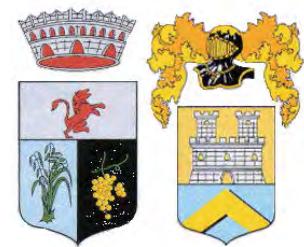
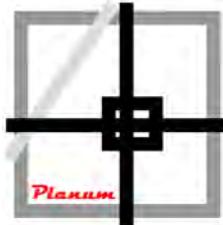


COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO**VARIANTE GENERALE PGT****RELAZIONE TECNICA**

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA

**Planum**

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio
Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)
tel - fax: 036571499 - web: planumstudio.it
email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it
P.IVA - C.F. 03871130919

COMMITTENTE
COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

Piazza Europa, 60
25030 COMEZZANO CIZZAGO (BS)
Tel. 030.972021
PEC protocollo@pec.comune.comezzanocizzago.bs.it
Email segreteria@comune.comezzanocizzago.bs.it
P.IVA 00582510988 - C.F. 00852420173

Sindaco: MASSIMILIANO METELLI
Responsabile Area Tecnica: GIOVANNI DE NETTO

CODICE COMMESSA: 177CLC
REVISIONE: 00
DATA: SETTEMBRE 2025



L'Amministrazione Comunale di Comezzano-Cizzago ha ritenuto opportuno avviare la procedura di revisione del Piano di Governo del Territorio vigente, in vigore dal 2013 e variato nel 2018, intesa come variante generale al fine di modificare lo strumento sulla base dei propri obiettivi di pianificazione del territorio, anche in conseguenza alle modifiche della normativa statale e regionale sopravvenute in materia, nonché dell'entrata in vigore del nuovo Piano Territoriale Regionale nel marzo 2019.

La variante interessa tutti e tre gli atti del PGT: il Documento di Piano per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e la definizione degli obiettivi strategici; il Piano dei Servizi per la gestione e programmazione dei servizi pubblici; il Piano delle Regole per la regolazione del tessuto urbano consolidato e delle aree extraurbane.

Di seguito sono riportati gli obiettivi principali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire attraverso la revisione.

- **PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

- Verifica di coerenza delle azioni di piano con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale vigente, al fine di valutare l'adeguamento del nuovo Documento di Piano alle soglie di consumo di suolo in anticipo rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in corso di revisione.

- **SISTEMA INSEDIATIVO**

- Promozione di politiche territoriali orientate al contenimento del consumo di suolo ed al completamento dell'attuale assetto territoriale, mediante la verifica dello stato di attuazione delle previsioni vigenti e dell'adeguatezza rispetto al quadro socioeconomico comunale e sovracomunale esistente e futuro.
- Promozione di misure volte alla rigenerazione urbana ed alla eliminazione delle situazioni di degrado edilizio ed urbanistico, finalizzate al recupero ed al miglioramento della qualità dell'edificato esistente. In particolare, il PGT individua puntualmente le situazioni di degrado edilizio ed urbanistico presenti nei centri abitati di Comezzano e Cizzago, ognuno dei quali presenta caratteristiche dimensionali e una diversa geografia del patrimonio abbandonato.
- Promozione degli interventi di completamento per le zone residenziali attraverso un incremento contenuto degli indici di edificabilità per l'ampliamento degli edifici esistenti.
- Azioni per l'integrazione diffusa delle attività del settore commerciale e direzionale e agevolazioni per le attività complementari alla residenza come il commercio di prossimità e l'artigianato di servizio.
- Azioni a sostegno delle attività produttive artigianali ed industriali esistenti, valutando la possibilità di riempire gli spazi disponibili interclusi tra gli insediamenti dell'area artigianale di Cizzago al fine di promuovere l'ampliamento delle aziende esistenti o la localizzazione di nuove attività. Incremento delle potenzialità edificatorie nei lotti artigianali e industriali, al fine di consentire l'incremento fisiologico richiesto dalle aziende esistenti.
- Sostegno al sistema produttivo primario agricolo attraverso una normativa flessibile per la gestione delle aziende esistenti e l'insediamento ponderato di nuove attività.

- **SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI**

- Revisione del piano dei servizi con aggiornamento dello stato di attuazione delle previsioni vigenti.

- **SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

- Interventi puntuali di mobilità locale per una migliore percorribilità del territorio urbano; in particolare, si intende rafforzare la previsione di viabilità tangenziale ad est dell'abitato di Comezzano.
- Promozione della mobilità ciclopedonale integrata con il sistema insediativo e dei servizi pubblici.

- **SISTEMA PAESISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

- Revisione della normativa paesistica integrata alle disposizioni urbanistiche, in adeguamento a PTR e PTCP vigenti.
- Valorizzazione del ruolo dei tessuti ed edifici storici e del sistema rurale come possibile motore di riattivazione del sistema socioeconomico legato anche alla fruizione del territorio.
- Aggiornamento della normativa di attuazione del piano con alcune disposizioni specifiche in materia ambientale: gas radon; attività produttive insalubri, allevamenti zootecnici, ecc.
- Il procedimento di variante generale è integrato dall'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica e dello studio agronomico comunale, ai quali si rinvia per i contenuti di dettaglio.

- **TECNICA DELLO STRUMENTO URBANISTICO**

- Semplificazione dello strumento di pianificazione in ordine a criteri di flessibilità ed efficienza.
- Aggiornamento del Quadro Ricognitivo e Conoscitivo e Programmatorio del Documento di Piano con indagine completa del sistema socioeconomico comunale.
- Semplificazione degli elaborati grafici del PGT in sistema GIS sul database topografico richiesto da Regione Lombardia ai sensi dell'art. 3, comma 2, LR 12/2005, in modo da riprodurre correttamente il territorio come risultato dei recenti processi di urbanizzazione e creare la base necessaria per il corretto interscambio delle informazioni.
- Revisione completa della normativa tecnica di attuazione per il miglioramento dello strumento urbanistico definita anche con il supporto dell'area tecnica comunale, finalizzata in particolare ad una migliore applicabilità e leggibilità degli strumenti operativi.
- Recepimento e relativo coordinamento delle definizioni del Piano delle Regole con le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B della deliberazione di Giunta Regionale n. XI/695 del 24.10.2018, propedeutico alla redazione del nuovo Regolamento Edilizio che affiancherà le NTA del PGT per la gestione edilizia del territorio.

- **MODIFICHE GENERALI COMUNI AI TRE DOCUMENTI DEL PGT**

- **Art. 4** - Razionalizzazione e aggiornamento delle definizioni di indici e parametri urbanistici e edili in coordinamento con le Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.
- **Art. 5** - Ridefinizione delle modalità di intervento secondo le modifiche alla normativa sovraordinata, statale e regionale, derivanti dai provvedimenti in materia edilizia ed

urbanistica: aggiornamento delle definizioni di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

- **Art. 6** – Ridefinizione e aggiornamento delle destinazioni d'uso secondo normativa vigente, in particolare relativamente alle destinazioni turistiche, commerciali, agricole zootecniche. In particolare: al paragrafo 3 - commerciali sono state introdotte la definizione di attività di vendita svolta in via telematica, la normativa di restrizione sui phone center e sugli apparecchi per il gioco d'azzardo; al paragrafo 5 – produttive è stata introdotta la destinazione “Logistica”; al paragrafo 7 è stata introdotta la destinazione “Case funerarie”.
- **Art. 7** – Ridefinizione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, in conformità alla normativa regionale, e delle dotazioni minime di servizi pubblici da garantire.
- **Art. 8** – Ridefinizione dei contenuti minimi delle modalità di intervento mediante Piano Attuativo e Permesso di Costruire convenzionato.
- **Art. 10** - Specifiche riguardanti i parametri minimi per i servizi pubblici indotti e ridefinizione in riduzione dei servizi pubblici di qualità.
- **Art. 17** – Aggiornamento della normativa in materia commerciale in conformità alla legislazione vigente, comunitaria, statale e regionale.
- **Art. 18** – Razionalizzazione e aggiornamento della normativa in materia ambientale da osservare in caso di trasformazione urbanistica e edilizia.

Modifiche specifiche per il Documento di Piano

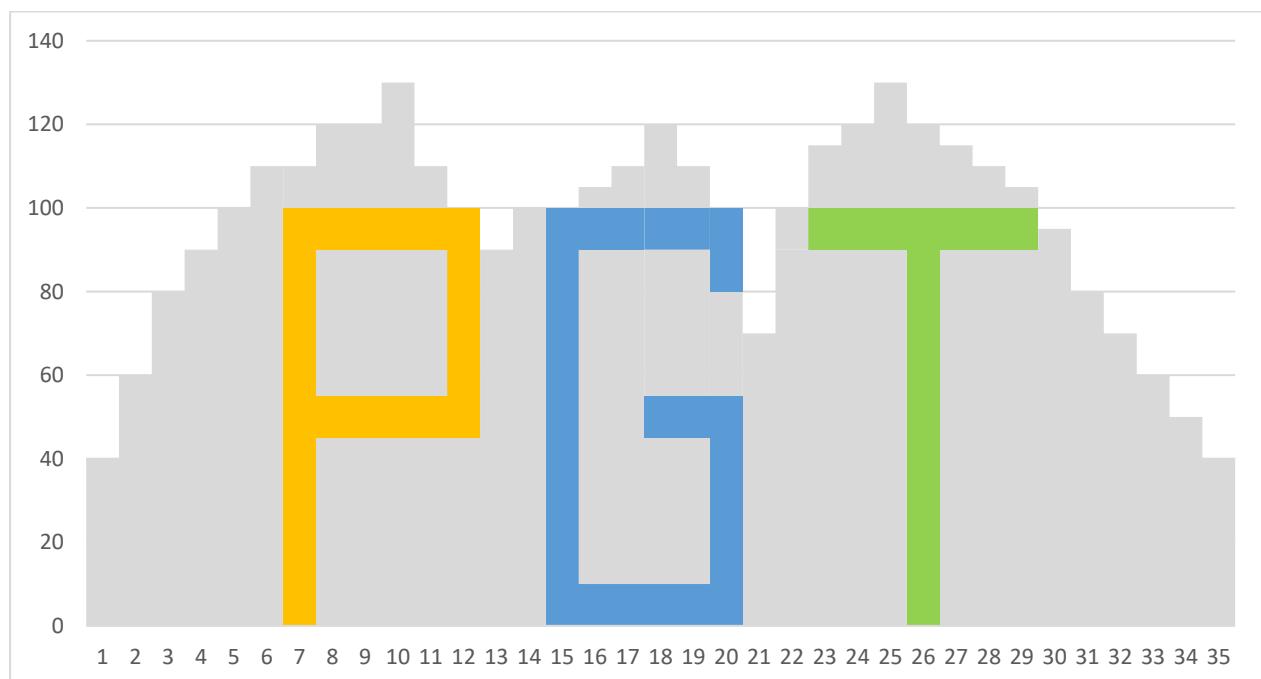
- Razionalizzazione complessiva della normativa di tutte gli ambiti per facilitarne lettura ed applicazione.
- **Art. 8** – Introduzione della possibilità di attuare per stralci i piani attuativi degli ambiti di trasformazione, garantendo comunque la corretta progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni di interesse generale.
- Introduzione misure per gli ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale

Modifiche specifiche per il Piano delle Regole

- Razionalizzazione complessiva della normativa di tutte le zone urbanistiche per facilitarne lettura ed applicazione introducendo tra l'altro: il criterio di indifferenza funzionale con il quale sono meno stringenti i limiti all'interscambiabilità delle destinazioni funzionali ammesse; il ricorso mirato al Permesso di Costruire Convenzionato nei casi di incremento sostanziale del carico urbanistico, per il quale sono necessarie le dotazioni di servizi pubblici indotti e aggiuntivi.
- **Art. 27** – Introduzione di alcune norme generali relative a sopralzi, aree ludiche, edifici accessori alla residenza, ristrutturazioni edilizie e installazione di pannelli solari e fotovoltaici.
- **Art. 29** – Revisione della disciplina di intervento nel Nucleo di Antica Formazione – zona A, orientata ad una generale semplificazione e maggiore funzionalità degli interventi di recupero e mantenimento del tessuto storico, anche attraverso l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche compatibili con la residenza.
- **Art. 38** – Razionalizzazione della normativa delle aree extraurbane, agricole e di valore paesaggistico ed ambientale, ed introduzione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso finalizzati al recupero di fabbricati agricoli dismessi.

IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO DEL COMUNE DI COMEZZANO-CIZZAGO

STUDIO A SUPPORTO DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



RELAZIONE GENERALE

Agosto 2025

INDICE

INTRODUZIONE	3
<u>L'individuazione dei territori di riferimento</u>	3
DEMOGRAFIA	4
<u>La popolazione residente</u>	4
<u>La dinamica della popolazione residente</u>	4
<u>L'andamento delle componenti del bilancio demografico</u>	6
<u>La popolazione straniera residente</u>	7
<u>Gli indici di struttura della popolazione residente</u>	8
<u>La struttura e la dinamica della popolazione residente per specifiche classi d'età</u>	10
<u>Le famiglie residenti</u>	12
<u>Le famiglie residenti per numero di componenti</u>	12
<u>Il livello di istruzione della popolazione residente</u>	14
<u>Le proiezioni della popolazione e delle famiglie residenti</u>	15
ECONOMIA	16
<u>IL REDDITO</u>	16
<u>La dinamica di contribuenti, reddito complessivo e reddito medio</u>	16
<u>La distribuzione per tipologia</u>	17
<u>IL LAVORO</u>	19
<u>IL MERCATO DEL LAVORO</u>	19
<u>Gli indici</u>	19
<u>La dinamica</u>	20
<u>LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE, ISTITUZIONI PUBBLICHE E IST. NON PROFIT</u>	22
<u>La dinamica</u>	23
<u>La composizione per macrosettore</u>	23
<u>La consistenza per macrosettore</u>	24
<u>La dinamica per macrosettore e settore di attività economica</u>	24
<u>LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE</u>	26
<u>La consistenza per macrosettore</u>	26
<u>La dinamica per macrosettore e settore di attività economica</u>	26
<u>L'AGRICOLTURA</u>	29
<u>La variazione delle unità e delle superfici agricole</u>	29

<u>Le unità e le superfici agricole per tipo di coltivazione</u>	30
<u>La consistenza per tipo di coltivazione</u>	30
<u>Le unità agricole e i capi per tipo di allevamento</u>	31

TERRITORIO	32
<u>Il sistema territoriale e insediativo</u>	32
<u>Il suolo urbanizzato</u>	32
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE	34
<u>La consistenza</u>	34
<u>La dinamica</u>	36
IL SISTEMA CASA	38
<u>La consistenza delle abitazioni</u>	38
<u>La dinamica delle abitazioni occupate da residenti</u>	39
<u>La superficie delle abitazioni occupate e l'indice di occupazione delle stanze</u>	39
<u>Le dotazioni delle abitazioni occupate</u>	39
<u>Le abitazioni occupate per numero di stanze</u>	40
<u>Gli edifici residenziali per numero di piani</u>	40
<u>Gli edifici residenziali per numero di interni</u>	41
<u>Gli edifici residenziali per tipo di materiale</u>	41
<u>Gli edifici residenziali per epoca di costruzione</u>	42
IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO	43
<u>La rete di vendita</u>	43
<u>La rete di vendita per merceologia</u>	44
<u>La consistenza della rete di vendita</u>	45
<u>La dinamica della rete di vendita</u>	45
<u>La densità della rete di vendita</u>	46
IL MERCATO EDILIZIO	48
<u>Le compravendite immobiliari nel settore residenziale</u>	48
<u>Il valore degli immobili residenziali</u>	50
<u>La dinamica del valore degli immobili residenziali</u>	50
EXTRA	52
<u>Il patrimonio edilizio abitativo per classe energetica</u>	52
FONTI	53

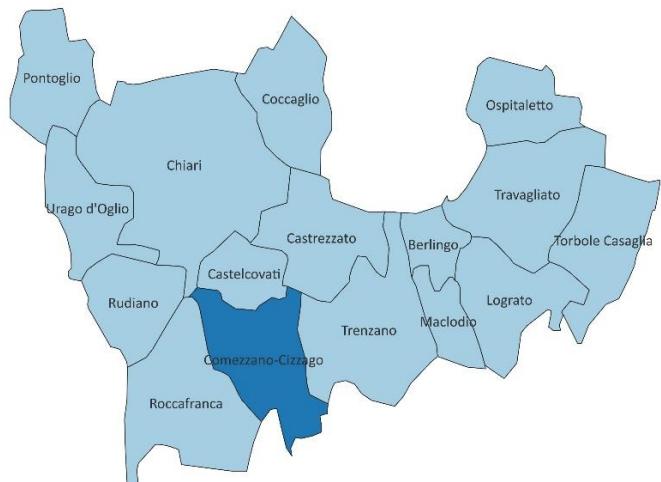
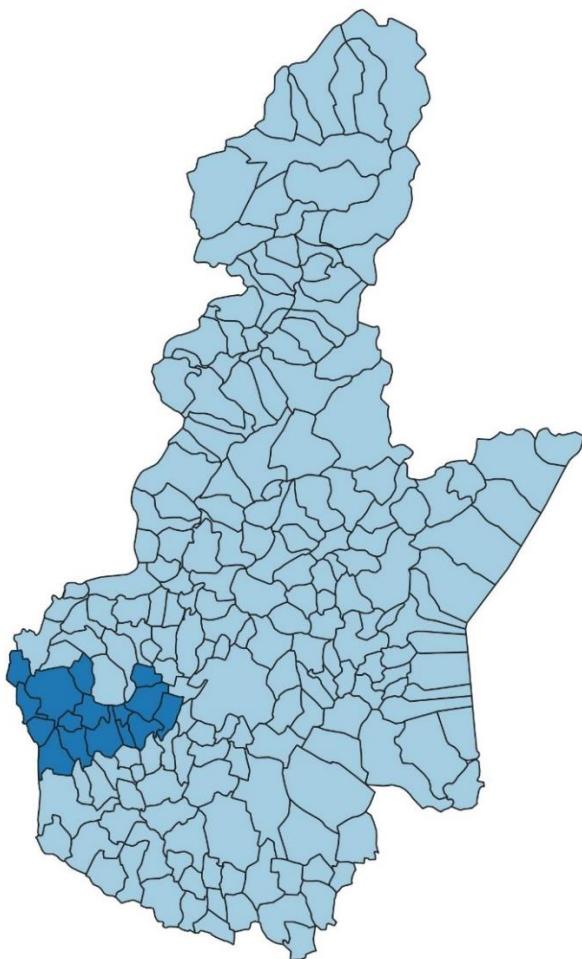
INTRODUZIONE

La lettura del sistema socio-economico si sviluppa in tre parti relative alla demografia, all'economia e al territorio. Il comune di Comezzano-Cizzago è messo a confronto con il suo ambito territoriale di riferimento (nel testo ambito) costituito oltre che da Comezzano-Cizzago, dai comuni di Berlingo, Castelcovati, Castrezzato, Chiari, Coccaglio, Lograto, Maclodio, Ospitaletto, Pontoglio, Roccafranca, Rudiano, Torbole Casaglia, Travagliato, Trenzano, Urago D'Oglio e con la provincia di Brescia (nel testo anche provincia).

L'individuazione dei territori di riferimento

Ambito su base provinciale

Comuni su base ambito



DEMOGRAFIA

La popolazione residente

Il comune di Comezzano-Cizzago al primo gennaio del 2025 ospita 4.166 residenti, l'ambito 117.922. La quota di popolazione residente rispetto al totale dell'ambito passa dal 2,6% del 1991, al 3,5% del 2025.

Tabella D01 – Popolazione residente – serie storica¹

Territorio	1991	2001	2011	2025
Comezzano-Cizzago	2.266	2.708	3.717	4.166
<i>quota su ambito</i>	<i>2,6%</i>	<i>2,9%</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,5%</i>
Ambito	85.644	94.244	112.242	117.922
Provincia	1.044.544	1.108.776	1.238.044	1.266.138

La dinamica della popolazione residente

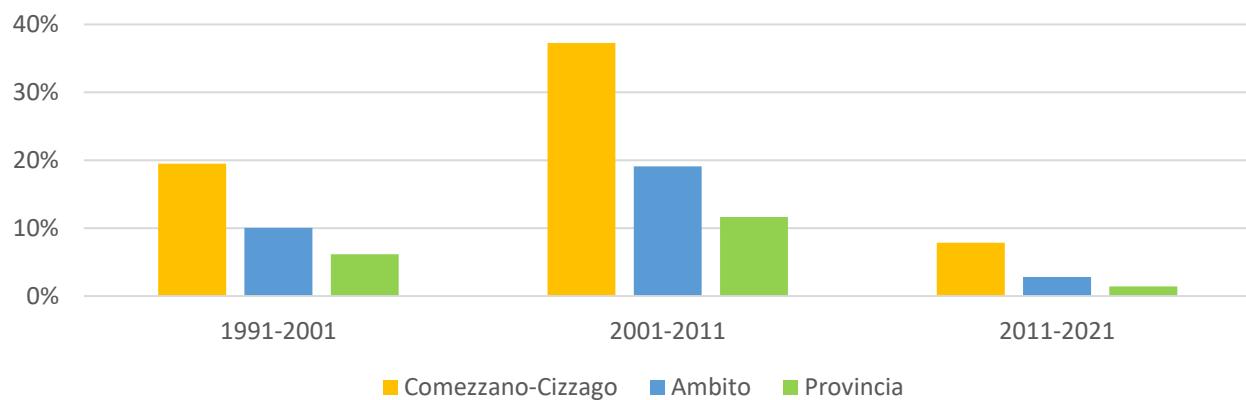
Nel lungo periodo, ovvero tra il 1991 ed il 2025, la popolazione residente mostra una variazione in termini assoluti di +1.900 unità (ambito +32.278), corrispondente a +83,8% in termini percentuali (ambito +37,7%, provincia +21,2%) e a +2,54% in media d'anno (ambito +1,14%, provincia +0,64%).

Tabella D02 – Popolazione residente – variazione di lungo periodo (1991-2025)²

Territorio	Variazione assoluta	Var. percentuale	Var. in media d'anno
Comezzano-Cizzago	1.900	83,8%	2,54%
Ambito	32.278	37,7%	1,14%
Provincia	221.594	21,2%	0,64%

Tra il 1991 ed il 2001 si registra una variazione di +442 unità, ovvero +19,5% in termini percentuali (ambito +10,0%, provincia +6,1%), tra il 2001 ed il 2011 di +1.009 unità, pari a +37,3% (ambito +19,1%, provincia +11,7%), tra il 2011 ed il 2021 di +292 unità, pari a +7,9% (ambito +2,8%, provincia +1,4%).

Grafico D01 – Popolazione residente – variazione percentuale decennale 1991-2021³

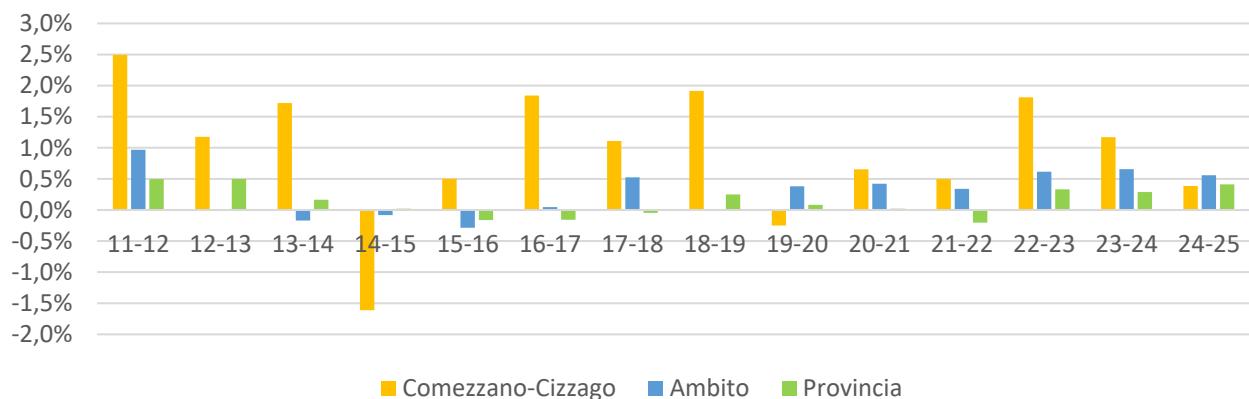


Nel breve periodo, ovvero tra il 2011 ed il 2025, la popolazione residente mostra una variazione in termini assoluti di +449 unità (ambito +5.680), corrispondente a +12,1% in termini percentuali (ambito +5,1%, provincia +2,3%) e a +0,93% in media d'anno (ambito +0,39%, provincia +0,17%).

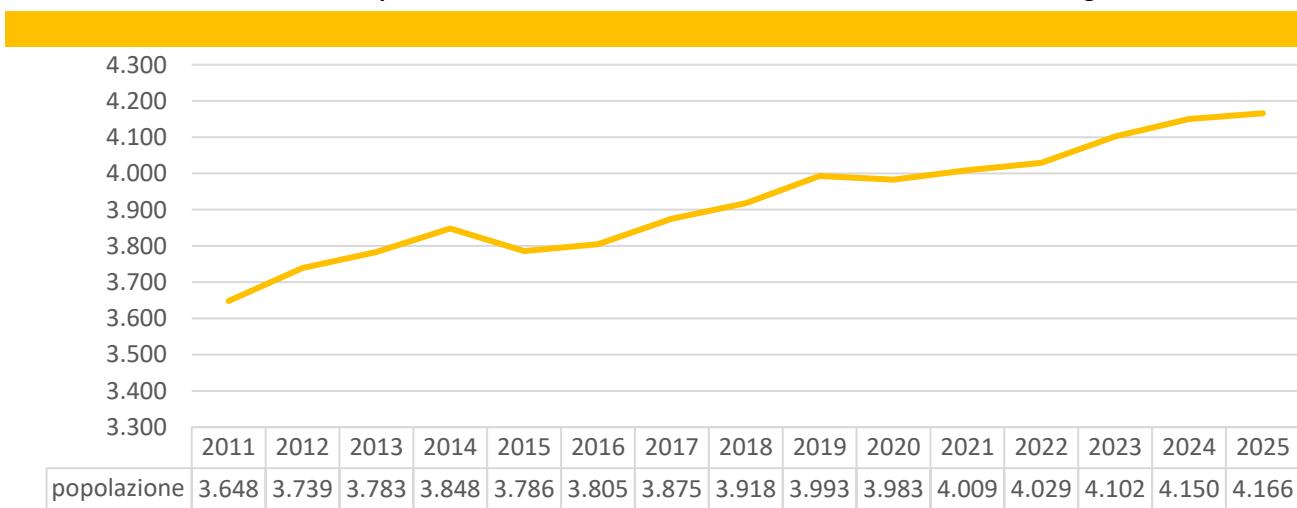
Tabella D03 – Popolazione residente – variazione di breve periodo (2011-2025)⁴

Territorio	Variazione assoluta	Var. percentuale	Var. in media d'anno
Comezzano-Cizzago	449	12,1%	0,93%
Ambito	5.680	5,1%	0,39%
Provincia	28.094	2,3%	0,17%

Nel grafico che segue si riporta la variazione percentuale della popolazione residente rispetto all'anno precedente per il breve periodo (2011-2025) per Comezzano-Cizzago, ambito e provinciaⁱ.

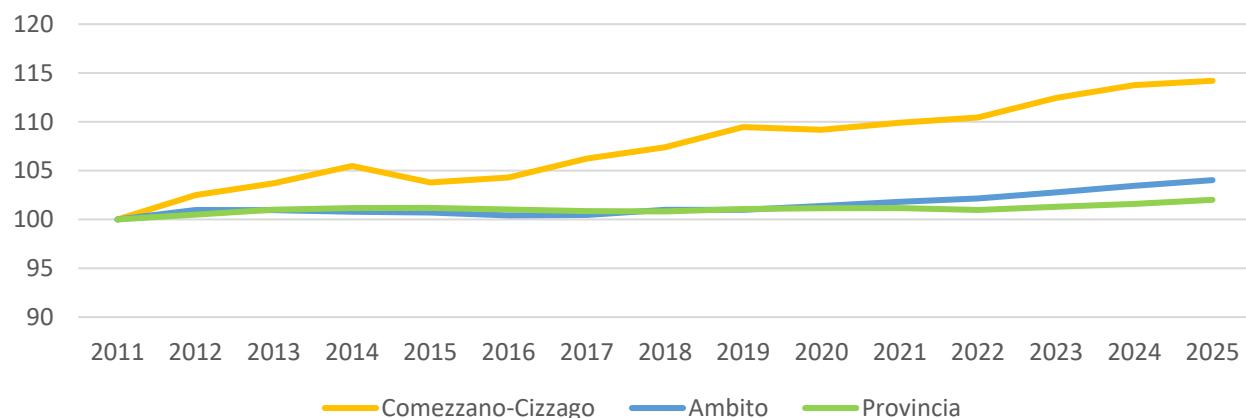
Grafico D02 – Popolazione residente – variazione percentuale annuale 2011-2025⁵

Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo 2011-2025 della popolazione residente in valore assoluto per il solo comune di Comezzano-Cizzago e in numero indice per lo stesso e i due territori di riferimentoⁱⁱ.

Grafico D03 – Popolazione residente – andamento 2011-2025 - Comezzano-Cizzago⁶

ⁱ Tutti i valori sono riferiti al primo gennaio.

ⁱⁱ Tutti i valori sono riferiti al primo gennaio.

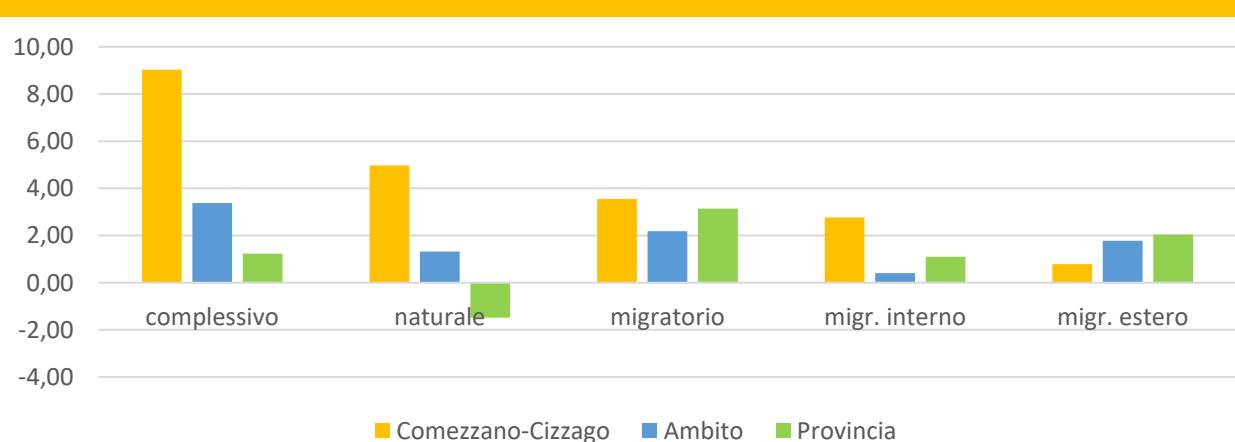
Grafico D04 – Popolazione residente – andamento 2011-2025 – numero indice 2011=100⁷

L'andamento delle componenti del bilancio demografico

Per il periodo che va dal 2011 al 2024 delle componenti del bilancio demografico della popolazione residente, il saldo complessivo fa segnare in media d'anno una variazione pari a +35 unità, quello naturale +20, il saldo migratorio complessivo +14, di cui da altri comuni italiani +11 e dall'estero +3ⁱⁱⁱ.

I tassi di crescita corrispondenti, sempre in media d'anno e per mille, sono pari a +9,03 il complessivo (ambito +3,38, provincia +1,23), +4,97 il naturale (ambito +1,32, provincia -1,48), +3,55 il migratorio (ambito +2,18, provincia +3,14), di cui +2,77 da altri comuni italiani (ambito +0,40, provincia +1,10) e +0,78 dall'estero (ambito +1,78, provincia +2,04).

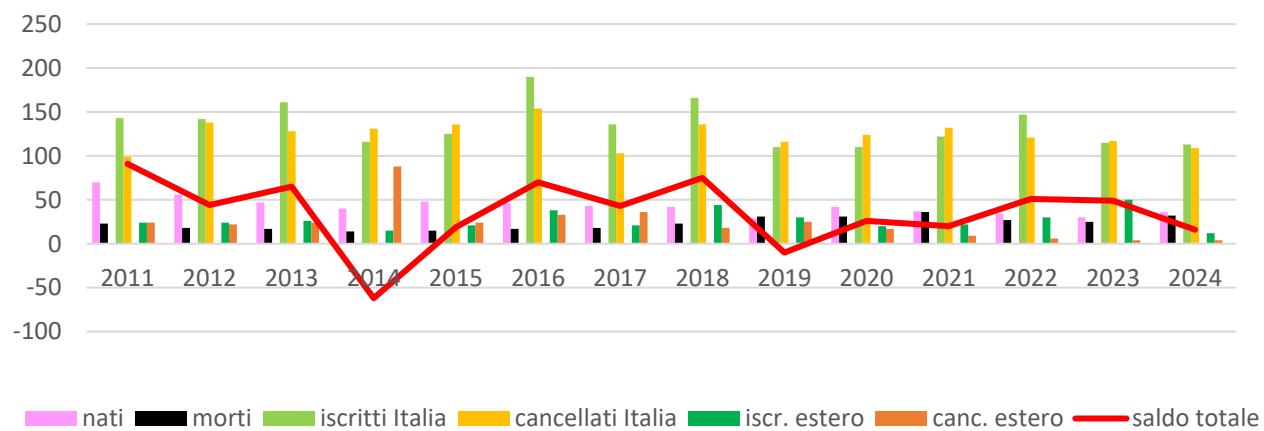
**Grafico D05 – Componenti del bilancio demografico della popolazione residente totale
(tassi di crescita, valori per mille, media annuale 2011-2024)⁸**



Si riporta di seguito il grafico con i movimenti anagrafici della popolazione residente di Comezzano-Cizzago^{iv}.

ⁱⁱⁱ L'eventuale differenza tra andamento complessivo e somma delle altre componenti di bilancio è dovuta all'aggiustamento anagrafico ovvero iscrizioni per ricomparsa o altri motivi/cancellazioni per irreperibilità o altri motivi.

^{iv} Le variabili, per ciascun anno, fanno riferimento al periodo primo gennaio – trentuno dicembre.

Grafico D06 – Movimenti anagrafici della popolazione residente 2011-2024 – Comezzano-Cizzago⁹

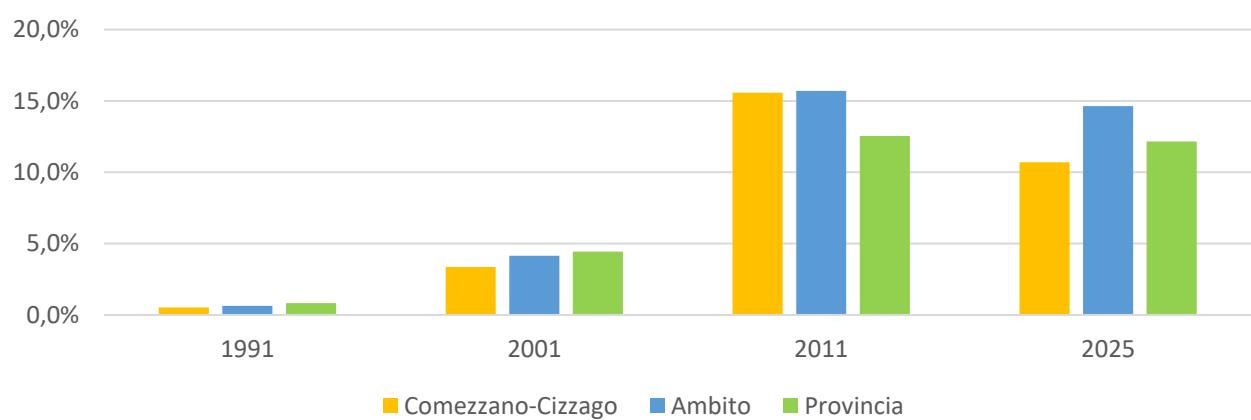
La popolazione straniera residente

Al primo gennaio del 2025 risiedono 439 stranieri (pari al 2,6% dei 17.054 dell'ambito), mentre quelli registrati nel 1991 sono 12 (il 2,2% dei 544 dell'ambito).

Tabella D04 – Popolazione straniera residente – serie storica¹⁰

Territorio	1991	2001	2011	2025
Comezzano-Cizzago	12	91	579	439
quota su ambito	2,2%	2,3%	3,3%	2,6%
Ambito	544	3.908	17.622	17.054
Provincia	8.672	49.277	155.298	152.855

L'incidenza percentuale degli stranieri sul totale della popolazione residente è pari nel 1991 allo 0,5% (ambito 0,6%, provincia 0,8%), nel 2001 al 3,4% (ambito 4,1%, provincia 4,4%), nel 2011 al 15,6% (ambito 15,7%, provincia 12,5%) e per finire nel 2025 al 10,7% (ambito 14,6%, provincia 12,2%).

Grafico D09 – Incidenza degli stranieri sul totale della popolazione residente – serie storica¹¹

Nel lungo periodo, ovvero tra il 1991 ed il 2025, la popolazione straniera mostra una variazione di +427 unità (ambito +16.510) corrispondente in termini percentuali a +3.558% (ambito +3.035%, provincia +1.663%), quella italiana di +1.473 unità (ambito +15.768) pari a +65,4% (ambito +18,5%, provincia +7,5%).

Tabella D05 – Popolazione residente italiana e straniera – variazione di lungo periodo (1991-2025)¹²

Territorio	Popolazione totale	Popolazione italiana	Popolazione straniera
Comezzano-Cizzago	1.900	83,8%	1.473 65,4% 427 3.558,3%
Ambito	32.278	37,7%	15.768 18,5% 16.510 3.034,9%
Provincia	221.594	21,2%	77.411 7,5% 144.183 1.662,6%

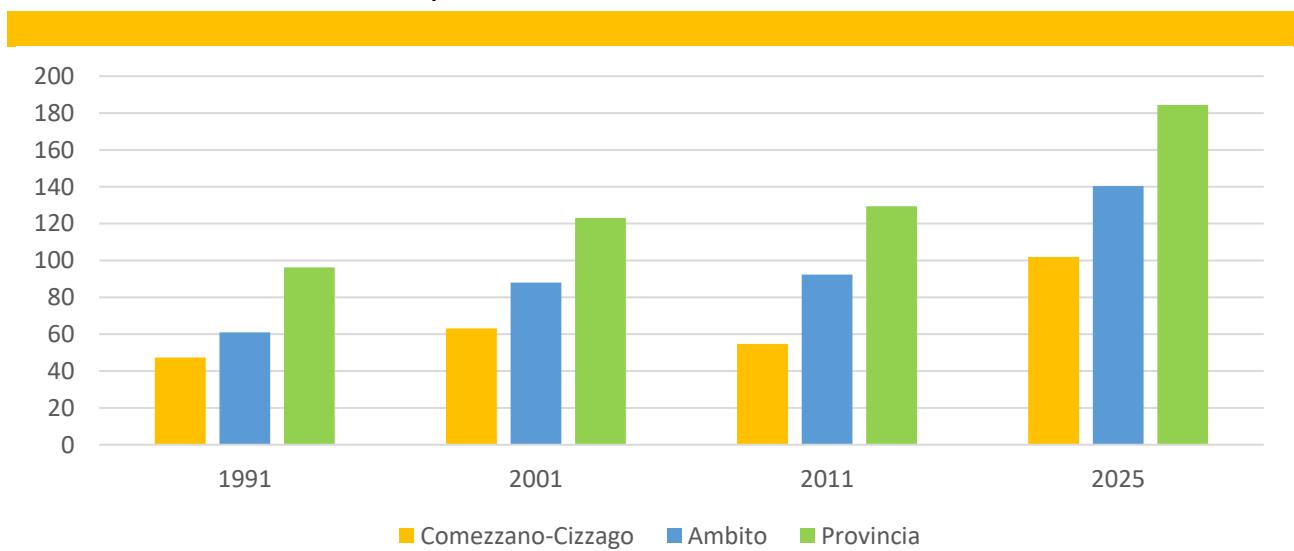
Nel breve periodo, ovvero tra il 2011 ed il 2025, la popolazione straniera mostra una variazione di -140 unità (ambito -568) corrispondente in termini percentuali a -24,2% (ambito -3,2%, provincia -1,6%), quella italiana di +589 unità (ambito +6.248) pari a +18,8% (ambito +6,6%, provincia +2,8%).

Tabella D06 – Popolazione residente italiana e straniera – variazione di breve periodo (2011-2025)¹³

Territorio	Popolazione totale	Popolazione italiana	Popolazione straniera
Comezzano-Cizzago	449 12,1%	589 18,8%	-140 -24,2%
Ambito	5.680 5,1%	6.248 6,6%	-568 -3,2%
Provincia	28.094 2,3%	30.537 2,8%	-2.443 -1,6%

Gli indici di struttura della popolazione residente^v

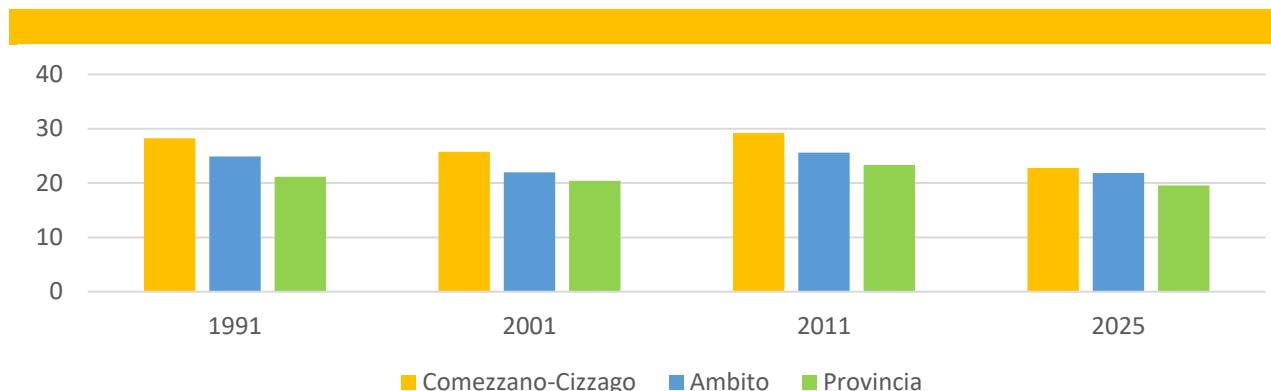
L'indice di vecchiaia passa da 47 nel 1991 (ambito 61, provincia 96), a 63 nel 2001 (ambito 88, provincia 123), a 55 nel 2011 (ambito 92, provincia 129), per finire a 102 nel 2025 (ambito 140, provincia 184).

Grafico D12 – Popolazione residente – indice di vecchiaia* – serie storica¹⁴

*residenti >64 anni / <15 anni x 100

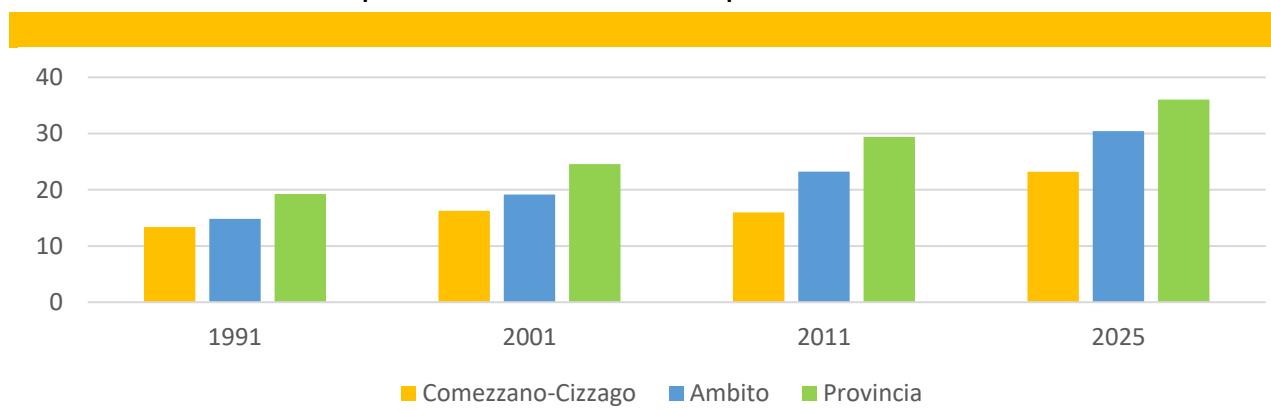
L'indice di dipendenza giovanile passa da 28 nel 1991 (ambito 25, provincia 21), a 26 nel 2001 (ambito 22, provincia 20), a 29 nel 2011 (ambito 26, provincia 23), per finire a 23 nel 2025 (ambito 22, provincia 20).

^v L'indice di vecchiaia è dato dal rapporto tra la popolazione con più di sessantaquattro anni e quella minore di quindici; l'indice di dipendenza giovanile, dal rapporto tra la popolazione minore di quindici anni e quella compresa tra i quindici e i sessantaquattro anni; l'indice di dipendenza della popolazione anziana, dal rapporto tra la popolazione minore di quindici anni e quella compresa tra i quindici e i sessantaquattro anni.

Grafico D13 – Popolazione residente – indice di dipendenza giovanile – serie storica¹⁵**

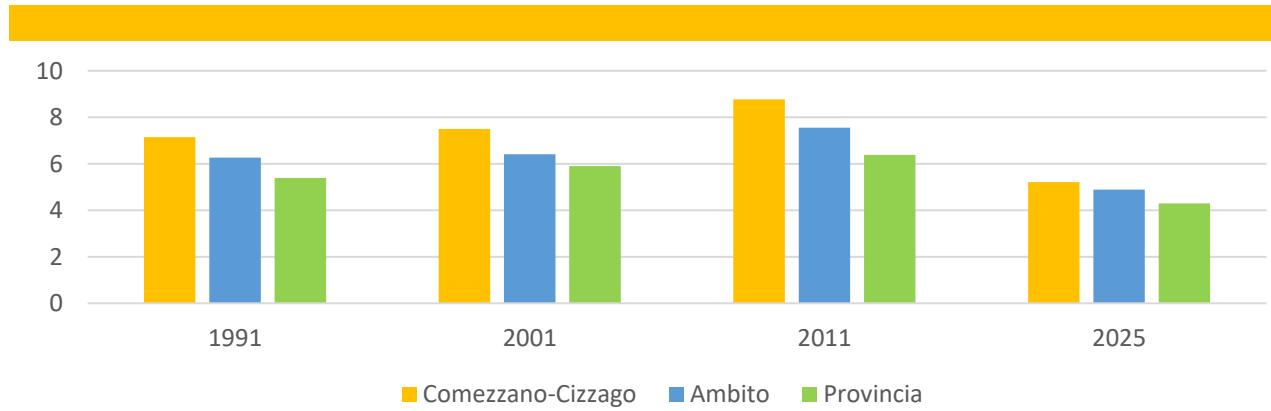
**residenti <15 anni / 15-64 anni x 100

L'indice di dipendenza della popolazione anziana passa da 13 nel 1991 (ambito 15, provincia 19), a 16 nel 2001 (ambito 19, provincia 25), a 16 nel 2011 (ambito 23, provincia 29), per finire a 23 nel 2025 (ambito 30, provincia 36).

Grafico D14 – Popolazione residente – indice di dipendenza anziani* – serie storica¹⁶**

***residenti >64 anni / 15-64 anni x 100

L'incidenza della popolazione di età inferiore ai sei anni passa da 7 nel 1991 (ambito 6, provincia 5), a 7 nel 2001 (ambito 6, provincia 6), a 9 nel 2011 (ambito 8, provincia 6), per finire a 5 nel 2025 (ambito 5, provincia 4).

Grafico D15 – Popolazione residente – incidenza popolazione <6 anni** – serie storica¹⁷**

****residenti <6 anni / totale x 100

La struttura e la dinamica della popolazione residente per specifiche classi d'età

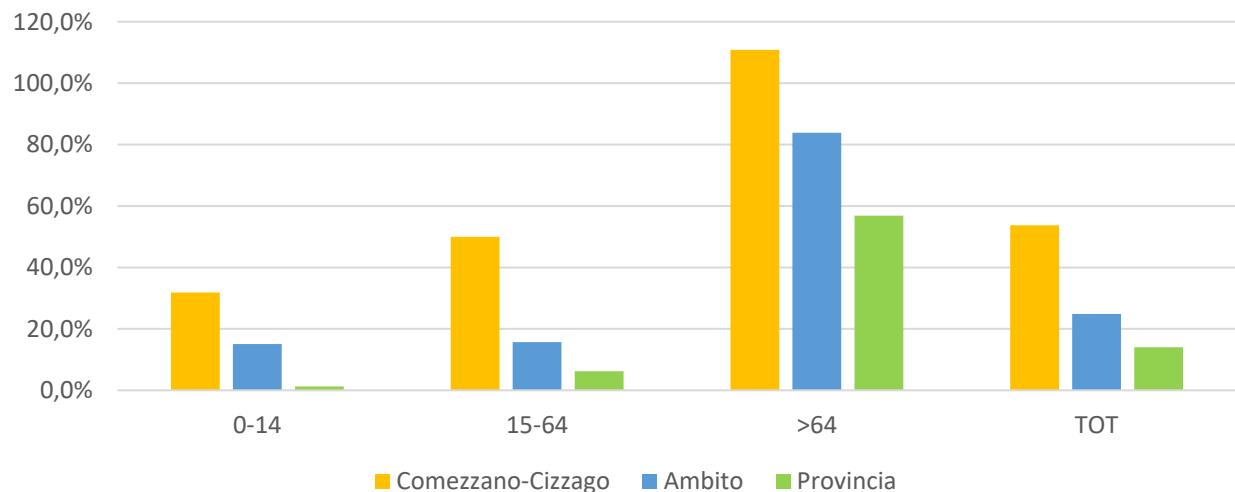
Si riportano alcuni indicatori – valore assoluto al 2025, variazione percentuale di medio (2002-2025) e breve (2011-2025) periodo, quota di stranieri al 2025 e rapporto tra la quota di stranieri al 2025 e al 2011) – relativi alla popolazione residente per specifiche classi d'età.

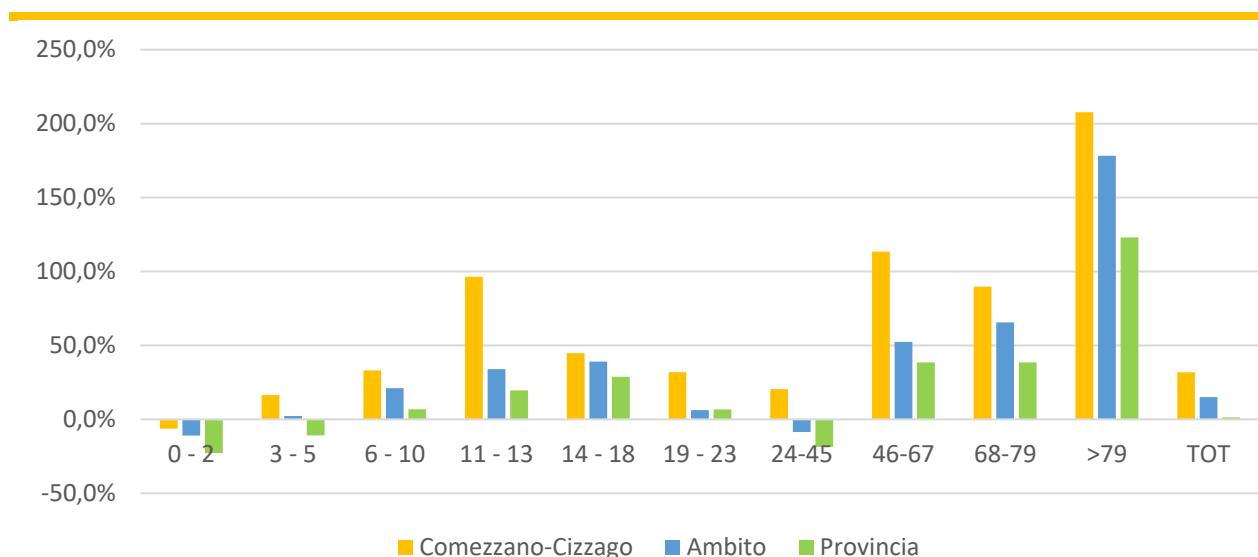
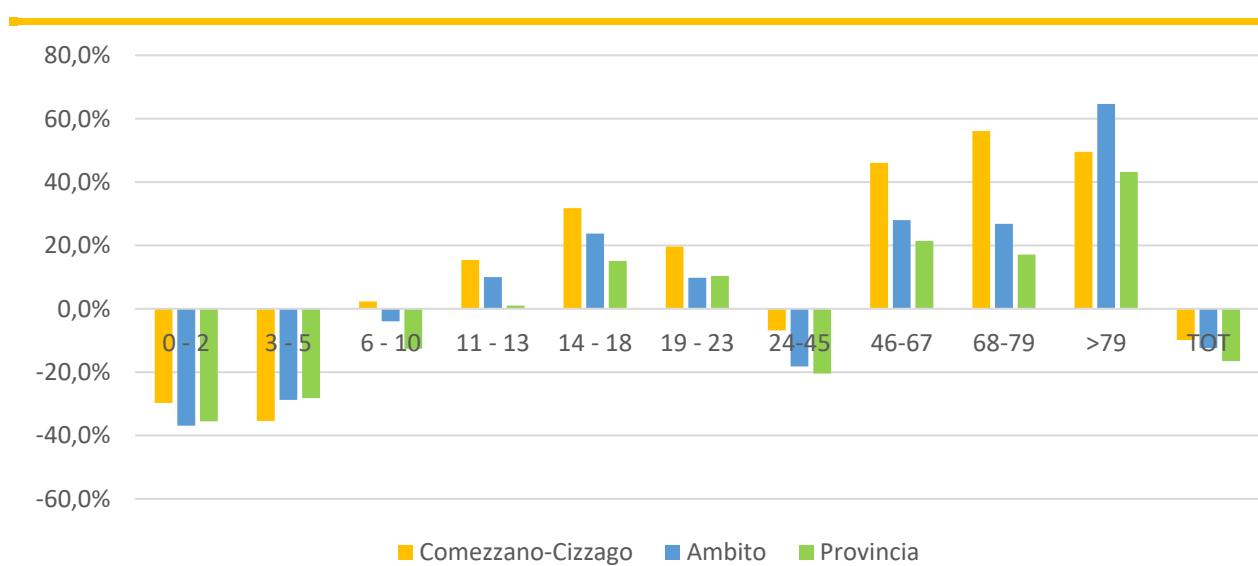
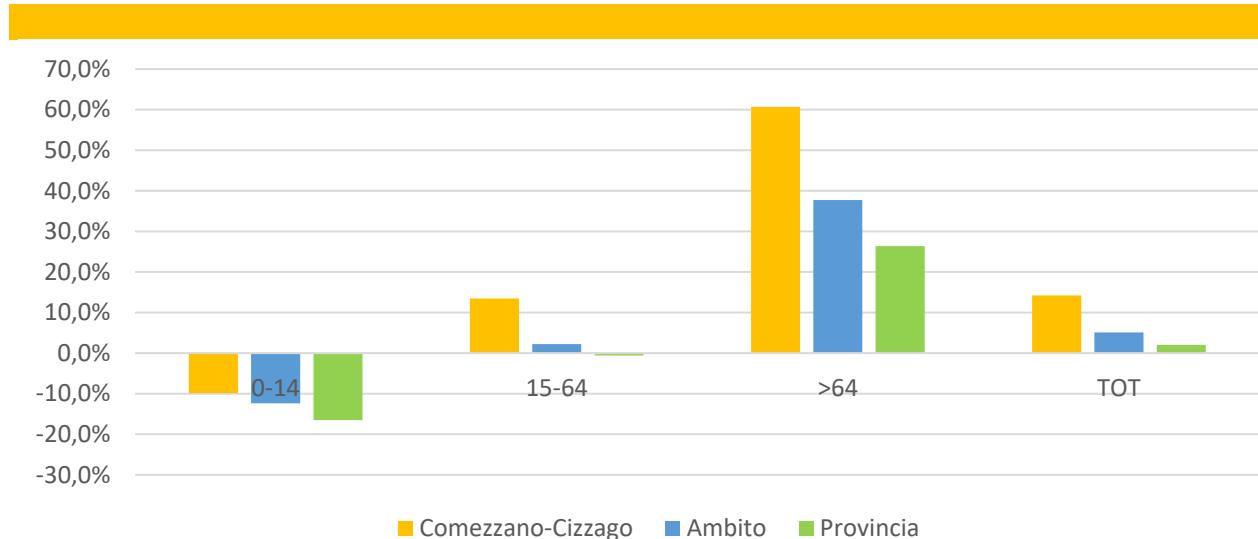
Tabella D10- Popolazione residente per specifiche fasce d'età¹⁸

	0 - 2	3 - 5	6 - 10	11 - 13	14 - 18	19 - 23	24-45	46-67	68-79	>79
Comezzano-Cizzago										
2025	104	113	221	165	249	256	1.256	1.272	370	160
Δ 2002-2025	-6,3%	16%	33%	96%	45%	32%	20%	113%	90%	208%
Δ 2011-2025	-30%	-35%	2,3%	15%	32%	20%	-6,8%	46%	56%	50%
Stranieri 2025	22%	13%	14%	15%	9,6%	9,4%	18%	6,4%	5,9%	2,5%
Str.2025/2011	0,7	0,4	0,8	1,0	0,7	0,5	1,0	1,0	1,8	2,7
Ambito										
2025	2.785	2.980	5.917	3.796	7.026	6.492	31.779	37.519	12.763	6.865
Δ 2002-2025	-11%	2,2%	21%	34%	39%	6,2%	-8,5%	52%	66%	178%
Δ 2011-2025	-37%	-29%	-4,0%	10,0%	24%	9,8%	-18%	28%	27%	65%
Stranieri 2025	26%	25%	21%	18%	15%	15%	22%	9,4%	3,9%	1,6%
Str.2025/2011	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	0,7	1,0	1,5	2,8	3,3
Provincia										
2025	26.014	28.366	54.832	36.610	67.017	65.801	318.799	421.901	154.354	92.444
Δ 2002-2025	-23%	-11%	6,8%	20%	29%	6,7%	-19%	39%	38%	123%
Δ 2011-2025	-36%	-28%	-13%	1,0%	15%	10%	-20%	21%	17%	43%
Stranieri 2025	21%	20%	18%	15%	13%	12%	21%	9,4%	3,4%	1,2%
Str.2025/2011	0,7	0,8	1,0	1,0	0,9	0,7	1,1	1,5	2,8	2,8

Si riportano i grafici con gli andamenti di medio (2002-2025) e breve periodo (2011-2025) della popolazione residente per specifiche classi d'età.

Grafico D16 – Popolazione residente – variazione percentuale per specifiche classi d'età – 2002-2025¹⁹



Grafico D17 – Popolazione residente – variazione percentuale per specifiche classi d'età – 2011-2025²⁰

Le famiglie residenti

Al 31 dicembre del 2023 in Comezzano-Cizzago le famiglie residenti sono 1.507, la popolazione censita come residente in famiglia ammonta a 4.150 unità, pari al 100% del totale (ambito 99,66%, provincia 99,36%), quella che vive stabilmente in convivenza anagrafica (case di riposo, Residenze Sanitarie Assistenziali, strutture di accoglienza per immigrati, istituti religiosi, ecc.) è pari quindi a zero (ambito 0,34%, provincia 0,64%).

Tabella D11 – Famiglie e popolazione residente in famiglia e in convivenza – 31/12/2023²¹

Territorio	Famiglie	Pop. in famiglia	Pop. in convivenza	Pop. totale
Comezzano-Cizzago	1.507	4.150	0	4.150
Ambito	46.687	116.873	394	117.267
Provincia	553.261	1.252.869	8.086	1.260.955

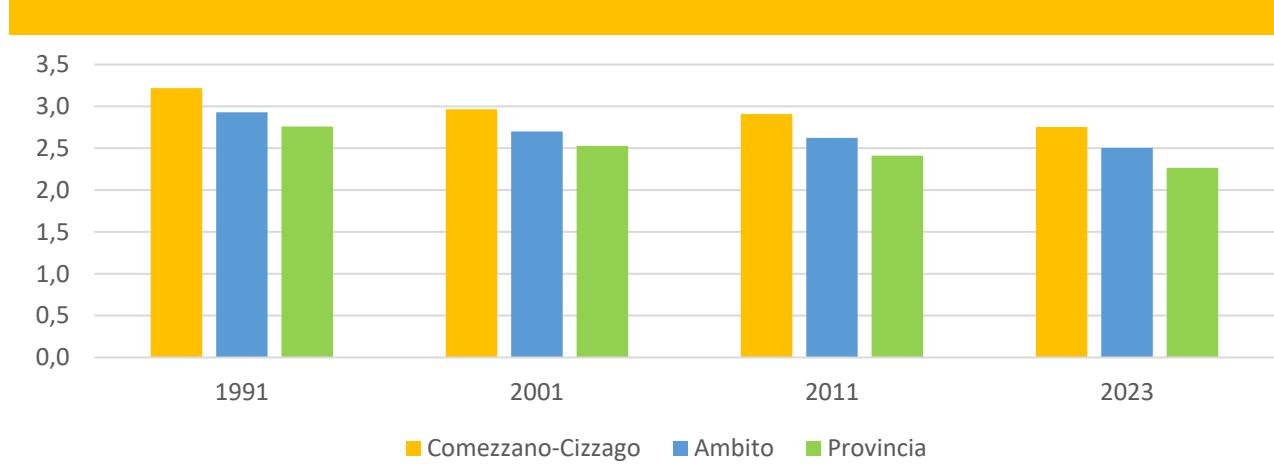
Tra il 2011 e il 2023 le famiglie fanno segnare una variazione di +229 unità pari a +17,9% (ambito +9,2%, provincia +7,7%), mentre per la popolazione la variazione corrisponde a +11,6% (ambito +4,5%, provincia +1,9%).

Tabella D12 – Popolazione e famiglie residenti – Variazione 2011-2023²²

Territorio	Famiglie		Popolazione	
	Var. assoluta	Variazione %	Var. assoluta	Variazione %
Comezzano-Cizzago	229	17,9%	433	11,6%
Ambito	3.939	9,2%	5.025	4,5%
Provincia	39.682	7,7%	22.911	1,9%

Il numero medio di componenti per famiglia passa dal 3,2 del 1991 (ambito 2,9, provincia 2,8), a 3,0 nel 2001 (ambito 2,7, provincia 2,5), a 2,9 nel 2011 (ambito 2,6, provincia 2,4), per finire a 2,8 nel 2023 (ambito 2,5, provincia 2,3).

Grafico D20 – Componenti per famiglia residente (media) – serie storica²³

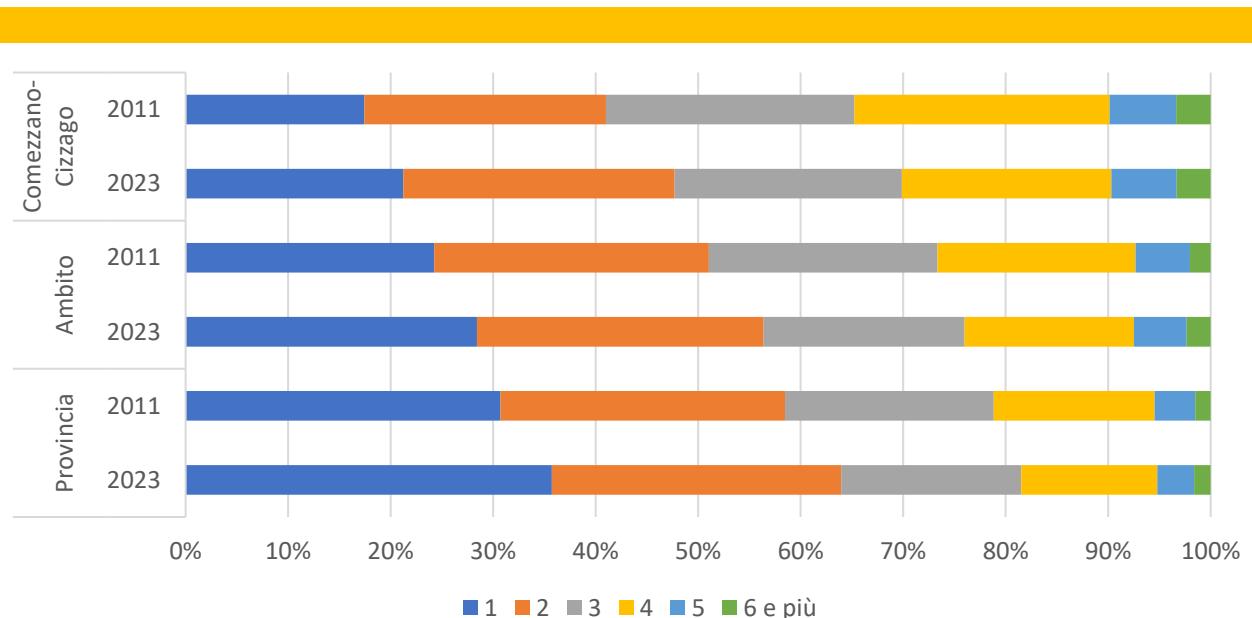


Le famiglie residenti per numero di componenti

Al 31 dicembre 2023 le famiglie con 1 componente sono 320, pari al 21,2% del totale (ambito 28,4%, provincia 35,7%) dal 17,4% del 2011 (ambito 24,2%, provincia 30,7%), quelle con 2 componenti 399, pari al 26,5% (ambito 28,0%, provincia 28,2%), dal 23,6% del 2011 (ambito 26,8%, provincia 27,8%), quelle con 3

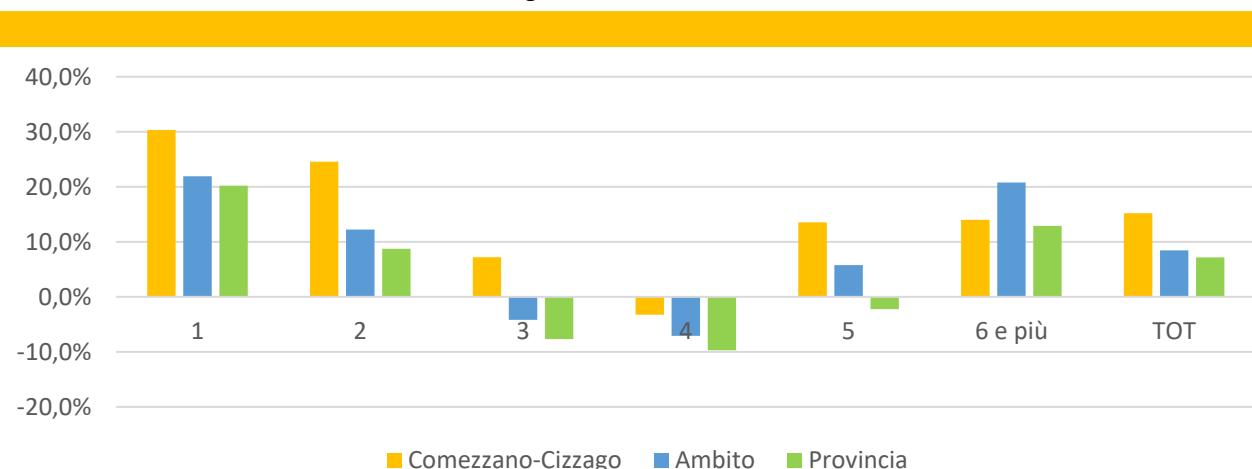
componenti 334, pari al 22,2% (ambito 19,6%, provincia 17,6%), dal 24,3% del 2011 (ambito 22,3%, provincia 20,4%), quelle con 4 componenti 308, pari al 20,4% (ambito 16,3%, provincia 13,3%) dal 24,9% del 2011 (ambito 19,3%, provincia 15,7%), quelle con 5 componenti 96, pari al 6,4% (ambito 5,1%, provincia 3,6%) dal 6,5% del 2011 (ambito 5,3%, provincia 4,0%) e infine quelle con 6 e più componenti 50, pari al 3,3% (ambito 2,3%, provincia 1,6%), dal 3,4% del 2011 (ambito 2,0%, provincia 1,5%).

Grafico D21 – Quota famiglie per numero di componenti – 2011, 2023²⁴



Tra il 2011 ed il 2023 le famiglie con 1 componente assestano una variazione di +97 unità, pari a +30,3% (ambito +21,9%, provincia +20,2%), quelle con 2 componenti di +98, pari a +24,6% (ambito +12,2%, provincia +8,7%), quelle con 3 componenti +24, pari a +7,2% (ambito -4,2%, provincia -7,7%), quelle con 4 componenti -10, pari a -3,2% (ambito -7,1%, provincia -9,7%), quelle con 5 componenti +13, pari a +13,5% (ambito +5,8%, provincia -2,2%) e infine quelle con 6 più +7, pari a +14% (ambito +20,8%, provincia +12,9%).

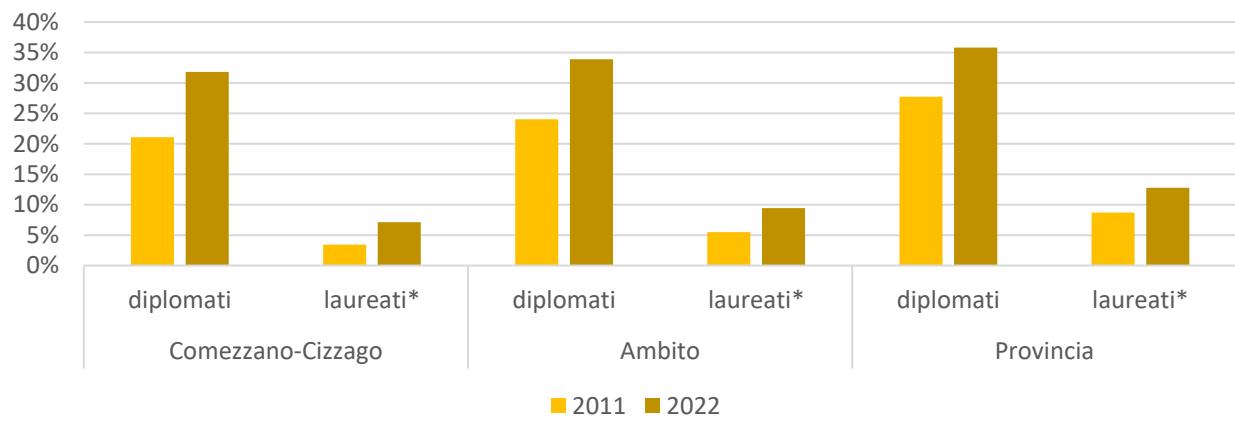
Grafico D22 – Famiglie residenti – Variazione 2011-2023²⁵



Il livello di istruzione della popolazione residente

La popolazione residente al 31 dicembre del 2022 è composta da 11 analfabeti, pari allo 0,3% del totale (ambito 0,4%, provincia 0,4%), 135 alfabeti senza titolo di studio, pari al 3,6% (ambito 3,4%, provincia 3%), 565 persone con licenza elementare, pari al 15,1% (ambito 16,8%, provincia 15,5%), 1.569 persone con licenza media o avviamento professionale, pari al 41,9% (ambito 35,9%, provincia 32,2%), 1.192 diplomati, pari al 31,8% (ambito 33,9%, provincia 35,8%), 267 laureati, pari al 7,1% (ambito 9,4%, provincia 12,8%) e 7 dottori di ricerca, pari allo 0,2% (ambito 0,2%, provincia 0,3%).

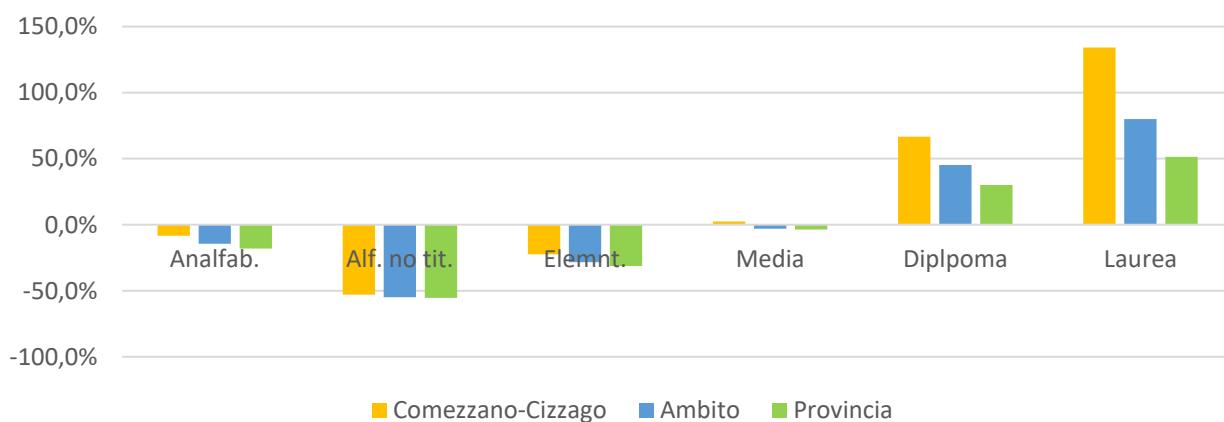
Grafico D29 – Popolazione residente per livello di istruzione su pop. > 6 al 2011 e > di 9 anni al 2022²⁶



*laureati e dottori di ricerca

Tra il 2011 ed il 2022^{vi} gli analfabeti mostrano una variazione di -8,3% (ambito -14,5%, provincia -18,1%), gli alfabeti privi di titolo di -53% (ambito -54,9%, provincia -55,3%), le persone con licenza elementare di -22,4% (ambito -28,3%, provincia -31,2%), le persone con licenza media o avviamento professionale di +2,4% (ambito -3%, provincia -3,7%), i diplomati di +66,7% (ambito +45,2%, provincia +30%), mentre i laureati di +134,2% (ambito +80%, provincia +51,4%).

Grafico D30 – Popolazione residente – Variazione percentuale per titolo di studio – 2011-2022²⁷

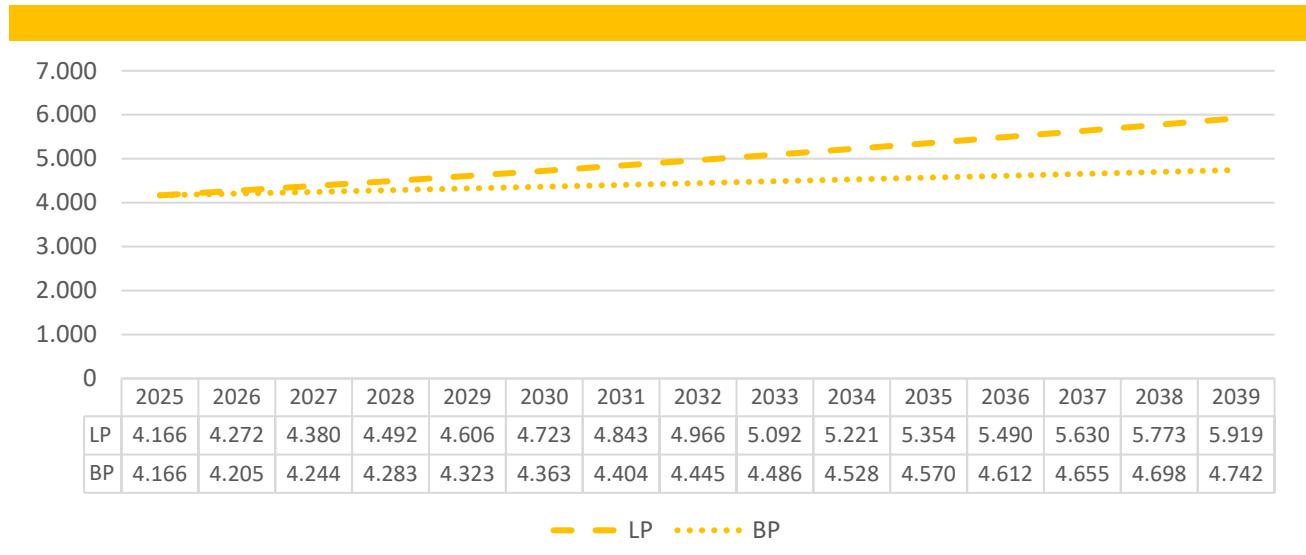


^{vi} Al 2011 la popolazione di riferimento ha 6 anni e oltre, al 2022 parte dai 9 anni.

Le proiezioni della popolazione e delle famiglie residenti

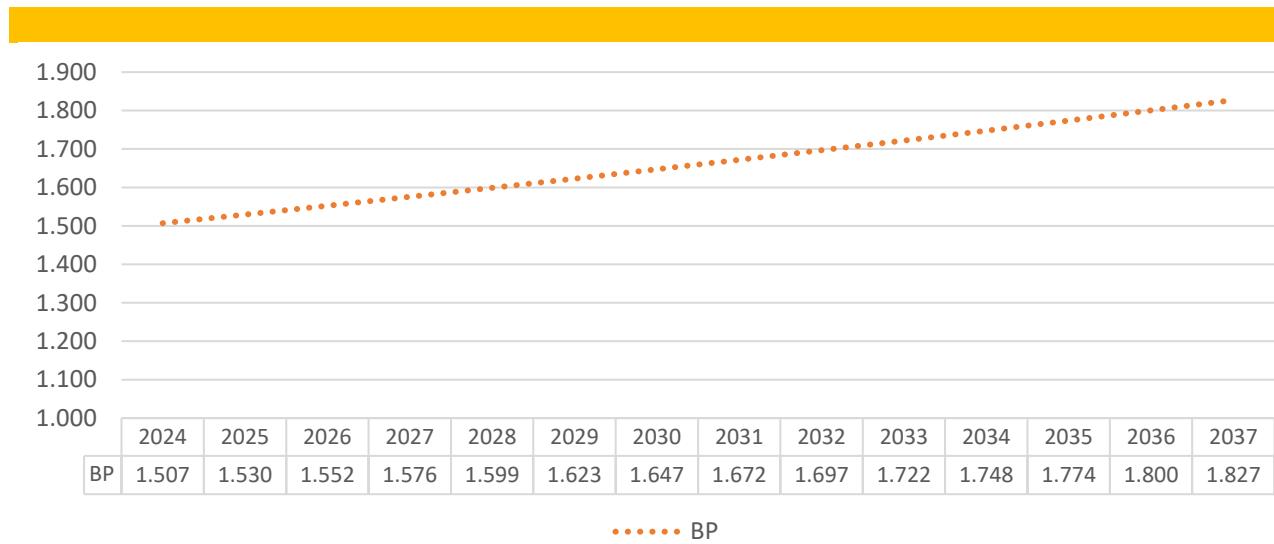
Di seguito si riportano grafico e tabella della proiezione della popolazione residente calcolata sull'andamento di lungo periodo (1991-2025) pari in media d'anno a 2,54% e di breve periodo (2011-2025) corrispondente in media d'anno a 0,93%.

Grafico D31 – Proiezione della popolazione residente (su andamento di lungo e breve p.) Comezzano-Cizzago²⁸



Di seguito si riportano grafico e tabella della proiezione delle famiglie residenti calcolata sull'andamento di breve periodo (2011-2024) pari in media d'anno a 1,5%^{vii}.

Grafico D32 – Proiezione delle famiglie residenti (su andamento di breve p.) Comezzano-Cizzago²⁹



^{vii} I valori, per uniformità con la proiezione della popolazione residente, sono riferiti al primo gennaio di ogni anno considerando costante il valore tra il 31 dicembre del 2023 (riferimento del dato disponibile) e il primo gennaio 2024.

ECONOMIA

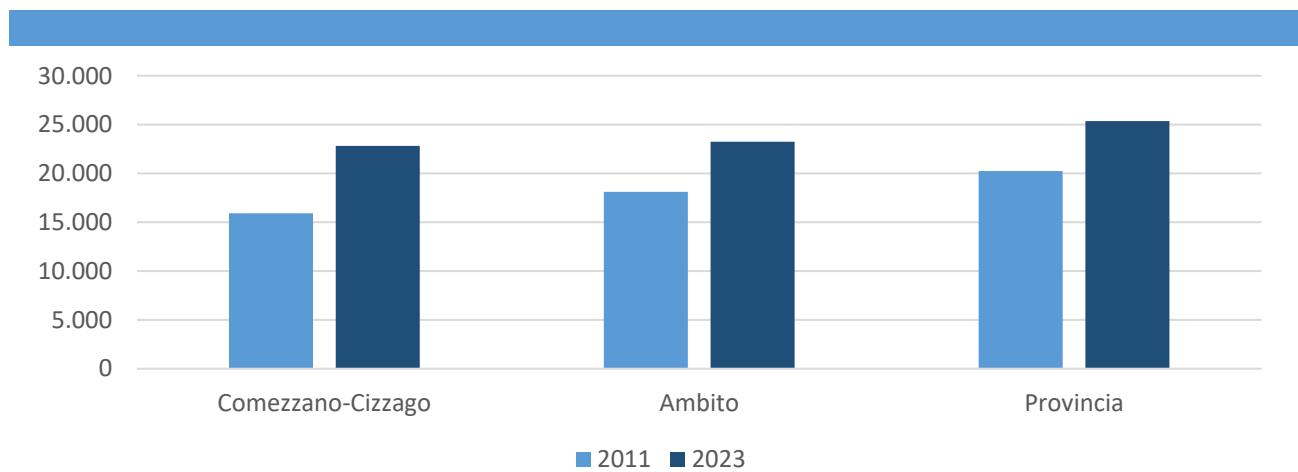
IL REDDITO

I contribuenti residenti nel comune di Comezzano-Cizzago nel 2023 sono 2.741, pari al 3,4% di quelli dell'ambito e percepiscono redditi complessivi per un importo pari a circa 62,5 milioni di euro (corrispondente al 3,3% del valore complessivo dell'ambito).

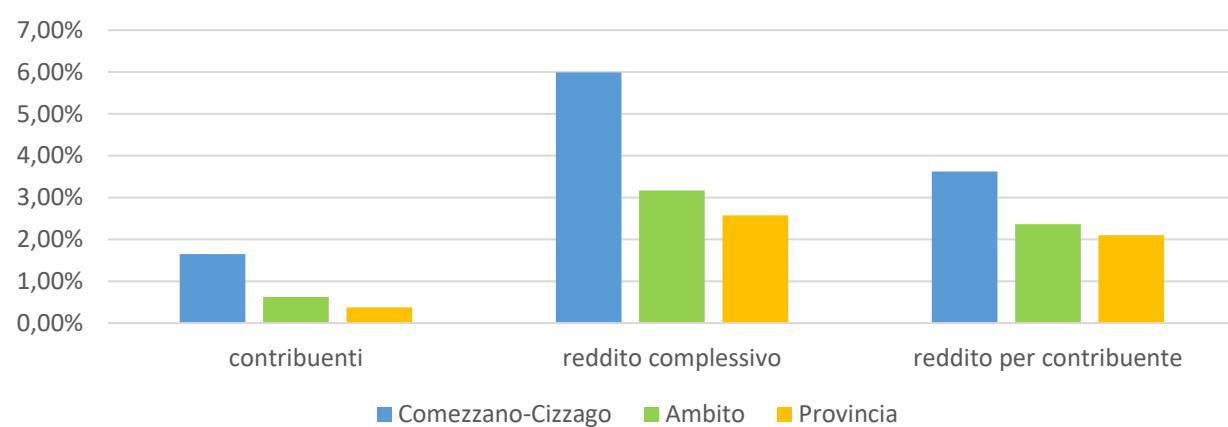
Tabella E01 – Reddito – 2023³⁰

Territorio	Contribuenti	Reddito totale (mln)	Reddito/contribuente
Comezzano-Cizzago	2.741	62,5	22.820
<i>quota su ambito</i>	<i>3,4%</i>	<i>3,3%</i>	<i>98,2%</i>
Ambito	81.237	1.888,3	23.244
Provincia	914.815	23.192,6	25.352

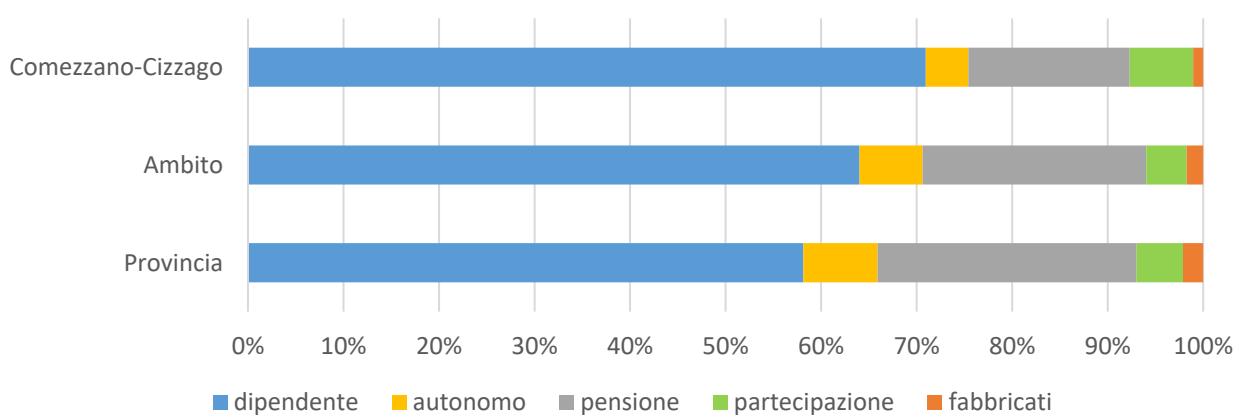
Il reddito medio per contribuente si attesta nel 2023 a 22.820 euro (ambito 23.244, provincia 25.352), da 15.907 euro (ambito 18.104, provincia 20.246) del 2011.

Grafico E06 – Reddito medio per contribuente – 2011, 2023³¹La dinamica di contribuenti, reddito complessivo e reddito medio

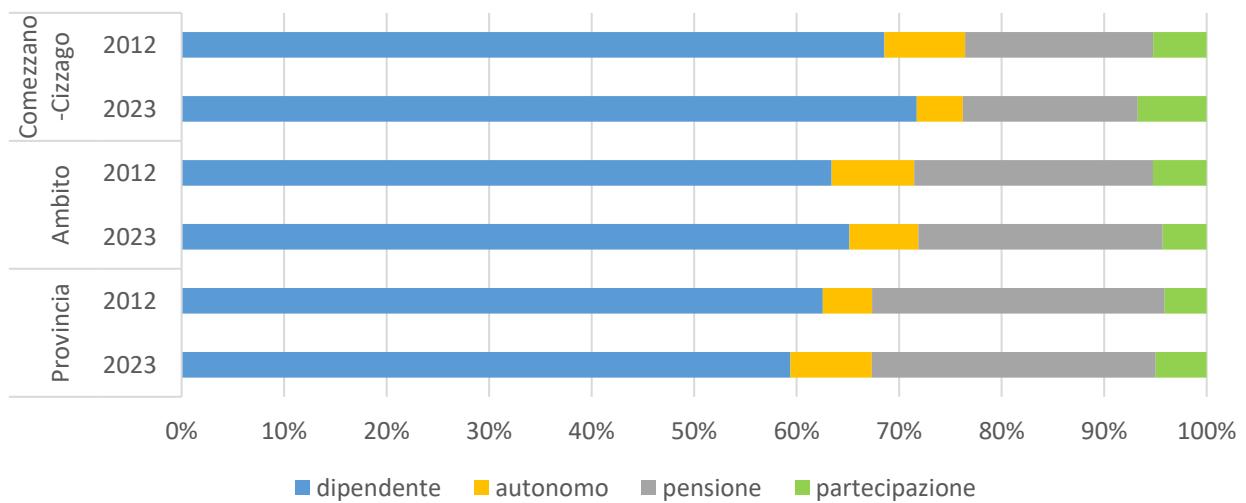
Tra il 2011 ed il 2023 i contribuenti mostrano una variazione di +453 unità, pari a +19,8% considerando l'intero periodo (ambito +7,5%, provincia +4,5%) e +1,6% in media d'anno (ambito +0,62%, provincia +0,38%). Nello stesso arco temporale il reddito complessivo assesta una variazione di circa +26 milioni di euro, pari a +71,9% con riferimento all'intero periodo (ambito +38,0%, provincia +30,9%) e +5,99% in media d'anno (ambito +3,17%, provincia +2,57%), mentre il reddito medio registra una variazione di +6.913 euro, pari a +43,5% nel complesso (ambito +28,4%, provincia +25,2%) e +3,62% in media d'anno (ambito +2,37%, provincia +2,10%).

Grafico E07 – Variazione 2011-2023 contribuenti, reddito complessivo e per contribuente (media d'anno)³²La distribuzione per tipologia

I redditi da lavoro dipendente nel 2023 ammontano nel complesso a 43,8 milioni di euro e rappresentano il 71% del totale (ambito 64%, provincia 58,1%), quelli da lavoro autonomo a 2,7 milioni, pari al 4,5% del totale (ambito 6,6%, provincia 7,8%), quelli da pensione a 10,4 milioni, pari al 16,9% del totale (ambito 23,4%, provincia 27,1%), quelli da partecipazione a 4,1 milioni, pari al 6,6% del totale (ambito 4,2%, provincia 4,9%) e infine da fabbricati 0,65 milioni, pari all'1,1% del totale (ambito 1,7%, provincia 2,1%).

Grafico E10 – Quota di reddito per tipologia contribuente – 2023³³

Tra il 2012 ed il 2023, escludendo i redditi da fabbricati per disomogeneità del dato, la quota dei redditi da lavoro dipendente passa da 68,6 a 71,7% (ambito da 63,4 a 65,1%, provincia da 62,6 a 59,4%), da lavoro autonomo da 7,9 a 4,5% (ambito da 8,1 a 6,7%, provincia da 4,8 a 7,9%), da pensione da 18,4 a 17,1% (ambito da 23,3 a 23,8%, provincia da 28,5 a 27,7%), da partecipazione da 5,2 a 6,7% (ambito da 5,2 a 4,3%, provincia da 4,1 a 5%).

Grafico E11 – Quota di reddito per tipologia contribuente (esclusi fabbricati) – 2012, 2023³⁴

IL LAVORO

In comune di Comezzano-Cizzago al 2023 le persone residenti occupate (indipendentemente dal comune dove lavorano) sono 2.015, mentre gli addetti, ovvero i posti di lavoro, sono stimati^{viii} in 536, con un rapporto di 0,27 posti di lavoro per ogni occupato residente (ambito 0,72, provincia 0,93). I lavoratori impiegati fuori dal comune di residenza sono 1.341, il 66,6% degli occupati (ambito 60,6%, provincia 53,3%).

Tabella E02 – Occupati, addetti e lavoratori occupati fuori dal comune di residenza - 2023³⁵

Territorio	Occupati	Addetti	Add./occ.	Occupati. f.c.	Occ. f.c./occ.
Comezzano-Cizzago	2.015	536	0,27	1.341	66,6%
Ambito	54.299	39.242	0,72	32.895	60,6%
Provincia	581.107	540.043	0,93	309.946	53,3%

IL MERCATO DEL LAVORO

A Comezzano-Cizzago nel 2023 si contano 2.110 residenti appartenenti alla categoria delle forze di lavoro (persone che lavorano o sono in cerca di un lavoro), 2.015 occupati e 95 persone in cerca di occupazione. Nell'ambito i residenti appartenenti alle forze di lavoro sono 56.873, gli occupati 54.299 e quelli in cerca di occupazione 2.574. I residenti appartenenti alla categoria delle forze di lavoro corrispondono al 3,7% di quelli dell'ambito, gli occupati al 3,7%, le persone in cerca di occupazione al 3,7%.

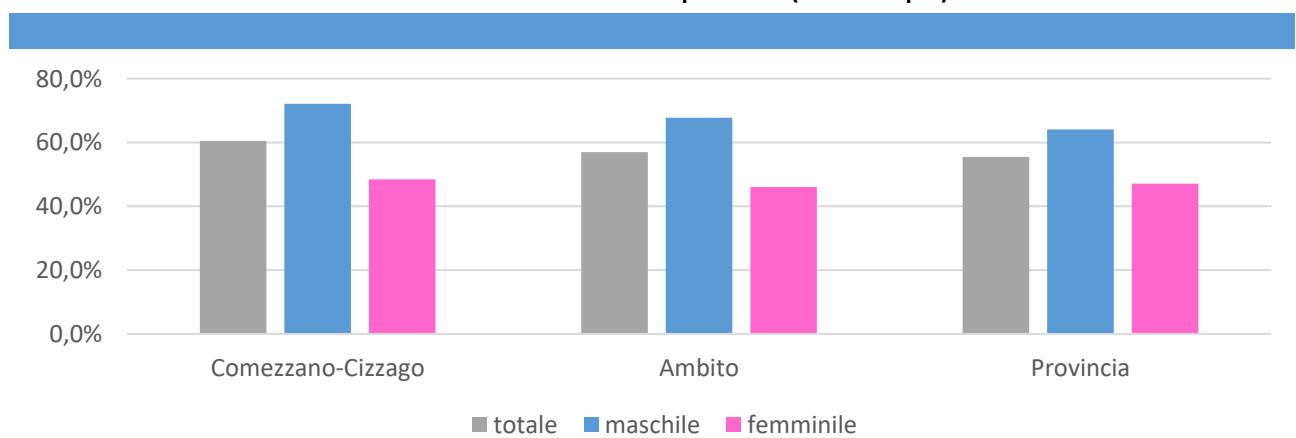
Tabella E03 – Mercato del lavoro (residenti con 15 anni o più) – 2023³⁶

Territorio	Forze lavoro	Occupati	Disoccupati
Comezzano-Cizzago	2.110	2.015	95
<i>quota su ambito</i>	3,7%	3,7%	3,7%
Ambito	56.873	54.299	2.574
Provincia	609.247	581.107	28.140

Gli indici

Il tasso di attività (rapporto percentuale tra forze di lavoro e totale della popolazione con almeno quindici anni) è pari a 60,5% (ambito 56,9%, provincia 55,5%); quello maschile si attesta a 72,1% (ambito 67,8%, provincia 64,1%) e si discosta da quello complessivo di +11,6 punti (ambito +10,8, provincia +8,6), mentre quello femminile a 48,5% (ambito 46,0%, provincia 47,1%) e si differenzia da quello complessivo di -23,6 punti (ambito -21,7, provincia -17%).

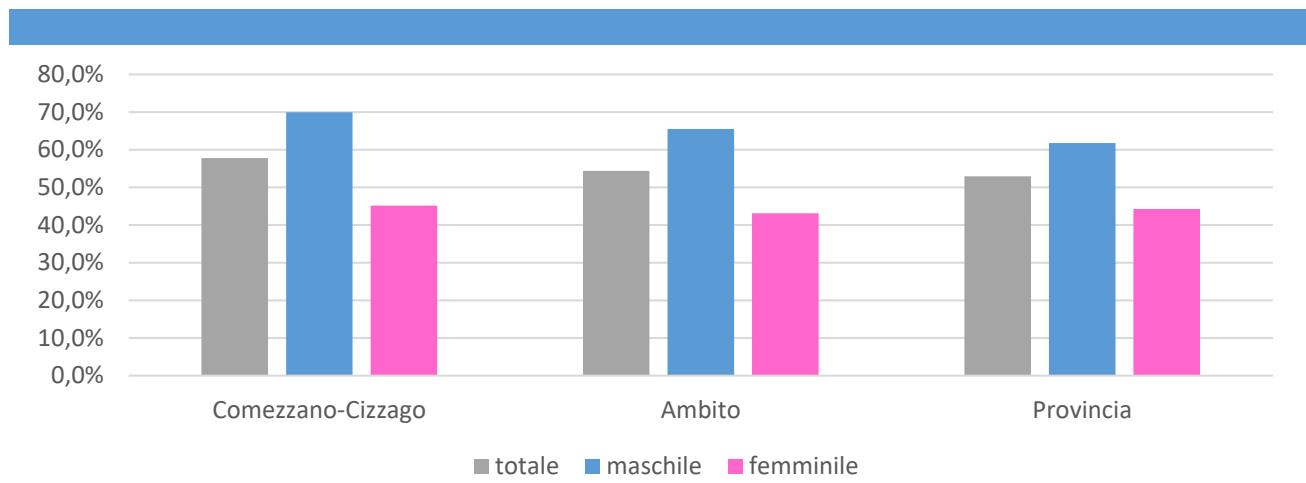
Grafico E12 – Tasso di attività totale e per sesso (15 anni e più) – 2023³⁷



^{viii} Universo imprese 2022 integrato con universo istituzioni pubbliche e non profit 2011.

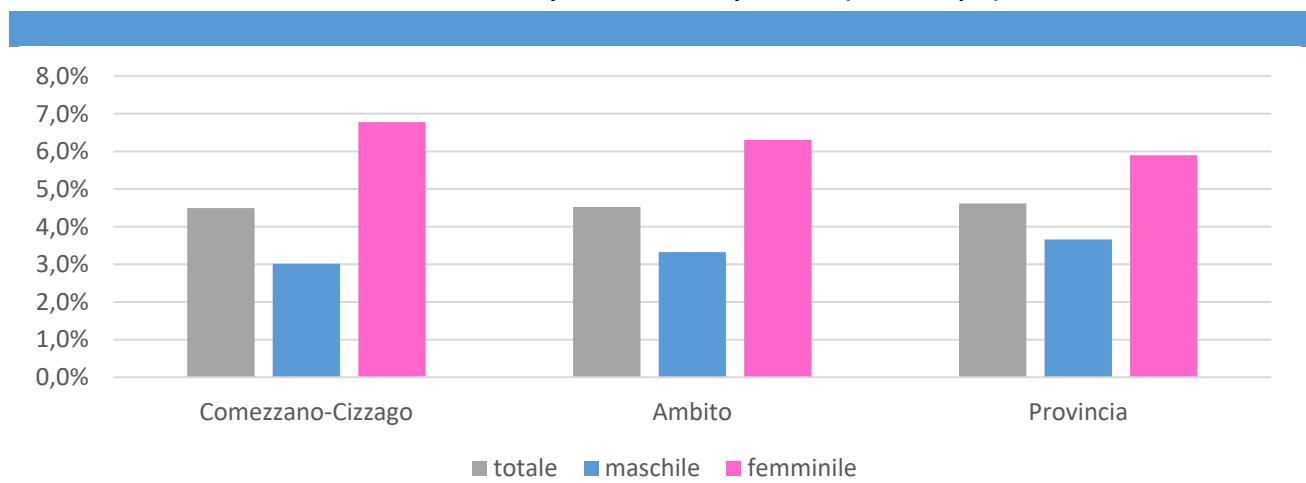
Il tasso di occupazione (rapporto tra occupati e totale della popolazione con almeno quindici anni) è pari a 57,8% (ambito 54,4%, provincia 52,9%); quello maschile si attesta a 69,9% (ambito 65,5%, provincia 61,8%) e si discosta da quello complessivo di +12,1 punti (ambito +11,2, provincia +8,8), mentre quello femminile a 45,2% (ambito 43,1%, provincia 44,3%) e si differenzia da quello complessivo di -24,8 punti (ambito -22,4, provincia -17,5).

Grafico E13 – Tasso di occupazione totale e per sesso (15 anni e più) – 2023³⁸



Il tasso di disoccupazione (rapporto percentuale tra le persone in cerca di occupazione e il totale delle forze di lavoro) si attesta a 4,5% (ambito 4,5%, provincia 4,6%); quello maschile è pari a 3% (ambito 3,3%, provincia 3,7%) e si discosta da quello complessivo di -1,5 punti (ambito -1,2, provincia -1), mentre quello femminile a 6,8% (ambito 6,3%, provincia 5,9%) e si differenzia da quello complessivo di +3,8 punti (ambito +3, provincia +2,2).

Grafico E14 – Tasso di disoccupazione totale e per sesso (15 anni e più) – 2023³⁹

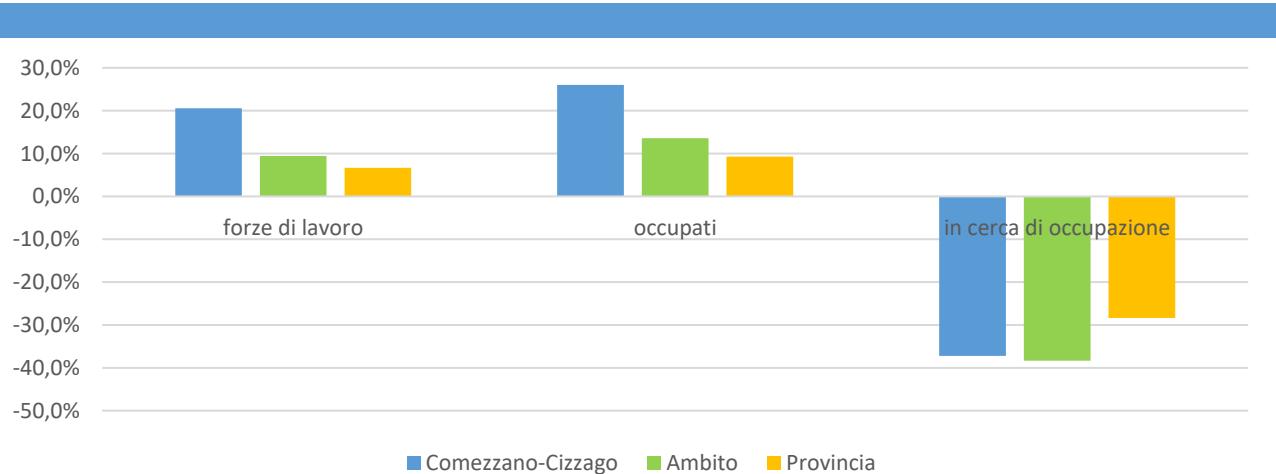


La dinamica

Tra il 2011 ed il 2023 le forze di lavoro mostrano una variazione nel complesso di +360 unità, corrispondente in termini percentuali a +20,6% (ambito +9,4%, provincia +6,7%), per i maschi di +131 unità, corrispondente in termini percentuali a +11,4% (ambito +3,9%, provincia +3,6%), per le femmine +229 unità, corrispondente in termini percentuali a +38,2% (ambito +18,7%, provincia +11,1%); gli occupati mettono a segno una variazione nel complesso di +416 unità, corrispondente in termini percentuali a +26% (ambito +13,6%,

provincia +9,3%), per i maschi di +158 unità, corrispondente in termini percentuali a +14,6% (ambito +7%, provincia +5,7%), per le femmine +258 unità, corrispondente in termini percentuali a +50,1% (ambito +25,4%, provincia +14,5%); le persone in cerca di occupazione assestano una variazione nel complesso di -56 unità, corrispondente in termini percentuali a -37,2% (ambito -38,3%, provincia -28,4%), per i maschi di -27 unità, corrispondente in termini percentuali a -41,5% (ambito -43,5%, provincia -32,5%), per le femmine -29 unità, corrispondente in termini percentuali a -33,9% (ambito -33,5%, provincia -24,6%).

Grafico E15 – Variazione 2011-2023 forze di lavoro, occupati, persone in cerca di occupazione⁴⁰



LE UNITÀ LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE, ISTITUZIONI PUBBLICHE E ISTITUZIONI NON PROFIT

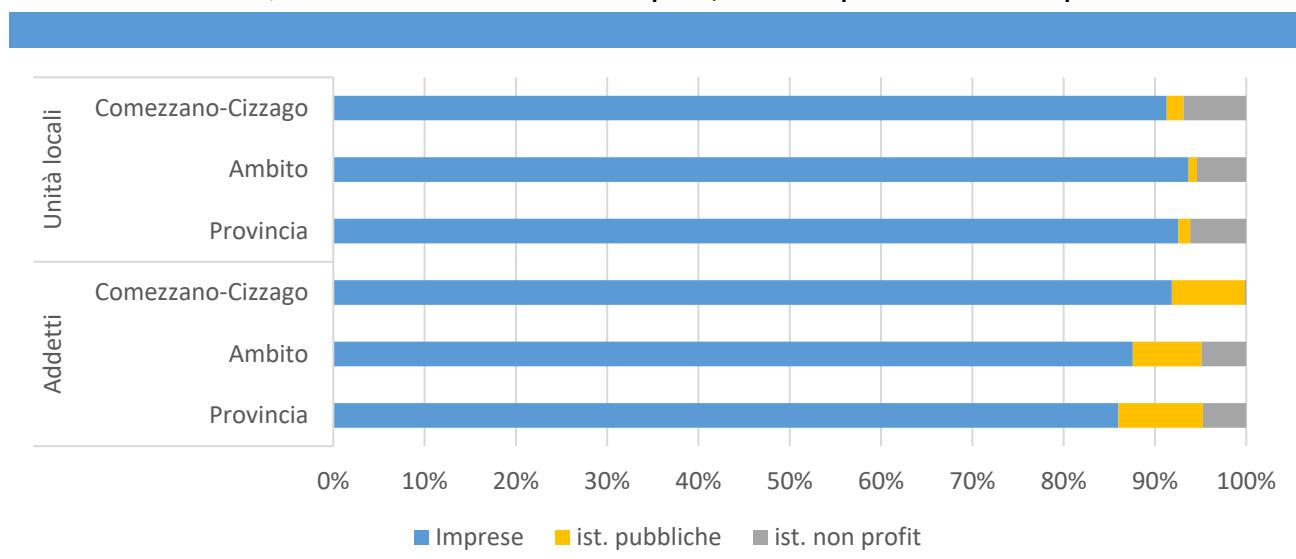
In comune di Comezzano-Cizzago al 2011 si contano 218 unità locali attive (pari al 2,3% delle 9.299 dell'ambito) e 723 addetti (pari all'1,9% dei 38.828 dell'ambito).

Tabella E04 – Unità Locali e addetti alle Unità Locali - 2011⁴¹

Territorio	Imprese	Ist. pubbliche	Ist. non profit	TOTALE
Unità Locali				
Comezzano-Cizzago	199	4	15	218
<i>quota su ambito</i>	2,3%	4,6%	3,0%	2,3%
Ambito	8.710	87	502	9.299
Provincia	112.143	1.572	7.444	121.159
Addetti				
Comezzano-Cizzago	664	58	1	723
<i>quota su ambito</i>	2,0%	2,0%	0,1%	1,9%
Ambito	34.001	2.925	1.902	38.828
Provincia	422.316	45.438	23.381	491.135

Le unità locali delle imprese sono pari nel 2011 al 91,3% del totale (ambito 93,7%, provincia 92,6%), rispetto al 94,4% del 2001 (ambito 94,7%, provincia 93,5%); quelle delle istituzioni pubbliche corrispondono nel 2011 all'1,8% del totale (ambito 0,9%, provincia 1,3%), rispetto all'1,7% del 2001 (ambito 1,4%, provincia 1,7%); quelle delle istituzioni non profit si attestano nel 2011 al 6,9% (ambito 5,4%, provincia 6,1%), rispetto al 4% del 2001 (ambito 3,9%, provincia 4,8%).

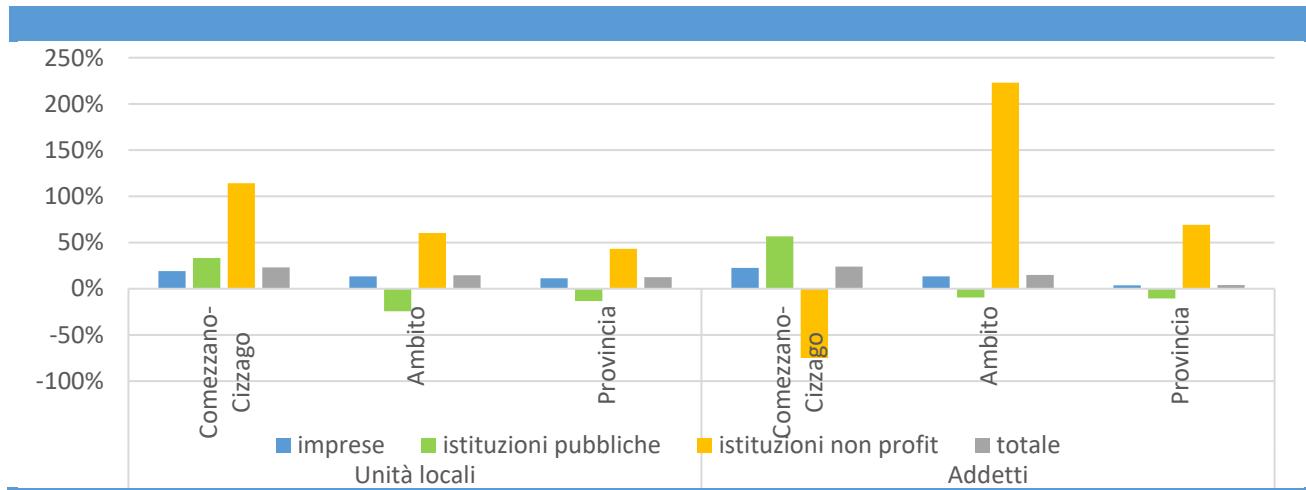
Gli addetti alle unità locali delle imprese nel 2011 sono pari al 91,8% del totale (ambito 87,6%, provincia 86%), rispetto al 93% del 2001 (ambito 88,7%, provincia 86,3%); quelli delle istituzioni pubbliche corrispondono nel 2011 all'8% del totale (ambito 7,5%, provincia 9,3%), rispetto al 6,3% del 2001 (ambito 9,6%, provincia 10,7%); quelli delle istituzioni non profit si attestano nel 2011 allo 0,1% del totale (ambito 4,9%, provincia 4,8%), rispetto allo 0,7% del 2001 (ambito 1,7%, provincia 2,9%).

Grafico E17 – Quota unità locali e addetti delle imprese, istituzioni pubbliche e ist. non profit – 2011⁴²

La dinamica

Tra il 2001 ed il 2011 le unità locali attive segnano nel complesso una variazione di +41 unità, corrispondente in termini percentuali a +23,2% (ambito +14,6%, provincia +12,4%), per le sole imprese di +32 unità pari a +19,2% (ambito +13,4%, provincia +11,3%), per le sole istituzioni pubbliche di +1 unità pari a +33,3% (ambito -24,3%, provincia -13,2%) e per le sole istituzioni non profit di +8 unità pari a +114,3% (ambito +60,4%, provincia +43,2%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano nel complesso una variazione di +140 unità, corrispondente in termini percentuali a +24% (ambito +14,9%, provincia +4%), per le sole imprese di +122 unità pari a +22,5% (ambito +13,4%, provincia +3,6%), per le sole istituzioni pubbliche di +21 unità pari a +56,8% (ambito -9,4%, provincia -10,4%) e per le sole istituzioni non profit di -3 unità pari a -75% (ambito +222,9%, provincia +69,1%).

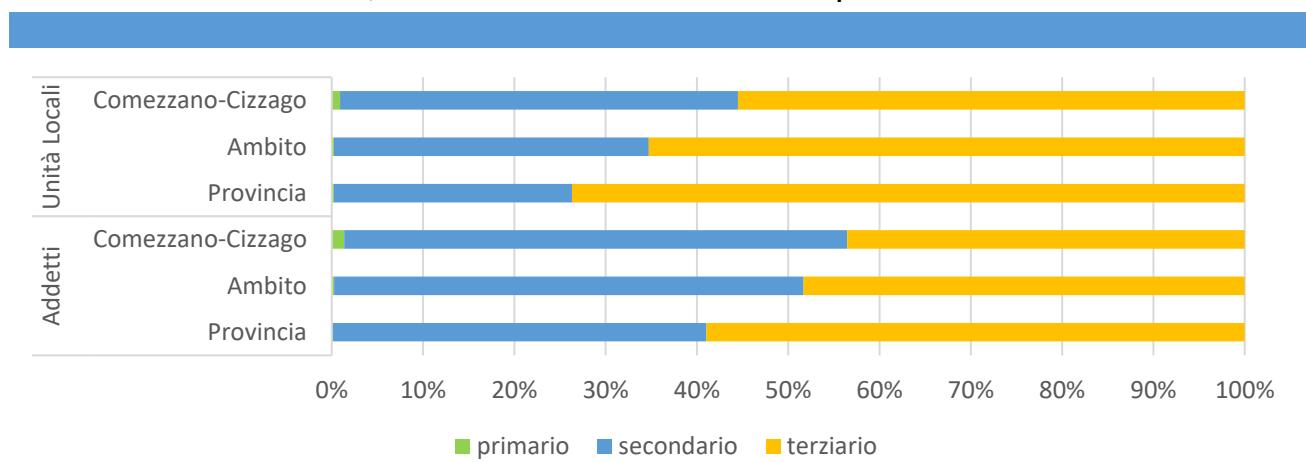
Grafico E18 – Variazione 2001-2011 U.L. e addetti delle imprese, istituzioni pubbliche e ist. non profit⁴³



La composizione per macrosettore

Il settore primario nel 2011 è rappresentato da 2 unità attive pari allo 0,9% del totale (ambito 0,25%, provincia 0,2%) e da 10 addetti corrispondenti all'1,4% del totale (ambito 0,26%, provincia 0,14%), il secondario da 95 unità attive pari al 43,6% del totale (ambito 34,5%, provincia 26,1%) e 401 addetti corrispondenti al 55,1% del totale (ambito 51,4%, provincia 40,9%), infine il terziario da 121 unità attive pari al 55,5% (ambito 65,3%, provincia 73,7%) e 317 addetti corrispondenti al 43,5% (ambito 48,3%, provincia 59,0%).

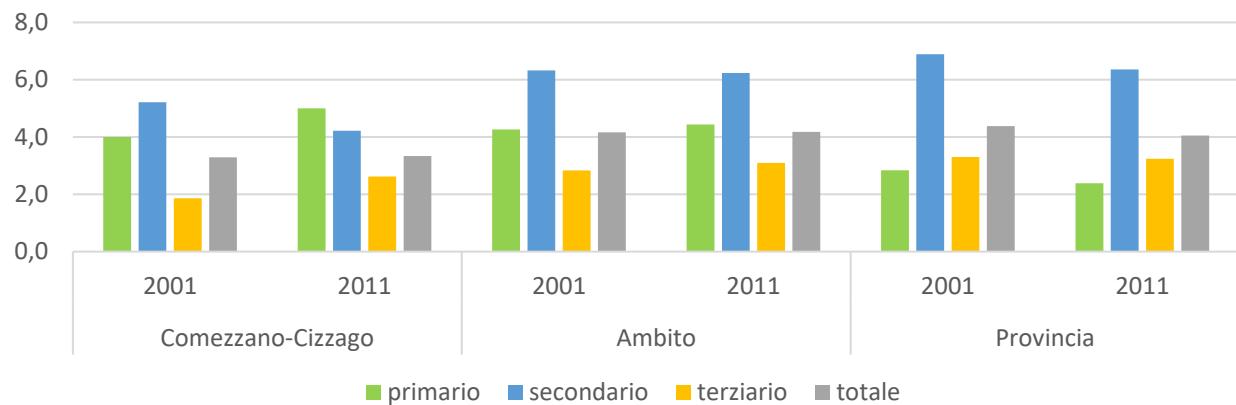
Grafico E19 – Quota unità locali e addetti alle unità locali per macrosettore - 2011⁴⁴



La consistenza per macrosettore

Il numero medio di addetti per unità locale nel 2011 per il complesso delle attività economiche è pari a 3,3 (ambito 4,2, provincia 4,1), come nel 2001 (ambito 4,2, provincia 4,4), per il settore primario a 5,0 (ambito 4,4, provincia 4,4), rispetto al 4,0 del 2001 (ambito 4,3, provincia 2,8), per il settore secondario a 4,2 (ambito 6,2, provincia 6,4) rispetto al 5,2 del 2001 (ambito 6,3, provincia 6,9), infine per il settore terziario a 2,6 (ambito 3,1, provincia 3,2) rispetto all' 1,9 del 2001 (ambito 2,8, provincia 3,3).

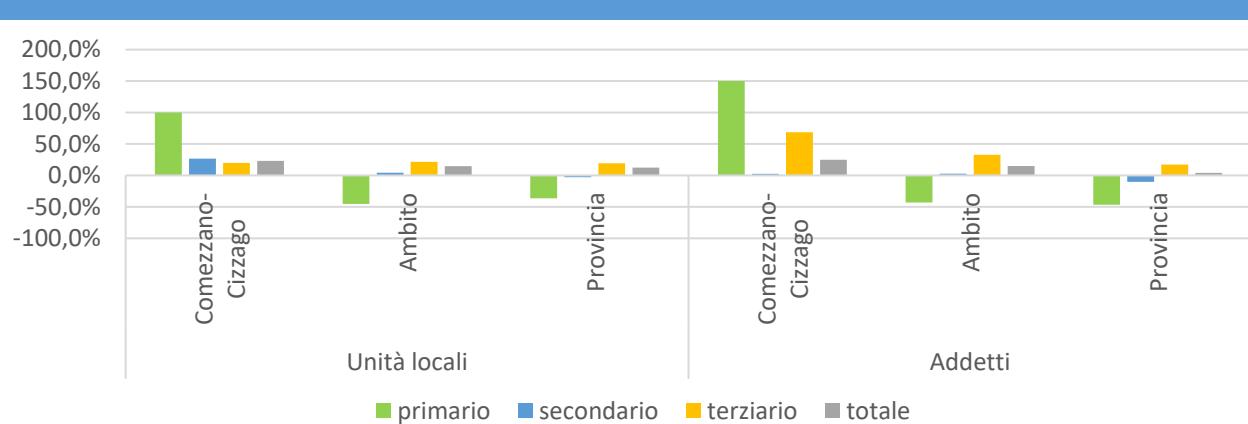
Grafico E20 – Media addetti per unità locale per macrosettore - 2001, 2011⁴⁵



La dinamica per macrosettore e settore di attività economica

Tra il 2001 ed il 2011 le unità attive delle unità locali segnano nel settore primario una variazione di +1 unità, corrispondente in termini percentuali a +100% (ambito -45,2%, provincia -45,2%), nel secondario di +20 unità pari a +26,7% (ambito +4,2%, provincia -2,7%), nel terziario di +20 unità pari a +19,8% (ambito +21,6%, provincia +19,3%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano una variazione nel settore primario di +6 unità, corrispondente in termini percentuali a +150% (ambito -43%, provincia -46,6%), nel secondario di +10 unità pari a +2,6% (ambito +2,7%, provincia -10,2%), nel terziario di +129 unità pari a +68,6% (ambito +32,8%, provincia +17,2%).

Grafico E21 – Variazione 2001-2011 unità locali e addetti per macrosettore⁴⁶



Di seguito si riportano unità locali e addetti per settore di attività economica al 2011 in valore assoluto e quota su totale con confronto su ambito e provincia e la variazione 2001-2011 in valore assoluto e percentuale con confronto su ambito e provincia.

Tabella E05 – Unità Locali – Valore assoluto e quota al 2011, variazione 2001-2011⁴⁷

	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %		
	Comezzano-Cizzago	Ambito	Provincia	Comezzano-Cizzago	Ambito	Provincia
A-agricoltura	2	0,9%	0,2%	0,2%	-45,2%	-36,3%
B-att. estrattive	0	0,0%	0,0%	0,1%	-33,3%	-31,9%
C-manifattura	13	6,0%	11,4%	12,3%	-12,4%	-16,2%
D-energia	0	0,0%	0,1%	0,2%	450,0%	135,1%
E- acque e rifiuti	0	0,0%	0,2%	0,2%	15,0%	18,9%
F-costruzioni	82	37,6%	22,7%	13,3%	14,5%	13,4%
G-commercio	37	17,0%	20,9%	21,4%	-0,5%	0,4%
H-trasporti e mag.	4	1,8%	2,9%	2,6%	-3,9%	-8,9%
I- servizi turistici	16	7,3%	4,8%	6,4%	32,1%	22,2%
J-ICT	2	0,9%	1,6%	2,0%	20,5%	11,1%
K-finanza	3	1,4%	2,7%	2,9%	25,5%	20,2%
L-att. immobiliari	12	5,5%	5,8%	5,9%	76,8%	61,4%
M-att. professionali	10	4,6%	9,0%	12,4%	55,9%	40,7%
N- servizi a imprese	4	1,8%	2,2%	2,8%	35,8%	42,9%
O- p.a.	1	0,5%	0,2%	0,3%	-8,3%	-7,8%
P-istruzione	3	1,4%	1,3%	1,5%	67,6%	32,2%
Q-sanità e sociale	9	4,1%	4,8%	5,7%	47,5%	44,4%
R-intrattenimento	7	3,2%	3,4%	3,8%	70,1%	51,4%
S-altri servizi	13	6,0%	5,6%	5,9%	1,0%	3,2%
TOTALE	218	100%	100%	100%	14,6%	12,4%

Tabella E06 – Addetti alle Unità Locali – Valore assoluto e quota al 2011, variazione 2001-2011⁴⁸

	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %		
	Comezzano-Cizzago	Ambito	Provincia	Comezzano-Cizzago	Ambito	Provincia
A-agricoltura	10	1,4%	0,3%	0,1%	-43,0%	-46,6%
B-att. estrattive	0	0,0%	0,1%	0,2%	-58,3%	-21,6%
C-manifattura	63	8,7%	31,3%	30,1%	-3,2%	-15,3%
D-energia	0	0,0%	0,1%	0,4%	-37,0%	-29,2%
E- acque e rifiuti	0	0,0%	0,4%	0,6%	29,3%	40,1%
F-costruzioni	338	46,7%	19,6%	9,7%	14,2%	9,3%
G-commercio	82	11,3%	13,4%	15,8%	21,6%	15,9%
H-trasporti e mag.	6	0,8%	3,6%	3,2%	12,5%	-6,4%
I- servizi turistici	57	7,9%	4,4%	5,6%	115,8%	50,1%
J-ICT	3	0,4%	1,2%	1,6%	21,0%	-2,3%
K-finanza	10	1,4%	1,8%	2,7%	18,1%	11,3%
L-att. immobiliari	39	5,4%	1,9%	1,7%	54,8%	18,2%
M-att. professionali	10	1,4%	3,1%	5,2%	49,2%	34,7%
N- servizi a imprese	23	3,2%	2,4%	4,1%	33,3%	19,1%
O- p.a.	5	0,7%	1,0%	1,9%	-7,9%	-13,8%
P-istruzione	53	7,3%	6,6%	6,1%	63,6%	22,7%
Q-sanità e sociale	12	1,7%	6,1%	7,7%	21,7%	14,0%
R-intrattenimento	3	0,4%	0,5%	0,8%	47,9%	15,0%
S-altri servizi	14	1,9%	2,4%	2,5%	13,6%	22,6%
TOTALE	723	100%	100%	100%	14,9%	4,0%

LE UNITÀ LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE

Dati più recenti, riferiti al 2022, sono disponibili per le unità locali attive e i relativi addetti per le sole imprese^{ix}. Le imprese al 2011 rappresentano il 91,3% del totale delle unità locali attive (ambito 93,7%, provincia 92,6%) e il 91,8% del totale degli addetti (ambito 87,6%, provincia 86%).

Le unità locali attive delle imprese al 2022 ammontano a 222 (pari al 2,5% delle 8.981 dell'ambito) e gli addetti a 477 (pari all'1,4% dei 34.415 dell'ambito).

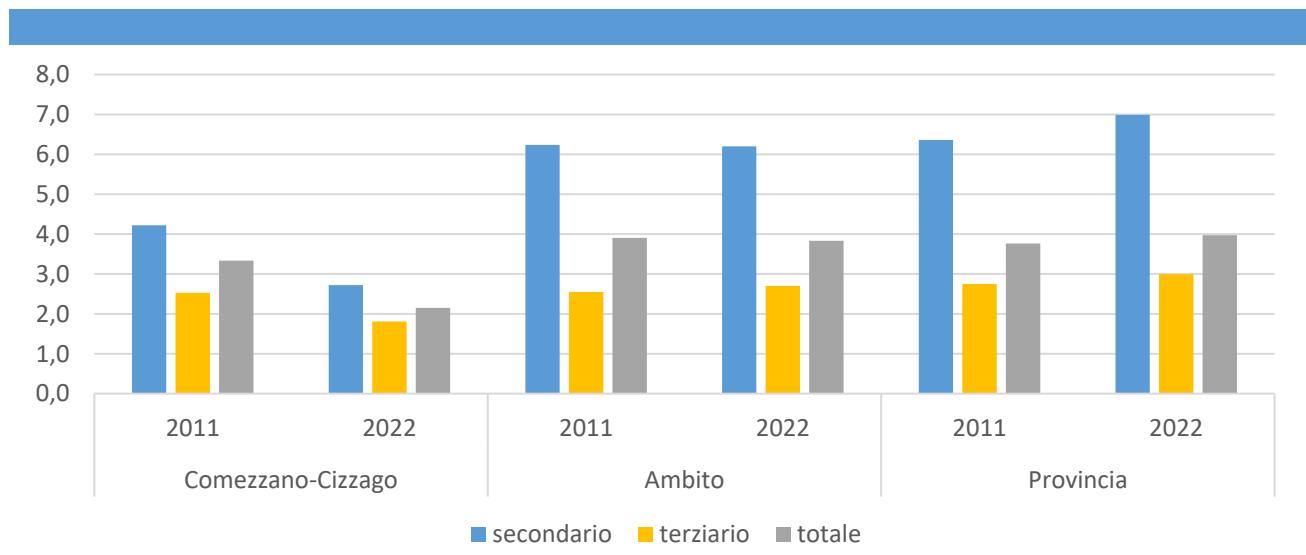
Tabella E07 – Unità Locali e addetti delle imprese – 2022⁴⁹

Territorio	Unità Locali	Addetti
Comezzano-Cizzago	222	477
<i>quota su ambito</i>	2,5%	1,4%
Ambito	8.981	34.415
Provincia	118.635	471.224

La consistenza per macrosettore

Il numero medio di addetti per unità locale delle imprese nel 2022 per il complesso delle attività economiche è pari a 2,2 (ambito 3,8, provincia 4,0) da 3,3 nel 2011 (ambito 3,9, provincia 3,8), per il solo settore secondario a 2,7 (ambito 6,2, provincia 7,0), da 4,2 nel 2011 (ambito 6,2, provincia 6,4) e infine per il solo settore terziario a 1,8 (ambito 2,7, provincia 3,0) da 2,5 nel 2011 (ambito 2,5, provincia 2,8).

Grafico E22 – Media addetti per unità locale delle imprese per macrosettore – 2011, 2022⁵⁰



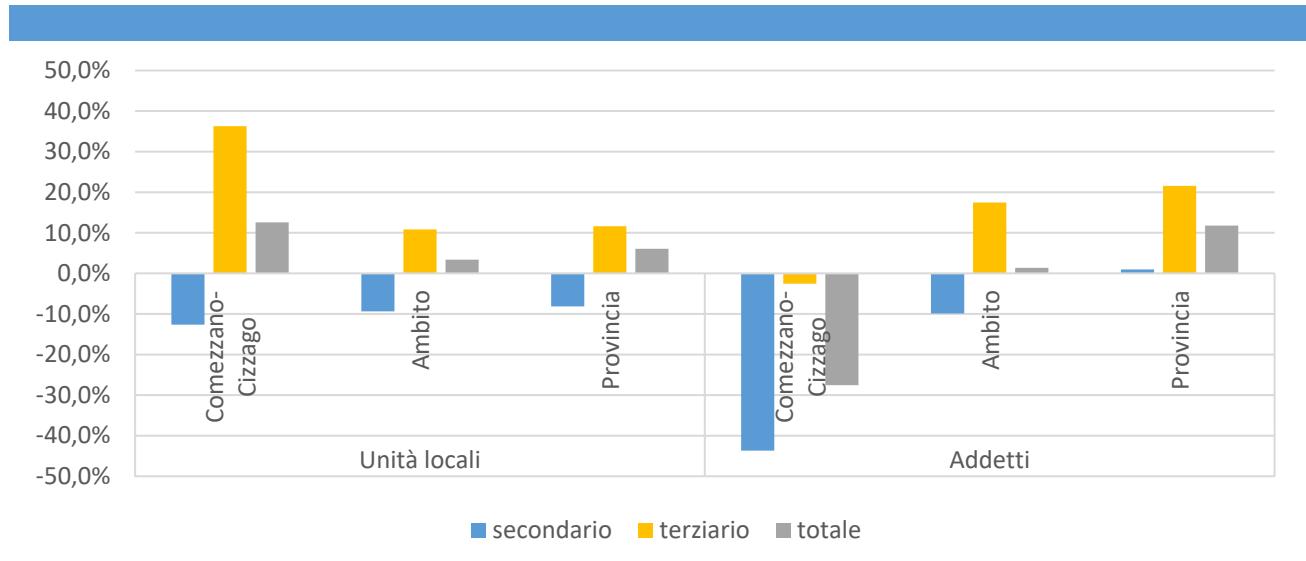
La dinamica per macrosettore e settore di attività economica

Tra il 2011 ed il 2022 le unità locali attive segnano nel complesso una variazione di +25 unità, corrispondente in termini percentuali a +12,6% (ambito +3,4%, provincia +6,1%), per il secondario -12, pari a -12,6% (ambito -9,4%, provincia -8,1%), per il terziario +37 unità, pari a +36,3% (ambito +10,8%, provincia +11,6%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano nel complesso una variazione di -182 unità, corrispondente in termini percentuali a -27,6% (ambito +1,4%, provincia +11,8%), per il secondario -175, pari

^{ix} Il dato al 2022 riferito al DB ISTAT Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico delle Imprese Attive non comprende il settore primario, quindi anche dal dato al 2011 riferito al Censimento generale dell'industria e dei servizi sono state eliminate le variabili riferite al settore primario.

a -43,7% (ambito -9,9%, provincia +1,0%), per il terziario -7 unità, pari a -2,5% (ambito +17,5%, provincia +21,6%).

Grafico E23 – Variazione 2011-2022 unità locali e addetti delle imprese per macrosettore⁵¹



Di seguito si riportano unità locali e addetti per settore di attività economica al 2022 in valore assoluto e quota su totale con confronto su ambito e provincia e la variazione 2011-2022 in valore assoluto e percentuale con confronto su ambito e provincia.

Tabella E08 – Unità Locali imprese – Valore assoluto e quota al 2022, variazione 2011-2022⁵²

	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %		
	Comezzano-Cizzago	Ambito	Provincia	Comezzano-Cizzago	Ambito	Provincia
B-att. estrattive	0	0,0%	0,0%	0,1%	0	0,0%
C-manifattura	11	5,0%	11,4%	11,1%	-2	-18,2%
D-energia	0	0,0%	0,2%	0,3%	0	63,6%
E-acque e rifiuti	0	0,0%	0,4%	0,3%	0	45,5%
F-costruzioni	72	32,4%	20,3%	12,7%	-10	-13,9%
G-commercio	42	18,9%	19,2%	19,5%	5	11,9%
H-trasporti e magaz.	3	1,4%	2,7%	2,4%	-1	-33,3%
I-servizi turistici	17	7,7%	5,0%	6,8%	1	5,9%
J-ICT	4	1,8%	1,9%	2,4%	2	50,0%
K-finanza	5	2,3%	2,8%	3,2%	2	40,0%
L-att. immobiliari	14	6,3%	6,0%	6,3%	2	14,3%
M-att. professionali	27	12,2%	13,2%	16,8%	17	63,0%
N-servizi alle imprese	10	4,5%	4,6%	4,7%	6	60,0%
P-istruzione	1	0,5%	0,6%	0,8%	1	100,0%
Q-sanità e sociale	7	3,2%	6,0%	6,9%	0	0,0%
R-intrattenimento	1	0,5%	1,0%	1,3%	0	0,0%
S-altri servizi	8	3,6%	4,7%	4,5%	2	25,0%
TOTALE	222	100%	100%	100%	23	10,4%

Tabella E09 – Addetti alle Unità Locali imprese – Valore assoluto e quota al 2022, variazione 2011-2022⁵³

	Comezzano-Cizzago	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %		
		Ambito	Provincia	Comezzano-Cizzago	Ambito	Provincia	
B-att. estrattive	0	0,0%	0,1%	0,1%	0	2,1%	-39,2%
C-manifattura	40	8,4%	36,8%	32,5%	-23	-57,9%	4,1% 3,7%
D-energia		0,0%	0,0%	0,5%	0	-64,0%	26,6%
E-acque e rifiuti		0,0%	1,1%	1,2%	0	135,2%	95,0%
F-costruzioni	186	39,0%	14,3%	8,7%	-152	-81,7%	-35,1% -13,4%
G-commercio	81	17,0%	14,9%	16,0%	-1	-0,7%	-1,3% -3,0%
H-trasporti e magaz.	4	0,8%	3,3%	3,7%	-2	-50,0%	-16,3% 10,7%
I-servizi turistici	66	13,8%	5,6%	7,9%	9	13,5%	13,1% 35,3%
J-ICT	8	1,7%	1,7%	2,1%	5	62,5%	25,5% 26,0%
K-finanza	7	1,5%	2,0%	2,5%	-3	-42,9%	-2,8% -12,3%
L-att. immobiliari	16	3,4%	1,8%	1,8%	-23	-143,8%	-13,6% 2,8%
M-att. professionali	27	5,7%	4,7%	6,7%	17	63,5%	34,6% 26,3%
N-servizi alle imprese	23	4,8%	6,2%	8,0%	0	-1%	132,3% 88,2%
P-istruzione	1	0,2%	0,5%	0,7%	1	100,0%	48,3% 95,9%
Q-sanità e sociale	7	1,4%	3,9%	4,5%	-5	-84,0%	181,3% 109,1%
R-intrattenimento	1	0,2%	0,5%	0,7%	-1	-100,0%	-15,2% 9,9%
S-altri servizi	11	2,2%	2,5%	2,5%	-3	-33,1%	-2,9% 7,4%
TOTALE	477	100%	100%	100%	-187	-39,1%	1,2% 11,6%

L'AGRICOLTURA

In Comezzano-Cizzago al 2020 risultano presenti 87 unità agricole, pari al 5,5% delle 1.576 dell'ambito, di cui 85 unità con superficie agricola utilizzata (SAU), pari al 5,7% delle 1.495 unità con SAU dell'ambito. La superficie agricola utilizzata occupa 1.275 ettari (l'8,2% della SAU dell'ambito), mentre la superficie agricola totale (SAT) 1.294 (l'8,1% della SAT dell'ambito). La superficie agricola utilizzata al 2020 rappresenta il 98,5% della superficie agricola totale (ambito 96,7%, provincia 75,3%), in aumento dal 95,2% del 2010 (ambito in aumento dal 94,4%, provincia in aumento dal 70,8%).

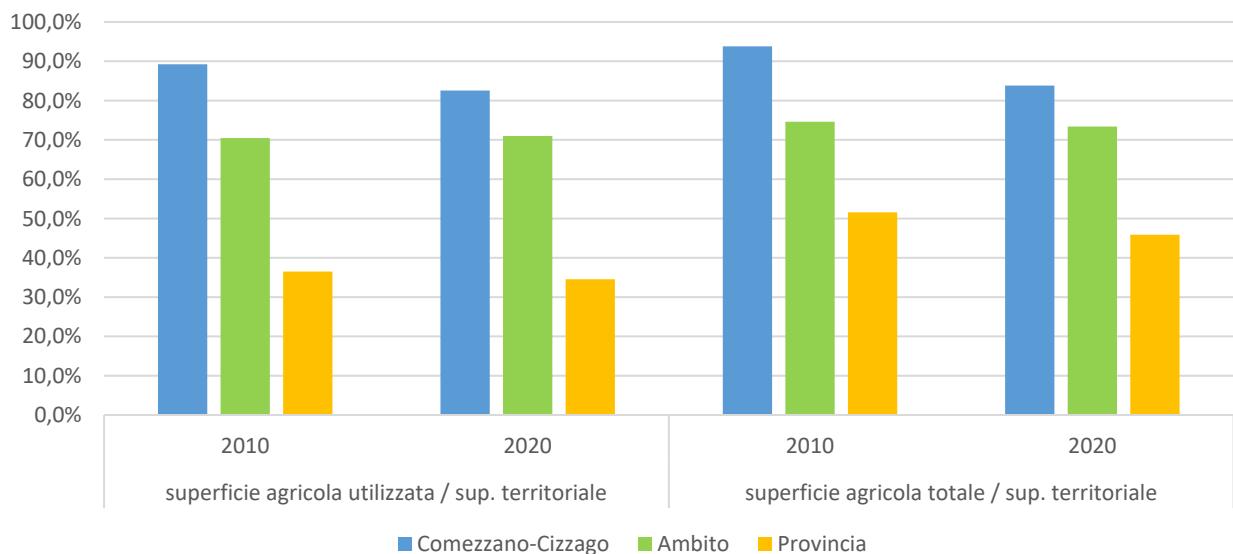
Tabella E15 – Unità e superfici agricole - 2020⁵⁴

	Unità agricole	Unità a. con SAU	SAU	SAT
Comezzano-Cizzago	87	85	1.275	1.294
quota su ambito	5,5%	5,7%	8,2%	8,1%
Ambito	1.576	1.495	15.520	16.048
Provincia	14.556	13.340	165.383	219.542

La superficie agricola utilizzata al 2020 rappresenta l'82,6% della superficie territoriale (ambito 71%, provincia 34,6%) in decremento rispetto all'89,2% del 2010 (ambito in aumento dal 70,5%, provincia in decremento dal 36,5%).

La superficie agricola totale al 2020 rappresenta l'83,8% della superficie territoriale (ambito 73,4%, provincia 45,9%) in decremento rispetto al 93,8% del 2010 (ambito in decremento dal 74,6%, provincia in decremento dal 51,6%).

Grafico E31 – Rapporti tra superfici agricole e superficie territoriale⁵⁵



La variazione delle unità e delle superfici agricole

Tra il 2010 ed il 2020 le unità agricole decrescono di 6 unità pari a -6,5% (ambito -15,9%, provincia -16,8%), le unità agricole con SAU decrescono di 6 unità pari a -6,6% (ambito -16,9%, provincia -20,9%), la superficie agricola utilizzata decresce di 103 ettari pari a -7,5% (ambito +0,7%, provincia -5,4%) e la superficie agricola totale decresce di 154 ettari pari a -10,6% (ambito -1,7%, provincia -11,1%).

Tabella E16 – Variazione delle unità e superfici agricole 2010-2020⁵⁶

Comezzano-Cizzago	-6	-6,5%	-6	-6,6%	-103	-7,5%	-154	-10,6%
Ambito	-298	-15,9%	-305	-16,9%	110	0,7%	-270	-1,7%
Provincia	-2.948	-16,8%	-3.521	-20,9%	-9.375	-5,4%	-27.278	-11,1%

Le unità e le superfici agricole per tipo di coltivazione

Al 2020 hanno terreni classificati come seminativi 85 unità agricole pari al 97,7%^x del totale (ambito 91,6%, provincia 63,8%), rispetto alle 90 del 2010 (corrispondenti al 96,8%, con ambito al 92,4% e provincia al 61,1%), coltivazioni agrario legnose 1 unità pari all'1,1% (ambito 4%, provincia 22,3%) mentre erano 0 nel 2010 (ambito 3,9%, provincia 26,5%), orti 1 unità pari all'1,1% (ambito 3,4%, provincia 5,8%) mentre erano 0 nel 2010 (ambito 3,9%, provincia 8%), prati permanenti e pascoli 4 pari al 4,6% (ambito 8,0%, provincia 28,0%) rispetto alle 1 del 2010 (corrispondenti all'1,1%, con ambito al 9,3% e provincia al 36,1%), coltivazioni arboricole da legna 1 pari all'1,1% (ambito 1,1%, provincia 2,3%) mentre erano 0 nel 2010 (ambito 0,6%, provincia 0,6%), boschi 0 (ambito 3,4%, provincia 20%) rispetto ai 3 del 2010 (corrispondenti al 3,2%, con ambito al 4,2% e provincia al 22,3%) e infine superficie agricola non utilizzata 1 pari all'1,1% (ambito 2%, provincia 3,6%).

Al 2020 i seminativi con 1.268 ettari rappresentano il 98% della superficie agricola totale (ambito 94,2%, provincia 52,1%), rispetto ai 1.377 ha del 2010 (corrispondenti al 95,1%, con ambito al 91,9% e provincia al 44,5%), le coltivazioni agrario legnose 0 ettari (ambito 0,6%, provincia 4,4%), come nel 2010 (ambito 0,7%, provincia 3,6%), gli orti 0,2 ettari pari allo 0,02% (ambito 0,02%, provincia 0,02%) rispetto ai 0 ha del 2010 (ambito 0,03%, provincia 0,03%), i prati permanenti e pascoli 6 ettari pari allo 0,5% (ambito 1,9%, provincia 18,8%) rispetto a 1 ha del 2010 (corrispondenti allo 0,1%, con ambito all'1,8% e provincia al 22,6%), le coltivazioni arboricole da legna 0 ettari (ambito 0,0%, provincia 0,2%), come nel 2010 (ambito 0,1%, provincia 0,1%), i boschi 0 ettari (ambito 0,6%, provincia 15,6%), come nel 2010 (ambito 0,5%, provincia 20,3%) e la superficie agricola non utilizzata 1 ettaro pari allo 0,04% (ambito 0,2%, provincia 0,6%).

Tabella E17 – Unità e superfici agricole per tipo di coltivazione – 2010, 2020 - Comezzano-Cizzago⁵⁷

	Unità agricole				Superficie agricole			
	2010		2020		2010		2020	
Seminativi	90	96,8%	85	97,7%	1.377	95,1%	1.268	98,0%
Colt. legnose agrarie	0	0,0%	1	1,1%	0	0,0%	0	0,0%
Orti	0	0,0%	1	1,1%	0,0	0,00%	0	0,02%
Prati perm. e pascoli	1	1,1%	4	4,6%	1	0,1%	6	0,5%
Arboricoltura da legno	0	0,0%	1	1,1%	0	0,0%	0	0,0%
Boschi	3	3,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Sup. agricola non utilizzata			1	1,1%			1	0,0%
Altra superficie	84	90,3%	22	25,3%	70	4,8%	19	1,5%
Sup. agricola Utilizzata	91	97,8%	85	97,7%	1.378	95,2%	1.275	98,5%
Superficie agricola totale	93	100,0%	87	100,0%	1.448	100,0%	1.294	100,0%

La consistenza per tipo di coltivazione

La superficie agricola utilizzata media per azienda agricola tra il 2010 e il 2020 decresce da 15,1 a 15,0 ettari (per l'ambito cresce da 8,6 a 10,4, per la provincia cresce da 10,4 a 12,4), la superficie agricola totale decresce

^x Un'unità agricola può possedere diversi terreni ciascuno dei quali con una diversa tipologia di coltivazione; pertanto la somma delle percentuali delle unità agricole per tipo di coltivazione può essere superiore a 100.

da 15,6 a 14,9 ettari (per l'ambito cresce da 8,7 a 10,2, per la provincia cresce da 14,1 a 15,1) e infine la superficie non utilizzata decresce da 0,8 a 0,5 ettari (per l'ambito cresce da 0,6 a 1,3, per la provincia cresce da 1,8 a 2,4 ha).

Più in dettaglio la superficie a seminativo media per azienda agricola dal 2010 al 2020 decresce da 15,3 a 14,9 ettari (per l'ambito cresce da 8,7 a 10,5, per la provincia cresce da 10,3 a 12,3 ha), quella relativa a coltivazioni agrario legnose decresce nel 2020 è pari a 0,4 ettari (per l'ambito cresce da 1,5 a 1,6, per la provincia cresce da 1,9 a 3,0 ha), quella a orto nel 2020 è pari a 0,2 ha (per l'ambito è stabile a 0,1, per la provincia è stabile a 0,1 ha), quella a prato permanente e pascoli cresce da 0,7 a 1,5 ettari (per l'ambito cresce da 1,7 a 2,4, per la provincia cresce da 8,8 a 10,1 ha).

Tabella E18 – Media superfici per unità agricola per tipo di coltivazione – 2010, 2020⁵⁸

	Comezzano-Cizzago 2010	Comezzano-Cizzago 2020	Ambito 2010	Ambito 2020	Provincia 2010	Provincia 2020
Seminativi	15,3	14,9	8,7	10,5	10,3	12,3
Colt. legnose agrarie		0,4	1,5	1,6	1,9	3,0
Orti		0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Prati perm. e pascoli	0,7	1,5	1,7	2,4	8,8	10,1
Arboricoltura da legno		0,0	1,5	0,3	1,5	1,5
Boschi	0,1		1,1	1,7	12,8	11,7
Sup. agricola non utilizzata	0,8	0,5	0,6	1,3	1,8	2,4
Altra superficie		0,9		0,7		2,6
Sup. agricola utilizzata	15,1	15,0	8,6	10,4	10,4	12,4
Superficie agricola totale	15,6	14,9	8,7	10,2	14,1	15,1

Le unità agricole e i capi per tipo di allevamento

Al 2020 risultano attive 20 unità agricole con allevamenti di bovini per 3.946 capi complessivi e una media di 197,3 capi per u.a. (ambito 183,1, provincia 166,8), nessuna unità aziendale con allevamenti di bufalini, nessuna unità aziendale con allevamenti di ovini, 3 unità aziendali con allevamenti di caprini per 18 capi complessivi e una media di 6,0 capi per u.a. (ambito 35,2, provincia 23,9), 9 unità aziendali con allevamenti di suini per 30.963 capi complessivi e una media di 3.440,3 capi per u.a. (ambito 1.582,3, provincia 1.469,4), 2 unità aziendali con allevamenti avicoli per 29 capi complessivi e una media di 14,5 capi per u.a. (ambito 23.199,7, provincia 10.797,5) e 1 unità aziendale con alveari per 9 unità complessive e una media di 9,0 per u.a. (ambito 14,7, provincia 17,0).

Tabella E22 - Unità agricole e capi per tipo di allevamento - 2020⁵⁹

	Comezzano-Cizzago			Ambito			Provincia		
	u.a.	capi	capi/u.a.	u.a.	capi	capi/u.a.	u.a.	capi	capi/u.a.
Bovini	20	3.946	197,3	316	57.863	183,1	2.935	489.696	166,8
Bufalini	0	0	0,0	2	118	59,0	8	548	68,5
Ovini	0	0	0,0	13	265	20,4	497	27.232	54,8
Caprini	3	18	6,0	31	1.090	35,2	680	16.262	23,9
Suini	9	30.963	3.440,3	88	139.238	1.582,3	949	1.394.424	1.469,4
Avicoli	2	29	14,5	81	1.879.173	23.199,7	1.107	11.952.850	10.797,5
Alveari	1	9	9,0	34	501	14,7	878	14.960	17,0

TERRITORIO

Il sistema territoriale e insediativo

Il comune di Comezzano-Cizzago insiste su una superficie territoriale di 15,4 chilometri quadrati (l'ambito su 218,6, con una media per ciascuno dei 16 comuni di 13,7 kmq) e presenta una densità territoriale al 2025 pari a 269,9 abitanti per chilometro quadrato (ambito 536,3, provincia 263,8).

Tabella T01 – Superficie territoriale (Kmq) e densità territoriale (abitanti/kmq) – 2025⁶⁰

Territorio	superficie territoriale	densità territoriale
Comezzano-Cizzago	15,4	269,9
Ambito	218,6	536,3
Provincia	4.785,5	263,8

Il suolo urbanizzato

In comune di Comezzano-Cizzago il suolo urbanizzato al 2023 è pari a 154 ettari e corrisponde al 3,4% di quello dell'ambito di riferimento, dal 3,6% del 2006.

Tabella T02 – Suolo urbanizzato (ettari)⁶¹

Territorio	2006	2012	2018	2023
Comezzano-Cizzago	146	152	153	154
<i>quota su ambito</i>	<i>3,6%</i>	<i>3,6%</i>	<i>3,5%</i>	<i>3,4%</i>
Ambito	4.014	4.244	4.344	4.482
Provincia	47.152	48.769	49.298	50.281

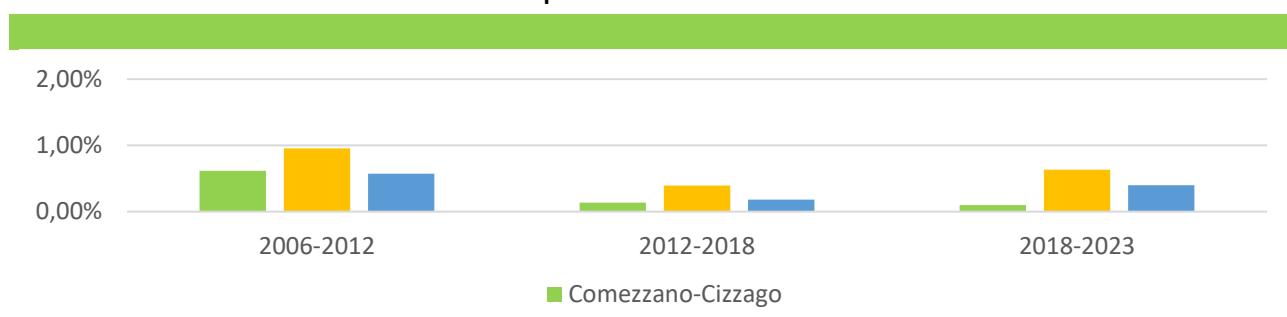
Tra il 2006 ed il 2023 il suolo urbanizzato cresce nel complesso di 7 ettari, corrispondenti a +5,1% (ambito +11,6%, provincia +6,6%) e in media annua di 0,4 ettari, pari a +0,30% (ambito +0,68%, provincia +0,39%).

Tab. T03 – Variazione complessiva e media annua 2006-2023 suolo urbanizzato in valore assoluto e %⁶²

Territorio	Complessiva	media annua
Comezzano-Cizzago	7	5,1%
Ambito	467	11,6%
Provincia	3.129	6,6%

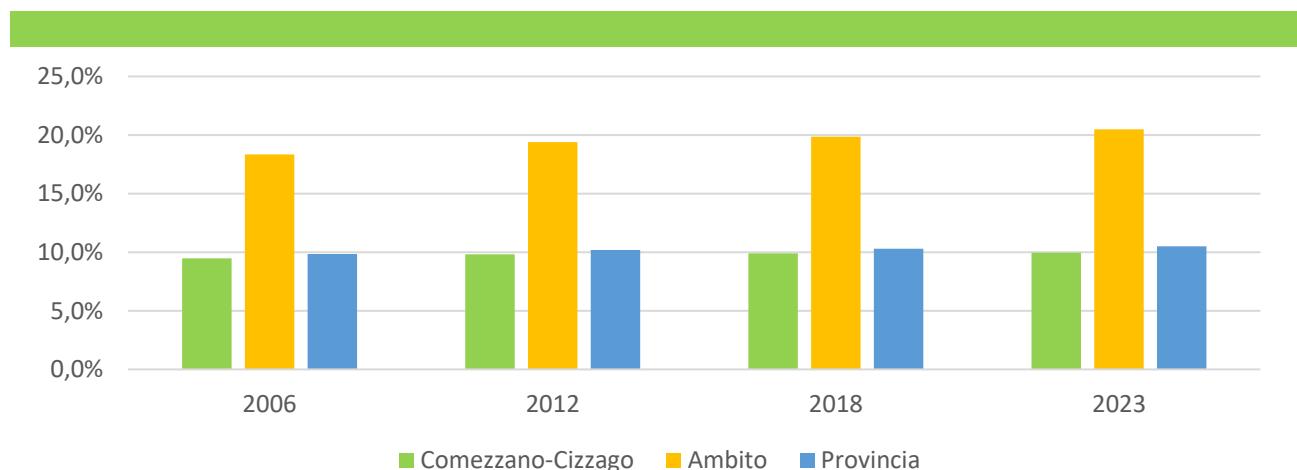
La variazione media annua si attesta a +0,62% (ambito +0,95%, provincia +0,57%) tra il 2006 ed il 2012, a +0,14% (ambito +0,39%, provincia +0,18%) tra il 2012 ed il 2018 e a +0,10% (ambito +0,63%, provincia +0,40%) tra il 2018 ed il 2023.

Grafico T01 – Variazione percentuale media annua suolo urbanizzato⁶³



La quota di suolo urbanizzato sul totale della superficie territoriale passa dal 9,5% (ambito 18,3%, provincia 9,8%) del 2006, al 9,8% (ambito 19,4%, provincia 10,2%) del 2012, al 9,9% (ambito 19,9%, provincia 10,3%) del 2018, per finire al 10% (ambito 20,5%, provincia 10,5%) del 2023.

Grafico T02 – Quota suolo urbanizzato⁶⁴



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

L'analisi del patrimonio immobiliare prende in esame le unità immobiliari urbane (nel prosieguo più semplicemente unità immobiliari o unità) di interesse ai fini del presente studio, contenute nel data base statistiche catastali dell'Agenzia delle Entrate^{xi}. Per semplicità le categorie catastali di interesse sono state riunite in tre gruppi ovvero residenziale e assimilato o connesso, distinto in abitazioni, uffici^{xii} e autorimesse/equiparate; produttivo differenziato in immobili agricoli, capannoni e magazzini; terziario diversificato in negozi, alberghi, istituti di credito e terziario strutturato^{xiii}.

La consistenza

Al 2023 in comune di Comezzano-Cizzago si contano 1.661 abitazioni pari al 3,2% delle 52.602 dell'ambito, 15 uffici pari all'1,3% dei 1.126 dell'ambito e 1.357 autorimesse o unità equiparate pari al 3,3% delle 41.298 dell'ambito.

Tabella T04 – Unità immobiliari gruppo residenziale e assimilato o connesso - 2023⁶⁵

Territorio	Abitazioni	Uffici	Autorimesse/equiparate
Comezzano-Cizzago	1.661	15	1.357
quota %	3,2%	1,3%	3,3%
Ambito	52.602	1.126	41.298
Provincia	728.749	16.630	522.861

I vani delle abitazioni sono 10.750 per una consistenza media di 6,5 vani per abitazione (ambito 6,0, provincia 5,8).

Tabella T05 – Abitazioni per numero e vani - 2023⁶⁶

	Abitazioni	Vani	Vani/abitazione
Comezzano-Cizzago	1.661	10.750	6,5
Ambito	52.602	315.967	6,0
Provincia	728.749	4.202.421	5,8

^{xi} Sono state considerate le categorie catastali ordinarie e speciali con attribuzione di rendita (quindi risultano escluse le unità del gruppo F che comprendono aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione e i ruderi e il gruppo dei beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione) ed escluse quelle ad uso collettivo o non significative ai fini della presente analisi (B1- collegi e convitti, B2- case di cura e ospedali, B3- prigioni, B4- uffici pubblici, B5- scuole, B6- biblioteche, B7- cappelle e oratori, B8- magazzini sotterranei per derrate, C4- fabbricati e locali per esercizi sportivi, C5- stabilimenti balneari e di acque curative, C7- tettoie, D3- teatri, cinematografi, D6- fabbricati e locali per esercizi sportivi, D9- edifici galleggianti o sospesi) e tutto il gruppo E. Le unità immobiliari urbane considerate sono nel 2021 in Italia 66.435.561 e rappresentano il 98,9% del totale delle unità che producono rendita e il 92,7% della rendita complessiva.

^{xii} Gli uffici fanno riferimento ad unità immobiliari collocate all'interno di immobili con tipologia residenziale e destinazione d'uso prevalentemente residenziale, mentre gli immobili specificatamente progettati e realizzati per ospitare uffici anche con proprietari diversi rientrano nel terziario strutturato di cui alla categoria catastale D8.

^{xiii} Sono riconducibili alle abitazioni le categorie catastali dalla A1 alla A11 esclusa la A10- uffici e studi privati, agli uffici non strutturati la categoria catastale A10- uffici e studi privati, alle autorimesse/equiparate la categoria catastale C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, agli immobili agricoli la categoria catastale D10- fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ai capannoni le categorie catastali D1- opifici e D7- fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, ai magazzini la categoria catastale C2- magazzini e locali di deposito, ai negozi le categorie catastali C1- negozi e botteghe e C3- laboratori per arti e mestieri, agli alberghi la categoria catastale D2- alberghi e pensioni, agli istituti di credito la categoria catastale D5- istituti di credito, cambio ed assicurazione, al terziario strutturato la categoria catastale D8- fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

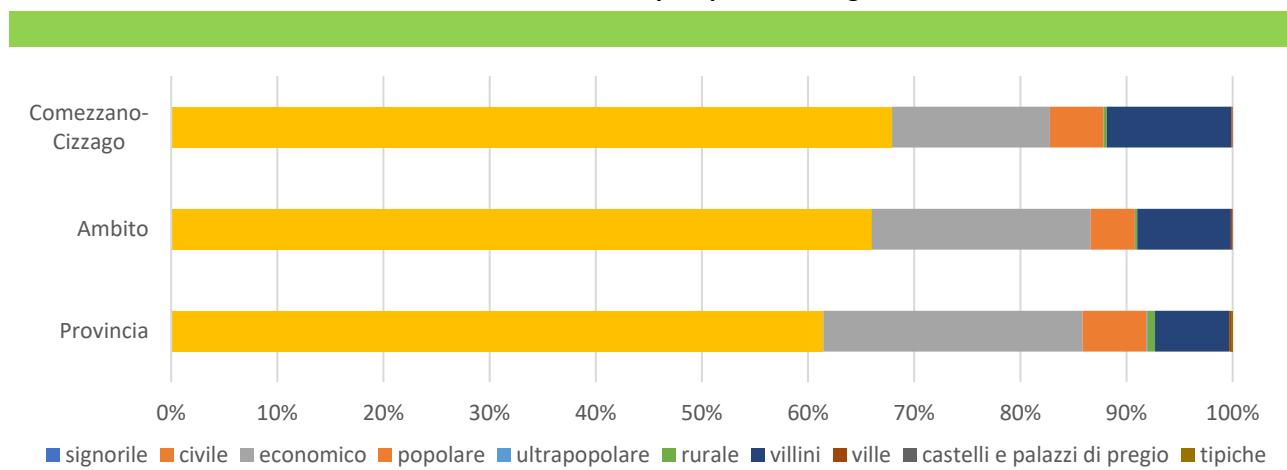
Si riportano di seguito le abitazioni e il relativo numero di vani per categoria catastale.

Tabella T06 – Abitazioni per categoria catastale per numero e vani – Comezzano-Cizzago - 2023⁶⁷

Abitazioni	Abitazioni	Vani	Vani/abitazione
signorile	1	11,0	11,0
civile	1.127	6.865,0	6,1
economico	247	1.657,5	6,7
popolare	84	533,0	6,3
ultrapopolare	0	0,0	
rurale	5	29,0	5,8
villini	195	1.622,5	8,3
ville	2	32,0	16,0
castelli e palazzi di pregio	0	0,0	
tipiche dei luoghi	0	0,0	

Le abitazioni signorili sono 1, pari allo 0,06% del totale (ambito 0,08%, provincia 0,13%), quelle civili 1.127, pari al 67,9% (ambito 65,9%, provincia 61,3%), quelle economiche 247, pari al 14,9% (ambito 20,6%, provincia 24,4%), quelle popolari 84, pari al 5,1% del totale (ambito 4,2%, provincia 6,0%), quelle ultrapopolari 0 (ambito 0%, provincia 0,1%), quelle rurali 5, pari allo 0,3% (ambito 0,2%, provincia 0,7%), i villini 195, pari all'11,7% (ambito 8,8%, provincia 7%), le ville 2, pari allo 0,1% (ambito 0,2%, provincia 0,2%), i castelli o i palazzi di eminente pregio artistico e storico 0 (ambito 0,00%, provincia 0,01%) e quelle tipiche dei luoghi 0 (ambito 0,0%, provincia 0,1%).

Grafico T03 – Abitazioni per specifica categoria⁶⁸



Gli immobili agricoli sono 62 pari al 5,7% dei 1.079 dell'ambito, i capannoni 31 corrispondenti all'1,3% dei 2.369 dell'ambito e i magazzini 137 pari al 2,1% dei 6.530 dell'ambito.

Tabella T07 – Unità immobiliari gruppo produttivo - 2023⁶⁹

Territorio	Immobili agricoli	Capannoni	Magazzini
Comezzano-Cizzago	62	31	137
quota %	5,7%	1,3%	2,1%
Ambito	1.079	2.369	6.530
Provincia	9.265	27.809	126.126

I negozi sono 93 pari al 2,6% dei 3.642 dell'ambito, gli alberghi 0 (nell'ambito 9), gli istituti di credito 0 (nell'ambito 42) e gli immobili del terziario specializzato 6 corrispondenti al 2% dei 297 dell'ambito.

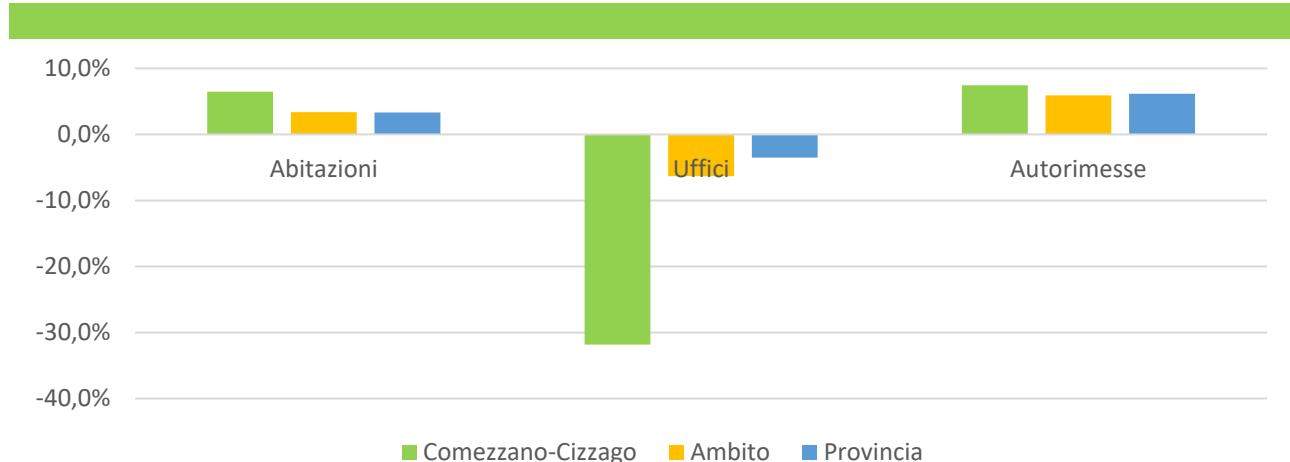
Tabella T08 – Unità immobiliari gruppo terziario – 2023⁷⁰

Territorio	Negozi	Alberghi	Ist. di credito	Terz. strutturato
Comezzano-Cizzago	93	0	0	6
quota su ambito	2,6%	0,0%	0,0%	2,0%
Ambito	3.642	9	42	297
Provincia	49.676	1.180	550	5.524

La dinamica

L'analisi della dinamica immobiliare realizzata utilizzando i dati di stock delle unità immobiliari urbane relativi a orizzonti temporali diversi – in questo caso il 2013, primo anno per il quale sono disponibili dati a livello comunale ed il 2023 – rappresenta un'approssimazione rispetto all'evoluzione reale del patrimonio edilizio. Infatti se i “*miglioramenti acquisiti nelle banche dati del catasto nell'ultimo decennio (per esempio la fotoidentificazione) e quelli ancora in corso come interventi di bonifica e revisione dei classamenti tendono a rendere sempre più corrispondente la situazione inventariale rappresentata a quella reale*”^{xiv} rendendo quindi robusta l'analisi delle attuali consistenze, introducono per loro natura distorsioni nell'analisi dinamica. Infatti la variazione del numero di unità immobiliari urbane, nel successivo rilascio dei dati che avviene con cadenza annuale, può essere determinata da tre fattori, ovvero 1) la realizzazione di nuove costruzioni, 2) il frazionamento o la fusione di unità immobiliari esistenti, 3) l'introduzione di rettifiche dovute a censimento di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzione di errori e differenti classamenti determinati da nuove normative fiscali-catastali^{xv}. Mentre i primi due fattori fotografano l'andamento reale del mercato immobiliare, quelli riconducibili al terzo fattore riflettono solo cambiamenti di classificazione. La lettura richiede dunque qualche cautela e offre maggiore significatività nella comparazione tra andamenti del comune in analisi e gli ambiti di riferimento.

A Comezzano-Cizzago tra il 2013 ed il 2023 le abitazioni mostrano una variazione di +101 unità pari a +6,5% (ambito +3,4%, provincia +3,3%), gli uffici di -7 unità pari a -31,8% (ambito -6,3%, provincia -3,5%) e le autorimesse/equiparate di +94 unità pari a +7,4% (ambito +5,9%, provincia +6,2%).

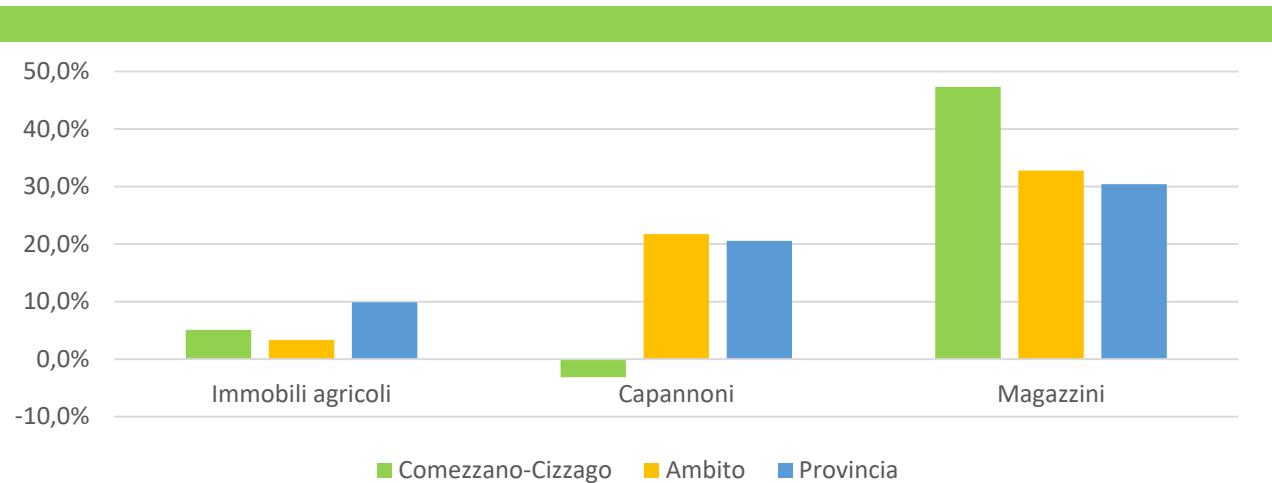
Grafico T04 – Unità immobiliari gruppo residenziale e assimilato o connesso – Variazione % 2013-2023⁷¹

^{xiv} Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2020, 22-07-2021, pag. 4

^{xv} Ibidem

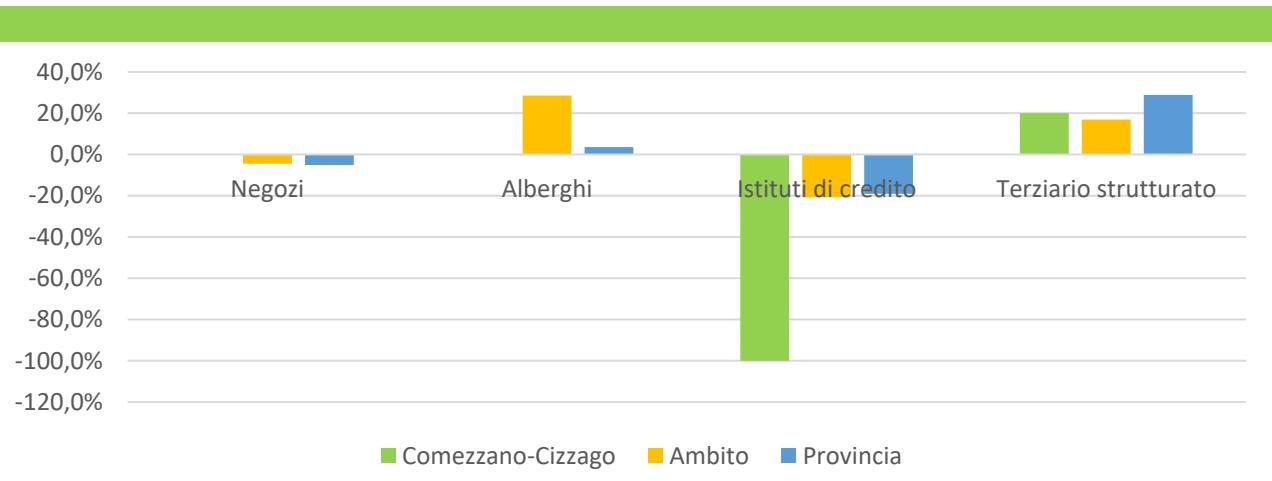
Tra il 2013 ed il 2023 gli immobili agricoli mostrano una variazione di +3 unità pari a +5,1% (ambito +3,4%, provincia +9,9%), i capannoni di -1 unità pari a -3,1% (ambito +21,7%, provincia +20,6%) e i magazzini di +44 unità pari a +47,3% (ambito +32,8%, provincia +30,4%).

Grafico T06 – Unità immobiliari del gruppo produttivo – Variazione % 2013-2023⁷²



Tra il 2013 ed il 2023 i negozi mostrano una variazione nulla (ambito -4,5%, provincia -5,2%), gli alberghi nulla (ambito +28,6%, provincia +3,6%), gli istituti di credito di -1 unità pari a -100% (ambito -20,8%, provincia -19,1%) e infine il terziario strutturato di +1 unità pari a +20% (ambito +16,9%, provincia +28,9%).

Grafico T07 – Unità immobiliari gruppo terziario – Variazione % 2013-2023⁷³



IL SISTEMA CASA

La consistenza delle abitazioni

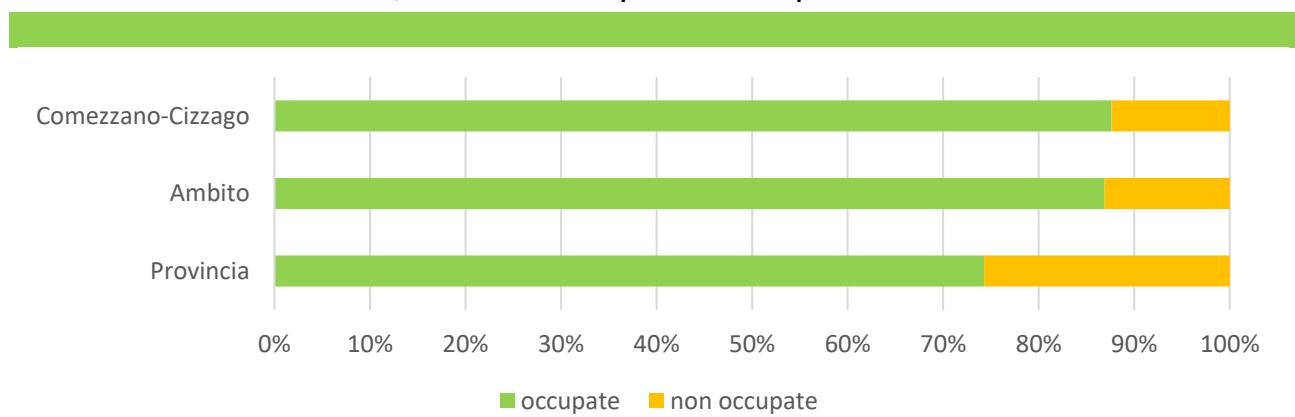
Al 2021 a Comezzano-Cizzago le abitazioni sono in complesso 1.639 (pari al 3,2% delle 51.944 dell'ambito), quelle occupate da residenti 1.436 (pari al 3,2% delle 45.144 dell'ambito), mentre quelle non occupate sono 203 (pari al 3% delle 6.800 dell'ambito).

Tabella T09 – Abitazioni in complesso, occupate e non occupate da residenti – 2021⁷⁴

Territorio	In complesso	Occupate	Non occupate
Comezzano-Cizzago	1.639	1.436	203
<i>quota su ambito</i>	3,2%	3,2%	3,0%
Ambito	51.944	45.144	6.800
Provincia	721.015	535.588	185.427

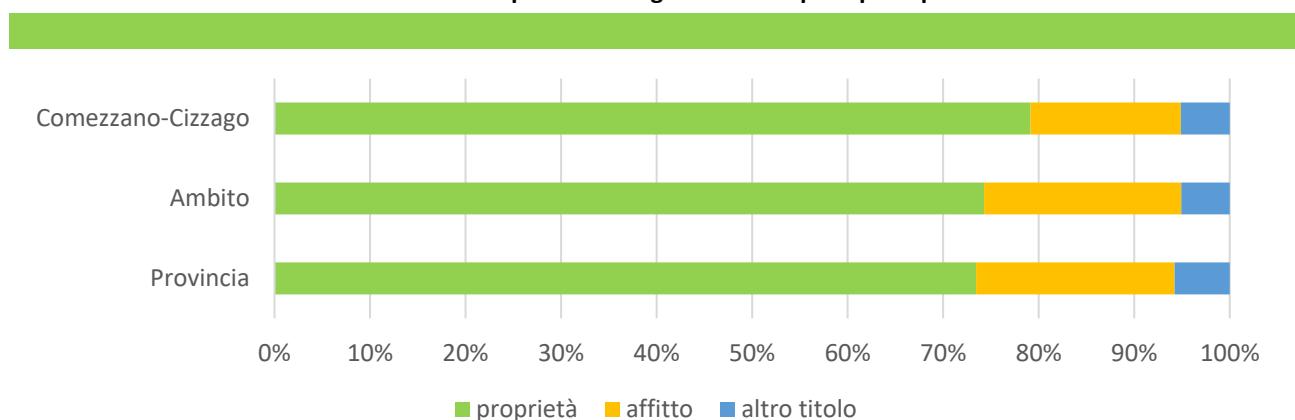
Le abitazioni occupate da residenti nel 2021 sono l'87,6% del totale (ambito 86,9%, provincia 74,3%), pertanto quelle non occupate sono il 12,4% (ambito 13,1%, provincia 25,7%).

Grafico T08 – Quota abitazioni occupate e non occupate da residenti – 2021⁷⁵



Tra le 1.463 abitazioni occupate da famiglie residenti al 2021, con 1.158 unità pari al 79,1% (ambito 74,3%, provincia 73,4%) prevale la proprietà, seguita con 230 unità corrispondenti al 15,7% (ambito 20,6%, provincia 20,8%) dall'affitto e con 75 unità pari al 5,1% (ambito 5,1%, provincia 5,8%) dall'altro titolo.

Grafico T09 – Abitazioni occupate da famiglie residenti per tipo di possesso – 2021⁷⁶



La dinamica delle abitazioni occupate da residenti

Tra il 2011 ed il 2021, le abitazioni occupate da residenti mettono a segno una variazione in termini assoluti di +159 unità (ambito +2.917), corrispondente a +12,5% in termini percentuali (ambito +6,9%, provincia +6,3%) e a +1,25% in media d'anno (ambito +0,69%, provincia +0,63%).

Tabella T10 – Variazione 2011-2021 delle abitazioni occupate da residenti⁷⁷

Territorio	Valore assoluto	Percentuale	Media anno %
Comezzano-Cizzago	159	12,5%	1,25%
Ambito	2.917	6,9%	0,69%
Provincia	31.929	6,3%	0,63%

La superficie delle abitazioni occupate e l'indice di occupazione delle stanze

La superficie totale delle abitazioni occupate ammonta al 2011 a 136.663 mq ed è in media per abitazione pari a 95,2 mq (ambito 93,4, provincia 94,3 mq/abitazione). L'occupazione media delle stanze si attesta a 0,67 occupanti per stanza (ambito 0,63, provincia 0,57).

Tabella T11 – Superficie abitazioni occupate (mq), occupazione delle stanze (occupanti/stanza) – 2011⁷⁸

Territorio	Superficie abitazioni	Occupazione stanze
Comezzano-Cizzago	95,2	0,67
Ambito	93,4	0,63
Provincia	94,3	0,57

La dotazione delle abitazioni occupate

Le abitazioni occupate dotate di un gabinetto sono 625, pari al 48,9% del totale (ambito 59,7%, provincia 60,6%), quelle con due o più gabinetti 652, pari al 51,1% del totale (ambito 40,3%, provincia 39,3%), quelle con nessun gabinetto nessuna (ambito 0,0%, provincia 0,1%).

Tabella T12 – Quota abitazioni occupate per numero di gabinetti – 2011⁷⁹

Territorio	Uno	Due o più	Nessuno	Totale
Comezzano-Cizzago	48,9%	51,1%	0,0%	100%
Ambito	59,7%	40,3%	0,0%	100%
Provincia	60,6%	39,3%	0,1%	100%

Le abitazioni occupate con un impianto doccia e/o vasca da bagno sono 574, pari al 44,9% del totale (ambito 55,8%, provincia 59,5%), con due o più 700, pari al 54,8% del totale (ambito 44%, provincia 40,2%), con nessun impianto 3, pari allo 0,2% del totale (ambito 0,2%, provincia 0,3%).

Le abitazioni occupate con disponibilità di acqua potabile sono 1.266, pari al 99,1% del totale (ambito 99,6%, provincia 99,6%). Le abitazioni occupate con disponibilità di acqua potabile alimentate da acquedotto 1.165, pari al 91,2% del totale (ambito 97,8%, provincia 96,9%), da pozzo 102, corrispondenti all'8% del totale (ambito 1,7%, provincia 2,5%), da altra fonte 2, pari allo 0,2% del totale (ambito 0,2%, provincia 0,3%); le abitazioni occupate che per differenza non sono dotate di acqua potabile sono 11 e corrispondono allo 0,9% del totale (ambito 0,4%, provincia 0,4%).

Le abitazioni con impianto per la produzione di acqua calda sono 1.273, pari al 99,7% del totale (ambito 99,3%, provincia 99,1%). Le abitazioni con impianto per la produzione di acqua calda con produzione esclusiva da parte dell'impianto di riscaldamento sono 1.137, pari all'89% del totale (ambito 91,3%, provincia 84,4%);

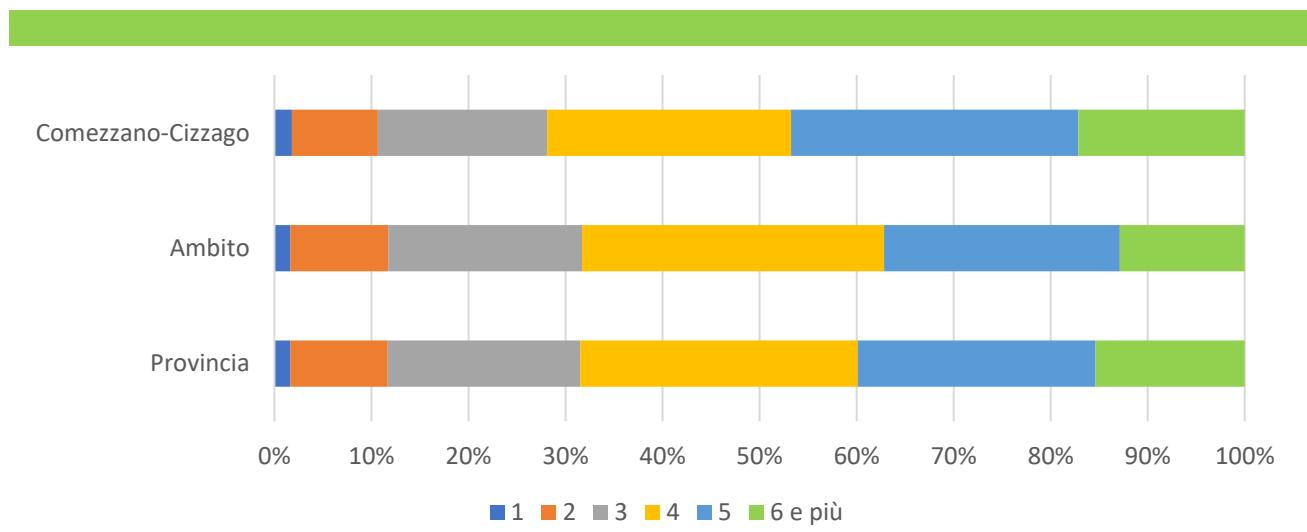
Le abitazioni occupate che per differenza non hanno l'impianto per la produzione di acqua calda sono 4 e corrispondono allo 0,3% del totale (ambito 0,7%, provincia 0,9%).

Le abitazioni occupate dotate di riscaldamento sono 1.271, pari al 99,5% del totale (ambito 99,7%, provincia 99,2%). Le abitazioni occupate dotate di riscaldamento con impianto centralizzato a uso di più abitazioni sono 89, pari al 7,0% del totale (ambito 8,5%, provincia 16,9%), quelle con impianto autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione 1.128, pari all'88,3% del totale (ambito 89,9%, provincia 79,4%), quelle con apparecchi singoli fissi che riscaldano l'intera abitazione o la maggior parte di essa 144, pari all'11,3% del totale (ambito 5,9%, provincia 8%), quelle con apparecchi singoli fissi che riscaldano alcune parti dell'abitazione 212, pari al 16,6% del totale (ambito 12,3%, provincia 15%); le abitazioni occupate che per differenza non hanno l'impianto di riscaldamento sono 6 e corrispondono allo 0,5% del totale (ambito 0,3%, provincia 0,8%).

Le abitazioni occupate per numero di stanze

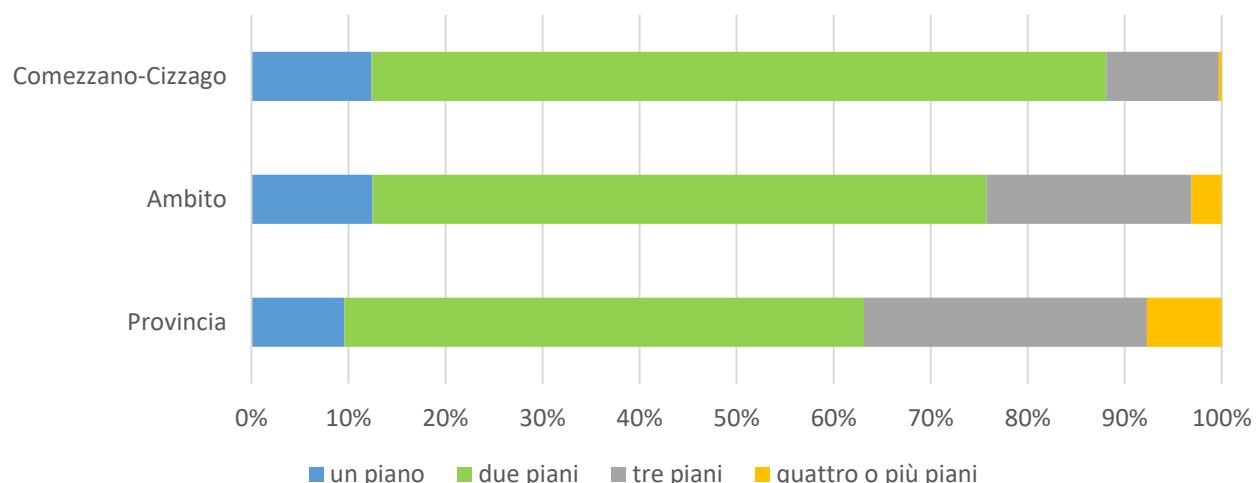
Al 2011 le abitazioni con numero di stanze pari a una sono 23 e corrispondono all'1,8% del totale (ambito 1,6%, provincia 1,7%), a due 113 e corrispondono all'8,8% (ambito 10,1%, provincia 10,0%), a tre 223 e corrispondono al 17,5% (ambito 20%, provincia 19,8%), a quattro 321 e corrispondono al 25,1% (ambito 31,1%, provincia 28,6%), a cinque 378 e corrispondono al 29,6% (ambito 24,3%, provincia 24,5%) e infine a sei o più 219 e corrispondono al 17,1% (ambito 12,9%, provincia 15,4%).

Grafico T10 – Quota abitazioni occupate per numero di stanze (somma 100%) – 2011⁸⁰



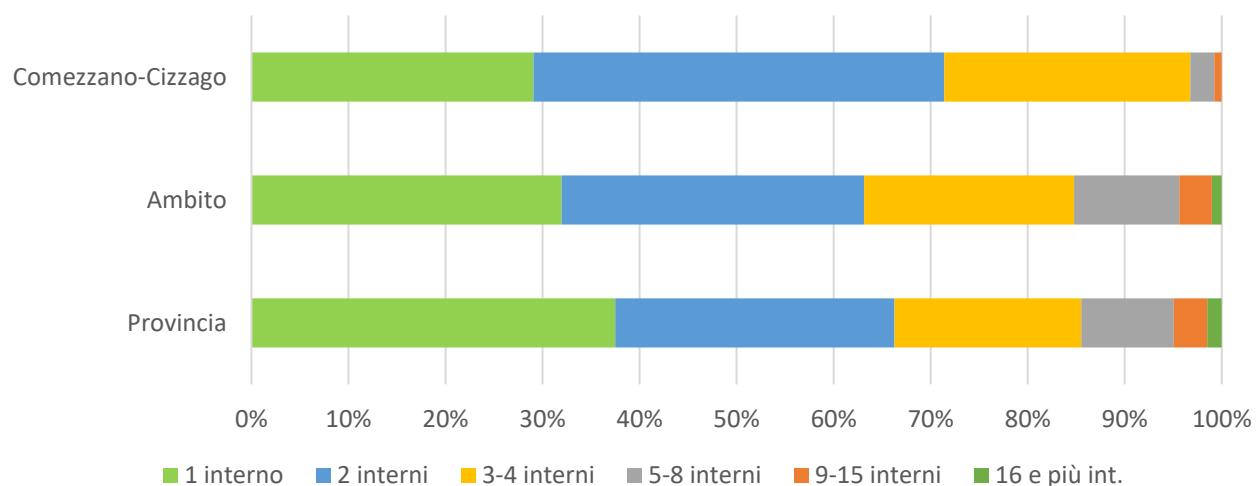
Gli edifici residenziali per numero di piani

Al 2011 si contano 647 edifici residenziali in Comezzano-Cizzago e 16.948 nell'ambito. Gli edifici con numero di piani pari a uno sono 80 e corrispondono al 12,4% del totale (ambito 12,5%, provincia 9,6%), a due 490 e corrispondono al 75,7% (ambito 63,3%, provincia 53,6%), a tre 75 e corrispondono all'11,6% (ambito 21,1%, provincia 29,2%) e in ultimo a quattro e più piani 2 e corrispondono allo 0,3% (ambito 3,1%, provincia 7,7%).

Grafico T11 – Quota edifici residenziali per numero di piani – 2011⁸¹

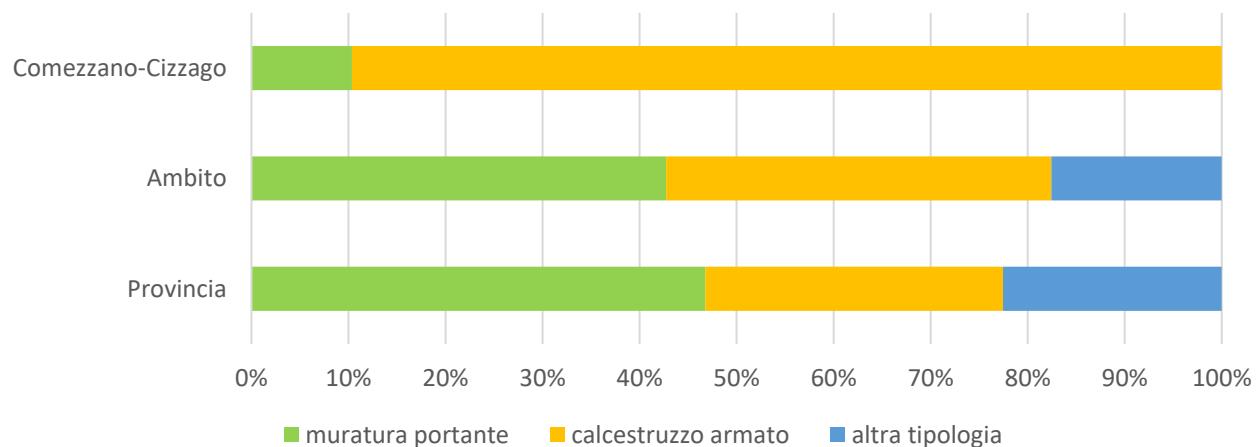
Gli edifici residenziali per numero di interni

Gli edifici con interni pari a uno sono 188 e corrispondono al 29,1% del totale (ambito 32%, provincia 37,5%), a due 274 e corrispondono al 42,3% (ambito 31,2%, provincia 28,8%), con tre-quattro 164 e corrispondono al 25,3% (ambito 21,6%, provincia 19,3%), con cinque-otto 16 e corrispondono al 2,5% (ambito 10,9%, provincia 9,5%), con nove-quindecimila 5 e corrispondono allo 0,8% (ambito 3,3%, provincia 3,5%) e infine con sedici o più nessuno (ambito 1%, provincia 1,5%).

Grafico T12 – Quota edifici residenziali per numero di interni (somma 100%) – 2011⁸²

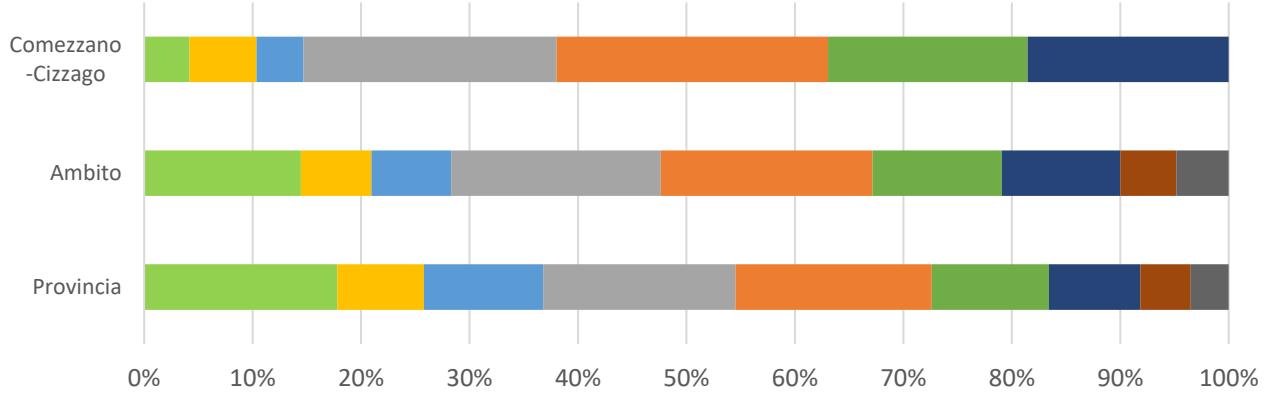
Gli edifici residenziali per tipo di materiale

Gli edifici in muratura portante sono 67, pari al 10,4% del totale (ambito 42,7%, provincia 46,8%), in calcestruzzo armato 580, pari all'89,6% (ambito 39,7%, provincia 30,7%) e in ultimo in materiale diverso dai precedenti nessuno (ambito 17,6%, provincia 22,5%).

Grafico T13 – Quota edifici residenziali per tipo di materiale (somma 100%) – 2011⁸³

Gli edifici residenziali per epoca di costruzione

Gli edifici residenziali edificati entro il 1918 sono 27, pari al 4,2% del totale (ambito 14,5%, provincia 17,8%), 40 tra il 1919 ed il 1945, pari al 6,2% (ambito 6,5%, provincia 8,0%), 28 tra il 1946 ed il 1960, pari al 4,3% (ambito 7,4%, provincia 11%), 151 tra il 1961 ed il 1970, pari al 23,3% (ambito 19,3%, provincia 17,7%), 162 tra il 1971 ed il 1980, pari al 25% (ambito 19,5%, provincia 18,1%), 119 tra il 1981 ed il 1990, pari al 18,4% (ambito 11,9%, provincia 10,8%), 120 tra il 1991 ed il 2000, pari al 18,5% (ambito 10,9%, provincia 8,4%), nessuno tra il 2001 ed il 2005 (ambito 5,1%, provincia 4,6%) e nessuno tra il 2006 ed il 2011 (ambito 4,8%, provincia 3,5%).

Grafico T14 – Quota edifici residenziali per epoca di costruzione (somma 100%) – 2011⁸⁴

■ fino al 1918 ■ 1919-1945 ■ 1946-1960 ■ 1961-1970 ■ 1971-1980 ■ 1981-1990 ■ 1991-2000 ■ 2001-2005 ■ dopo il 2005

IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO

La rete di vendita

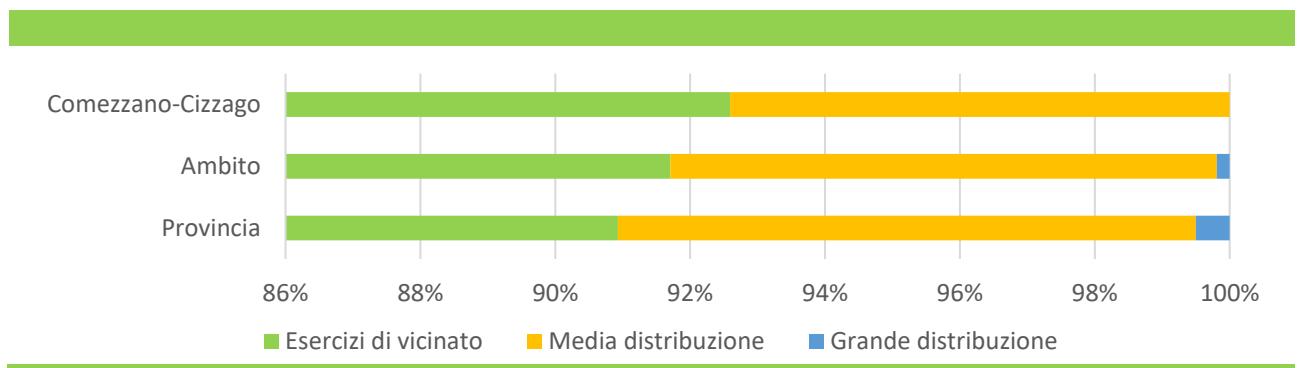
In comune di Comezzano-Cizzago al 2024 si contano 25 esercizi di vicinato (pari al 2,6% dei 962 dell'ambito), per una superficie di vendita di 1.231 mq (corrispondente al 2,5% di quella dell'ambito), 2 medie strutture commerciali (pari al 2,4% delle 85 dell'ambito), per una superficie di vendita di 943 (corrispondente all'1,5% di quella dell'ambito) e nessuna grande struttura di vendita, mentre nell'ambito sono 2 per un totale di 19.509 mq di superficie di vendita.

Tabella T18 – Esercizi commerciali per tipologia – numero e superficie (mq) – 2024⁸⁵

Territorio	Esercizi di vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Comezzano-Cizzago	25	1.231	2	943	0	0
quota su ambito	2,6%	2,5%	2,4%	1,5%	0,0%	0,0%
Ambito	962	49.343	85	62.402	2	19.509
Provincia	13.570	868.163	1.279	897.085	75	625.307

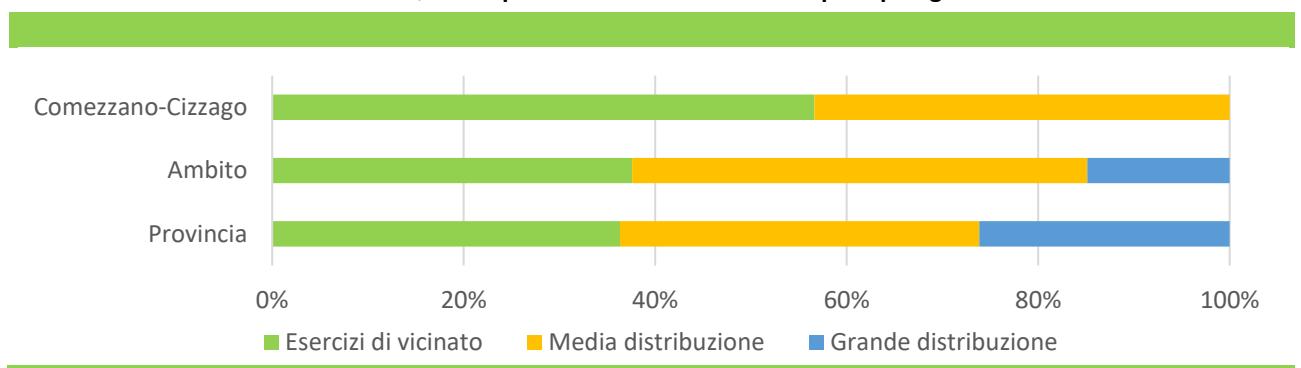
Gli esercizi di vicinato rappresentano il 92,6% del totale dei punti vendita (ambito 91,7%, provincia 90,9%), la media distribuzione il 7,4% (ambito 8,1%, provincia 8,6%), la grande distribuzione lo 0% (ambito 0,2%, provincia 0,5%).

Grafico T17 – Quota numero esercizi commerciali per tipologia - 2024⁸⁶



Gli esercizi di vicinato rappresentano il 56,6% della superficie di vendita totale (ambito 37,6%, provincia 36,3%), la media distribuzione il 43,4% (ambito 47,5%, provincia 37,5%) e la grande distribuzione lo 0% (ambito 14,9%, provincia 26,2%).

Grafico T18 – Quota superficie esercizi commerciali per tipologia - 2024⁸⁷



La rete di vendita per merceologia

Tra gli esercizi di vicinato quelli alimentari sono 3, pari al 12% del totale (ambito 22,5%, provincia 19,8%) per una superficie di vendita di 205 mq, corrispondente al 16,6% del totale (ambito 20,2%, provincia 15%), quelli non alimentari 19, pari al 76% del totale (ambito 67,7%, provincia 69,3%) per una superficie di vendita di 835 mq, corrispondente al 67,9% del totale (ambito 69,4%, provincia 74,2%) e infine quelli a merceologia mista sono 3 pari al 12% del totale (ambito 9,9%, provincia 10,9%) per una superficie di vendita di 191 mq, corrispondente al 15,5% del totale (ambito 10,4%, provincia 10,8%).

Tabella T19 – Esercizi di vicinato per merceologia – numero e superficie (mq) – 2024⁸⁸

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Comezzano-Cizzago	3	205	19	835	3	191
quota su ambito	1,4%	2,1%	2,9%	2,4%	3,2%	3,7%
Ambito	216	9.978	651	34.237	95	5.128
Provincia	2.687	129.857	9.405	644.152	1.478	94.154

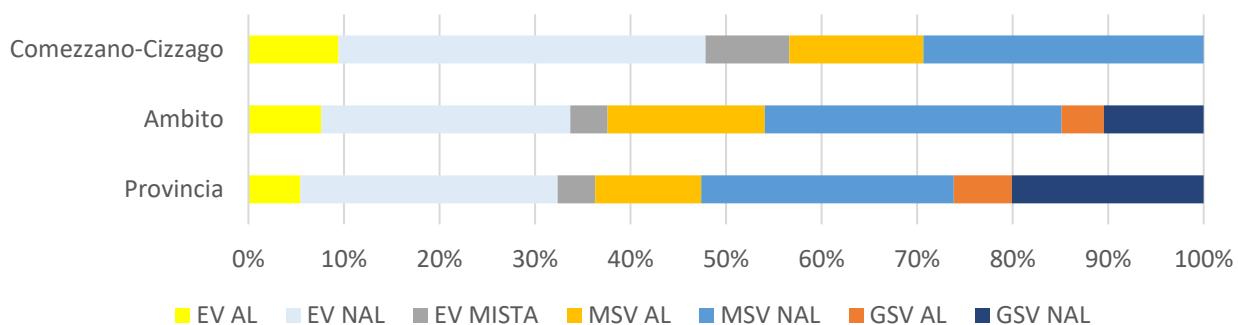
Tra le medie strutture di vendita 1 è non alimentare, pari al 50% del totale (ambito 48,2%, provincia 60,7%), per una superficie di vendita di 438 mq, corrispondente al 46,4% del totale (ambito 44,7%, provincia 51,7%), 1 mista, pari al 50% del totale (ambito 51,8%, provincia 36,0%), per una superficie di vendita di 505 mq, corrispondente al 53,6% del totale (ambito 55,3%, provincia 46,0%), mentre non vi sono strutture alimentari.

Tabella T20 – Medie strutture di vendita per merceologia – numero e superficie (mq) – 2024⁸⁹

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Comezzano-Cizzago	0	0	1	438	1	505
quota su ambito			2,4%	1,6%	2,3%	1,5%
Ambito	0	0	41	27.874	44	34.528
Provincia	43	20.332	776	464.194	460	412.559

La superficie di vendita per la merceologia alimentare degli esercizi di vicinato rappresenta il 9,4% del totale (ambito 7,6%, provincia 5,4%), per le medie strutture di vendita il 14% (ambito 16,5%, provincia 11,1%), per le grandi strutture di vendita lo 0% (ambito 4,4%, provincia 6,1%); la superficie di vendita per la merceologia non alimentare degli esercizi di vicinato corrisponde al 38,4% del totale (ambito 26,1%, provincia 26,9%), per le medie strutture di vendita al 29,3% (ambito 31,1%, provincia 26,4%), per le grandi strutture di vendita allo 0% del totale (ambito 10,4%, provincia 20,1%); infine la superficie di vendita per la merceologia mista rappresenta per gli esercizi di vicinato l'8,8% del totale (ambito 3,9%, provincia 3,9%).

Grafico T19 – Quota superficie esercizi commerciali per tipologia e merceologia - 2024⁹⁰



La consistenza della rete di vendita

La superficie media per punto vendita degli esercizi di vicinato è pari nel complesso a 49,3 mq (ambito 51,3, provincia 64,0 mq), per la merceologia alimentare a 68,3 mq (ambito 46,2, provincia 48,3 mq), per la non alimentare 44,0 mq (ambito 52,6, provincia 68,5 mq) e per quella mista a 63,7 mq (ambito 54,0, provincia 63,7 mq).

Tabella T22 – Esercizi di vicinato per merceologia – superficie media punto vendita (mq) – 2024⁹¹

Territorio	Alimentare	Non alimentare	Mista	Totale
Comezzano-Cizzago	68,3	44,0	63,7	49,3
Ambito	46,2	52,6	54,0	51,3
Provincia	48,3	68,5	63,7	64,0

La superficie media per punto vendita delle medie strutture commerciali è pari nel complesso a 472 mq (ambito 734, provincia 701 mq), per la non alimentare 438 mq (ambito 680, provincia 598 mq) e per quella mista a 505 mq (ambito 785, provincia 897 mq).

Tabella T23 – Medie strutture per merceologia – superficie media punto vendita (mq) – 2024⁹²

Territorio	Alimentare	Non alimentare	Mista	Totale
Comezzano-Cizzago		438	505	472
Ambito		680	785	734
Provincia	473	598	897	701

La dinamica della rete di vendita

Nel complesso tra il 2011 ed il 2024 gli esercizi commerciali mostrano una variazione di +11 unità, pari a +68,8% (ambito -15,5%, provincia -18,6%) e +153 mq di superficie di vendita, corrispondente a +7,6% (ambito -10,3%, provincia -7%); gli esercizi di vicinato segnano una variazione di +11 unità, pari a +78,6% (ambito -16,4%, provincia -19,8%) e 211 mq di superficie di vendita, corrispondente a +20,7% (ambito -29,9%, provincia -25,3%); le medie strutture di vendita mostrano una variazione di 0 unità (ambito -2,3%, provincia -3%) e -58 mq di superficie di vendita, corrispondente a -5,8% (ambito +22,7%, provincia +9,9%); le grandi strutture di vendita segnano una variazione di 0 unità, (ambito -50%, provincia -7,4% e superficie di vendita rispettivamente -22,5% per ambito e +5,8% per provincia).

Tabella T25 – Esercizi commerciali per tipologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2024⁹³

Territorio	EV	MSV	GSV	TOTALE	
				Numero	Superficie
Comezzano-Cizzago	+11	0	0	+11	
Ambito	-189	-2	-2	-193	
Provincia	-3.360	-40	-6	-3.406	
Comezzano-Cizzago	+211	-58	0	+153	
Ambito	-21.028	+11.533	-5.657	-15.152	
Provincia	-294.519	+80.874	+34.010	-179.635	

Tra il 2011 ed il 2024 gli esercizi di vicinato relativamente alla merceologia alimentare mostrano una variazione di -2 unità, pari a -40% (ambito +6,4%, provincia -6,2%) e -145 mq di superficie di vendita, corrispondente a -41,5% (ambito -21,1%, provincia -15,4%); per la merceologia non alimentare mostrano una variazione di +13 unità, pari a +216,7% (ambito -22,4%, provincia -23,9%) e +435 mq di superficie di vendita,

corrispondente a +108,9% (ambito -32,6%, provincia -28,3%); per la merceologia mista mostrano una variazione nulla (ambito -12,8%, provincia -13,4%) e -79 mq di superficie di vendita, corrispondente a -29,3% (ambito -25,9%, provincia -15,3%).

Tabella T26 – Esercizi di vicinato per merceologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2024⁹⁴

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Comezzano-Cizzago	-40,0%	-41,5%	216,7%	108,9%	0,0%	-29,3%
Ambito	6,4%	-21,1%	-22,4%	-32,6%	-12,8%	-25,9%
Provincia	-6,2%	-15,4%	-23,9%	-28,3%	-13,4%	-15,3%

Tra il 2011 ed il 2024 le medie strutture di vendita relativamente alla merceologia alimentare mostrano una variazione di 0 unità (ambito -100%, provincia +26,5%) e 0 mq di superficie di vendita (ambito -100%, provincia +28,6%); per la merceologia non alimentare mostrano una variazione di -1 unità, pari a -50% (ambito -8,9%, provincia -12,0%) e -563 mq di superficie di vendita, corrispondente a -56,2% (ambito +22,7%, provincia -4,5%); per la merceologia mista mostrano una variazione di +1 unità (ambito +15,8%, provincia +14,1%) e +505 mq di superficie di vendita (ambito +37,8%, provincia +31,2%).

Tabella T27 – Medie strutture per merceologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2024⁹⁵

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Comezzano-Cizzago	0,0%	0,0%	-50,0%	-56,2%	0,0%	0,0%
Ambito	-100,0%	-100,0%	-8,9%	22,7%	15,8%	37,8%
Provincia	26,5%	28,6%	-12,0%	-4,5%	14,1%	31,2%

La densità della rete di vendita

L'indice di densità commerciale, ovvero la superficie di vendita per 1.000 residenti, è pari nel complesso al 2024 a 540 mq per 1.000 residenti (ambito 1.137, provincia 1.904), rispetto a 544 del 2011 (ambito 1.553, provincia 2.318); per i soli esercizi di vicinato è pari al 2024 a 306 mq per 1.000 residenti (ambito 428, provincia 691), rispetto a 274 del 2011 (ambito 747, provincia 1.049); per le medie superfici di vendita è pari al 2024 a 234 mq per 1.000 residenti (ambito 541, provincia 714), rispetto a 269 del 2011 (ambito 540, provincia 736); per le grandi superfici di vendita è pari al 2024 a 0 mq per 1.000 residenti (ambito 169, provincia 498), come nel 2011 (ambito 267, provincia 533).

Tabella T29 – Densità commerciale per tipologia (mq per 1.000 residenti) – 2011, 2024⁹⁶

Territorio	EV		MSV		GSV		TOTALE	
	2011	2024	2011	2024	2011	2024	2011	2024
Comezzano-Cizzago	274	306	269	234	0	0	544	540
Ambito	747	428	540	541	267	169	1.553	1.137
Provincia	1.049	691	736	714	533	498	2.318	1.904

L'indice di densità commerciale al 2024 è pari per la merceologia alimentare a 51 mq per 1.000 residenti (ambito 86, provincia 122), rispetto a 94 del 2011 (ambito 167, provincia 156); per la merceologia non alimentare è pari al 2024 a 316 mq per 1.000 residenti (ambito 538, provincia 986), rispetto a 377 del 2011 (ambito 814, provincia 1.396); per la merceologia mista è pari al 2024 a 173 mq per 1.000 residenti (ambito 513, provincia 796), rispetto a 73 del 2011 (ambito 573, provincia 766).

Tabella T30 – Densità commerciale per merceologia (mq per 1.000 residenti) – 2011, 2024⁹⁷

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista		TOTALE	
	2011	2024	2011	2024	2011	2024	2011	2024
Comezzano-Cizzago	94	51	377	316	73	173	544	540
Ambito	167	86	814	538	573	513	1.553	1.137
Provincia	156	122	1.396	986	766	796	2.318	1.904

IL MERCATO EDILIZIO

Le compravendite immobiliari nel settore residenziale

Tra il 2011 e il 2023 in comune di Comezzano-Cizzago si registrano in media d'anno 31 compravendite normalizzate (NTN)^{xvi} di immobili residenziali, pari al 3% di quelle fatte segnare dall'ambito.

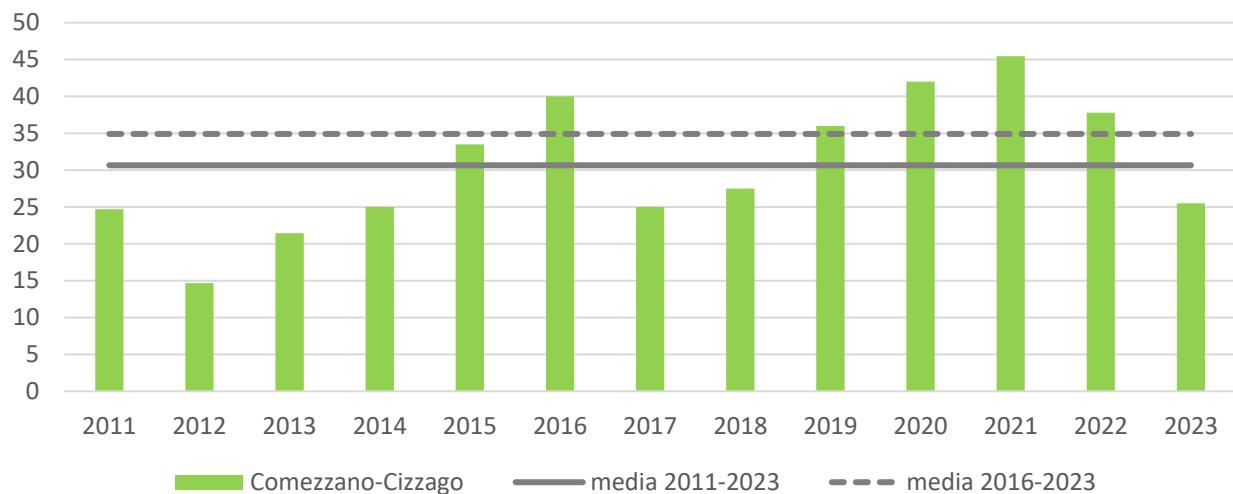
Tra il 2016 ed il 2023 le compravendite in media d'anno sono 35, corrispondenti al 2,9% di quelle registrate per l'ambito, con un rapporto rispetto allo stock esistente misurato dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) pari al 2,14% (ambito 2,3%, provincia 2,12%).

Tabella T31 – Compravendite (NTN) e intensità del mercato (IMI) – media d'anno⁹⁸

Territorio	NTN 2011-2023	NTN e INI 2016-2023
Comezzano-Cizzago	31	35
quota %	3,0%	2,9%
Ambito	1.008	1.194
Provincia	13.321	15.285

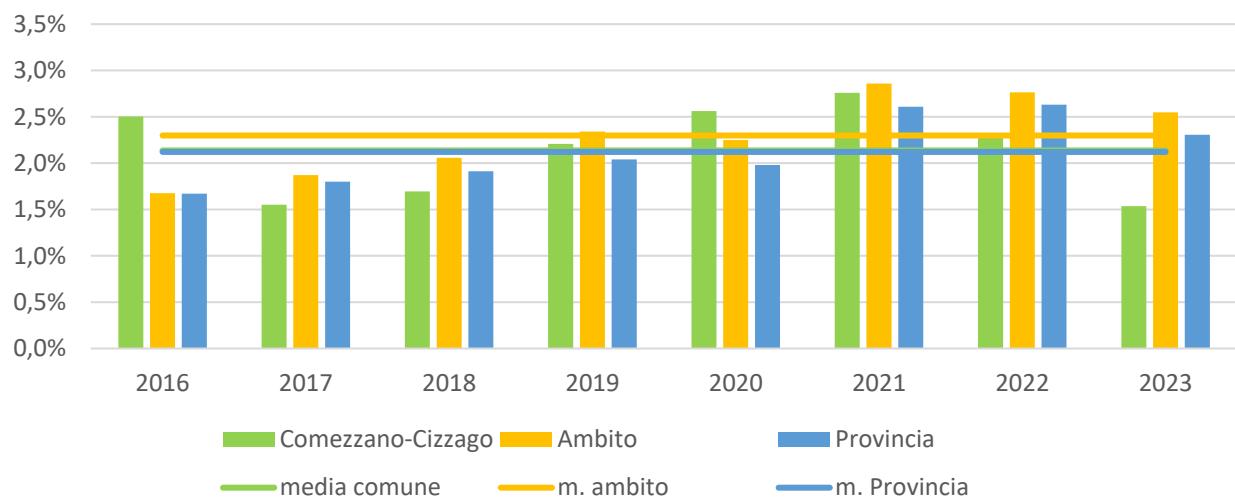
Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo che va dal 2011 al 2023 e le medie d'anno 2011-2023 e 2016-2023 delle compravendite (NTN) di immobili residenziali del comune di Comezzano-Cizzago.

Grafico T20 – Compravendite (NTN) residenziale – 2011-2023 – Comezzano-Cizzago⁹⁹

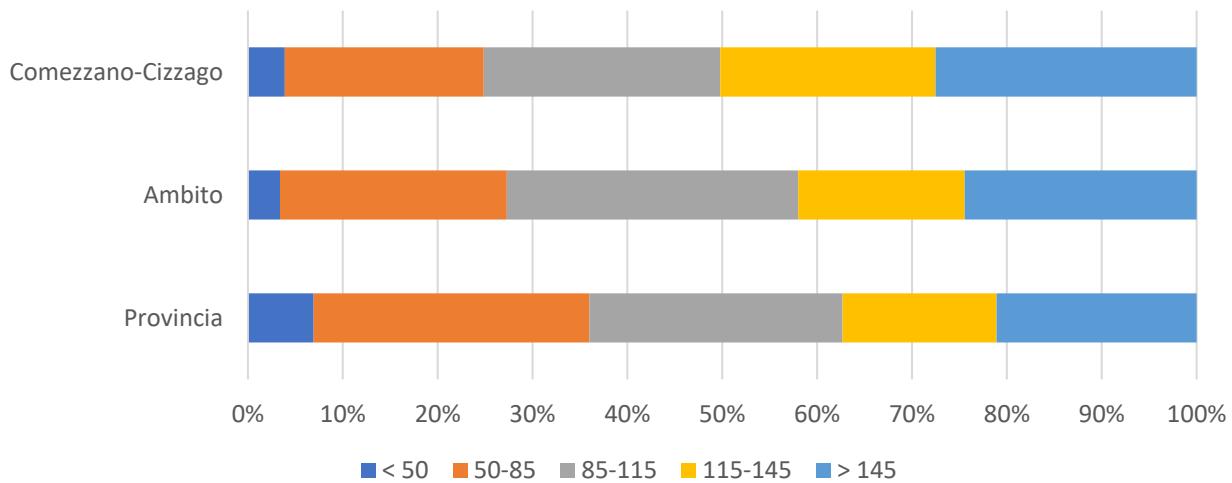


Di seguito si riporta l'andamento annuale e in media d'anno dal 2016 al 2023 dell'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI) degli immobili residenziali per il comune di Comezzano-Cizzago, l'ambito di riferimento e la provincia di Brescia.

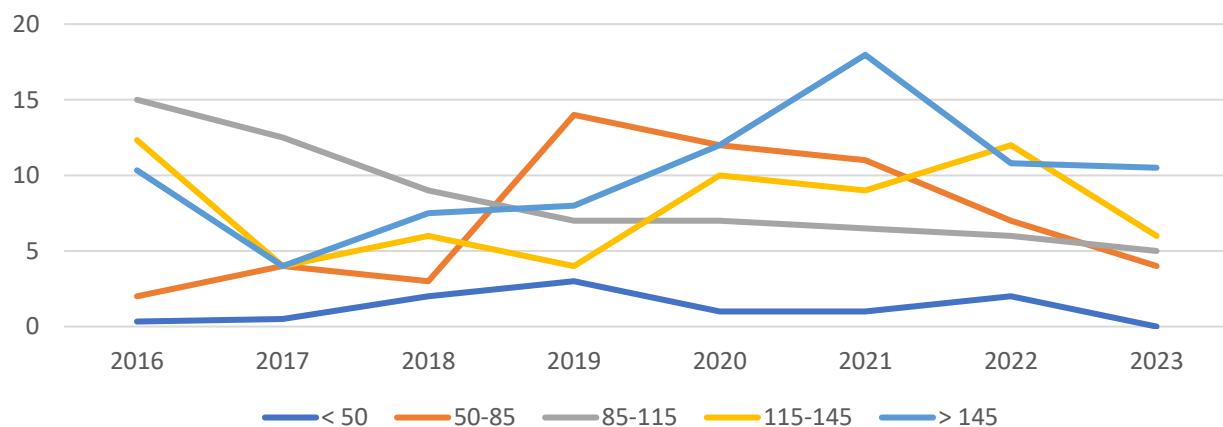
^{xvi} Le compravendite sono normalizzate considerando la quota trasferita rispetto al totale della proprietà. Per esempio, se un'unità immobiliare è compravenduta nella quota del 50% della proprietà, l'indice NTN registra una variazione di +0,5.

Grafico T21 – Intensità del mercato (IMI) residenziale – 2016-2023¹⁰⁰

In media d'anno nel periodo 2016-2023 si registrano compravendite immobiliari (NTN) di immobili residenziali relative alle seguenti tipologie dimensionali: 2 per la classe inferiore a 50 mq, pari al 3,9% del totale (ambito 3,4%, provincia 6,9%), 9 per la classe da 50 a 85 mq, corrispondente al 21% del totale (ambito 23,9%, provincia 29,1%), 10 per la classe da 85 a 115 mq, corrispondente al 24,9% del totale (ambito 30,7%, provincia 26,7%), 10 per la classe da 115 a 145 mq, corrispondente al 22,7% del totale (ambito 17,5%, provincia 16,2%) e infine 12 per la classe maggiore di 145 mq, corrispondente al 27,5% del totale (ambito 24,4%, provincia 21,1%).

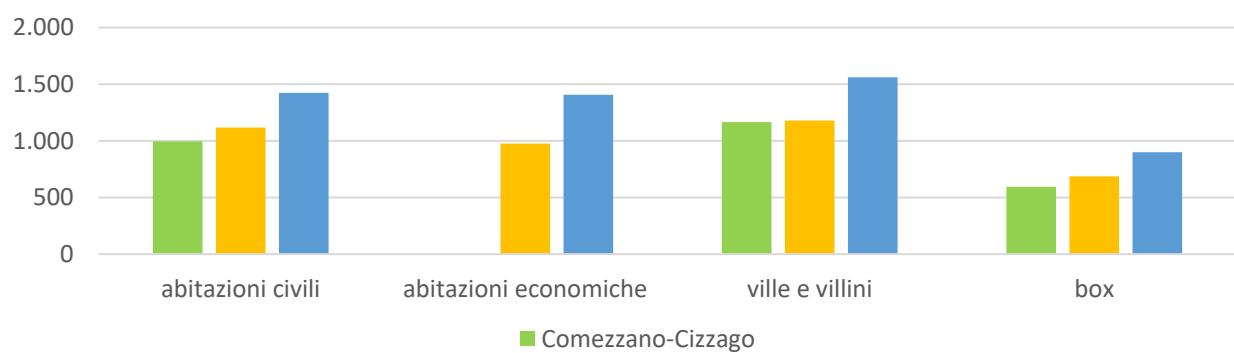
Grafico T22 – Compravendite (NTN) residenziale per superficie (mq) – media 2016-2023¹⁰¹

Di seguito si riporta per il comune di Comezzano-Cizzago l'andamento delle compravendite immobiliari (NTN) degli immobili residenziali relative al periodo che va dal 2016 al 2023 suddivise per classe dimensionale.

Grafico T23 – Compravendite (NTN) residenziale per superficie (mq) – 2016-2023 - Comezzano-Cizzago¹⁰²

Il valore degli immobili residenziali

In comune di Comezzano-Cizzago al 2024^{xvii} il valore degli immobili residenziali va da 840 a 1.150 con una media di 995 €/mq per le abitazioni civili (ambito 1.117, provincia 1.424) da 980 a 1.350 con una media di 1.165 euro al metro quadrato per ville e villini (ambito 1.179, provincia 1.560) e da 530 a 660 con una media di 595 €/mq per i box (ambito 685, provincia 900).

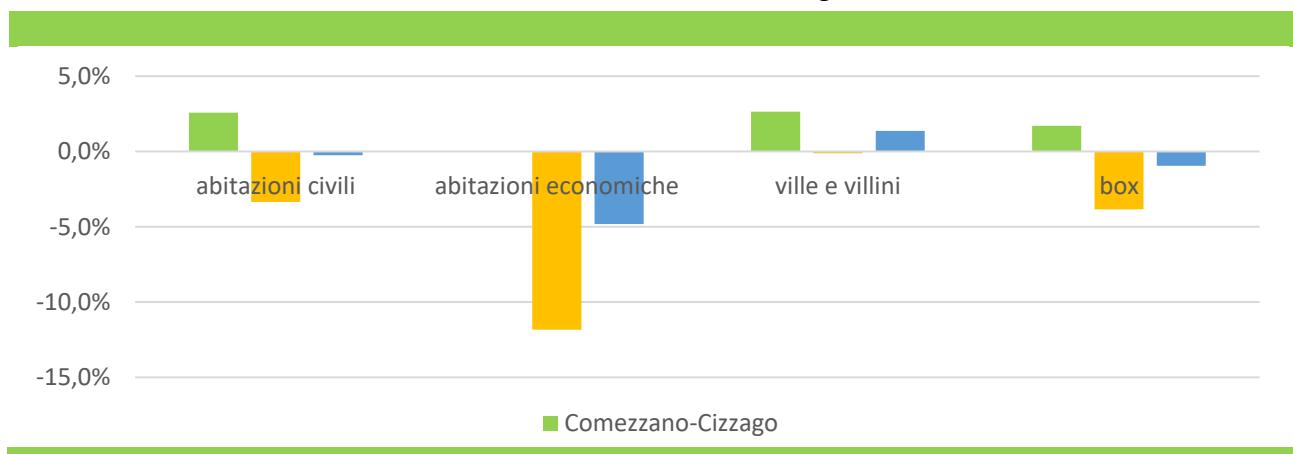
Grafico T38 – Valore medio degli immobili residenziali (€/mq) – 2024¹⁰³

Il valore medio si discosta di -122€/mq pari a -12,2% dall'ambito e di -429 €/mq pari a -43,1% dalla provincia per le abitazioni di tipo civile, di -14 €/mq pari a -1,2% dall'ambito e di -395 €/mq pari a -33,9% dalla provincia per ville e villini e infine di -90 €/mq pari a -15,2% dall'ambito e di -305 €/mq pari a -51,3% dalla provincia per i box.

La dinamica del valore degli immobili residenziali

Tra il 2016 ed il 2024 il valore medio degli immobili residenziali mostra una variazione di +25 €/mq pari a +2,6% per le abitazioni civili (ambito -3,3%, provincia -0,3%), a +30 €/mq pari a +2,6% per ville e villini (ambito -0,1%, provincia +1,4%) e a +10 €/mq pari a +1,7% per i box (ambito -3,8%, provincia -1,0%).

^{xvii} Tutti i valori sono relativi al secondo semestre per lo stato di conservazione prevalente su base comunale

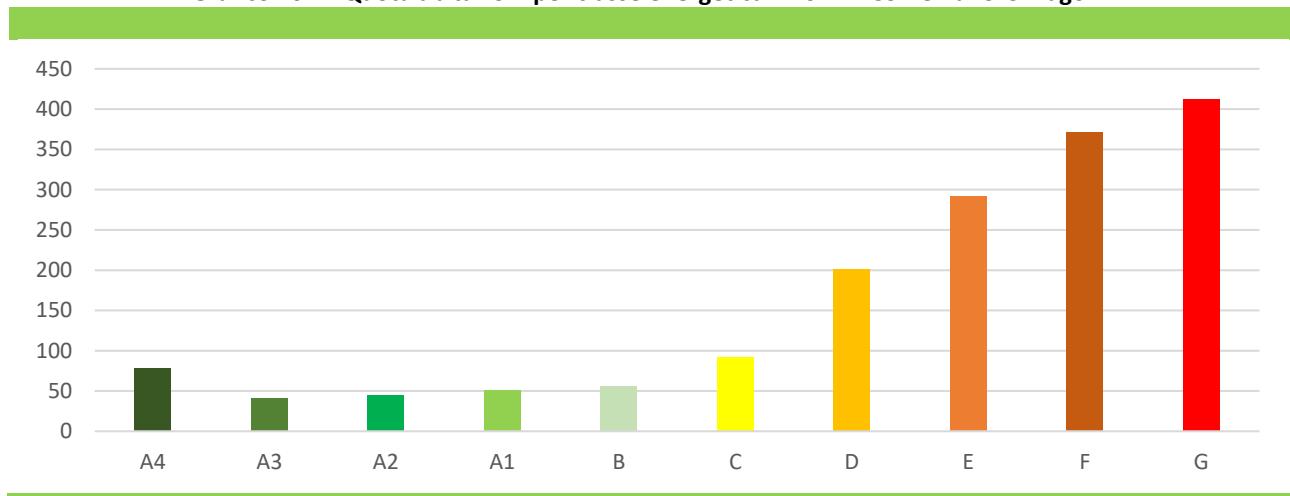
Grafico T40 – Variazione 2016-2024 del valore medio degli immobili residenziali¹⁰⁴

EXTRAIl patrimonio edilizio abitativo per classe energetica

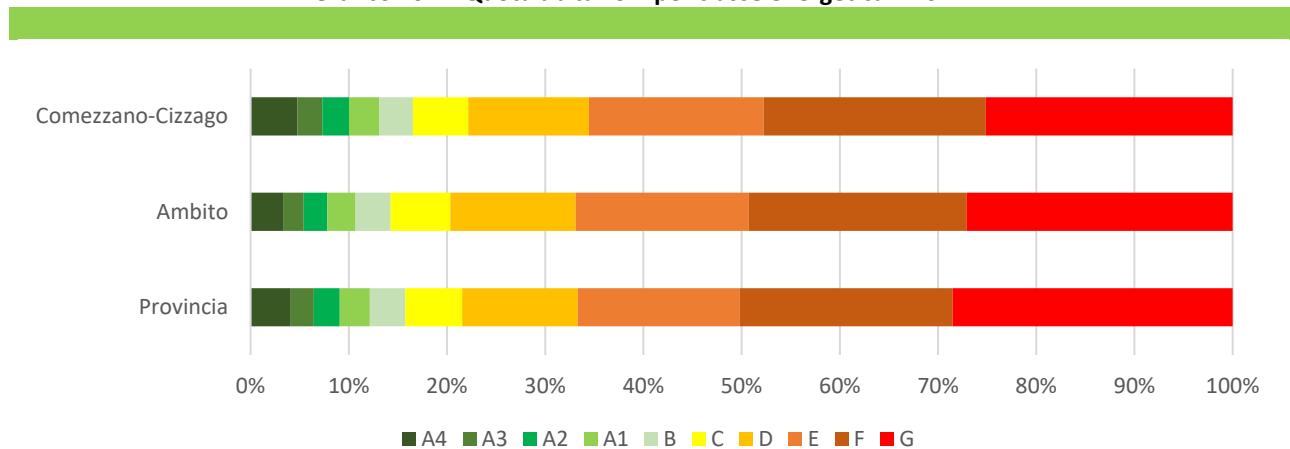
Delle 1.639 abitazioni censite da ISTAT nel 2021 in comune di Comezzano-Cizzago, si stima che 78 siano in classe energetica A4, il 4,8% del totale (ambito 3,4%, provincia 4,1%), 41 in A3, il 2,5% del totale (ambito 2,0%, provincia 2,4%), 45 in A2, il 2,7% del totale (ambito 2,4%, provincia 2,6%), 51 in A1, il 3,1% del totale (ambito 2,9%, provincia 3,1%), 56 in B, il 3,4% del totale (ambito 3,6%, provincia 3,6%), 92 in C, il 5,6% del totale (ambito 6,1%, provincia 5,8%), 201 in D, il 12,3% (ambito 12,8%, provincia 11,8%), 292 in E, il 17,8% del totale (ambito 17,6%, provincia 16,5%), 371 in F, il 22,6% del totale (ambito 22,2%, provincia 21,7%) e 412 in G, il 25,1% del totale (ambito 27,1%, provincia 28,5%).

Tabella E01- Abitazioni per classe energetica – 2021 – Comezzano-Cizzago¹⁰⁵

A4	A3	A2	A1	B	C	D	E	F	G	TOTALE
78	41	45	51	56	92	201	292	371	412	1.639

Grafico E01 – Quota abitazioni per classe energetica – 2021 – Comezzano-Cizzago¹⁰⁶

Nelle classi più performanti, dalla A4 alla A1, si collocano 215 abitazioni, il 13,1% del totale (ambito 10,7%, provincia 12,1%), in quelle intermedie, dalla B alla D, 349 unità, il 21,3% del totale (ambito 22,4%, provincia 21,2%), in quelle più energivore, dalla E alla G, 1.074 abitazioni, il 65,6% del totale (ambito 66,9%, provincia 66,7%).

Grafico E02 – Quota abitazioni per classe energetica – 2021¹⁰⁷

FONTI

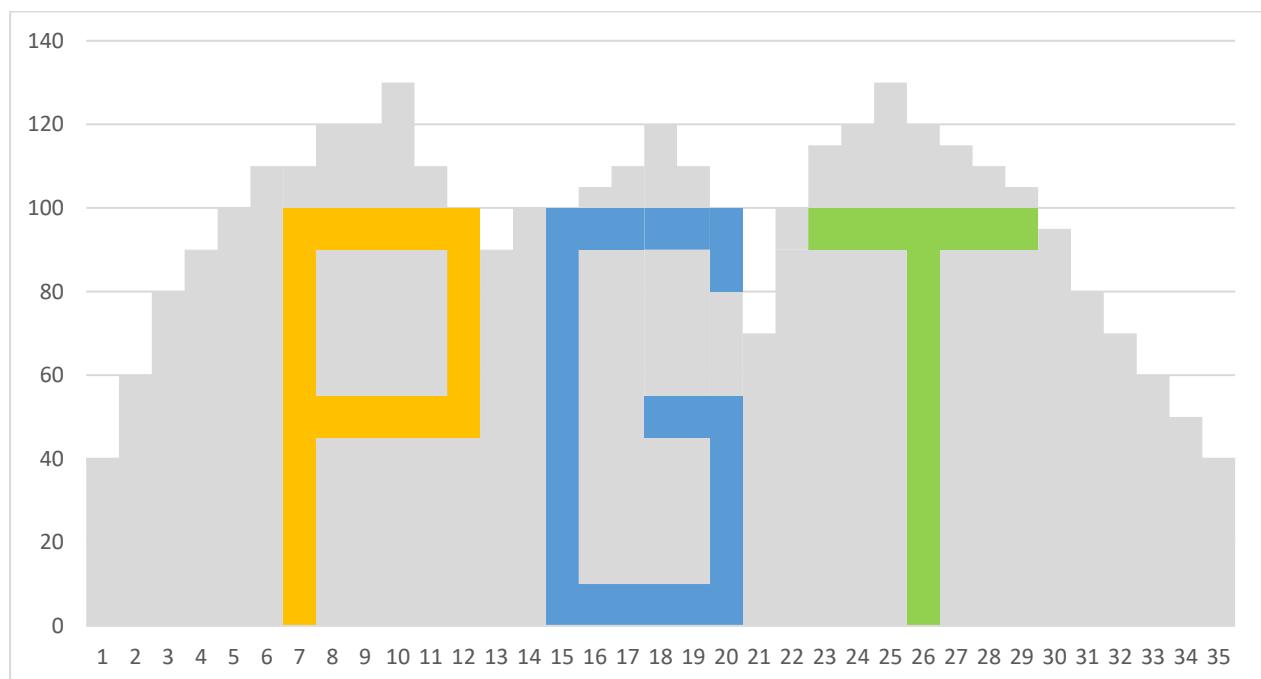
Lo studio rielabora dati di fonte ISTAT; fanno eccezione alla regola generale l'intero capitolo IL REDDITO (fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze), l'intero paragrafo il suolo urbanizzato (fonte ISPRA), l'intero capitolo IL PATRIMONIO IMMOBILIARE (fonte Agenzia Entrate - OMI), l'intero capitolo IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO, (fonte Regione Lombardia), l'intero capitolo IL MERCATO EDILIZIO (fonte Agenzia Entrate - OMI) e il paragrafo Il patrimonio edilizio abitativo per classe energetica (fonte ENEA).

-
- ²⁷ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2023).
- ²⁸ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (1991, 2011), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2025).
- ²⁹ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2023).
- ³⁰ MEF - Dipartimento delle Finanze, Open data, IRPEF 2024 anno d'imposta 2023.
- ³¹ MEF - Dipartimento delle Finanze, Open data (IRPEF 2012 anno d'imposta 2011, IRPEF 2024 anno d'imposta 2023).
- ³² MEF - Dipartimento delle Finanze, Open data (IRPEF 2012 anno d'imposta 2011, IRPEF 2024 anno d'imposta 2023).
- ³³ MEF - Dipartimento delle Finanze, Open data (IRPEF 2024 anno d'imposta 2023).
- ³⁴ MEF - Dipartimento delle Finanze, Open data (IRPEF 2013 anno d'imposta 2012, IRPEF 2024 anno d'imposta 2023).
- ³⁵ Occupati: ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2023); Addetti: ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi - Rilevazione sulle istituzioni pubbliche (31/12/2011), Censimento generale dell'industria e dei servizi - Rilevazione sulle istituzioni non profit (31/12/2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media anno 2022).
- ³⁶ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2023).
- ³⁷ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2023).
- ³⁸ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2023).
- ³⁹ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2023).
- ⁴⁰ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2023).
- ⁴¹ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12/2011).
- ⁴² ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12/2011).
- ⁴³ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12-2001, 2011).
- ⁴⁴ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12/2011).
- ⁴⁵ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12-2001, 2011).
- ⁴⁶ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12-2001, 2011).
- ⁴⁷ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12/2001, 31/12/2011).
- ⁴⁸ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12/2001, 31/12/2011).
- ⁴⁹ ISTAT, Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media anno 2022).
- ⁵⁰ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12-2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media 2022).
- ⁵¹ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi (31/12-2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media 2022).
- ⁵² ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi - Registro Statistico delle Unità Locali (31/12/2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media 2022).
- ⁵³ ISTAT, Censimento generale dell'industria e dei servizi - Registro Statistico delle Unità Locali (31/12/2011), Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico Imprese Attive (media 2022).
- ⁵⁴ ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura (2020)
- ⁵⁵ ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura (2010, 2020), ISTAT, Confini delle unità amministrative e basi territoriali (1/01/2024)
- ⁵⁶ ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura (2010, 2020)
- ⁵⁷ ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura (2010, 2020)
- ⁵⁸ ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura (2010, 2020)
- ⁵⁹ ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura (2020)
- ⁶⁰ ISTAT, Confini delle unità amministrative e basi territoriali (1/01/2025), Popolazione residente comunale per sesso anno di nascita e stato civile (1/01/2025).
- ⁶¹ ISPRA, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici (edizione 2024).
- ⁶² ISPRA, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici (edizione 2024).
- ⁶³ ISPRA, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici (edizione 2024).
- ⁶⁴ ISTAT, Confini delle unità amministrative e basi territoriali (1/01/2025); ISPRA, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici (edizione 2024).
- ⁶⁵ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).
- ⁶⁶ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).
- ⁶⁷ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).
- ⁶⁸ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).
- ⁶⁹ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).
- ⁷⁰ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).

-
- ⁷¹ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).
- ⁷² Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).
- ⁷³ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, statistiche catastali (2023).
- ⁷⁴ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ⁷⁵ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ⁷⁶ ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ⁷⁷ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021).
- ⁷⁸ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011).
- ⁷⁹ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011).
- ⁸⁰ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011).
- ⁸¹ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011).
- ⁸² ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011).
- ⁸³ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011).
- ⁸⁴ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011).
- ⁸⁵ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2024).
- ⁸⁶ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2024).
- ⁸⁷ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2024).
- ⁸⁸ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2024).
- ⁸⁹ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2024).
- ⁹⁰ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2024).
- ⁹¹ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2024).
- ⁹² Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06/2024).
- ⁹³ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2024)
- ⁹⁴ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2024).
- ⁹⁵ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2024).
- ⁹⁶ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2024).
- ⁹⁷ Regione Lombardia, Osservatorio Regionale del commercio, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa, dati al 30/06-2011, 2024).
- ⁹⁸ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2011-2023).
- ⁹⁹ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2011-2023).
- ¹⁰⁰ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2016-2023).
- ¹⁰¹ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2016-2023).
- ¹⁰² Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, base dati compravendite immobiliari (2016-2023).
- ¹⁰³ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, quotazioni immobiliari (secondo semestre 2024).
- ¹⁰⁴ Agenzia delle Entrate, osservatorio del mercato immobiliare, quotazioni immobiliari (secondo semestre 2016 e 2024).
- ¹⁰⁵ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021); ENEA, SIAPE (2015-2023).
- ¹⁰⁶ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021); ENEA, SIAPE (2015-2023).
- ¹⁰⁷ ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni (2011), Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (31/12/2021); ENEA, SIAPE (2015-2023).

IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO DEL COMUNE DI COMEZZANO-CIZZAGO

STUDIO A SUPPORTO DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



SINTESI

Agosto 2025

La nota interpretativa rappresenta una sintesi ragionata degli aspetti più significativi del quadro demografico, economico e territoriale del comune di Comezzano-Cizzago tratta dalla relazione generale dello studio socio-economico a supporto del PGT alla quale si rimanda per approfondimenti.

Demografia

Il comune di Comezzano-Cizzago al primo gennaio del 2025 ospita **4.166 abitanti**, il 3,5% dei residenti dell’ambito territoriale di riferimento costituito da 16 comuni, la cui dimensione media è di 7.300 abitanti circa. Tra i comuni dell’ambito di riferimento uno solo, Maclo dio, ha meno di 2.000 abitanti, 5 vanno da 2.700 circa a meno di 5.000, sette da 5.500 circa a meno di 9.000 e tre – Travagliato, Ospitaletto e Chiari – da 14.000 a meno di 20.000. Il peso demografico rispetto all’ambito di riferimento è in incremento in quanto passa dal 2,6% del 1991 dal 3,5% del 2025.

Il comune di Comezzano-Cizzago si distingue per una demografia vivace – più intensa di quella dell’ambito di riferimento, che cresce a sua volta con maggiore intensità della media provinciale – sia nel lungo che nel breve periodo.

Nel **lungo periodo** (1991-2025) la popolazione residente **cresce** in valore assoluto di 1.900 unità, pari in termini percentuali a +83,8%, mentre ambito cresce del +37,7% e provincia cresce del +21,2%.

Nel **breve periodo** (2011-2025) la popolazione residente **cresce** di 449 unità, corrispondente ad un aumento percentuale in media d’anno del +0,93%, mentre per l’ambito cresce del +0,39% e per la provincia cresce del +0,17%.

La crescita dell’ultimo decennio è in particolare determinata dalla componente naturale (4,97 per mille) e sostenuta dalle migrazioni da altri comuni italiani (2,77 per mille), mentre l’apporto delle migrazioni dall’estero, pur positivo (0,78 per mille), da un contributo limitato.

La presenza di **popolazione straniera** fa registrare una fiammata nel 2011, quando raggiunge il 15,6% sul totale dei residenti, poi si contrae fino a pesare il 10,7% nel 2025. Il contributo della popolazione straniera nella crescita di lungo periodo è pari a circa il 25% (mentre nell’ambito arriva a circa alla metà e in provincia è pari a circa due terzi), nel breve è invece negativo in tutti e tre i territori.

Grazie all’intesa crescita demografica Comezzano-Cizzago contrasta il generale fenomeno dell’invecchiamento della popolazione residente; gli indicatori sono positivi fino al 2011 e in ogni caso vedono favorito il comune rispetto ai territori di confronto. L’**indice di vecchiaia** nel 1991 vede 47 over 64enni per 100 under 15enni (ambito 61, provincia 96), nel 2001 cresce a 63 over 64enni per 100 under 15enni (ambito 88, provincia 123), nel 2011 si riduce a 55 over 64enni per 100 under 15enni (ambito 92, provincia 129) e infine nel 2025 risale a 102 over 64enni per 100 under 15enni (ambito 140, provincia 184).

La variazione percentuale per **classi di età**, nel lungo periodo vede crescere tutte e tre le classi più dei territori di riferimento e con intensità progressivamente maggiore passando dagli under 15enni (+32% con ambito a +15% e provincia a +1,3%), ai 15-64enni (+50%, con ambito a +16% e provincia a +6,2%) e over 64enni (+111%, con ambito a +83% e provincia a + 57%). Nel breve periodo invece la classe degli under 15enni decresce (-9,8%, quindi meno intensamente di ambito e provincia che fanno segnare rispettivamente -12,4% e -16,5%), mentre crescono le altre due, 15-64enni (+13,5% con ambito a +2,2% e provincia a -0,6%) e over 64enni (+61%, con ambito a +38% e provincia a +26%).

Alla fine del 2023 si contano 1.507 **famiglie**, con una consistenza media di 2,8 componenti per nucleo, quindi più consistente di ambito che si ferma a 2,5 e soprattutto provincia dove scende a 2,3. Tra il 2011 e il 2023 le famiglie crescono del +17,9% mentre la popolazione aumenta del +11,6%, comportando una riduzione della consistenza media dei nuclei, che nel 1991 è pari a 3,2.

Il livello di **istruzione** della popolazione cresce nel breve periodo anche se rimane significativamente inferiore alla media dei territori di confronto, specie in merito ai titoli più elevati; l'incidenza per i diplomati è pari al 31,8% (meno di ambito, dove è pari a 33,9% e meno di provincia, dove è pari a 35,8%) e per i laureati pari al 7,1% (meno di ambito, dove si assesta a 9,4%, meno di provincia, dove arriva a 12,8%).

La **proiezione** della **popolazione** al 2035, considerando come riferimento l'andamento di lungo periodo, porta i residenti a quota 5.354 (1.188 in più del 2025), mentre avendo come riferimento l'andamento di breve periodo, a 4.570 (404 in più del 2025).

La **proiezione** delle **famiglie**, con riferimento all'andamento di breve periodo, vede al 2035 una crescita a 1.774 unità, 267 in più di quelle registrate alla fine del 2023.

Economia

In comune di Comezzano-Cizzago al 2023 si contano 2.015 residenti **occupati**, mentre gli **addetti**, ovvero i posti di lavoro, sono stimati al 2022 in 536. Il rapporto tra addetti e occupati è pari a 0,27 posti di lavoro per ogni occupato residente, valore estremamente inferiore a quello dell'ambito territoriale di riferimento che si posiziona a 0,72 e allo 0,93 fatto segnare della provincia. I lavoratori impiegati fuori dal comune di residenza sono 1.341, il 66,6% degli occupati, non molti di più di quanti si spostano in media nell'ambito (60,6%), ma sensibilmente di più della media della provincia (53,3%).

La situazione relativa al **mercato del lavoro** risulta più positiva rispetto ai territori di confronto in merito alla partecipazione (60,5% il tasso di attività, 3,6 punti in più dell'ambito e 5 in più della provincia) e all'occupazione (57,8% il tasso di occupazione, 3,4 punti in più dell'ambito e 4,9 in più della provincia), mentre è simile rispetto a quanti pur cercando un lavoro non lo trovano, con il tasso di disoccupazione al 4,5% come nei territori di confronto (ambito 4,5% provincia 4,6%). In tutti e tre i contesti vi sono ampie differenze tra componente maschile – con tassi di attività, occupazione e disoccupazione più favorevoli di diversi punti percentuali – e componente femminile.

Con 22.820 € pro-capite al 2023 il **reddito** per contribuente è appena inferiore all'ambito (23.244 €) e alla provincia (25.352 €). Tra il 2011 ed il 2023, in un contesto economico fino al 2020 di bassa e bassissima inflazione e poi di valori eccezionali (8,1% nel 2022, 5,7% 2023 in Italia) e successiva stabilizzazione, il reddito complessivo e pro-capite crescono, rispettivamente del 5,99% e del 3,62% in media d'anno, più di ambito (con +3,17% e +2,37%) e provincia (+2,57% e +2,10%), soprattutto in quanto partiva da livelli inferiori. Tra il 2011 ed il 2023 in valore assoluto il reddito medio cresce da 15.907 € a 22.820 (ambito da 18.104 a 23.244, provincia da 20.246 a 25.352).

Il **sistema economico** di Comezzano-Cizzago, con riferimento ai dati dell'ultimo censimento ISTAT industria e servizi del 2011, si compone di 218 unità locali e 723 gli addetti e – con il 91,3% delle unità locali e il 91,8% degli addetti – presenta una prevalente trazione d'impresa, integrata da istituzioni pubbliche (1,8% delle unità locali e 8% degli addetti) e istituzioni non profit (6,9% delle unità locali e 0,1% degli addetti).

La composizione per **macrosettore** considerando le unità locali con il 55,5% vede prevalere il terziario (ambito 65,3%, provincia 73,7%), seguito con il 43,6% dal secondario (ambito 34,5%, provincia 26,1%) e con lo 0,9% dal primario (ambito 0,2%, provincia 0,2%); in merito agli addetti con il 55,1% prevale il secondario (ambito 51,4%, provincia 40,9%), seguito con il 43,5% dal terziario (ambito 48,3%, provincia 59%) e con l'1,4% dal primario (ambito 0,3%, provincia 0,1%).

Dal punto di vista **settoriale** al 2011 in termini di unità locali prevalgono: costruzioni con 82 sedi pari al 37,6% del totale (ambito 22,7%, provincia 13,3%), in crescita dal 2001 del 39% (ambito +14,5%, provincia +13,4%); segue commercio con 37 sedi pari al 17% delle u.l. (ambito 20,9%, provincia 21,4%), in contrazione del 9,8% (ambito -0,5%, provincia +0,4%); servizi turistici con 16 sedi pari al 7,3% delle u.l. (ambito 4,8%, provincia

6,4%), in crescita del 60%, (ambito +32,1% e provincia +22,2%); manifattura con 13 sedi pari al 6% delle u.l. (ambito 11,4%, provincia 12,3%), in contrazione del 18,8% (ambito -12,4%, provincia -16,2%); altri servizi con 13 sedi, pari al 6% (ambito 5,6%, provincia 5,9%) stabile (ambito +1% provincia +3,2%); questi cinque settori rappresentano il 73,9% delle unità locali (ambito 65,4%, provincia 59,2%). Considerando gli addetti si confermano ai primi cinque posti quattro settori con maggiore incidenza di unità locali. Si confermano manifattura, costruzioni, commercio e servizi turistici, escono altri servizi ed entra l'istruzione. Al primo posto si posizionano le costruzioni con 338 addetti pari al 46,7% del totale (ambito 19,6%, provincia 9,7%), in crescita del 5,3% (ambito +14,2%, provincia +9,3%); segue commercio con 82 addetti pari all'11,3% (ambito 13,4%, provincia 15,8%), in crescita del 22,4% (ambito +21,6%, provincia +15,9%); manifattura con 63 addetti pari all'8,7% (ambito 31,3%, provincia 30,1%), in contrazione del 10% (ambito -3,2%, provincia -15,3%); servizi turistici con 57 addetti pari al 7,9% (ambito 4,4%, provincia 5,6%), in crescita del 171,4% (ambito +115,8%, provincia +50,1%); istruzione con 53 addetti pari al 7,3% (ambito 6,6%, provincia 6,1%), in crescita del 76,7% (ambito +63,6%, provincia +22,7%); questi cinque settori rappresentano l'82% del totale degli addetti (ambito 75,3%, provincia 67,3%).

Dati più recenti sono disponibili al 2022 per il solo **universo imprese**. Le unità locali sono 222, in crescita del 12,6% dal 2011 (ambito +3,4%, provincia +6,1%), mentre gli addetti sono 477 in contrazione del 27,6% (ambito +1,4%, provincia +11,8%).

La consistenza media delle unità locali decresce passando dal 2011 al 2022 nel complesso da 3,3 addetti per unità locale a 2,2 (ambito da 3,9 a 3,8, provincia da 3,8 a 4,0), per il secondario decresce da 4,2 a 2,7 (ambito da 6,2 a 6,2, provincia da 6,4 a 7,0) e per il terziario decresce da 2,5 a 1,8 (ambito da 2,5 a 2,7, provincia da 2,8 a 3,0).

Dal punto di vista macrosettoriale il secondario conta 83 unità locali pari al 37,4% del totale (ambito 32,3%, provincia 24,5%), in contrazione del 12,6% dal 2011 (ambito -9,4%, provincia -8,1%) e 226 addetti pari al 47,3% del totale (ambito 52,3%, provincia 43%), in contrazione del 43,7% (ambito -9,9%, provincia +1%); il terziario totalizza 139 unità locali pari al 62,6% del totale (ambito 67,7%, provincia 75,5%), in crescita del 36,3% dal 2011 (ambito +10,8%, provincia +11,6%) e 251 addetti pari al 52,7% del totale (ambito 47,7%, provincia 57%), in contrazione del 2,5% (ambito +17,5%, provincia +21,6%).

Dal punto di vista **settoriale** al 2022 in termini di unità locali prevalgono: costruzioni con 72 sedi pari al 32,4% del totale (ambito 20,3%, provincia 12,7%) in contrazione del 13,9% dal 2011 (ambito -13,7%, provincia -6,2%); segue commercio con 42 sedi pari al 18,9% delle u.l. (ambito 19,2%, provincia 19,5%) in crescita dell'11,9%, (ambito -11,5%, provincia -10,6%); attività professionali con 27 sedi pari al 12,2% delle u.l. (ambito 13,2%, provincia 16,8%), in crescita del 63% (ambito +41,1%, provincia +32,9%); servizi turistici con 17 sedi pari al 7,7% delle u.l. (ambito 5%, provincia 6,8%), in crescita del 5,9% (ambito +0,2%, provincia +3,4%); attività immobiliari con 14 sedi pari al 6,3% delle u.l. (ambito 6%, provincia 6,3%), in crescita del 14,3% (ambito +0,2%, provincia +3,1%); questi cinque settori rappresentano il 77,5% del totale delle unità locali (ambito 63,6%, provincia 62%). Considerando gli addetti si confermano ai primi cinque posti quattro settori con maggiore incidenza di unità locali (costruzioni, commercio, servizi turistici e attività professionali), escono le attività immobiliari ed entra la manifattura. Al primo posto si posiziona il settore delle costruzioni con 186 addetti pari al 39% del totale (ambito 14,3%, provincia 8,7%), in contrazione dell'81,7%, (ambito -35,1%, provincia -13,4%); seguono commercio con 81 addetti pari al 17% (ambito 14,9%, provincia 16%) in contrazione dello 0,7% (ambito -1,3%, provincia -3%); servizi turistici con 66 addetti pari al 13,8% (ambito 5,6%, provincia 7,9%) in crescita del 13,5% (ambito +13,1%, provincia +35,3%), manifattura con 40 addetti pari all'8,4% (ambito 36,8%, provincia 32,5%) in contrazione del 57,9% (ambito +4,1%, provincia +3,7%); attività professionali con 27 addetti pari al 5,7% (ambito 4,7%, provincia 6,7%), in crescita del 63,5% (ambito +34,6%, provincia +26,3%); questi cinque settori rappresentano l'83,9% del totale degli addetti (ambito 76,4%, provincia 71,7%).

L'**agricoltura** rappresenta un'attività ben strutturata in Comezzano-Cizzago (più della media dell'ambito e provinciale), che tuttavia presenta qualche segnale di cedimento tra il 2010 ed il 2020. Il comparto riguarda in particolare superfici a seminativo e allevamenti di bovini e suini.

Le unità agricole al 2020 sono 87, pari al 5,5% delle 1.576 dell'ambito, di cui 85 con superficie agricola utilizzata (SAU), pari al 5,7% delle 1.495 unità con SAU dell'ambito. La superficie agricola utilizzata occupa 1.275 ettari (l'8,2% della SAU dell'ambito), mentre la superficie agricola totale (SAT) 1.294 (l'8,1% della SAT dell'ambito). La superficie agricola utilizzata rappresenta il 98,5% della superficie agricola totale, mentre per l'ambito e la provincia arriva rispettivamente al 96,7%, e al 75,3% ed inoltre risulta in aumento dal 95,2% del 2010, come per ambito e provincia (rispettivamente da 94,4% e da 70,8%).

La superficie agricola utilizzata rappresenta ben l'82,6% della superficie territoriale (mentre per ambito e provincia arriva rispettivamente al 71% e al 34,6%), ma è in decremento rispetto all'89,2% del 2010, come per provincia (dal 36,5%), mentre per ambito è in aumento (dal 70,5%).

Il rapporto tra superficie agricola totale e superficie territoriale per Comezzano-Cizzago è pari all'83,8%, mentre per ambito e provincia si attesta rispettivamente al 73,4% e al 45,9% ed è in deciso decremento rispetto al 93,8% del 2010, come per ambito (dal 74,6%) e provincia (dal 51,6%).

Tra il 2010 ed il 2020 decrescono le unità agricole (-6 unità pari a -6,5% con ambito a -15,9% e provincia -16,8%), e quelle con SAU (-6 unità pari a -6,6% con ambito a -16,9% e provincia a -20,9%). La superficie agricola utilizzata decresce in misura importante (-103 ettari pari a -7,5%), come in provincia (-5,4%), mentre nell'ambito è sostanzialmente stabile (+0,7%); la superficie agricola totale presenta la stessa dinamica un po' più accentuata (-154 ettari pari a -10,6% con ambito a -1,7% e provincia a -11,1%).

In merito alla diffusione nelle unità agricole di terreni per tipologia di utilizzo prevalgono largamente i seminativi (85 unità agricole pari al 97,7%, con ambito al 91,6% e provincia al 63,8%), seguono i prati permanenti e pascoli (4 u.a. pari al 4,6%, con ambito all'8% e provincia al 28%), le coltivazioni legnose-agrarie (1 u.a. pari all'1,1%, con ambito al 4% e provincia al 22,3%), gli orti familiari (1 u.a. pari all'1,1%, con ambito al 3,4% e provincia al 5,8%) e infine l'arboricoltura da legno (1 u.a. pari all'1,1%, con ambito all'1,1%, e provincia al 2,3%). Nessuna unità agricola ha terreni classificati come bosco (ambito 3,4%, provincia 20%) e 1 u.a. come superficie agricola non utilizzata pari all'1,1% (ambito 2%, provincia 3,6%).

Rispetto alle superfici quasi tutta la SAU è occupata da seminativi (1.268 ha pari al 98%, con ambito al 94,2% e provincia al 52,1%), seguiti dai terreni per prati permanenti e pascoli (6 ha pari allo 0,5% con ambito all'1,9% e provincia al 18,8%). La superficie non utilizzata con 1 ha lo 0,04% (ambito 0,2%, provincia 0,6%).

La consistenza della superficie agricola utilizzata pari a 15,0 ha per unità agricola è sostanzialmente stabile nel decennio (pari a 15,1 nel 2010) ed è superiore rispetto alla media dell'ambito dove arriva a 10,4 da 8,6 e provinciale (12,4 in crescita). Per la coltivazione più diffusa, i seminativi, è pari a 14,9 da 15,3 del 2010, con ambito a 10,5 da 8,7 e provincia a 12,3 da 10,3.

In Comezzano-Cizzago sono presenti 20 unità agricole con allevamenti di bovini per 3.946 capi complessivi e una media di 197,3 capi per u.a. (ambito 183,1, provincia 166,8), 9 unità aziendali con allevamenti di suini per 30.963 capi complessivi e una media di 3.440,3 capi per u.a. (ambito 1.582,3, provincia 1.469,4), 2 unità aziendali con allevamenti avicoli per 29 capi complessivi e una media di 14,5 capi per u.a. (ambito 23.199,7, provincia 10.797,5) e 1 unità aziendale con alveari per 9 unità complessive e una media di 9,0 per u.a. (ambito 14,7, provincia 17,0).

Territorio

Il comune di Comezzano-Cizzago insiste su una **superficie territoriale** di 15,4 chilometri quadrati, l'ambito su 218,6, con una media per ciascuno degli 16 comuni di 13,7 kmq. La **densità territoriale** al 2025 è pari a 269,9 abitanti per chilometro quadrato, inferiore all'ambito (536,3) e in linea con la provincia (263,8).

Il **suolo urbanizzato** secondo la metodologia di calcolo di ISPRA che differisce da quella definita da Regione Lombardia per l'adeguamento alla legge 31/2014, al 2023 è pari a 154 ettari, il 10% della superficie territoriale, in crescita rispetto al 2006 di 7 ha, pari a +0,3% in media d'anno, meno di ambito e meno di provincia (che fanno segnare rispettivamente +0,68% e +0,39%). L'espansione si concentra tra il 2006 ed il 2012. L'incidenza è in linea con la media provinciale, mentre per l'ambito è maggiore e pari al 20,5% nel 2023.

Il **patrimonio edilizio** per il gruppo residenziale e assimilato è costituito al 2023 da 1.661 abitazioni (il 3,2% di quelle dell'ambito), 15 uffici non strutturati (l'1,3% di quelli dell'ambito) e 1.357 autorimesse o unità equiparate (il 3,3% di quelli dell'ambito), per il gruppo immobili produttivi da 62 immobili agricoli (il 5,7% di quelli dell'ambito), da 31 capannoni artigianali/industriali (l'1,3% di quelli dell'ambito) e da 137 magazzini (il 2,1% di quelli dell'ambito) e, infine, per il gruppo terziario da 93 negozi (il 2,6% di quelli dell'ambito) e da 6 immobili del terziario specializzato (il 2% di quelli dell'ambito).

Al 2021¹ le abitazioni sono in complesso 1.639, quelle occupate da residenti 1.436 e quelle non occupate 203; l'occupazione è pari all'87,6%, appena più di ambito (86,9%) e decisamente più di provincia (74,3%).

La maggior parte delle abitazioni è di proprietà (il 79,1%, come nel caso dell'ambito che si attesta al 74,3% e della provincia, che raggiunge il 73,4%), segue l'affitto con il 15,7% (ambito 20,6%, provincia 20,8%) e l'altro titolo (fermo al 5,1%, con ambito al 5,1% e provincia al 5,8%).

Altre informazioni relative al patrimonio edilizio, circoscritte al solo comparto residenziale, sono di fonte censimento generale popolazione e abitazioni e disponibili al 2011. La distribuzione delle abitazioni per **numero di stanze** vede prevalere con un 29,6% gli alloggi con cinque stanze, seguiti con un 25,1% da quelli con quattro stanze, da quelli con tre stanze (17,5%), da quelli con sei o più (17,1%), da quelli con due (8,8%) e infine con l'1,8% da quelli con una stanza. Gli **edifici**, come nei territori di confronto, sono in prevalenza di due piani (75,7%, ambito 63,3%, provincia 53,6%), seguiti con una quota del 12,4% (ambito 12,5%, provincia 9,6%), da quelli di un piano, con una quota dell'11,6% (ambito 21,1%, provincia 29,2%) da quelli di tre piani e per finire con lo 0,3% (ambito 3,1%, provincia 7,7%) da quelli con quattro o più piani. Sul **materiale** prevale largamente il calcestruzzo armato (89,6%, ambito 39,7%, provincia 30,7%) e a seguire la muratura portante (10,4%, ambito 42,7%, provincia 46,8%). In merito all'età di costruzione, quasi la metà del patrimonio (48,4%, ambito 38,8%, provincia 35,8%) è stato edificato in 20 anni tra il 1961 ed il 1980, solo il 14,7% (ambito 28,3%, provincia 36,8%) prima del 1961 e il 36,9% (ambito 32,8%, provincia, 27,4%) dal 1981 al 2011.

La **struttura commerciale al dettaglio**, presenta bassa densità e scarsa articolazione ed è costituita al 2024 da 25 esercizi di vicinato (il 2,6% di quelli dell'ambito) e 2 medie strutture commerciali.

La superficie di vendita è abbastanza equilibrata tra esercizi di vicinato (56,6%) e medie strutture di vendita (43,4%).

Tra gli esercizi di vicinato con 19 punti vendita prevalgono i non alimentari, gli alimentari sono 3 così come quelli misti; per le medie strutture un esercizio è non alimentare e uno è misto.

Tra il 2011 ed il 2024 gli esercizi di vicinato segnano una variazione di +11 unità, pari a +78,6% (ambito -16,4%, provincia -19,8%) mentre le medie strutture di vendita sono stabili (ambito -2,3%, provincia -3%).

¹ ISTAT, censimento permanente delle abitazioni

La densità commerciale decresce da 544 mq per 1.000 residenti del 2011 a 540 del 2024, per l'ambito decresce da 1.553 a 1.137, per la provincia decresce da 2.318 a 1.904.

Tra il 2011 e il 2023 si registrano in media d'anno 31 **compravendite** di immobili residenziali, mentre restringendo il campo dal 2016 ed il 2023 sono 35 con un rapporto rispetto allo stock esistente pari ad al 2,14% (ambito 2,30%, provincia 2,12%). Le compravendite di immobili residenziali per il periodo 2016-2023 e sempre in media d'anno vedono prevalere con il 27,5% del totale gli immobili con superficie maggiore di 145 mq, seguiti da quelli con superficie da 85 a 115 mq (24,9%), da quelli da 115 a 145mq (22,7%) e da quelli da 50 a 85 mq (21%); gli immobili con superficie inferiore a 50 mq si fermano al 3,9%.

Il valore degli immobili residenziali al 2024 è inferiore rispetto ai territori di riferimento e in particolare alla provincia per tutte le tipologie considerate; per le abitazioni civili, la tipologia più diffusa, si attesta in media a 995 €/mq ovvero -122€/mq pari ad un -12,2% dall'ambito e -429 €/mq pari ad un -43,1% dalla provincia.

Tra il 2016 ed il 2024 si è tuttavia registrato un piccolo riallineamento in particolare con i valori dell'ambito di riferimento; per le abitazioni civili +25 €/mq pari a +2,6% (ambito -3,3%, provincia -0,3%), per ville e villini +30 €/mq pari a +2,6% (ambito -0,1%, provincia +1,4%) e per i box +10 €/mq pari a +1,7% (ambito -3,8%, provincia -1,0%).

La condizione del **patrimonio edilizio abitativo** di Comezzano-Cizzago è piuttosto scadente dal punto di vista della **performance energetica**² – come del resto nell'ambito e in provincia – con 1.074 abitazioni, il 65,6% del totale (ambito 66,9%, provincia 66,7%), che si collocano nelle classi più energivore, dalla E alla G, 349 unità ovvero il 21,3% (ambito 22,4%, provincia 21,2%) in quelle intermedie, dalla B alla D e solo 215 abitazioni, il 13,1% (ambito 10,7%, provincia 12,1%) nelle classi più performanti, dalla A4 alla A1.

² L'Europa, con la direttiva Energy performance of building directive – Epdb più nota come direttiva Case Green, spingerà gli stati membri ad un impegno straordinario per la riqualificazione energetica degli edifici. Partendo dall'assunto che gli edifici rappresentano il 40% del consumo energetico finale e sono responsabili del 36% delle emissioni di gas a effetto serra legate all'energia, ha messo a punto un percorso, con diversi step temporali, che mira ad azzerare l'impronta carbonica del patrimonio edilizio entro il 2050. Gli immobili realizzati a partire dal 2028 dovranno essere a emissioni zero, mentre per il patrimonio edilizio esistente sono previste una serie di soglie temporali per l'adeguamento. Il primo obiettivo per gli immobili residenziali comporta che ciascuno stato membro entro il 2030, riduca almeno del 16% il consumo medio di energia primaria rispetto ai valori del 2020².

Il percorso sarà lungo e non privo di difficoltà considerando la scarsa qualità del patrimonio edilizio italiano, la diffusione di immobili storici sui quali non sarà così facile intervenire e l'estrema frammentazione della proprietà che rende difficoltosi interventi unitari. Un primo punto di partenza richiede tuttavia di conoscere la performance attuale del patrimonio edilizio.