OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO

Servizi per il mercato immobiliare

ASSOLOMBARDA

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

Orientamento ai prezzi degli immobili non residenziali

N°2 – Dossier Zona Nord della Provincia di Milano

PARTNER DI OSMI BORSA IMMOBILIARE:
NETWORK DI RILEVAZIONE DATI

MILANO MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

SOMMARIO

1 INTRODUZIONE 3

2 EXECUTIVE SUMMARY 4

3 RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA 8

4 GUIDA ALLA LETTURA 9

5 QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE DELLA ZONA NORD DELLA PROVINCIA DI MILANO 11

5.1 La struttura produttiva 11
5.2 Gli strumenti urbanistici 15
5.3 I progetti infrastrutturali 16

6 IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI NELLA ZONA NORD DELLA PROVINCIA DI MILANO - II SEMESTRE 2011 19

6.1 Uffici 20
6.1.1 I valori di compravendita degli uffici nelle zone centrali dei Comuni 21
6.1.2 I valori di compravendita degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni 23

6.2 Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati 26
6.2.1 I valori di compravendita nelle zone periferiche dei Comuni 26

6.3 Capannoni/opifici vecchi 29
6.3.1 I valori di compravendita nelle zone periferiche dei Comuni 29

7 GLOSSARIO 32

1 INTRODUZIONE

Prosegue con questa pubblicazione l'analisi del mercato degli immobili di impresa nel territorio milanese. Il primo rapporto era dedicato al Comune di Milano, con il secondo Assolombarda e OSMI Borsa Immobiliare hanno avviato gli approfondimenti sul territorio della Provincia. Con questo report è stato messo a punto un approccio parzialmente differente da quello utilizzato per la città di Milano, calibrato sugli elementi peculiari che contribuiscono alla caratterizzazione del mercato degli immobili di impresa in un contesto territoriale provinciale. In questo caso, il report approfondisce le caratteristiche e le tendenze nella Zona Nord della Provincia.

Con questa collana, Assolombarda e OSMI Borsa Immobiliare vogliono perseguire i seguenti obiettivi: fornire un contributo per rendere più trasparente questo segmento del mercato immobiliare, mettendone in evidenza elementi critici e peculiarità; offrire alle imprese un punto di riferimento che costituisca un primo supporto alle decisioni aziendali che riguardano gli investimenti o le valorizzazioni immobiliari; rendere disponibile un nuovo strumento per gli operatori della filiera immobiliare, ma anche per le pubbliche amministrazioni che devono decidere come orientare la trasformazione del proprio territorio comunale.

Ciascun numero della collana fornisce un approfondimento sui valori immobiliari di locazione e compravendita per il segmento del mercato degli immobili d'impresa contenuti nella Rilevazione prezzi degli immobili che OSMI Borsa Immobiliare pubblica semestralmente. Tale approfondimento è condotto per tipologie e per ambiti territoriali (Milano, Zona Nord, Zona Sud, Zona Est, Zona Ovest) riferiti alle competenze territoriali di Assolombarda e della Camera di Commercio di Milano.

Nella Zona Nord dell'area milanese sono compresi 14 Comuni: Baranzate, Bollate, Bresso, Cesate, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Cusano Milanino, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Sesto San Giovanni, Solaro.

Nella definizione degli ambiti zonali oggetto dei report, si è scelto di ponderare l'estensione di questi rispetto al peso della struttura economica e sociale in modo da ottenere zone confrontabili tra di loro, per quanto possibile, per attività economiche presenti e numero di abitanti. Ciononostante si riscontrano significative differenze. Così, in confronto con le altre zone, la Nord ha un numero inferiore di Comuni, ma una consistenza della struttura economica e sociale rilevante: la Zona si caratterizza per un'elevata presenza di imprese, di addetti e per una alta densità abitativa. Questa peculiarità, che il report mette in luce, si riflette ampiamente anche sul mercato degli immobili d'impresa.

Milano, 30 marzo 2012

2 EXECUTIVE SUMMARY

L'economia italiana nel 2010 aveva avviato una lenta e parziale ripresa, illudendoci di poter lasciare presto alle spalle la crisi. Nel 2011, però, è iniziata una nuova fase recessiva con un progressivo deterioramento della crescita del Pil. Il credit crunch dovuto alla crisi dei debiti sovrani e a come questa è stata gestita, ha accresciuto i divari fra i paesi in difficoltà e quelli considerati forti.

In questo contesto, il settore delle costruzioni continua a registrare segni negativi nei livelli produttivi. Gli investimenti in costruzione del 2011 segnalano, per il quarto anno consecutivo, una flessione del 2,8%. Le previsioni dell'Ance per il 2012 mostrano uno scenario di ulteriore ridimensionamento dei livelli produttivi (-3,8%). La perdita del settore stimata dal 2008 al 2012 è molto alta: in termini reali la contrazione sarà del 24,1% riportandosi ai livelli di produzione di metà anni '90. Riguardo alle sole costruzioni private di immobili d'impresa, nel quinquennio, è prevista una flessione del 23,3%, mentre il calo del settore dei lavori pubblici è atteso del 37,2%.

Un'economia molto vivace caratterizza ancora i 14 Comuni della Zona Nord esaminati, grazie alla concentrazione di numerose unità produttive e di addetti che vi lavorano. La crisi degli ultimi anni non ha, tuttavia, risparmiato questo territorio: nel quinquennio 2005-2009 le unità locali con sede nella Zona sono diminuite di quasi il 2%, flessione rilevabile prevalentemente nel periodo 2007-2009 (-10%), quando la crisi si è manifestata più dura. La diminuzione delle unità locali non ha però portato a una conseguente contrazione dell'occupazione della Zona. Gli addetti sono, infatti, complessivamente cresciuti del 10% fra il 2005 e il 2009, aumento che è stato più sostenuto negli anni 2005-2007 (oltre il 7%), rispetto al periodo 2007-2009 (quasi 3%) .

Il mercato degli immobili d'impresa della Zona Nord, evidentemente sostenuto da un tessuto produttivo vivace nonostante la difficile fase congiunturale, è caratterizzato da un livello dei prezzi decisamente superiore sia alla media provinciale sia alle altre tre macroaree della provincia (Zona Est, Zona Sud e Zona Ovest). Nel II semestre 2011, infatti, i valori degli uffici della Zona Nord superano quelli provinciali medi nelle zone centrali dei Comuni (+21,1%)e in quelle periferiche (+14,8%); quelli dei capannoni (rilevati sistematicamente solo nelle zone periferiche dei Comuni) sorpassano le quotazioni provinciali medie in misura pari all'11,2% se di nuova costruzione (o ristrutturati) e del 24,7% se vecchi.

Nonostante le contrazioni rilevate nel corso degli ultimi cinque anni, i valori di mercato degli immobili produttivi della Zona Nord si mantengono al di sopra di quelli delle altre macroaree. Parallelamente, si osserva una tendenza di riallineamento ai valori provinciali medi da parte degli immobili strumentali della Zona Sud, che fino a cinque anni fa si posizionavano su livelli decisamente inferiori.

Nei Comuni della Zona Nord, in base alle variazioni quinquennali dei prezzi degli immobili strumentali occorse tra il II semestre 2006 e il II semestre 2011, è stato possibile individuare tre situazioni diverse:

1) un primo gruppo di Comuni, caratterizzato da mercati effervescenti, con prezzi complessivamente in crescita;
2) un secondo gruppo, comprendente quei Comuni i cui mercati hanno subito un evidente rallentamento delle quotazioni degli immobili d'impresa;
3) un terzo gruppo, che comprende i Comuni presso i quali si è riscontrata una complessiva stabilità dei prezzi.

Nel primo gruppo emerge ***Cormano***, dove sono aumentati significativamente i prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati (+14,3%) e di quelli vecchi (+5,3%). Anche gli uffici, sebbene in misura più contenuta, hanno visto crescere i propri valori (+4,1% nelle zone centrali dei Comuni e +3,0% in quelle periferiche). Presso ***Cusano Milanino*** i prezzi degli immobili strumentali hanno fatto registrare andamenti complessivamente positivi: pur essendo diminuiti quelli dei capannoni nuovi o ristrutturati (-7,7%), nel quinquennio analizzato sono rimasti stabili quelli dei capannoni vecchi (0,0%) e sono cresciuti significativamente quelli degli uffici sia nelle zone centrali del Comune (+11,1%) sia in quelle periferiche (+7,1%).

Al secondo gruppo sono ascrivibili i Comuni caratterizzati dalle prestazioni peggiori. Tra il II semestre 2006 e il II semestre 2011 ***Garbagnate Milanese*** ha visto un'ingente svalutazione dei valori degli immobili d'impresa e segnatamente degli uffici in zone centrali (-6,3%), dei capannoni nuovi o ristrutturati (-9,5%) e dei capannoni vecchi (-13,3%); sono decresciuti anche i prezzi degli uffici in zone periferiche, anche se in misura non particolarmente significativa (-3,4%). A ***Senago*** i valori di mercato degli immobili strumentali sono diminuiti in modo rilevante: gli uffici hanno sperimentato contrazioni di valore nelle zone centrali (-6,6%) e in quelle periferiche (-11,8%). I capannoni nuovi o ristrutturati hanno subito una svalutazione drammatica (-30,8%); meno rilevante, invece, la decrescita dei prezzi dei capannoni vecchi (-3,4%). Anche ***Bollate*** è stato interessato da andamenti particolarmente negativi delle quotazioni delle tipologie oggetto d'analisi: nel quinquennio compreso tra il II semestre 2006 e il II semestre 2011 il valore degli uffici è diminuito vistosamente sia nelle zone centrali (-9,1%) sia in quelle periferiche del Comune (-6,9%); i prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati si sono contratti del 6,7% e quelli di capannoni vecchi del 2,9%.

Sempre nel secondo gruppo rientrano i Comuni nei quali si segnalano andamenti particolarmente negativi dei prezzi di un solo segmento dei due analizzati (uffici e capannoni). E' il caso di ***Paderno Dugnano,*** dove sono decresciute significativamente tutte le quotazioni degli uffici (-8,5%); di ***Cesate,*** con contrazioni dei prezzi degli uffici del 10,1% nelle zone centrali e del 6,8% nelle zone periferiche; di ***Novate,*** dove sono diminuiti i valori di mercato dei capannoni nuovi (-7,0%) e vecchi (-5,7%).

Appartengono infine al terzo gruppo i rimanenti Comuni[1] – Bresso, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Sesto San Giovanni e Solaro – in cui si è riscontrata una situazione di complessiva stabilità delle quotazioni o variazioni non particolarmente significative, con le seguenti eccezioni: a ***Bresso*** sono decresciuti in misura rilevante i valori dei capannoni nuovi o ristrutturati (-24,5%) e a ***Cinisello Balsamo*** si è assistito a una contrazione dei prezzi degli uffici con localizzazione periferica (-13,5%). Si segnala, infine, il particolare caso di ***Cologno Monzese*** dove la complessiva stabilità dei valori degli immobili strumentali è frutto della compensazione di variazioni dei prezzi delle singole tipologie analizzate anche piuttosto significative: le quotazioni degli uffici sono decresciute (-5,3%) nelle zone centrali del Comune e cresciute (+7,1%) in quelle periferiche; sono diminuiti i prezzi dei capannoni vecchi (-11,1%) e aumentati quelli dei capannoni nuovi o ristrutturati (+9,1%), situazione probabilmente dovuta a un effetto di sostituzione che vede i capannoni di nuova costruzione sostituire gradualmente quelli ormai obsoleti.

Si riportano di seguito i Comuni presso cui, nel corso degli ultimi cinque anni, si sono registrate le crescite e le decrescite più significative dei prezzi dei diversi segmenti analizzati.

Tavola 1 – I Comuni con crescita quinquennale dei valori immobiliari superiore al 5%

Tipologia immobiliare	**Prezzo medio €/mq**	**Variazione % II sem. 06/II sem 11**
Uffici – centro		
Cusano Milanino	2.000	11,1
Novate Milanese	2.100	7,7
Uffici – periferia		
Cologno Monzese	1.500	7,1
Cusano Milanino	1.500	7,1
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati		
Cormano	1.200	14,3
Cologno Monzese	1.200	9,1
Paderno Dugnano	1.200	6,7
Capannoni/opifici vecchi		
Cormano	1.000	5,3
Bresso	1.050	5,0

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

[1] Non è indicato Baranzate perché nel 2006 è ancora analizzato come parte del Comune di Bollate.

Tavola 2 – I Comuni con contrazione quinquennale dei valori immobiliari superiore al -5%

Tipologia immobiliare	Prezzo medio €/mq	Variazione % II sem. 06/II sem 11
Uffici – centro		
Cesate	1.550	-10,1
Bollate	1.500	-9,1
Paderno Dugnano	2.425	-8,5
Senago	1.775	-6,6
Garbagnate Milanese	1.875	-6,3
Cologno Monzese	1.800	-5,3
Uffici - periferia		
Cinisello Balsamo	800	-13,5
Senago	1.125	-11,8
Paderno Dugnano	2.150	-8,5
Bollate	1.350	-6,9
Cesate	1.375	-6,8
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati		
Senago	675	-30,8
Bresso	925	-24,5
Garbagnate Milanese	950	-9,5
Cusano Milanino	900	-7,7
Novate Milanese	1.000	-7,0
Bollate	1.050	-6,7
Capannoni/opifici vecchi		
Garbagnate Milanese	650	-13,3
Cologno Monzese	800	-11,1
Novate	825	-5,7

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

3 RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA

Le analisi afferenti il mercato degli immobili d'impresa presentate in questo documento sono realizzate attraverso elaborazioni effettuate su dati estratti dalla pubblicazione semestrale *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia* (che a partire dal 2008 è stata affiancata dalla *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza*) realizzata da OSMI Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza (Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza e Brianza dal 1945).

I dati pubblicati vengono rilevati sul territorio (70 zone di rilevazione nel Comune di Milano e 115 Comuni[2] della Provincia di Milano) da oltre 130 agenti immobiliari che, tramite la loro opera e quella dei loro collaboratori (circa 500 persone), formano la rete dei rilevatori Fimaa Milano Monza & Brianza. I valori così raccolti vengono sottoposti al vaglio del Comitato Prezzi Immobili, assemblea pubblica istituita dalla Camera di Commercio di Milano, costituito da delegati di istituzioni, ordini professionali, associazioni di categoria e collegi della filiera immobiliare, portatori di intenti e obiettivi diversi, al fine di evitare il prevalere di interessi particolaristici nella definizione dei valori immobiliari. Al termine dei lavori del Comitato Prezzi Immobili i valori di mercato vengono pubblicati dalla Camera di Commercio di Milano, per mezzo della sua azienda speciale OSMI Borsa Immobiliare.

Con il n°32, relativo al II semestre 2007, la *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia*, in seguito alla valutazione della documentazione ed alla verifica del servizio offerto, ha ottenuto la "certificazione di servizio" rilasciata dall'ente Dasa-Raegister S.p.A.. L'ente certificatore ha verificato che il processo di rilevazione, di elaborazione e di redazione si svolge secondo una precisa prassi pianificata collegialmente da OSMI Borsa Immobiliare e F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza e che presenta opportuni momenti di controllo. In questo modo vengono attestate al pubblico degli utilizzatori la correttezza e la replicabilità dell'intero processo che porta alla pubblicazione dei prezzi, sottolineandone la coerenza e l'equilibrio tra le diverse esigenze e tra i diversi interessi che racchiude.

[2] I prezzi degli immobili non sono rilevati in 18 tra i più piccoli Comuni della Provincia di Milano.

4 GUIDA ALLA LETTURA

La presente analisi riporta i valori di mercato degli immobili d'impresa rilevati nei 14 Comuni della Zona Nord della Provincia di Milano. I dati presentati sono estratti dalla *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n°40*, riferita al II semestre 2011.

Nella identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime o minime. Pertanto, i prezzi - espressi in euro/mq e riferiti alle superfici commerciali[3] - hanno carattere indicativo***; possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile***. Si sottolinea come la determinazione del prezzo di alienazione e locazione del prodotto immobiliare, per la peculiarità di ogni singola unità, abbisogna dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali di operatori del settore.

I valori di mercato riportati nel presente documento intendono costituire un ausilio informativo per i privati e un supporto indicativo per gli operatori.

Di seguito sono indicate le tipologie immobiliari oggetto di analisi, meglio dettagliate a p. 33.

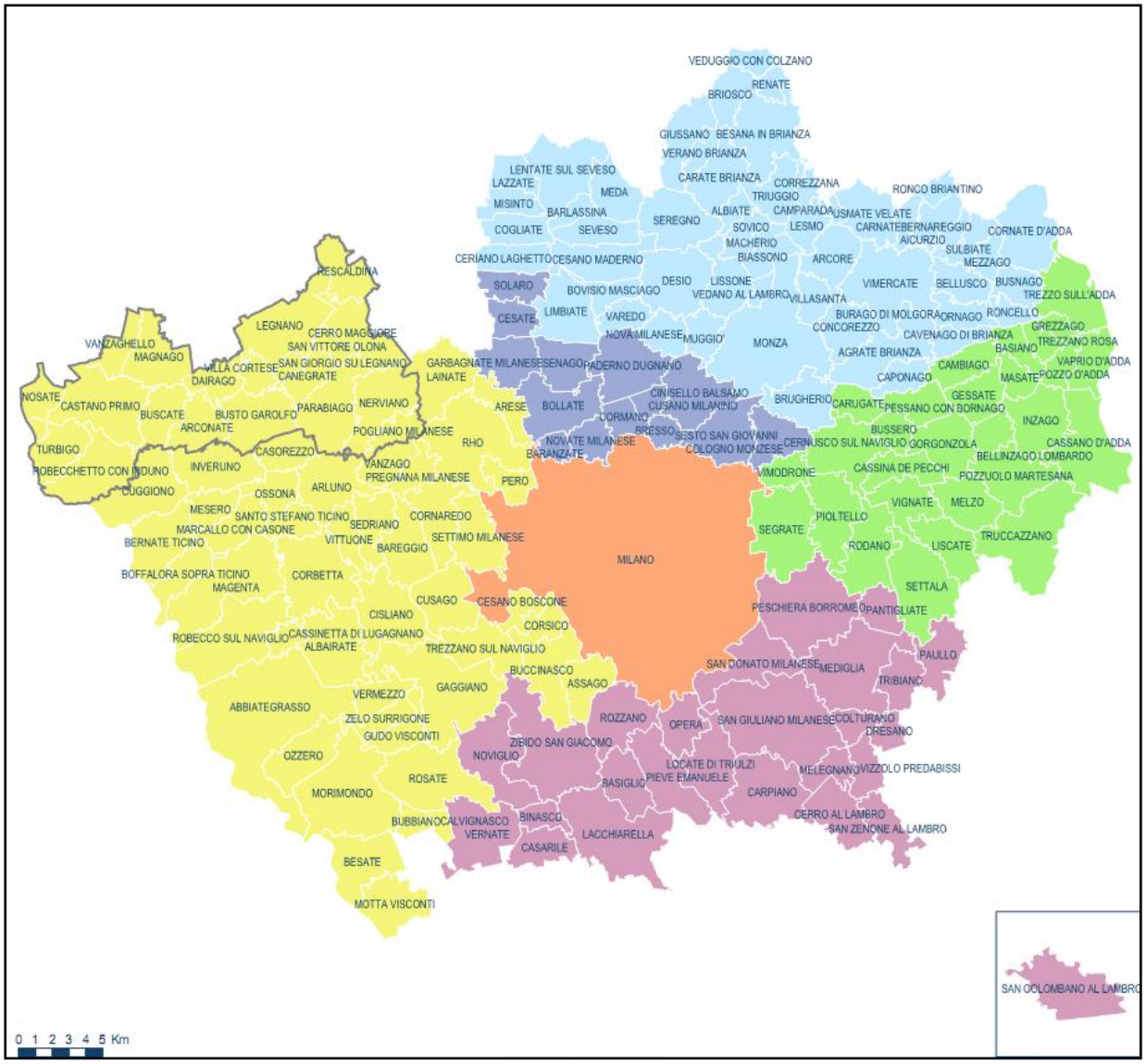
Destinazione d'uso	Categoria catastale
Uffici	A/10
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	D/1-D/7
Capannoni/opifici vecchi	D/1-D/7

Nell'indicazione dei **prezzi di compravendita** si è proceduto alla suddivisione della Provincia di Milano nelle 4 macrozone individuate dalla zonizzazione effettuata da Assolombarda. Il presente documento analizza le dinamiche che interessano il comparto degli immobili non residenziali nella zona Nord (più precisamente definita a p. 10). All'interno di ogni Comune è stata poi identificata una zona di "centro" e una zona di "periferia". Nello specifico per i Comuni della Provincia di Milano, nella suddivisione "centro" e "periferia" ci si è riferiti a "centro", normalmente coincidente con il "centro storico" del Comune e/o a zone che, seppur diverse dal "centro storico", sono di particolare pregio per recente o qualificata realizzazione, e a "periferia" per tutte le rimanenti zone.

Per gli uffici sono riportate le quotazioni rilevate sia nelle zone centrali che periferiche dei Comuni, mentre per i capannoni unicamente quelle rilevate nelle zone periferiche, in ragione dell'assenza di questa tipologia edilizia in gran parte delle zone di centro dei Comuni della Provincia di Milano.

[3] In funzione della specifica tipologia immobiliare sono individuabili diverse modalità per la determinazione della superficie commerciale.

Mappa 1 **–** Suddivisione della Provincia di Milano nelle macroaree individuate dalla zonizzazione di Assolombarda



Fonte: Assolombarda

LEGENDA

Le macroaree in cui è suddivisa la Provincia sono[4]:

- Zona Nord, indicata con colorazione azzurra;
- Zona Est, indicata con colorazione verde;
- Zona Sud, indicata con colorazione rosa;
- Zona Ovest, indicata con colorazione gialla.

I Comuni di cui si compone la Zona Nord sono

Baranzate[5]	Cesate	Cormano	Novate M.se	Sesto San Giovanni
Bollate	Cinisello Balsamo	Cusano Milanino	Paderno Dugnano	Solaro
Bresso	Cologno Monzese	Garbagnate M.se	Senago	

[4] A questi si aggiunge la Zona Monza & Brianza che corrisponde all' omonima provincia di recente istituzione.

[5] Comune istituito nel 2005.

5 QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE DELLA ZONA NORD DELLA PROVINCIA DI MILANO

5.1 La struttura produttiva

I Comuni della Zona Nord si estendono su una fascia non grande tra Milano e la provincia di Monza e Brianza. Questa particolare posizione conferisce alla Zona un'identità produttiva specifica rispetto al resto della provincia, sottolineata dallo sviluppo infrastrutturale di quest'area. I 14 Comuni della Zona Nord si estendono su una superficie complessiva di 109 Km^2 e presentano un'elevata concentrazione di popolazione residente e di attività produttive. Qui risiedono, infatti, quasi 462 mila persone con una densità pari a 4.221 abitanti per Km^2, più del doppio di tutta la provincia. Anche la concentrazione delle unità locali e degli addetti è più alta della media provinciale: 312 unità locali e 1.437 addetti per Km^2 (nella provincia di Milano la densità produttiva è pari a 207 unità locali e 918 addetti per Km^2). Con uno sguardo ai singoli Comuni, osserviamo che due mostrano una densità di unità locali e di addetti molto alta a fronte di una superficie particolarmente modesta: Cusano Milanino e Bresso. Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni e Cologno Monzese si caratterizzano, invece, per una elevata concentrazione di addetti che supera i due mila occupati per Km^2.

Tavola 3 – Popolazione e attività produttive della Zona Nord

Comune	Superficie (km²)	Pop. Residente	Densità pop./km²	Densità unità locali/km²	Densità addetti/km²
Baranzate	2,8	11.448	4.118,0	128,8	582,4
Bollate	13,1	36.467	2.779,5	251,8	917,3
Bresso	3,4	26.399	7.810,4	571,6	1.955,9
Cesate	5,7	13.977	2.456,4	127,2	267,8
Cinisello Balsamo	12,7	74.150	5.838,6	403,1	2.873,7
Cologno Monzese	8,7	47.794	5.518,9	410,3	2.072,6
Cormano	4,5	20.270	4.555,1	341,1	1.365,7
Cusano Milanino	3,1	19.547	6.285,2	520,9	1.870,9
Garbagnate Milanese	8,9	27.193	3.069,2	204,2	736,7
Novate Milanese	5,5	20.201	3.693,1	327,4	1.642,2
Paderno Dugnano	14,1	47.695	3.377,8	256,7	1.046,4
Senago	8,6	21.273	2.465,0	201,3	760,0
Sesto San Giovanni	11,7	81.130	6.910,6	525,4	2.343,3
Solaro	6,7	14.203	2.123,0	135,4	709,3
Zona Nord	**109,4**	**461.747,0**	**4.220,7**	**312,3**	**1.437,2**
Provincia di Milano	**1.578,9**	**3.156.694,0**	**1.999,3**	**207,1**	**918,3**

Fonte: Istat

Le attività[6] nei Comuni della Zona Nord sono fortemente orientate al terziario, il 73% delle unità locali operano nel settore dei servizi, mentre le attività manifatturiere pesano solo il 12%. In termini di addetti, però, la presenza della manifatturiera diventa più significativa: il 24% degli occupati lavora nelle imprese manifatturiere.

[6] Per analizzare il tessuto produttivo della Zona sono stati utilizzati i dati degli archivi Asia dell'Istat relativi agli anni 2005, 2007 e 2009.

Il numero delle unità locali della Zona è cresciuto negli anni 2005 – 2007, per poi accusare una forte perdita fra il 2007 e il 2009 (quando la crisi è diventata più intensa); complessivamente negli anni 2005 – 2009 le unità locali del territorio sono diminuite quasi del 2%. Il settore manifatturiero, più colpito dalla recessione, ha accusato le perdite maggiori (-14%).

La diminuzione delle unità locali non ha però portato anche ad una contrazione dell'occupazione della Zona. Gli addetti sono, infatti, cresciuti complessivamente del 10% nel periodo 2005 – 2009. Crescita che è stata più robusta fra il 2005 e il 2007 (7%), prima dell'avvento della crisi. In controtendenza rispetto agli altri comparti è quello manifatturiero, dove l'occupazione nel periodo considerato è diminuita di oltre il 7%: la contrazione è stata consistente fino al 2007 (quasi il 7%), mentre è risultata modesta (meno dell'1%) nel secondo triennio.

I dati confermano che le imprese del territorio milanese, e in particolare quelle della Zona Nord, hanno iniziato un processo di ristrutturazione e di riorganizzazione aziendale prima dell'inizio della "Grande Crisi"; tale ristrutturazione era fondamentale per continuare a competere nei mercati globali e per la sopravvivenza stessa dell'azienda. Nel corso di tale processo le aziende che sono sopravvissute sono diventate più solide anche dal punto di vista dimensionale.

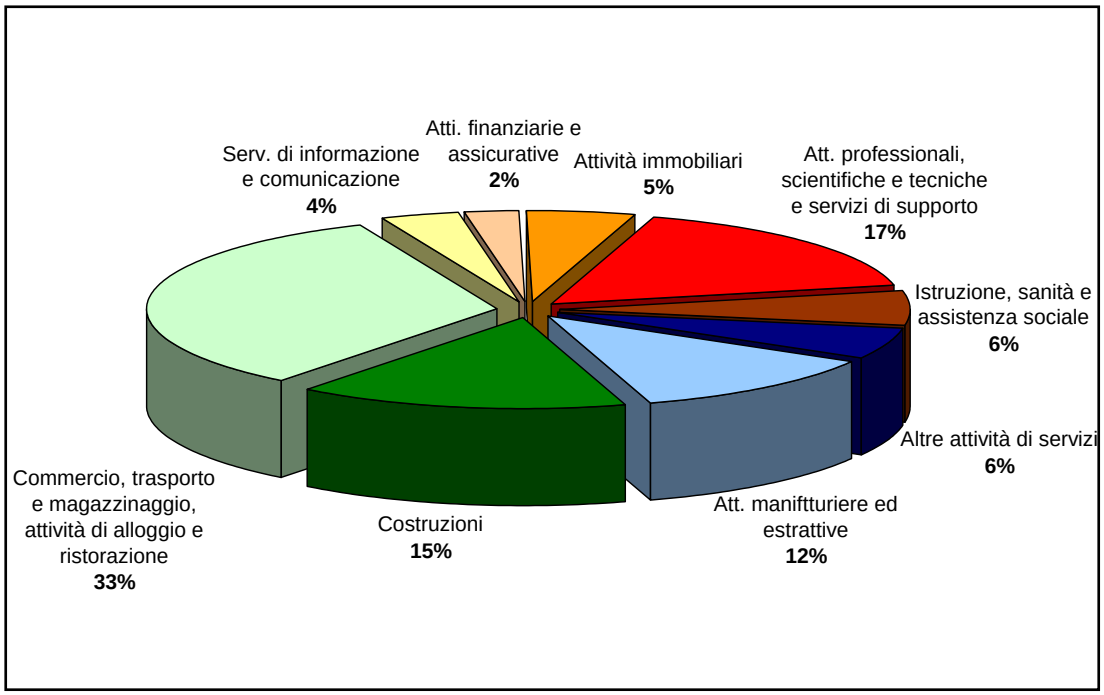
Tavola 4 – Unità locali e addetti della Zona Nord negli anni 2005, 2007, 2009[7]

VALORI ASSOLUTI	**Unità Locali**			**Addetti**		
	2005	*2007*	*2009*	*2005*	*2007*	*2009*
Manifatturiero	4.215	4.241	3.615	37.324	34.801	34.598
Costruzioni	4.687	5.264	4.665	13.231	13.973	14.218
Servizi	22.117	24.410	22.223	79.847	91.032	94.758
Totale	**31.019**	**33.915**	**30.503**	**130.403**	**139.806**	**143.574**
VARIAZIONI %	**Unità Locali**			**Addetti**		
	2005-2007	*2007-2009*	*2005-2009*	*2005-2007*	*2007-2009*	*2005-2009*
Manifatturiero	0,6%	-14,8%	-14,2%	-6,8%	-0,6%	-7,3%
Costruzioni	12,3%	-11,4%	-0,5%	5,6%	1,8%	7,5%
Servizi	10,4%	-9,0%	0,5%	14,0%	4,1%	18,7%
Totale	**9,3%**	**-10,1%**	**-1,7%**	**7,2%**	**2,7%**	**10,1%**
COMPOSIZIONE %	**Unità Locali**			**Addetti**		
	2005	*2007*	*2009*	*2005*	*2007*	*2009*
Manifatturiero	13,6%	12,5%	11,9%	28,6%	24,9%	24,1%
Costruzioni	15,1%	15,5%	15,3%	10,1%	10,0%	9,9%
Servizi	71,3%	72,0%	72,9%	61,2%	65,1%	66,0%
Totale	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Fonte: Istat, archivi Asia

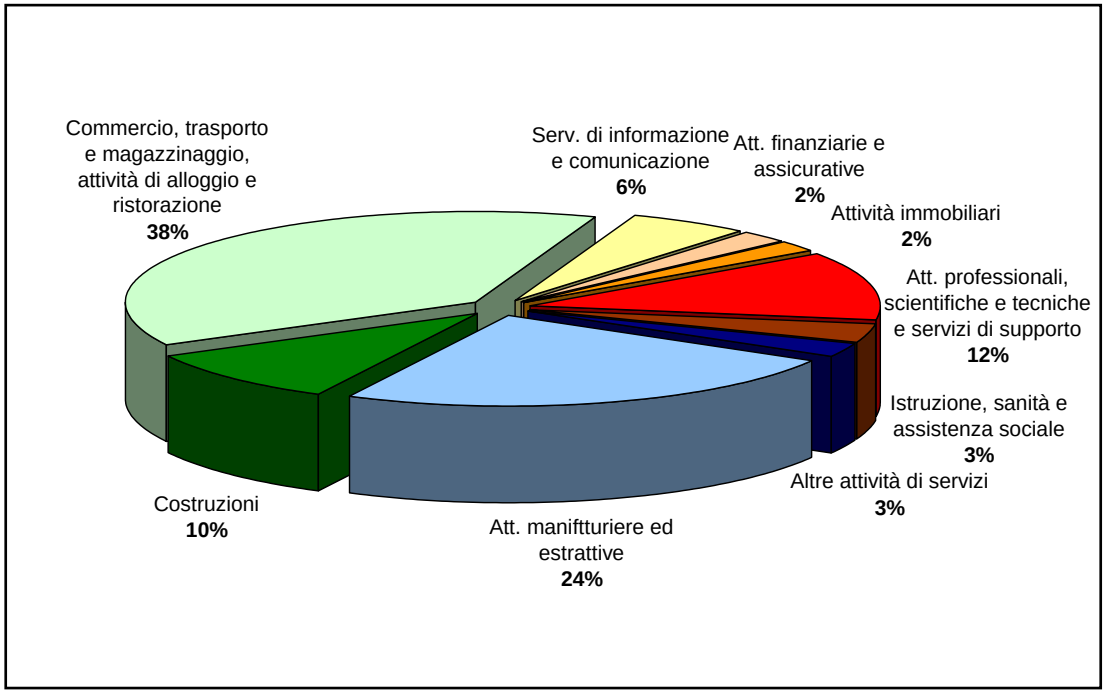
[7] Nella Tavola 4 non sono stati considerati i comuni di Bollate e Baranzate, in quanto le informazioni non risultavano omogenee per i tre anni.

Grafico 1 – Distribuzione percentuale delle unità locali per settore di attività - 2009



Fonte: Istat, archivi Asia

Grafico 2 – Distribuzione percentuale degli addetti per settore di attività -2009



Fonte: Istat, archivi Asia

Tavola 5 – Unità locali per settore di attività dei Comuni della Zona Nord – 2009

SETTORE DI ATTIVITA'	Bresso	Cesate	Cinisello Balsamo	Cologno Monzese	Cormano	Cusano Milanino	Garba-gnate	Novate	Paderno Dugnano	Senago	Sesto San Giovanni	Solaro	Totale Comuni
Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività	192	74	513	446	228	185	194	223	544	295	565	156	3.615
Costruzioni	227	182	804	570	246	216	317	229	628	339	714	193	4.665
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione	640	194	1.839	1.070	501	521	543	668	1.161	555	2.117	288	10.097
Servizi di informazione e comunicazione	82	22	199	167	47	62	62	55	104	44	260	13	1.117
Attività finanziarie e assicurative	55	14	118	82	36	34	53	42	65	36	178	20	733
Attività immobiliari	97	26	246	242	68	85	105	75	176	91	274	4	1.526
Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto	385	123	839	574	230	311	307	305	582	201	1.257	105	5.219
Istruzione, sanità e assistenza sociale	124	42	290	188	88	113	118	95	204	85	441	45	1.833
Altre attività di servizi	130	47	272	214	74	93	110	99	161	91	362	45	1.698
Totale	**1.932**	**724**	**5.120**	**3.553**	**1.518**	**1.620**	**1.809**	**1.791**	**3.625**	**1.737**	**6.168**	**906**	**30.503**

Fonte: Istat, archivi Asia

Tavola 6 – Addetti per settore di attività nei Comuni della Zona Nord – 2009

SETTORE DI ATTIVITA'	Bresso	Cesate	Cinisello Balsamo	Cologno Monzese	Cormano	Cusano Milanino	Garba-gnate	Novate	Paderno Dugnano	Senago	Sesto San Giovanni	Solaro	Totale Comuni
Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività	1.342	353	5.688	4.952	2.177	915	2.189	1.710	4.318	2.542	5.820	2.592	34.598
Costruzioni	661	331	2.214	1.488	868	920	848	921	1.934	784	2.612	639	14.218
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione	2.395	366	20.839	4.479	1.709	2.637	1.816	4.259	4.442	1.698	9.151	1.044	54.835
Servizi di informazione e comunicazione	221	35	1.958	3.325	132	138	163	148	304	123	1.502	18	8.068
Attività finanziarie e assicurative	174	38	817	437	97	114	154	139	237	108	853	61	3.229
Attività immobiliari	181	44	465	348	120	142	158	120	287	136	451	73	2.525
Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto	1.219	214	3.145	1.981	671	495	750	1.213	2.033	855	4.809	185	17.569
Istruzione, sanità e assistenza sociale	192	63	624	417	174	237	220	208	828	161	1.589	68	4.778
Altre attività di servizi	227	81	747	524	130	220	228	266	392	153	724	65	3.755
Totale	**6.611**	**1.524**	**36.496**	**17.949**	**6.077**	**5.81**	**6.527**	**8.983**	**14.775**	**6.559**	**27.510**	**4.745**	**143.574**

Fonte: Istat, archivi Asia

5.2 Gli strumenti urbanistici

Di seguito viene fornito il punto della situazione sui Piani di Governo del Territorio (PGT) dei Comuni della Zona Nord. Il PGT è lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 per indirizzare e regolare il governo del territorio comunale, sostituendo, così, il Piano Regolatore Generale. Al 21 marzo, dei 14 Comuni della Zona Nord soltanto 6 hanno concluso l'iter di approvazione del PGT (circa il 43%). Di questi, Bresso è il Comune con il PGT vigente da più tempo, circa 4 anni. Con la sola eccezione di Sesto San Giovanni, si nota che sono i Comuni di più modeste dimensioni (per estensione e residenti) ad essersi dotati più velocemente di un PGT. La dimensione, quindi, sembrerebbe complicare in modo significativo la redazione del PGT e l'iter che porta alla sua approvazione finale.

Tavola 7 – Stato dei PGT nella Zona Nord al 21 marzo 2012

Comune	Stato
Baranzate	PGT vigente dal 18/01/2012
Bollate	PGT vigente dal 27/07/2011
Bresso	PGT vigente dal 27/08/2008
Cesate	PGT vigente dal 06/10/2010
Cinisello Balsamo	Avviato
Cologno Monzese	Avviato
Cormano	Avviato
Cusano Milanino	Adottato
Garbagnate Milanese	Avviato
Novate Milanese	Avviato
Paderno Dugnano	Avviato
Senago	Avviato
Sesto San Giovanni	PGT vigente dal 04/11/2009
Solaro	PGT vigente dal 08/09/2010

Fonte: Assolombarda

5.3 I progetti infrastrutturali

Mappa 2 **–** La rete infrastrutturale della Provincia di Milano

Fonte: Provincia di Milano

Lo sviluppo economico e sociale di un territorio è strettamente correlato alla dotazione infrastrutturale e al suo potenziamento. Quindi, per completare questo quadro introduttivo della Zona è utile esaminare anche lo stato di avanzamento (SAL) degli interventi di potenziamento infrastrutturale.

- **Prolungamento della M1 da Sesto FS a Monza Bettola**

SAL: in cantiere

Il progetto riguarda la realizzazione di una tratta della M1 di circa 2 Km che comprende le fermate di Restellone e Monza Bettola, dove è prevista anche la costruzione di un parcheggio di interscambio di circa 2.500 posti auto. La Regione Lombardia, la Provincia di Milano, i Comuni di **Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo e Monza** hanno sottoscritto, il 9 dicembre 2009, l'accordo di programma che sancisce l'avvio dell'opera: i cantieri sono stati aperti nel novembre 2011 e si concluderanno entro la fine del 2014. L'accordo di programma prevede, inoltre, l'avvio dello studio per prolungare la linea fino al Rondò dei Pini di Monza, dove sta sorgendo il nuovo polo polifunzionale.

- **Prolungamento della M2 da Cologno Nord a Vimercate**

SAL: in progetto

Il progetto prevede la realizzazione di una tratta di 10,8 Km della M2 con 6 stazioni: **Brugherio, Carugate, Agrate Colleoni, Concorezzo, Vimercate Torri Bianche, Vimercate**. L'opera ha un costo di circa 477 milioni di euro, di cui sono disponibili solo 6 milioni per la redazione del progetto definitivo; 283 milioni sono da reperire dallo Stato e 188 milioni dagli enti locali.

- **Tangenziale Nord di Milano: potenziamento SP 46 Rho-Monza**

SAL: parzialmente in fase di appalto

Il progetto per il potenziamento della Strada Provinciale 46 **Rho-Monza** ha l'obiettivo di trasformare questa importante arteria stradale in autostrada urbana a due corsie per senso di marcia: l'opera, che collegherà da ovest il Nord di Milano con la chiusa dell'anello delle tangenziali, sarà realizzata con un tracciato di 9,2 Km dalla tangenziale Nord (A52) (all'altezza di Paderno Dugnano) all'autostrada A8 Milano Laghi (all'altezza dello svincolo di Rho-Fiera). Milano Serravalle – Milano Tangenziali investirà complessivamente 204 milioni di euro per realizzare la tratta da **Paderno Dugnano a Baranzate**. Mentre Autostrade per l'Italia impiegherà 69 milioni di euro per la realizzazione della tratta da Baranzate alla connessione con la fiera di Rho-Pero. Per la tratta di competenza di Autostrade per l'Italia, è in corso la valutazione di impatto ambientale regionale sul progetto definitivo presentato nell'estate 2010. Per quanto riguarda i lotti che saranno gestiti dalla Milano Serravalle, nel 2011 si è svolta la gara di appalto per l'affidamento dei lavori dal termine della tangenziale Nord di Milano al ponte sulla linea ferroviaria Milano-Varese (compreso). Attualmente è in corso da parte del ministero delle infrastrutture e dei trasporti la valutazione delle offerte pervenute.

- **Riqualificazione SP 5 tratta Monza-Cinisello**

SAL: in cantiere

Il progetto prevede la riqualificazione della SP 5 – una delle tratte più trafficate d'Italia – attraverso l'interramento in trincea e l'eliminazione di numerosi incroci semaforizzati lungo un tratto di circa 4 Km. L'opera collegherà, così, in maniera diretta la A4/tangenziale nord e la SS36 verso la Brianza, la Valtellina e i Valichi svizzeri. I lavori per la realizzazione del tunnel sono iniziati nel 2009. Nel novembre 2010 si è resa necessaria una variante tecnica al progetto che comporterà un prolungamento dei tempi di ultimazione dell'opera da settembre 2011 a marzo 2013. Nel corso del 2011 sono stati aperti al transito il sottovia Caldara a Cinisello Balsamo e lo svincolo di Cinisello tra l'A4 e la SS36.

- **Prolungamento metrotranvia nord da parco nord a Seregno stazione FS**

SAL: in progetto

Il progetto ha uno sviluppo di 14,2 km e prevede la trasformazione della obsoleta tranvia interurbana **Milano-Desio**, con prolungamento a **Seregno**, in una moderna metrotranvia, intervenendo sulle vie di corsa, la tecnologia impiantistica, la tipologia dei treni e i criteri di esercizio. E' prevista inoltre la realizzazione di un nuovo deposito tranviario ubicato al confine fra i Comuni di Desio e Seregno.

6 IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI NELLA ZONA NORD DELLA PROVINCIA DI MILANO - II SEMESTRE 2011

La rilevazione effettuata nel II semestre 2011 sul mercato degli immobili d'impresa della Zona Nord della Provincia di Milano indica:

1) che la Zona detiene il **primato provinciale dei prezzi delle tipologie dei comparti terziario** (uffici) **e produttivo** (capannoni/opifici nuovi o ristrutturati e capannoni/opifici vecchi)**.** Nel II semestre 2011 i valori degli uffici superano quelli provinciali medi del 21,1% nelle zone centrali dei Comuni e del 14,8% in quelle periferiche. I prezzi dei capannoni (rilevati sistematicamente solo in zone periferiche) superano invece quelli medi provinciali dell'11,2% se di nuova costruzione o ristrutturati e del 24,7% se vecchi.

2) una situazione di sostanziale stabilità delle quotazioni **rispetto al semestre precedente** a fronte di più chiare decrescite, sebbene molto contenute, dei prezzi provinciali medi**;**

3) **variazioni quinquennali** delle quotazioni (II semestre 2011/II semestre 2006) **che**, anche se non particolarmente pronunciate, **esprimono una chiara tendenza al ridimensionamento**.

4) **un'evidente tendenza al ridimensionamento delle quotazioni** (in particolar modo dei capannoni) se si confrontano i valori del II semestre 2011 con quelli rilevati nel momento in cui le quotazioni delle tipologie analizzate hanno raggiunto il loro picco.

Tavola 8 – Prezzi medi, espressi in €/mq, delle tipologie analizzate rilevati nella Zona Nord (media tra i valori rilevati in tutti i Comuni di cui si compone) nel II semestre 2011 e relative variazioni percentuali

Tipologia immobiliare	Zona urbana	II semestre 2011	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% II sem 2011/ picco prezzi
Uffici	centro	1.900	-0,2	-0,8	-2,7	-4,5
	periferia	1.518	-0,7	-1,0	-3,6	-4,5
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	periferia	980	0,9	0,7	-4,7	-9,3
Capannoni/opifici vecchi	periferia	796	-0,3	-0,8	-3,0	-7,3

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

6.1 Uffici[8]

Nel II semestre 2011 il valore di mercato medio di questo segmento nelle aree centrali dei Comuni della Zona Nord della Provincia di Milano è di 1.900 €/mq (-0,2% rispetto al semestre precedente; -2,7% rispetto a cinque anni prima), a fronte di un valore provinciale medio di 1.569 €/mq. La quotazione che compete alla Zona Nord per questa tipologia supera quella provinciale media di 21,1 punti percentuali. Le contrazioni dei prezzi degli uffici nelle aree centrali dei Comuni che compongono la Zona Nord appaiono ancora più evidenti (-4,5%) se determinate rispetto al II semestre 2007, momento in cui i prezzi della tipologia in oggetto hanno raggiunto il loro massimo. Nel corso dell'ultimo quinquennio in alcuni Comuni della Zona Nord gli uffici localizzati in zone centrali hanno sperimentato crescite dei prezzi anche piuttosto significative: Cusano Milanino (+11,1%) e Novate Milanese (+7,7%). Parallelamente le quotazioni della stessa tipologia si sono contratte in modo accentuato nei Comuni di Cologno Monzese (-5,3%), Garbagnate Milanese (-6,3%), Senago (-6,6%), Paderno Dugnano (-8,5%), Bollate (-9,1%) e Cesate (-10,1%).

Il valore medio degli uffici rilevato nelle aree periferiche dei Comuni della Zona Nord nel corso del II semestre 2011 è 1.518 €/mq, contro i 1.322 €/mq riferiti alla provincia nel suo complesso (in zone periferiche), con una differenza a favore della Zona Nord del 14,8%. Il prezzo medio della Zona Nord è in lieve calo rispetto al semestre precedente e decresce in misura pari al 3,6% in cinque anni (rispetto al II semestre 2006). Anche per gli uffici localizzati nelle periferie dei Comuni della Zona Nord se si confronta il dato medio rilevato nel II semestre 2011 con quello del momento in cui i prezzi hanno raggiunto il picco (I semestre 2007) si registra una decrescita più evidente: -4,5% (equivalente a quella individuata per gli uffici con localizzazione centrale nei Comuni). Considerando le variazioni più significative delle quotazioni di questo segmento verificatesi nel corso degli ultimi cinque anni solo a Cologno Monzese e Cusano Milanino si registra un cospicuo aumento dei prezzi (7,1%), mentre nella maggior parte dei Comuni si rilevano diminuzioni: Cesate (-6,8%), Bollate (-6,9%), Paderno Dugnano (-8,5%), Senago (-11,8%), Cinisello Balsamo (-13,5%).

[8] Nella Rilevazione dei Prezzi degli Immobili effettuata da OSMI Borsa Immobiliare – F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza con il termine UFFICI si fa riferimento ad unità immobiliari ad uso terziario poste all'interno di immobili ad uso misto.

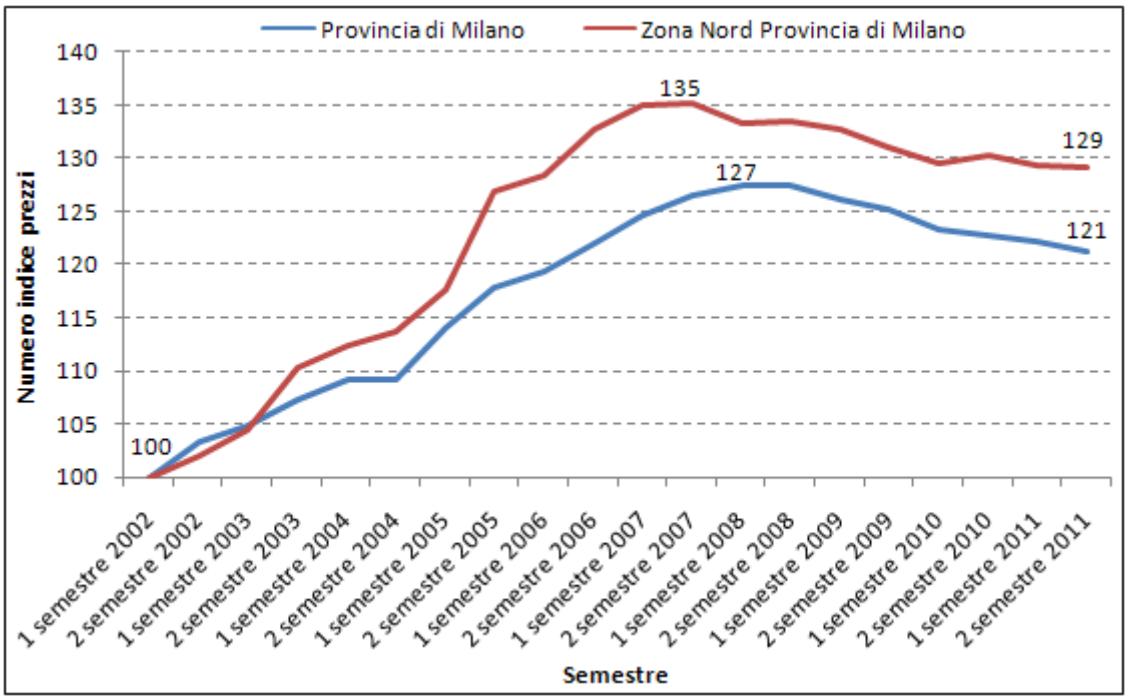
Tavola 9 – Zona Nord. Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali e periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone centrali dei Comuni				
Zona Nord	1.900	-0,2	-0,8	-2,7
Provincia di Milano	1.569	-0,7	-1,2	-0,5
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Nord	1.518	-0,7	-1,0	-3,6
Provincia di Milano	1.322	-1,4	-1,7	-2,4

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

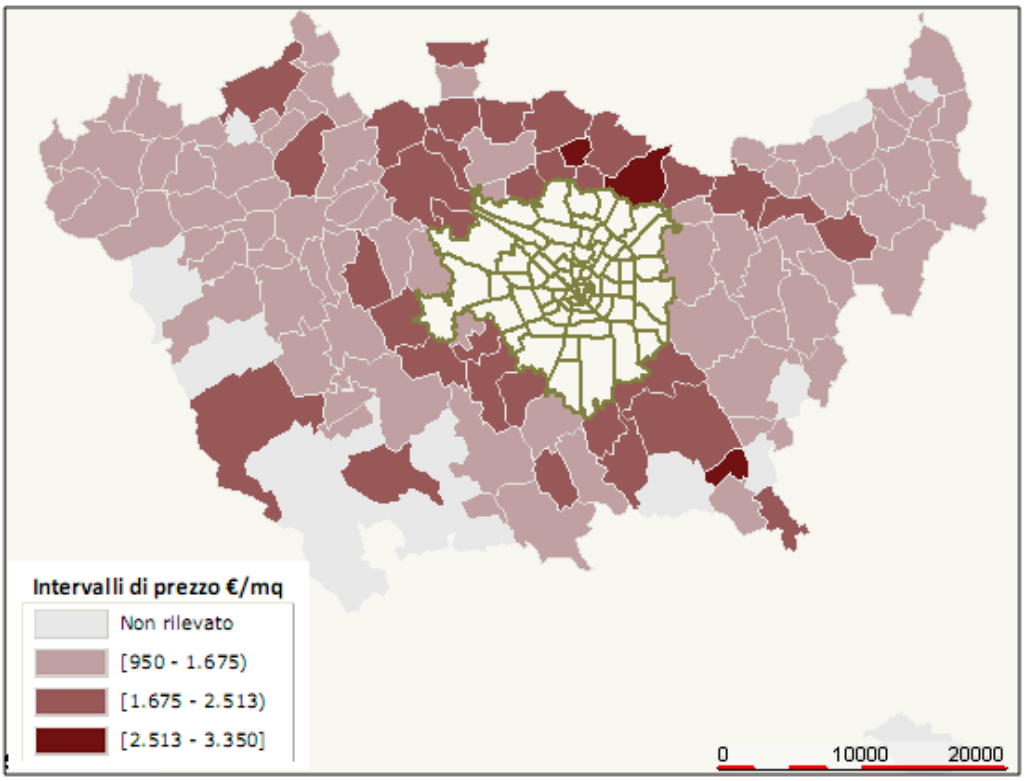
6.1.1 I valori di compravendita degli uffici nelle zone centrali dei Comuni

Grafico 3 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano in complesso tra il I semestre 2002 e il II semestre 2011 (base I semestre 2002 = 100)



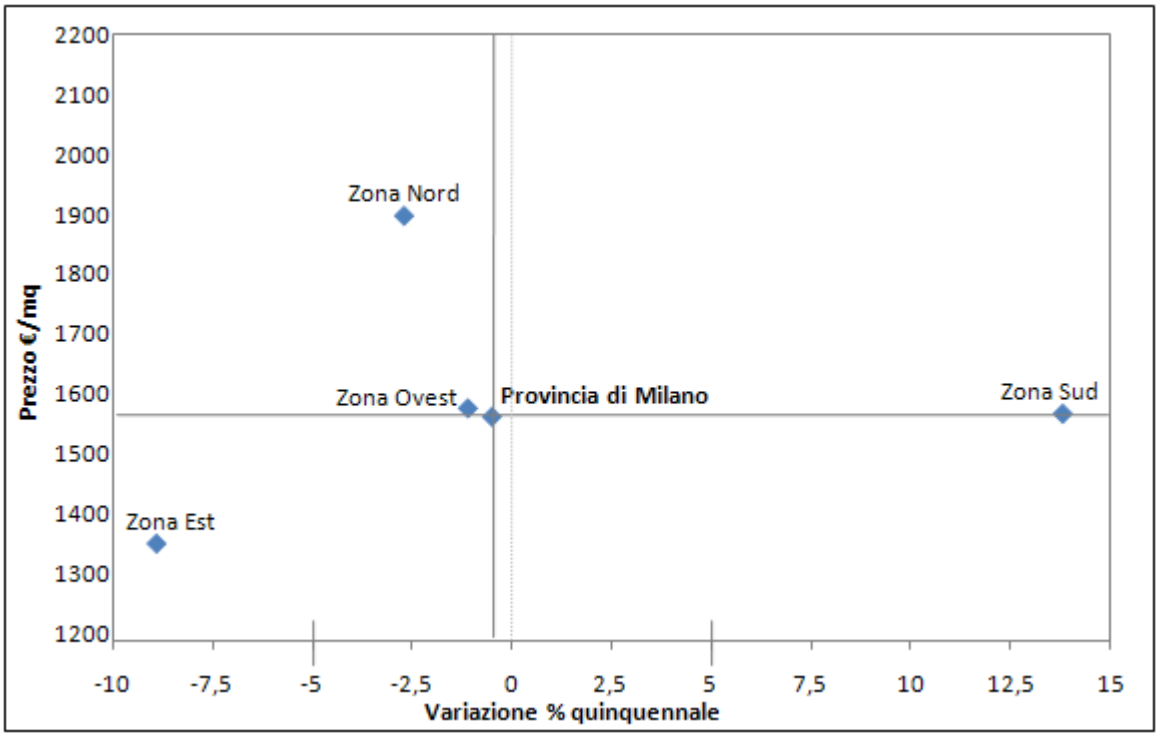
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 3 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone centrali dei Comuni nel II semestre 2011



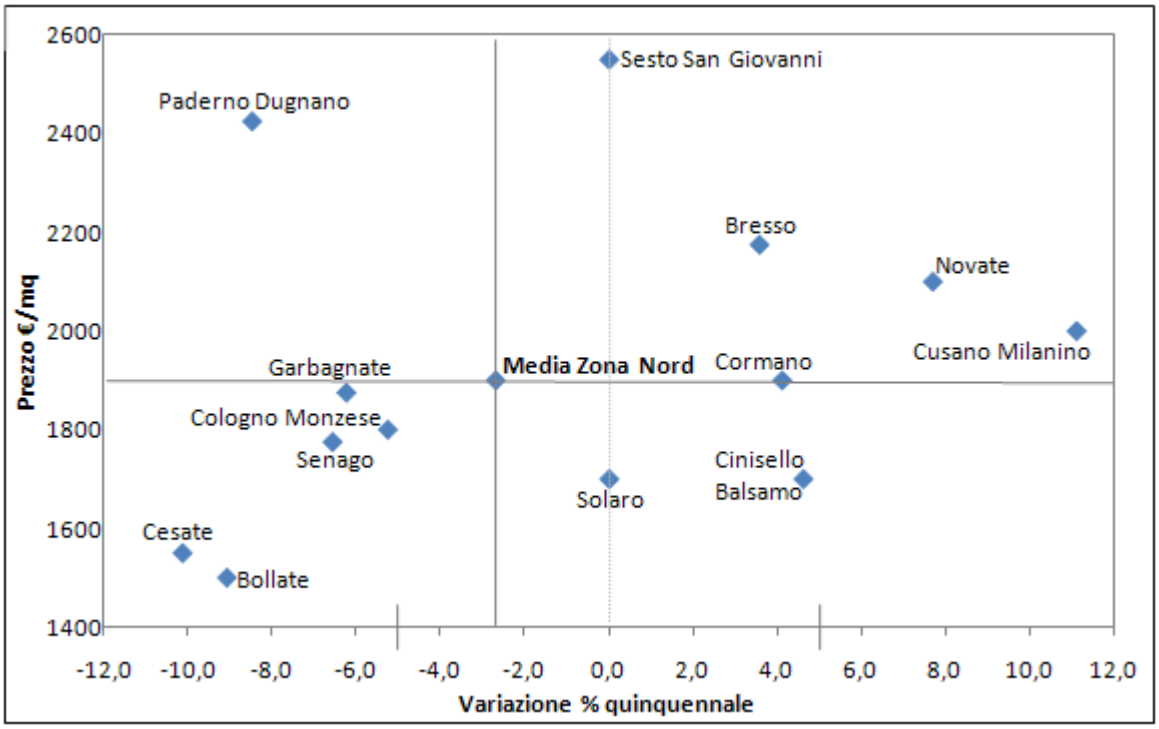
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 4 – Valori di mercato degli uffici (II semestre 2011) nelle zone centrali dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

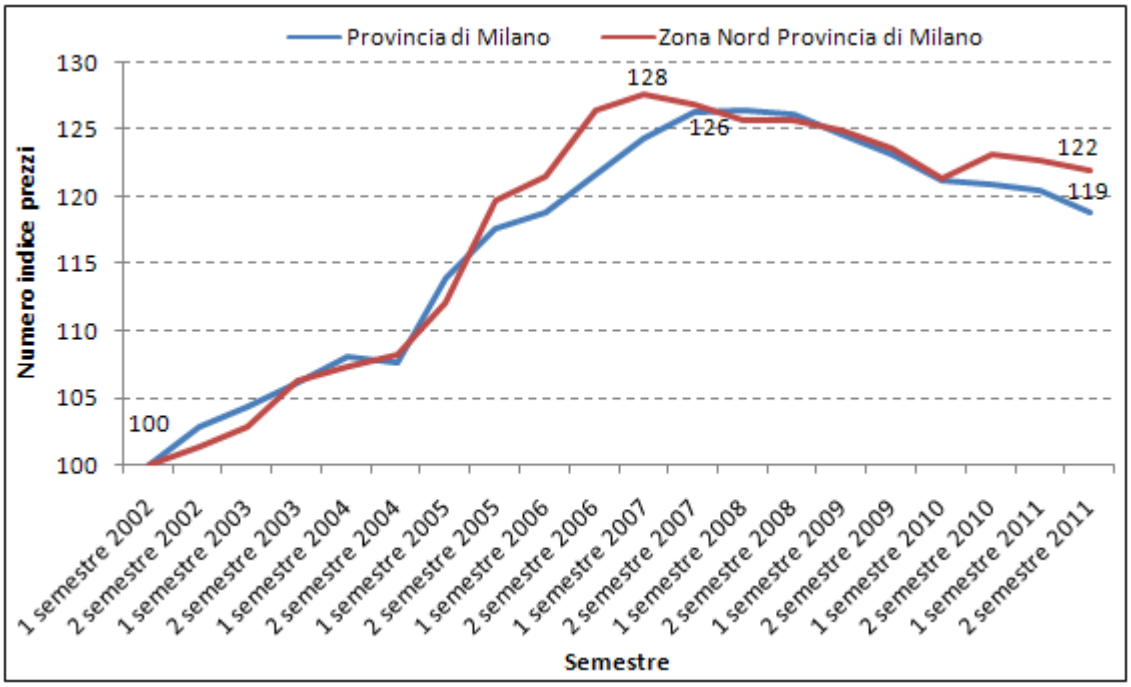
Grafico 5 **–** Valori di mercato degli uffici (II semestre 2011) nelle zone centrali dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali[9]



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

6.1.2 I valori di compravendita degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni

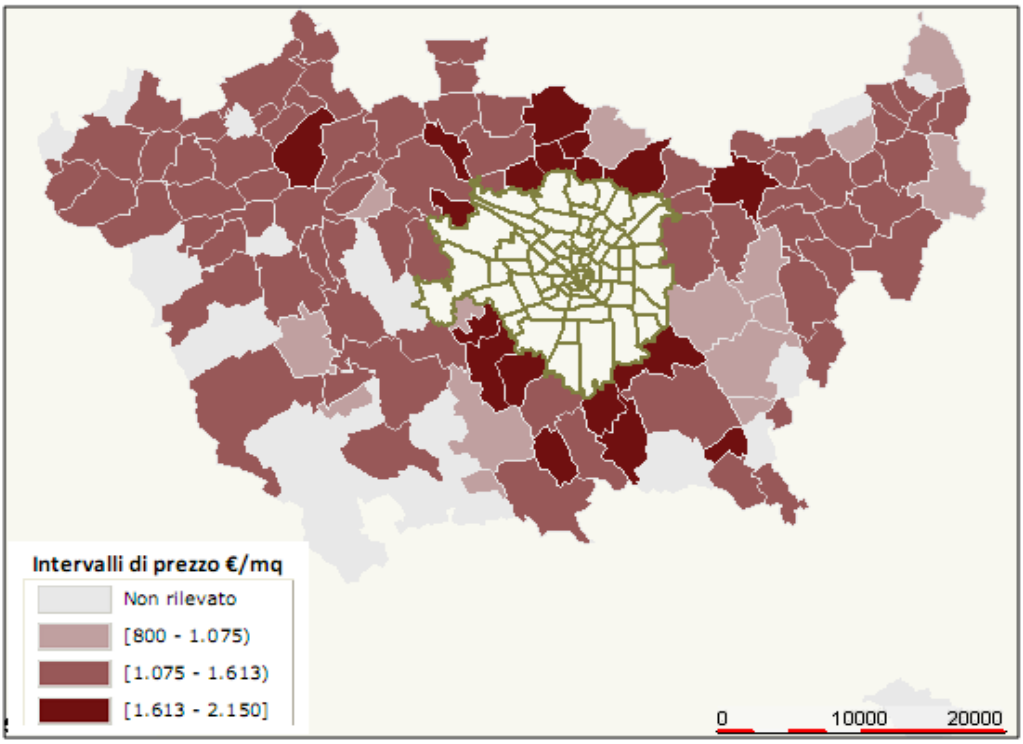
Grafico 6 **–** Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano in complesso tra il I semestre 2002 e il II semestre 2011 (base I semestre 2002 = 100)



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

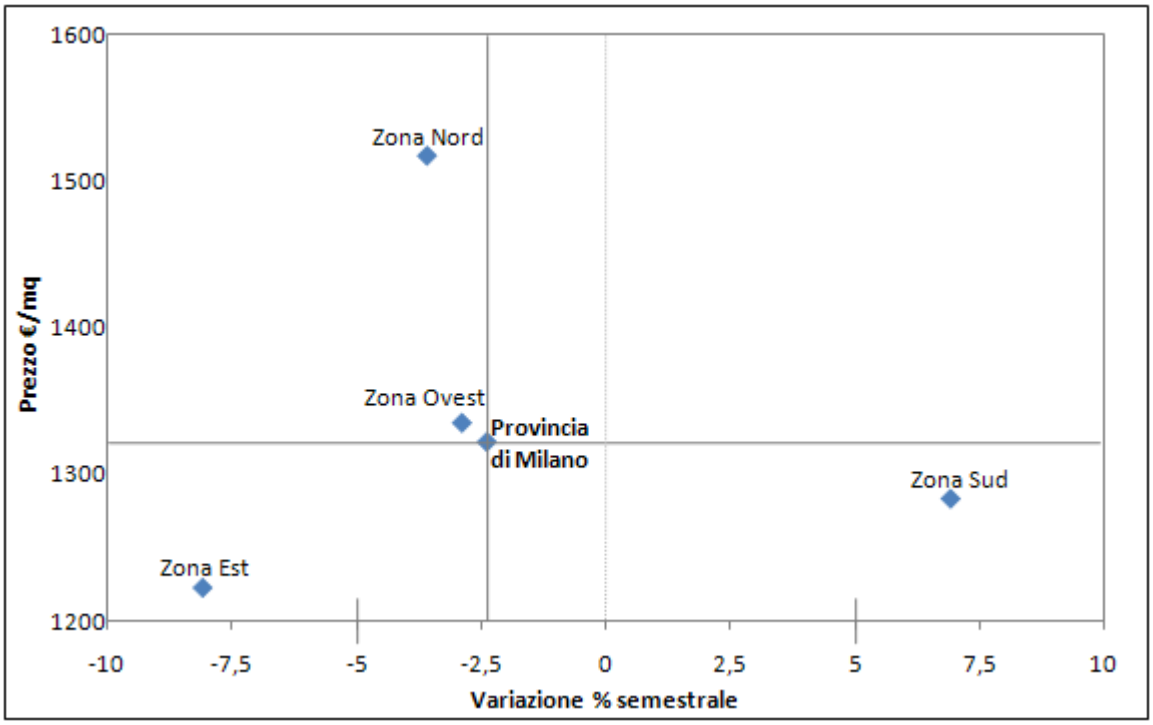
[9] Non è riportato li valore di mercato e la relativa variazione percentuale quinquennale del Comune di Baranzate in quanto il dato non è stato rilevato nel II semestre 2006

Mappa 4 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



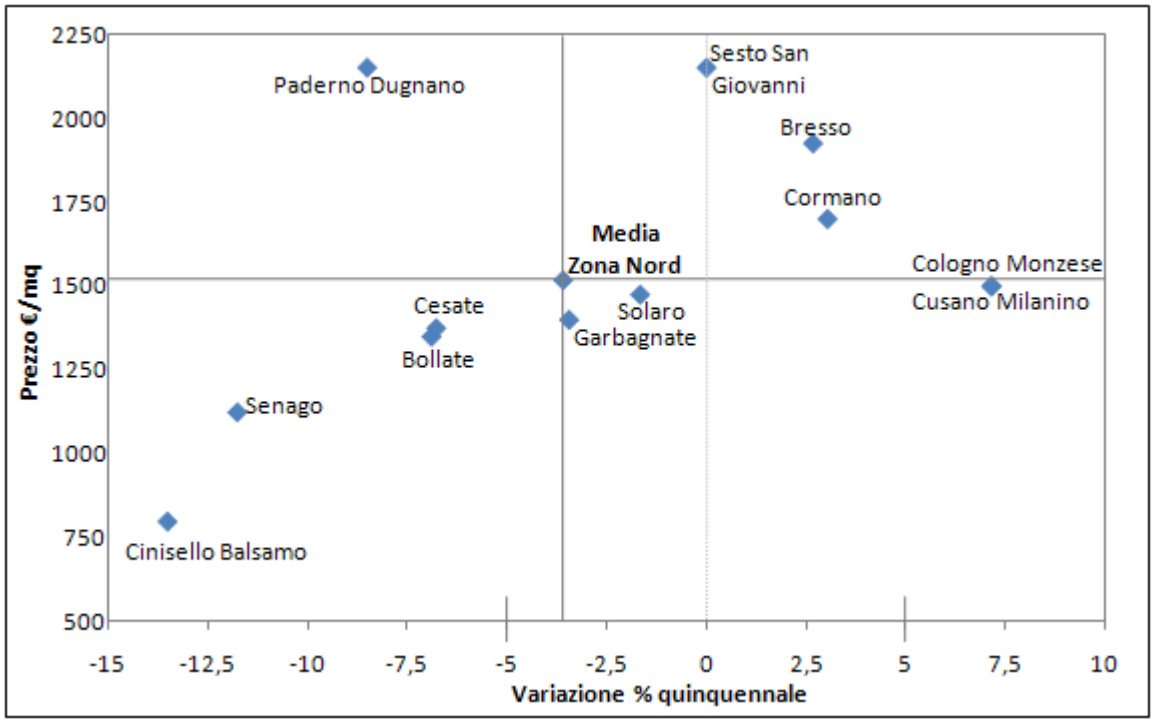
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 7 – Valori di mercato degli uffici (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 8 – Valori di mercato degli uffici (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali[10]



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

[10] Non sono riportati i valori di mercato e le relative variazioni percentuali quinquennali dei comuni di Baranzate e Novate Milanese in quanto il dato non è stato rilevato nel II semestre 2006

6.2 Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati

Il prezzo medio di un capannone/opificio nuovo o ristrutturato sito nella periferia dei Comuni della Zona Nord è di 980 €/mq (99 €/mq più elevato del prezzo medio provinciale, equivalenti all'11,2%). Tale valore è stabile rispetto al semestre precedente (+0,9%), ma decresce in cinque anni (rispetto al II semestre 2006) del 4,7%, a fronte di una sostanziale stabilità rilevata nello stesso intervallo temporale per le quotazioni provinciali medie della stessa tipologia (+0,8%). Se si confronta il prezzo rilevato nel II semestre 2007 (in corrispondenza del quale i valori dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati raggiungono il picco registrato nella Zona Nord) con quello dell'ultima rilevazione (II semestre 2011) si registra una contrazione pari a 9,3 punti percentuali.

Nel quinquennio compreso tra il II semestre 2006 e il II semestre 2011 i valori di mercato della tipologia in oggetto aumentano significativamente presso i Comuni di Sesto San Giovanni (5,3%), Paderno Dugnano (6,7%), Cologno Monzese (9,1%) e Cormano (14,3%), mentre decrescono vistosamente a Bollate (-6,7%), Novate Milanese (-7,0%), Cusano Milanino (-7,7%), Garbagnate Milanese (-9,5%), Bresso (-24,5%) e Senago (-30,8%).

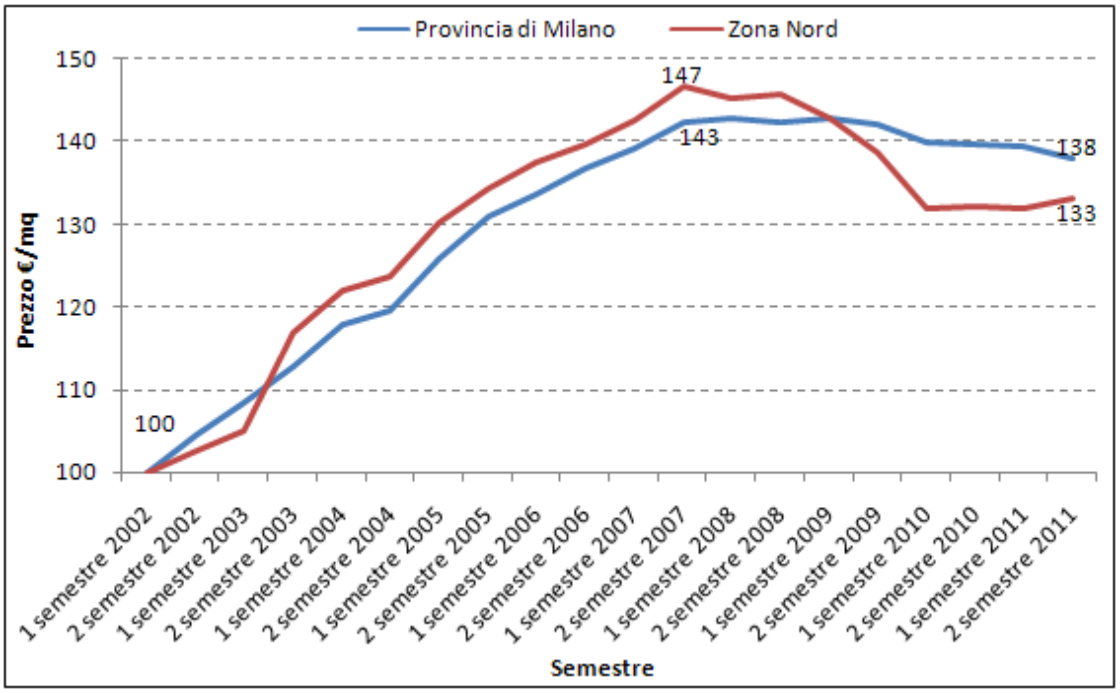
6.2.1 I valori di compravendita nelle zone periferiche dei Comuni

Tavola 10 – Zona Nord. Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Nord	980	0,9	0,7	-4,7
Provincia di Milano	881	-1,1	-1,2	0,8

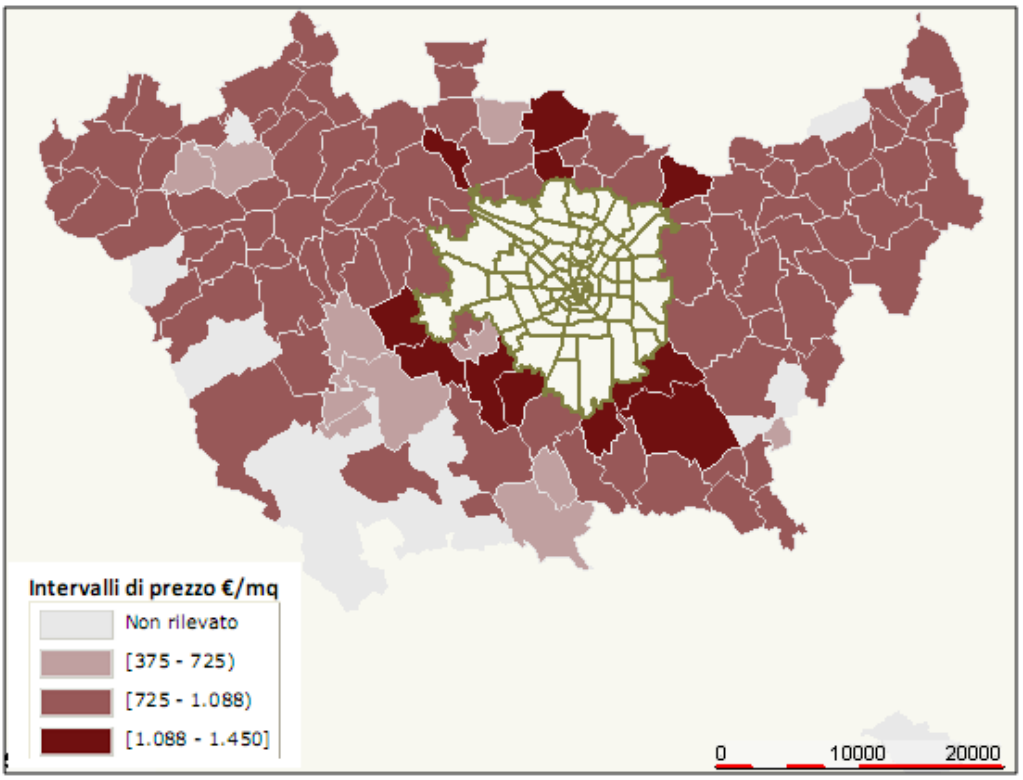
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 9 **–** Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano in complesso tra il I semestre 2002 e il II semestre 2011 (base I semestre 2002 = 100)



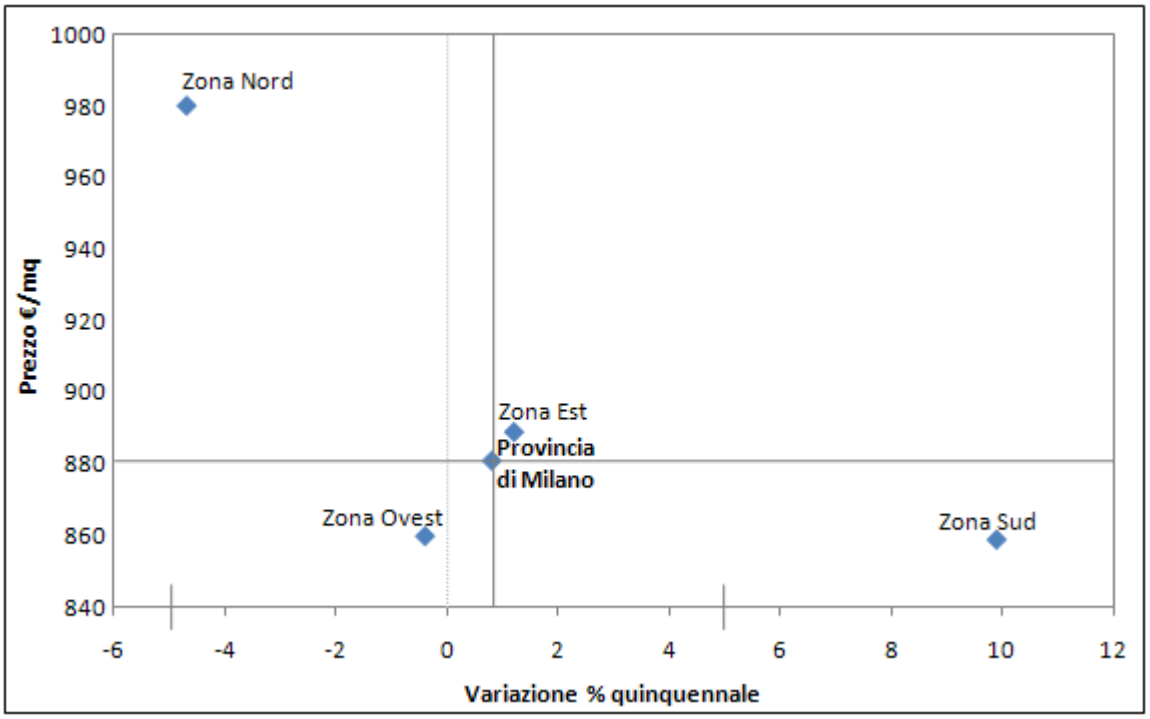
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 5 **–** Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



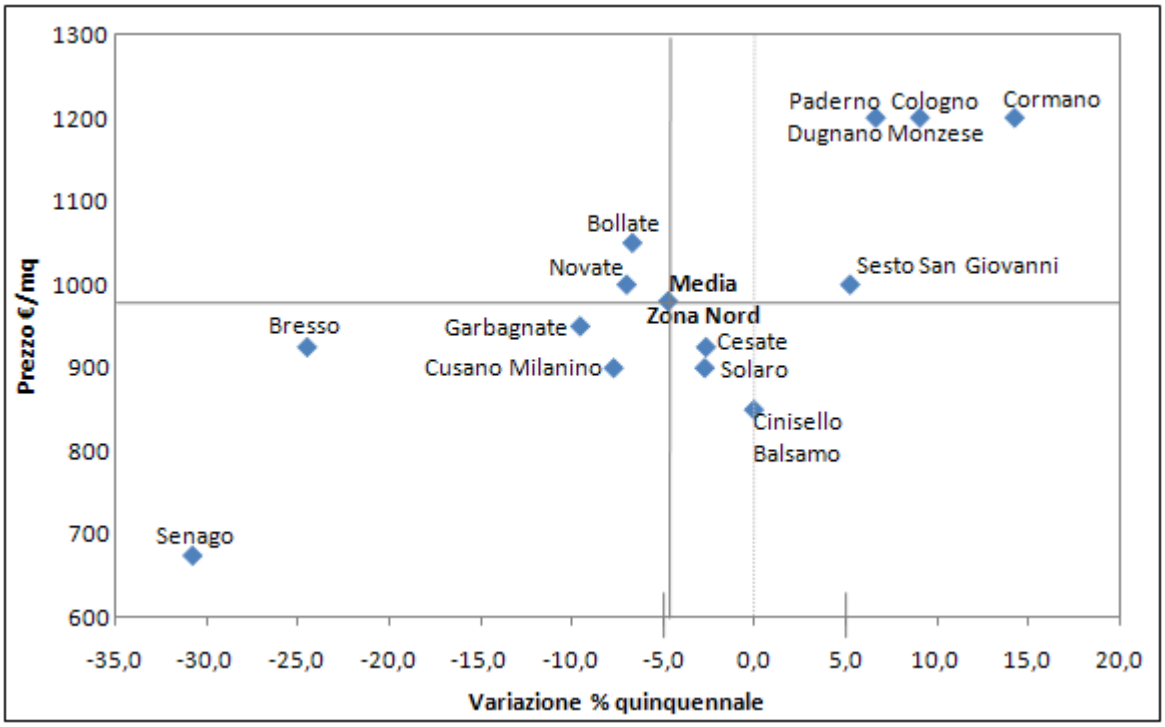
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 10 **–** Valori di mercato dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone in cui è stata suddivisa la Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 11 **–** Valori di mercato dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali[11]



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

[11] Non è riportato il valore di mercato e la relativa variazione percentuale quinquennale del Comune di Baranzate in quanto il dato non è stato rilevato nel II semestre 2006

6.3 Capannoni/opifici vecchi

Nel II semestre 2011 un capannone/opificio vecchio con localizzazione periferica nei Comuni della Zona Nord della Provincia di Milano si compravende ad un prezzo medio di 796 €/mq, valore superiore di oltre 150 €/mq al prezzo medio provinciale della medesima tipologia (24,7 in termini percentuali); tale quotazione, stabile rispetto al semestre precedente (-0,3%), decresce di 3 punti percentuali in cinque anni (rispetto al II semestre 2006). La contrazione appare più evidente (-7,3%) se calcolata rispetto al momento in cui i prezzi dei capannoni/opifici vecchi della Zona Nord raggiungono il loro massimo (II semestre 2007). I valori della tipologia analizzata crescono con entità apprezzabile nel corso dell'ultimo quinquennio (II semestre 2011/II semestre 2006) nei Comuni di Bresso (+5,0%) e Cormano (+5,3%), mentre decrescono significativamente presso Novate Milanese (-5,7%), Cologno Monzese (-11,1%) e Garbagnate Milanese (-13,3%).

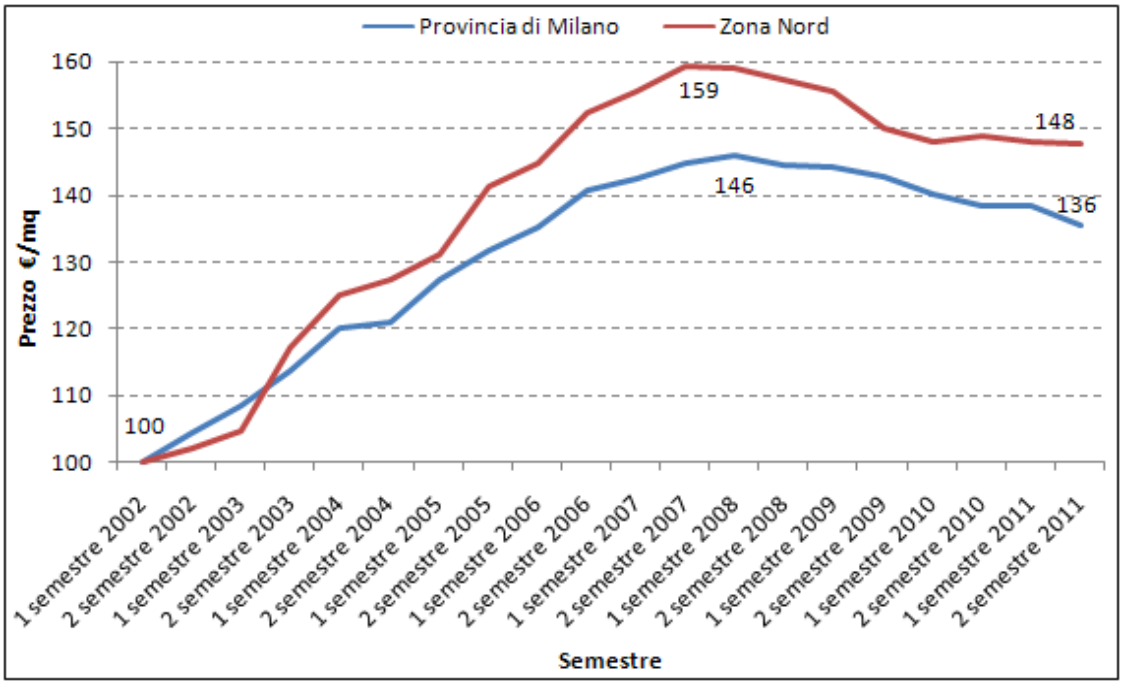
6.3.1 I valori di compravendita nelle zone periferiche dei Comuni

Tavola 12 – Zona Nord. Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Nord	796	-0,3	-0,8	-3,0
Provincia di Milano	638	-2,0	-2,0	-3,6

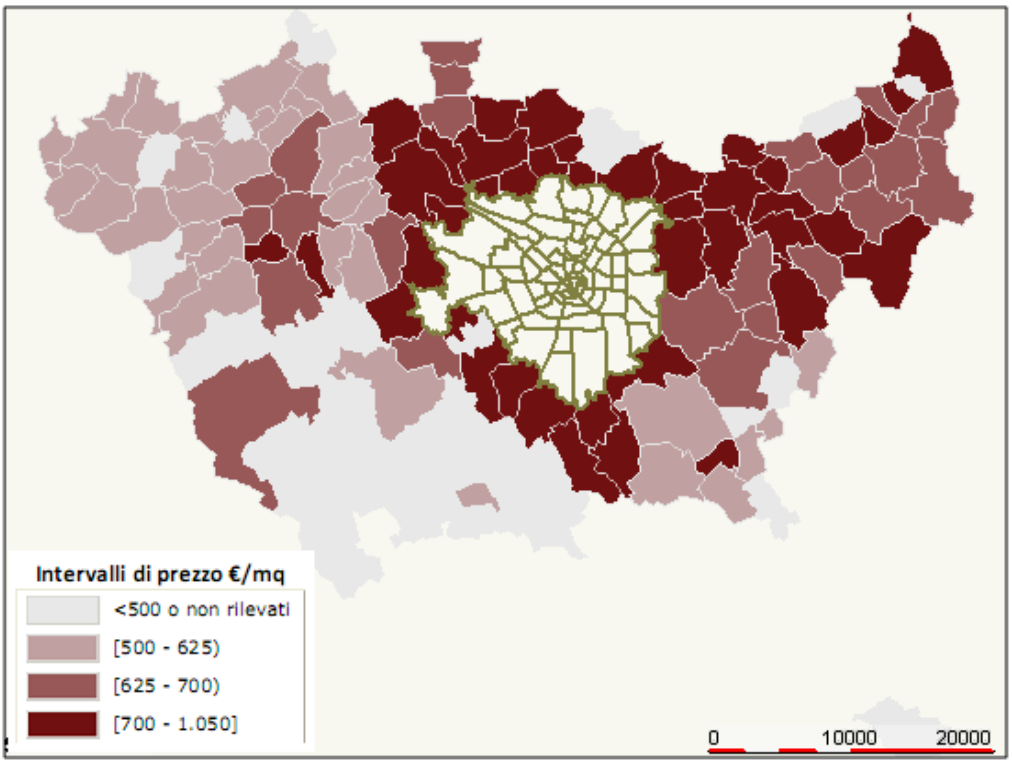
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 12 **–** Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e della Provincia di Milano in complesso tra il I semestre 2002 e il II semestre 2011 (base I semestre 2002 = 100)



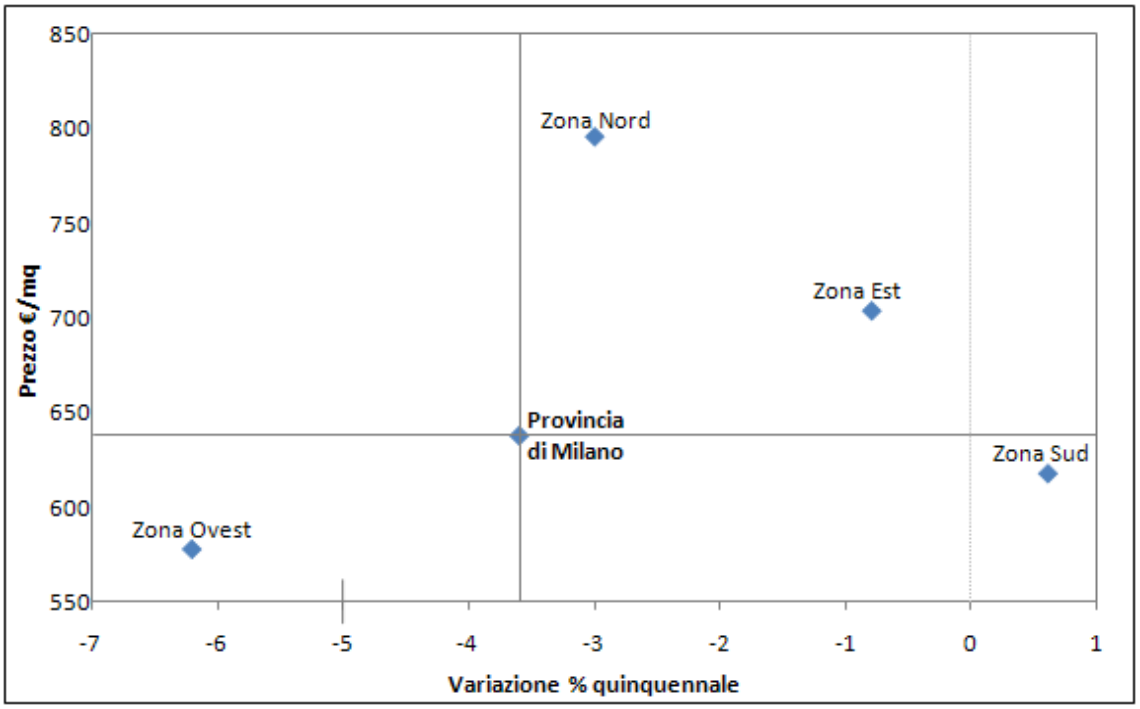
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 6 **–** Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



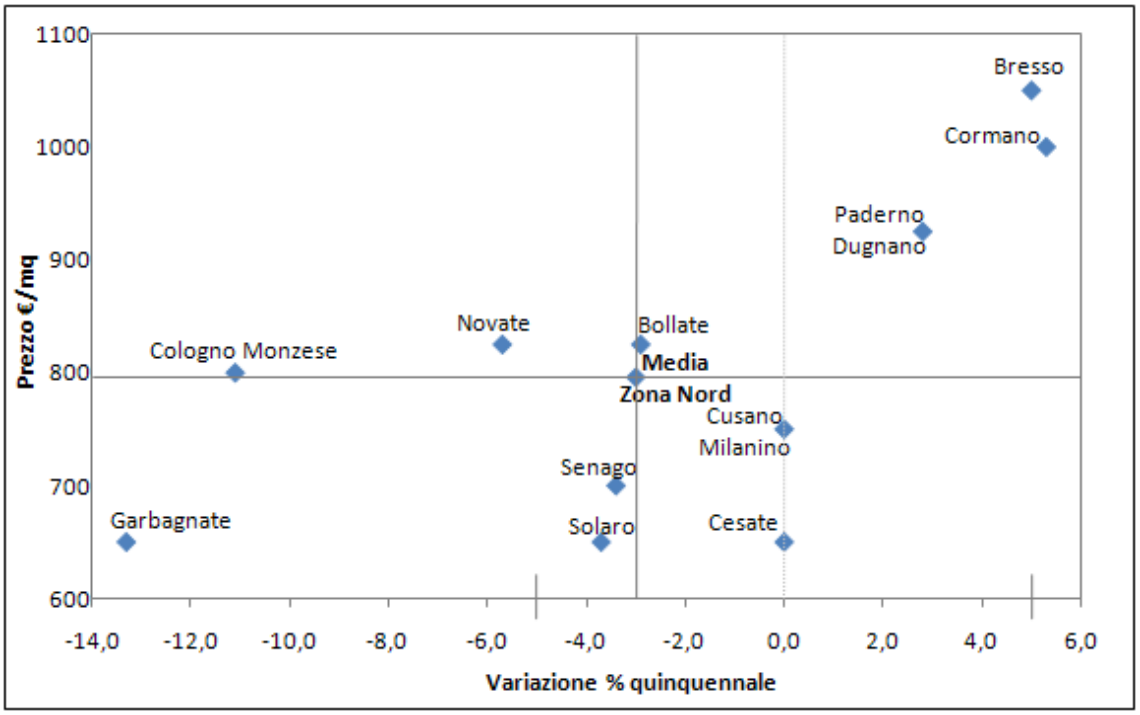
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 13 **–** Valori di mercato dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 14 **–** Valori di mercato dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Nord e relative variazioni percentuali quinquennali[12]



Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

[12] Non sono riportati i valori di mercato e le relative variazioni percentuali quinquennali del Comune di Baranzate e Sesto San Giovanni (in quanto il dato non è stato rilevato nel II semestre 2006) e di Cinisello Balsamo (in quanto in questo Comune non vengono rilevati i valori dei capannoni vecchi)

7 GLOSSARIO

- **Addetto**

Persona occupata in un'unità giuridico-economica, come lavoratore indipendente o dipendente (a tempo pieno, a tempo parziale o con contratto di formazione e lavoro), anche se temporaneamente assente (per servizio, ferie, malattia, sospensione dal lavoro, Cassa integrazione guadagni ecc.). Comprende il titolare/i dell'impresa partecipante/i direttamente alla gestione, i cooperatori (soci di cooperative che come corrispettivo della loro prestazione percepiscono un compenso proporzionato all'opera resa ed una quota degli utili dell'impresa), i coadiuvanti familiari (parenti o affini del titolare che prestano lavoro manuale senza una prefissata retribuzione contrattuale), i dirigenti, quadri, impiegati, operai e apprendisti.

- **Archivio statistico delle imprese attive (Asia)**

È l'archivio delle Unità statistiche di osservazione delle Indagini economiche dell'Istituto, creato in ottemperanza al Regolamento (Cee) n. 2186/93 del Consiglio, del 22 luglio 1993, relativo al "coordinamento comunitario dello sviluppo dei registri di imprese utilizzati a fini statistici" e in attuazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26 febbraio 1994. Raccoglie le informazioni identificative (denominazione, localizzazione), strutturali (addetti, attività economica prevalente e secondaria, natura giuridica, volume degli affari) e demografiche (data inizio attività, data di cessazione, stato di attività, presenza di procedure concorsuali) delle imprese (e relative unità locali) attive in tutti i settori di attività economica (ad eccezione delle sezioni A, B, L, P e Q e dei soggetti privati non-profit) della classificazione Ateco. È stato creato, ed è aggiornato annualmente, sulla base del trattamento statistico e dell'integrazione delle informazioni residenti in differenti archivi giuridici, amministrativi e di esazione. In particolare, le principali fonti utilizzate sono:
il Repertorio economico amministrativo (Rea) gestito dalle Camere di Commercio, l'archivio anagrafico dell'Inps integrato con le dichiarazioni annuali desunte dai modelli presentati dalle imprese (DM/10), l'archivio anagrafico dell'Inail, l'Anagrafe Tributaria integrata con le dichiarazioni annuali Iva, gli archivi delle "utenze affari" dell'Enel e della Telecom, l'archivio anagrafico delle banche della Banca d'Italia. Per l'aggiornamento delle informazioni contenute in Asia vengono inoltre utilizzate tutte le informazioni desumibili da tutte le indagini statistiche sulle imprese.

- **Categorie catastali e tipologie edilizie degli immobili d'impresa**

Le definizioni riportate sono tratte dal *Glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico-immobiliare* (II edizione - 2008), pubblicato da Agenzia del Territorio e Tecnoborsa.

CATEGORIA CATASTALE	TIPOLOGIA EDILIZIA	DESCRIZIONE
A/10	UFFICIO NON STRUTTURATO	Unità immobiliare a destinazione terziaria ad uso ufficio avente standard di minima qualità. Può anche possedere un elevato livello di finiture, ma non è munita di climatizzazione e di condizionamento, di parcheggi e generalmente non risponde alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio. Può essere di norma annoverato nella classe B o C della classificazione internazionale.
	UFFICIO STRUTTURATO	Immobile ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica superiori. Può essere di norma annoverato nella classe A della classificazione internazionale. (Vedi: Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio).
D/8[13]		Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/1	CAPANNONE/OPIFICIO TIPICO	Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.
D/7	CAPANNONE INDUSTRIALE	Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

[13] E' consuetudine utilizzare la categoria catastale D/8 come riferimento per la valutazione di edifici direzionali con superficie superiore ai 5.000 mq

- **Piano di governo del territorio (PGT)**

Il Piano di Governo del Territorio è lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 per il governo del territorio comunale, e sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale. Il PGT è composto di tre documenti: il Documento di Piano, nel quale sono indicati obiettivi, indirizzi e principali scelte di trasformazione del territorio comunale; il Piano dei Servizi, dove sono individuate le categorie dei servizi presenti e da programmare, e le regole per la loro attivazione; il Piano delle Regole, contenente le norme di intervento sul territorio comunale. Salvo ulteriori deroghe, la legge regionale prevede che tutti i Comuni lombardi si dotino di un PGT entro il 31 dicembre 2012.

- **Unità locale**

Luogo fisico nel quale un'unità giuridico-economica (impresa, istituzione) esercita una o più attività economiche. L'unità locale corrisponde ad un'unità giuridico-economica o ad una sua parte, situata in una località topograficamente identificata da un indirizzo e da un numero civico. In tale località, o a partire da tale località, si esercitano delle attività economiche per le quali una o più persone lavorano (eventualmente a tempo parziale) per conto della stessa unità giuridico-economica. Costituiscono esempi di unità locale le seguenti tipologie: agenzia, albergo, ambulatorio, bar, cava, deposito, domicilio, garage, laboratorio, magazzino, miniera, negozio, officina, ospedale, ristorante, scuola, stabilimento, studio professionale, ufficio, ecc.

- **Zona Nord della provincia di Milano**

Comprende i Comuni: Baranzate, Bollate, Bresso, Cesate, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Cusano Milanino, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Sesto San Giovanni, Solaro.

GRUPPO DI LAVORO

OSMI BORSA IMMOBILIARE:
Matteo Pedretti - Margherita Corsi

ASSOLOMBARDA:
Emanuela Curtoni - Maria Grazia De Maglie