

Vivere a Centro Storico: guida al quartiere Brescia

Vivere nel centro storico di Brescia: teatri, musei, università e vita urbana densa. Pro, contro e confronto con Don Bosco per chi cerca casa in città.



di **Stefano Patelli** — Direttore Polo Innovativo

Indice

1. Chi vive nel centro storico, e perché ci si trasferisce?
2. Com'è una giornata nel centro storico?
3. Quali sono i pro e i contro di vivere nel centro storico?
4. Meglio il centro storico o Don Bosco?
5. Quanto si spende nel centro storico, e dove trovare i prezzi aggiornati?
6. A chi conviene Centro Storico

Chi cerca un affitto nel centro storico di Brescia deve valutare più il palazzo che il quartiere: in un edificio antico, piano, ascensore ed esposizione pesano quasi quanto la metratura, in un mercato dove le stanze costano tra 400 e 620 euro.

Chi vive nel centro storico, e perché ci si trasferisce?

Il centro storico è il polo universitario principale della città: la sede centrale dell'Università degli Studi di Brescia, il Dipartimento di Economia e Management, Multiversity e l'Università telematica Pegaso si concentrano in poche centinaia di metri, creando un'isola formativa che attrae studenti da

tutta la provincia. Accanto a loro vivono giovani professionisti che lavorano negli studi e negli uffici del quadrilatero e lavoratori che scelgono di rinunciare all'auto in cambio di una vita interamente a piedi.

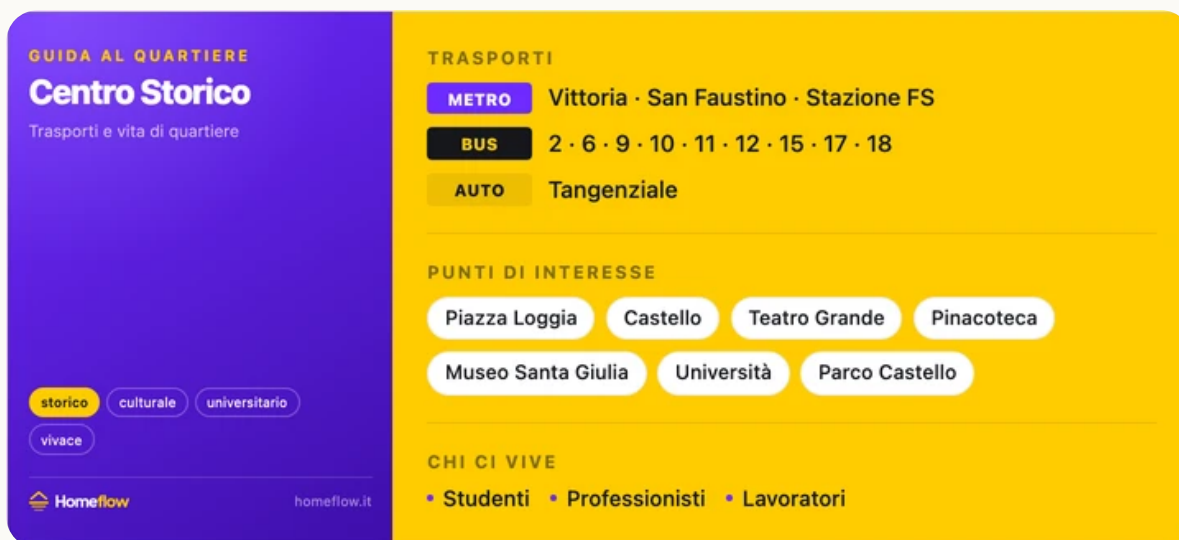
Chi si trasferisce qui lo fa per motivi diversi da chi cerca un quartiere residenziale: non tranquillità o spazio, ma densità di opportunità. La domanda resta alta tutto l'anno, sostenuta da chi studia, da chi lavora e da chi cerca una soluzione temporanea vicino a teatri, musei e uffici. È un mercato competitivo, in cui gli annunci migliori restano disponibili poco tempo, ma anche il più vario della città per tipologia di alloggio e di inquilino. Una stanza vicino a San Faustino ha una vocazione più studentesca, mentre un bilocale tra Vittoria e le vie commerciali parla soprattutto a chi lavora in ufficio e vuole rientrare a piedi: non tutte le case del centro hanno lo stesso pubblico, ed è utile saperlo prima di iniziare a cercare.

Com'è una giornata nel centro storico?

Ci si muove con la metropolitana — fermata Vittoria a pochi passi da Piazza della Loggia, San Faustino poco più in là — mentre la stazione FS è raggiungibile in dieci minuti a piedi. Nove linee bus completano la rete, rendendo superflua l'auto per gli spostamenti quotidiani. Il verde in centro ha forme meno scontate che altrove: il Parco del Castello, cinquanta ettari che dominano la città dall'alto, con vialoni alberati e punti panoramici che la sera si riempiono di runner e coppie; i Giardini Zanardelli e i Giardini Oriana Fallaci sono invece le due piazze verdi più comode per una pausa pranzo o un aperitivo all'aperto.

La sera il centro rivela la sua identità più forte: il Teatro Grande, il Teatro Sociale e lo spazio IDRA offrono una stagione teatrale di livello nazionale, mentre la Pinacoteca Tosio Martinengo, il Museo di Santa Giulia, il Parco archeologico di Brixia romana e il Museo Diocesano fanno del quartiere un distretto culturale a cielo aperto. Il Mercato Agricolo Coperto Campagna

Amica porta ogni settimana prodotti a chilometro zero sotto i portici, un punto di incontro per chi vive stabilmente in zona. Chi ha bisogno di assistenza sanitaria trova in centro il Servizio di continuità assistenziale e la sede ASST per le urgenze non gravi, mentre il Pronto Soccorso degli Spedali Civili è raggiungibile in circa venti minuti a piedi o in tre fermate di metro dalla fermata Vittoria.



Quali sono i pro e i contro di vivere nel centro storico?

A favore: tutto raggiungibile a piedi — università, uffici, teatri, musei — senza dover mai dipendere dall'auto; la maggiore concentrazione di offerta culturale e commerciale della città; una rete di trasporti che copre ogni direzione con metropolitana, treno e undici linee bus.

Da considerare: è il quartiere più caro di Brescia, con una disponibilità limitata di appartamenti nei palazzi storici; in un edificio antico, piano, ascensore ed esposizione incidono sulla qualità dell'abitare quasi quanto la metratura; non è una zona per chi cerca silenzio assoluto o ampi spazi verdi privati, perché la città è letteralmente fuori dalla porta di casa a ogni ora.

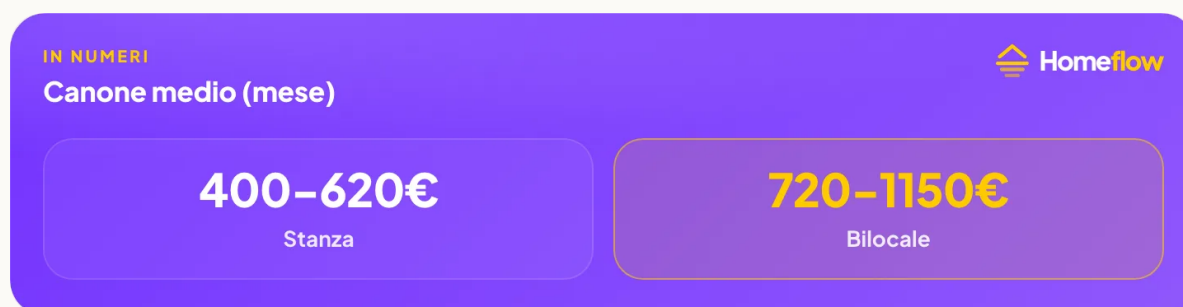
Meglio il centro storico o Don Bosco?

Chi esita tra il pieno centro e una zona più accessibile guarda spesso a Don Bosco, quartiere della zona sud a pochi minuti di metropolitana: stanze tra 340 e 530 euro e bilocali tra 600 e 950 euro, molto sotto i 400-620 euro e 720-1.150 euro del centro storico. Don Bosco offre un ritmo più residenziale, con il centro commerciale Le Piazzette e i parchi come il Parco Gallo, mentre il centro storico resta insuperabile per densità di teatri, musei e vita urbana continua.

Scegli il centro storico se vuoi tutto a portata di piedi e il budget lo consente. Scegli Don Bosco se preferisci un canone più leggero e non ti pesa un breve tragitto in metropolitana per raggiungere teatri e università. Leggi la guida completa a Don Bosco per il confronto.

Quanto si spende nel centro storico, e dove trovare i prezzi aggiornati?

Nel centro storico le stanze si affittano tra 400 e 620 euro, i bilocali tra 720 e 1.150 euro: il canone più alto della città, sostenuto da una domanda che non si ferma mai del tutto durante l'anno. Per la fascia di prezzo aggiornata, filtrata per tipologia di immobile, la pagina di Homeflow dedicata al centro storico raccoglie i dati più recenti.



A chi conviene Centro Storico

Il centro storico funziona bene per te se: vuoi raggiungere università, ufficio o teatri a piedi senza dipendere dai mezzi, il budget ti permette di pagare un premio per la centralità, apprezzi vivere circondato da musei, teatri e vita urbana continua, non ti serve un parcheggio privato o grandi spazi verdi vicino a casa.

Funziona meno se: cerchi un canone contenuto o vuoi risparmiare rispetto alla media cittadina, preferisci una zona più tranquilla la sera, hai bisogno di un appartamento moderno con ascensore garantito e non vuoi valutare caso per caso le caratteristiche di un edificio storico.

Homeflow è nata a Brescia. Entra nella lista pre-lancio per accedere tra i primi.



SCRITTO DA

Stefano Patelli

Direttore Polo Innovativo

[Altri articoli di Stefano](#) →