del commercio fu lenta ma progressiva, fino a quando, nel 1200, Norcia, ormai sviluppata, si costituì libero comune.

Il secolo che seguì, il 1300, rappresentò la fase di consolidamento del comune, dato che, in seguito ad una saggia ed attenta politica di alleanze, Norcia divenne, insieme a Visso, il più importante Comune dei monti Sibillini. Risale a questo periodo la costruzione delle mura di cinta, sorprendentemente resistenti al tempo e ai disastrosi terremoti che, ripetutamente, si sono verificati nella zona. Durante questo secolo Norcia dovette fare i conti con il flagello della peste.

Nel 1400 il comune guelfo di Norcia fu spesso in lotta con i castelli circostanti e, per acquisire maggiore autonomia politica, ebbe lunghi ed accesi contrasti con i legati pontifici di Spoleto. Nel 1484, infine, passò direttamente sotto la Legazione Pontificia di Perugia. Nel 1500 il commissario papale prese il posto del podestà. Preci, frazione di Norcia, ribellandosi, venne rasa al suolo. E' di questo periodo l'edificazione della Castellina, progettata dal Vignola, in seguito ai sanguinosi tumulti popolari, per divenire la residenza fortificata del governatore apostolico.

Nel 1569 venne istituita a Norcia, per volere del Papa Pio V, la sede della Prefettura della Montagna, sotto la quale dipendevano i Comuni di un vasto territorio.

Il 1600 conobbe, per la prima metà, un notevole rinnovamento edilizio ed artistico. Basti pensare che, agli inizi del secolo, Norcia, divisa in 5 parrocchie, annoverava 3 conventi maschili dentro le mura e 4 fuori dalle mura, 6 monasteri di monache, 4 ospedali, 8 confraternite con altrettanti oratori, 10 collegi delle arti, 8 osterie con alloggio, circa 100 chiese nel distretto! Ci fu inoltre un marcato risveglio artistico-culturale: fiorirono buone scuole pubbliche, un teatro, un'attività musicale, un'accademia letteraria e tanto interesse per il passato.

Il 1700 viene ricordato unicamente per i due terremoti che cancellarono di colpo quanto era stato costituito dopo il 1328; tale calamità indusse molti abitanti nursini all'esodo verso altri stati pontifici e la sonnolenta vita di quei pochi rimasti fu sconvolta allorché, nel 1798, in seguito alla Rivoluzione Francese, arrivarono anche qui i giacobini d'oltralpe. Ma i nursini, coadiuvati dalle truppe filo austriache, reagirono e costrinsero i francesi a liberare il campo.

Nel 1809 Norcia entrò a far parte dell'impero francese, ma ben presto venne restaurato il governo pontificio e ripristinato anche l'antico vescovado (1820).

Il terremoto del 1859 fu devastante: su 676 abitazioni ne rimasero in piedi solo 76. Il 18 settembre 1860, alla vigilia dell'annessione dell'Umbria al Regno d'Italia, un plebiscito sancì l'unione alla madre patria e la fine del potere dei papi. Molti giovani seguirono Garibaldi, altri combatterono contro gli austriaci, altri ancora

parteciparono alla presa di Roma. Dopo l'Unità d'Italia, Norcia si arricchì di pregevoli opere pubbliche, quali porta Romana, il corso, il monumento a S. Benedetto, il teatro civico, la scalinata e il prospetto del teatro comunale, il campanile di S. Maria, il mattatoio, un nuovo acquedotto e strade carrozzabili, come quella per Ascoli.

Il 1900 assiste all'emigrazione in America di circa cinquecento Nursini, mentre sul posto arriva la corrente elettrica e viene istituito il primo servizio pubblico italiano di automobili a vapore. I due conflitti mondiali, purtroppo, costarono anche a Norcia un pesante tributo di vite umane.

Dopo il 1979 è iniziato un impegnativo lavoro di ricostruzione e restauro che, ancora in corso, sta restituendo all'Umbria uno dei suoi più preziosi gioielli.

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE A NORCIA

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

In totale sono presenti in città 92 annunci immobiliari, di cui 89 in vendita e 3 in affitto, con un indice complessivo di 18 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.400 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 11% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.600 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 13% inferiore alla quotazione media provinciale (1.600 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 22). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Norcia non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 1.150 €/m<sup>2</sup> e 1.650 €/m<sup>2</sup>.

Norcia ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.400 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 89% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 236% 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.

## ORVIETO IL TERRITORIO E LA STORIA

### IL TERRITORIO

A metà strada lungo gli assi viarii, antichi e moderni, tra Firenze e Roma si incontra il territorio orvietano che oggi è costituito dai comuni del Comprensorio: Allerona, Baschi, Castelgiorgio, Castelviscardo, Ficulle, Fabro, Monteleone, Montegabbione, Montecchio, Parrano, Porano, San Venanzo, e, naturalmente, Orvieto.

Storicamente il territorio orvietano aveva una dimensione più vasta, specialmente in epoca medievale, quando con la città-stato di Urbsvetus raggiunse la più grande estensione, lungo una fascia trasversale che dal Tevere arrivava al mar Tirreno. Oggi fa parte della Regione Umbria, ma non sono state recise le tradizioni millenarie che legavano l'Orvietano all'alto Lazio ed alla Toscana meridionale; i legami sono ancora stretti soprattutto dal punto di vista turistico.

L'attuale Circondario Orvietano, servito dalle più moderne vie di comunicazione che l'attraversano (l'autostrada del Sole e la direttissima Roma-Firenze) si estende in un hinterland dove dal caratteristico paesaggio di origine vulcanica, con dirupate formazioni basaltiche e tufacee, si passa alle dolci colline e alle pianure di natura alluvionale, dai calanchi argillosi ai primi avamposti montuosi dell'Appennino. Un paesaggio interessante e vario, dove la natura è rimasta incontaminata nelle folte distese boschive e dove l'opera dell'uomo è intervenuta con le culture sapienti dei campi, prima fra tutte quella antichissima della vite, per la produzione del famoso vino di Orvieto.

L'intervento dell'uomo si manifesta anche nei numerosi centri sparsi nel verde delle campagne, a partire dalle frazioni del comune di Orvieto, tutti borghi che hanno origine in epoca medievale.

### LA STORIA

Umbra, romana, medievale e moderna. Il tessuto della città racconta delle sue tante rifondazioni, profondamente intrecciate con l'architettura e le materie che nelle varie epoche si sono succedute. Conoscerne da vicino la storia, significa comprendere appieno l'identità della Gualdo odierna. Da recenti studi è emerso che la vetusta Tarsinater umbra, citata nelle Tavole Eugubine, coincideva con l'abitato di Colle i Mori, esistente ai piedi dell'Appennino gualdese dal sec. XIII A.C. al II secolo A.C., mentre la città di Tadinum era il municipio romano sviluppatosi lungo la Flaminia, al vocabolo Rasina, intorno al III secolo a.C..

Ma origine più remota va ricercata nell'insediamento di epoca preistorica in località Santo Marzio, luogo in cui furono rinvenuti due dischi aurei risalenti al XII sec. a. C., ritenuti la più antica testimonianza di oreficeria in Italia. Assogettata a Roma nel 266 a. C. e rasa al suolo dalle truppe di Annibale nel 217 a. C., la zona fu devastata più volte dalle incursioni barbariche. Nel 552 il territorio gualdese fu teatro della famosa Battaglia di Tagina, durante la quale il generale bizantino Narsete sconfisse l'esercito dei Goti, guidato dal re Badwila detto Totila, che, ferito a morte sul campo di battaglia, morì poche ore dopo presso Capras (l'odierna Caprara). Il conflitto gotico-bizantino segnò la fine dei Goti in Italia.

Distrudda nell'anno 996 dalle truppe di Ottone III, imperatore del Sacro Romano Impero, la città venne ricostruita nel 1180 in località Val di Gorgo (nei pressi dell'eremo di Santo Marzio), lungo le sponde del Feo, prendendo il nome longobardo di Gualdum (dal tedesco wald, che significa bosco). In seguito ad un violento incendio, che la leggenda attribuisce ad una donna di nome "Bastola", fu

nuovamente riedificata, come compare in un atto del 30 aprile 1237, sul Colle S. Angelo. Federico II di Svevia volle il restauro della Rocca Flea e, per proteggere la cittadina dagli attacchi guelfi perugini, nel 1242 la cinse di possenti mura, la dotò di quattro porte di accesso (San Benedetto, San Donato, San Martino e San Facondino) e diciassette torri di difesa.

Durante il periodo comunale la città si diede libere istituzioni e nel 1378 si dotò di uno dei primi statuti cittadini ad opera di Bartolo di Sassoferrato. In seguito Gualdo fu sottomessa a Perugia e nel 1458 passò allo Stato Pontificio. Nel 1513, grazie alla sua strategica posizione di confine tra i possedimenti della Chiesa e del Ducato di Urbino, fu dichiarata sede di Legazione Autonoma da Papa Leone X e governata da Cardinali Legati, titolo che conservò fino al 1587.

Nei due secoli successivi passò sotto l'amministrazione pontificia: nel 1833 Papa Gregorio XVI le conferì il titolo di Città con il nome "Gualdo Tadino" per ricordare anche il municipio romano posto sulla Flaminia.

Il doppio nome, Tadinum e Galdum, porta la memoria delle sue origini: umbra, romana e longobarda.

## OSSERVATORIO IMMOBILIARE A ORVIETO

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Bagni, Ciconia, Orvieto Scalo.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Bagni con oltre 143 annunci tra affitto e vendita.

Solamente circa il 8% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 855 annunci immobiliari, di cui 675 in vendita e 180 in affitto, con un indice complessivo di 40 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.200 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 36% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.600 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 43% superiore alla quotazione media provinciale (1.500 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti ad Orvieto è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 1.650 €/m<sup>2</sup> o superiori a 2.700 €/m<sup>2</sup>.

Orvieto ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.200 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 69% in meno rispetto ai prezzi medi a Alassio (SV) e circa il 293% in più rispetto ai prezzi medi a Corigliano Calabro (CS), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

In città le quotazioni immobiliari più economiche per gli appartamenti sono relative alla zona Ciconia (1.700 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Bagni (2.450 €/m<sup>2</sup>).

TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZO MQ

zona	prezzo mq	% annunci	mappa
Bagni	€ 2.450	16%	mappa
Ciconia	€ 1.700	5%	mappa
Orvieto Scalo	€ 1.800	7%	mappa

## DINAMICA DEI PREZZI AD ORVIETO

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Orvieto mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,69%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Orvieto, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 10% negli ultimi 3 mesi.

Un incremento delle quotazioni ha interessato negli ultimi 3 mesi tutte le altre tipologie d'immobili monitorate. Quella che ha registrato il minor apprezzamento è costituita da appartamenti, con un guadagno di circa l'1%.

TABELLA QUOTAZIONI

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
appartamento	€ 2.200	€ 6,2 mese	+1,53%
villa	€ 2.350	-	+10,15%

## LAGO TRASIMENO IL TERRITORIO E LA STORIA

Il lago Trasimeno, è con una superficie di 128 km<sup>2</sup> il più esteso lago dell'Italia peninsulare, quarto tra i laghi italiani subito dopo il lago di Como. Tale estensione si affianca ad una scarsa profondità (media 4,3 m, massima 6 m) di modo che il Trasimeno rientra tra i laghi di tipo laminare. Il lago Trasimeno è parte della Provincia di Perugia, nella regione Umbria.

La campagna circostante al lago Trasimeno si presenta come un anfiteatro collinare che incornicia la sua superficie (126 km<sup>2</sup>, il più esteso dell'Italia peninsulare, vincolato come Parco Regionale); la costa occidentale si allunga in una fascia pianeggiante aperta verso la Val di Chiana. La parte nord-ovest del territorio del Trasimeno segna la zona di confine tra la provincia di Perugia di cui il lago è integralmente parte, con le limitrofe provincia di Siena e provincia di Arezzo. L'origine del bacino lacustre è legata a fenomeni tettonici concomitanti alle fasi finali dell'orogenesi appenninica. Cinque milioni di anni fa il lago Trasimeno era semplicemente un golfo del Mar Tirreno, poi, con l'abbassamento del livello marino la zona è stata occupata da uno specchio d'acqua dolce che negli ultimi 500.000 anni ha fatto rilevare variazioni del livello dell'acqua molto elevate, con testimonianze di disseccamenti quasi integrali dello specchio lacustre e periodi di forte piovosità con un elevato apporto di sabbia all'interno del lago.[senza fonte] Il lago è interamente compreso nel Comprensorio del Trasimeno della provincia di Perugia ed è sprovvisto di un emissario naturale. L'emissario artificiale del Trasimeno fa confluire eventuali acque in eccesso nel fiume Tevere attraverso il torrente Caina. È alimentato principalmente dalle piogge e dai torrenti Rigo Maggiore, Tresa, Moiano e Maranzano, che confluiscono nell'immissario artificiale dell'Anguillara. Paganico e Pescia sono i due torrenti immissari naturali del Trasimeno.

### LA STORIA

La zona era abitata sin dall'epoca preistorica, come testimoniano i ritrovamenti oggi conservati nel Museo Archeologico Nazionale dell'Umbria. Nel 217 a.C. sulle rive del lago ebbe luogo la battaglia del Lago Trasimeno, che vide le forze cartaginesi di Annibale sconfiggere le legioni romane del console Gaio Flaminio. Successivamente, ai tempi dell'imperatore Claudio, per ovviare al problema delle frequenti alluvioni del Trasimeno, i Romani costruirono un primo emissario artificiale collegato al Tevere.

Nel 1422 Braccio da Montone, signore di Perugia, fece realizzare un nuovo emissario, per una lunghezza complessiva di circa 1 km e sviluppato quasi interamente in galleria. Tale opera non fu però risolutiva dei problemi al punto che anche il celebre Leonardo da Vinci studiò un ingegnoso sistema idraulico, mai messo in opera, per regolare i flussi in eccesso del Trasimeno e del lago di Chiusi, che prevedeva anche il coinvolgimento del Tevere e dell'Arno. Nella seconda metà del XVI secolo papa Sisto V decise di deviare gli unici immissari naturali del Trasimeno, il Rigo Maggiore e la Tresa, verso il lago di Chiusi. Tra XVIII e XIX secolo si tentò un'ulteriore riduzione del bacino imbrifero (si parlò addirittura di prosciugamento) ma non vennero poi operati interventi.

Dopo anni di dure battaglie con il demanio e gli speculatori, tra il 1896 ed il 1898 il Consorzio di Bonifica presieduto da Guido Pompilj riuscì a realizzare un nuovo emissario, parallelo a quello del XV secolo, per una lunghezza di 7 km ed una



portata di 12 m<sup>3</sup>/s. Scongiurato così il disseccamento artificiale (per il quale era già stata rilasciata la concessione reale) e risolto il problema delle inondazioni e della conseguente malaria, tra gli anni quaranta e gli anni cinquanta del XX secolo, a causa del ricorso intenso all'abbassamento della soglia del nuovo emissario in favore dei potenti proprietari terrieri, si dovette far fronte ad una crisi idrica: il Trasimeno corse addirittura un serio rischio di prosciugamento, con una profondità massima ridottasi a 2,93 metri alla fine degli anni cinquanta. Nel 1952 vennero quindi reintrodotti gli immissari naturali Rio Maggiore e Tresa, deviati nel XVI secolo, ed il recupero avvenne a partire dal 1958. Recentemente, il lago Trasimeno è entrato in una nuova crisi idrica, forse superiore a quella degli anni cinquanta: la sua profondità massima attualmente è di 4,30 metri, ma tra il 2007 e il 2008 è calato di 78 centimetri. Grazie alle abbondanti precipitazioni ott. 2011 mar. 2012 il livello del lago è notevolmente cresciuto (oltre un metro) ed ha raggiunto i meno 40 cm. rispetto allo zero idrometrico posto a 257,33 s.l.m. La piovosità della primavera 2013 ha consentito al bacino umbro di raggiungere i meno 29 cm., un livello record che secondo i tecnici della provincia di Perugia non si registrava da almeno venti anni. Merito anche dei lavori di manutenzione e ripulitura eseguiti su canali e fossi di adduzione.[senza fonte]

Dal 2006 il lago Trasimeno fa parte dell'associazione internazionale "Living Lakes". Le colline attorno al lago sono zona di produzione di un noto vino detto dei Colli del Trasimeno.

## AMBIENTE NATURALE

### FAUNA

Mammiferi: oltre ai tipici mammiferi della zona come la volpe, l'istrice ed il cinghiale, troviamo un piccolissimo mammifero: il topo ragno. Uccelli: ci sono ovviamente delle variazioni stagionali della fauna aviaria dovute alle migrazioni. Troviamo comunque svassi maggiori, cormorani, folaghe, moriglioni, fischioni, pavoni, fagiani e germani reali oltre naturalmente ai gabbiani.

### ITTIOFAUNA

Ricca è la fauna ittica di questo bacino lacustre: le specie presenti sono 18, ma solo 5 di esse sono specie indigene non immesse dall'uomo. Tali specie comprendono lucci, carpe (comuni, a specchi, erbivore), tinche, cavedani, carassi (infestanti), alborelle, scardole, persici reali, anguille, persici trota, gambusie, ghiozzetti cenerini, ghiozzetti di laguna. Tra le specie estinte si ricorda la laschetta o rovella (*Rutilus rubilio*), un tempo abbondante nel lago e scomparso negli anni novanta per la concorrenza effettuata dal traslocato triotto, di provenienza padana.

Da poco più di un decennio il lago Trasimeno ha subito un forte inquinamento di tipo ambientale con l'introduzione di specie di pesci alieni come il pesce gatto, il pesce rosso, il triotto, la pseudorasbora, il gambero rosso della Louisiana. Queste nuove specie esotiche sono entrate in concorrenza con le altre specie che popolano il lago Trasimeno riducendone drasticamente le quantità e compromettendone la sopravvivenza.

## ERPETOFAUNA

Un monitoraggio dell'area effettuato tra il 2002 e il 2005 ha consentito di censire 7 specie di anfibi: *Triturus carnifex*, *Triturus vulgaris meridionalis*, *Hyla intermedia*, *Bufo bufo*, *Rana bergeri*, *Rana hispanica*, *Rana dalmatina* e 9 specie di rettili: *Testudo hermanni*, *Trachemys scripta*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis sicula*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Natrix natrix* e *Natrix tessellata*. [2]

## ISOLE

Nel lago Trasimeno sono presenti tre isole ovvero, in ordine di grandezza, la Polvese, la Maggiore e la Minore.

*L'isola Polvese* è situata nella parte sud-orientale ed è l'isola più estesa delle tre (69,60 ettari). Dal 1995 la Provincia di Perugia, proprietaria dal 1973, l'ha dichiarata parco scientifico-didattico e vi svolge attività di: ricerca scientifica, sperimentazione e didattica ambientale. Nella parte orientale e meridionale è presente una vasta zona umida che dà rifugio a varie specie di uccelli ed anfibi.

*L'isola Maggiore* è l'unica isola abitata in maniera stabile, l'isola conta infatti 18 abitanti (dati Istat, 2011) ed ha una superficie di 24 ettari, racchiusa in un perimetro di 2 km. L'isola è collegata con la terraferma da un servizio di traghetti verso i paesi di Tuoro sul Trasimeno, Passignano sul Trasimeno e Castiglione del Lago. Una fitta rete di sentieri copre l'isola intera, dipanandosi attraverso una macchia di ulivo, leccio, pino, cipresso, pioppo ed altre varietà mediterranee.

*L'isola Minore* si eleva per circa 20 m dalla superficie del lago (a 258 m s.l.m.), ha la forma di una virgola con dimensioni di circa 450 x 260 m e una superficie totale di 0,05 km<sup>2</sup>. L'isola è coperta da una fitta vegetazione boschiva, comprendente pini e lecci, che dà rifugio ad una nutrita colonia di cormorani.

## LOCALITA'

Si affacciano sulle rive del lago:

San Feliciano, Monte del Lago, Torricella, Passignano sul Trasimeno, Tuoro sul Trasimeno, Borghetto, Castiglione del Lago, Panicarola, Sant'Arcangelo, San Savino

Fanno parte del Comprensorio del Lago Trasimeno:

Castiglione del Lago, Città della Pieve, Magione, Paciano, Panicate, Passignano sul, Trasimeno, Piegaro, Tuoro sul Trasimeno.