



# Hub Porta Est

Sintesi di opportunità e rischi percepiti delle aziende del territorio e principali trasformazioni previste nell'area.

15 dicembre 2025

# Introduzione

Questo dossier ha l'obiettivo di fornire ai decisori pubblici una prima indicazione qualitativa circa gli impatti che la realizzazione dell'«Hub Porta Est» potrebbe avere sull'attrattività e la competitività delle attività economiche del territorio dell'Est – Milano, circoscritto in questa prima fase ai comuni di Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo.

La direttrice multimodale Milano – Segrate è una delle direttrici chiave del territorio di Assolombarda, ed è in particolare tra le progettualità su cui intende focalizzarsi il Vice Presidente di Assolombarda Arrigo Giana promuovendo una programmazione integrata delle infrastrutture di trasporto con gli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana più rilevanti per le imprese.

Il documento, anzitutto, descrive le caratteristiche produttive del territorio interessato dall'intervento (comuni di Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo) e ne evidenzia le peculiarità rispetto all'Est Milanese e alla Città Metropolitana nel suo complesso.

Vengono quindi presentati gli esiti di un questionario qualitativo sottoposto a:

- 4 imprese rilevanti e rappresentative dei principali settori presenti nel territorio (Mondadori, DHL Express Italy, 3M, Leo Pharma)
- 3 importanti operatori di sviluppo immobiliare presenti nell'area (Westfield Milan, Vastint, Redo)

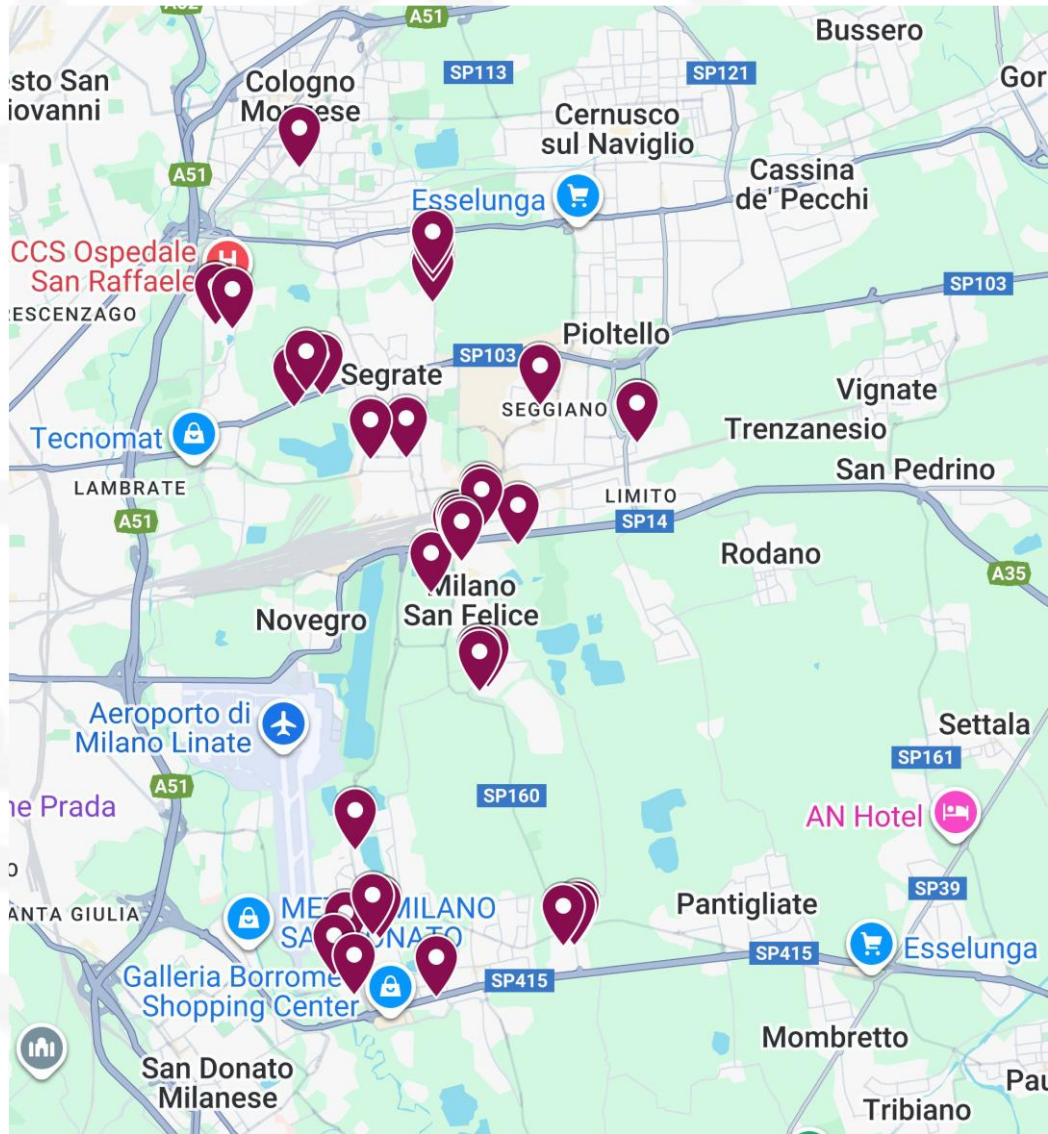
mettendo in evidenza le opportunità legate alla realizzazione dell'Hub e gli eventuali rischi in caso di mancata realizzazione segnalati dalle aziende.

Si tratta di una prima analisi esplorativa, condotta su un insieme ristretto ma significativo di imprese.

# Contesto economico del territorio

- >> Sono stati analizzati i comuni di **Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo**, direttamente impattati dalla realizzazione dell'Hub Porta Est
- >> Nell'area selezionata sono presenti circa **8 mila unità locali con oltre 49 mila addetti**
- >> L'area evidenzia una elevata specializzazione nei seguenti comparti:
  - il **settore chimico e quello farmaceutico** insieme impiegano quasi il 21% del totale degli addetti nell'intera industria manifatturiera presente nell'area selezionata
  - il **settore trasporti e magazzinaggio** concentra circa il 40% degli addetti complessivi del comparto dei servizi presente nell'area selezionata
- >> Rispetto al resto della Città Metropolitana (escluso Milano), i 3 comuni presentano una **densità per kmq superiore del 40% in termini di imprese, e doppia in termini di addetti**, che evidenzia **una dimensione media delle aziende nettamente maggiore** al resto del territorio metropolitano

# Contesto economico del territorio: le multinazionali



>> Nei comuni di Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo c'è una **significativa presenza di imprese multinazionali.**

>> Se consideriamo le **aziende associate ad Assolombarda** nel territorio dei tre comuni, delle **163 imprese presenti con circa 13 mila dipendenti, 46 sono multinazionali, con oltre 6.700 dipendenti.**

>> **Significativa la distribuzione di queste imprese lungo la dorsale dell'aeroporto che attraversa i tre comuni.**

*Localizzazione delle multinazionali associate ad Assolombarda.*

Sondaggio aziende esistenti

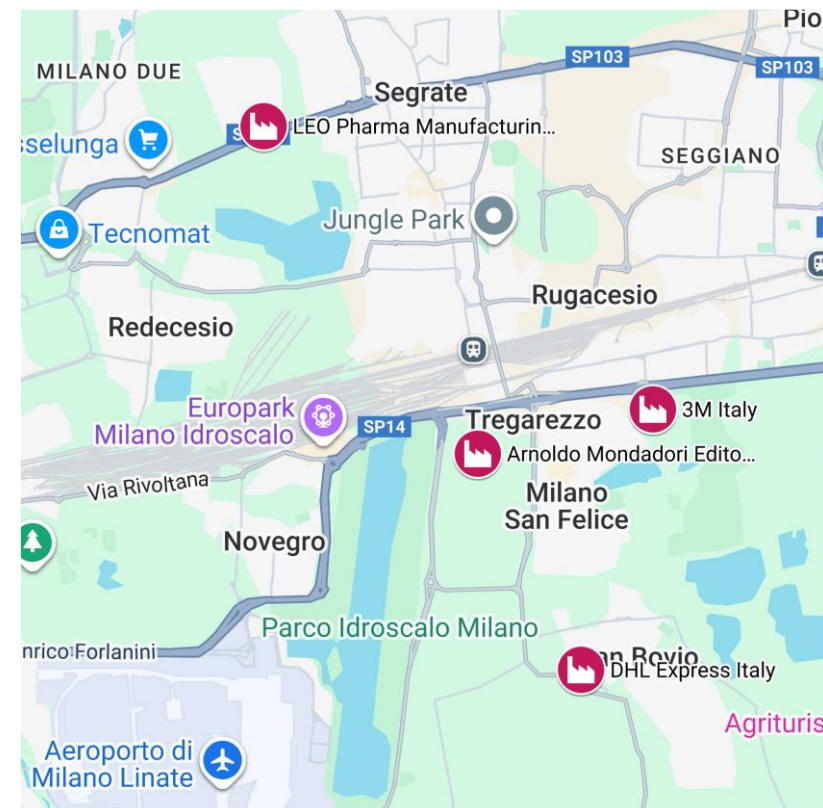
# Sondaggio qualitativo – Le aziende esistenti coinvolte

## Le imprese intervistate

- **Arnoldo Mondadori Editore** (con Generali Real Estate SGR in qualità di proprietario del comparto immobiliare)
- **DHL Express Italy**
- **3M Italy**
- **LEO Pharma Manufacturing Italy**

## I dipendenti

- **Dipendenti Sede/i dell'area considerata: 2.500**  
(su un totale di circa 6.800 sul territorio nazionale)



*Localizzazione delle aziende intervistate.*

# Sondaggio qualitativo – Opportunità

## ***Accessibilità***

>> **3 aziende su 4** ritengono che la realizzazione dell'Hub Porta Est e della variante stradale alla SP Cassanese possano incidere positivamente sull'accessibilità della propria sede aziendale

>> **I miglioramenti in termini di accessibilità di dipendenti e visitatori** sono ritenuti molto più elevati di quelli per le merci in ingresso e/o in uscita dall'azienda

# Sondaggio qualitativo – Opportunità

## *Benefici attesi*

>> **Tutte le aziende** ritengono di poter ottenere benefici dalla realizzazione dell'Hub Porta Est

>> Il principale beneficio è l'**aumento di attrattività** della sede aziendale nella ricerca di nuovo personale (punteggio massimo attribuito da quasi tutte le aziende); al secondo posto il miglioramento dei rapporti con l'ecosistema clienti/fornitori; più limitate le opportunità di nuovo investimento sulle sedi.

# Sondaggio qualitativo – Opportunità

## *Ulteriori commenti*

- La realizzazione dell'Hub Porta Est viene percepito dalle aziende intervistate come un'opportunità per **favorire la mobilità sostenibile dei dipendenti**, riducendo traffico e congestione e contribuendo così al miglioramento della qualità ambientale del territorio.
- Allo stesso modo, rispetto ad imprese multilocalizzate, il miglioramento della rete di forza del trasporto pubblico dell'area est milanese potrebbe facilitare la **centralizzazione di alcune direzioni e funzioni**, riducendo così il numero degli spostamenti e ottimizzando l'intera organizzazione aziendale.
- Una migliore accessibilità con il trasporto pubblico consentirebbe alle aziende del territorio di essere **più attrattive** anche nei confronti di potenziali clienti e ne favorirebbe la **visibilità** e il posizionamento rispetto ad altri stakeholder territoriali (es. scuole, università, ecc...).

# Sondaggio qualitativo – Rischi

## ***Costi del non fare***

- >> L'eventuale mancata realizzazione delle opere previste nell'Hub Porta Est inciderebbe principalmente sulle **difficoltà di recruiting** ma potrebbe generare addirittura **rischi di rilocalizzazione** delle aziende insediate, considerati più probabili delle difficoltà operative/organizzative.
- >> Analisi di Assolombarda sulle dinamiche territoriali e le scelte localizzative delle imprese\* mostrano una forte tendenza delle imprese di maggiori dimensioni e/o multinazionali a valutare rilocalizzazioni quando il territorio diventa meno competitivo e attrattivo, con una particolare attenzione al livello di accessibilità infrastrutturale.

\*Ricerca «Analisi e strumenti per un territorio attrattivo» e «Booklet Territorio», disponibili sul sito Assolombarda.

Progetti di sviluppo immobiliare

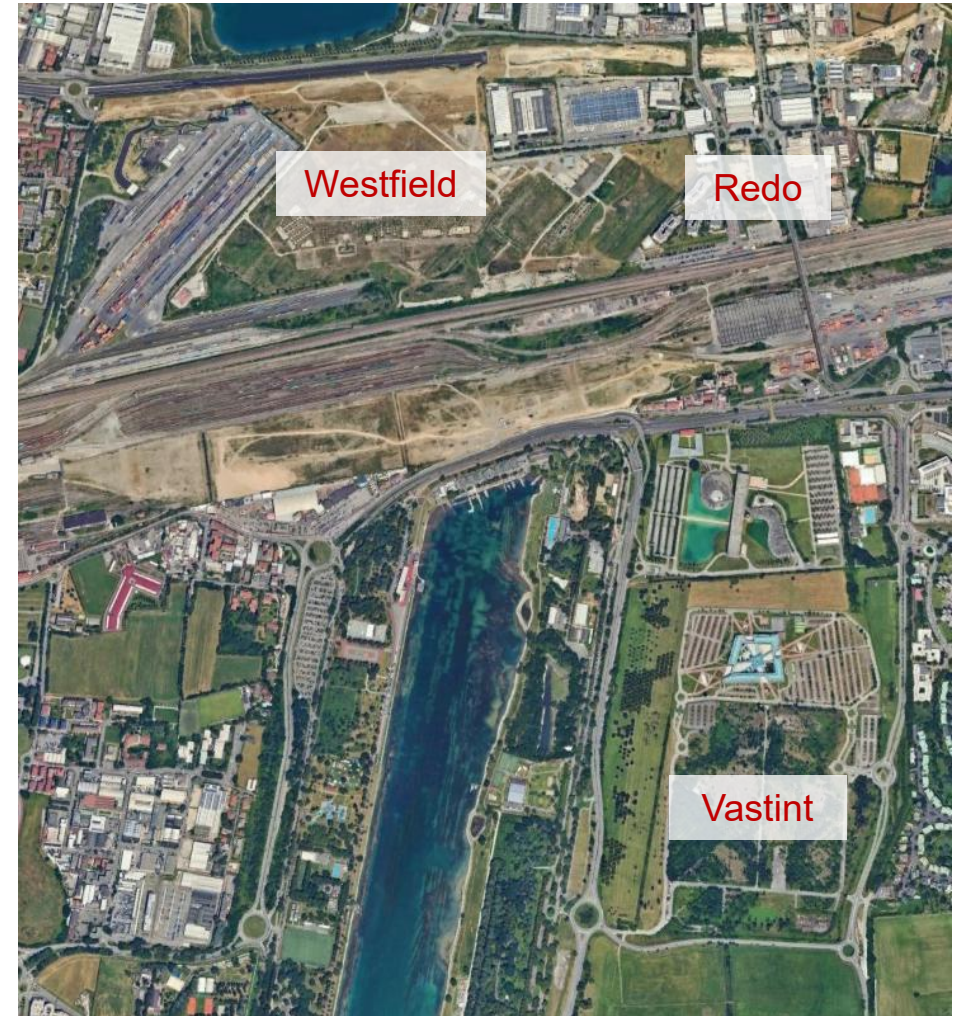
# Sondaggio qualitativo – Progetti di sviluppo

## Le imprese con progetti di sviluppo

- Unibail Rodamco Westfield
- VASTINT ITALY
- REDO SGR

## Totale aree coinvolte

- 910 mila mq di superficie territoriale



Localizzazione dei progetti di sviluppo.

# Progetti di sviluppo immobiliare nell'area

## «Westfield Milan»

Westfield  
Segrate



### SUPERFICI

ST: 600 mila mq  
SL: 286 mila mq

### FUNZIONI

commerciale  
direzionale  
ricettivo  
residenziale (fase 2)

### RISORSE MOBILITATE

Acquisizione area

130 mln €

Tot investimenti privati

> 1.700 mln €

Tot opere pubbliche

> 250 mln €

### TEMPI

2022

2035

## «Milan Idroscalo»

Vastint Italy  
Segrate



### SUPERFICI

ST: 250 mila mq  
SL: 101 mila mq

### FUNZIONI

Residenziale (libera,  
convenzionata)  
commerciale

### RISORSE MOBILITATE

Acquisizione area

76 mln €

Tot investimenti privati

500 mln €

Tot opere pubbliche

40 mln €

### TEMPI

2028

2038

## «Milano East Gate»

Redo Sgr  
Segrate



### SUPERFICI

ST: 60 mila mq  
SL: 25 mila mq

### FUNZIONI

residenziale (libera,  
convenzionata,  
emergenza abitativa)  
commerciale

### RISORSE MOBILITATE

Acquisizione area

8,68 mln €

Tot investimenti privati

78,1 mln €

Tot opere pubbliche

4 mln €

### TEMPI

2025

2028

# Sintesi progetti di sviluppo – Opportunità

- >> **910 mila mq** di aree soggette a trasformazione nel comune di Segrate
- >> **410 mila mq** di nuove funzioni, prevalentemente residenziali e commerciali
- >> mix tra residenza libera e convenzionata, che – se ben connesse a Milano – potrebbero contribuire a rispondere alla forte domanda di **casa abbordabile**, con le prime realizzazioni disponibili dal 2028
- >> **nuove funzioni** (commercio e ricettivo) **a servizio delle attività esistenti** per rendere il contesto più attrattivo
- >> **2.278 milioni di euro** di investimenti privati totali, di cui quasi **300 milioni** dedicati a opere pubbliche
- >> previsti oltre **500 nuovi occupati** a fine lavori

# Sintesi progetti di sviluppo – Rischi

- >> Gli investitori privati hanno deciso di investire in funzione degli interventi di **potenziamento infrastrutturale previsti** nell'area e della dinamicità del mercato immobiliare di questo territorio.
- >> La mancata realizzazione delle opere previste potrebbe rallentare – se non **dirottare su altre aree** - i consistenti investimenti immobiliari e connesse opere pubbliche programmati.
- >> Si perderebbe l'opportunità di **rigenerare quasi 1 milione di mq di aree**, dovendo far ripartire da zero gli iter già avviati.



[www.assolombarda.it](http://www.assolombarda.it)  
[www.genioeimpresa.it](http://www.genioeimpresa.it)

