

Immobili d'Impresa

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

Orientamento ai prezzi degli immobili non residenziali
N°5 - Dossier Zona Est della provincia di Milano



Zona Est



ASSOLOMBARDA



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

La redazione dei Dossier sul mercato degli immobili d'impresa è coordinata da:

Margherita Corsi e Matteo Pedretti *per OSMI BORSA IMMOBILIARE*;

Emanuela Curtoni e Maria Grazia De Maglie *per ASSOLOMBARDA*.

Collaborano alla redazione:

Andrea Agresti e Valeria Lupatini *per ASSOLOMBARDA*;

Agnese Cirinnà e Elena Molignoni *per NOMISMA*.

Si ringraziano per la cortese collaborazione e il supporto metodologico:

Alberto Lunghini *per Reddy's Group*; Livia Piperno *per Prelios*; Simone Roberti *per BNP Paribas*,
Gianluca Sinisi *per Jones Lang Lasalle*.

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 EST DELLA PROVINCIA DI MILANO..	12
5.1. GLI STRUMENTI URBANISTICI.....	20
5.2. IL CONSUMO DI SUOLO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	21
5.3. I PROGETTI INFRASTRUTTURALI	27
6. IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI NELLA ZONA EST DELLA PROVINCIA DI MILANO - II SEMESTRE 2012.....	30
6.1 DIMENSIONE DEL MERCATO E TENDENZE	31
6.2 UFFICI: DOTAZIONE DI IMMOBILI TERZIARI E MERCATO	36
6.2.1 <i>I valori di compravendita degli uffici nelle zone centrali dei comuni</i>	<i>40</i>
6.2.2 <i>I valori di compravendita degli uffici nelle zone periferiche dei comuni.....</i>	<i>44</i>
6.3 CAPANNONI/OPIFICI: DOTAZIONE DI IMMOBILI E MERCATO	48
6.3.1 <i>I valori di compravendita dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni.....</i>	<i>52</i>
6.3.2 <i>I valori di compravendita dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni</i>	<i>56</i>
7. PREVISIONI DEI PREZZI DI UFFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI NEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI MILANO.....	60
8. CONNOTAZIONE DEI TERRITORI.....	62
9. GLOSSARIO	65

1. INTRODUZIONE

Dopo la pubblicazione del dossier dedicato al comune di Milano e di quelli sulle Zone Nord, Sud e Ovest, l'approfondimento sulla Zona Est completa il primo ciclo di analisi sulla provincia di Milano.

Il percorso di oltre un anno di lavoro ha portato a successivi miglioramenti e a progressive implementazioni delle analisi sui territori provinciali. In particolare, grazie al prezioso contributo di Nomisma, dal quarto numero i dossier sono stati arricchiti di nuove informazioni relative a: consumo del suolo per le attività produttive, dimensione del mercato e prospettive future, dimensione degli immobili, numero di compravendite e dinamicità del mercato.

Con questa collana, Assolombarda Sportello Immobili d'Impresa e OSMI Borsa Immobiliare vogliono perseguire molteplici obiettivi: 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 orientamento nelle decisioni delle strategie aziendali che riguardano gli investimenti o le valorizzazioni immobiliari; rendere disponibile un nuovo strumento per gli operatori della filiera immobiliare e per le pubbliche amministrazioni che devono decidere come orientare la trasformazione del territorio.

Ciascun numero della collana fornisce un approfondimento sui valori immobiliari di compravendita per il segmento del mercato degli immobili d'impresa contenuti nella rilevazione prezzi degli immobili svolta da Fimaa e 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), suddivisioni riferite alle competenze territoriali di Assolombarda e della Camera di Commercio di Milano.

Milano, 15 aprile 2013

2. EXECUTIVE SUMMARY

IMPRESE DELLA ZONA EST E HABITAT TERRITORIALE

✓ *La presenza della metropolitana e della Statale Padana ha connotato lo sviluppo sociale e produttivo del territorio.*

I 28 comuni della Zona Est sono stati raggruppati in tre ambiti territoriali omogenei che si sviluppano lungo tre assi portanti: Asse Padana, Linea MM e Adda. È nei comuni attraversati dalla metropolitana e dalla Statale Padana che si concentrano popolazione, imprese e addetti della zona, mentre nei comuni dell'Adda le densità risultano più basse e inferiori a quelle medie della Zona.

Le specializzazioni produttive riflettono ancora più marcatamente le specificità degli ambiti territoriali: i comuni dell'Asse Padana vantano una forte specializzazione nel settore dei trasporti e in quello dell'informatica, quelli lungo la linea MM nel settore del commercio e dell'informatica, mentre quelli dell'Adda mostrano una maggiore specializzazione nelle attività di noleggio e di servizi di supporto alle imprese e nel settore manifatturiero.

✓ *Nonostante la crisi economica, dalla dinamica delle attività produttive emerge complessivamente un territorio vitale e in evoluzione.*

Nel quinquennio 2005-2010 le imprese sono complessivamente cresciute e l'occupazione ha tenuto. La variazione del numero delle unità locali e degli addetti nei comuni ha seguito andamenti disomogenei. In alcuni, ad una crescita delle imprese è corrisposta una diminuzione dell'occupazione, mentre in altri parallelamente ad una contrazione del numero delle aziende si è osservato un aumento degli occupati.

Nel complesso, nei comuni della Linea MM e in quelli dell'Adda si è verificata un'espansione della base produttiva, mentre nei comuni dell'Asse Padana si è assistito al calo delle unità locali e al contestuale aumento degli addetti.

✓ *Il prezzo degli immobili, la loro qualità e una dotazione infrastrutturale adeguata alla logistica delle merci e al trasporto delle persone si confermano gli elementi principali nella scelta della localizzazione delle imprese.*

La persistente crisi economica sta influenzando le strategie localizzative e infrastrutturali delle imprese. Tra le priorità delle aziende ci sono sicuramente la ricerca di una razionalizzazione dei costi e un aumento della flessibilità dell'organizzazione interna delle strutture. Di fronte a questi obiettivi, il principale driver del mercato degli immobili d'impresa oggi è rappresentato dal prezzo, seguito dalla qualità degli immobili e dalla presenza d'infrastrutture che permettano un'efficiente logistica delle merci e un adeguato flusso delle persone.

Per quanto riguarda gli uffici, lo stock disponibile è concentrato nei comuni lungo la Linea MM e l'Asse Padana, contraddistinti dalla vicinanza a Milano e più serviti dalle infrastrutture (metropolitana, tangenziale est e nord e vicinanza all'aeroporto di Linate). Tra questi si segnalano i comuni di Segrate, Cernusco sul Naviglio, Melzo e Gorgonzola.

Le stesse osservazioni valgono anche per le disponibilità dei capannoni che si localizzano maggiormente nei comuni di Segrate, Pioltello, Cernusco sul Naviglio, Gorgonzola, Gessate e in alcuni comuni dell'Adda (Inzago, Cassano d'Adda, Trezzo sull'Adda).

Attualmente la Zona Est è interessata da molti interventi infrastrutturali già in cantiere, tra cui TEM, Brebemi, e gran parte della viabilità provinciale che insiste su questo quadrante.

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA NELLA ZONA EST – II SEMESTRE 2012

✓ *Persiste una forte debolezza della domanda, mentre aumentano ancora le quantità offerte. Tiene il mercato degli uffici nei Comuni dell'Adda e quello dei capannoni lungo l'Asse della MM.*

Il mercato immobiliare della Zona Est, in linea con quanto accade a livello nazionale, presenta una forte debolezza della domanda che coinvolge tutti i settori, ma in modo più problematico il comparto degli immobili d'impresa.

Le aspettative a breve non lasciano ancora intravedere significativi miglioramenti. Permangono i problemi noti oramai da tempo: difficoltà di accesso al credito, blocco dei processi di investimento, sovrabbondanza di offerta di immobili, spesso datati e di scarsa qualità.

Il comparto degli uffici nel periodo 2006-2011 mostra una progressiva contrazione del numero delle transazioni (NTN)¹ con alcune differenziazioni nei tre comparti. Nei comuni dell'Asse Padana le transazioni sono diminuite significativamente nel 2008 per poi stabilizzarsi negli ultimi tre anni; in quelli della Linea MM, alla prima riduzione significativa delle NTN del 2007 segue una certa stabilità tra il 2008 e il 2010, ma dimezzano nel 2011; infine, nei comuni dell'Adda si rileva una sostanziale tenuta.

L'intensità del mercato degli uffici, misurata dall'IMI², nel 2011 è stata pari a 3,9%, in calo di 1,3 punti percentuali rispetto al 2010 e leggermente al di sopra del dato medio provinciale (3,7%).

In linea con la variazione del numero di transazioni, il peggioramento più significativo dell'IMI è stato registrato nei comuni lungo la Linea MM, che a fronte di un valore medio dell'8,3% nel periodo 2006-

¹ Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. E' un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

² Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

2011 si attesta al 2% del 2011. Negli altri due ambiti territoriali i divari tra gli indici del 2011 e quelli medi dei sei anni considerati sono risultati più contenuti: l'Asse Padana ha registrato un valore medio pari al 5,5% rispetto al 3,1% del 2011; nei comuni dell'Adda il valore medio del periodo 2006-2011 e il dato del 2011 sono risultati quasi uguali e pari a 6,9% e 6%.

Anche la situazione del *comparto dei capannoni* mostra notevoli criticità. Complessivamente la diminuzione degli scambi di Capannoni Industriali nella Zona Est avvenuta tra il 2010 e il 2011 è stata piuttosto significativa e in progressivo peggioramento dal 2006. Rispetto ai picchi massimi raggiunti negli anni 2006/2007, tutti gli ambiti territoriali hanno subito una riduzione dei volumi compravenduti: nei comuni dell'Asse Padana e dell'Adda la flessione delle transazioni è stata più marcata.

La "rotazione" dello stock di capannoni (IMI) nella Zona Est nel 2011 ha mostrato una maggiore tenuta rispetto alla media provinciale, risultato determinato soprattutto dal mercato dell'Adda dove nel 2011 l'indice è cresciuto di 1,3 punti rispetto al 2010 (8,2%).

✓ *Nel 2012 continua la contrazione dei valori immobiliari degli uffici, in linea con l'andamento della provincia. Prezzi più elevati per gli uffici nei comuni lungo la Linea MM.*

Nel secondo semestre 2012 i prezzi degli uffici in zone centrali e periferiche, confrontati con lo scorso anno, sono diminuiti rispettivamente del 2,8% e del 2,6%. Ma negli ultimi 5 anni la loro flessione supera il 14% per entrambi i mercati.

Il valore di mercato degli uffici nelle aree centrali dei comuni della Zona Est è in media di 1.322 €/mq, quotazione inferiore alla media provinciale (1.532 €/mq).

L'analisi dei tre ambiti territoriali di cui si compone la Zona evidenzia che i prezzi più alti degli uffici con localizzazione centrale sono stati rilevati nei comuni lungo la Linea MM (1.475 €/mq), seguiti da quelli dell'Asse Padana (1.336 €/mq) e da quelli dell'Adda (1.202 €/mq).

Il prezzo medio degli uffici localizzati nelle aree periferiche è pari a 1.190 €/mq; anche in questo caso inferiore alla quotazione media provinciale (1.288 €/mq).

I prezzi medi più elevati degli uffici con localizzazione periferica si trovano nei comuni della Linea MM (1.294 €/mq), seguiti da quelli dell'Asse Padana (1.200 €/mq) e da quelli dell'Adda (1.109 €/mq).

✓ *Complessivamente nella Zona Est i prezzi dei capannoni/opifici mostrano una tenuta nell'ultimo anno. Valori superiori alla media provinciale in tutti gli ambiti territoriali tranne nei comuni dell'Adda.*

Contrariamente a quanto è stato osservato per il mercato degli uffici, nel II semestre del 2012 i prezzi dei capannoni/opifici, nuovi e vecchi, sono risultati quasi stabili sui valori del 2011.

Nella seconda metà del 2012, i prezzi dei capannoni/opifici nuovi sono lievemente diminuiti: 0,5% rispetto allo scorso anno, 0,9% rispetto a 5 anni prima; i prezzi dei capannoni/opifici vecchi sono risultati stabili rispetto allo scorso anno e sono diminuiti dell'1,2% rispetto agli ultimi 5 anni.

Il prezzo medio di un capannone/opificio nuovo ubicato nei comuni della Zona Est è di 885 €/mq, di poco superiore al prezzo medio provinciale.

Nella Zona Est i valori più elevati dei capannoni/opifici nuovi si trovano nell'Asse Padana (918 €/mq) e lungo la Linea MM (913 €/mq).

Il prezzo medio di un capannone/opificio vecchio è pari a 704 €/mq, di poco superiore al valore provinciale (615 €/mq).

Gli ambiti territoriali della Zona caratterizzati da prezzi più alti sono ancora i comuni della Linea MM (738 €/mq) e dell'Asse Padana (714 €/mq).

✓ *La previsione è di una diminuzione dei prezzi degli uffici fino al 2014, mentre per i capannoni industriali le contrazioni proseguono fino al 2015.*

I prezzi del mercato degli uffici in Provincia di Milano (escluso il Capoluogo), dopo il lieve aumento del 2012, sono previsti ancora in flessione fino al 2014 per poi attestarsi su variazioni prossime allo zero nel 2015 (ultimo anno di previsione).

Nel mercato dei capannoni, invece, le stime dei prezzi in provincia di Milano permangono negative fino al 2015, anche se la flessione sembra rallentare nell'ultimo anno della previsione.

Provincia di Milano – Previsioni dei prezzi medi di uffici e capannoni industriali³ (variazioni % annuali)

	2012	2013	2014	2015
Prezzo medio di uffici – Resto della Provincia di Milano	0,8	-2,0	-1,5	0,2
Prezzo medio di capannoni industriali – Provincia di Milano	-3,1	-5,4	-4,0	-1,9

Fonte: Nomisma

³ Nella tabella le previsioni dei prezzi degli uffici si riferiscono alla provincia di Milano escluso il capoluogo, mentre quelli dei capannoni industriali riguardano l'intera provincia. Dato che la maggior parte delle transazioni di capannoni industriali avvengono fuori dal comune di Milano, le previsioni relative a questi prezzi possono essere considerate, con buona approssimazione, riferibili ai valori provinciali escluso Milano.

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

Le analisi afferenti i prezzi 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 comuni⁴ 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 F.I.M.A.A. 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 e 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.

⁴ Sono esclusi dalla rilevazione 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 comuni della Zona Est della Provincia di Milano. **I dati presentati sono estratti dalla *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n°42*, riferita al II semestre 2012.**

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 commerciali⁵ - 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. 75.

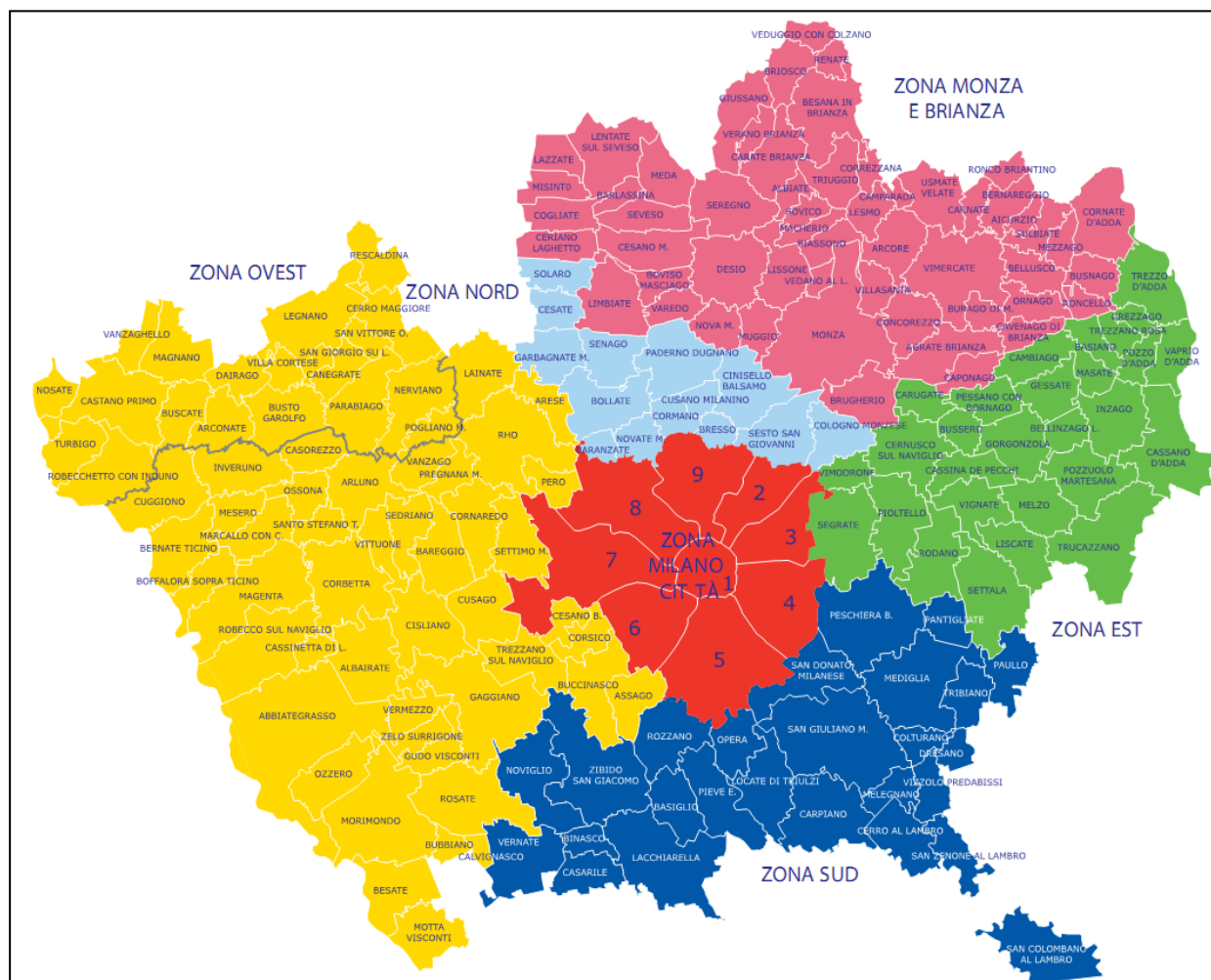
Destinazione d'uso	Categoria catastale
Uffici	A/10
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	D/1-D/7
Capannoni/opifici vecchi	D/1-D/7

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 Est. All'interno di ogni comune è stata 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 centrali dei comuni della Provincia di Milano.

⁵ In funzione della specifica tipologia immobiliare sono individuabili diverse modalità per la determinazione della superficie commerciale.

Le analisi sulla struttura delle attività produttive e del mercato immobiliare saranno di volta in volta presentate nei dossier con differenti modalità a seconda della disponibilità di aggiornamenti. In futuro, le informazioni strutturali non aggiornabili con una periodicità ravvicinata verranno rese disponibili in tabelle in una appendice statistica.

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 sono⁶:

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

⁶ A queste si aggiunge la Zona Monza e Brianza che corrisponde all'omonima provincia di recente istituzione.

La Zona Est, costituita da 28 comuni, è stata suddivisa in tre ambiti territoriali che si caratterizzano per la presenza di comuni relativamente omogenei sotto il profilo dei tessuti economico-produttivi e dei mercati immobiliari.

Mappa 2 – Suddivisione della Zona Est in ambiti territoriali



Fonte: Assolombarda

Sono state così identificate le seguenti aggregazioni territoriali:

- 1) **ASSE PADANA**, che comprende: Liscate, Melzo, Pioltello, Rodano, Segrate, Settala, Vignate.
- 2) **LINEA METROPOLITANA MILANESE (MM)**, che comprende: Bussero, Cambiago, Carugate, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Gessate, Gorgonzola, Pessano con Bornago, Vimodrone.
- 3) **ADDA**, che comprende: Basiglio, Bellinzago Lombardo, Cassano d'Adda, Grezzago, Inzago, Masate, Pozzo d'Adda, Pozzuolo Martesana, Trezzano Rosa, Trezzo sull'Adda, Truccazzano, Vaprio d'Adda.

5. QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE DELLA ZONA EST DELLA PROVINCIA DI MILANO

La Zona Est comprende 28 comuni della provincia di Milano e si estende su una superficie di oltre 265 Km² confinante con il Comune di Milano, le Zone Nord e Sud della Provincia e le Province di Monza e Brianza, Bergamo, Cremona e Lodi.

La presenza di due importanti infrastrutture per la mobilità di merci e persone - Linea 2 della Metropolitana Milanese e statale 11 Padana Superiore - ha favorito la crescita di un tessuto economico e produttivo strutturato e ben integrato lungo le due direttrici.

Facendo leva proprio su queste specificità, nelle analisi del dossier la Zona è stata quindi suddivisa in tre ambiti territoriali omogenei: Asse Padana, Linea MM e Adda.

Nella Zona Est la concentrazione di aziende e di occupati è più bassa della media provinciale: per ogni chilometro quadrato operano 92 imprese e 494 addetti, contro le 206 imprese e i 916 addetti dell'intera provincia – Tavola 2.

L'impatto sul territorio della presenza della metropolitana e della Statale Padana è molto evidente dalle analisi sui singoli ambiti territoriali:

- i comuni attraversati dalla metropolitana hanno una densità di popolazione, imprese e addetti rilevante e superiore alla media della zona;
- in quelli attraversati dalla Statale Padana la concentrazione di imprese e addetti è in linea con i valori medi della Zona;
- nei comuni dell'Adda le densità risultano più basse e inferiori a quelle medie della Zona.

La vocazione agricola del territorio è rappresentata dalla presenza di 537 aziende agricole che occupano una superficie di 11.221 ettari, vale a dire il 43,4% della superficie territoriale della Zona Est⁷. Le aziende agricole rappresentano, inoltre, l'1,6% della struttura produttiva dell'intero territorio.

⁷ Nell'ambito Adda non sono presenti i dati dei Comuni di Bellinzago Lombardo e Grezzago a causa di dati incongruenti tra i valori della superficie agricola ricavati dal censimento e i valori della superficie totale comunale.

Tavola 1- Struttura produttiva del settore agricolo¹, anno 2010

Ambito territoriale	Numero di aziende agricole	Superficie agricola utilizzata (Ha)	Superficie agricola totale (Ha)	% di superficie agricola utilizzata su superficie territoriale	% di aziende agricole sul totale unità locali
Asse Padana	111	3.980	4.249	44,9%	1,1%
Linea MM	169	2.306	2.422	33,9%	1,2%
Adda	257	4.936	5.444	48,5%	4,4%
Totale	537	11.221	12.115	43,4%	1,6%

¹ Nell'ambito Adda non sono presenti i dati dei Comuni di Bellinzago Lombardo e Grezzago a causa di dati incongruenti tra i valori della superficie agricola ricavati dal censimento e i valori della superficie totale comunale.

Fonte: Nomisma su dati Istat, Censimento Agricoltura, anno 2010

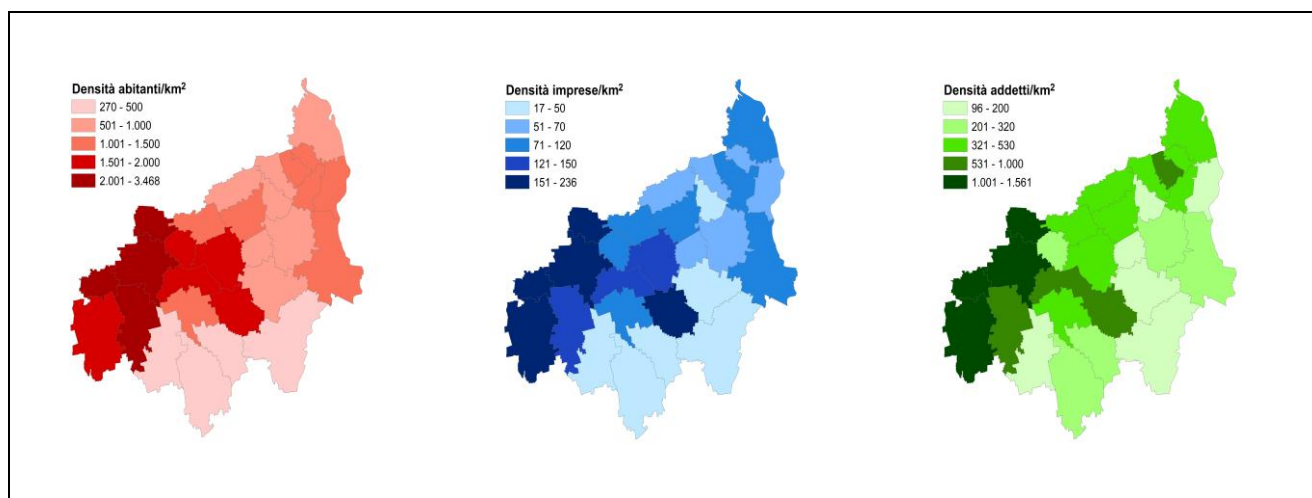
Il grafico successivo dimensiona il sistema produttivo di beni e servizi e la popolazione residente in rapporto alla superficie territoriale dei 3 ambiti individuati.

Tavola 2 – Popolazione e densità produttive della Zona Est

Ambito territoriale	Superficie (km ²)	Popolazione Residente	Densità popolazione/km ²	Densità imprese/km ²	Densità addetti/km ²
Zona Est	265,4	329.808	1.242,7	92,2	493,6
Provincia Milano	1.578,9	3.156.694	1.999,3	205,6	916,1
Asse Padana	88,6	114.280	1.290,1	97,0	613,8
Linea MM	68,1	127.943	1.879,9	143,3	740,2
Parco Adda	108,8	87.585	805,3	56,3	241,5

Fonte: Assolombarda su dati Istat, popolazione 2010, imprese e addetti 2010

Dalla concentrazione delle aree più scure sulle mappe che seguono si osserva molto chiaramente che lo sviluppo della Zona avviene intorno alle due principali infrastrutture e lungo i confini delle province di Monza e Brianza e di Bergamo.

Mappa 3 – Densità per km² della popolazione, delle imprese e degli addetti nella Zona Est

Fonte: Assolombarda su dati Istat

Nella Zona hanno sede oltre 24 mila imprese che operano nei diversi settori industriali e di servizi: al comparto industriale (12% delle unità locali) si affianca la presenza significativa dei servizi professionali e tecnici alle imprese (14%), e un numero elevato di unità commerciali (23%).

Gli oltre 262 mila addetti, invece, sono occupati prevalentemente nel settore industriale e in quello commerciale (Tavola 3 e Grafico 1).

Il comparto manifatturiero, presente con quasi 3 mila unità locali e oltre 34 mila addetti, è concentrato in particolare nei settori della meccanica e dell'elettronica (Tavola 4 e Grafico 2).

Tavola 3 – Unità Locali e addetti per settore di attività, 2010

	Valori assoluti	
	Unità locali	Addetti
Attività estrattive	8	28
Attività manifatturiera	2.813	34.083
Energia	20	246
Acqua, reti fognarie	55	638
Costruzioni	2.876	8.838
Commercio	5.663	31.301
Trasporto e magazzinaggio	1.455	14.719
Servizi di alloggio e di ristorazione	1.045	3.918
Servizi di informazione e comunicazione	921	9.549
Attività finanziarie e assicurative	618	2.719
Attività immobiliari	1.399	2.104
Attività professionali, scientifiche e tecniche	3.368	6.952
Noleggio, agenzie di viaggio	1.227	9.422
Istruzione	176	367
Sanità e assistenza sociale	1.516	3.274
Attività artistiche sportive, di intrattenimento	310	580
Altri servizi	991	2.270
Totale attività	24.461	131.008

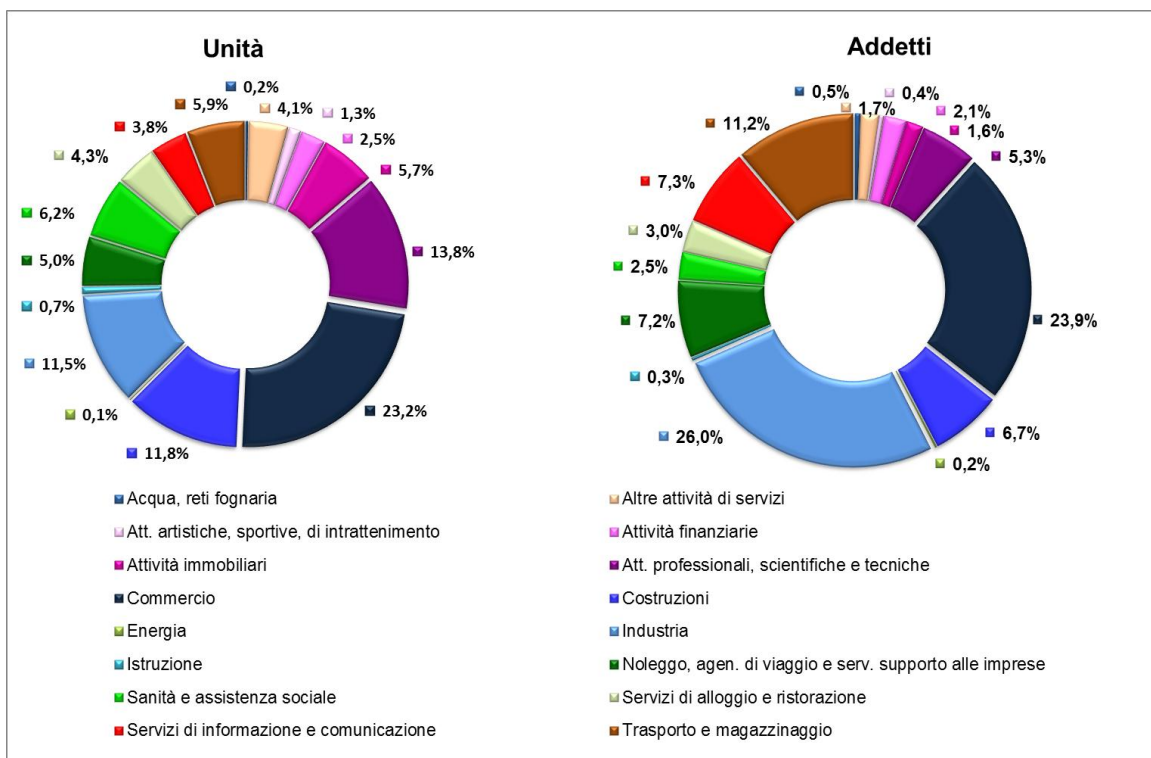
Fonte: Assolombarda su dati Istat, Archivi Asia

Tavola 4 – Unità Locali e addetti nel comparto manifatturiero, 2010

	Valori assoluti	
	Unità locali	Addetti
Alimentare	151	1.721
Carta, stampa	247	3.270
Chimica	67	1.857
Elettronica	330	4.680
Farmaceutica	26	3.484
Gomma, plastica	162	2.169
Legno, arredamento	166	799
Meccanica	955	11.952
Metallurgia	33	524
Tessile, moda, abbigliamento	149	1.186
Riparazione, manutenzione e installazione	314	1.340
Altro manifatturiero	213	1.101
Totale manifatturiera	2.813	34.083

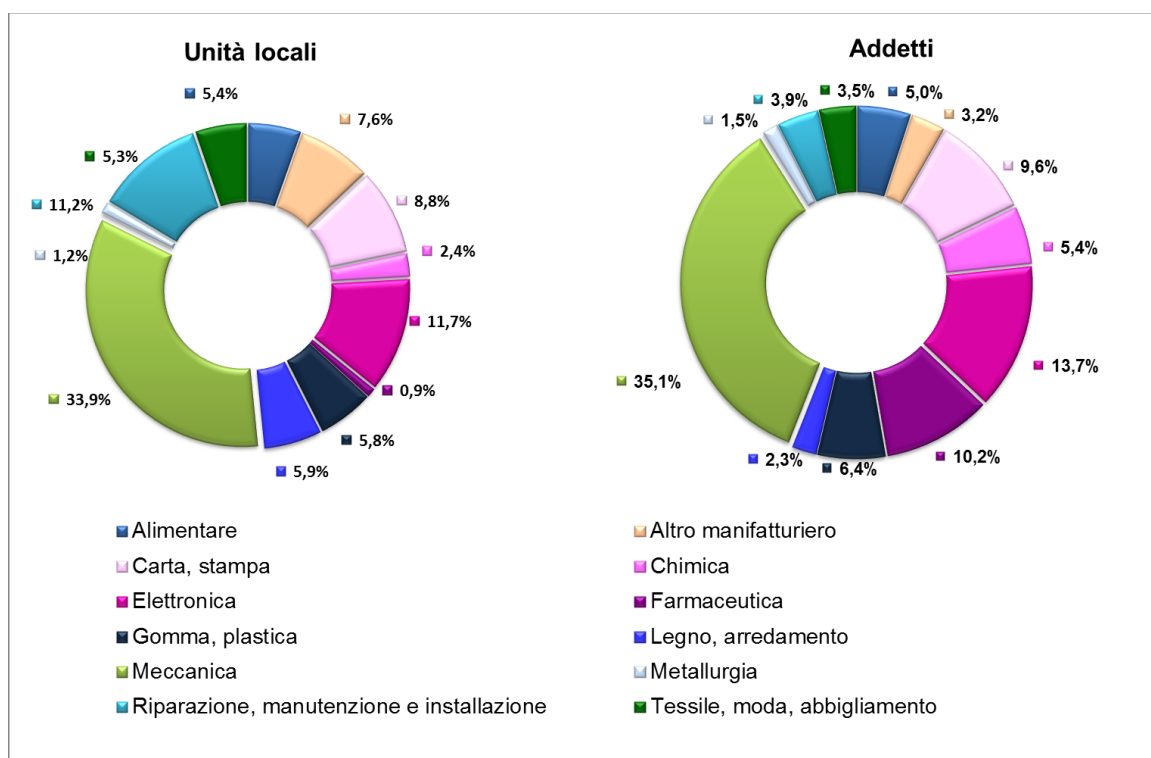
Fonte: Assolombarda su dati Istat, Archivi Asia

Grafico 1 – Composizione % delle unità locali e degli addetti per settore di attività, 2010



Fonte: Assolombarda su dati Istat, Archivi Asia

Grafico 2 – Composizione % delle unità locali e degli addetti nel comparto manifatturiero, 2010



Fonte: Istat, Archivi Asia

La specializzazione produttiva dei territori

Oltre alla composizione della struttura produttiva dei singoli territori si ritiene utile fornire un'indicazione circa la loro specializzazione rispetto all'insieme delle imprese operanti nella provincia di Milano.

Con questa finalità è stato costruito l'indice di specializzazione della Zona Est e degli ambiti territoriali rispetto alla provincia, escluso il territorio comunale di Milano. Tale indice misura il peso dei diversi settori produttivi della singola zona rispetto al contesto provinciale, in termini di numero di addetti. Se il coefficiente è uguale a 1, il settore avrà una concentrazione locale uguale a quella provinciale, mentre valori maggiori o minori dell'unità evidenziano concentrazioni maggiori (specializzazioni) o minori (despecializzazioni) rispetto al livello medio provinciale.

Nel suo insieme la Zona Est presenta una specializzazione produttiva nei settori trasporto e magazzinaggio, commercio e informatica.

La presenza di importanti nodi infrastrutturali di trasporto pubblico su ferro e quindi la buona capacità attrattiva del territorio in termini di spostamenti, hanno favorito il sorgere di insediamenti ed attività legate alla logistica e alla movimentazione merci. In particolare la specializzazione industriale della Zona Est è fortemente influenzata dai comuni dell'Asse Padana, in particolare dai comuni di Rodano, Segrate e Liscate, dove gli indici presentano valori compresi tra 2,7 e 3,8 nel settore dei trasporti. L'altra eccellenza, in termini di diffusione, è il commercio per il quale si distinguono i comuni di Carugate (nell'ambito territoriale Linea MM), di Basiano e Bellinzago Lombardo (nell'ambito territoriale Adda).

La connotazione produttiva della Zona Est è, inoltre, determinata dalla significativa concentrazione di attività informatiche e ad essa connesse che si riscontra nei comuni di Segrate e di Cassina de' Pecchi (Linea MM).

Da segnalare, infine, la buona presenza di servizi alle imprese nell'ambito Adda dove si concentrano 3 dei Poli attrattori della provincia di Milano: Cassano d'Adda, Trezzo sull'Adda e Vaprio d'Adda.

Tavola 5 – Indice di specializzazione produttiva dei territori della zona ovest di Milano, anno 2010
(rispetto alla struttura produttiva della Provincia di Milano escluso il Capoluogo)

	Attività industriali, commerciali e di trasporto			
	Attività Manifatturiere	Costruzioni	Commercio ingrosso e dettaglio Riparazione auto e moto	Trasporto e magazzinaggio
Asse Padana	0,89	0,64	0,93	2,60
Linea MM	0,93	0,73	1,50	0,65
Adda	1,25	1,02	0,79	0,96
Totale Zona Est	0,98	0,75	1,12	1,52
Totale Provincia	1,0	1,0	1,0	1,0

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

	Altre attività terziarie				
	Informatica e attività connesse	Attività finanziarie ed assicurative	Attività immobiliari	Attività di servizi alle imprese e consulenze	Attività di noleggio, agenzie viaggio e supporto alle imprese
Asse Padana	1,98	0,85	0,75	0,90	0,64
Linea MM	1,37	0,73	1,00	1,02	1,09
Adda	0,29	0,76	1,13	0,98	1,75
Totale Zona Est	1,41	0,78	0,92	0,96	1,04
Totale Provincia	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

I singoli ambiti territoriali hanno, perciò, connotazioni diverse che si possono così sintetizzare:

- nell'Asse Padana è significativa la presenza di attività legate alla logistica, relativamente al settore industriale, mentre nel terziario sono le attività informatiche a prevalere;

- nell'ambito della Linea Metropolitana Milanese sono diffuse le attività del commercio e i servizi legati all'informatica;
- lungo l'asse dell'Adda è elevata la presenza di attività manifatturiere, mentre nei servizi sono le attività di supporto alle imprese e quelle immobiliari a connotare la specializzazione produttiva di questo ambito.

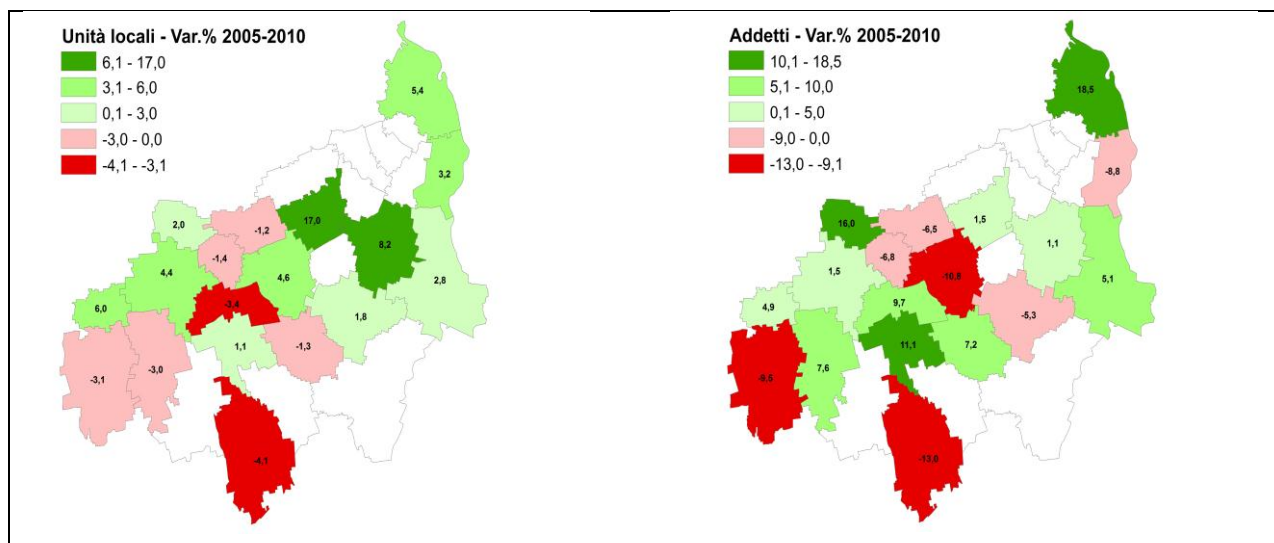
Evoluzione della struttura produttiva nel periodo 2005-2010⁸

L'arco temporale preso in esame consente di osservare solo il periodo iniziale della crisi (che include il picco negativo del 2009), tuttavia le elaborazioni - Mappa 4 - danno un'interessante immagine su come il territorio si stava già muovendo, trasformando e preparando alle nuove esigenze dei mercati.

Negli anni considerati emerge un quadro complessivamente positivo: sono cresciute le imprese e ha tenuto l'occupazione.

In 8 comuni su 17 sono aumentati tanto il numero delle unità locali quanto quello degli addetti, in 4 sono diminuiti entrambi; nei rimanenti comuni, invece, si sono registrati trend opposti.

Mappa 4 – Variazione % delle unità locali e degli addetti nei comuni con più di 5.000 abitanti, 2005-2010



Fonte: Istat, Archivi Asia

Dall'analisi delle statistiche sull'evoluzione delle unità locali e degli addetti nel periodo 2005-2010 è stato, quindi, possibile caratterizzare i territori in relazione al tipo di trasformazione produttiva intervenuta (Tavola 6).

⁸ Il quadro sulla dinamica delle attività economiche dal 2005 al 2010 è relativa ai comuni con più di 5 mila abitanti, in quanto l'Archivio Asia dell'Istat negli anni passati ha diffuso i dati temporali solo per questa tipologia di aggregato.

Tavola 6 – Tipizzazione dei territori in base all’evoluzione delle unità locali e degli addetti negli anni 2005-2010

	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio, Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Asse Padana	Contrazione	Contrazione <i>labour hoarding</i>	Espansione	Contrazione	Contrazione <i>labour hoarding</i>
Linea MM	Contrazione	Contrazione <i>labour hoarding</i>	Espansione	Espansione	Espansione
Adda	Contrazione	Espansione	Espansione	Espansione	Espansione

Legenda: Contrazione = calano UL e Addetti; Espansione = crescono UL e Addetti; Espansione *labour saving*= crescono UL e calano gli Addetti; Contrazione *Labour harding* = calano le UL e crescono gli Addetti.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

Il settore che ha contribuito all’espansione del sistema produttivo della Zona Est è quello commerciale (intendendo le attività del commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, alloggio e ristorazione), strettamente legato alla buona dotazione di infrastrutture per la mobilità e alla presenza sul territorio di importanti insediamenti per la logistica e la movimentazione merci.

Il settore dei servizi è risultato essere in espansione nei due ambiti territoriali della Linea MM e dell’Adda; le attività industriali in senso stretto sono ovunque in contrazione, sia nelle unità locali che nel numero di addetti, mentre le costruzioni risultano in crescita solo nella zona dell’Adda.

A livello di ambito territoriale si è registrata un’espansione della base produttiva sui territori della Linea MM e dell’Adda; nell’Asse Padana si è assistito, invece, a un calo delle unità locali e un contestuale aumento degli addetti. Per qualche comune si possono tuttavia osservare dinamiche in contro tendenza: ad esempio Segrate, che rappresenta il più importante mercato del lavoro dell’Asse Padana, registra una contrazione sia degli addetti sia delle unità produttive. Altre eccezioni a livello comunale, in particolare con riferimento ai Comuni centrali degli ambiti territoriali, sono riportate nello schema 1.

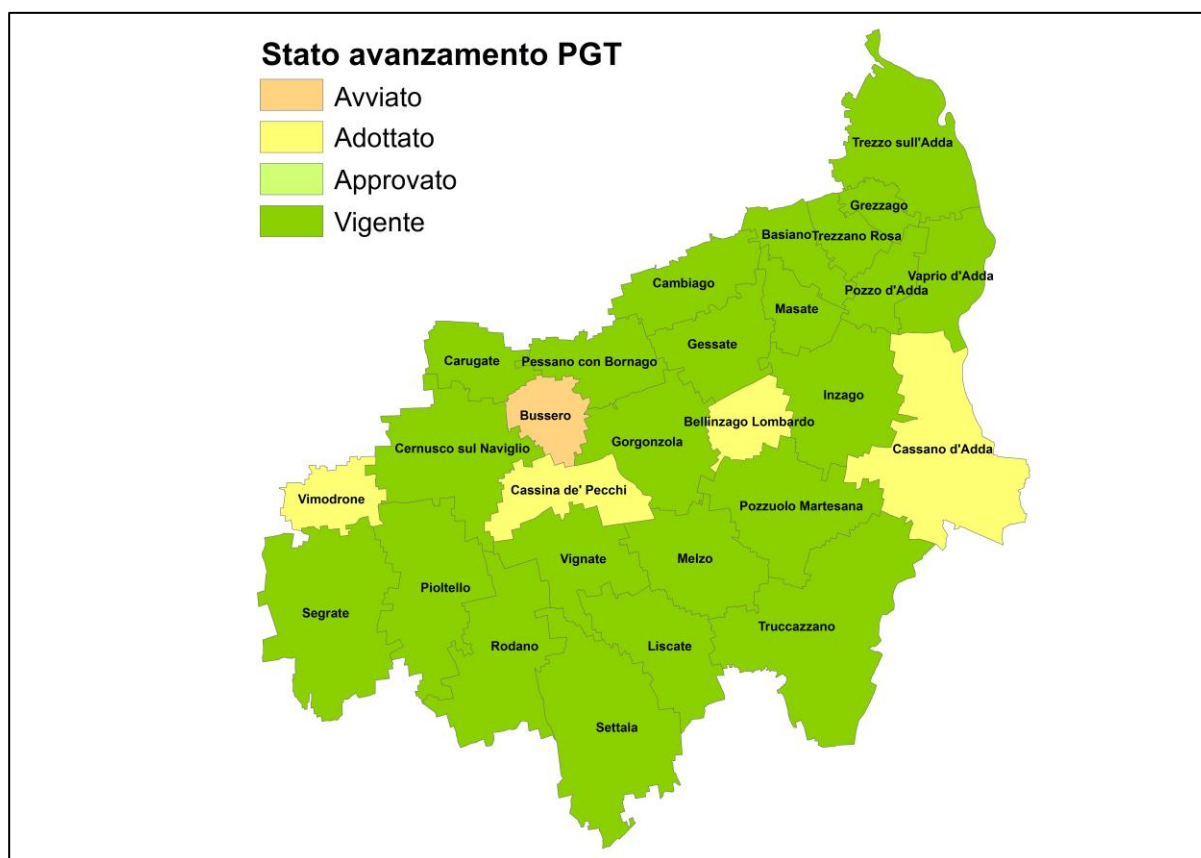
Schema 1 - Struttura produttiva nel complesso		
	SINTESI PER MACROAREA	SPECIFICITÀ DEI COMUNI CENTRALI
Asse Padana	Contrazione <i>labour hoarding</i>	Fanno eccezione i mercati di Segrate e Settala , in contrazione. In particolare il mercato di Segrate è centrale nell'ambito con le sue 3.272 UL e 25.154 addetti.
Linea MM	Espansione	Cernusco , mercato centrale, è allineato all'ambito. Fanno eccezione Gorgonzola in espansione <i>labor saving</i> , Pessano con Bornago in contrazione e Cassina de' Pecchi in contrazione <i>labour hoarding</i> .
Adda	Espansione	I due mercati centrali di Cassano d'Adda e Trezzo sull'Adda sono allineati all'ambito. Tra gli altri fanno eccezione Pozzuolo Martesana in contrazione e Vaprio d'Adda in espansione <i>labour saving</i> .

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

5.1. Gli strumenti urbanistici

Di seguito viene fornito il punto della situazione sui Piani di Governo del Territorio (PGT) dei comuni della Zona Ovest. Il PGT è lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005 per indirizzare e regolare il governo del territorio comunale, sostituendo, così, il Piano Regolatore Generale. Al 28 marzo dei 28 comuni della Zona Est 23 (l'82%) hanno concluso l'iter di approvazione del PGT.

Mappa 5 – Stato dei PGT nella Zona Est al 19 marzo 2013



Fonte: Assolombarda

5.2. Il consumo di suolo per attività produttive

Attraverso le informazioni ricavabili dal Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) è stato possibile valutare il consumo di suolo per destinazioni d'uso e stato di attuazione nei diversi ambiti territoriali e le previsioni di espansione, contenute nei piani urbanistici dei comuni alla data del settembre 2008.

Dall'analisi dei dati emerge che la dimensione totale dello spazio occupato da insediamenti produttivi consolidati nell'intera Zona Est interessa circa il 6% della superficie territoriale complessiva, mentre solo l'1% è destinato dagli strumenti urbanistici all'espansione.

Se invece si fa riferimento alla sola superficie urbanizzata, la quota di questa occupata da insediamenti produttivi consolidati è pari all'11,5%, cui si aggiunge un 1,8% come previsione di espansione.

Dal 2008 a oggi la quasi totalità dei comuni ha sostituito i Piani regolatori generali (PRG) con i Piani di governo del territorio (PGT), i dati riportati sono comunque significativi in quanto già nell'ultima tornata di PRG la percentuale di consumo di suolo prevista per l'espansione degli ambiti produttivi era, come si vede, irrisoria rispetto all'estensione di quelli consolidati. Nel 2008 ha avuto inizio anche la crisi economica ancora in corso, evento che ha posto un ulteriore freno alla previsione di nuovi ambiti produttivi nei PGT, segnati, invece, dal tema della riconversione di aree produttive dismesse

Tavola 7 – Superfici a destinazione produttiva per stato di attuazione (mq)

Ambito territoriale	Consolidato ⁹	Espansione ¹⁰
Asse Padana	7.665.960	981.455
Linea MM	4.714.257	752.507
Adda	3.777.592	847.973
Totale Zona Est	16.157.809	2.581.935

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MISURC, 2008

⁹ Consolidato: comprende le parti di territorio in cui non sono consentiti interventi rilevanti di modifica dello stato di fatto.

¹⁰ Espansione: riguarda parti di territorio che sono espressamente riservate dallo strumento urbanistico allo sviluppo degli insediamenti urbani e che, dunque, risultano inedificate al momento della definizione dello stesso strumento urbanistico.

Tavola 8 – Densità delle superfici a destinazione produttiva per stato di attuazione (m²/Km²)

Ambito territoriale	Consolidato	Espansione
Asse Padana	86.611	11.089
Linea MM	69.836	11.148
Adda	34.770	7.805
Totale Zona Est	61.051	9.756

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MISURC, 2008

Tavola 9 – Densità delle superfici a destinazione produttiva per stato di attuazione (% sul totale della superficie territoriale)

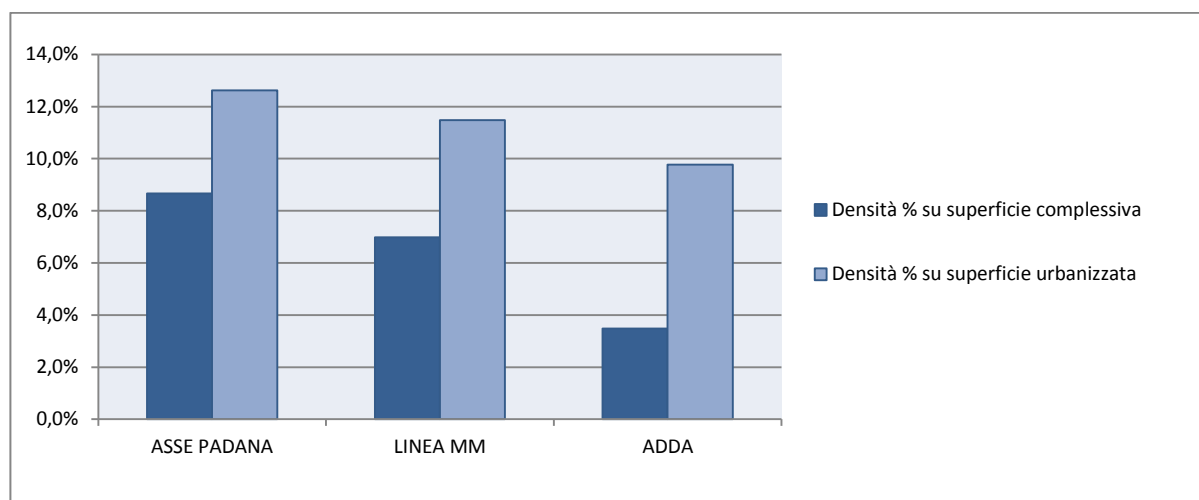
Ambito territoriale	Consolidato	Espansione
Asse Padana	8,7%	1,1%
Linea MM	7,0%	1,1%
Adda	3,5%	0,8%
Totale Zona Est	6,1%	1,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MISURC, 2008

In valore assoluto, la maggiore utilizzazione di suolo ad uso produttivo consolidato rispetto alla Zona Est nel suo complesso è localizzata nei comuni dell'Asse Padana che, con oltre 7.665.000 mq di superficie consolidata, rappresenta circa il 47% dell'intera zona. Seguono i comuni della Linea MM con oltre 4.714.000 mq (29%) e dell'Adda (23%).

Come appare evidente dal Grafico 3, l'utilizzazione del suolo a fini industriali all'interno dei singoli ambiti territoriali è maggiore nell'Asse Padana e nella Linea MM presentano, rispettivamente, densità percentuali del 9,7% e 7%, che salgono al 12,6% e al 11,5% se si considera la sola superficie urbanizzata escludendo, quindi, le superfici destinate all'agricoltura, di limitato rilievo in questi due ambiti. Nei comuni dell'Adda, invece, incide la vocazione agricola: la densità delle aree produttive rispetto al territorio nel suo complesso è pari a 3,5% e passa al 9,8% considerando il solo territorio urbanizzato.

Grafico 3 – Zona Est. Densità percentuale aree produttive rispetto alla superficie complessiva e alla superficie urbanizzata (%)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MISURC, 2008

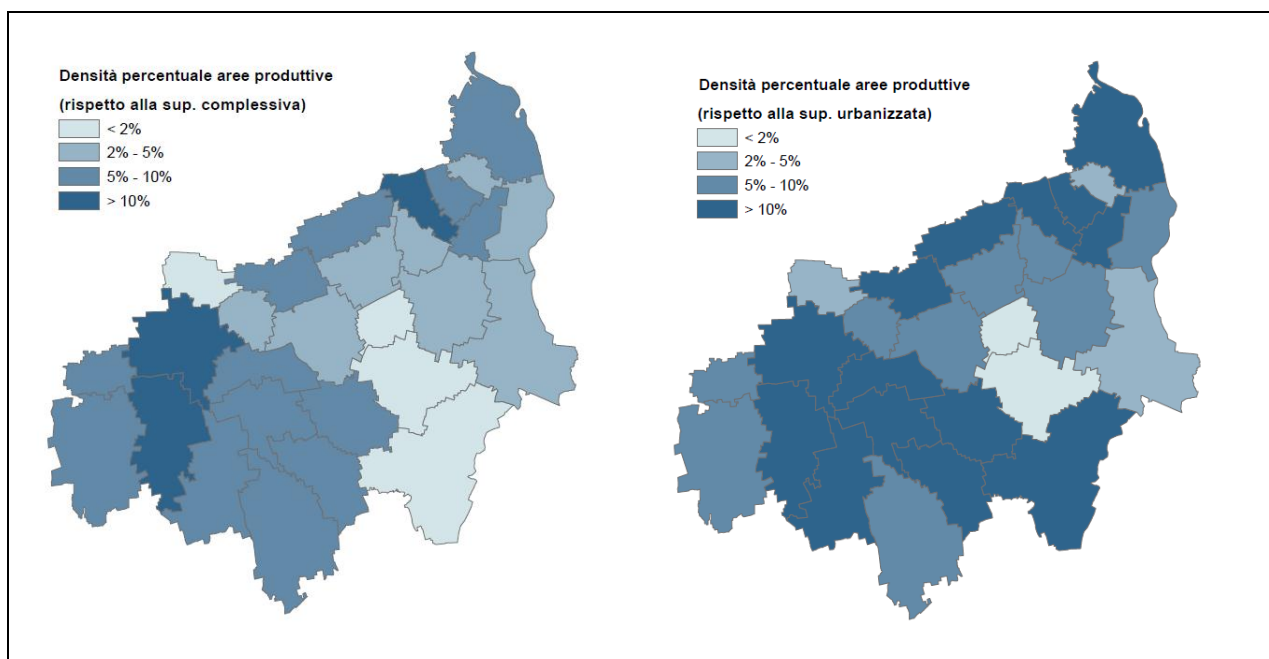
L'analisi della densità delle superfici produttive rispetto alla superficie complessiva dei singoli comuni (vedi figura a sinistra della Mappa 6) evidenzia una certa omogeneità dell'indice nei comuni dell'Asse Padana, quasi tutti con percentuali di consumo del suolo tra il 5% e il 10%, e una concentrazione intorno al 9%; all'interno degli altri ambiti territoriali si riscontra una maggiore varietà di indici di utilizzazione del suolo ma più contenuti, specie in quelli più lontani dal comune Capoluogo.

In particolare si evidenzia che:

- ✓ solo 3 comuni hanno densità di consumo di suolo per aree produttive superiori al 10% (Cernusco sul Naviglio, Basiano e Pioltello) e comunque inferiori al 13%;
- ✓ 12 comuni, di cui 8 dell'Adda e 4 della Linea MM hanno indici inferiori al 5%;
- ✓ 13 comuni mostrano densità comprese tra il 5% e il 10%.

La geografia del consumo di suolo appare, invece, estremamente più articolata se si considerano solo le superfici urbanizzate, con indici di occupazione del suolo per funzioni produttive che superano il 20% nei piccoli comuni di Basiano e Pozzo d'Adda, nell'Adda, e nei comuni di Liscate e Vignate, nell'Asse Padana.

Mappa 6 – Zona Est. Densità percentuale aree produttive rispetto alla superficie complessiva e alla superficie urbanizzata



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Misurc, 2008

Le aree industriali dismesse

La Legge Regionale n. 1 del 2/2/2007 - Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia - disciplina all'art. 7 il "Recupero delle aree industriali dismesse" che vengono identificate nelle aree:

- a) che comprendano superficie coperta superiore a duemila metri quadrati;
- b) nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre il cinquanta per cento delle superfici coperte nelle aree di cui alla lettera a), si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni¹¹.

Tra il 2007 e il 2008 la Regione Lombardia ha realizzato un accordo con Ance e Assimpredil per costruire una banca dati geografica delle aree dismesse ed un gruppo di lavoro interdirezionale che nel 2008 ha consegnato il 1° Censimento Aree Dismesse effettuato per le Province di Milano, Monza e Brianza e Lodi.

Nonostante la crisi, dal 2008 ad oggi le aree di recente dismissione sono mediamente di dimensioni tali da non variare significativamente i dati del censimento 2008.

Nei comuni della Zona Est della Provincia di Milano le aree industriali considerate dismesse secondo i criteri della L.R. 1/2007, sono 8 e occupano una superficie fondiaria complessiva di circa 1.117.000 mq, di cui l'86% ricadente nei comuni dell'Asse Padana.

L'area più estesa è quella rappresentata dall'ex Dogana di Segrate, che con 580.000 mq di superficie fondiaria rappresenta circa il 53% del totale delle aree industriali dismesse dell'intera Zona Est. Sull'area dell'ex Dogana è previsto un progetto di riqualificazione denominato Westfield Milan, che prevede la realizzazione di un grande shopping center di circa 170.000 mq. L'intervento, il cui inizio lavori era stato annunciato per il 2012, è ancora fermo per problemi giudiziari collegati alla complessa opera di bonifica del suolo che deve essere realizzata dalla società proprietaria dei terreni.

Situazione analoga per i terreni dell'area ex Sisas (oltre 300.000 mq di superficie fondiaria suddivisi tra i comuni di Pioltello e Rodano), al centro di un procedimento legale a causa dei problemi legati allo svolgimento delle operazioni di bonifica, che a oggi non risultano ancora concluse. L'area risulta essere l'unica già in gran parte ridestinata a funzione produttiva.

¹¹Secondo la Normativa, il Comune competente, accertata la sussistenza di determinate condizioni invita la proprietà a presentare una proposta di riutilizzo dell'area; in caso di mancata presentazione della proposta o proposta non conforme, previa diffida, il Comune può acquisire nuove proposte mediante procedura pubblica.

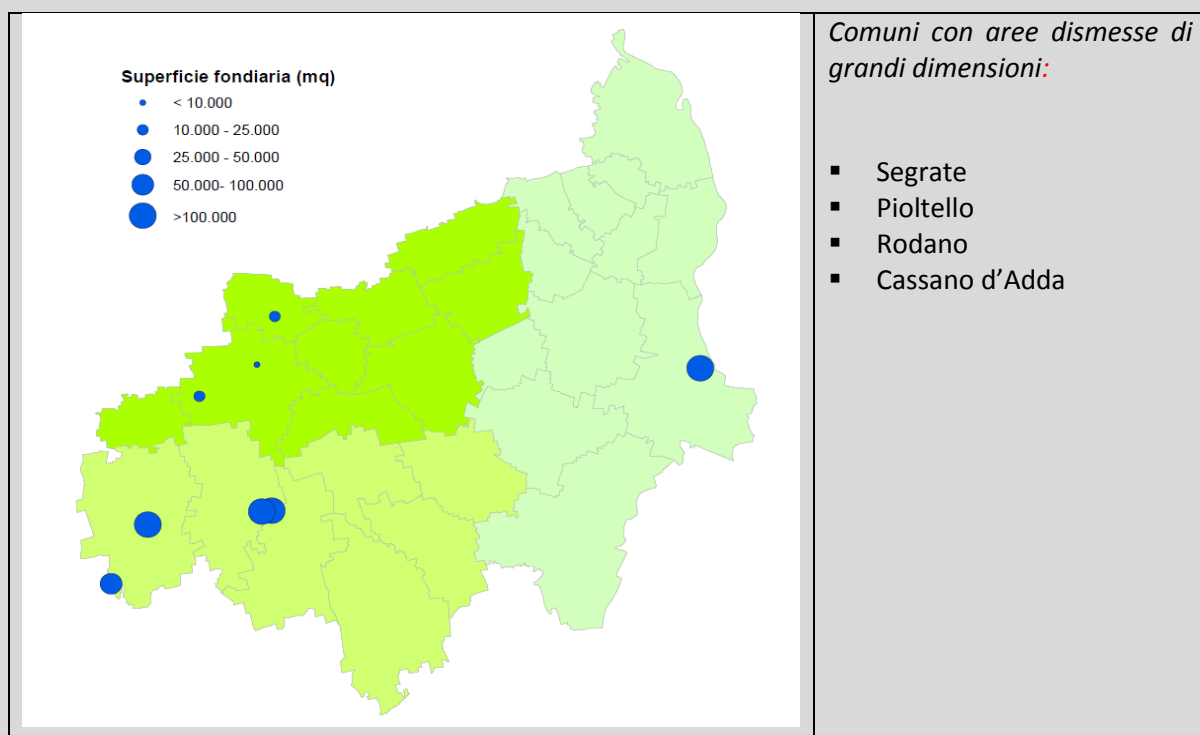
In attesa di prendere avvio anche il progetto di recupero dell'ex Linificio di Cassano d'Adda (quasi 117.000 mq di superficie fondiaria) per il quale è stato presentato il terzo progetto consecutivo in cinque anni. L'intervento prevede una destinazione polifunzionale che contempla residenza di elevata qualità per circa 700 nuovi abitanti, la conservazione delle vecchie strutture produttive e della ciminiera sul fronte nord, la demolizione e ricostruzione delle antiche corderie, edifici per terziario e commerciale dimensionati al contesto e una nuova viabilità.

Tavola 10 – Aree industriali dismesse a destinazione urbanistica produttiva, commerciale-direzionale e polifunzionale, 2008

Ambito	Comune	Destinazione attuale funzionale	Destinazione urbanistica	Superficie fondiaria (Mq)
Asse Padana	Pioltello	Industriale/Artigianale	Produttivo	119.018
	Rodano	Industriale/Artigianale	Polifunzionale	196.855
	Segrate	Infrastrutture/Mobilità	Servizi sovracomunali	580.000
	Segrate	Industriale/Artigianale	Polifunzionale	65.200
Linea MM	Carugate	Industriale/Artigianale	Polifunzionale	16.000
	Cernusco sul N.	Industriale/Artigianale	Servizi comunali	14.000
	Cernusco sul N.	Industriale/Artigianale	Polifunzionale	9.200
Adda	Cassano d'Adda	Industriale/Artigianale	Polifunzionale	116.900
TOTALE	-	-	-	1.117.173

Fonte: Censimento Aree Dismesse, Regione Lombardia

Mappa 7 - Localizzazione delle aree dismesse



Fonte: Elaborazione Nomisma su dati Sit Regione Lombardia

5.3. I progetti infrastrutturali

Mappa 8 – 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 dei lavori in corso e dei progetti ormai “maturi” e in procinto di essere cantierizzati dei principali interventi di potenziamento infrastrutturale.

▪ Brebemi

Intervento in corso

Il progetto prevede la realizzazione di un’autostrada che collega in maniera diretta le città di Brescia e Milano. Complessivamente l'intero tracciato ha uno sviluppo di circa 62,1 km, dall’attuale tangenziale sud di Brescia (ex S.S. 11) fino all’interconnessione con la futura Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM) tra Melzo e Pozzuolo Martesana; l'ultimo tratto del collegamento autostradale è costituito dalla cosiddetta "Variante autostradale di Liscate", che va dalla seconda interconnessione

con la TEEM in Comune di Comazzo (Provincia di Lodi) fino al previsto svincolo sulla S.P. 14 "Rivoltana", ad est di Liscate.

L'opera, i cui cantieri sono stati inaugurati nel 2009, è ad un avanzamento di oltre il 60% e il cronoprogramma aggiornato ne prevede la conclusione per la fine del 2013.

▪ **Tangenziale Est Esterna di Milano**

Intervento in corso

La Tangenziale Est Esterna di Milano si pone come asse viario di connessione tra la A4 (all'altezza di Agrate) e la A1 (all'altezza di Melegnano), intercettando lungo il suo percorso la SP 11 Padana Superiore, la SP 103 Cassanese, la SP 14 Rivoltana e la SP 415 Pallese. L'opera, che avrà una lunghezza complessiva pari a circa 32 Km, sarà composta da due carreggiate ognuna delle quali costituita da 3 corsie (più una di emergenza). Sono previsti 6 svincoli-caselli per i collegamenti con la viabilità ordinaria, 2 interconnessioni con la rete autostradale esistente (autostrada A1 e autostrada A4) e 1 con la futura autostrada Brebemi.

L'11 giugno 2012, con l'apertura del campo base di Truccazzano, sono stati inaugurati i cantieri dell'infrastruttura. I lavori sono concentrati in particolare lungo il cosiddetto arco "TEEM" tra le strade provinciali Rivoltana e Cassanese, fondamentale per accogliere la Brebemi: la tratta, che ha una lunghezza di 6,5 km e un costo di circa 280 milioni di euro, sarà completata per la fine del 2013. In base al cronoprogramma attualmente vigente la conclusione dell'arco TEEM è prevista entro il 31 dicembre 2013 mentre per l'intera opera si dovrà attendere marzo 2015. Tuttavia permangono diverse perplessità sulla reale possibilità che l'opera veda conclusi i cantieri entro tale data, a seguito delle incertezze sulla continuità dei flussi economici e finanziari necessari a dare continuità ai lavori.

▪ **Potenziamento viabilità quadrante est: SP415 Pallese, SP14 Rivoltana e SP103 Cassanese**

Interventi in corso

Gli interventi prevedono il potenziamento di tre assi di penetrazione a Milano situati nel quadrante est del territorio provinciale e che versano in situazione di grave congestione. Inoltre, gli interventi assumono una rilevanza strategica perchè costituiranno le vie di accesso a Milano sia della Brebemi che della Tangenziale Est Esterna.

Il potenziamento della **Pallese** consiste nel raddoppio da due a quattro corsie della tratta stradale che va da Peschiera Borromeo a Crema per complessivi 26,2 km e nella realizzazione del nuovo ponte sul fiume Adda. La realizzazione degli interventi è stata suddivisa per lotti funzionali: i lavori sulla tratta Peschiera Borromeo-SP 39 Cerca, avviati nel dicembre 2008, sono stati conclusi a luglio 2012, mentre quelli sulla tratta Crema-Dovera, partiti nel marzo 2009, sono terminati a novembre 2012. Il lotto SP 39 Cerca-Spino d'Adda è stato suddiviso in due stralci: lo stralcio SP 39 Cerca-Zelo

Buon Persico (intersezione con la tangenziale est esterna) sarà completato entro il 2015; lo stralcio Zelo Buon Persico-Spino d'Adda deve essere finanziato e non si prevede l'avvio dei lavori prima del 2016. Il lotto Dovera-Spino d'Adda sarà completato anch'esso entro il 2015. La realizzazione del nuovo ponte sul fiume Adda, invece, è sospesa almeno fino al 2016, in attesa del reperimento dei finanziamenti necessari. I potenziamenti della Rivoltana e della Cassanese si inseriscono tra le opere connesse alla realizzazione della Brebemi. Gli interventi sulla **Cassanese** riguardano: 1) il potenziamento dello svincolo di Lambrate, di cui sono state aperte tre rampe tra novembre e dicembre 2012 mentre l'apertura delle ulteriori due rampe è prevista per il 2014, e la sistemazione dell'ingresso del terminal intermodale con la variante sulla Cassanese, i cui lavori sono stati invece sospesi a causa dell'innalzamento della falda e si attende da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti l'approvazione della perizia e l'integrazione al progetto; 2) il raddoppio della tratta da Segrate a Pioltello, per il quale il 25 febbraio 2009 Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Segrate e Gruppo Immobiliare IBP hanno sottoscritto un accordo di programma che prevede da un lato lo sviluppo immobiliare dell'area ex-dogana a Segrate e di altre aree in prossimità della Rivoltana e dell'aeroporto di Linate, dall'altro la realizzazione del secondo lotto della Cassanese, nonché il potenziamento della Rivoltana. Il progetto, dopo la risoluzione nel corso del 2011 della parte finanziaria legata al progetto di sviluppo immobiliare dell'area, attende ancora il riavvio dell'istruttoria per la sola parte procedurale da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, propedeutica all'approvazione da parte del CIPE; 3) il raddoppio della tratta da Pioltello a Melzo, intervento a carico del concessionario della nuova autostrada Brescia-Milano (Brebemi), i cui lavori, iniziati nel 2011, sono in corso. Gli interventi sulla **Rivoltana**, oltre a quelli indicati sopra, prevedono a carico del concessionario della nuova autostrada Brebemi il raddoppio della carreggiata da due a quattro corsie da Pioltello a Truccazzano: i lavori, partiti nel 2011, sono in corso.

- **Linea metropolitana 4 Linate-Lorenteggio**

Intervento in corso

Il progetto prevede la realizzazione di una metropolitana ad automazione integrale (senza conducente) che collega lungo un percorso di 14,2 km l'aeroporto di Linate con la stazione FS di Milano San Cristoforo (sulla linea ferroviaria Milano-Mortara), per un totale di 21 fermate.

I cantieri sono stati aperti all'inizio di giugno 2012 a partire dall'aeroporto di Linate. Per l'Expo 2015 sarà attivata solo la subtratta Linate-Forlanini FS (dove è prevista una nuova fermata del passante ferroviario di Milano) con l'apertura di due stazioni. Si prevede che l'intera linea sarà aperta all'esercizio nel 2017-2018.

6. IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI NELLA ZONA EST DELLA PROVINCIA DI MILANO - II SEMESTRE 2012

L'indagine conoscitiva sul mercato degli immobili di impresa di febbraio 2013 e la rilevazione dei valori immobiliari effettuata nel II semestre 2012 evidenziano:

- 1) una prosecuzione delle tendenze recessive** già segnalate per il primo semestre del 2012. L'attività transattiva nella provincia di Milano ha confermato la brusca flessione del primo semestre con una contrazione, nella seconda parte dell'anno, ancora più accentuata.
- 2) prezzi degli uffici della Zona significativamente inferiori a quelli provinciali medi¹²: -13,7% nelle aree centrali dei comuni e -7,6% in quelle periferiche, mentre quelli dei capannoni (rilevati sistematicamente solo nelle zone periferiche dei comuni) sono superiori alla media provinciale** (del 3,6% se di nuova costruzione o ristrutturati e del 14,5% se vecchi);
- 3) contrazioni dei prezzi degli uffici piuttosto contenute rispetto al semestre precedente** (I semestre 2012) **e più accentuate rispetto a dodici mesi prima** (II semestre 2011); **sostanziale stabilità delle quotazioni dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati e vecchi sia rispetto al semestre precedente che all'anno prima;**
- 4) significativi ribassi quinquennali dei prezzi degli uffici.** Rispetto al II semestre 2007, in corrispondenza del quale i valori del comparto hanno raggiunto il picco, le quotazioni si ridimensionano assai significativamente senza differenze tra localizzazioni centrali (-14,4%) e periferiche (-14,3%): si tratta dei ribassi quinquennali più considerevoli dei valori degli uffici registrati nelle quattro macroaree in cui è stata suddivisa la provincia di Milano (Nord, Est, Sud e Ovest).
- 5) una notevole capacità di tenuta, rispetto a cinque anni fa (II semestre 2007), dei prezzi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (-0,9%) e vecchi (-1,2%),** nonostante le criticità del sistema produttivo e la crisi della domanda di spazi industriali. Evidenziando una tendenza opposta a quella riscontrata per gli uffici, il comparto produttivo (capannoni/opifici nuovi o ristrutturati e vecchi) della Zona Est è quello che, tra le quattro macroaree in cui è stata suddivisa la provincia di Milano (Nord, Est, Sud e Ovest), ha saputo opporsi meglio alla dinamica di contrazione dei prezzi.

¹² La media provinciale è stata calcolata al netto del Comune di Milano.

Tavola 11 – Prezzi medi, espressi in €/mq, delle tipologie analizzate nel II semestre 2012 e relative variazioni percentuali

Tipologia immobiliare	Zona urbana	Prezzo medio €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni
Uffici	centro	1.322	-1,6	-2,8	-14,4
	periferia	1.190	-1,5	-2,6	-14,3
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	periferia	885	-0,3	-0,5	-0,9
Capannoni/opifici vecchi	periferia	704	0,0	0,0	-1,2

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

6.1 Dimensione del mercato e tendenze

Anche per la realizzazione del quinto Dossier sul mercato degli immobili d'impresa - Zona Est è stata effettuata un'indagine conoscitiva, rivolta a operatori del settore immobiliare, che ha permesso di raccogliere informazioni qualitative riguardo ai principali indicatori riferiti al mercato di capannoni e uffici. Tali indicazioni, approfondite e integrate con i dati statistici delle diverse fonti ufficiali, consentono di restituire una fotografia della situazione attuale e delle tendenze del mercato di riferimento.

I dati congiunturali continuano a mostrare a livello nazionale un andamento stagnante del mercato con poche aspettative di miglioramento a breve della situazione. I problemi sono noti: difficoltà di accesso al credito, blocco dei processi di rotazione, crollo della domanda per effetto di un'economia ferma.

Tali dinamiche non hanno risparmiato il mercato immobiliare milanese che ha evidenziato, tra la seconda parte del 2012 e i primi mesi dell'anno in corso, una prosecuzione delle tendenze recessive già segnalate per il primo semestre dell'anno passato. A livello provinciale, l'ulteriore arretramento della domanda, che ha riguardato sia gli immobili residenziali che quelli d'impresa, ha ridotto l'attività transattiva sui livelli minimi degli ultimi 20 anni. Il crollo delle compravendite, registrato a consuntivo per tutti i segmenti di mercato, non lascia presagire nessuna attenuazione della spinta recessiva. Si tratta di dinamiche ormai omogenee a livello provinciale, essendo venuta meno la capacità che il capoluogo aveva dimostrato nell'ultimo biennio di potersi muovere in controtendenza rispetto agli altri comuni. In un quadro di persistente debolezza della domanda da una parte e di inesorabile ampliamento dell'offerta dall'altra, si rileva l'inevitabile allungamento dei

tempi di transazione, che hanno raggiunto quasi ovunque livelli record. Gli effetti di tali dinamiche sui valori sono stati ovviamente recessivi, ancorché di entità contenuta se paragonati alla contrazione dei livelli di attività.

Nel settore direzionale si è attenuata la spinta all'ampliamento dell'offerta, anche in ragione del differimento di alcune delle iniziative previste e del ritiro dal mercato di immobili in vendita da tempo. Per contro, non si sono registrati segnali incoraggianti sul versante della domanda che, nonostante l'arretramento registrato negli ultimi anni, ha fatto segnare una nuova diminuzione.

L'attività transattiva nella provincia di Milano ha confermato la brusca flessione del primo semestre con una contrazione, nella seconda parte dell'anno, ancora più accentuata. Anche per gli uffici, il calo dei prezzi conferma le tendenze in atto, seppure senza l'intensificazione che il quadro congiunturale sembrerebbe imporre.

In un contesto di calo moderato dei prezzi, risulta sorprendente l'ampliamento del divario tra prezzo richiesto ed effettivo, in forte crescita negli ultimi semestri. Si tratta di una dinamica che riguarda in maniera omogenea l'intero territorio cittadino e che conferma l'assoluta indisponibilità dell'offerta ad adeguare il prezzo iniziale alle mutate condizioni di mercato.

Per quanto riguarda la locazione, a livello provinciale il volume di affitto è progressivamente aumentato negli ultimi trimestri. In questo comparto la quota maggiore di assorbimento si sta, infatti, sempre più orientando su prodotti nuovi e di qualità, tramite i quali le società possono realizzare maggiori risparmi sulla loro seconda voce di costo. Di conseguenza, una parte degli spazi liberati, prima di tornare sul mercato, necessita di importanti lavori di ristrutturazione o di riconversione ad altre destinazioni d'uso, mentre un'altra parte, non riqualificata, è destinata a rimanere a lungo sul mercato prima di essere locata. Inoltre, l'esigenza di riduzione dei costi e l'efficienza dei nuovi immobili fanno sì che si riescano ad occupare superfici minori rispetto agli spazi che si vanno a liberare, favorendo in tal modo un progressivo aumento di *vacancy*.

Nel settore industriale si sono acuite le tendenze già in atto lo scorso anno. Ad un ulteriore lieve ampliamento dell'offerta ha fatto riscontro l'autentico crollo della domanda e dell'attività transattiva (-30% le compravendite registrate rispetto al 2011 nell'intera provincia). I tempi medi di vendita sono cresciuti sensibilmente, a conferma della modestia degli scambi e dalla sostanziale incapacità di assorbimento degli immobili tuttora sul mercato. La flessione dei prezzi è stata invece moderata, penalizzando in maniera leggermente superiore gli immobili usati, senza differenze significative tra i diversi ambiti esaminati. Leggermente superiore è risultata la capacità di tenuta dei valori di capannoni nuovi o in ottimo stato.

La recessione economica, in attesa di un cambiamento sostanziale delle condizioni di accessibilità, sta, tuttavia, lentamente evidenziando le problematiche di un mercato immobiliare sovente caratterizzato da un livello qualitativo dell'offerta del tutto inadeguato e sempre meno rispondente alle mutate esigenze della domanda, in tutti i principali comparti.

È sempre più evidente come la crisi economica stia influenzando le scelte e le strategie aziendali. In particolare, l'esigenza di una maggiore competitività ha portato molte società a una ridefinizione degli aspetti logistici e infrastrutturali. Tra le priorità, la ricerca di una razionalizzazione dei costi da sostenere e un aumento della flessibilità dell'organizzazione interna delle strutture. In particolare, nel settore terziario è diventato sempre più rilevante il tema dell'efficienza economica perseguibile tramite una riduzione dei costi, sia diretti (locazioni, acquisto) che operativi (consumi energetici, interventi di manutenzione), e un ridimensionamento degli spazi in funzione delle effettive esigenze aziendali. La crisi, in alcuni casi, ha spinto le società più solide a veicolare le strategie aziendali attraverso il cambio di sede, la ridefinizione degli spazi, la ricerca di soluzioni innovative e più efficienti in un'ottica di promozione verso l'esterno. Da questo punto di vista le aree periferiche risultano attrattive se sono localizzate in prossimità di nodi viabilistici e infrastrutturali (metropolitana o altri mezzi pubblici, autostrade), in ragione del vantaggio derivante dalla riduzione dei costi. Al contrario, gli investimenti nelle aree centrali della città continuano ad essere attraenti in quanto la minore efficienza, anche in caso di ristrutturazione, rispetto ai nuovi insediamenti periferici, risulta compensata dai vantaggi di una localizzazione più integrata con il contesto urbano (vicinanza, servizi, stimoli socio-culturali derivanti da una maggiore integrazione con il territorio, ecc.).

Molte delle tendenze ora delineate possono essere ravvisate nell'andamento del mercato immobiliare della Zona Est della Provincia di Milano. Per quanto riguarda gli uffici, l'indagine rivolta agli operatori del settore ha evidenziato che i principali requisiti domandati dall'utilizzatore riguardano: l'accessibilità, la qualità dell'immobile e i valori praticati (prezzi e canoni). In tema di accessibilità si rileva un maggiore interesse verso le zone meglio servite e facilmente raggiungibili, soprattutto con i mezzi pubblici. La domanda si rivolge prevalentemente agli immobili di qualità elevata, nuovi o ristrutturati, evidenziando quindi una sempre maggiore necessità di intervenire sul patrimonio edilizio in tal senso. Anche nella Zona Est, così come per la Zona Ovest della provincia milanese, sono infatti presenti molti edifici risalenti agli anni 1980 e 1990 che risultano spesso non più adeguati alle esigenze delle imprese e non riescono, quindi, ad essere collocati sul mercato.

Dato il perdurare della crisi economica e l'incertezza legata alla sua evoluzione, il principale driver del mercato è rappresentato dal prezzo. I conduttori, in questo momento di difficoltà, domandano qualità a canoni contenuti. Dall'altra parte, i proprietari per tentare di andare incontro al cliente

offrono supporto, assistenza logistica nel trasloco, possibilità di frazionamento e personalizzazione degli spazi, sconto sui canoni nei primi tre anni, mentre risultano restii a concedere contratti che prevedano il *free rent* e il comodato nei periodi iniziali.

Nella Zona Est è presente un discreto mercato di nuova o recente costruzione. Tuttavia sempre più frequentemente il promotore si trova di fronte una notevole difficoltà di incontro tra le esigenze della domanda ed attese dell'offerta. Da una parte, infatti gli elevati oneri legati alla attività di nuova costruzione e le alte spese gestionali degli immobili spingono gli sviluppatori-proprietari a mantenere elevati i prezzi e i canoni proposti, dall'altra le difficoltà e le incertezze della situazione economica spingono l'acquirente-utilizzatore a ridurre le proprie voci di spesa, chiedendo canoni e prezzi contenuti. Con sempre maggiore urgenza si evidenzia, quindi, da entrambe le parti la necessità di mettere in atto delle norme a favore di una fiscalità immobiliare incentivante, o perlomeno non ulteriormente penalizzante, senza la quale risulta improponibile qualsiasi ipotesi di rilancio degli investimenti nelle costruzioni.

Nel complesso, quello della Zona Est è un mercato piuttosto ridotto in termini di volumi di vendita. Lo stock di uffici è concentrato nei comuni che fanno parte dell'aggregazione territoriale Linea MM e Asse Padana, contraddistinti dalla vicinanza a Milano e più serviti dalle infrastrutture. Tra questi si segnalano per numerosità della dotazione di uffici i comuni di Segrate e Cernusco sul Naviglio, a cui seguono Melzo e Gorgonzola.

Per quanto riguarda i nuovi uffici strutturati, recentemente realizzati o in previsione, i comuni maggiormente interessati sono Cernusco sul Naviglio, Segrate, Gorgonzola e i comuni ad essi limitrofi. Questi centri risultano di fatto nelle immediate vicinanze di importanti arterie stradali, quali la Tangenziale Est di Milano (e a pochi chilometri anche dalla Tangenziale Nord), sono serviti dalla metropolitana M2 che li collega in pochi minuti con la Stazione Centrale e al centro di Milano, e a pochi chilometri dall'Aeroporto di Linate. Tra i complessi di recente costruzione si segnala a Cernusco il Praxis Business Center (realizzato nel 2010), un moderno complesso che si sviluppa su un'area di circa 28.000 mq con edifici di quattro piani fuori terra. Il Center oltre a 27.000 mq di superficie adibita ad uffici, è dotato di svariati servizi tra cui un ristorante e un asilo nido, oltre ad avere una ampia dotazione di posti auto. Sempre a Cernusco è, invece, in previsione la realizzazione di un nuovo complesso terziario disposto su sei livelli denominato Torre 3, il cui inizio lavori è previsto nei primi mesi del 2013 e la consegna nell'aprile 2015. A Segrate, in fase di ultimazione, vi è il Segreen Business Park costituito da tre edifici principali con oltre 29.000 mq di spazi per uffici e un ampio edificio dedicato alla ristorazione e ai servizi alle persone. L'edificio dovrebbe ottenere la Certificazione CENED e la Certificazione LEED.

Le aziende che scelgono una collocazione periferica cercano in prima battuta costi più contenuti e una maggiore possibilità di personalizzare il layout delle strutture alle proprie esigenze organizzative e funzionali. D'altra parte, nei nuovi interventi è sempre più evidente il tentativo di controbilanciare la bassa integrazione con il territorio (minori servizi, pochi spazi extra lavorativi) potenziando gli ambienti per la socialità interni come bar, fitness, spazi ludico-ricreativi destrutturati e i servizi offerti ai dipendenti (nidi aziendali, servizio spesa-commissioni, ecc.).

Anche per quanto riguarda il mercato degli immobili industriali oggi il motore principale è rappresentato dal prezzo, seguito dalla qualità del prodotto. In termini di accessibilità il posizionamento deve essere a ridosso di importanti arterie stradali o autostrade o presso i raccordi ferroviari. La domanda è prevalentemente rivolta verso le tipologie di nuova costruzione o ristrutturate, con impianti a norma. La presenza di uffici è minima e si limita al 2-3% della superficie totale. Tra gli acquirenti dei capannoni ci sono investitori (privati ma anche fondi d'investimento) che comprano capannoni già affittati oppure li acquistano ex novo o li costruiscono per poi affittarli. Gli utilizzatori diretti preferiscono la locazione, soprattutto se si tratta di società straniere.

Per quanto riguarda l'offerta di capannoni, in vendita o affitto, la maggiore disponibilità si localizza nei comuni di Segrate, Pioltello, Cernusco sul Naviglio, Gorgonzola, Gessate e in alcuni comuni dell'Adda (Inzago, Cassano d'Adda, Trezzo sull'Adda), mentre la domanda di capannoni privilegia la localizzazione lungo l'asse Milano-Bergamo e nelle vicinanze dell'Aeroporto. Da segnalare che molte grandi piattaforme logistiche si stanno spostando da Milano verso la provincia di Piacenza. Tuttavia si è in attesa di valutare le potenziali ricadute positive sul territorio dei molti interventi infrastrutturali in corso di realizzazione nella Zona Est, tra cui la TEEM e la Brebemi e il conseguente potenziamento di gran parte della viabilità provinciale del quadrante est.

Nel complesso quindi, i principali problemi che si possono riscontrare nella Zona Est riguardano la vetustà dello stock immobiliare presente e, in seconda battuta, la carenza infrastrutturale, soprattutto per quanto riguarda gli uffici localizzati in zone non servite dalla metropolitana. L'assenza della metro o di altri servizi di trasporto pubblico efficienti, così come la presenza di *asset* costruiti appena venti anni fa che non rispecchiano più quanto oggi richiesto, penalizza la possibilità di acquisto o di locazione da parte di investitori o utilizzatori finali, nonostante i vantaggi derivanti dalla possibilità di avere un migliore trattamento economico rispetto ad aree meno periferiche ma molto più onerose.

Nell'attuale contesto dell'economia italiana con prospettive di recessione per i prossimi trimestri e, successivamente, di bassa crescita del PIL e di incertezza sul livello dell'occupazione, ci si aspetta una ulteriore riduzione dei valori, con particolari accentuazioni nelle aree che saranno liberate dalle

società che andranno ad occupare nuovi progetti. Per i prossimi mesi gli operatori propendono, quindi, per una lieve ma graduale ripresa degli scambi ma non dei valori; al contrario, le previsioni sono orientate verso un'ulteriore diminuzione di prezzi e canoni, tale da stimolare una ripartenza dell'attività transattiva.

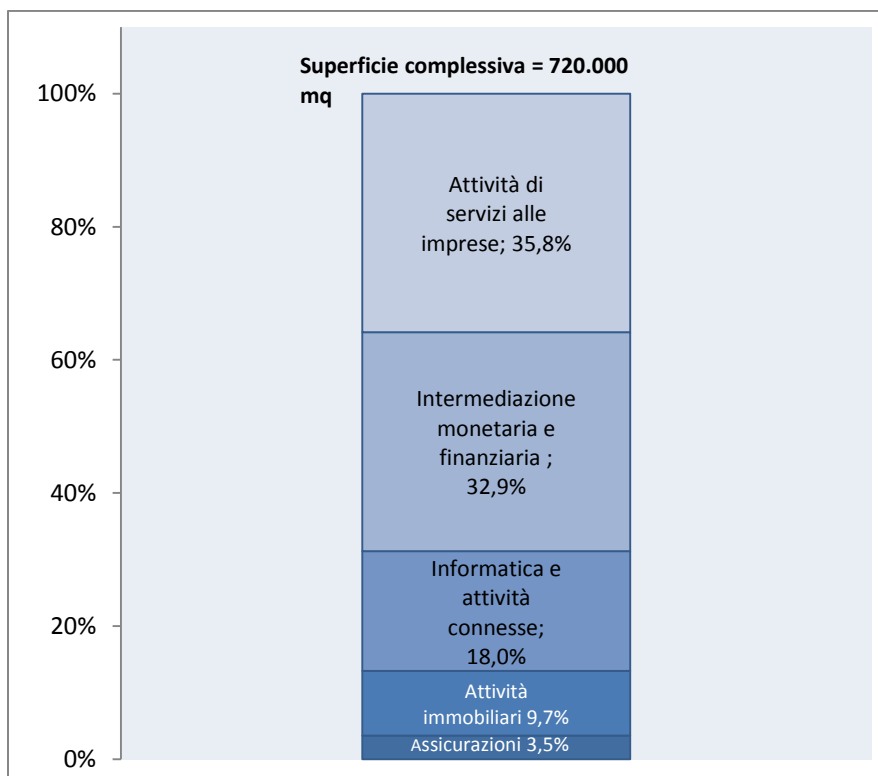
6.2 Uffici: dotazione di immobili terziari e mercato

La superficie complessiva (slp) occupata da uffici presenti nella Zona Est di Milano è stata stimata in 720.000 mq.

Si tratta di una stima ricavata dalla dimensione media degli uffici in rapporto all'attività produttiva cui sono destinati, desunta dal Censimento Industria e Servizi del 2001, e dal numero di unità locali al 2010 presenti sul territorio.

In questo modo è stato possibile ricavare, oltre ad un dimensionamento complessivo, anche la superficie terziaria per singola macro attività, per cui si ha che il 35,8% della superficie totale è composta da uffici destinati ai servizi alle imprese; a seguire gli uffici destinati ad accogliere attività di intermediazione monetaria e finanziaria, che sono anche quelli che richiedono una dimensione media più elevata; quindi gli uffici per attività informatiche e, a seguire, quelli per attività immobiliari, questi ultimi di piccolo taglio (50 mq in media).

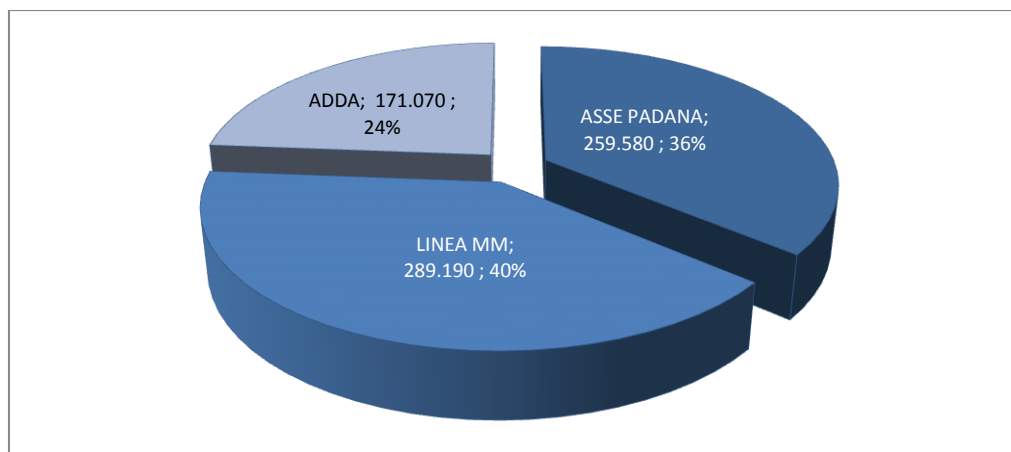
Grafico 4 – Superficie degli UFFICI (in mq) e quote per tipologia di attività



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

L'ambito denominato Linea MM concentra la maggiore quota di superficie terziaria (40% dello stock), pari ad oltre 289.000 mq, segue l'Asse Padana con il 38% dello stock e la rimanente quota del 26% è in capo all'ambito Adda.

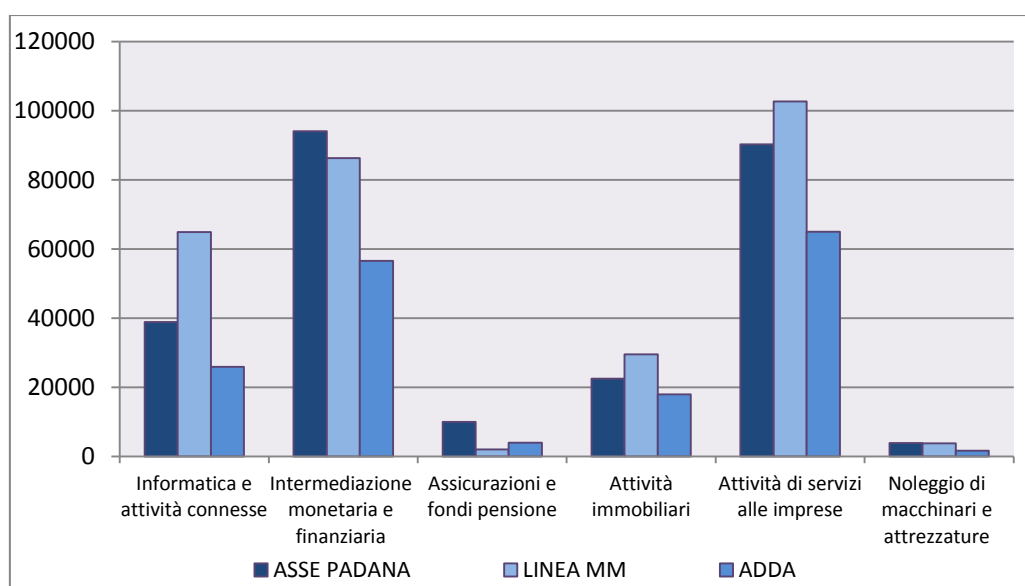
Grafico 5 – Dimensione (in mq) e quote (in %) della dotazione di UFFICI negli aggregati territoriali della Zona Est



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

La dotazione di uffici dei comuni ricadenti nell'ambito Linea MM è superiore a quella degli altri ambiti, e corrisponde alla maggiore concentrazione delle attività produttive cui è destinato lo stock terziario. Fa eccezione l'elevata disponibilità di mq per attività d'intermediazione finanziaria e monetaria a Melzo, collocata sull'Asse Padana, dove si riscontra una particolare concentrazione di servizi.

Grafico 6 – Dotazione di uffici per attività e per aggregati territoriali (in mq) della Zona Est

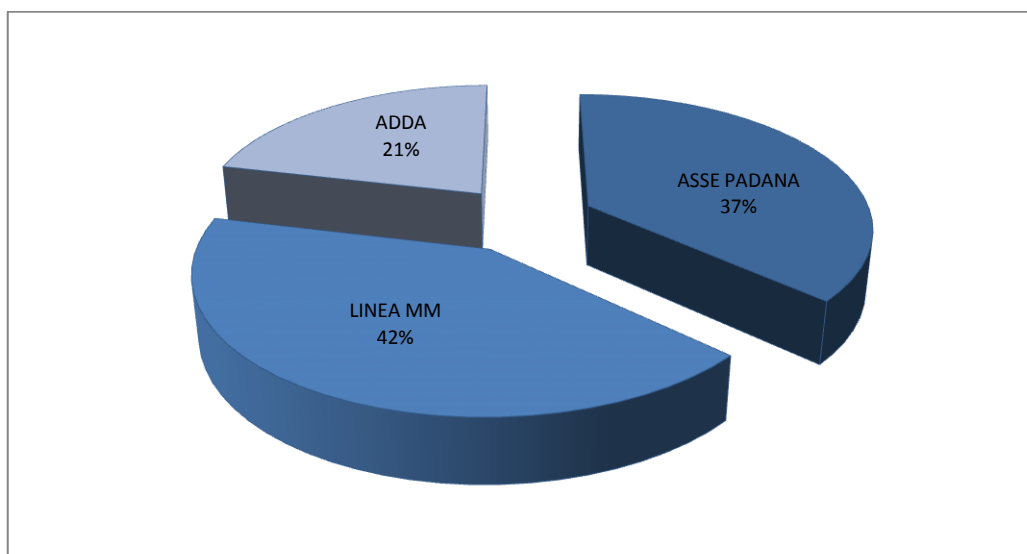


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Al 2011, gli uffici della Zona Est censiti al catasto nella categoria A/10 (uffici e studi privati), sono circa 3.300. È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non esaurisce l'effettivo stock immobiliare destinato a tale uso. E' frequente, infatti, l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza variazione di categoria catastale, e in alcuni comuni minori le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), rendendoli così irrintracciabili. Lo stock realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10, ma al momento non è possibile individuare l'entità di questa sottostima.

La ripartizione dello stock di uffici (A/10) per i diversi ambiti territoriali evidenzia un maggior peso della Linea MM, in particolare nel comune di Cernusco sul Naviglio, dove è concentrato circa il 16% della dotazione complessiva di unità immobiliari di categoria A/10, e dell'Asse Padana, in particolare nel comune di Segrate (circa il 20% dello stock).

Grafico 7 – Distribuzione % dello stock di uffici (A/10), 2011



Fonte: stima Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2011 il volume di compravendite nella Zona Est di unità immobiliari destinate a ufficio si è fermato a 75 transazioni, con una flessione del -16% rispetto al 2010, dovuta al dimezzamento delle compravendite avvenuto nei comuni della Linea MM. Se si guarda il periodo 2006-2011, vediamo che il numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso ufficio nella Zona Est presenta un andamento abbastanza variabile nei tre ambiti analizzati:

- i comuni dell'Asse Padana hanno mostrato una diminuzione significativa nel 2008 e una tendenza alla stabilizzazione, su numeri più contenuti, negli ultimi tre anni;

- i comuni della Linea MM hanno registrato la prima riduzione significativa nel 2007, una certa stabilità tra il 2008 e il 2010, e un dimezzamento nel 2011;
- i comuni dell'Adda presentano lungo tutto il periodo esaminato un andamento pressoché costante.

Complessivamente, la variazione 2010-2011 del numero di transazioni degli uffici nella Zona Est è in linea con quella registrata sia nella Zona Ovest e sia nella Provincia di Milano.

L'intensità del mercato degli uffici, misurata dall'IMI, nel 2011 è pari al 3,9%, in calo di 1,3 punti percentuali rispetto al 2010 e leggermente al di sopra del dato medio provinciale (3,7%). In linea con la variazione del numero di transazioni il peggioramento più significativo dell'IMI si registra nell'ambito Linea MM che passa da un valore medio di 8,3% nel periodo 2006-2011, al 2% del 2011. Più contenuti i divari tra gli indici attuali e quelli medi del periodo 2006-2011 negli altri due ambiti: l'Asse Padana passa dal 5,5% al 3,1%; l'ambito Adda dal 6,9% al 6%.

In sintesi, nel periodo considerato i comuni dell'Asse Padana e della Linea MM hanno evidenziato contrazioni delle compravendite rispettivamente nell'ordine del 75% e dell'83% in confronto ai picchi del 2006, mostrando di risentire maggiormente della difficile congiuntura immobiliare e di settore, sia in termini di compravendite che di dinamismo. Di contro, seppur su numeri molto modesti, il mercato dei comuni dell'Adda ha mostrato in questi anni una sostanziale tenuta.

Tavola 12 – Numero di compravendite di Uffici (NTN) 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Asse Padana	50	107 (nel 2006)	26	52%
Linea MM	58	125 (nel 2006)	21	-55%
Adda	25	27 (nel 2006 e 2011)	27	9%
Totale Zona Est	133	259 (nel 2006)	75	-16%
Provincia Milano (escluso il Capoluogo)	604	988 (nel 2006)	368	-15%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 13 – Tasso di rotazione degli Uffici (IMI), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	IMI 2011	Diff. IMI 2011-2010
Asse Padana	5,5%	11,1% (nel 2006)	3,1%	0,8
Linea MM	8,3%	25,8% (nel 2006)	2,0%	-3,5
Adda	6,9%	10,1% (nel 2008)	6,0%	-0,4
Totale Zona Est	7,6%	17,7% (nel 2006)	3,9%	-1,3
Provincia Milano (escluso il Capoluogo)	7,5%	20,5% (nel 2006)	3,7%	-0,8

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

6.2.1 I valori di compravendita degli uffici nelle zone centrali dei comuni

Nel II semestre 2012 il valore di mercato medio degli uffici nelle aree centrali dei comuni della Zona Est della Provincia di Milano è 1.322 €/mq; è la quotazione più bassa tra le quattro Zone in cui è stata suddivisa la provincia di Milano (Nord, Est, Sud e Ovest) ed è inferiore di 13,7 punti percentuali al prezzo medio provinciale del comparto.

Le contrazioni semestrali dei valori della tipologia in oggetto sono piuttosto contenute (-1,6%), più marcate quelle annuali (-2,8%) e decisamente significative quelle quinquennali (-14,4%) calcolate rispetto al II semestre 2007, in corrispondenza del quale i prezzi di compravendita degli uffici con localizzazione centrale hanno raggiunto il picco nella Zona. Le contrazioni quinquennali delle quotazioni degli uffici in zone centrali della Zona Est sono le più ingenti tra quelle registrate nelle macroaree in cui è stata suddivisa la provincia di Milano (Nord, Est, Sud e Ovest).

Il prezzo degli uffici con localizzazione centrale di ognuno dei tre ambiti territoriali di cui si compone la Zona Est (Asse Padana, Linea MM e Adda) si attesta al di sotto del prezzo medio provinciale (1.532 €/mq). Rispetto alla quotazione media della Zona (1.322 €/mq), invece, si rileva come le aggregazioni comunali Linea MM e Asse Padana presentino quotazioni superiori (rispettivamente 1.475 €/mq e 1.336 €/mq), mentre rimane al di sotto quella dell'ambito Adda (1.202 €/mq).

Nel corso dell'ultimo quinquennio (II semestre 2007 - II semestre 2012) in tutti gli ambiti della Zona Est si sono verificate ingenti decrescite delle quotazioni degli uffici con localizzazione centrale: la più evidente è quella dell'ambito Adda (-16,6%), ma sono decisamente significative anche quelle registrate nelle aggregazioni Asse Padana (-13,8%) e Linea MM (-12,3%).

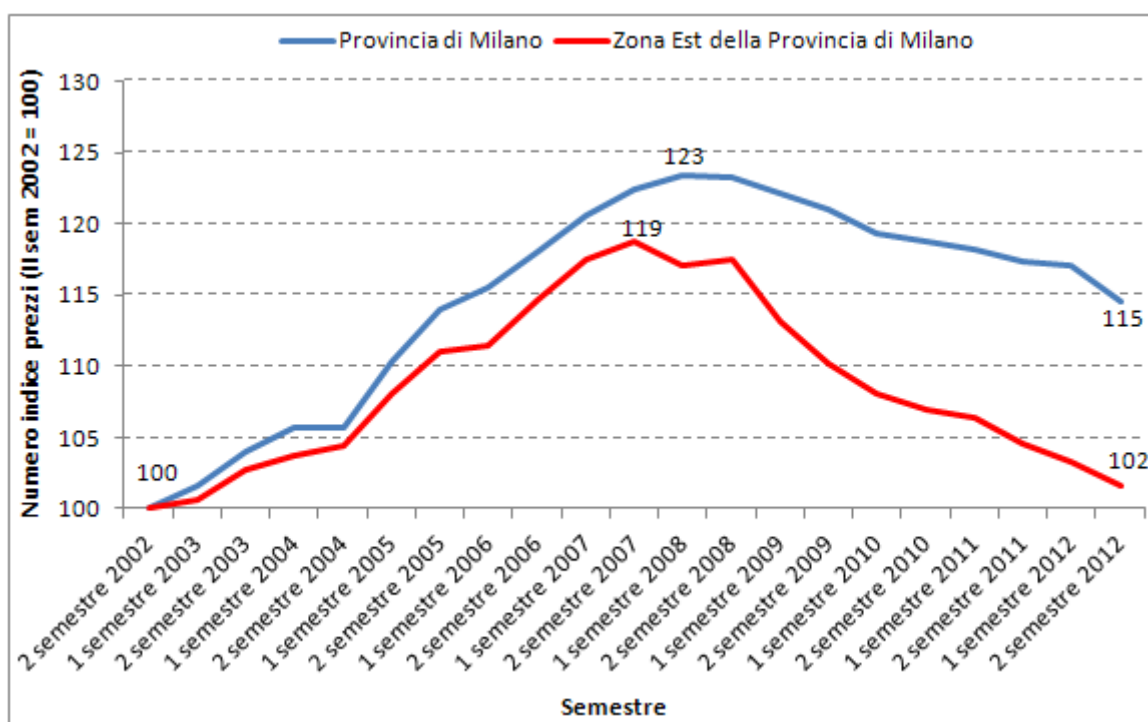
Nello stesso quinquennio le contrazioni dei prezzi più rilevanti (superiori alla media di Zona: (-14,4%) si registrano lungo l'Asse Padana presso Rodano (-18,2%), Segrate (-18,2%), Pioltello (-16,7%) e Liscate (-15,0%); tra i comuni della Linea MM a Vimodrone (-21,9%), Gessate (-17,5%) e Pessano con Bornago (-16,1%) e tra i comuni dell'ambito Adda a Bellinzago Lombardo (-21,9%), Pozzuolo Martesana (-19,0%), Vaprio d'Adda (-18,6%), Pozzo d'Adda (-18,3%), Cassano d'Adda (-17,0%), Trucazzano (-16,7%), Basiano (-15,5%) e Masate (-15,5%).

Tavola 14 – Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni nel II semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone centrali dei comuni				
Zona Est	1.322	-1,6	-2,8	-14,4
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	1.532	-2,2	-2,4	-6,4
Asse Padana	1.336	-2,1	-3,9	-13,8
Linea MM	1.475	-0,6	-1,0	-12,3
Adda	1.202	-2,0	-3,5	-16,6

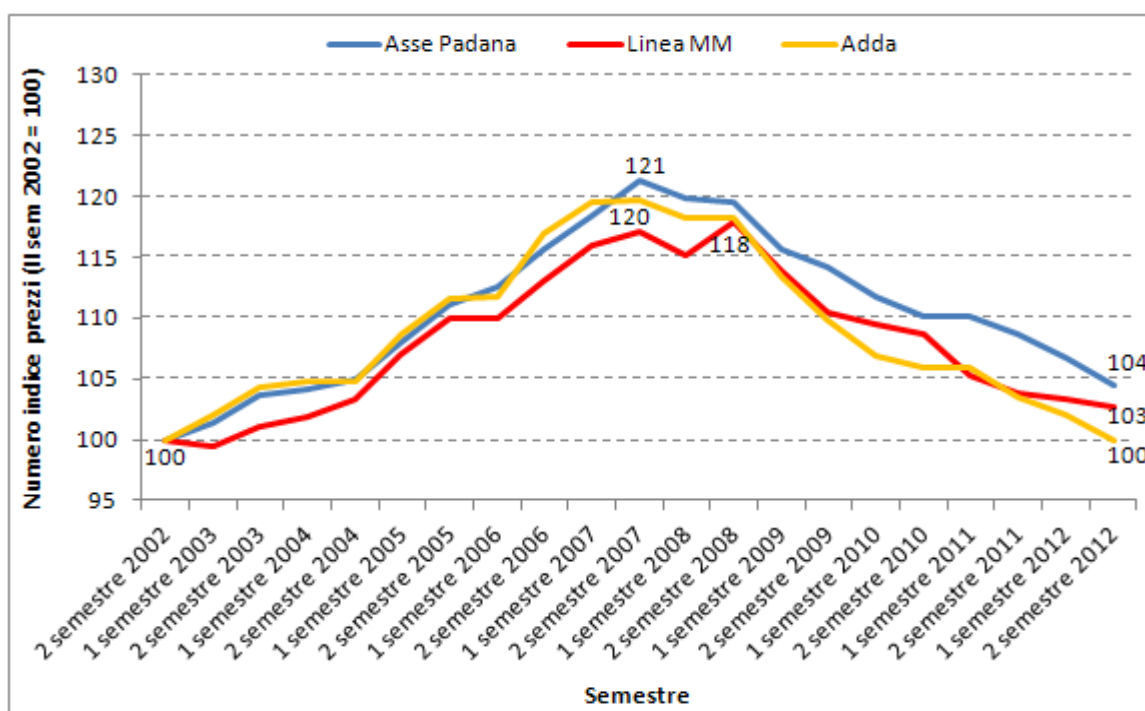
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 8 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni tra II semestre 2002 e II semestre 2012 (base II semestre 2002 = 100) e confronto con la media provinciale (escluso il comune di Milano)



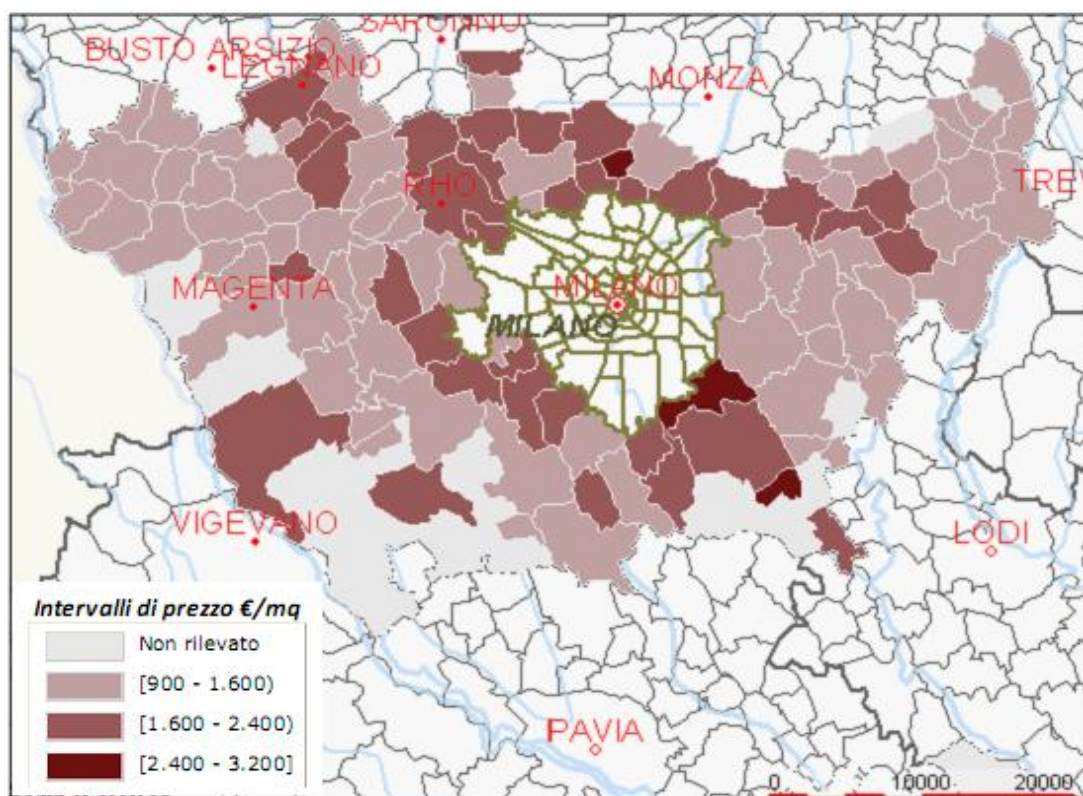
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 9 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale tra II semestre 2002 e II semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100)



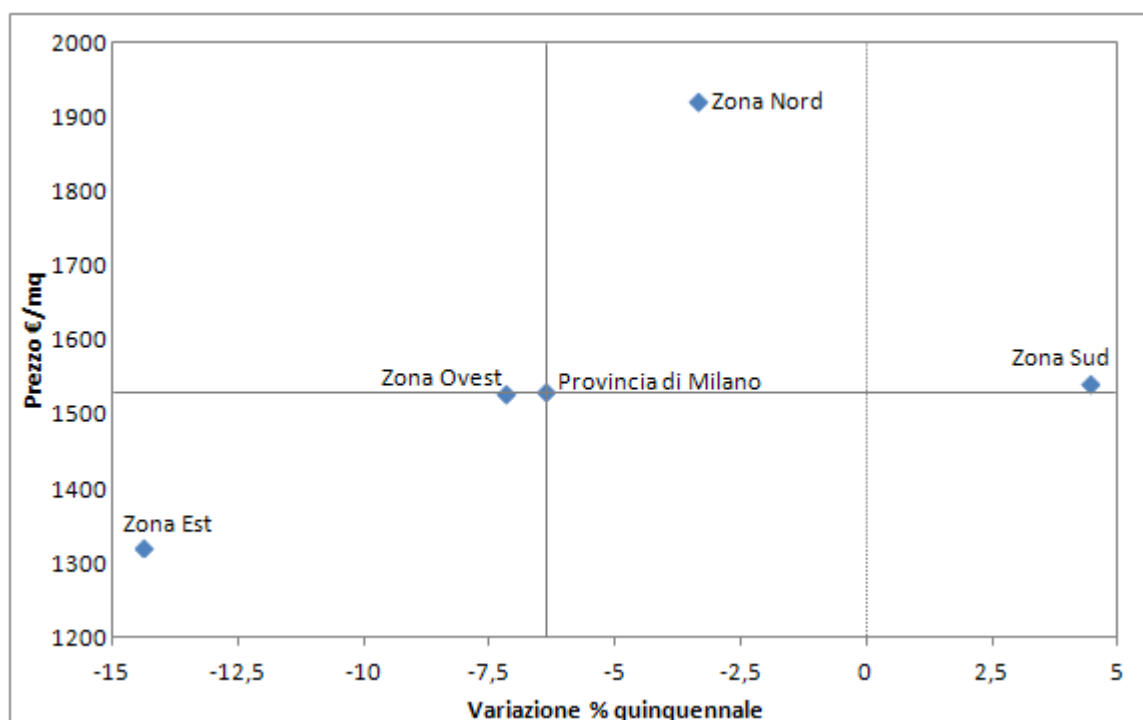
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 9 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone centrali dei comuni nel II semestre 2012



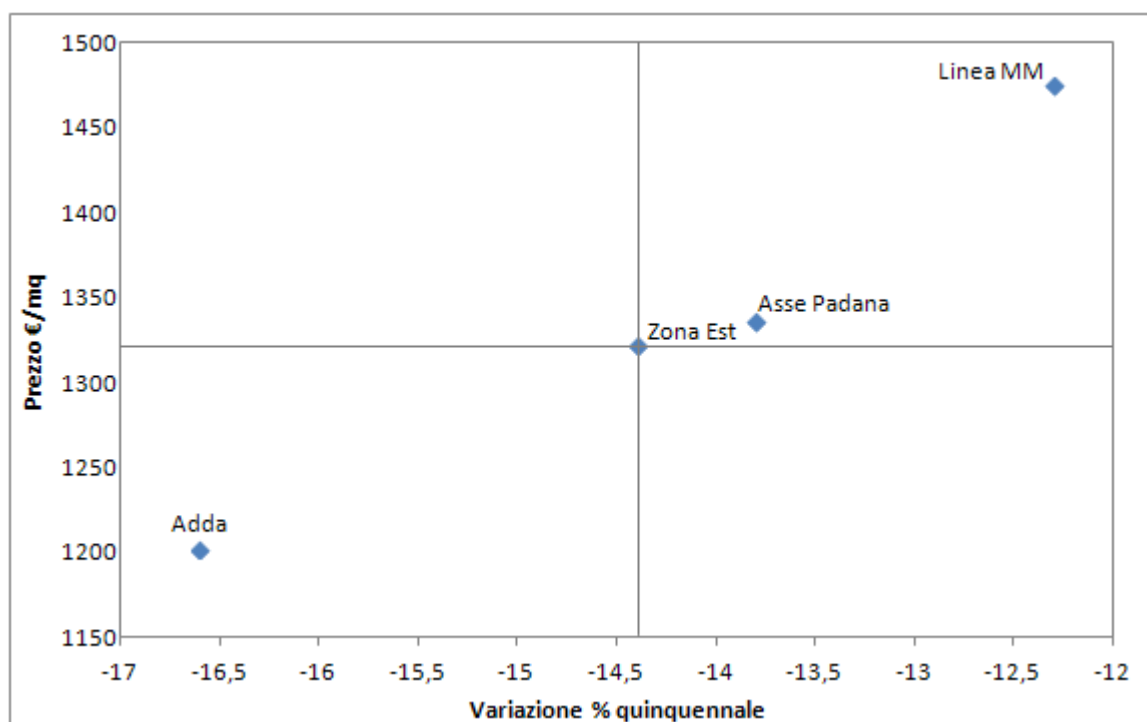
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 10 – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2012) nelle zone centrali dei comuni nelle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



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

Grafico 11 – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2012) nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale e relative variazioni percentuali quinquennali



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

6.2.2 I valori di compravendita degli uffici nelle zone periferiche dei comuni

Nel II semestre 2012 il prezzo medio degli uffici localizzati nelle aree periferiche dei comuni della Zona Est è 1.190 €/mq, valore inferiore alla quotazione media della provincia di 7,6 punti percentuali e che, come precedentemente osservato per gli uffici in zone centrali, è il più basso tra quelli rilevati nelle quattro macroaree in cui si è suddivisa la provincia di Milano.

Tale valore decresce dell'1,5% rispetto al semestre precedente, del 2,6% in un anno e del 14,3% rispetto al II semestre 2007, in corrispondenza del quale i valori degli uffici periferici della Zona Est raggiungono il picco. Le contrazioni quinquennali delle quotazioni degli uffici in zone periferiche della Zona Est sono le più rilevanti tra quelle registrate nelle macroaree in cui è stata suddivisa la provincia di Milano (Nord, Est, Sud e Ovest).

Nell'ambito territoriale Linea MM il prezzo medio degli uffici con localizzazione periferica (1.294 €/mq) supera la quotazione media di Zona (1.190 €/mq) ed è allineato a quella provinciale (1.288 €/mq). Nelle altre aggregazioni comunali della Zona Est (Asse Padana e Adda) i valori di compravendita della tipologia in oggetto sono inferiori al prezzo medio provinciale, ma se quello dell'Asse Padana (1.200 €/mq) è di fatto in linea con la media di Zona, quello dell'ambito Adda (1.109 €/mq) è inferiore alla stessa.

Rispetto a cinque anni fa (II semestre 2007) i prezzi medi degli uffici periferici decrescono in tutte le aree in cui è stata suddivisa la Zona Est: -16,2% nell'ambito territoriale Adda, -14,9% nell'ambito territoriali Asse Padana e -11,5% nell'ambito territoriale Linea MM.

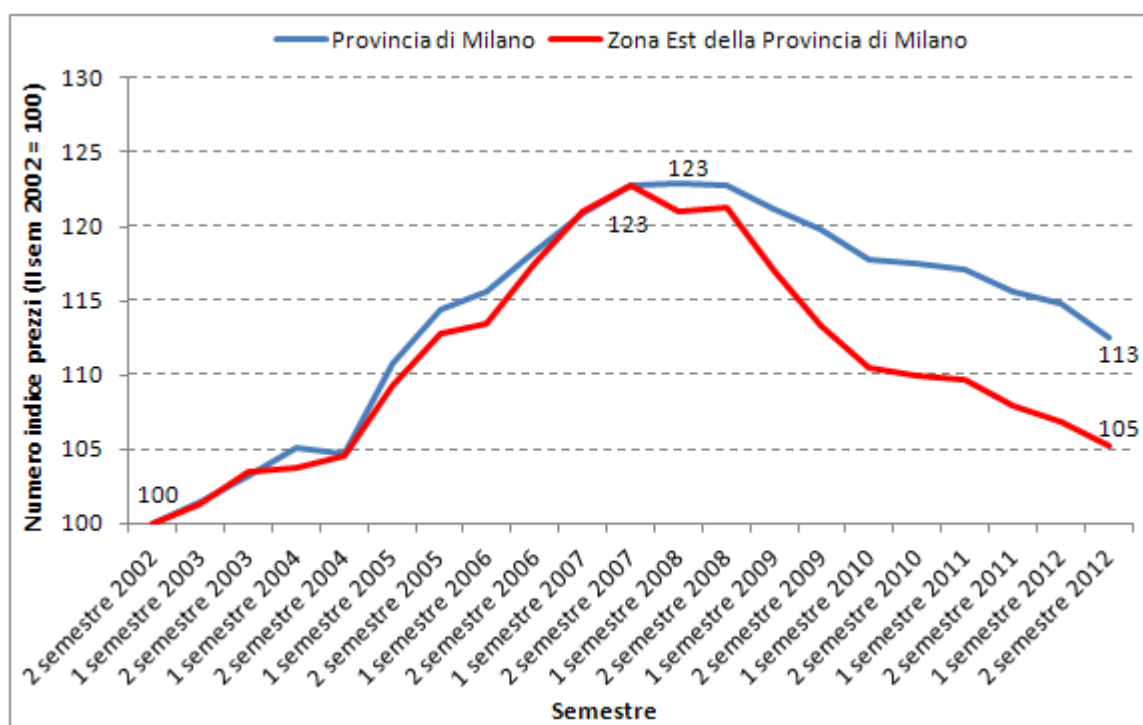
I comuni in cui si registrano le contrazioni quinquennali (II semestre 2007 – II semestre 2012) più rilevanti (superiori alla media di Zona: -14,3%) dei prezzi degli uffici con localizzazione periferica nei comuni della Zona Est sono, lungo l'Asse Padana, Rodano (-18,8%), Settala (-16,1%), Pioltello (-16,0%), Segrate (-15,5%), Vignate (-15,3%) e Liscate (-14,3%), lungo la Linea MM Gessate (-17,6%), Vimodrone (-17,0%) e Pessano con Bornago (-16,4%) e nei comuni dell'ambito Adda Vaprio d'Adda (-19,6%), Pozzo d'Adda (-18,5%), Pozzuolo Martesana (-18,3%), Bellinzago Lombardo (-17,2%), Basiano (-16,7%), Trucazzano (-16,7%), Masate (-15,5%), Cassano d'Adda (-14,9%), Trezzo d'Adda (-14,6%).

Tavola 15 – Prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei comuni nel II semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Est	1.190	-1,5	-2,6	-14,3
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	1.288	-2,0	-2,6	-8,3
Asse Padana	1.200	-2,3	-4,0	-14,9
Linea MM	1.294	-0,5	-0,7	-11,5
Adda	1.109	-1,8	-3,2	-16,2

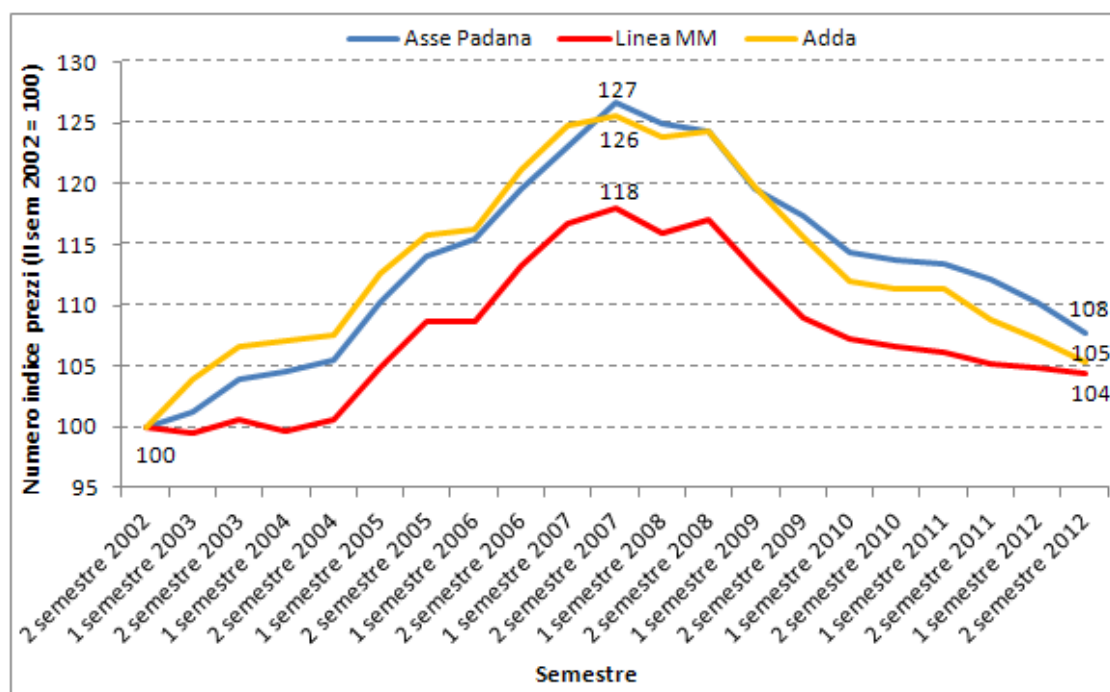
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 12 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei comuni tra II semestre 2002 e II semestre 2012 (base II semestre 2002 = 100) e confronto con la media provinciale (escluso il comune di Milano)



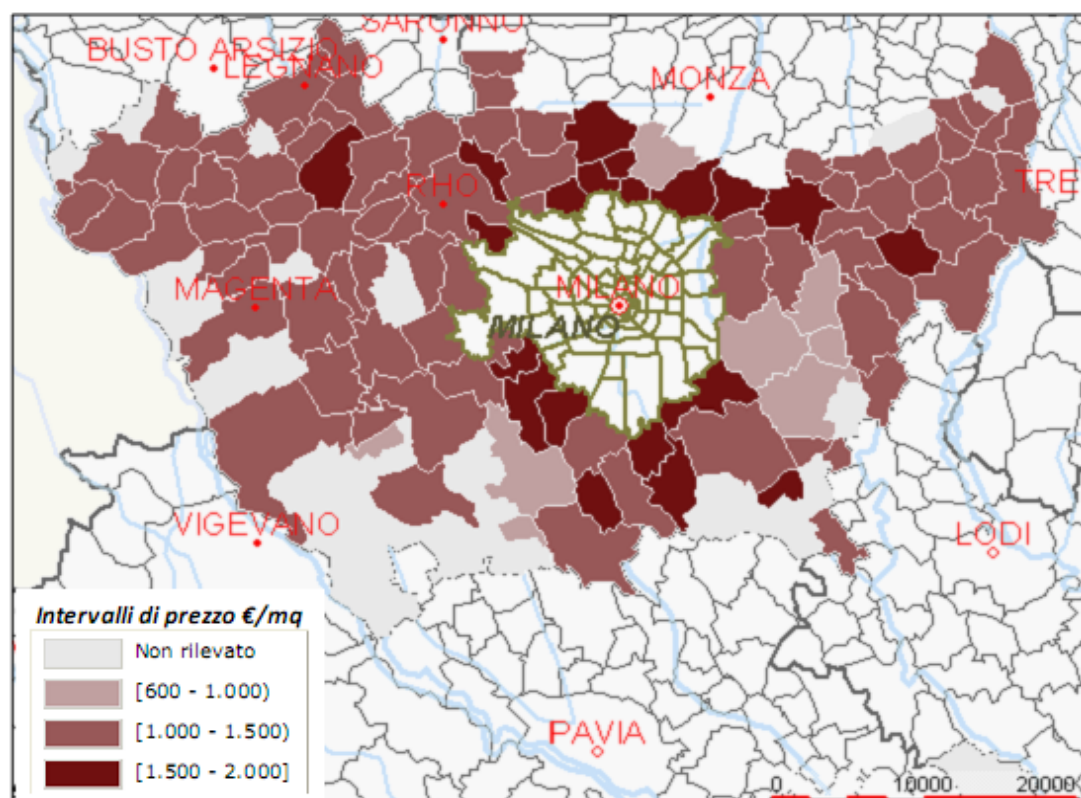
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 13 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra II semestre 2002 e II semestre 2012 (base II semestre 2002 = 100)



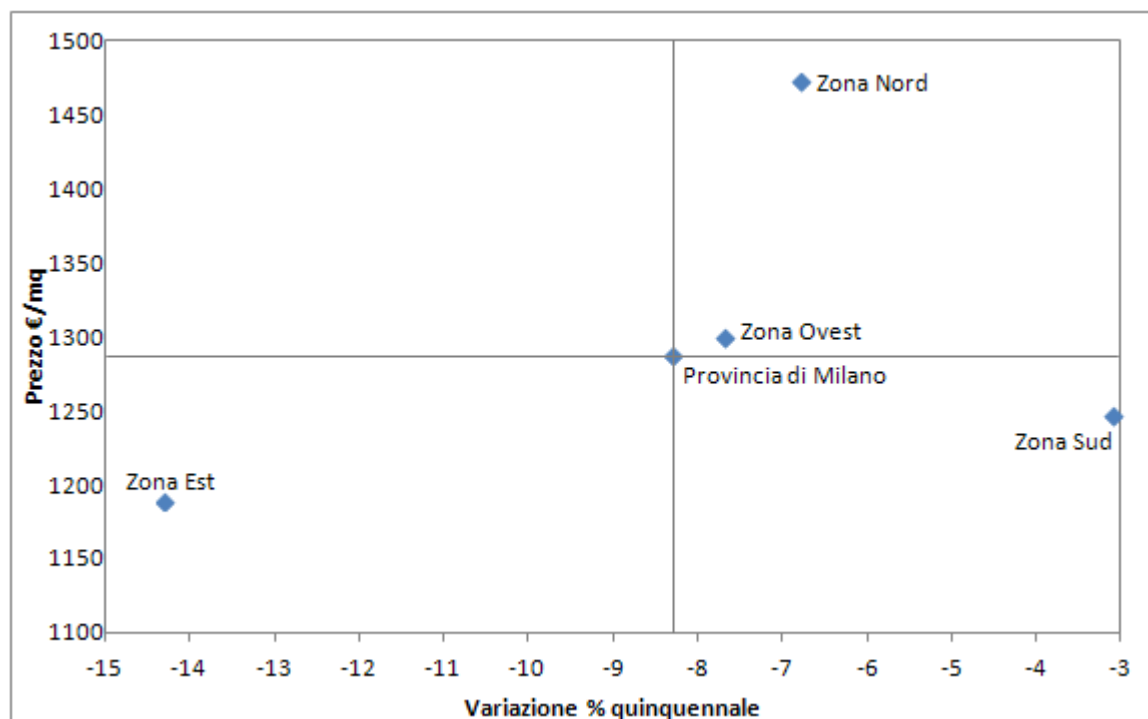
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 10 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone periferiche dei comuni nel II semestre 2012



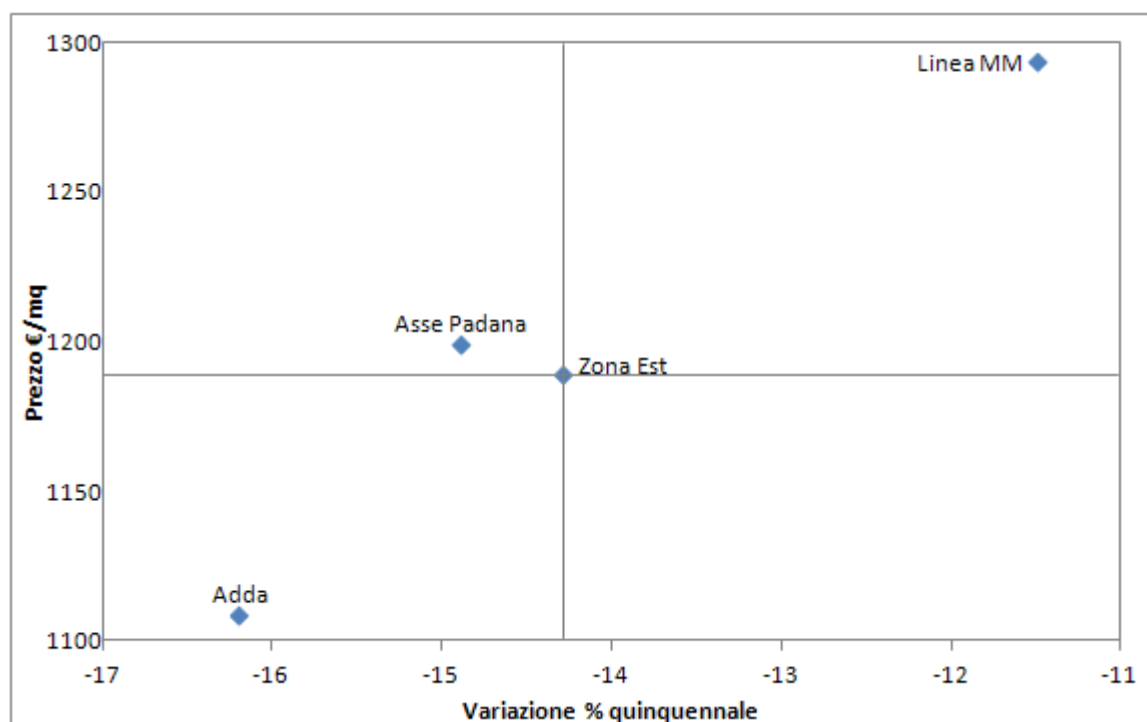
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 14 – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni nelle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



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

Grafico 15 – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e relative variazioni percentuali quinquennali



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

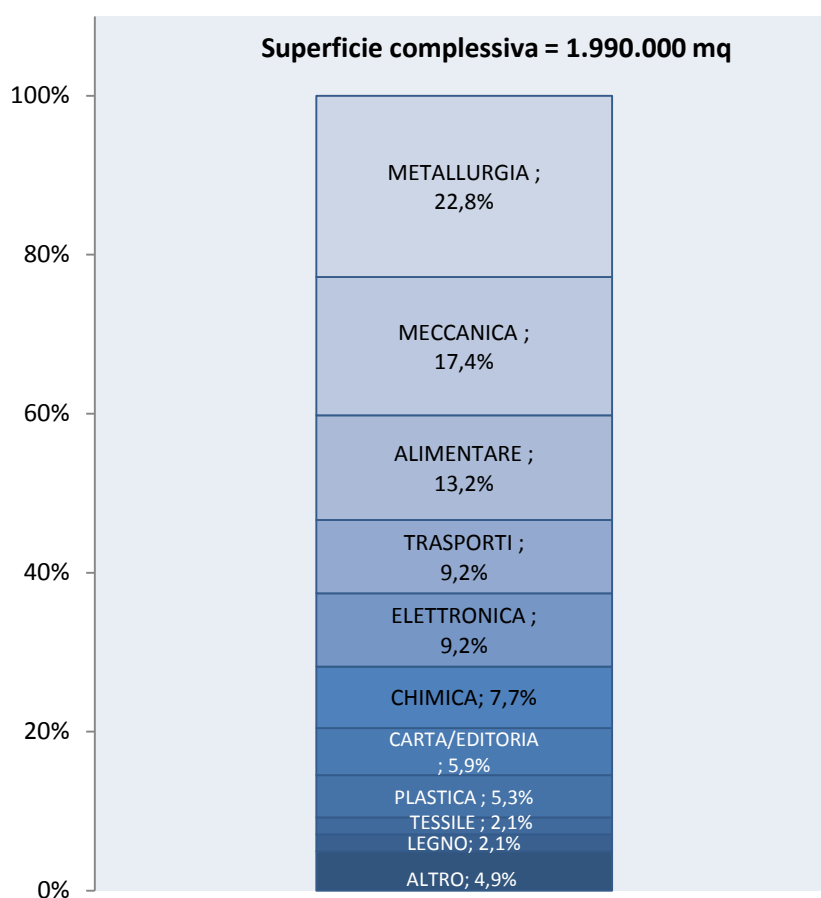
6.3 Capannoni/opifici: dotazione di immobili e mercato

Il dimensionamento riguarda la dotazione di superficie destinata a capannoni industriali. Complessivamente, nella Zona Est di Milano si stimano 1,9 milioni di mq di capannoni per il manifatturiero.

Così come per gli uffici, si tratta di una stima ricavata dalla dimensione media dei capannoni in rapporto all'attività produttiva cui sono destinati, desunta dal Censimento Industria e Servizi del 2001, e dal numero di unità locali presenti sul territorio al 2010.

In questo modo è stato possibile ricavare, oltre ad un dimensionamento complessivo, anche la superficie industriale per singola macro attività, per cui si ha che il 22,8% è destinato alla metallurgia, il 17,4% alla meccanica e così via, fino ad arrivare al settore della lavorazione del legno che, in termini di spazi occupati, rappresenta il 2,1% dello stock, con un taglio dimensionale medio, per singola attività, di 450 mq, il più basso assieme al capannone destinato al settore dell'elettronica.

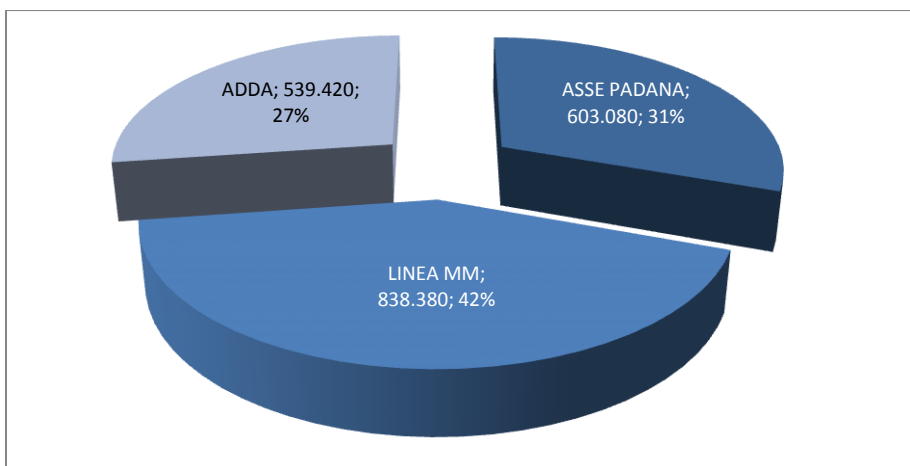
Grafico 16 – Superficie dei CAPANNONI INDUSTRIALI (in mq)



Fonte: Nomisma su dati Istat

La superficie complessiva dei capannoni per l'industria manifatturiera si concentra per il 42% nell'ambito territoriale Linea MM.

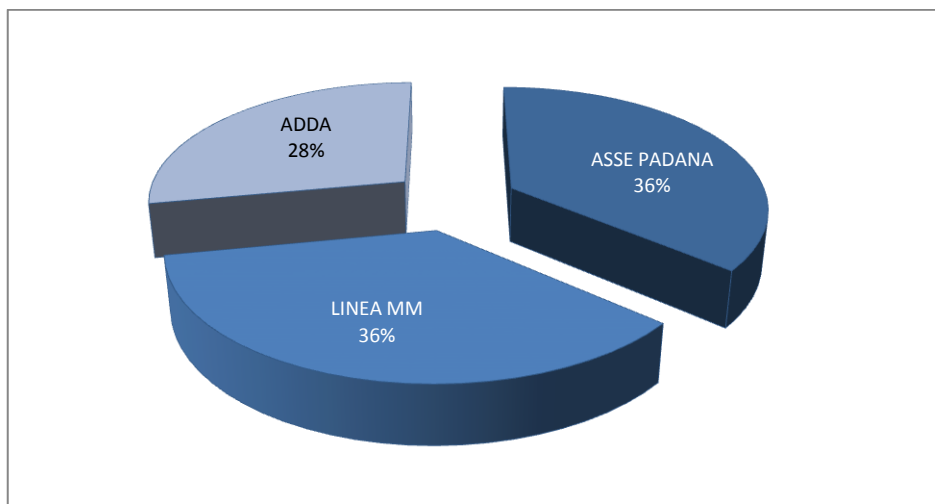
Grafico 17 – Dimensione (in mq) e quote (in %) della dotazione di CAPANNONI negli aggregati territoriali della Zona Est



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Le unità immobiliari della tipologia capannoni, censite nel 2011 negli archivi catastali nelle categorie D/1 e D/7, che comprendono gli immobili a destinazione Opifici e Industrie, nella Zona Ovest sono circa 3.900. La presenza di capannoni è preponderante nella Linea MM e nell'Asse Padana (ciascuna con il 36% dello stock complessivo della Zona Est) e leggermente inferiore nell'Adda (28%).

Grafico 18 – Distribuzione % dello stock di Capannoni Opifici e Industriali (D/1 - D/7), 2011



Fonte: stima Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2011 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 90 transazioni che rappresentano circa il 2,3% dello stock immobiliare presente sul territorio considerato. La distribuzione per ambiti territoriali delle compravendite complessive di immobili del settore produttivo (D/1 e D/7) effettuate nel 2011, mostra come, in termini di volume, il mercato di maggiore dimensione sia stato quello della Linea MM, con il 44% del totale NTN della Zona Est, seguito dall'Asse Padana con il 31%. L'Adda risulta invece l'ambito che ha risentito maggiormente della congiuntura immobiliare negativa, rilevando per l'anno passato solamente 22 compravendite, con una contrazione rispetto all'anno precedente di circa il 27%.

Complessivamente la diminuzione degli scambi di Opifici e Capannoni Industriali nella Zona Est avvenuta tra il 2010 e il 2011 è stata piuttosto significativa (-14,2%), con un progressivo ridimensionamento del mercato avviatosi a partire dal 2006 che mostra una riduzione del volume di immobili transatti di circa il 58% (si è passati dalle 214 compravendite del 2006 alle 90 del 2011). Come si può vedere dai picchi massimi raggiunti negli anni precedenti, dal 2006/2007 in avanti tutti gli ambiti hanno subito una riduzione dei volumi compravenduti e una modulazione del livello di intensità del mercato che si contrae significativamente per tutti gli ambiti e per tutte le tipologie. La flessione delle transazioni registrata nel periodo è più marcata nei comuni dell'Asse Padana e Adda, mentre è più contenuta in quelli della Linea MM. Tale andamento è imputabile ad una migliore tenuta del comparto rappresentato dai D/7 (Capannoni industriali), ascrivibile in particolare ai comuni di Cernusco sul Naviglio, Gessate e Gorgonzola.

Tavola 16 – Numero di compravendite (NTN) di Capannoni Opifici e Industriali (D/1 e D/7), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Asse Padana	51	93 (nel 2006)	28	-23,1%
Linea MM	52	70 (nel 2006)	40	4,7%
Adda	40	66 (nel 2007)	22	-27,1%
Totale Zona Est	143	214 (nel 2006)	90	-14,2%
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	811	1089 (nel 2006)	607	-7,7%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 17 – Numero di compravendite (NTN) di Capannoni Opifici (D/1), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Asse Padana	13	22 (nel 2006)	9	-31,7%
Linea MM	11	17 (nel 2007)	3	-69,4%
Adda	10	20 (nel 2008)	4	-56,4%
Totale Zona Est	34	47 (nel 2008)	16	-49,2%
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	182	242 (nel 2006)	126	-15,9%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 18 – Tasso di rotazione (IMI) di Capannoni Opifici (D/1), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	IMI 2011	Diff. IMI 11-10
Asse Padana	4,3%	4,9% (nel 2008)	3,9%	-0,4
Linea MM	4,8%	6,4% (nel 2007)	2,5%	-1,2
Adda	6,7%	12,0% (nel 2008)	8,2%	1,3
Totale Zona Est	5,4%	8,2% (nel 2008)	4,8%	0,2
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	5,3%	6,9% (nel 2008)	3,8%	-0,9

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 19 – Numero di compravendite (NTN) di Capannoni Industriali (D/7), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Asse Padana	38	71 (nel 2006)	19	-18,2%
Linea MM	41	57 (nel 2006)	37	25,4%
Adda	30	55 (nel 2007)	18	-14,3%
Totale Zona Est	109	169 (nel 2006)	74	0,4%
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	629	847 (nel 2006)	482	-5,3%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 20 – Tasso di rotazione (IMI) di Capannoni Industriali (D/7), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	IMI 2011	Diff. IMI 11-10
Asse Padana	6,2%	12,8% (nel 2006)	2,7%	-1,4
Linea MM	7,0%	9,1% (nel 2008)	5,6%	-1,0
Adda	8,3%	13,4% (nel 2007)	6,1%	0,2
Totale Zona Est	7,3%	10,7% (nel 2006)	5,0%	-0,6%
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	7,6%	13,3% (nel 2006)	4,9%	-0,3

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

6.3.1 I valori di compravendita dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni

Se rispetto alle macroaree in cui è stata suddivisa la provincia di Milano (Nord, Est, Sud, Ovest) la Zona Est è quella in cui, nel corso dell'ultimo quinquennio, si sono verificate le contrazioni più significative dei prezzi degli uffici, diametralmente opposta è la dinamica che ha interessato i valori del comparto produttivo (capannoni/opifici nuovi o ristrutturati e capannoni/opifici vecchi). Nel II semestre 2012 il prezzo medio di un capannone/opificio nuovo o ristrutturato sito nelle aree periferiche dei comuni della Zona Est della provincia di Milano è di 885 €/mq, superiore alla quotazione media provinciale (854 €/mq) di 3,6 punti percentuali e inferiore solo al valore rilevato per la stessa tipologia nella Zona Nord (921 €/mq).

La quotazione media dei capannoni di nuova costruzione (o ristrutturati) della Zona Est dimostra un'evidente capacità di tenuta, nonostante la crisi che ha colpito la domanda di spazi produttivi, riducendosi di solo 0,3% in sei mesi, 0,5% in un anno e 0,9% in cinque anni. Assai contenuta anche la contrazione registrata rispetto al I semestre 2009 (-1,1%), in corrispondenza del quale i prezzi del segmento analizzato hanno raggiunto il picco nella Zona Est.

Tra le quattro macroaree in cui è stata suddivisa la provincia di Milano (Nord, Est, Sud e Ovest) i prezzi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati della Zona Est sono quelli che meno sono stati investiti dalla dinamica di contrazione che ha interessato le quotazioni del comparto.

Nella Zona Est i valori più elevati del segmento s'individuano nell'ambito Asse Padana (918 €/mq) e nei comuni della Linea MM (913 €/mq), superiori sia alla quotazione media di Zona (885 €/mq) sia a quella media provinciale (854 €/mq); si attestano, invece, al di sotto di entrambe nell'ambito territoriale Adda. Nel corso dell'ultimo quinquennio (II semestre 2007 - II semestre 2012) nella Zona Est si è riscontrata una sostanziale stabilità delle quotazioni dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati negli ambiti territoriali Linea MM (-1,7%) e Adda (+1,6%), mentre l'aggregazione dei comuni dell'Asse Padana delinea una tendenza alla contrazione dei prezzi assai contenuta (-3,4%).

Rispetto a cinque anni fa (II semestre 2007) nell'Asse Padana le quotazioni dei capannoni nuovi o ristrutturati sperimentano incrementi significativi presso Rodano (+9,4%) e Liscate (+6,3%), si contraggono notevolmente a Pioltello (-18,4%) e Segrate (-11,6%) e rimangono stabili negli altri comuni (Melzo, Settala e Vignate). Nell'ambito Linea MM, sempre rispetto a cinque anni fa, i prezzi

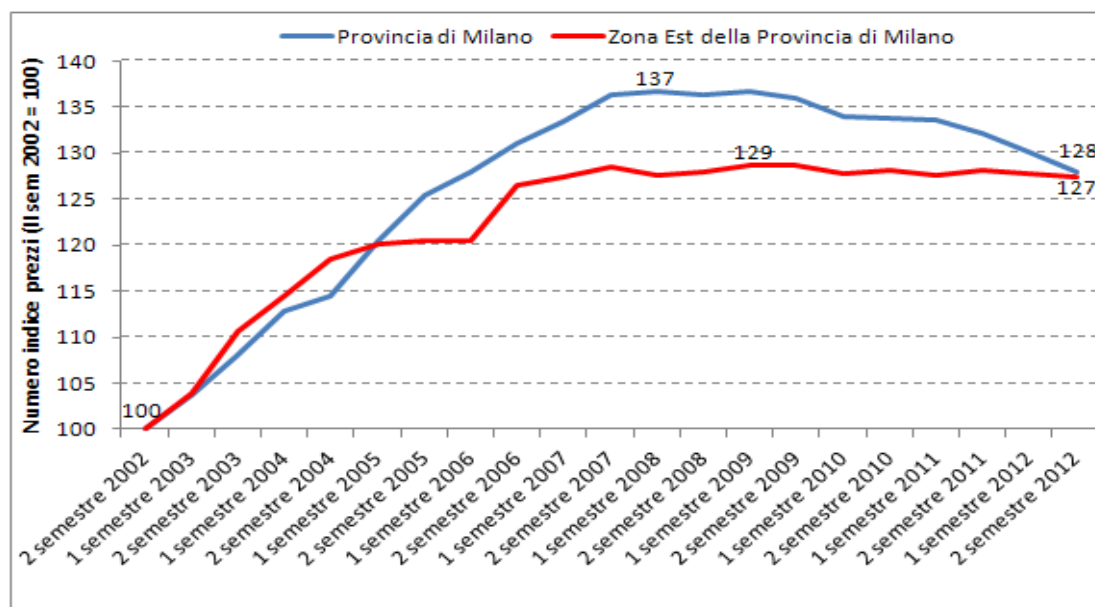
della tipologia in oggetto crescono a Cassina de' Pecchi (+18,2%) e si contraggono in misura rilevante nei comuni di Gorgonzola (-10,5%) e Cernusco sul Naviglio (-9,3%); stabili o in leggera flessione (inferiore ai 3 punti percentuali) le quotazioni dei rimanenti comuni (Bussero, Carugate, Gessate, Pessano con Bornago e Vimodrone). Nei comuni dell'Adda, sempre rispetto al II semestre 2007, non si segnala alcuna variazione di segno negativo: nella maggior parte dei comuni i valori dei capannoni nuovi o ristrutturati rimangono stabili o sperimentano crescite modeste; gli unici incrementi significativi riguardano Inzago (+6,7%) e Basiano (+5,9%).

Tavola 21 - Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni nel II semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Est	885	-0,3	-0,5	-0,9
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	854	-1,7	-3,2	-6,2
Asse Padana	918	-0,4	-1,2	-3,4
Linea MM	913	-0,3	-0,3	-1,7
Adda	843	-0,3	-0,3	1,6

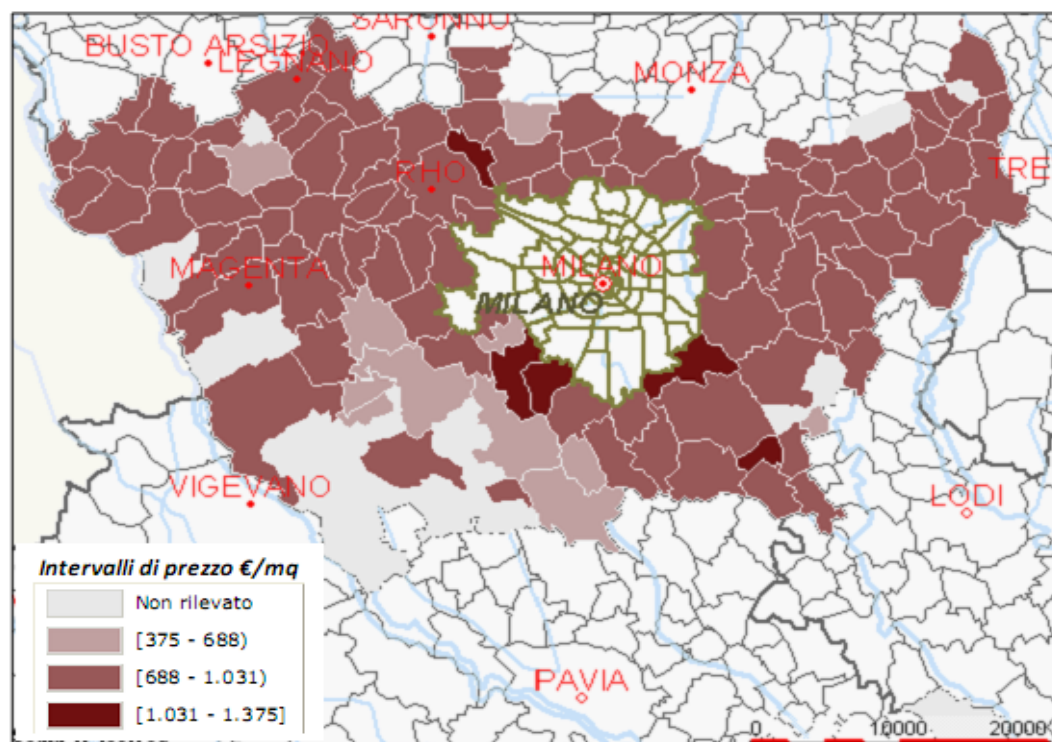
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 19 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni tra II semestre 2002 e II semestre 2012 (base II semestre 2002 = 100) e confronto con la media provinciale (escluso il comune di Milano)



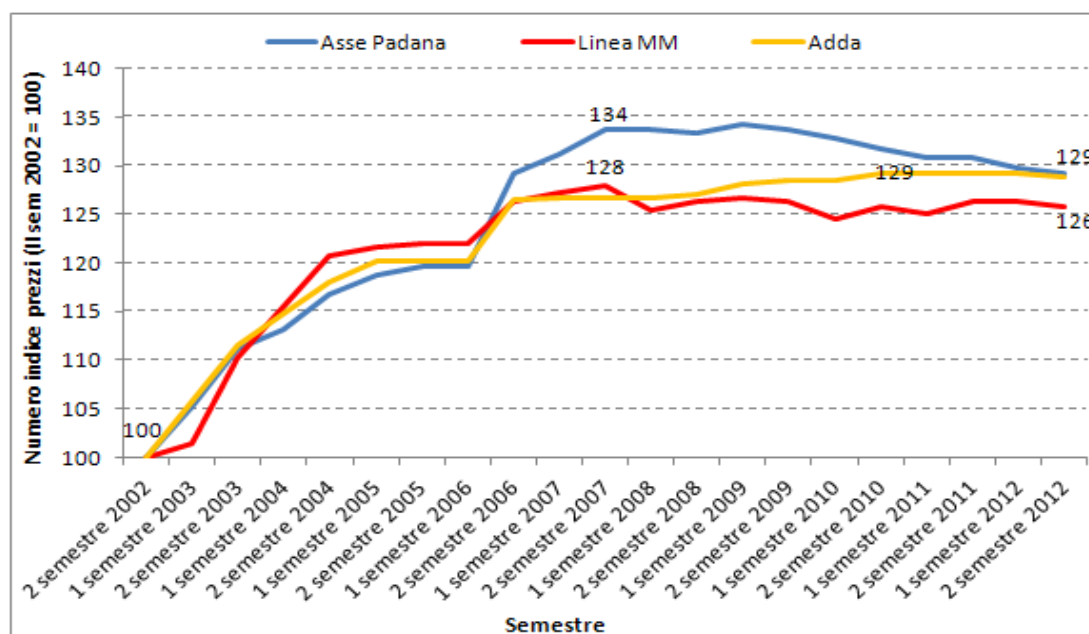
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 11 - Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni nel II semestre 2012



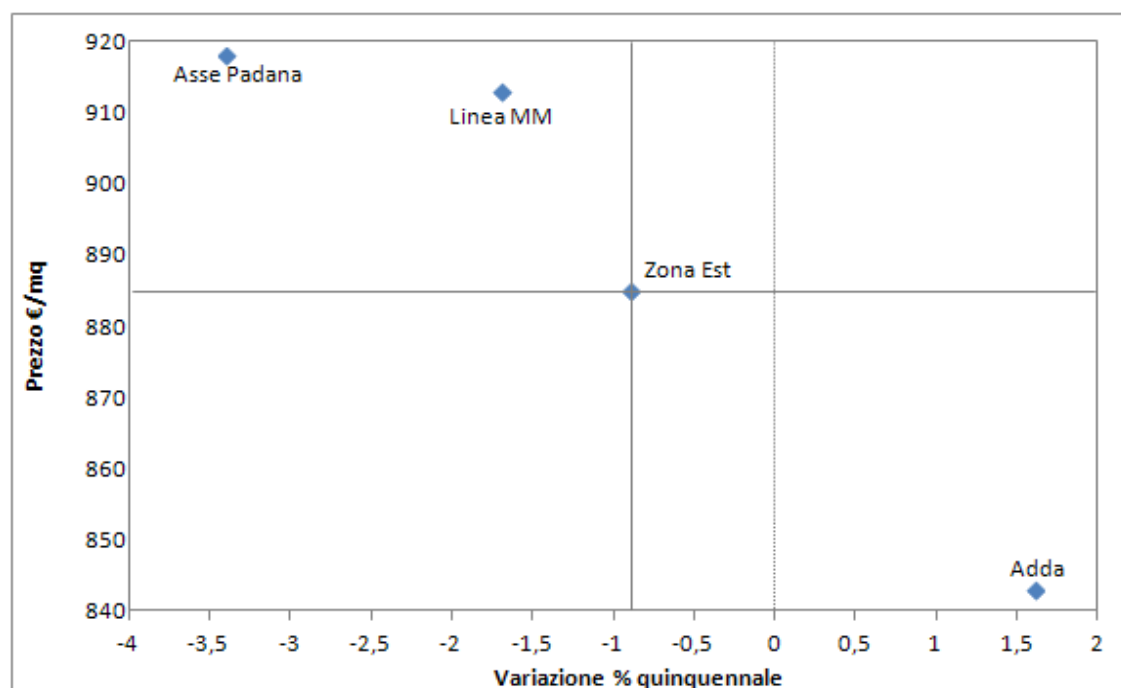
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 20 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra II semestre 2002 e II semestre 2012 (base II semestre 2002 = 100)



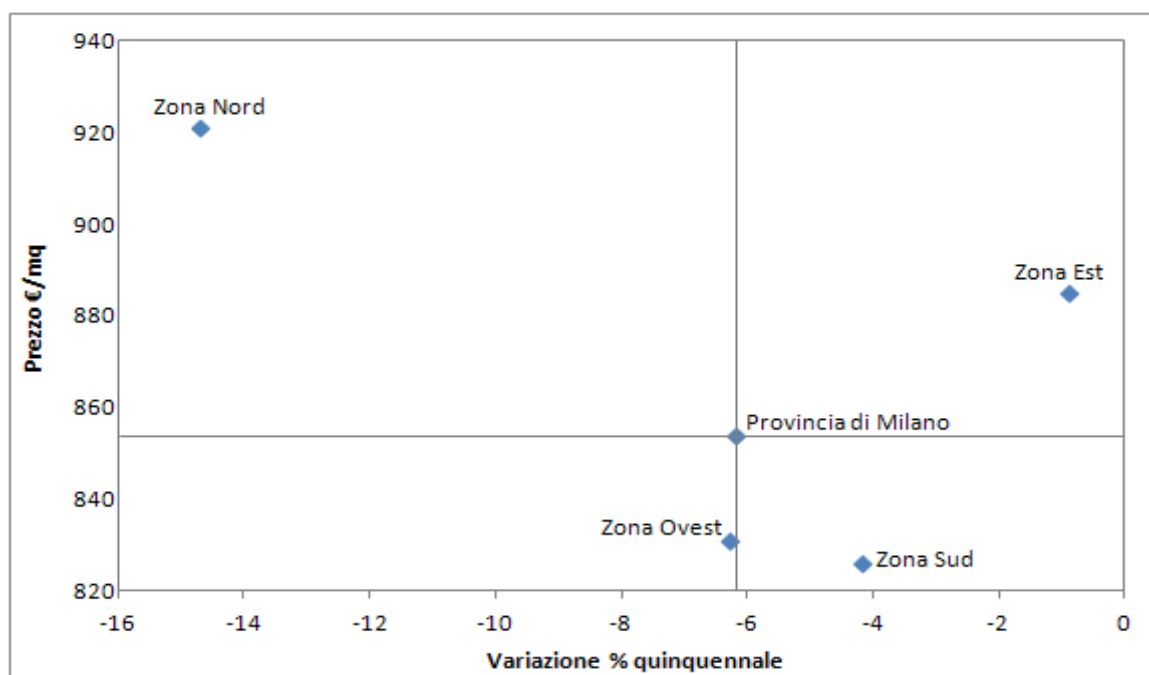
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 21 – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (II semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e relative variazioni percentuali quinquennali



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

Grafico 22 – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (II semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni nelle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



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

6.3.2 I valori di compravendita dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni

Anche i valori di compravendita dei capannoni/opifici vecchi con localizzazione periferica della Zona Est della provincia di Milano mostrano una notevole capacità di tenuta. Nel II semestre 2012 la tipologia analizzata presenta nella Zona Est un prezzo medio di 704 €/mq, superiore al valore provinciale medio (615 €/mq) di 14,5 punti percentuali ed inferiore solo a quello della Zona Nord (727 €/mq), evidenziando un'assoluta stabilità rispetto al semestre e all'anno precedente e una contrazione quinquennale (rispetto al II semestre 2007, in corrispondenza del quale le quotazioni del segmento raggiungono il picco) contenuta (-1,2%).

Così come rilevato per i capannoni/opifici nuovi o ristrutturati, tra le quattro Zone in cui è stata suddivisa la provincia di Milano (Nord, Est, Sud e Ovest) i prezzi dei capannoni/opifici vecchi della Zona Est sono quelli che meno sono stati investiti dalla dinamica di contrazione che ha interessato le quotazioni del comparto.

I prezzi più elevati dei capannoni/opifici vecchi della Zona si individuano nell'ambito territoriale Linea MM, che con un valore medio di 738 €/mq si posiziona al di sopra sia della media di Zona (704 €/mq) che della media provinciale (615 €/mq), così come l'Asse Padana (714 €/mq). Superiore alla quotazione provinciale media, ma inferiore alla media della Zona Est è invece il prezzo medio dell'ambito Adda (673 €/mq).

La rilevazione dei prezzi degli immobili del II semestre 2012 indica come rispetto a cinque anni fa (II semestre 2007) i valori di compravendita dei capannoni/opifici vecchi localizzati nelle zone periferiche dei comuni della Zona Est abbiano sperimentato una sostanziale stabilità negli ambiti territoriali Asse Padana (-1,5%) e Adda (-0,3%) e una lieve contrazione nei comuni della Linea MM (-2,1%)

Tra il II semestre 2007 e il II semestre 2012 nell'ambito Asse Padana le quotazioni dei capannoni/opifici vecchi decrescono in misura rilevante presso Pioltello (-14,7%), crescono a Segrate (+7,1%) e rimangono stabili (0,0%) nei rimanenti comuni; nei comuni della Linea MM i valori di mercato del segmento analizzato si contraggono piuttosto significativamente presso Cernusco sul Naviglio (-11,1%), Pessano con Bornago (-6,9%) e Carugate (-5,9%), aumentano lievemente a Gorgonzola (+3,8%), Cassina de' Pecchi (+3,4%) e Vimodrone (+3,4%) e rimangono stazionari negli altri comuni. Infine i prezzi dei capannoni/opifici vecchi dell'ambito Adda sono stabili sui livelli di

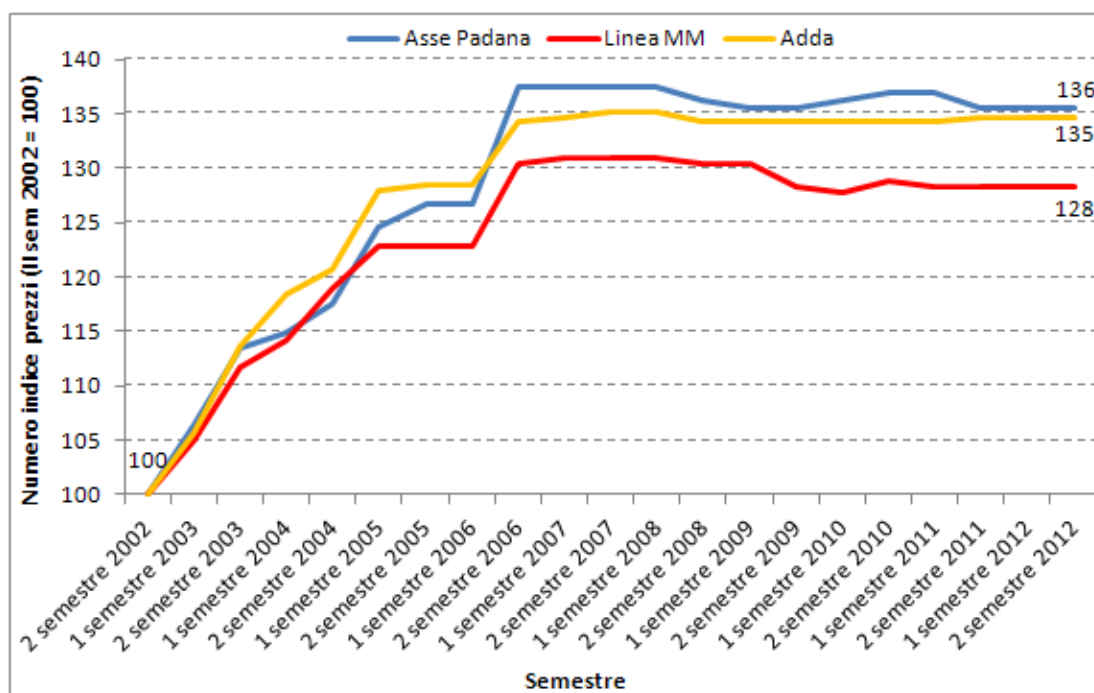
cinque anni fa in tutti i comuni, con le uniche eccezioni di Pozzuolo Martesana (-7,1%) e Truccazzano (+3,7%).

Tavola 22 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni nel II semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Est	704	0,0	0,0	-1,2
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	615	-1,5	-3,6	-9,8
Asse Padana	714	0,0	0,0	-1,5
Linea MM	738	0,0	0,0	-2,1
Adda	673	0,0	0,0	-0,3

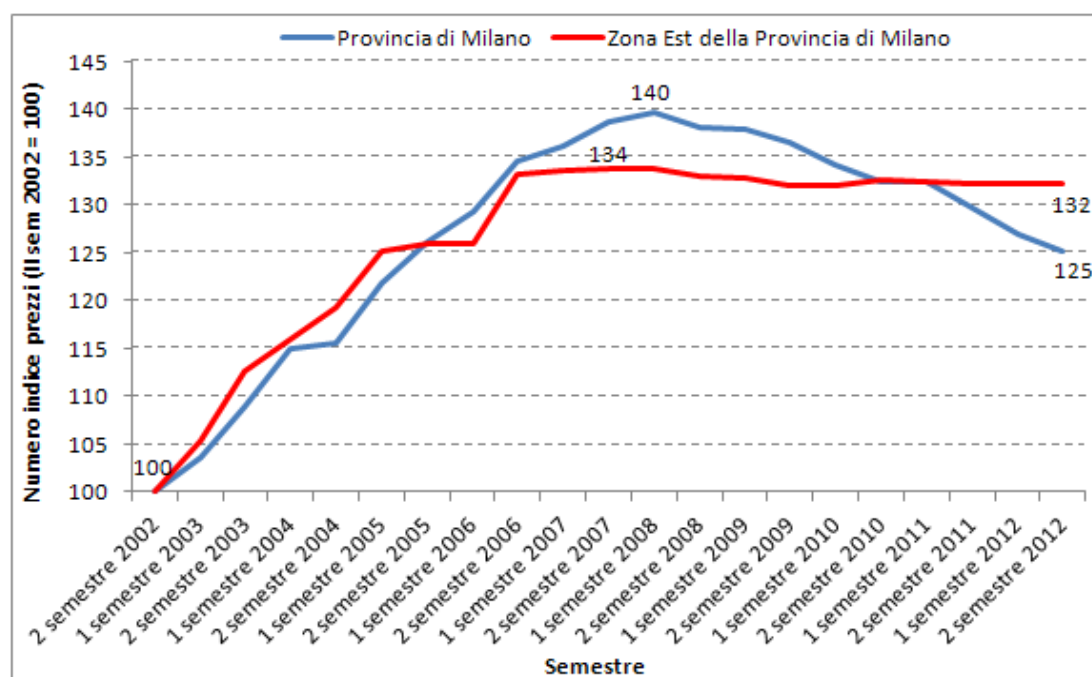
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 23 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra II semestre 2002 e II semestre 2012 (base II semestre 2002 = 100)



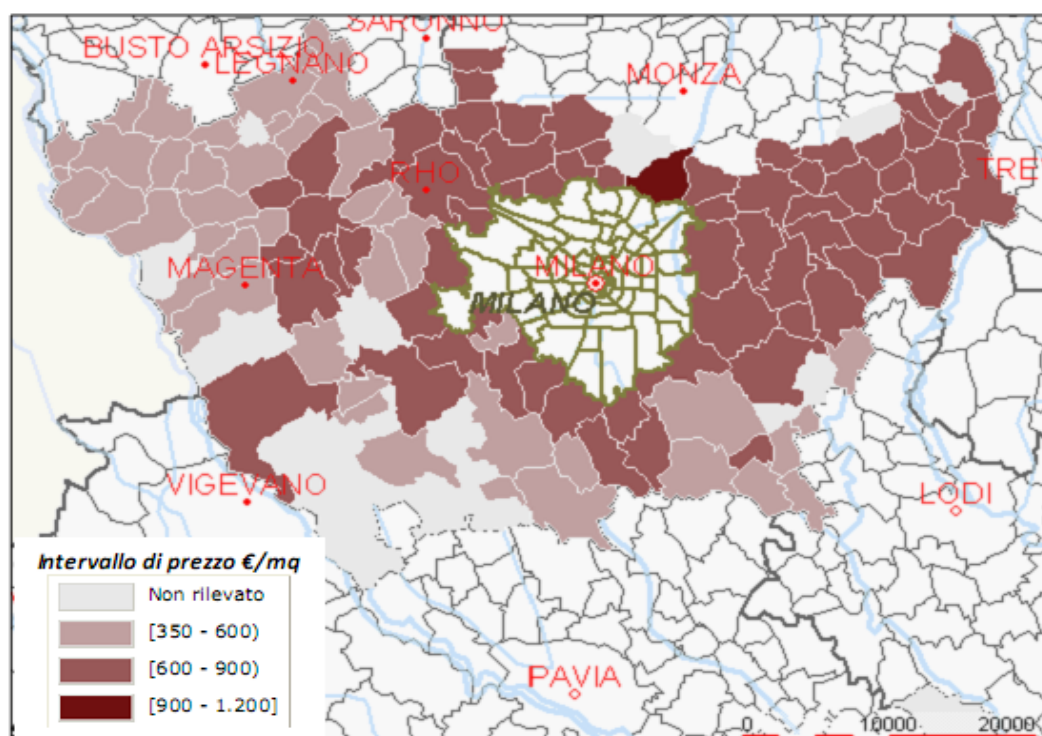
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 24 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni tra II semestre 2002 e II semestre 2012 (base II semestre 2002 = 100) e confronto con la media provinciale (escluso il comune di Milano)



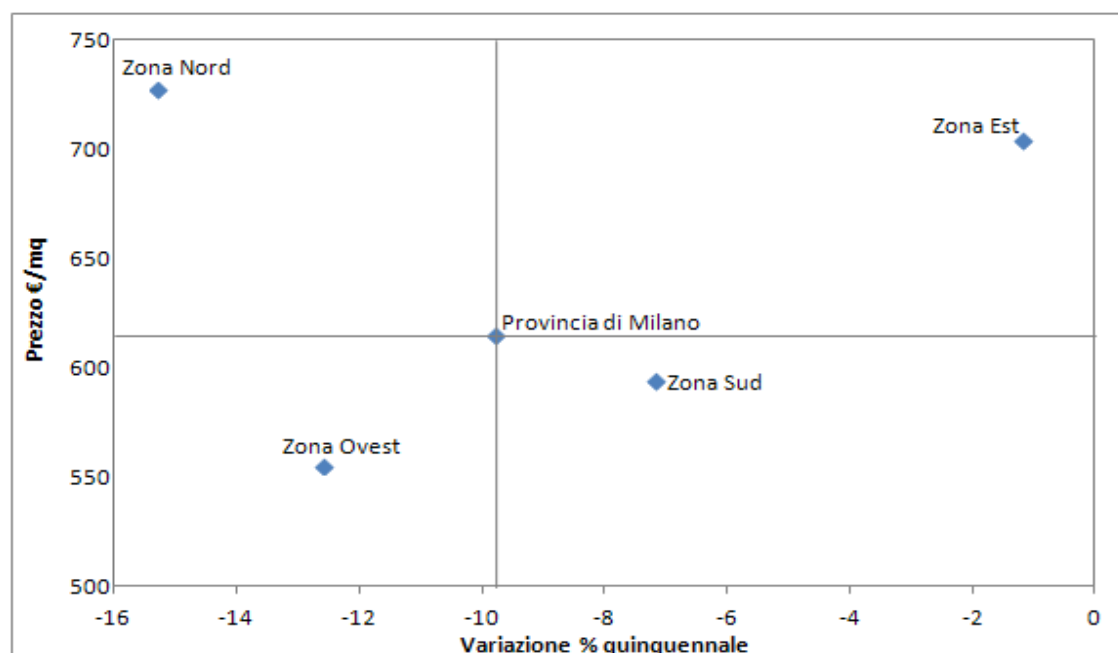
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 12 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni nel II semestre 2012



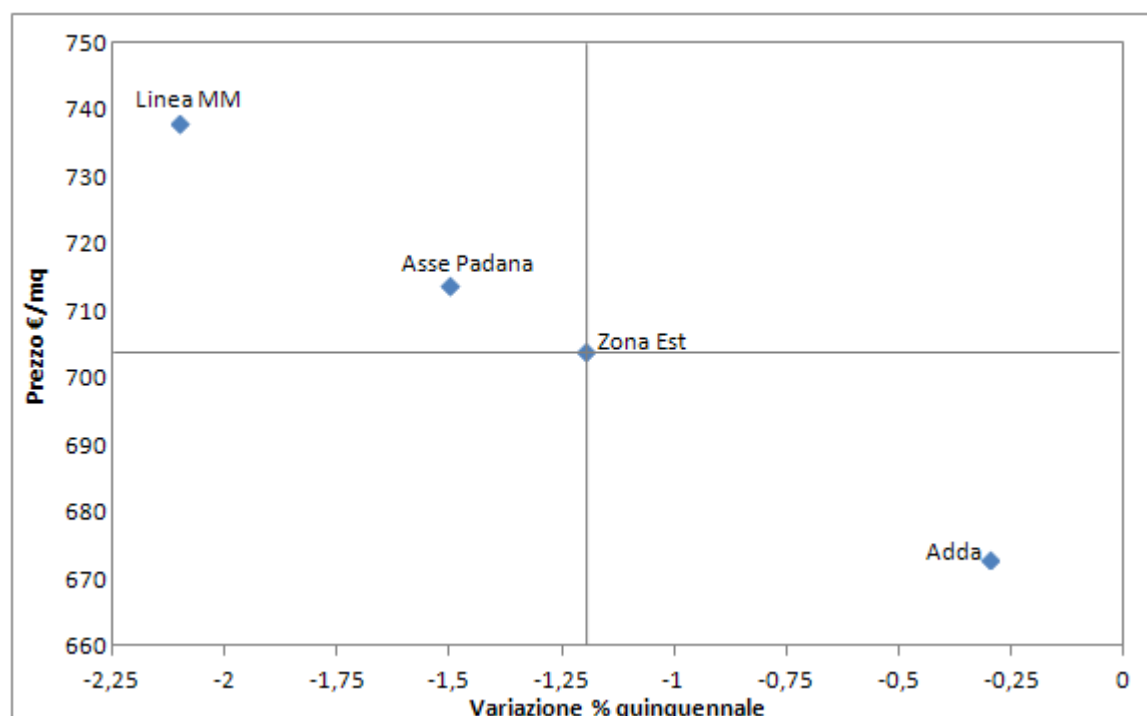
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 25 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni nelle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



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

Grafico 26 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e relative variazioni percentuali quinquennali



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

7. PREVISIONI DEI PREZZI DI UFFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI NEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI MILANO

In questo numero si è proceduto a realizzare un aggiornamento delle previsioni sulle variazioni dei prezzi degli immobili nella Provincia di Milano, con l'esclusione del Comune Capoluogo, presentate nel precedente Dossier dedicato alla zona Ovest (dicembre 2012). Come già specificato, si ribadisce che non è possibile, sulla base delle statistiche disponibili, elaborare previsioni per porzioni di territorio provinciale, in questo caso per la Zona Est.

Le previsioni sull'andamento dei valori nei mercati direzionale e produttivo nella Provincia di Milano sono stati elaborati mediante modelli econometrici volti ad interpretare l'evoluzione dei prezzi sulla base di un insieme di variabili macro-economiche e finanziarie¹³.

Nella realizzazione dei modelli, come variabili dipendenti sono stati utilizzati i numeri indice dei prezzi medi di compravendita in euro al mq, deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo, rispettivamente per uffici e capannoni industriali. Per quanto concerne il segmento direzionale la serie storica dei prezzi si riferisce al territorio provinciale ad esclusione della città di Milano, mentre con riferimento al comparto produttivo i dati sui prezzi dei capannoni industriali afferiscono alla Provincia di Milano nel suo complesso¹⁴.

Per definire lo scenario macro-economico nel periodo di previsione sono state considerate le proiezioni realizzate da Prometeia per la regione Lombardia lo scorso febbraio (tavola 23).

Tavola 23 – Regione Lombardia – Previsioni macro-economiche per il periodo 2012-2015
(variazioni % annuali)

	2012	2013	2014	2015
PIL	-1,8	-0,3	1,6	1,6
Consumi delle famiglie	-3,8	-1,4	0,8	1,2
Reddito disponibile	-1,1	0,8	3,2	3,4
Investimenti fissi lordi	-8,3	-2,2	3,2	3,5
Tasso di disoccupazione (%)	7,6	8,2	8,0	7,6
Unità di lavoro	-0,3	-0,8	0,6	0,9

Fonte: Prometeia, febbraio 2013

¹³ Le equazioni utilizzate per ottenere le previsioni riguardanti la provincia di Milano fanno parte di un più ampio sistema di equazioni ricavate mediante un *modello panel dinamico a effetti fissi*, che permette di stimare una serie di parametri comuni a tutte le aree considerate (nel caso specifico le 110 province italiane), mentre l'intercetta viene fatta variare da zona a zona, allo scopo di catturare le caratteristiche peculiari di ciascuna unità territoriale.

¹⁴ Tali dati hanno una cadenza annuale e sono ottenuti come media delle due rilevazioni semestrali effettuate in ciascun anno. L'arco temporale coperto va dal 1995 al 2012.

Tavola 24 – Provincia di Milano – Previsioni dei prezzi medi di uffici e capannoni industriali¹⁵
(variazioni % annuali)

	2012	2013	2014	2015
Prezzo medio di uffici – Provincia di Milano escluso il capoluogo	0,8	-2,0	-1,5	0,2
Prezzo medio di capannoni industriali – Provincia di Milano	-3,1	-5,4	-4,0	-1,9

Fonte: Nomisma

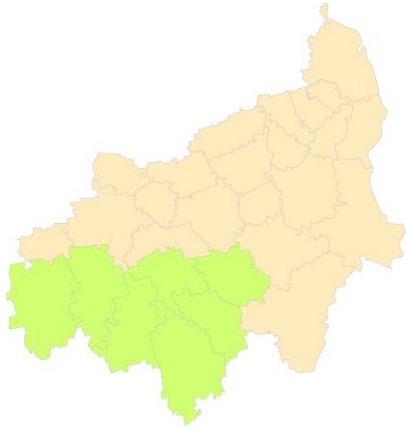
La congiuntura immobiliare, presentata nel capitolo 6, descrive un mercato con prezzi in flessione nell'ultimo anno (a consuntivo del secondo semestre 2012) e, in un confronto tra territori, l'insieme dei mercati della Zona Est presenta, dall'inizio della crisi ad oggi, una flessione di intensità maggiore rispetto alla media dei mercati della provincia per quanto riguarda gli uffici e più contenuta per i capannoni.

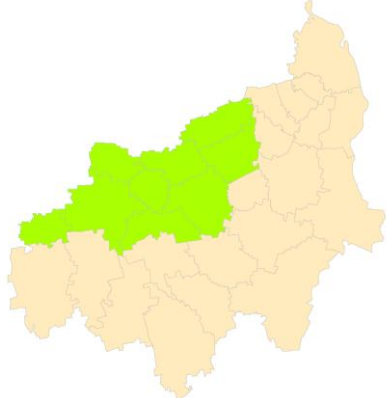
Le previsioni, relativamente all'insieme della Provincia (escluso Milano), continuano ad essere orientate verso un calo dei prezzi nel 2013 e nel 2014 per gli uffici, ed una diminuzione ancora più accentuata per i capannoni industriali che prosegue fino a tutto il 2015.

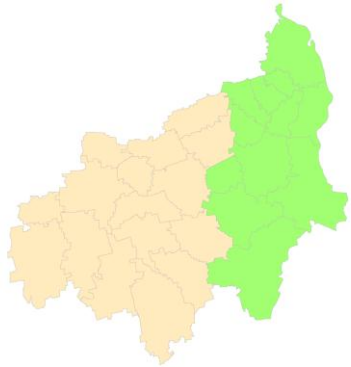
Nella fase negativa del ciclo immobiliare i mercati periferici risentono maggiormente della congiuntura e fanno registrare livelli di attività inferiori e intensità della flessione dei prezzi superiore, rispetto a ciò che accade nel mercato centrale. Attualmente il mercato immobiliare della zona Est, così come quello delle altre zone esterne a Milano, si trova in questa posizione che, sulla base delle previsioni, si protrarrà fino al 2014 per poi cambiare di segno.

¹⁵ Nella tabella le previsioni dei prezzi degli uffici si riferiscono alla provincia di Milano escluso il capoluogo, mentre quelli dei capannoni industriali riguardano l'intera provincia. Dato che la maggior parte delle transazioni di capannoni industriali avvengono fuori dal comune di Milano, le previsioni relative a questi prezzi possono essere considerate, con buona approssimazione, riferibili ai valori provinciali escluso Milano.

8. CONNOTAZIONE DEI TERRITORI

ASSE PADANA	
Presenza di attività produttive	Rispetto alla zona Est di appartenenza la densità delle attività produttive sul territorio è allineata alla media, con 97 imprese per km²
Industria, commercio e trasporto	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Contrazione delle attività industriali in senso stretto e calo delle unità locali e contestuale aumento del numero di addetti (contrazione <i>labour hoarding</i>) nel settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Trasporto e magazzinaggio
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Est nel suo insieme	Fabbricazione carta, stampa e riproduzione, fabbricazione prodotti in metallo, computer, macchinari e apparecchiature, riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature; commercio all'ingrosso e al dettaglio
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	31% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Est (circa 603.000 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Secondo mercato della zona dopo quello della Linea MM (31% della quota di mercato della Zona Est), con una flessione marcata delle compravendite nell'ultimo anno (28 compravendite nel 2011; -23% rispetto al 2010)
Prezzi di Capannoni e Opifici	Prezzi più alti della media della Zona Est, tenuta dei prezzi dei capannoni usati e calo dei prezzi capannoni nuovi
Altre attività di servizi	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Contrazione delle attività di servizi ed espansione delle attività commerciali
Specializzazione produttiva	Informatica ed attività connesse
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Est nel suo insieme	Produzione di software, consulenza informatica e attività connesse, attività professionali, scientifiche e tecniche, studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche
Superficie occupata da Uffici	36% della superficie occupata da Servizi nella Zona Est (circa 269.600 mq)
Compravendite di Uffici	Secondo mercato della Zona Est (35% delle NTN complessive), in forte calo negli ultimi anni (26 compravendite nel 2011; -52% rispetto al 2010)
Prezzi di Uffici	Prezzi in linea con quelli medi della Zona Est in flessione nell'ultimo anno del -4% circa.
Sintesi	
Territorio che concentra un'elevata quota di attività produttive, con specializzazioni più marcate nel settore dell'industria. Mercato immobiliare in flessione sia nelle quantità che nei valori, con la sola eccezione della sostanziale tenuta dei prezzi dei capannoni usati.	

LINEA MM	
Presenza di attività produttive	Elevata densità di imprese, rispetto alla zona Est, con 143,3 unità locali per km²
Industria, commercio e trasporto	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Contrazione delle attività industriali in senso stretto e calo delle unità locali e contestuale aumento del numero di addetti (contrazione <i>labour hoarding</i>) nel settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Commercio ingrosso e dettaglio
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Est nel suo insieme	Trasporto e magazzinaggio
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	42% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Est (oltre 838.000 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato di maggiore dimensione (44% del mercato della Zona Est) in crescita nell'ultimo anno (40 compravendite nel 2011; +4,7% rispetto al 2010)
Prezzi di Capannoni e Opifici	Prezzi più alti della media della Zona Est e sostanziale tenuta dei prezzi
Altre attività di servizi	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Espansione dei servizi
Specializzazione produttiva	Informatica ed attività connesse
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Est nel suo insieme	Attività professionali, direzione aziendale e consulenza gestionale, attività finanziarie e assicurative.
Superficie occupata da Uffici	40% della superficie occupata da Servizi nella Zona Est (oltre 289.000 mq)
Compravendite di Uffici	Fino a qualche anno fa mercato di maggiore dimensione (125 compravendite nel 2006), in forte calo negli ultimi anni (21 compravendite nel 2011; -55% rispetto al 2010)
Prezzi di Uffici	Prezzi più alti di tutta la Zona Est e calo contenuto nel 2011 (-1%) e più sostenuto nel quinquennio (-12,3%)
Sintesi	
Territorio che concentra un'elevata quota di attività produttive. La vicinanza con Milano condiziona l'alto livello dei valori immobiliari, sia dei capannoni che degli uffici. Nel corso del 2011 il mercato degli uffici ha risentito della congiuntura negativa con prezzi e compravendite in calo, mentre quello dei capannoni ha tenuto maggiormente nei prezzi e nelle quantità.	

ADDA	
Presenza di attività produttive	Bassa densità di attività produttive (56,3 ul per km²)
Industria, commercio e trasporto	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Contrazione delle attività industriali in senso stretto e crescita del settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Trasporto e magazzinaggio
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Est nel suo insieme	Costruzioni
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	27% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Est (circa 539.400 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato minore (25% del mercato della Zona Est), con significativo calo delle compravendite nell'ultimo anno (22 compravendite nel 2011; -27% rispetto al 2010)
Prezzi di Capannoni e Opifici	Prezzi più bassi della media della Zona Est e sostanziale tenuta dei prezzi sia per i capannoni nuovi sia per quelli usati
Altre attività di servizi	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2010)	Espansione dei servizi e delle attività commerciali
Specializzazione produttiva	Servizi alle imprese e attività immobiliari
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Est nel suo insieme	Nessuna
Superficie occupata da Uffici	24% della superficie occupata da Servizi nella Zona Est (poco più di 171.000 mq)
Compravendite di Uffici	Mercato strutturalmente di piccole dimensioni che ha, tuttavia, dimostrato negli ultimi anni una sostanziale tenuta (+9% le compravendite sul 2010)
Prezzi di Uffici	Prezzi più bassi della media della Zona che fanno registrare il calo più sostenuto nel quinquennio (-16,6%)
Sintesi	
Territorio con bassa concentrazione di attività produttive senza particolari connotazioni rispetto alla Zona Est nel suo complesso. Mercato immobiliare di piccole dimensioni, in calo per quanto riguarda i capannoni e stabile per gli uffici. Prezzi più bassi della media di Zona.	

9. 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 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 (ora Agenzia delle Entrate) 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 ¹⁶		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.

¹⁶ E' consuetudine utilizzare la categoria catastale D/8 come riferimento per la valutazione di edifici direzionali con superficie superiore ai 5.000 mq

- **IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)**

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

- **Indice di specializzazione produttiva**

L'indice di specializzazione produttiva di un territorio viene calcolato rapportando la percentuale di addetti per ciascun settore, sul totale degli addetti di quel territorio, all'analogo rapporto riferito ad un territorio più vasto di riferimento (nel caso specifico è stato calcolato l'indice di specializzazione del singolo settore di attività di una macroarea rispetto alla Provincia di Milano escluso il Capoluogo).

- **Industria**

Stabilimento dove si trasformano, con l'impiego di apposite apparecchiature ed impianti, le materie prime in prodotti direttamente utilizzabili.

- ***Labour hoarding***

Nel linguaggio economico si intende il fenomeno che porta i datori di lavoro a mantenere il più possibile invariati i livelli occupazionali nelle proprie imprese anche a fronte di una riduzione delle unità locali.

- ***Labour saving***

Nel linguaggio economico si intende il complesso delle innovazioni che consentono di ridurre l'impiego di manodopera nei processi produttivi.

- **MISURC**

Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) relativi a tutto il territorio provinciale, realizzato a partire dal 1999 nell'ambito di un progetto promosso dalla Regione Lombardia.

Il MISURC è la rappresentazione sintetica degli strumenti urbanistici comunali e riporta le indicazioni contenute nelle tavole di azionamento e in quelle dei vincoli anche attraverso la lettura delle Norme tecniche di Attuazione.

- **NTN (Numero di Transazioni Normalizzato)**

Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

- **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.

- **Stock**

Numero di unità immobiliari, presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia.

- **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.

▪ **Variabili macroeconomiche utilizzate dal modello di previsione di Nomisma**

Tutte le variabili espresse a valori correnti sono state trasformate a valori reali e sono stati ricavati i valori pro capite, dividendo i dati per la popolazione media residente.

Elenco delle variabili macroeconomiche utilizzate nei modelli previsionali di Nomisma

Descrizione	Unità di misura	Anni	Fonte
Valore aggiunto provinciale a valori correnti	Mln €	dal 1995 al 2011	Istat, Istituto Tagliacarne, Confcommercio
Spesa provinciale per consumi delle famiglie a valori correnti	Mln €	dal 1995 al 2011	Istituto Tagliacarne, Confcommercio
Indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività	Valori %	dal 1995 al 2011	Istat
Numero di occupati nel mercato del lavoro a livello provinciale	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Istat
Tasso di disoccupazione provinciale	Valori %	dal 1995 al 2011	Istat
Nuove erogazioni degli istituti di credito per l'accensione di mutui per l'acquisto di immobili non residenziali a livello provinciale	Mln €	dal 1997 al 2011	Banca d'Italia
Numero di compravendite di uffici (numero di transazioni normalizzate) nel resto della provincia	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Agenzia delle Entrate e Istat
Numero di compravendite di capannoni industriali (numero di transazioni normalizzate) a livello provinciale	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Agenzia delle Entrate e Istat

▪ **Zona Est della Provincia di Milano**

Comprende i comuni di: Basiano, Bellinzago Lombardo, Bussero, Cambiagio, Carugate, Cassano d'Adda, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Gessate, Gorgonzola, Grezzago, Inzago, Liscate, Masate, Melzo, Pessano con Bornago, Pioltello, Pozzo d'Adda, Pozzuolo Martesana, Rodano, Segrate, Settala, Trezzano Rosa, Trezzo sull'Adda, Truccazzano, Vaprio d'Adda, Vignate Vimodrone.