



# **BOOKLET TERRITORIO**

## **Trasformazioni, investimenti e vocazioni a Milano, Monza e Brianza, Lodi, Pavia**

A cura di  
Territorio e Ambiente  
Centro Studi

Dicembre 2022



Il presente Booklet è stato realizzato dall'Area Territorio e Ambiente e dal Centro Studi di Assolombarda. Il gruppo di lavoro è composto da Carlo Capra, Francesca Casiraghi, Emanuela Curtoni, Valeria Lupatini, Valeria Negri. Si ringraziano per la collaborazione e la fornitura di dati Nomisma, la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, la Camera di Commercio di Pavia. Si ringraziano le imprese e gli operatori per le informazioni rese disponibili.

Rilasciato a settembre 2022.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 31 agosto 2022.

**Booklet Territorio**

# **Executive summary**

# Executive summary

## Un nuovo Booklet

Il presente Booklet rappresenta l'evoluzione del portale "Investire sul territorio", attraverso il quale da anni Assolombarda raccoglie e rende disponibili al pubblico (imprese, investitori, pubbliche amministrazioni e ricercatori) tutti i dati utili a conoscere il territorio – sia dal punto di vista economico che immobiliare - della Città metropolitana di Milano e delle province di Monza e Brianza, Lodi e Pavia.

Il documento si apre con un capitolo che raccoglie le principali trasformazioni e i principali investimenti sul territorio: una importante novità, che deriva dalla necessità di conoscere e interpretare il contesto urbano in continuo mutamento. Queste operazioni immobiliari di natura privata, spesso trainate da funzioni pubbliche, si inseriscono in un processo di diffusa riqualificazione del patrimonio esistente, sia pubblico sia privato, attivato anche grazie alla spinta di incentivi e investimenti diretti (Superbonus, PINQUA, PNRR, ecc.). Il secondo capitolo del Booklet analizza l'andamento del mercato immobiliare locale, in particolare del numero di compravendite e dei prezzi di compravendita e canoni di affitto. Infine, a completamento delle informazioni, si fornisce un inquadramento della struttura economica delle singole province e un focus sul flusso di nuove imprese negli ultimi anni.

## Le trasformazioni urbane in corso

Le province di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia sono un territorio molto dinamico dal punto di vista immobiliare. Qui la trasformazione urbanistica, unita alle singole iniziative aziendali, influenza l'evoluzione delle economie locali, ad esempio attivando funzioni e servizi di interesse collettivo e favorendo insediamenti di imprese.

Per quanto riguarda i **principali progetti di trasformazione urbana**, di cui si prevede l'attuazione nei prossimi dieci anni, emergono differenti approcci strategici tra le province:

- **Milano**, dopo un periodo di forti cambiamenti delle zone centrali della città, sta investendo su nuovi progetti in aree più esterne della città (come MIND e Milanosesto) e che puntano sulle direttrici strategiche di sviluppo della città, quali innovazione e formazione.
- **Monza e Brianza** si distingue per la sua capacità di trattenere e offrire opportunità alle imprese già insediate, anche grazie ad alcuni progetti di rigenerazione, come l'Energy Park di Vimercate. Tuttavia sembra mancare una strategia unitaria di sviluppo territoriale.
- **Lodi** dispone di aree di rigenerazione in posizioni strategiche utili a ridisegnare l'assetto cittadino, che attendono l'effettiva attuazione.
- **Pavia** ha individuato, in alcune grandi aree dismesse, l'occasione di valorizzare le sue forti vocazioni, con la possibilità di inserire spazi e funzioni di servizio al mondo della ricerca, dell'innovazione e della sanità.

# Executive summary

Le province analizzate sono caratterizzate anche da rilevanti **investimenti aziendali**, confermando la loro forza attrattiva. In particolare, Milano attrae con più facilità investimenti greenfield (70 nel 2021\*) rappresentando per il territorio la porta di accesso per le nuove attività. In generale, tutte le province dimostrano una spiccata capacità di «trattenere» le aziende già insediate, che realizzano investimenti significativi sulle sedi, anche senza un'attrattività di sistema in grado di intercettare nuovi soggetti.

## Il mercato immobiliare: capannoni industriali e uffici

Nel 2021 si registrano **transazioni** in crescita a doppia cifra sia di uffici sia di capannoni, dopo la battuta d'arresto del 2020 dovuta alla pandemia. In particolare, gli incrementi maggiori si evidenziano nel numero di compravendite di capannoni industriali (nella provincia di Monza e della Brianza, la crescita è superiore al +80% rispetto al 2020).

I **prezzi di compravendita** di capannoni e uffici nel 2021 sono abbastanza stabili nell'intero territorio, ad eccezione di variazioni in crescita per i prezzi e canoni degli uffici nel Comune di Milano (rispettivamente +2,4% e +3,7% su base annua) e di variazioni in diminuzione per i prezzi dei capannoni nella provincia di Pavia (-3,2%).

Anche per i **canoni** si registra una certa stabilità, ad eccezione degli incrementi registrati per gli uffici nel Comune di Milano (+3,7% su base annua) e nella provincia di Monza e della Brianza (+4,2%), segnale di una ricerca di soluzioni maggiormente adattabili alle necessità contingenti delle imprese, permettendo di liberare risorse per lo sviluppo aziendale.

Secondo le previsioni disponibili per il mercato degli uffici sul Comune di Milano, il 2022 si dovrebbe chiudere con un incremento dei prezzi del +2,1%, superiore al resto del mercato italiano. Tale tendenza dovrebbe consolidarsi anche nel biennio 2023-2024, con tassi di crescita del +2,1% e del +2,3% rispettivamente.

Nel **Comune di Milano**, inoltre, il mercato corporate si conferma dinamico, sia in termini di investimenti in immobili direzionali sia sul fronte della domanda di nuovi spazi, grazie anche alla crescente disponibilità di uffici flessibili e di nuove soluzioni in grado di adattarsi alle esigenze delle imprese.

*\*Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati FDI Markets*

# Executive summary

## L'economia dei diversi territori

In termini di dinamicità, ovvero il flusso di entrata nel mercato di nuove iniziative imprenditoriali, il **numero totale delle nuove iscrizioni al Registro delle imprese** nella Città metropolitana di Milano risulta essere tornato ai livelli del pre Covid (+0,2% rispetto al 2019) e superiore a quello registrato un decennio fa (+7% rispetto al 2011). Al contrario, le altre province mostrano ancora un gap da recuperare: le nuove iscrizioni a Monza e Brianza sono inferiori del -2,4% rispetto al pre Covid del -5,4% al 2011, in linea con la media lombarda (-1,9% e -6,9% rispettivamente); per Lodi e Pavia il calo è più ampio (Lodi -9% sul pre Covid e -22% sul 2011, Pavia -13% sul pre Covid e -27% sul 2011).

Nel dettaglio del **manifatturiero**, le nuove imprese hanno registrato un calo in tutte le province, anche se in maniera più contenuta a Lodi per quanto riguarda il confronto con il pre Covid (-4,1%, contro una media lombarda del -19,8%). Le nuove iniziative imprenditoriali nei **servizi alle imprese** presentano tendenze molto differenti tra Milano e Monza, entrambe in espansione, e Lodi e Pavia, in calo rispetto sia al 2019 sia al 2011.

**Booklet Territorio**

# **Le principali trasformazioni e i principali investimenti sul territorio**

**1**

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## Introduzione

Nel presente capitolo sono state raccolte le **principali trasformazioni urbane** e i **maggiori investimenti sulle sedi aziendali** in corso di realizzazione nelle province di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia. Si tratta di una prima analisi il cui obiettivo non è quello di mappare in modo esaustivo tutte le operazioni in corso sul territorio di Assolombarda, ma di individuare e approfondire alcuni importanti progetti che contribuiscono a raccontare le dinamiche del tessuto urbano e produttivo. Attraverso questo studio si ha l'occasione di comprendere meglio quali sono le direttrici che queste province stanno intraprendendo in termini di sviluppo del territorio.

## Metodologia

Come «trasformazioni urbane» sono stati considerati i progetti che generano, o genereranno nel prossimo futuro, ricadute positive sui territori in termini di **nuovi spazi per le aziende e di servizi collegati** (in questo Booklet non sono infatti considerate le trasformazioni esclusivamente residenziali o commerciali). In particolare, per ogni progetto sono state raccolte le informazioni riguardanti gli attori coinvolti, la superficie interessata, le risorse mobilitate e le tempistiche previste. Sono per lo più operazioni complesse e multistakeholder che stanno rigenerando porzioni di territorio da tempo in cerca di nuove destinazioni. Questi investimenti richiedono tempi lunghi di attuazione e abbiamo analizzato quelli effettivamente **in fase di sviluppo**.

Le quattro province, nella loro diversità (sia in termini territoriali che per la concentrazione di popolazione e imprese) sono, inoltre, estremamente floride e dinamiche in termini di imprenditorialità, come emerge dagli esempi di **investimenti sulle sedi produttive o direzionali** raccolti. In particolare, sono stati individuati alcuni tra i più significativi investimenti finalizzati a operazioni di ampliamento, di costruzione di nuovi insediamenti o di rilocalizzazione di singole aziende, scegliendo tra i più consistenti (sono tutte operazioni superiori ai **10 milioni di euro**) e tra quelli che hanno registrato importanti avanzamenti operativi durante l'ultimo anno.

Le informazioni sono state raccolte consultando diverse **fonti**: dai documenti urbanistici approvati (Accordi di Programma, Piani Attutativi, Permessi di Costruire) ai comunicati stampa e alla stampa locale e specializzata, e infine attraverso un confronto diretto con gli attori in capo al singolo progetto.

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

Le principali trasformazioni urbane sono associate a lettere dell'alfabeto, mentre gli investimenti sulle sedi aziendali a numeri.

## Trasformazioni urbane

### **Città Metropolitana di Milano**

- 1 MIND
- 2 Milanosesto
- 3 Mercati Generali
- 4 Bovisa
- 5 Scalo Romana

### **Provincia di Monza e della Brianza**

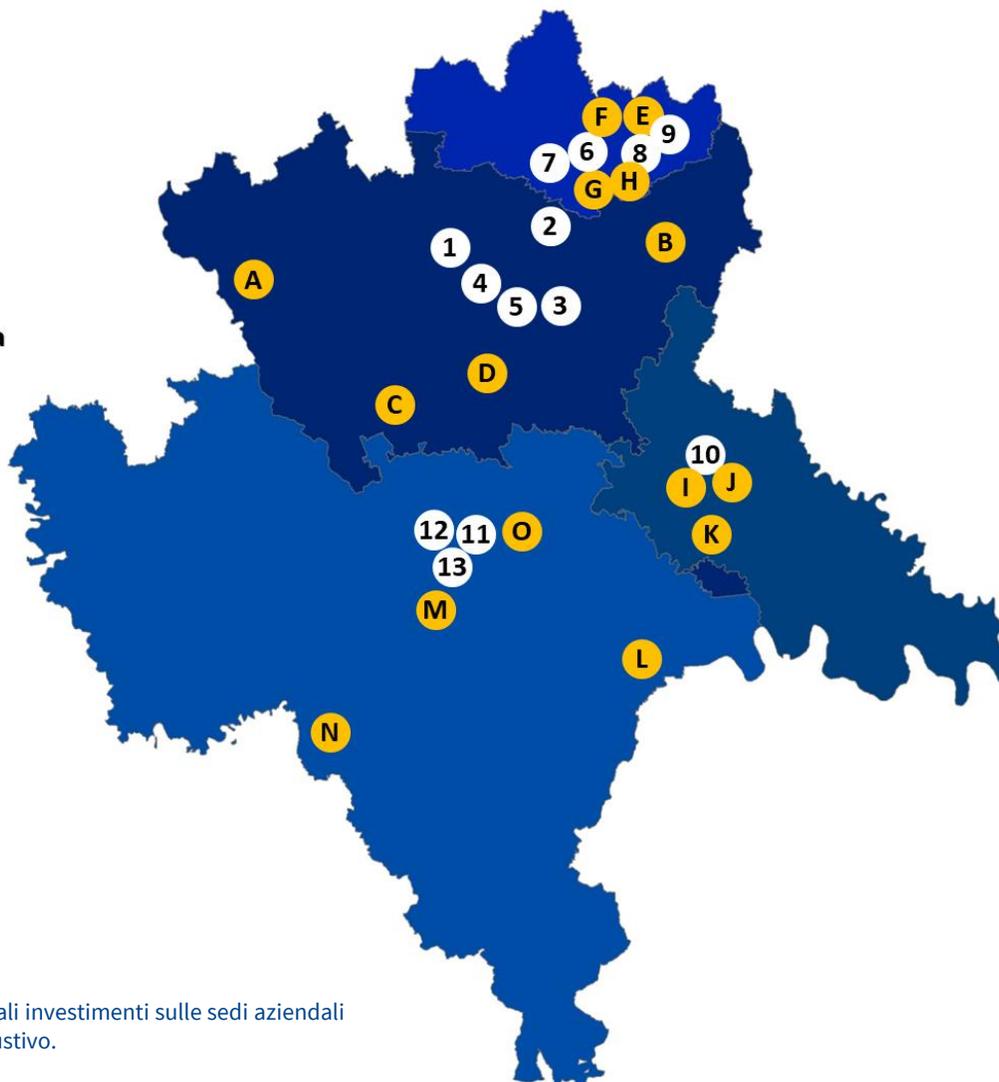
- 6 Parco di Monza
- 7 Piazzale Virgilio
- 8 Energy Park
- 9 Ex ospedale e Cava Cantù

### **Provincia di Lodi**

- 10 Aree dismesse Lodi

### **Provincia di Pavia**

- 11 La Necchi
- 12 Parco Cardano
- 13 CampIUSS



## Investimenti sulle sedi aziendali

### **Città Metropolitana di Milano**

- A Vetropack
- B OLON
- C Compass Datacenters
- D Accenture People HUB

### **Provincia di Monza e della Brianza**

- E Vitali + Progroup
- F Carrier
- G Thermo Fisher - Patheon Italia
- H STMicroelectronics

### **Provincia di Lodi**

- I Zucchetti
- J IBSA Farmaceutici
- K AF Ferrari

### **Provincia di Pavia**

- L ITP
- M De Lama
- N Invesco - Casei Gerola Logistics Park
- O Fedegari Group

Fonte: Assolombarda

Nota: sono considerate le principali trasformazioni urbane e i principali investimenti sulle sedi aziendali in corso sul territorio di Assolombarda. L'analisi non ha carattere esaustivo.

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

La Città metropolitana di Milano è da tempo in profonda trasformazione con progetti equiparabili a quelli delle più grandi città europee e internazionali. Dopo diversi anni in cui le operazioni di rigenerazione urbana hanno riguardato prevalentemente le aree più centrali del Comune di Milano (es. Porta Nuova, City Life), le operazioni di trasformazione che offriranno nuovi spazi per le imprese si stanno spostando su direttrici che puntano verso l'esterno della città, come MIND e la Milanosesto. Questa tendenza è supportata da una elevata presenza di infrastrutture di trasporto, in particolare quelle su ferro. L'accessibilità, infatti, è un elemento imprescindibile nel ruolo di questi progetti, che puntano ad essere hub innovativi ed espressione delle vocazioni della città (life science, ricerca, formazione,...) grazie anche all'inserimento di funzioni di interesse collettivo.

L'interesse e la spinta verso la rigenerazione è ben presente nella politica del Comune di Milano, che ha recentemente lanciato la terza edizione del bando internazionale Reinventing Cities e presentato una mappatura dei maggiori progetti di trasformazione della città attualmente in corso (l'Atlante della Rigenerazione urbana).

Accanto alle grandi operazioni di rigenerazione urbana, che hanno tempi di attuazione lunghi, nel corso dell'ultimo anno si sono realizzati interessanti progetti di investimento sulle sedi da parte di singole aziende. I principali riguardano la rilocalizzazione di un'azienda produttiva con recupero di un'area dismessa (Vetropack, Boffalora S/T), l'attrazione di investimenti funzionali al potenziamento delle infrastrutture digitali (Compass Datacenters, Noviglio), lo sviluppo di un centro di R&S legato al life science (OLON, Rodano) e l'apertura di uffici direzionali realizzati per le esigenze attuali del lavoro (Accenture People Hub, Assago).

**3.237.101**

POPOLAZIONE

**1.575** km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

**341.535**

N. UNITÀ LOCALI

**1.565.451**

N. ADDETTI

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO – Le trasformazioni urbane

### 1. Mind

Sulle aree che hanno accolto EXPO 2015, è in corso la realizzazione di un distretto dedicato all'innovazione. Dopo aver definito l'insediamento delle «ancore» con funzioni pubbliche (Human Technopole già operativo, IRCCS Galeazzi operativo da agosto 2022, Campus Scientifico Università Statale), nel corso del 2021 è iniziato l'insediamento di imprese nel MIND Village (con il riutilizzo di strutture esistenti) ed è stato avviato lo sviluppo del West Gate dove sorgerà il primo cluster di immobili destinati alle imprese. Con l'inizio del 2022 è proseguito lo sviluppo di Human Technopole ed è stata avviata la progettazione del Campus Università Statale. Nel corso dei prossimi mesi alcune fondazioni ITS porteranno i loro corsi nel MIND Village.



#### Attori e Funzioni

**Arexpo** (proprietà aree)  
**Lendlease** (concessionario per sviluppo direzionale, residenziale, produttivo, ricettivo, commerciale)  
**Human Technopole** (centro di ricerca)  
**Gruppo San Donato** (IRCCS Galeazzi) **Università Statale** (campus facoltà scientifiche)  
**Fondazione Triulza** (hub per terzo settore)  
**Federated Innovation @MIND** (motore di business networking progettato per accelerare il processo di creazione dell'innovazione)

#### Superfici

**Sup. per funzioni e ancore pubbliche:** 475.250 mq  
**Sup. per sviluppo privato:** 475.000 mq così suddivisi:

■ Residenziale	■ Produttivo
■ Direzionale	■ Commerciale
■ Ricettivo	■ Altro

64%

19%

7%

3%

#### Risorse mobilitate

**Lendlease:** 2.500 mln €  
**Gruppo San Donato:** 265 mln €  
**Università Statale:** 174 mln € (Investimento pubblico).  
**Regione Lombardia:** 50 mln € per fase post-Expo e 150 mln € per progetti innovazione.  
**Human Technopole:** circa 140 mln € / anno a regime

#### Tempistiche

2018

- Assegnazione concessione a Lendlease
- Avvio costruzione Ospedale Galeazzi

2022

- Avvio insediamento imprese nel MIND Village, con forte vocazione sul Life science, e apertura Galeazzi

2024

- Inaugurazione West Gate

2031

- Termine previsto di sviluppo dell'area

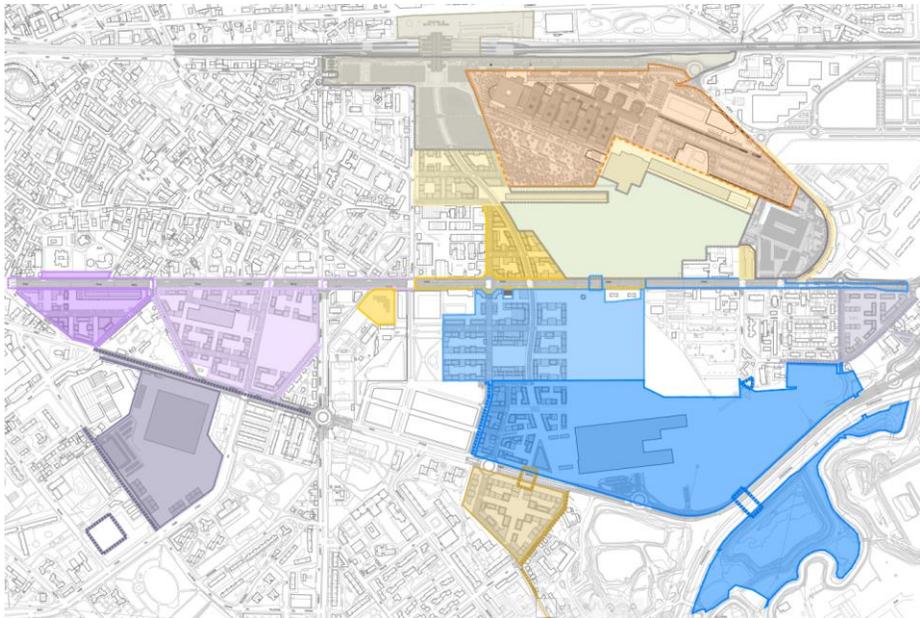
# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO – Le trasformazioni urbane

### 2. Milanosesto

Milanosesto rappresenta uno dei più estesi progetti di rigenerazione urbana a livello europeo che vedrà la realizzazione di una nuova porzione di città sulle aree ex Falck a Sesto San Giovanni. La principale àncora pubblica del progetto sarà la «Città della Salute e della Ricerca» dove si trasferiranno l'Istituto dei Tumori e l'Istituto Carlo Besta (avvio lavori entro fine 2022). All'interno delle aree verrà realizzato un parco urbano di circa 450.000 mq mentre lo sviluppo delle funzioni private procederà per lotti a partire da «Unione Zero» a destinazione principalmente residenziale e direzionale (lavori avviati nel 2022) e da «Unione Nord» dove sorgerà il nuovo polo universitario e di ricerca del San Raffaele - Gruppo San Donato (inizio lavori previsto nel 2023).



Fonte: elaborazioni Assolombarda

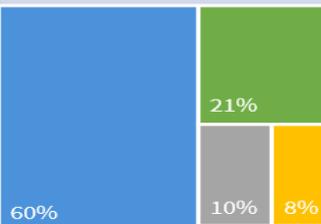
#### Attori e Funzioni

**Milanosesto SpA** (proprietà aree),  
**Hines** (development manager), **Prelios** (project manager), **Istituto dei Tumori e Istituto Carlo Besta** (città della salute),  
**Gruppo San Donato** (polo universitario e di ricerca)

#### Superfici

**Sup. Città della Salute:** 205.000 mq  
**Sup. per sviluppo privato:** 1.000.000 mq SL così suddivise

■ Residenziale ■ Produttivo  
 ■ Direzionale ■ Commerciale  
 ■ Ricettivo ■ Altro



#### Risorse mobilitate

**Investimento complessivo:** 3.500 mln € di cui  
**Investimento pubblico:** 450 mln € (Città della Salute)  
**Investimento Lotto Unione 0:** 500 mln € (gestito da Hines e Prelios)  
**Nuova stazione ferroviaria:** 14 mln €  
**Altre OOPP funzionali a CDSR:** 80 mln €

#### Tempistiche

- 2016 • Definizione Programma Integrato di Intervento
- 2022 • Avvio lavori Città della Salute e lotto «Unione Zero»
- 2034 • Termine previsto sviluppo dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO – Le trasformazioni urbane

### 3. Mercati Generali

Nell'area dei Mercati Generali di Milano è in atto un articolato processo di rigenerazione urbana: da un lato è in corso la riqualificazione delle aree dei mercati agroalimentari gestite da SOGEMI (realizzazione di una nuova piattaforma logistica e di nuovi padiglioni ortofrutta) per adeguarle alle esigenze attuali; dall'altro l'area dismessa dell'ex Macello verrà rigenerata attraverso il progetto ARIA, che prevede di realizzare un nuovo quartiere con residenze accessibili, il nuovo campus dell'Istituto Europeo di Design (IED) oltre a servizi di prossimità e uffici. Inoltre, nel quadrante attiguo di Porta Vittoria, è prevista la realizzazione della Biblioteca Europea di Informazione e Cultura con fondi PNRR.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

Attori e Funzioni	Superfici	Risorse mobilitate	Tempistiche
<p><b>SO.GE.M.I.</b> (gestione mercati agroalimentari all'ingrosso)</p> <p><b>Comune di Milano</b> (proprietà aree)</p> <p><b>REDO Sgr</b> (sviluppatore aree ex Macello)</p> <p><b>IED</b> (nuovo campus per attività formative)</p>	<p><b>Sup. costruite SOGEMI:</b> 350.000 mq</p> <p><b>Sup. da costruire ex Macello:</b> circa 150.000 mq, comprendente nuovo Campus IED da 30.000 mq, residenze accessibili e servizi per la città</p>	<p><b>Investimento riqualificazione mercati agroalimentari:</b> 100 mln €</p> <p><b>Investimento progetto ARIA:</b> 90 mln € per concessione aree + 500 mln € per opere di riqualificazione</p>	<p><b>2019</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avvio riqualificazione mercati agroalimentari</li> <li>Avvio bando rigenerazione ex Macello</li> </ul> <p><b>2022</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prosecuzione lavori di riqualificazione dei mercati</li> <li>Messa in sicurezza ex Macello</li> </ul> <p><b>2032</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Termine previsto di sviluppo dell'area ex Macello</li> </ul>

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO – Le trasformazioni urbane

### 4. Bovisa

Nell'area Bovisa a Milano sono ricomprese diverse progettualità di interesse strategico per la città. L'operazione, prevede l'espansione del campus del Politecnico di Milano nell'area Goccia e la riqualificazione delle aree intorno al nodo ferroviario di Bovisa FNM. Gli interventi su queste aree porteranno a completamento il lungo processo di rigenerazione urbana del quartiere, iniziato negli anni '90 con l'insediamento dei campus Durando e La Masa del Politecnico di Milano, rafforzandone la vocazione formativa e di supporto all'innovazione, e inserendo nuovi servizi e funzioni connesse.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

Attori e Funzioni	Superfici	Risorse mobilitate	Tempistiche
<p><b>Politecnico di Milano</b> (campus esistente ed espansione nell'area «Goccia»)  <b>Hines:</b> (sviluppatore progetto «Molecola» nell'area Nodo Bovisa)  <b>Comune di Milano</b> (proprietà aree)  <b>FNM</b> (proprietà aree e infrastruttura ferroviaria)</p>	<p>Non sono state ancora definite le superfici per le funzioni.  <b>Sup. comparto «Goccia»:</b> 325.000 mq (parco ed edifici del Politecnico)  <b>Sup. comparto «Nodo Bovisa»:</b> 90.000 mq (residenze per studenti, residenze in affitto e uffici)</p>	<p><b>Espansione Campus Politecnico:</b> circa 100 mln €  <b>Progetto Molecola:</b> circa 200 mln €</p>	<p>Anni '90                      • Insediamento Politecnico (Campus Durando e Campus La Masa)</p> <p>2022                      • Avvio dei lavori nell'area Goccia</p> <p>2026                      • Conclusione interventi</p>

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



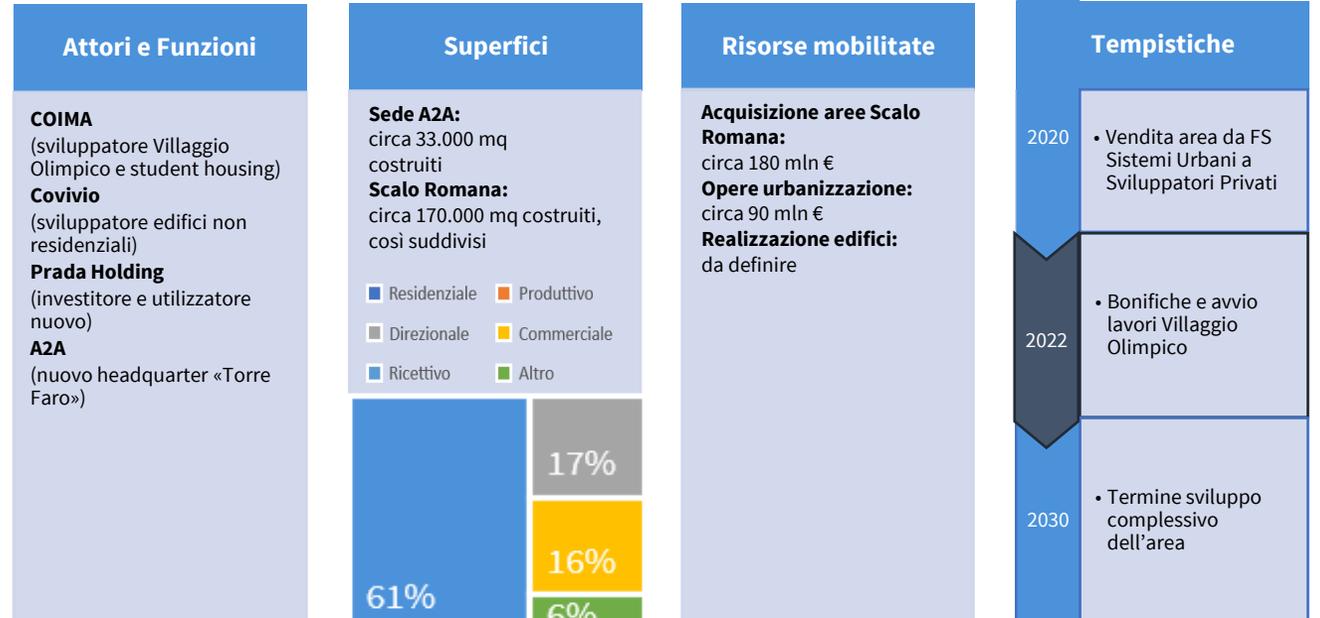
## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO – Le trasformazioni urbane

### 5. Scalo Romana

All'interno del processo di rigenerazione degli Scali Ferroviari dismessi presenti nel Comune di Milano, lo Scalo Romana è uno di quelli con una progettualità maggiormente definita, legata al dossier Milano-Cortina 2026. Una porzione vedrà la realizzazione del Villaggio Olimpico, che successivamente verrà riconvertito a student housing, mentre nel resto dell'area verranno successivamente realizzati edifici residenziali, commerciali e direzionali. Nello stesso comparto, A2A andrà a realizzare il proprio nuovo headquarter, in stretto legame con gli sviluppi del quadrante sud di Milano, che includono Fondazione Prada e la costruzione del progetto Symbiosis.



Fonte: elaborazioni Assolombarda



# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO – Gli investimenti sulle sedi aziendali

### Principali nuovi investimenti

Nome e localizzazione	Tipologia di investimento	Settore di attività	Risorse economiche	Tot. dipendenti a fine lavori	Tempi di attuazione
A. Vetropack (Boffalora sopra Ticino)	Nuovo sito produttivo di 347.000 mq all'interno di un sito industriale dismesso	Produzione di imballaggi in vetro	300 mln €	300 persone	Avvio primo trimestre 2023
B. OLON (Rodano)	Nuovo centro di R&S all'interno dell'area produttiva	Principi attivi per industria farmaceutica	10 mln €	350 ricercatori	Avvio lavori entro il 2022 - fine lavori entro metà 2023
C. Compass Datacenters (Noviglio)	Data Center di 95.000 mq su area greenfield di 230.000 mq	Data Center	Oltre 200 mln €	Non quantificati	Avvio lavori nel 2023
D. Accenture People Hub (Assago)	Nuova sede direzionale di 32.000 mq su area greenfield all'interno di Milanofiori Nord	Consulenza direzionale	Circa 360 mln € complessivi di investimento per tre sedi	Circa 3.000 persone/giorno	Inaugurato a maggio 2022

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

La provincia di Monza e della Brianza si distingue per la sua capacità di trattenere e offrire opportunità alle imprese già insediate registrando importanti investimenti di ampliamento e rinnovo delle sedi aziendali. In particolare, si tratta di iniziative che rientrano in settori altamente innovativi come l'elettronica e la farmaceutica (es. l'espansione degli stabilimenti di STMicroelectronics e Thermo Fisher - Patheon Italia), che hanno localizzato su questo territorio il proprio polo produttivo e direzionale. Tali ampliamenti denotano una grande forza attrattiva della provincia che si rinnova e si conferma nel tempo. Accanto a questi investimenti, si registrano casi di reindustrializzazione di aree produttive dismesse (Carrier e Vitali-Progroup).

A livello di trasformazioni urbane, invece, sembra mancare una strategia unitaria. Numerose aree restano in attesa di un effettivo rilancio, anche a causa della complessità di un territorio policentrico come quello di Monza e Brianza, che richiederebbe una maggiore efficacia da parte della regia pubblica, al fine di attivare e portare a compimento progetti di interesse comune.

Molti degli interventi su aree dismesse sono stati destinati al settore residenziale, offrendo pochi spazi all'insediamento per nuove imprese. Tuttavia, si segnala il significativo intervento dell'Energy Park (nuovo polo direzionale con una vocazione specifica sul settore ICT) che sta recuperando il sito produttivo ex Alcatel a Vimercate. Negli ultimi mesi, inoltre, si notano alcuni passi avanti sui progetti di riqualificazione del Parco di Monza e delle aree dell'ex ospedale di Vimercate e di Piazzale Virgilio a Monza.

**870.112**

POPOLAZIONE

**405** km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

**74.121**

N. UNITÀ LOCALI

**277.548**

N. ADDETTI

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA – Le trasformazioni urbane



### 6. Parco di Monza

Il complesso monumentale Villa Reale e Parco di Monza, che comprende l'Autodromo Nazionale di Monza, rappresenta una delle principali leve strategiche di sviluppo del territorio locale e nazionale dal punto di vista dell'attrattività turistica e culturale. Grazie all'Accordo di programma promosso da Regione Lombardia a cui aderiscono il Comune di Milano, il Comune di Monza e il Parco Regionale della Valle del Lambro è in corso di definizione un Masterplan per la valorizzazione dell'intero complesso, per renderlo sempre più attrattivo e fruibile, in linea con le esigenze attuali. Il Masterplan rappresenta lo strumento guida per tutti gli investimenti pubblici che riguarderanno il Parco.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

Attori e Funzioni	Superfici	Risorse mobilitate	Tempistiche
<p><b>Regione Lombardia Comune di Monza Comune di Milano Demanio dello Stato</b> (proprietà aree)</p> <p><b>Automobile Club d'Italia</b> (concessionario Autodromo Nazionale)</p> <p><b>Consorzio Villa Reale e Parco di Monza</b> (conservazione, recupero, gestione, promozione e valorizzazione)</p>	<p><b>Superficie totale Parco</b> 685 ettari</p> <p><b>Villa Reale</b> Sup. totale 51.160 mq</p> <p><b>Giardini Reali</b> 35 ettari</p> <p><b>Autodromo Nazionale</b> 160 ettari</p>	<p><b>Fondi Regione Lombardia per interventi di messa in sicurezza e valorizzazione:</b> 55 mln €</p> <p><b>Fondi PNRR ottenuti per riqualificazione e valorizzazione Parco:</b> 2 mln €</p> <p><b>Fondi PNRR richiesti per fermata Monza-Est Parco:</b> 15 mln €</p> <p><b>Fondi Autodromo Nazionale:</b> 65 mln € Stato/Governo 34 mln € Regione Lombardia</p>	<p><b>2017</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accordo di programma per la valorizzazione del Complesso monumentale promosso da Regione Lombardia</li> </ul> <p><b>2022</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Richiesta fondi PNRR</li> <li>Scelta scenari masterplan</li> </ul> <p><b>2030</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ipotesi di conclusione interventi previsti nel Masterplan</li> </ul>

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA – Le trasformazioni urbane



### 7. Piazzale Virgilio

Riqualificazione complessiva di un'area industriale dismessa (Area ex Colombo) localizzata strategicamente all'inizio di viale Cesare Battisti a Monza, viale d'accesso alla Villa Reale di Monza. Il progetto è stato sottoposto a revisioni sostanziali in funzione dei diversi avvicendamenti sul fronte proprietario: il Programma integrato di intervento del 2022 elimina le destinazioni residenziali a favore dell'insediamento di un nuovo quartiere a destinazione terziaria-commerciale e per servizi pubblici (in particolare il Teatro della Musica, spostato dell'area dell'ex Feltrificio Scotti) in un sistema di spazi verdi che si rapportano direttamente con il canale Villoresi e il suo sistema di percorsi ciclopeditoni.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

Attori e Funzioni	Superfici	Risorse mobilitate	Tempistiche
<p><b>S.C. Evolution S.p.A.</b> (proprietà aree)</p> <p><b>Iperal (MSV)</b></p> <p><b>Comune di Monza</b> (Teatro della Musica, ma progettazione a carico dell'operatore privato)</p>	<p><b>Sup. sviluppo privato:</b> 5.670 mq di cui: - commerciale 4.095 mq (MSV da 2.500 mq) - leisure 1.000 mq - uffici-studi 575 mq</p> <p><b>Teatro della Musica:</b> 1.800 mq</p>	<p><b>Costo opere di urbanizzazione:</b> 2,6 mln €</p> <p>Ulteriori risorse per progettazione Teatro della Musica</p> <p>Non disponibili informazioni sul valore dell'investimento privato</p>	<p>2013</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Definizione Programma Integrato di Intervento su area già bonificata nel 2009</li> </ul> <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Approvazione modifiche al progetto</li> </ul> <p>2025</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Termine previsto di sviluppo della parte privata</li> </ul>

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA – Le trasformazioni urbane



### 8. Energy Park

L'Energy Park di Vimercate rappresenta, insieme al contiguo polo «Torri Bianche», il principale polo direzionale della Brianza. Il progetto prevede la realizzazione di un polo direzionale con una vocazione specifica sul settore ICT attraverso la rigenerazione dell'insediamento industriale della Telettra (successivamente confluita in Alcatel, tuttora presente con i propri headquarter). Il progetto si sta sviluppando per fasi: l'Energy Park West è stato concluso nel 2018 con l'inserimento dei laboratori Nokia; il Green Building Campus è in fase di completamento; il lotto Energy Park East è in fase di definizione.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

Attori e Funzioni	Superfici	Risorse mobilitate	Tempistiche
<p><b>SEGRO</b> (sviluppatore immobili direzionali)</p> <p><b>COIMA SGR</b> (investitore e proprietario immobili realizzati)</p> <p><b>Imprese tenant</b> (edifici direzionali e laboratori)</p> <p><b>Mensa comune e asilo nido</b></p>	<p><b>Superfici complessive edifici:</b> circa 120.000 mq</p> <p><b>Superfici edifici realizzati</b> (Energy Park West + Green Building 1-4): oltre 70.000 mq</p> <p><b>Superfici da realizzare</b> (Energy Park East): circa 50.000 mq</p>	<p><b>Energy Park West</b> acquisito da COIMA SGR per oltre 110 mln €</p> <p><b>Edifici da realizzare</b> investimento previsto di circa 80 mln €</p>	<p><b>2009</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Completato primo edificio nell'area Energy Park West</li> </ul> <p><b>2022</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Termine costruzione edificio Green Building 04</li> </ul> <p><b>2026</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Termine previsto di sviluppo Energy Park East</li> </ul>

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA – Le trasformazioni urbane



### 9. Ex ospedale e Cava Cantù

Riquilificazione complessiva di una vasta area centrale di Vimercate, occupata dal vecchio ospedale (chiuso nel 2010), l'ex cava Cantù e le aree limitrofe per un totale di oltre 130 mila mq. Il progetto nasce da un Accordo di Programma (AdP) del 2009, successivamente rivisto nel 2021, che dota il centro di Vimercate di numerosi e significativi servizi pubblici all'interno di quattro ambiti di intervento caratterizzati da funzioni distinte (residenziale, terziario, commercio, servizi pubblici, servizi sanitari), uniti dalla nuova viabilità di collegamento prevista.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

Attori e Funzioni	Superfici	Risorse mobilitate	Tempistiche
<p>ASST della Brianza, Devero Costruzioni SpA, MB Eldap srl Castello SGR SpA Leader srl (proprietà aree)</p> <p>Firmatari AdP 2009: ASST della Brianza Regione Lombardia Comune di Vimercate Consorzio Agrario di Milano e Lodi Immobiliare Briantea 2000 Valore Reale SGR</p>	<p><b>Sup. sviluppo privato:</b> 64.500 mq res. libera, 14.000 mq res. convenzionata, 5.300 mq terziario, 5.300 mq commercio</p> <p><b>Servizi pubblici:</b> PreSST 4.000 mq + Residenze Protette 3.000 mq + Recupero Ex Medicine 4.800 mq (ASST) Recupero Ex Cappellania 700 mq (Comune), Teatro (Comune – possibile revisione)</p>	<p>280 mln € complessivi,  di cui 33,5 mln € per realizzazione opere pubbliche</p>	<p>2009</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Definizione Accordo di Programma (AdP)</li> </ul> <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conclusione iter urbanistico legato al nuovo AdP</li> </ul> <p>2032</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Termine previsto di sviluppo</li> </ul>

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA – Gli investimenti sulle sedi aziendali



## Principali nuovi investimenti

Nome e localizzazione	Tipologia di investimento	Settore di attività	Risorse economiche	Tot. dipendenti a fine lavori	Tempi di attuazione
E. Vitali + Progroup (Vimercate)	Nuovo sito produttivo su area dismessa (ex IBM) per 76 mila mq	Produzione cartone ondulato	95 mln €	200	Lavori non ancora avviati - fine lavori entro il 2024
F. Carrier (Villasanta)	Nuovo centro di R&S su area dismessa per 3.000 mq	Sistemi di condizionamento e riscaldamento	14 mln €	200	Avvio lavori metà 2022 - fine lavori entro il 2023
G. Thermo Fisher - Patheon Italia (Monza)	Ampliamento sito produttivo su sede esistente per 12 mila mq	Farmaceutico	187 mln €	circa 2.000	Lavori avviati nel 2020 - fine lavori entro il 2022
H. STMicroelectronics (Agrate Brianza)	Ampliamento di 65 mila mq su più piani all'interno del sito produttivo esistente	Produzione microchip	> 2.500 mln €	circa 5.800	Lavori avviati nel 2018 - fine lavori entro il 2025

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI LODI

Nella città di Lodi sono presenti aree dismesse molto rilevanti, che attendono l'effettiva attuazione. L'ex Consorzio Agrario, l'ex ABB e il completamento della rigenerazione del Linificio Canapificio sono, infatti, progetti cruciali per la riqualificazione dell'area circostante la stazione ferroviaria e prossima al centro, che ha già visto l'inserimento del Centro direzionale della Banca Popolare di Lodi progettata da Renzo Piano. L'attuazione di questi progetti, per la quale sarebbe auspicabile un coordinamento delle parti al fine di convogliare le risorse in modo efficace, renderebbe possibile l'inserimento di nuovi servizi in un quadrante strategico della città.

Il territorio lodigiano si conferma attrattivo per le maggiori realtà già insediate, che stanno investendo nella crescita dei propri spazi aziendali, e per le imprese appartenenti al settore della logistica. In particolare, a Lodi sono in corso significativi investimenti sulle sedi da parte di grandi imprese del territorio come Zucchetti (ampliamento headquarter e riqualificazione del contesto urbano), IBSA (ammodernamento e ampliamento delle due sedi presenti nel capoluogo) e AF Ferrari (ampliamento del polo logistico), che permetteranno di aumentare la competitività aziendale.

**277.064**

POPOLAZIONE

**783** km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

**14.854**

N. UNITÀ LOCALI

**58.636**

N. ADDETTI

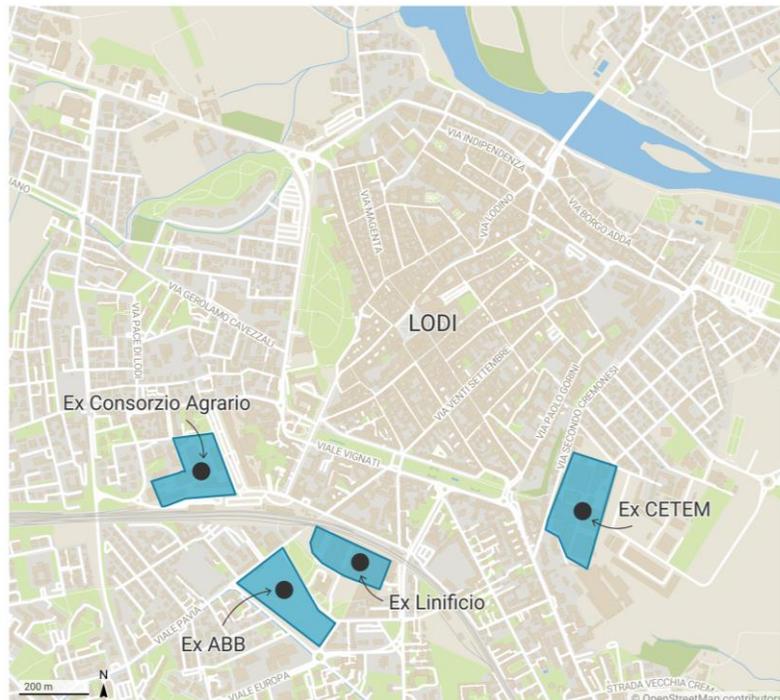
# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI LODI – Le trasformazioni urbane



### 10. Aree Dismesse Lodi

Nel Comune di Lodi sono presenti alcune rilevanti aree industriali dismesse, strategiche per lo sviluppo della città, che sono a diversi stadi nel processo di rigenerazione. L'area dell'Ex Linificio Canapificio, dove già insistono funzioni pubbliche, dovrebbe essere completata grazie ai fondi del PNRR. Il processo di sviluppo delle altre aree dismesse (ex Consorzio agrario, ex ABB, ex CETEM), che permetterebbe l'inserimento di nuove funzioni, è attualmente bloccato per motivi di carattere procedurale o finanziario.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

#### Ex Consorzio Agrario

- Proprietà: Attività edilizie Pavesi
- Superfici area: 28.000 mq
- Previsioni: 8.000 mq di commercio e terziario + stazione autobus
- Stato: attività sospesa da Tar Lombardia

#### Ex Linificio Canapificio Nazionale

- Proprietà: Comune di Lodi
- Superfici: circa 34.000
- Previsioni: circa 46.000 mq di edifici parzialmente rigenerati (uffici pubblici)
- Stato: 18 mln € da PNRR per realizzazione Polo Museale

#### Ex ABB

- Proprietà: Banco BPM
- Superfici: 34.500 mq
- Previsioni: 24.000 mq di residenze
- Stato: Programma integrato di intervento approvato nel 2014, non attuato

#### Ex CETEM

- Proprietà: privata
- Superfici: circa 37.000 di edifici dismessi
- Previsioni: piani di sviluppo non presenti
- Stato: realizzata bonifica da amianto nel 2017

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## PROVINCIA DI LODI – Gli investimenti sulle sedi aziendali

### Principali nuovi investimenti

Nome e localizzazione	Tipologia di investimento	Settore di attività	Risorse economiche	Tot. dipendenti a fine lavori	Tempi di attuazione
I. Zucchetti (Lodi)	Ampliamento headquarter con demolizione e ricostruzione parziale edificio commerciale "My Lodi"	Software	Non disponibile	1.200	Lavori avviati a maggio 2022 - fine lavori entro il 2024
J. IBSA Farmaceutici (Lodi)	Nuova sede con uffici , spazi formativi, laboratori, magazzini	Farmaceutico	10 mln €	132	Lavori avviati a luglio 2022 - fine lavori entro il 2023
	Espansione produttiva su reparti iniettabili e capsule molli		6,5 mln €	212	Lavori avviati nel 2021 - fine lavori entro il 2022
K. AF Ferrari (Massalengo)	Ampliamento del polo logistico esistente con nuovo capannone da 50 mila mq	Logistica	Non disponibile	100	Lavori avviati a inizio 2021 - fine lavori entro il 2022

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI PAVIA

Il Comune di Pavia presenta all'interno dei suoi confini numerose grandi aree dismesse da rigenerare (ex Necchi, ex Neca, ex Snia, ex Dogane, ex Arseale) che offrono un grande potenziale di ripensamento della città. La prima area che ha attratto investimenti privati è l'area ex Necchi, localizzata in una posizione strategica (grazie ai collegamenti ferroviari anche con Milano), e che potrà fare da volano per le altre operazioni. Sul fronte dell'investimento pubblico, il Parco Gerolamo Cardano e il CampIUSS usufruiranno di risorse regionali che permetteranno di attivare una futura crescita coerente con le vocazioni innovative del territorio, a partire dal nuovo Distretto di Microelettronica pavese.

Sia il progetto di rigenerazione urbana La Necchi (nuovo quartiere con funzioni innovative sulle aree dismesse) sia il Parco Gerolamo Cardano (centro di ricerca a supporto di imprese ed università) che il CampIUSS andranno ad integrare l'offerta di spazi e servizi altamente innovativi, a favore dell'ecosistema pavese in cui il mondo delle imprese, dell'università e della ricerca operano in sinergia.

Tra i principali nuovi investimenti aziendali, la logistica ha un ruolo importante proprio per la posizione strategica della provincia di Pavia, attirando grandi investimenti in un territorio crocevia di linee di interscambio (come il Casei Gerola Logistics Park di Invesco). Il territorio presenta un tessuto imprenditoriale fatto di piccole e medie imprese, che stanno effettuando investimenti in connessione con le filiere locali (es. il packaging legato all'agroalimentare e la produzione di macchinari per la farmaceutica).

**534.691**

POPOLAZIONE

**2.968** km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

**39.090**

N. UNITÀ LOCALI

**132.829**

N. ADDETTI

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



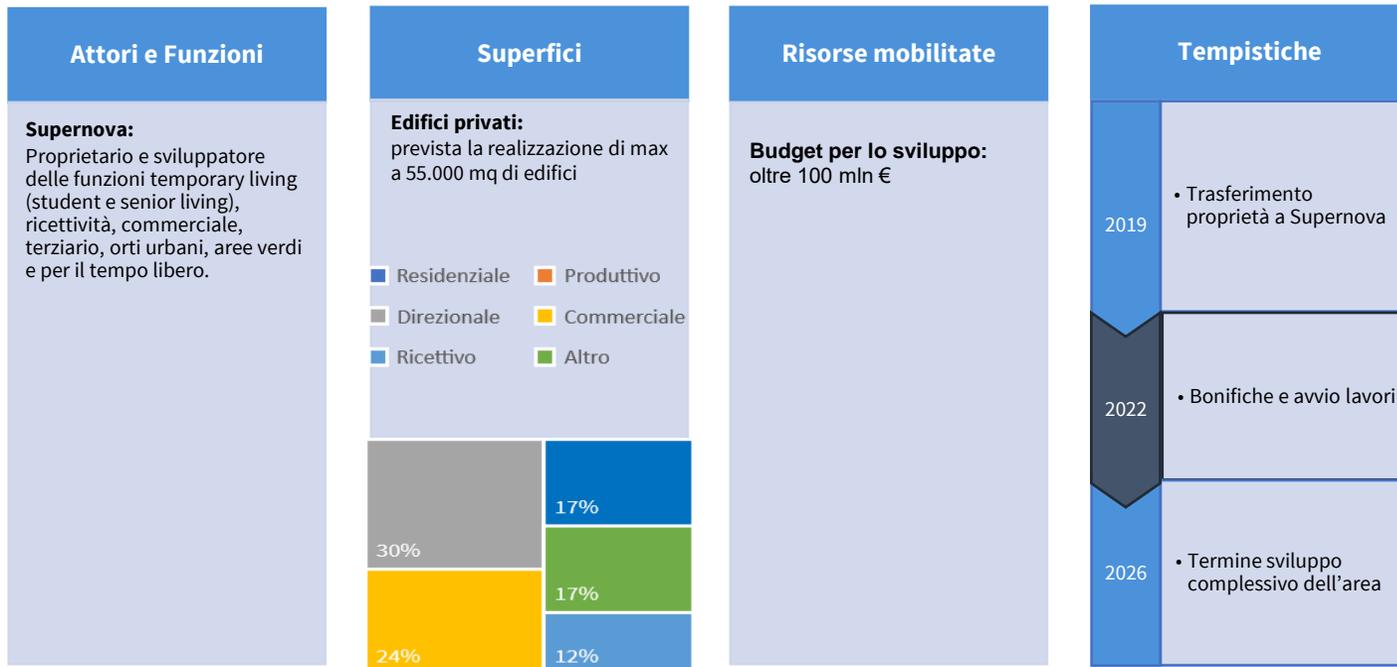
## PROVINCIA DI PAVIA – Le trasformazioni urbane

### 11. La Necchi

La società di rigenerazione urbana che ha acquisito il sito e che curerà la trasformazione della ex-Necchi a Pavia, ha scelto il proprio nome in rispetto alla nota macchina da cucire: Supernova. La Necchi, realtà industriale che ha fatto la storia della città, e non solo, è un'area di 112.000 mq abbandonata da oltre 20 anni. Questa operazione vedrà la realizzazione di una nuova porzione della città, in stretta relazione con le vocazioni di Pavia, ricollegandosi al tessuto urbano tramite le nuove connessioni ferroviarie (futura stazione di Pavia Nord del passante ferroviario S13), nuove infrastrutture su gomma, una rete di piste ciclopedonali, aree verdi e orti urbani. Sono previsti sviluppi per lotti che prevedono le destinazioni quali: temporary living, ricettività e terziario, commerciale, food& beverage, servizi alla persona e aree per il tempo libero. Nello stesso quadrante urbano si trova lo scalo ferroviario Rismondo, in fase di dismissione, di cui Supernova è vincitrice del bando con cui si è aggiudicata la progettazione urbanistica dello scalo.



Fonte: elaborazioni Assolombarda



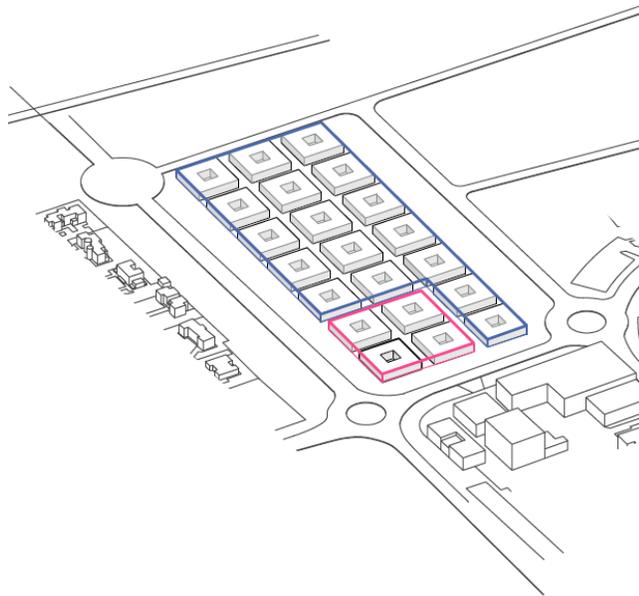
# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## PROVINCIA DI PAVIA – Le trasformazioni urbane

### 12. Parco Cardano

Il Parco Gerolamo Cardano per l'Innovazione Sostenibile è un progetto promosso dall'Università di Pavia per la realizzazione di una nuova infrastruttura per le imprese produttive innovative, affinché possano interagire con il mondo della ricerca. Il parco scientifico-tecnologico si svilupperà su terreni messi a disposizione dall'Università di Pavia, all'interno del Distretto della scienza, della ricerca e del sapere a Pavia e vedrà sorgere un Centro di Ricerca e Formazione che si affiancherà all'infrastruttura per l'Innovazione Tecnologica. Le linee di ricerca previste saranno le filiere IT-Innovazione, Salute e Agroalimentare.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

Attori e Funzioni	Superfici	Risorse mobilitate	Tempistiche
<p><b>Università di Pavia</b> (proprietà aree e promotore)</p> <p><b>Arexpo</b> (soggetto attuatore)</p> <p><b>Investitore/ Gestore</b> (da selezionare con procedura a evidenza pubblica)</p>	<p>11.000 mq di cui:</p> <p><b>Centro di Ricerca e Formazione:</b> 3.400 mq</p> <p><b>Infrastruttura per l'Innovazione Tecnologica:</b> fino a 7.600 mq</p>	<p>12 mln € da Regione Lombardia per il Centro di Ricerca e Formazione</p> <p>Risorse ancora da definire per gli investimenti privati</p>	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avvio processo e coinvolgimento Arexpo</li> </ul> <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stanziamiento risorse regionali per Centro di Ricerca e Formazione</li> </ul> <p>2025</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Termine sviluppo della fase 1 (Centro di Ricerca e Formazione)</li> </ul>

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## PROVINCIA DI PAVIA – Le trasformazioni urbane

### 13. CampIUSS

Recupero da parte della Scuola Universitaria Superiore IUSS di un'area demaniale con immobili dismessi denominati "Tettoie Nuove" per la realizzazione di un hub per le attività di alta formazione, di ricerca avanzata, di trasferimento tecnologico e terza missione. Il progetto CampIUSS prevede interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di un insieme di opere di rigenerazione urbana che porteranno alla realizzazione di nuove aule, spazi comuni di studio e coworking, di spazi aggregativi per le attività didattiche e di ricerca universitarie e di una residenza per studenti di dottorato italiani e stranieri.



Fonte: elaborazioni Assolombarda

Attori e Funzioni	Superfici	Risorse mobilitate	Tempistiche
<p><b>Agenzia del Demanio</b> (proprietà aree)</p> <p><b>Scuola Universitaria Superiore IUSS</b> (soggetto promotore)</p> <p><b>Regione Lombardia</b> (finanziatore)</p> <p><b>Comune di Pavia</b></p>	<p>Area di 20.000 mq</p> <p>Edifici da riqualificare:</p> <p>Restauro e recupero di uno dei due edifici a basilica</p> <p>Demolizione e ricostruzione dell'edificio non soggetto a vincoli</p>	<p>Costo dell'intervento: 15 mln €</p> <p>Di cui: 5 mln € stanziati da Regione Lombardia</p> <p>9 mln € richiesti al MUR con partecipazione a bandi ministeriali sull'edilizia</p> <p>1mln € risorse IUSS</p>	<p>2020</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Definizione del progetto</li> </ul> <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stanziamiento risorse regionali</li> <li>Partecipazione bandi ministeriali</li> </ul> <p>2023</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Previsione avvio lavori</li> </ul>

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## PROVINCIA DI PAVIA – Gli investimenti sulle sedi aziendali



### Principali nuovi investimenti

Nome e localizzazione	Tipologia di investimento	Settore di attività	Risorse economiche	Tot. dipendenti a fine lavori	Tempi di attuazione
L. ITP (Bosnasco)	Ampliamento produzione con nuovo magazzino da 8.500 mq su area libera a destinazione produttiva	Produzione di pellicole in plastica per l'imballaggio industriale e alimentare	38 mln €	260	Lavori avviati a settembre 2021 - fine lavori entro il 2022
M. De Lama (San Martino Siccomario)	Ampliamento e restyling sede attuale (produzione e uffici) e costruzione nuovi edifici per produzione e uffici su nuova superficie di 60 mila mq	Produzione di macchinari per farmaceutica	20 mln €	20/30 dipendenti aggiuntivi oltre agli attuali	Lavori avviati nel 2019 - fine lavori entro il 2030
N. Invesco - Casei Gerola Logistics Park (Casei Gerola)	Piattaforma logistica di 110.330 mq con ca 5.500 mq a uso ufficio su area dismessa (ex Danesi) di 220 mila mq	Logistica	Stimate >100 mln €	350	Lavori avviati nel 2021 - fine lavori entro il 2022
O. Fedegari Group (Albuzzano)	Ampliamento sito produttivo ed investimenti per la transizione green e digital	Produzione di autoclavi e sistemi di sterilizzazione chiavi in mano	10,7 mln €	35/40 dipendenti aggiuntivi oltre agli attuali	Lavori avviati a giugno 2022 - fine lavori settembre 2023

**Booklet Territorio**

# **Il mercato degli immobili d'impresa**

**2**

# Il mercato degli immobili d'impresa

## Il mercato immobiliare nel 2021

Nel 2021 è **proseguito il trend di crescita delle compravendite degli immobili d'impresa** nei territori considerati, con variazioni positive spesso a due cifre. I **prezzi di compravendita** di capannoni e uffici nel 2021 sono abbastanza stabili nell'intero territorio, ad eccezione di variazioni in crescita per i prezzi e canoni degli uffici nel Comune di Milano (rispettivamente +2,4% e +3,7% su base annua) e di variazioni in diminuzione per i prezzi dei capannoni nella provincia di Pavia (-3,2%).

Anche per i **canoni** si registra una certa stabilità, ad eccezione degli incrementi registrati per gli uffici nel Comune di Milano (+3,7% su base annua) e nella provincia di Monza e della Brianza (+4,2%), segnale di una ricerca di soluzioni maggiormente adattabili alle necessità contingenti delle imprese, permettendo di liberare risorse per lo sviluppo aziendale.

## Focus Milano Città: le tendenze nei prossimi mesi - new

Le previsioni sul mercato degli uffici nel Comune di Milano confermano per il 2022 un incremento dei prezzi del +2,1%, superiore al resto del mercato italiano. Le prospettive di crescita delle quotazioni formulate nel primo semestre per il prossimo biennio si scontrano oggi con uno scenario macroeconomico penalizzato da elevata inflazione e clima di incertezza, scontando così un ridimensionamento delle stime dei tassi di crescita relativi al 2023 (+1,6%) e al 2024 (+1,4%). La performance attesa per Milano rimane tuttavia ben superiore a quella media delle grandi città italiane (-0,3% per il 2022) e dei grandi capoluoghi del Nord (-0,9%).

Previsioni dei prezzi medi per immobili ad uso ufficio (variazioni % annuali) – Milano vs maggiori mercati italiani - new

Uffici	2022	2023	2024
Media 13 grandi città italiane	-0,3%	-0,1%	+0,3%
Media capoluoghi metropolitani del Nord (escluso Milano)*	-0,9%	-0,4%	0,0%
Milano	+2,1%	+1,6%	+1,4%
Roma	-0,4%	-0,1%	+0,3%

\* Torino, Genova, Bologna, Venezia

Fonte: Nomisma (previsioni novembre 2022)

*Nelle sezioni seguenti, per dettagliare il più possibile l'analisi, il territorio è stato suddiviso in **ambiti territoriali**, raggruppamenti di comuni con caratteristiche omogenee in termini demografici ed economici (12 ambiti MI, 4 ambiti MB, 3 ambiti PV, 1 ambito LO). Con i dati disponibili è possibile scendere nel dettaglio dei singoli ambiti territoriali per ogni provincia, al fine di studiare più approfonditamente le differenze all'interno di ogni territorio.*

# Il mercato degli immobili d'impresa

## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO (esclusa Milano città)

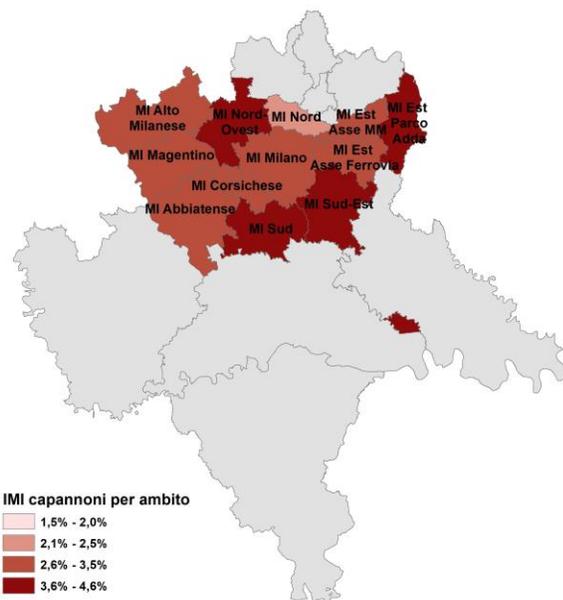
### Capannoni industriali

- Nella **Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo)**, le compravendite di capannoni industriali nel 2021 hanno riguardato 752 transazioni (+65% rispetto al 2020, +25% rispetto al 2019). Milano città, con 167 unità scambiate, ha registrato un aumento del +23% sul 2020 e del +14% sul 2019.
- Gli **ambiti territoriali** più rilevanti sono: Nord Ovest (151 compravendite) e Alto Milanese (111), che insieme rappresentano il 35% del mercato metropolitano, escluso il capoluogo.
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock dei capannoni industriali è pari al 3,1% medio, un valore che testimonia un'alta dinamicità del mercato.
- Le **quotazioni dei capannoni** sono sostanzialmente stabili su base annua, sia nei singoli ambiti, sia nella media metropolitana, che nel 2021 segna una variazione pari a -0,2% per i prezzi di compravendita e -0,3% per i canoni di affitto rispetto al 2020. I valori più elevati sono registrati nell'ambito MI Nord e MI Nord-Ovest, mentre i più bassi a MI Abbiatense e MI Alto Milanese.

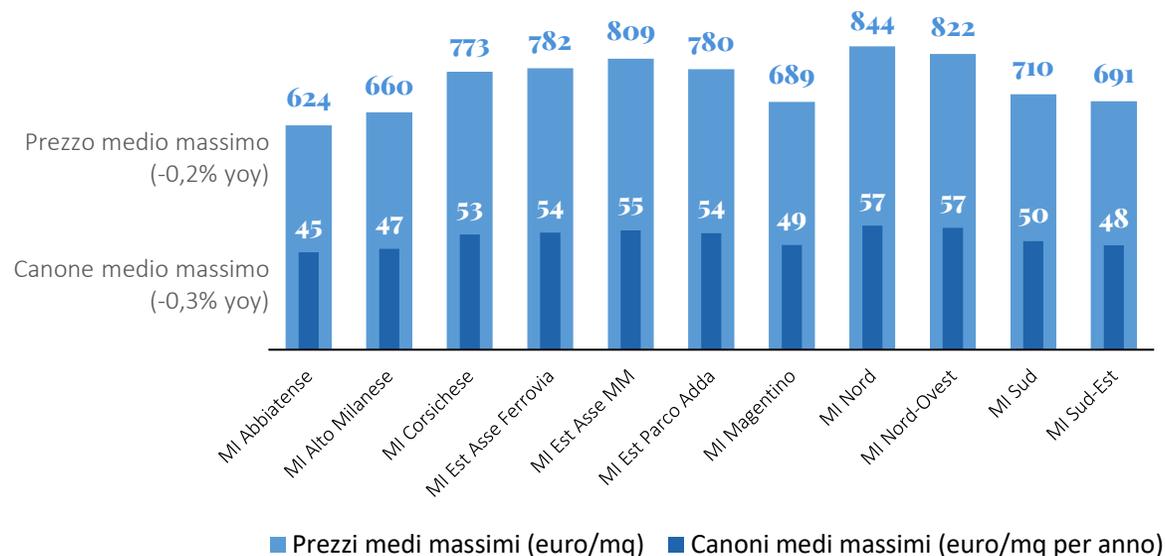
**752**  
compravendite  
2021



L'indice IMI (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



### → Prezzi e canoni Capannoni industriali



# Il mercato degli immobili d'impresa

## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO (esclusa Milano città)

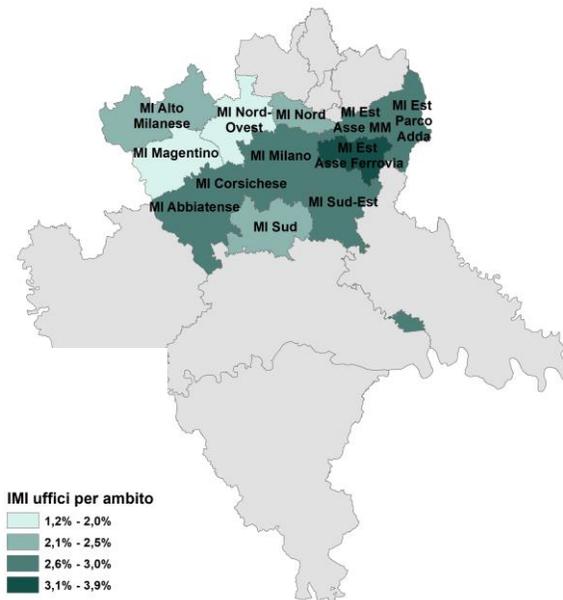
### Uffici

- Nella **Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo)**, a consuntivo 2021, le compravendite di uffici sono pari a 436 unità (+17% annuo, +25% sul 2019).
- Tra gli **ambiti territoriali** con il maggior numero di transazioni si segnalano MI Nord, MI Nord-Ovest e MI Alto Milanese, che insieme rappresentano il 41% del mercato metropolitano (escluso Milano).
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock, pari al 2,5%, evidenzia un mercato dinamico, e in costante crescita nell'ultimo quinquennio.
- Per quanto riguarda i **prezzi e i canoni degli uffici**, si registra nel 2021 un leggero aumento pari al +0,5% delle quotazioni massime dei prezzi e una crescita del +2,9% per i canoni. I valori più elevati sono registrati nell'ambito MI Nord, mentre i più bassi a MI Est Parco Adda.

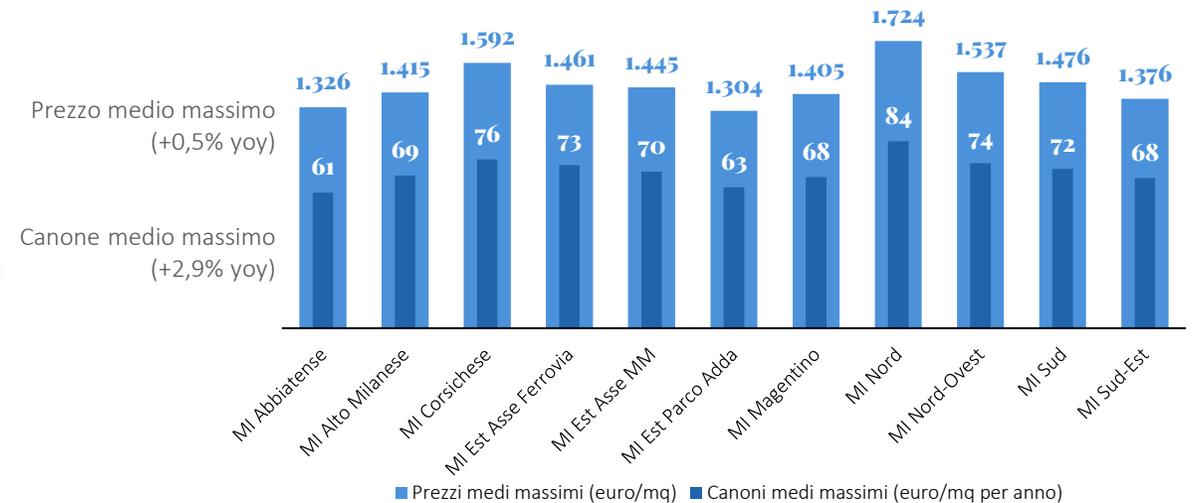
**436**  
compravendite  
2021



L'**indice IMI** (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



### → **Prezzi e canoni Uffici (escluso Milano città)**



# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS MILANO CITTÀ

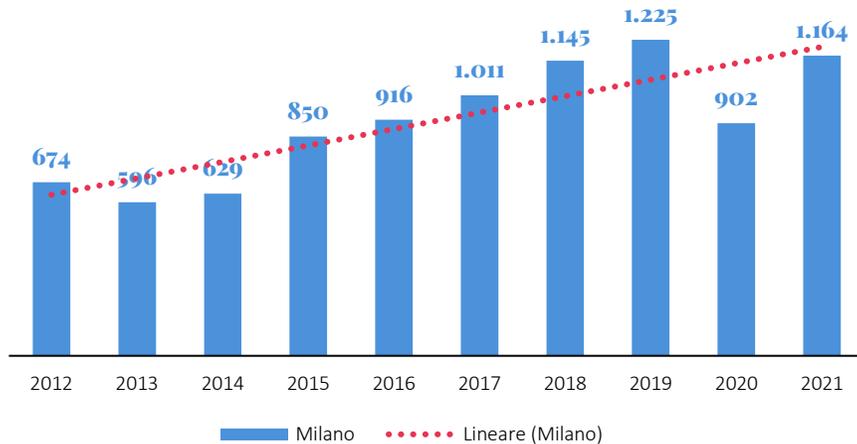
### Uffici

- Nel 2021, il volume di compravendite di uffici nel **Comune di Milano**, pari a 1.164 unità transate, è tornato a crescere (+29% annuo), dopo il calo del 2020 imputabile alla pandemia e verificatosi dopo sei anni di incremento delle transazioni. Milano nel 2021 non ha, tuttavia, ancora recuperato il livello del 2019 (-5,0%).
- I **prezzi e canoni** di Milano città hanno una scala completamente diversa rispetto al resto della Città Metropolitana, con valori pari a oltre 3 volte la media del resto del territorio. Dopo un 2020 caratterizzato da una sostanziale stazionarietà, nel 2021 i prezzi e i canoni degli uffici sono tornati a crescere, con tassi pari al +2,4% annuo per i prezzi e al +3,7% per i canoni.

**1.164**  
compravendite  
2021



### → Compravendite Uffici (Comune di Milano)



### → Prezzi e canoni Uffici (Comune di Milano)



# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS MILANO CITTÀ

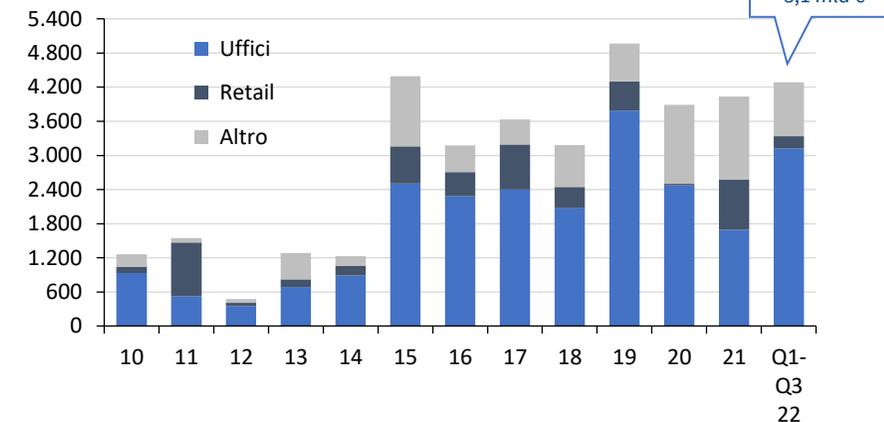
### Investimenti - new

- Al termine del terzo trimestre del 2022, il mercato immobiliare corporate milanese ha attratto 4,3 miliardi di euro di investimenti, pari a circa il 48% del totale investito a livello nazionale, superando il volume degli impieghi dell'intero 2021.
- Il segmento degli uffici continua a rappresentare la quota ampiamente maggioritaria del mercato milanese, raggiungendo il 73% a fronte di un valore di oltre 3,1 miliardi di euro.
- I fondi immobiliari stranieri si confermano come principali investitori, con una quota di mercato pari al 40,6%. I fondi immobiliari italiani hanno fatto registrare una inattesa impennata, passando da quote di mercato inferiori al 6%, nel triennio precedente, al 25,2%. A seguire: società immobiliari e REITs stranieri (21,6%), investitori e società private (5,9%), oltre a banche, settore pubblico e fondi sovrani.

### Locazione - new

- Il mercato della locazione direzionale milanese continua a mostrare andamenti positivi nonostante la carenza di prodotti di qualità e le incertezze legate al contesto economico nazionale.
- Il take-up dei primi tre trimestri del 2022 risulta infatti pari a 367 mila mq, in aumento del 27% rispetto allo stesso periodo del 2021. Circa il 40% dell'assorbimento si è concentrato in centro e CBD (Duomo e Porta Nuova), il 17% in semicentro e la restante quota (43%) distribuita in periferia e nell'hinterland.
- La pipeline di spazi direzionali resta elevata e pari a circa 300 mila mq, anche se nei prossimi mesi potrebbe ridursi a causa dell'aumento dei costi di materie prime e del debito. La necessità di produrre nuova offerta sostenuta da una domanda in aumento mal si concilia con le difficoltà a concludere operazioni di riqualificazione, più o meno radicali, con conseguente carenza di nuovi spazi di elevata qualità.

Milano - Investimenti immobiliari corporate - new  
(mln euro)



NEW	canone prime (range)	vacancy rate*
CBD Duomo	640 - 650	4,7%
CBD Porta Nuova	560 - 580	
Centro	480 - 550	10,4%
Semicentro	380 - 420	5,5%
Periferia	290 - 310	15,3%
Hinterland	200 - 240	14,2%

[€/mq/anno]

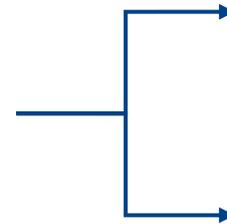
\* Tasso di sfritto, edifici Grade A,B,C

# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS MILANO CITTÀ

Le aziende stanno affrontando cambiamenti organizzativi che portano a un aumento della flessibilità lavorativa e a una maggiore domanda di flessibilità nell'utilizzo degli spazi ad uso ufficio, sia dal punto di vista contrattuale sia progettuale.

In questo scenario il «**Flex office**» offre una possibilità di risposta alle necessità spaziali delle imprese: l'opportunità di affittare uffici per un periodo di tempo variabile, a partire da una singola postazione (co-working) fino a spazi più grandi e complessi (uffici privati/sale riunioni/sedi aziendali temporanee).



**DOMANDA DI FLESSIBILITA' PROGETTUALE:** risposta alla diffusione del lavoro ibrido (ufficio + remoto); ridimensionamento e/o rimodulazione degli spazi

**DOMANDA DI FLESSIBILITA' CONTRATTUALE:** domanda di spazi office affittati per periodi di tempo variabili, a partire da una singola postazione fino a medio-grandi superfici, da singoli utenti o intere aziende

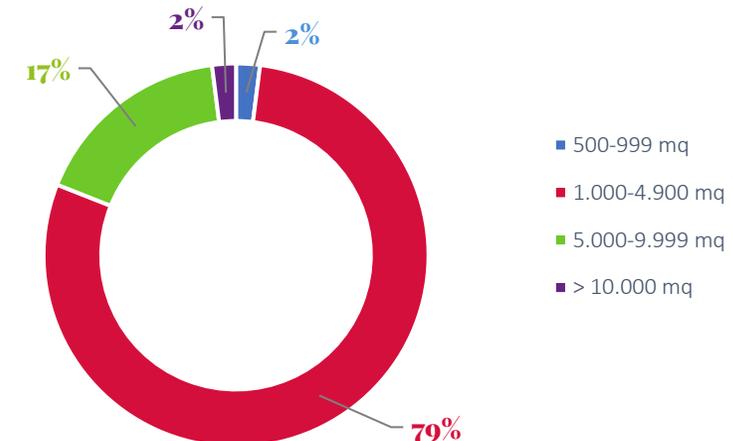
I flex office, sebbene rappresentino ancora una quota minoritaria dello stock di uffici a Milano, iniziano a raggiungere volumi significativi in termini di transazioni immobiliari da parte degli operatori specializzati, pari a circa il 6% del totale delle transazioni uffici a Milano, secondo gli ultimi dati consolidati riferiti al 2019.

Considerando il periodo 2015-2020, la crescita del take-up degli uffici flessibili è stata sensibilmente superiore a quella degli uffici tradizionali. Dopo il fisiologico rallentamento dovuto alla pandemia, le aspettative per il 2022 confermano questo trend.

A Milano sono presenti oltre 170.000 mq di uffici flessibili, con uno spostamento negli ultimi anni verso l'apertura di spazi di maggiori dimensioni (> 2.000 mq), sia all'interno di edifici direzionali con altri inquilini sia in business center dedicati.

Fonte: elaborazioni Assolombarda e Nomisma su fonti CBRE, JLL, Colliers

### → Numero di transazioni da parte di operatori Flex Office per classe dimensionale



# Il mercato degli immobili d'impresa

## PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

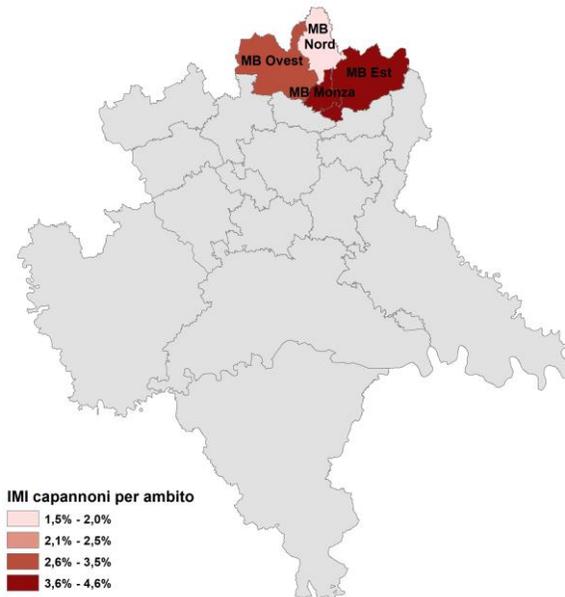
### Capannoni industriali

- Nella **provincia di Monza e della Brianza** le compravendite di capannoni industriali nel 2021 hanno riguardato 372 unità immobiliari, con un incremento annuo particolarmente elevato, pari al +87% su base annua e di +46% rispetto al 2019.
- Gli **ambiti territoriali** più rilevanti sono MB Est e MB Ovest, che insieme rappresentano l'85% del mercato provinciale.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** dello stock dei capannoni industriali, che riporta un'elevata dinamicità del mercato, pari al 3,4% a livello provinciale. Gli ambiti più dinamici sono MB Monza e MB Est, al contrario di MB Nord.
- Nel 2021 i **prezzi dei capannoni** sono stazionari su base annua (-0,3%), in particolare gli ambiti MB Monza e MB Est registrano una sostanziale stabilità (+0,1%/-0,2%), mentre per gli ambiti MB Nord e MB Ovest sono in leggera flessione (-0,7%/-0,6%). I **canoni** sono pressoché stabili nella media provinciale.

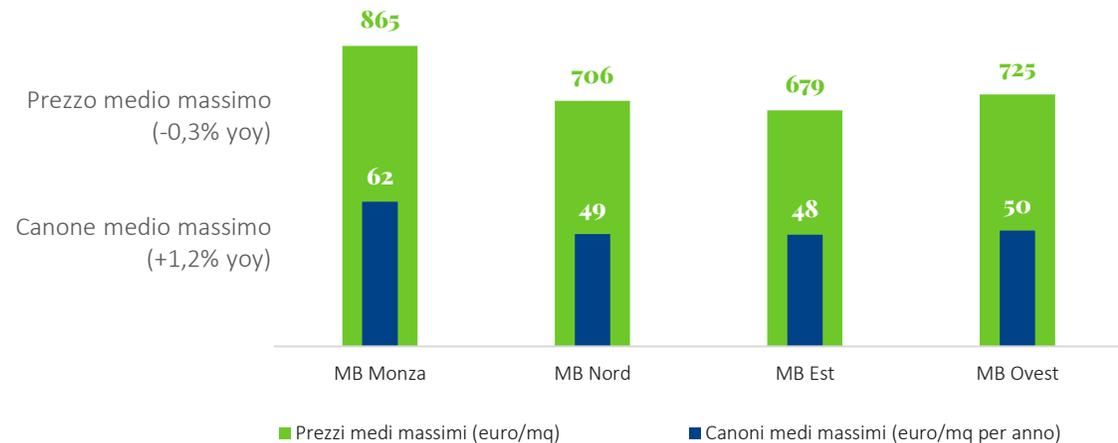
**372**  
compravendite  
2021



L'**indice IMI** (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



### → Prezzi e canoni Capannoni industriali



# Il mercato degli immobili d'impresa

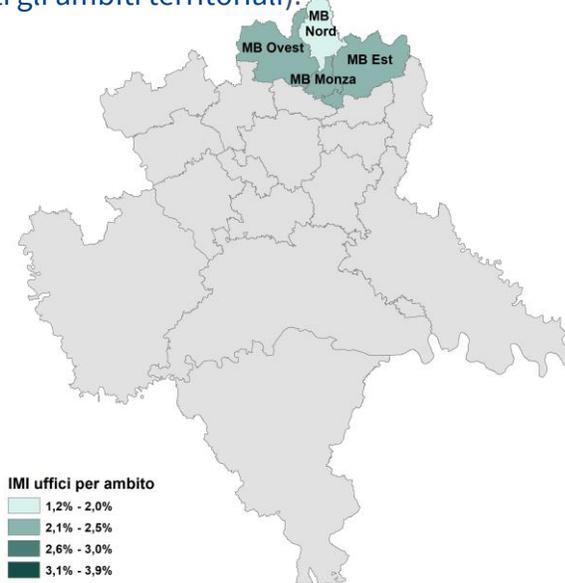
## PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

### Uffici

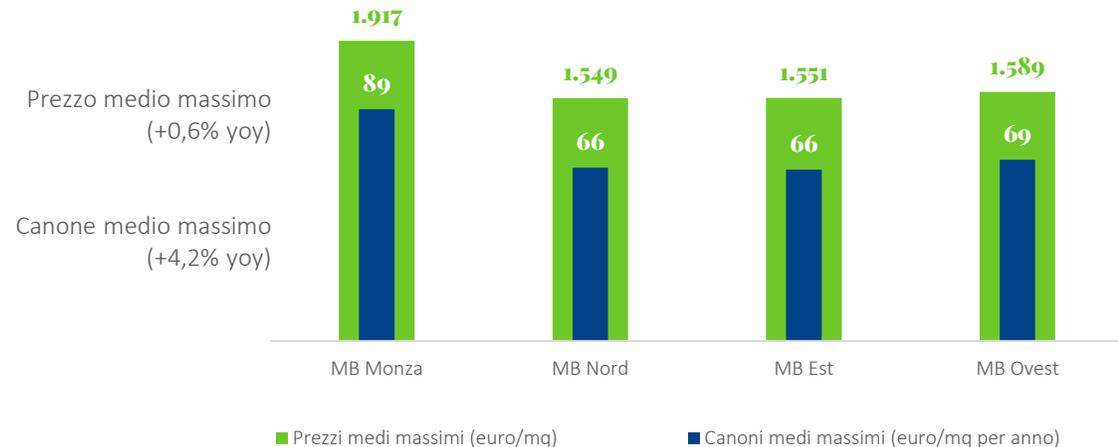
- Nella **provincia di Monza e della Brianza**, nel 2021, sono state perfezionate 226 compravendite di uffici, in crescita del +28% sul 2020 e del +7% sul 2019. Il mercato riprende così il trend crescente iniziato nel 2018 e interrotto nel 2020 a causa della pandemia.
- Tra gli **ambiti territoriali** crescono soprattutto MB Est e MB Nord. L'ambito MB Ovest da solo rappresenta il 43% delle compravendite dell'intera provincia.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** dello stock, pari al 2,2% a livello provinciale, misura una dinamica adeguata alle dimensioni del mercato, con MB Nord più basso della media.
- Nel 2021 i **prezzi** sono sostanzialmente stazionari in tutta la provincia (+0,6% il dato provinciale su base annua), mentre i **canoni** sono in aumento del +4,2% (la crescita è diffusa in tutti gli ambiti territoriali).

**226** ↑  
compravendite  
2021

L'**indice IMI** (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



### → Prezzi e canoni Uffici



# Il mercato degli immobili d'impresa

## PROVINCIA DI LODI

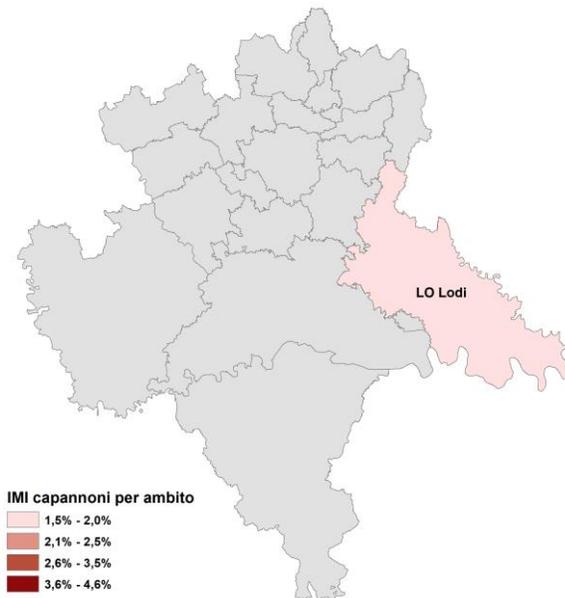
### Capannoni industriali

- Nella **provincia di Lodi**, nel 2021, le compravendite di capannoni sono pari a 57 unità, in crescita rispetto al 2019 e al 2020 (rispettivamente +22% e +25%).
- Il **tasso medio di rotazione dello stock (IMI)** è pari al 1,3%, e in calo rispetto agli ultimi anni, segnale di una limitata dinamicità del mercato.
- I **prezzi** e i **canoni** registrano entrambi una flessione delle quotazioni su base annua: nel 2021 i prezzi di compravendita sono in calo del -1,0%; i canoni, pur registrando una flessione del -4,8%, rimangono sostanzialmente stazionari in valore assoluto.

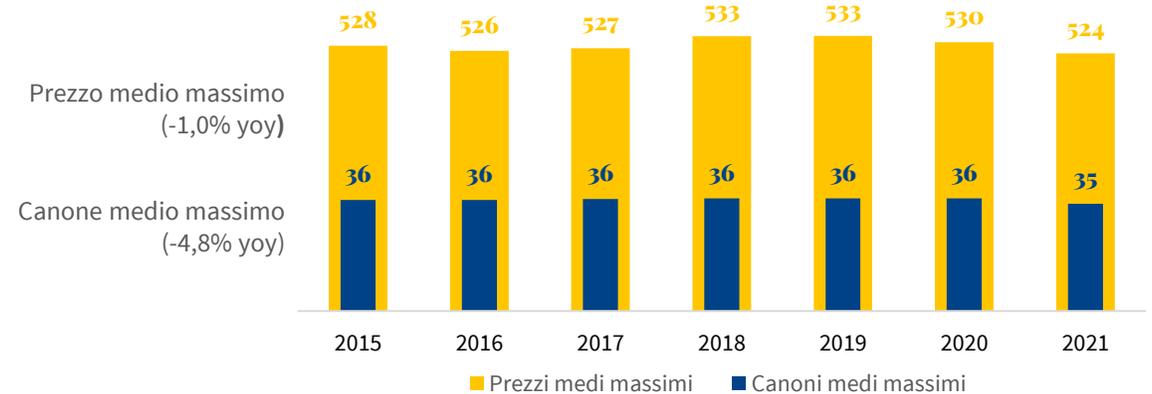
**57**  
compravendite  
2021



L'indice IMI (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



### → Prezzi e canoni Capannoni industriali



# Il mercato degli immobili d'impresa

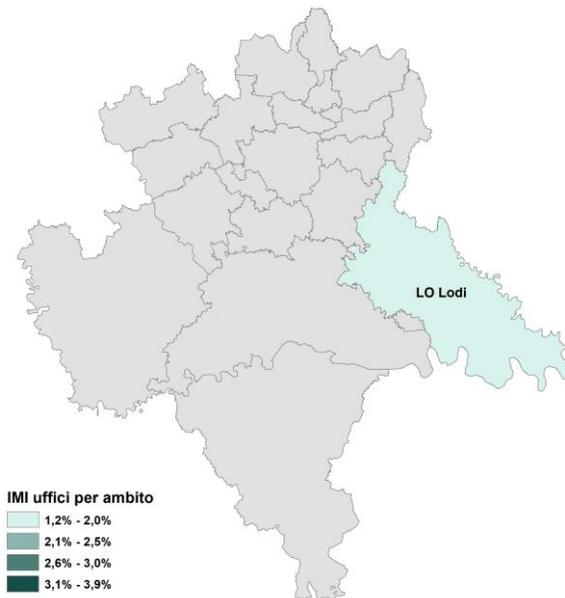
## PROVINCIA DI LODI

### Uffici

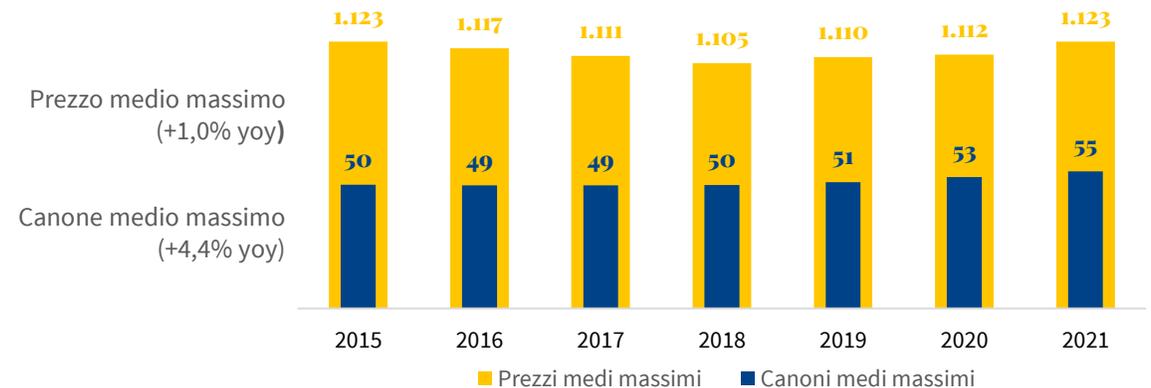
- Nella **provincia di Lodi**, nel 2021, le compravendite di uffici sono pari a 30 unità, in linea con l'anno precedente e superiore al 2019. Il mercato resta tuttavia lontano dal picco del 2018.
- Il **tasso medio di rotazione dello stock (IMI)** è pari al 1,3%, segnale di una limitata dinamicità del mercato uffici.
- I **prezzi** e i **canoni** presentano leggere variazioni positive nel 2021: i primi del +1,0%, i secondi del +4,4% su base annua.

30 ⇄  
compravendite  
2021

L'indice IMI (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



### → Prezzi e canoni Uffici



# Il mercato degli immobili d'impresa

## PROVINCIA DI PAVIA

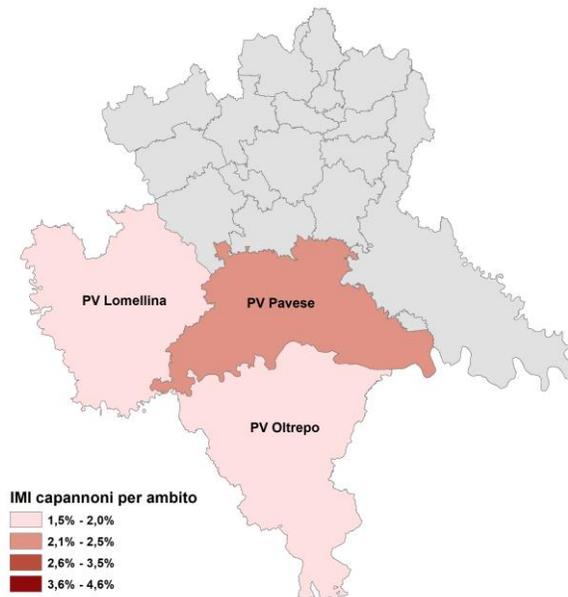
### Capannoni industriali

- Nella **provincia di Pavia**, le compravendite di capannoni e industrie nel 2021 hanno raggiunto le 199 transazioni, in crescita del +9,3% su base annua e del +2,5% rispetto al 2019.
- Il mercato più rilevante si conferma l'**ambito territoriale** del Pavese, che da solo attrae poco meno della metà delle transazioni dell'intera provincia.
- Il Pavese si conferma inoltre il mercato più dinamico, con un **tasso di rotazione dello stock (IMI)** pari a 2,1%, superiore alla media provinciale di 1,9%. La dinamicità del mercato, seppure su valori ancora non elevati è in crescita negli ultimi anni.
- Nel 2021 i **prezzi** registrano flessioni del -3,2% in media nella provincia, mentre i **canoni** si presentano stazionari su base annua.

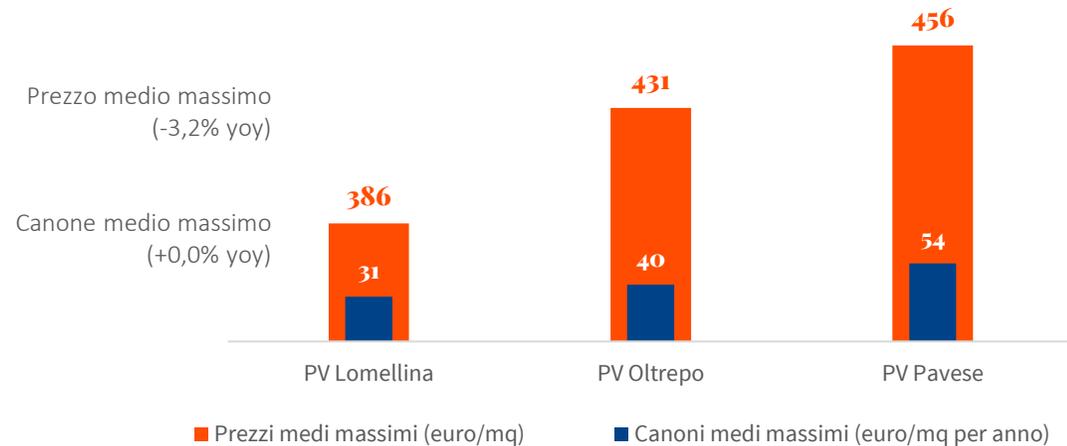
**199**  
compra-vendite  
2021



L'**indice IMI** (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



### → Prezzi e canoni Capannoni industriali



# Il mercato degli immobili d'impresa

## PROVINCIA DI PAVIA

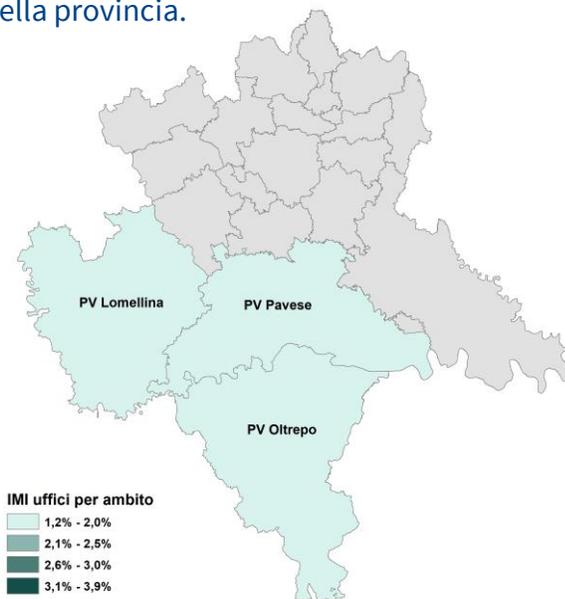
### Uffici

- Nella **provincia di Pavia**, nel 2021, sono state portate a termine 73 compravendite di uffici, in crescita del +34% sul 2020 e del +16% sul 2019. Il mercato mostra una chiara ripresa dopo alcuni anni di flessione ininterrotta del volume transato.
- I tre **ambiti territoriali** in cui è suddivisa la provincia registrano un numero di compravendite sostanzialmente omogeneo e compreso tra 20-30 compravendite.
- Il **tasso medio di rotazione dello stock**, misurato dall'indice IMI, è pari al 1,4%, un valore limitato e sostanzialmente omogeneo tra gli ambiti territoriali.
- Nel 2021 i **prezzi** sono sostanzialmente stazionari su base annua (+0,1%), con eccezione dell'ambito PV Oltrepo che vede una crescita del +1,5%. I **canoni** flettono del -1,3% in media nella provincia.

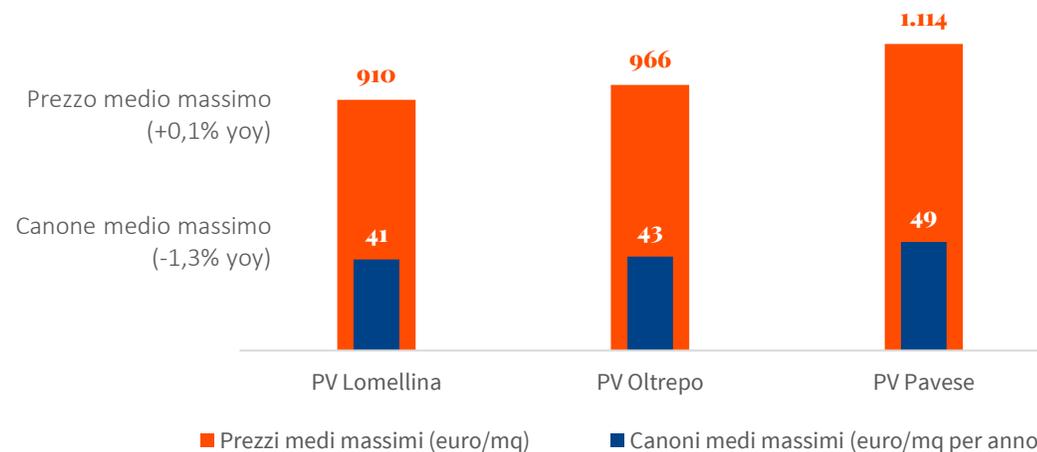
**73**  
compra-vendite  
2021



L'**indice IMI** (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



### → Prezzi e canoni Uffici



**Booklet Territorio**

# **Le caratteristiche del tessuto economico**

**3**

# Le caratteristiche del tessuto economico

## Introduzione

In questo capitolo sono esaminati i sistemi economici delle quattro province di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia, in termini di struttura, ovvero la dimensione del tessuto produttivo e le sue vocazioni settoriali, e in termini di dinamicità, ovvero il flusso di entrata nel mercato di nuove iniziative imprenditoriali.

L'analisi della **struttura** avviene principalmente attraverso due indicatori: il numero delle **unità locali** e il numero di **addetti**, tratti dall'Archivio statistico delle imprese attive (ASIA) di Istat e riferiti all'anno 2019 (ultimo disponibile).

A tal proposito, i settori di vocazione sono stati calcolati seguendo due parametri: la «**specializzazione**» e la «**concentrazione**» di unità locali e addetti. I settori di «specializzazione» sono quelli il cui peso all'interno dell'economia provinciale è superiore al peso del settore sull'economia della regione Lombardia. In questo caso, significa che il settore caratterizza in modo particolare l'economia di quel territorio. Per «concentrazione» si intende, invece, la elevata presenza di un determinato settore all'interno dell'economia provinciale, indipendentemente dal confronto con il peso del settore a livello regionale. Ad esempio i settori appartenenti alla meccatronica (metallurgia, meccanica, elettronica, apparecchiature elettriche e automotive) sono fortemente attivi in quasi tutta la regione, quindi nonostante la forte «concentrazione» che registrano nelle province di competenza di Assolombarda, non emerge una vera e propria «specializzazione» rispetto alla Lombardia.

Al fine di indagare la **dinamicità** del tessuto imprenditoriale, si è scelto di utilizzare il flusso delle nuove iscrizioni nel corso degli ultimi dieci anni, tratto dal Registro delle imprese di Infocamere. Occorre precisare che si è preferito analizzare il dato delle nuove iscrizioni e non il dato totale delle imprese attive in quanto potrebbe essere distorto dalle recenti misure a supporto delle imprese a seguito della pandemia. Infatti, tra le imprese attive potrebbero esserci (in misura non definibile) imprese in default non ancora cessate.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

### Il tessuto economico metropolitano

La Città metropolitana di Milano concentra **341 mila unità locali** che occupano **1,56 milioni di addetti** e che nel 2021 hanno prodotto 163 miliardi di euro di valore aggiunto (il 46% del totale regionale).

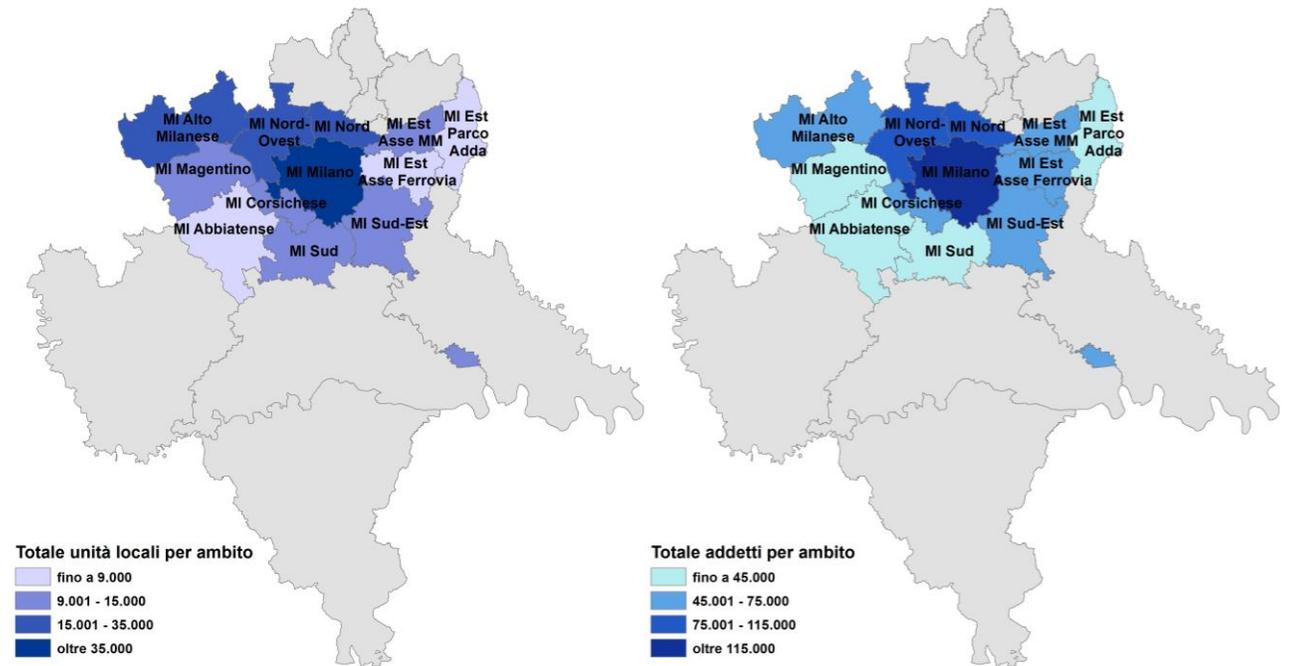
In questo territorio, manifattura e servizi si integrano e convivono in un ecosistema fortemente competitivo. La **manifattura**, con oltre 23 mila unità locali e 210 mila addetti, incide per circa il 13% del totale addetti metropolitani, ma se si analizza il suo peso a livello regionale emerge un forte ruolo della manifattura milanese, la cui quota sul totale della manifattura lombarda è pari a ben il 27%.

Il **commercio** è presente nel territorio con 65 mila unità locali e 284 mila addetti, pari a circa il 20% sul totale della città metropolitana.

I **servizi alle imprese**, con 177 mila unità locali e 832 mila addetti, incidono per la metà dell'economia milanese.

Il **60%** del tessuto imprenditoriale della provincia si concentra nel **Comune di Milano**. A distanza, seguono gli ambiti **Nord** e **Nord-Ovest** (entrambi con il 7% delle unità locali e degli addetti) e l'ambito **Alto Milanese** (il 6%). Oltre che nel Comune di Milano, la manifattura è particolarmente presente negli ambiti Nord Ovest e Alto Milanese; il commercio e i servizi alle imprese negli ambiti Nord e Nord-Ovest.

### → Unità locali e addetti per ambiti della Città Metropolitana di Milano



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat

# Le caratteristiche del tessuto economico

## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

### Le principali vocazioni produttive

L'economia della Città metropolitana di Milano ha una **natura polisettoriale**, in cui al cuore manifatturiero si affiancano servizi innovativi ad alto valore di conoscenza.

- Tra i settori della manifattura, emergono comunque alcune specializzazioni: in primis, nel settore **chimico-farmaceutico** (con 27,6 mila addetti, il 13% del manifatturiero milanese) che rappresenta un tassello fondamentale della filiera Life Science lombarda, di cui Milano è il fulcro.
- Da evidenziare anche le concentrazioni produttive nei settori della **meccatronica** (che pesa per circa il 40% del totale manifatturiero milanese sia in termini di addetti sia di unità locali): la **meccanica**, con 2,2 unità locali e 31,1 mila addetti; l'**elettronica**, con 722 unità locali e 9,7 mila addetti; le **apparecchiature elettriche**, con 1.000 unità locali e quasi 13 mila addetti.
- Elevata è anche la presenza di attività nella **moda** (circa il 12% del totale manifatturiero milanese) e nell'**alimentare** (il 9%).
- Tra i servizi alle imprese, Milano si caratterizza per specializzazioni nei **servizi di informazione e comunicazione** (che occupa 117 mila addetti, il 12% del totale settore dei servizi milanese), nelle **attività professionali scientifiche e tecniche** (il 20%) e nelle **attività finanziarie e assicurative** (il 9%).



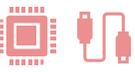
# Le caratteristiche del tessuto economico

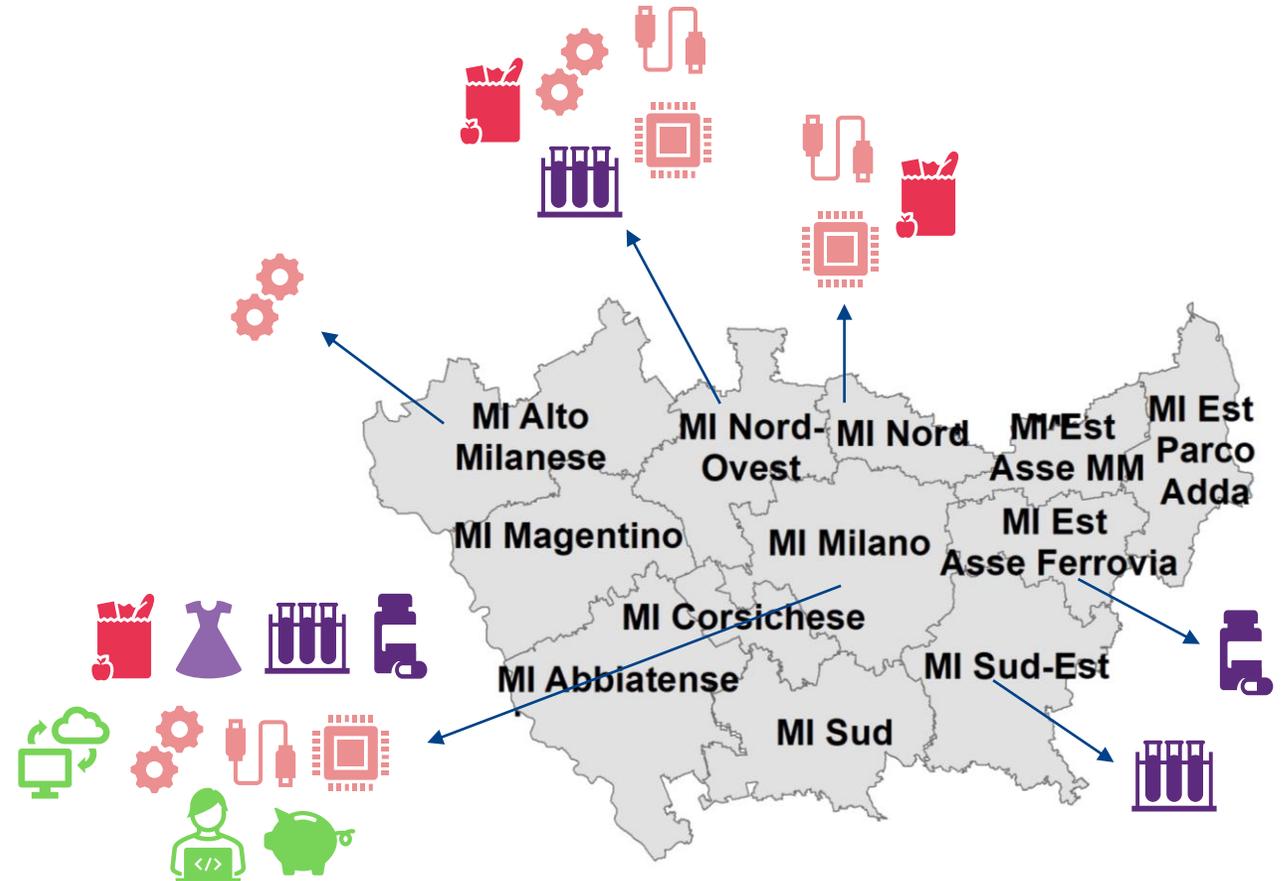
## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

### Le principali vocazioni produttive per ambiti territoriali

Il **Comune di Milano** concentra la quote maggiori delle vocazioni sia manifatturiere sia dei servizi alle imprese.

Tra le altre concentrazioni territoriali, si segnala:

	Per la <b>chimica</b> , gli ambiti <b>Nord-Ovest</b> (con il 21% del totale addetti del settore in provincia) e <b>Sud Est</b> (il 14%);
	Per la <b>farmaceutica</b> , l'ambito territoriale <b>Est Asse Ferrovia</b> (15% degli addetti)
	Per l' <b>elettronica</b> e le <b>apparecchiature elettriche</b> , le concentrazioni prevalenti, dopo il <b>Comune di Milano</b> , sono negli ambiti <b>Nord Ovest</b> (20% degli addetti) e <b>Nord</b> (15-17%)
	Il settore della <b>meccanica</b> è presente soprattutto nell' <b>Alto Milanese</b> e nel <b>Nord Ovest</b> (entrambi con una quota di addetti del settore sulla provincia pari al 15% circa)
	La <b>moda</b> è invece concentrata nell'ambito <b>Alto Milanese</b> (con un terzo del totale addetti del settore provinciale)
	L' <b>alimentare</b> si distribuisce soprattutto negli ambiti <b>Nord</b> e <b>Nord Ovest</b> , con il 15% e il 10% degli addetti



# Le caratteristiche del tessuto economico

## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

### La dinamicità del tessuto produttivo

Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano ora le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere nel 2021. **Il flusso totale delle nuove imprese nella Città metropolitana di Milano risulta essere tornato ai livelli del pre Covid (+0,2% nel 2021 rispetto al 2019) e superiore a quello registrato un decennio fa (+7% rispetto al 2011),** contando così 1.700 iscrizioni in più. Al contrario, la media lombarda mostra ancora un gap di nuove iscrizioni rispetto sia al pre Covid (-1,9%) sia al 2011 (-6,9%).

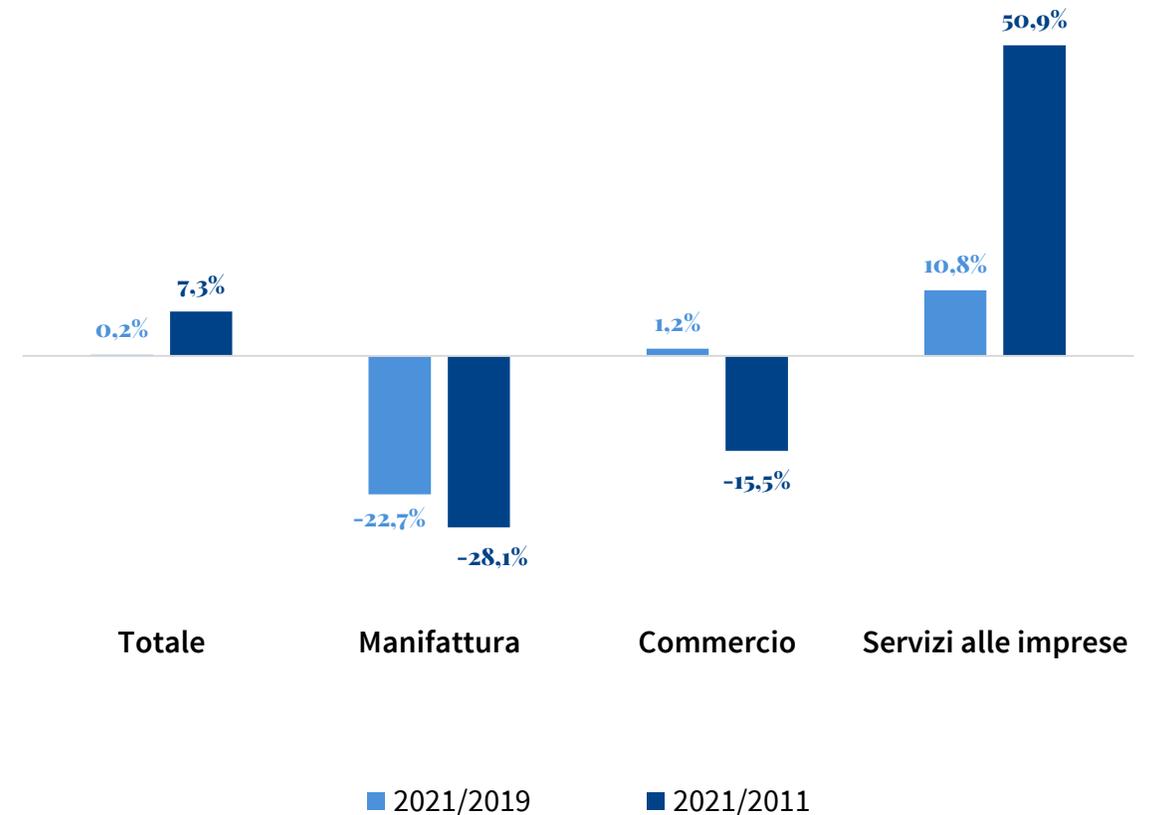
Il dato complessivo, tuttavia, contiene tendenze molto differenti. Il **manifatturiero**, infatti, registra un forte calo sia rispetto al 2019 (-23%) sia rispetto al 2011 (-28%). Nel dettaglio, si sono ridotte in modo particolare le iscrizioni nella moda (-23% rispetto al pre Covid e -43% rispetto al 2011) e nei metalli (-42% e -43%), così come nel legno-arredo (-31% e -45%) e nella meccanica (-27% e -15%). Sono invece aumentate le nuove iscrizioni nel settore alimentare (+25% e +46%).

Nel settore del **commercio** le nuove iscrizioni sono superiori del +1% rispetto al 2019, ma si contraggono del -16% rispetto al 2011.

Le nuove iscrizioni nel settore dei **servizi alle imprese** sono, invece, in netta espansione, sia rispetto al 2019 (+11%) sia rispetto al 2011 (+51%). L'aumento è diffuso in tutti i settori, ad eccezione dei servizi di alloggio e ristorazione (-28% e -38%).

Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere

### → Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese (var.% 2021 rispetto al 2019 e al 2011)



# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

### Il tessuto economico della provincia

Nella provincia di Monza e della Brianza sono localizzate **74 mila unità locali** che occupano **277,6 mila addetti** e che nel 2021 hanno prodotto **23,6 miliardi di valore aggiunto**, quasi il 7% del totale regionale.

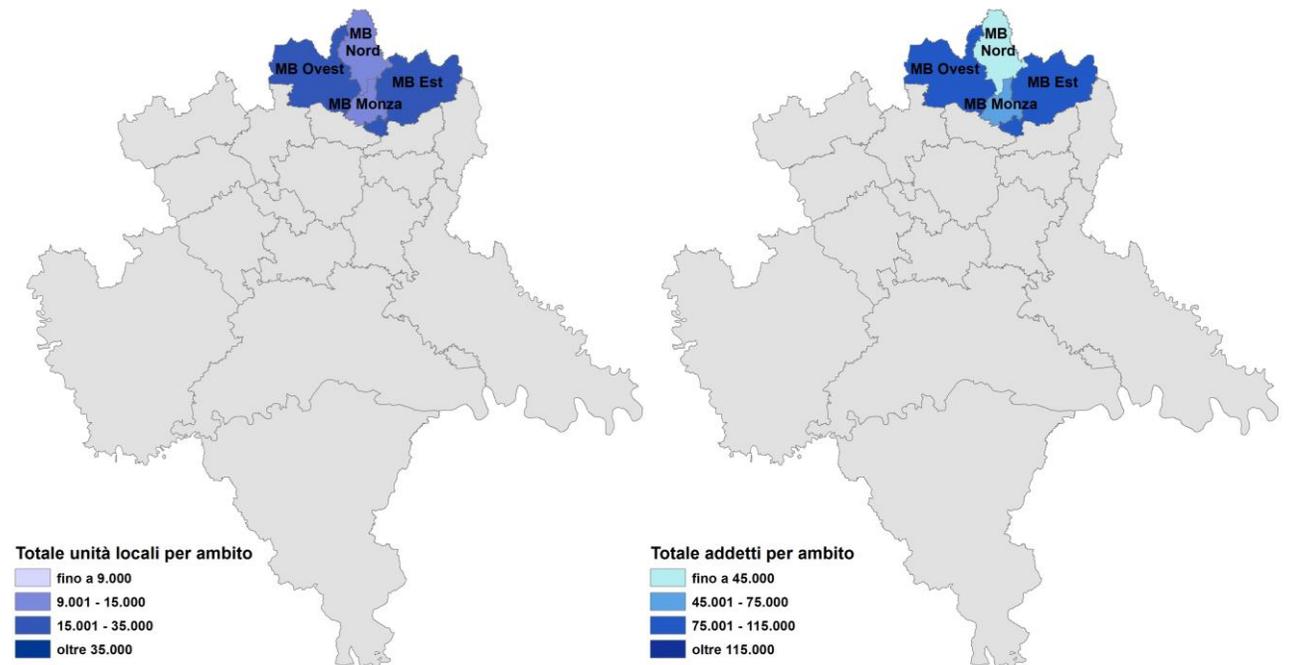
A livello settoriale, a Monza e Brianza la **manifattura**, con 8,4 mila unità locali e 82,2 mila addetti, rappresenta il 30% del totale economia della provincia e genera il 28% del valore aggiunto provinciale.

Il **commercio** rappresenta un quinto dell'economia di Monza e Brianza, con quasi 16 mila unità locali e oltre 58 mila addetti.

I **servizi alle imprese**, con oltre 30 mila unità locali e 88,5 mila addetti, incidono per il 41% e il 32% del totale economia della provincia.

Il **70%** circa del tessuto imprenditoriale della provincia è distribuito negli ambiti territoriali di **Monza Ovest** (45% delle unità locali e 40% degli addetti) e **Monza Est** (23% e 31%).

### → Unità locali e addetti per ambiti della provincia di Monza e Brianza



# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

### Le principali vocazioni produttive

- Nel manifatturiero, la specializzazione che più contraddistingue il territorio è il **legno-arredo**, con 2,2 mila unità locali e 15 mila addetti, pari al 26% e al 18% del totale manifatturiero della provincia di Monza e Brianza (una quota doppia rispetto alla media lombarda).
- Inoltre, si riscontra una elevata presenza produttiva nei settori della **meccatronica** che pesano per il 50% del totale manifattura provinciale. Nel dettaglio, spicca la specializzazione nell'**elettronica** che, con oltre 200 unità locali, impiega 7,4 mila addetti (9% del totale manifatturiero, vs 3% nella media lombarda). Il territorio si contraddistingue anche per una concentrazione rilevante nella **metallurgia** (1,7 mila imprese, 15,4 mila addetti) e nella **meccanica** (689 imprese, 11 mila addetti). Si segnala anche la vivacità del comparto della componentistica per l'**automotive**, che conta con 81 unità locali e 2,8 mila addetti.
- Per addetti impiegati, a Monza e Brianza emerge anche la specializzazione nella **farmaceutica** (2,2 mila addetti, pari al 7% del totale manifatturiero) e una particolare concentrazione nella **chimica** (4 mila addetti) e nella **gomma-plastica** (7,4 mila addetti).
- Tra i settori dei servizi alle imprese, si evidenzia una concentrazione delle **attività professionali, scientifiche e tecniche** che, con oltre 12 mila unità locali e 21,1 mila addetti, incidono per circa il 40% e il 24% del totale servizi alle imprese a livello provinciale.



**Legno-arredo**  
(15 mila addetti)



**Meccatronica**  
(40,8 mila addetti)



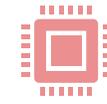
**Chimica** (4,0 mila addetti)  
**Farmaceutica** (2,2 mila addetti)



**Gomma-plastica** (7,4 mila addetti)



**Att. professionali scientifiche e tecniche** (21,1 mila addetti)



**Elettronica**  
(7,4 mila addetti)



**App. elettriche**  
(4,3 mila addetti)



**Meccanica**  
(11 mila addetti)



**Metallurgia**  
(15,4 mila addetti)



**Automotive**  
(2,8 mila addetti)

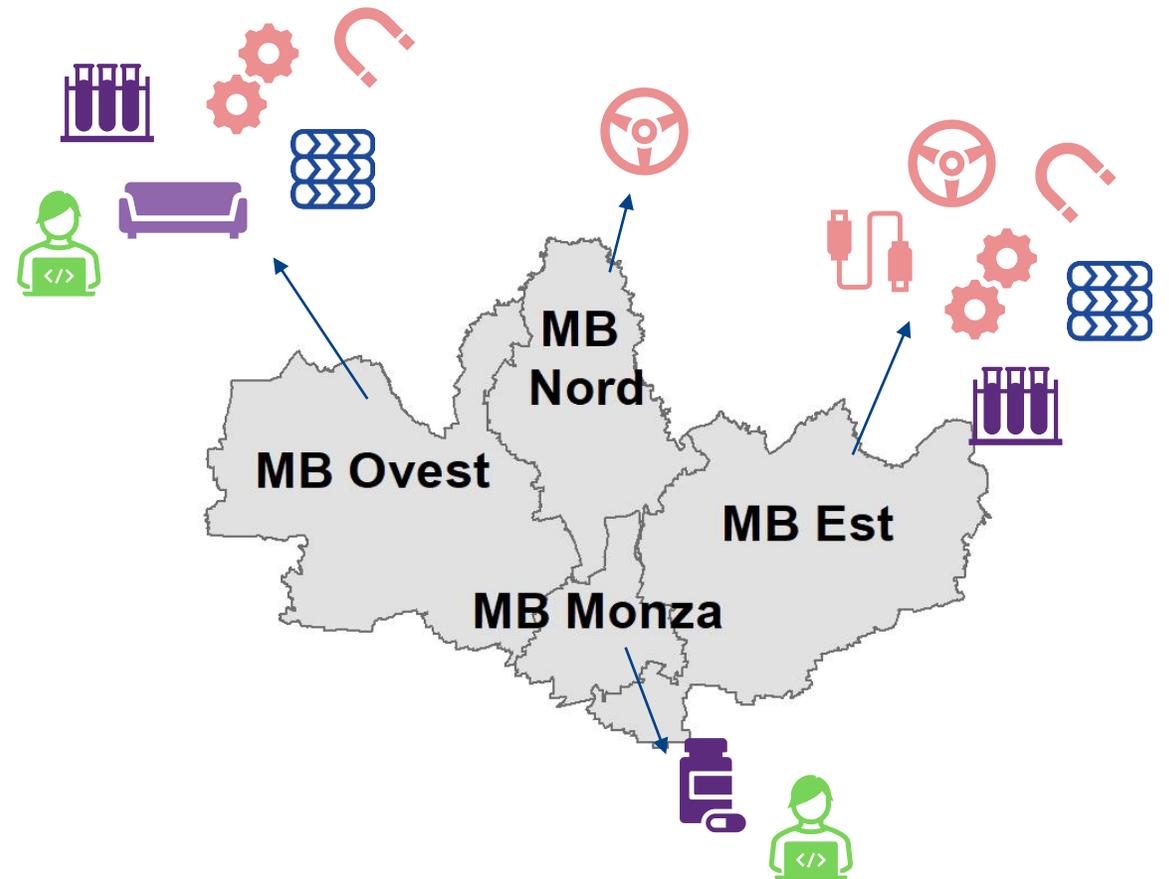
# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

### Le principali vocazioni produttive per ambiti territoriali

Le vocazioni della provincia di Monza e della Brianza sono localizzate nei seguenti ambiti territoriali:

	Il settore del <b>legno-arredo</b> è presente per circa il 70% delle sue unità locali e dei suoi addetti provinciali nell'ambito territoriale <b>Monza Ovest</b> .
	All'interno della <b>meccatronica</b> , la specializzazione nel settore dell' <b>elettronica</b> è concentrata per il 79% dei suoi addetti provinciali nell'ambito territoriale di <b>Monza Est</b> (5,9 mila addetti). La presenza di attività produttive legate alla <b>metallurgia</b> e alla <b>meccanica</b> si rileva in modo particolare negli ambiti territoriali <b>Monza Est</b> (30-35% di unità locali e addetti del settore della provincia) e <b>Monza Ovest</b> (37-43%). L' <b>automotive</b> si registra soprattutto negli ambiti <b>Monza Est</b> (1,2 mila addetti) e <b>Monza Nord</b> (oltre 700 addetti).
	Le attività del settore <b>chimico</b> si registrano soprattutto negli ambiti <b>Monza Est</b> e <b>Monza Ovest</b> (con entrambi oltre 1,5 mila addetti), mentre la <b>farmaceutica</b> si localizza specialmente nell'ambito <b>Monza città</b> (mille addetti).
	Le attività produttive del settore <b>gomma plastica</b> sono concentrate negli ambiti <b>Monza Ovest</b> , in termini di unità locali (il 48% del totale settore provinciale), e <b>Monza Est</b> in termini di addetti (il 37%).
	Forte presenza delle <b>attività professionali, scientifiche e tecniche</b> negli ambiti <b>Monza Ovest</b> (7,4 mila addetti), <b>Monza Est</b> (quasi 6 mila) e <b>Monza città</b> (6,2 mila).



# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

### La dinamicità del tessuto produttivo

Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano ora le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere nel 2021.

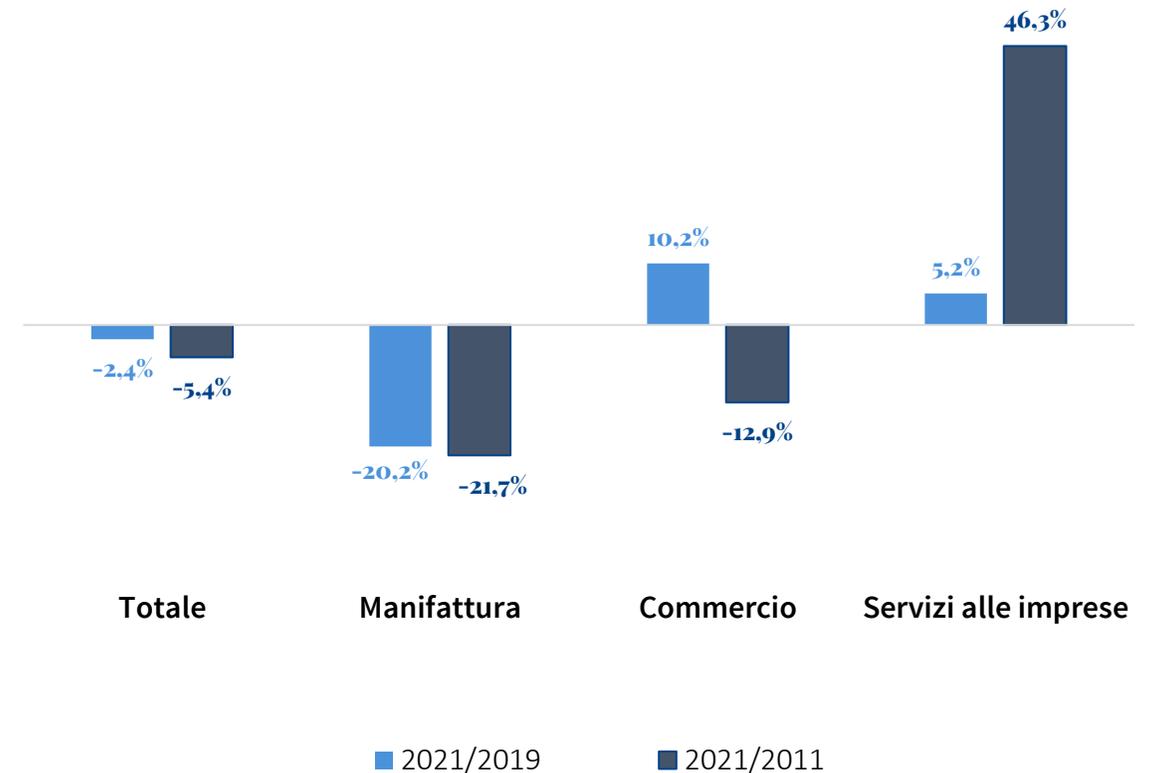
**Il flusso totale delle nuove imprese nella provincia di Monza e della Brianza è ancora inferiore a quello registrato prima del Covid** (-2,4% nel 2021 rispetto al 2019) **e anche alle iscrizioni di un decennio fa** (-5,4% rispetto al 2011), circa in linea con il dato regionale (-1,9% rispetto al pre Covid e -6,9% sul 2011).

Il **manifatturiero** contribuisce al gap rispetto al 2019 registrando un numero di nuove iscrizioni inferiore del -20,2%, così come alla distanza rispetto al 2011, pari al -21,7%. Nel dettaglio, si sono ridotte in modo particolare le iscrizioni nel legno-arredo (-25,5% rispetto al pre Covid e -38,6% rispetto al 2011); nella moda (-40% circa) e nella metallurgia (-10,6% e -17,6%). Sono invece aumentate le nuove iscrizioni nel settore alimentare.

Nel settore del **commercio** le nuove iscrizioni sono superiori del +10,2% rispetto al 2019, ma si contraggono del -12,9% rispetto al 2011.

Infine, le nuove iscrizioni nel settore dei **servizi alle imprese** sono aumentate del +5,2% rispetto al 2019 e del +46,3% rispetto al 2011. L'aumento è diffuso in tutti i settori, ad eccezione dei servizi di alloggio e ristorazione.

### → Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese (var.% 2021 rispetto al 2019 e al 2011)



# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI LODI

### Il tessuto economico della provincia

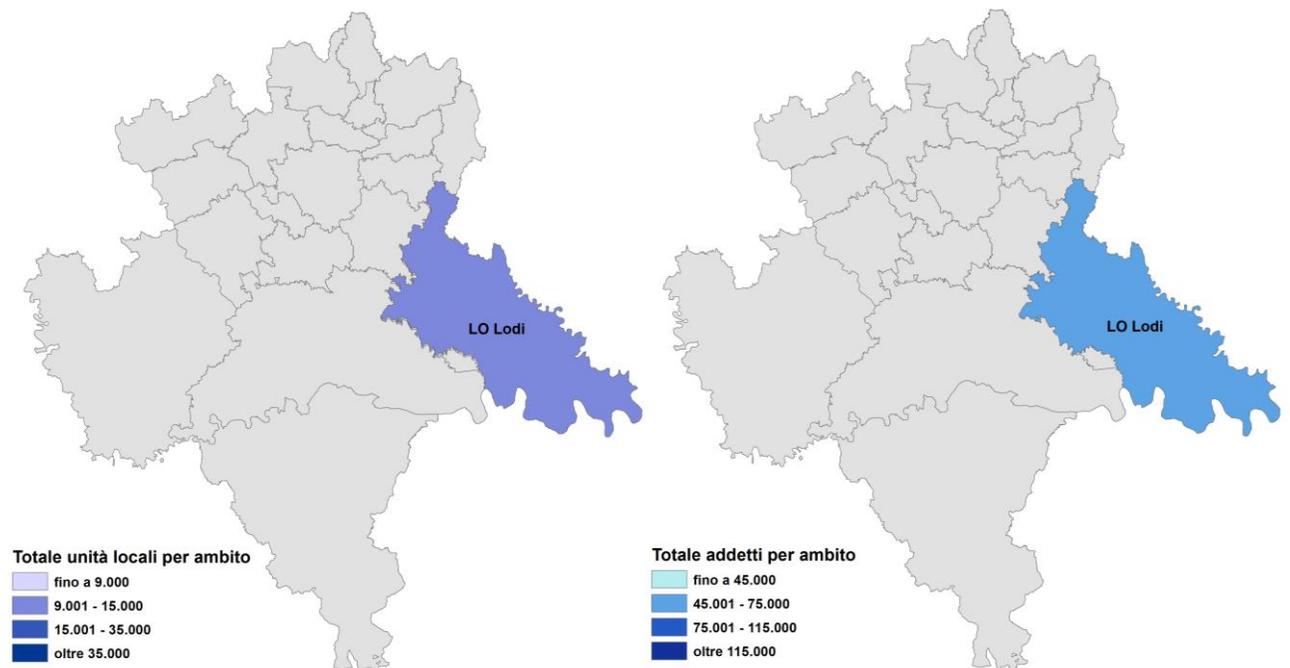
Nella provincia di Lodi sono localizzate **14,8 mila unità locali** che occupano **58,6 mila addetti** e nel 2021 hanno prodotto 5,7 miliardi di euro di valore aggiunto.

Il tessuto imprenditoriale lodigiano si connota per una vocazione fortemente **manifatturiera**, con oltre 1,3 mila imprese e 15 mila addetti. Sul totale dell'economia provinciale, tale comparto rappresenta il 9% delle unità locali e il 26% degli addetti e genera il 25% del valore aggiunto provinciale.

Il **commercio**, con 3,3 mila unità locali e 10 mila addetti, incide sul totale economia del territorio per circa il 20%.

Il comparto dei **servizi alle imprese** conta quasi 6 mila unità locali e 22,3 mila addetti, pesando per quasi il 40% dell'economia provinciale.

### → Unità locali e addetti per ambiti della provincia di Lodi



# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI LODI

### Le principali vocazioni produttive

- L'identità industriale del lodigiano si fonda tradizionalmente sulla 'storica' vocazione **agroalimentare** che conta 150 unità locali e 2,5 mila addetti (16% del totale manifatturiero, il doppio della quota lombarda).
- Lodi vanta anche una chiara specializzazione produttiva nella **farmaceutica** e nella **chimica**, soprattutto **cosmetica**, superiore alla media lombarda. I due settori impiegano 3 mila addetti, il 20% del totale manifatturiero del territorio (6% la farmaceutica, 14% la chimica). In particolare, Lodi è la prima provincia per specializzazione nel 'beauty' in Italia e in Lombardia, e infatti la cosmetica concentra il 9% degli addetti del manifatturiero lodigiano (contro l'1% in Lombardia).
- Inoltre, sul territorio emergono specializzazioni nella **gomma-plastica** (oltre 1,5 mila addetti, il 10% del manifatturiero della provincia), nelle **apparecchiature elettriche** (844 addetti, il 6%) e nell'**automotive** (889 addetti, il 6%). Da sottolineare poi alcune eccellenze aziendali nella **meccanica** e nell'**elettronica**.
- Tra i servizi alle imprese, il più distintivo nello scenario locale è la **logistica**. Le oltre 1.000 unità locali dei settori di trasporto e magazzinaggio e delle attività di noleggio impiegano nel loro insieme circa 10 mila addetti, concentrando il 45% dell'occupazione dei servizi alle imprese della provincia.
- Da rimarcare per rilevanza anche i **servizi di informazione e comunicazione**, con ben 381 imprese e quasi 2,3 mila addetti (rispettivamente il 6% e il 10% del totale servizi alle imprese).

Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat



**Alimentare** (2,5 mila addetti)



**Chimico-farmaceutico** (3 mila addetti)



**Cosmetica** (1,4 mila addetti)



**Gomma-plastica** (1,5 mila addetti)



**App. elettriche** (844 addetti)



**Automotive** (889 addetti)



**Logistica** (10 mila addetti)



**ICT** (2,3 mila addetti)

# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI LODI

### La dinamicità del tessuto produttivo

Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano ora le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere nel 2021. **Il flusso totale delle nuove imprese nella provincia di Lodi è ancora inferiore a quello registrato prima del Covid** (-9,0% nel 2021 rispetto al 2019) **e anche alle iscrizioni di un decennio fa** (-22,3% rispetto al 2011), mentre il dato regionale mostra distanze più contenute (-1,9% rispetto al pre Covid e -6,9% sul 2011).

Rispetto alle iscrizioni registrate nel 2011, tutti e tre i settori analizzati (manifattura, commercio e servizi alle imprese) registrano un gap (a doppia cifra per manifattura e commercio); rispetto al pre Covid, il **commercio** risulta essere l'unico settore che evidenzia una crescita (+4,8%), mentre sono ancora inferiori le nuove iscrizioni nella **manifattura** (-4,1%) e nei **servizi** (-11,3%).

Nel dettaglio del manifatturiero, si segnalano i settori appartenenti alla meccatronica, che evidenziano un calo del -15% rispetto al 2019 e del -32% rispetto al 2011.

Tra i **servizi alle imprese**, le nuove iscrizioni nei servizi di alloggio e ristorazione e nella logistica sono in deciso calo, mentre nelle attività professionali, scientifiche e tecniche si registra un calo rispetto al pre Covid (-18,2%) ma un incremento rispetto al 2011 (+12,5%).

### → Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese (var.% 2021 rispetto al 2019 e al 2011)



# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI PAVIA

### Il tessuto economico della provincia

Il territorio di Pavia concentra quasi **40 mila unità locali** che danno lavoro a **132,8 mila addetti** e che nel 2021 hanno prodotto 11,8 miliardi di valore aggiunto.

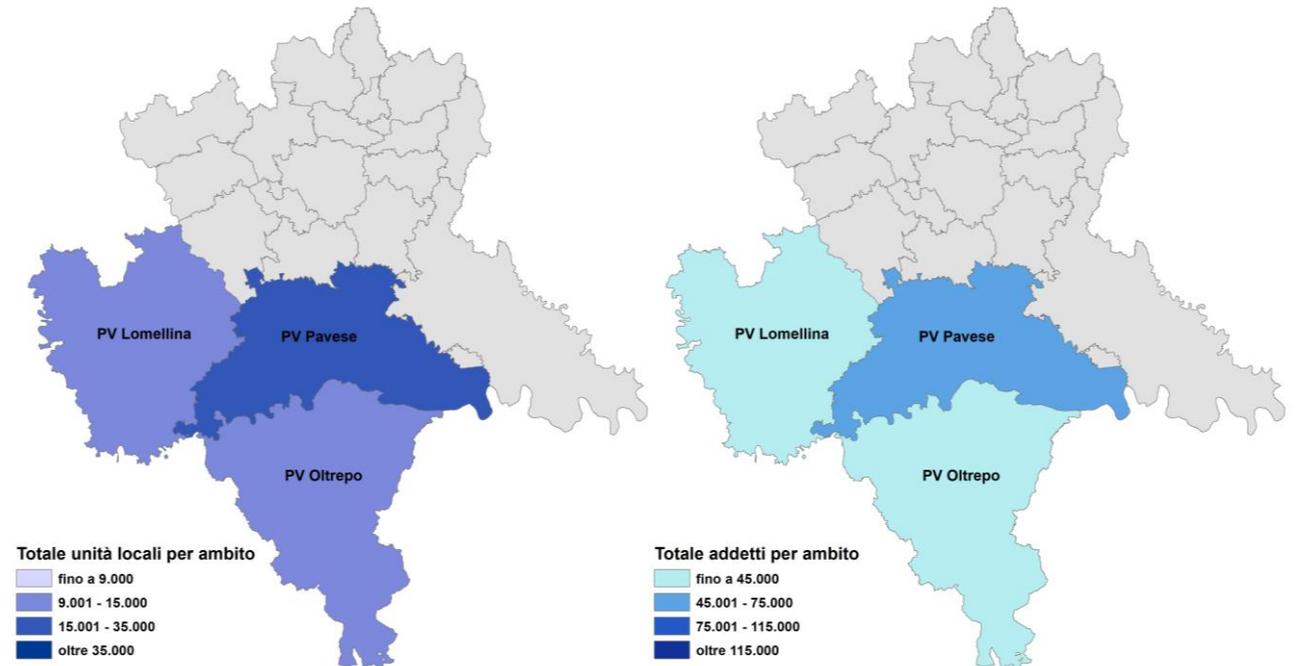
Il **manifatturiero** è traino fondamentale dell'economia del territorio: con 3,6 mila imprese e 31,6 mila addetti, occupa un quarto (24%) della forza lavoro e genera ben il 23% del valore aggiunto del territorio.

Il **commercio**, con quasi 9 mila unità locali e 24,6 mila addetti, pesa per circa il 20% sul territorio.

Il comparto dei **servizi alle imprese** conta 15 mila unità locali e 44 mila addetti, pari a circa il 35% dell'economia provinciale.

Il **45%** delle attività della provincia sono concentrati nell'ambito territoriale **Pavese**, mentre il restante 55% si distribuisce negli ambiti **Lomellina** (29% sia di unità locali sia di addetti) e **Oltrepo** (26%).

### → Unità locali e addetti per ambiti della provincia di Lodi



# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI PAVIA

### Le principali vocazioni produttive

- Il territorio di Pavia vanta una vitale **filiera life sciences** grazie a un ecosistema diversificato e interconnesso di attori, tra i quali l'industria **chimico-farmaceutica**, che conta 2,8 mila addetti, il 9% del totale manifatturiero provinciale.
- Alla filiera Life Sciences, si affiancano due realtà storicamente radicate nel territorio e forti di una elevata specializzazione: la filiera agroalimentare e la filiera della calzatura. La prima integra l'industria **alimentare** (385 imprese e oltre 4mila addetti, oltre il 10% del totale manifatturiero pavese) con l'agricoltura e le macchine agricole a monte e il packaging e il commercio a valle. La filiera della calzatura ha il suo fulcro nell'industria **calzaturiera** (209 imprese e 1,7mila addetti, il 6% del totale manifatturiero pavese, contro l'1% della media lombarda) e nel **meccano calzaturiero** (oltre 50 realtà produttive con quasi 1000 addetti), di cui l'Italia è leader mondiale.
- Importante è anche la concentrazione nei settori della meccatronica. In particolare emerge la specializzazione nella **meccanica** per addetti impiegati: le 384 imprese occupano ben 6,2 mila addetti (il 20% del totale manifatturiero provinciale, contro il 15% della media lombarda).
- Sempre all'interno della meccatronica, si evidenzia una concentrazione considerevole di attività del settore **metallurgico**: le 829 imprese e i 5,5 mila addetti pesano per il 23% e il 17% del manifatturiero pavese.
- Interessante rilevare, in ottica di sviluppo futuro, l'ambizioso progetto di avvio di un distretto di **microelettronica**, in cui le dodici aziende già partner collaboreranno strettamente con l'Università di Pavia. Le aziende, tutte con sedi nella provincia di Pavia e nella zona sud di Milano, sono altamente innovative e dinamiche e contribuiranno a favorire la crescita del settore della microelettronica nel territorio pavese.
- In provincia sono localizzate realtà rilevanti appartenenti alla **filiera dell'energia**, in particolare al sistema oil&gas, che impiega il 2% del totale addetti del manifatturiero provinciale.
- Tra i servizi alle imprese, il più importante è la **logistica**. Trasporto e magazzinaggio (1,2 mila imprese e 8,4 mila addetti) e attività di noleggio (1,3 mila imprese e 8,3 mila addetti) concentrano, infatti, il 17% delle imprese e il 38% dell'occupazione dei servizi a livello provinciale.



**Chimico-farmaceutico** (2,8 mila addetti)



**Alimentare** (4 mila addetti)



**Calzaturiero** (1,7 mila addetti)



**Meccanica** (6,2 mila addetti)



**Metallurgia** (5,5 mila addetti)



**Energia** (693 addetti)



**Logistica** (16,7 mila addetti)

# Le caratteristiche del tessuto economico

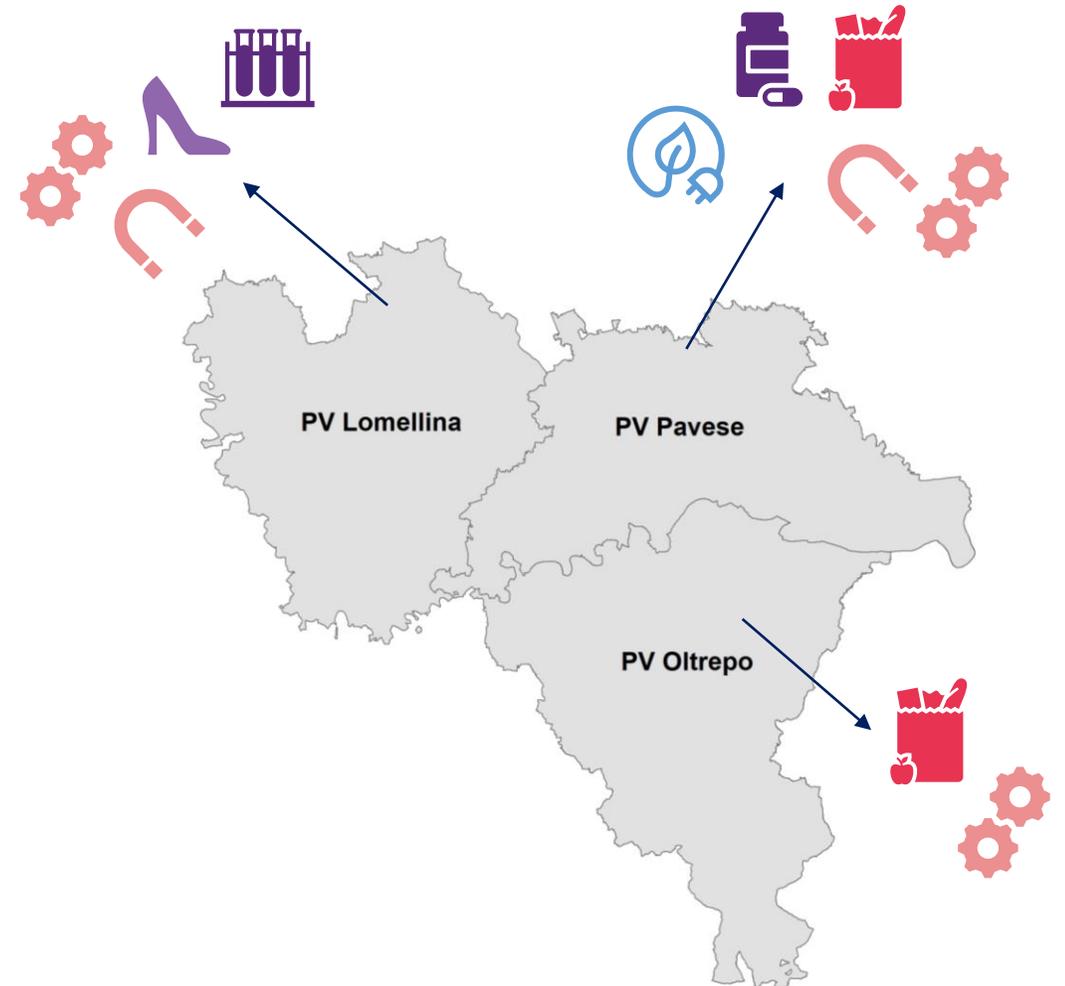
## PROVINCIA DI PAVIA

### Le principali vocazioni produttive per ambiti territoriali

Le vocazioni della provincia di Pavia sono particolarmente presenti nei seguenti ambiti territoriali:

	L'industria <b>chimica</b> è attiva specialmente nell'ambito <b>Lomellina</b> , con oltre la metà della presenza in termini di unità locali e il 65% degli addetti del settore a livello provinciale.
	La farmaceutica concentra il 77% delle unità locali e degli addetti provinciali nell'ambito territoriale <b>Pavese</b> .
	La specializzazione nell'industria <b>alimentare</b> si localizza soprattutto negli ambiti <b>Oltrepo</b> (dove opera il 39% delle unità locali provinciali del settore) e <b>Pavese</b> (53% degli addetti).
	La <b>Lomellina</b> si distingue anche per essere il fulcro della filiera <b>calzaturiera</b> , infatti la quasi totalità delle imprese e degli addetti del settore sono qui localizzati.
	La specializzazione nella <b>meccanica</b> è, invece, distribuita in tutti e tre gli ambiti territoriali.
	La <b>metallurgia</b> è presente soprattutto negli ambiti <b>Pavese</b> (40% delle attività del settore provinciale) e <b>Lomellina</b> (35%).
	All'interno della <b>filiera dell'energia</b> , il sistema oil&gas si concentra quasi interamente nell'ambito Pavese.
	Infine, la <b>logistica</b> concentra oltre il 50% dell'attività nell'ambito <b>Pavese</b> .

Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat



# Le caratteristiche del tessuto economico

## PROVINCIA DI PAVIA

### La dinamicità del tessuto produttivo

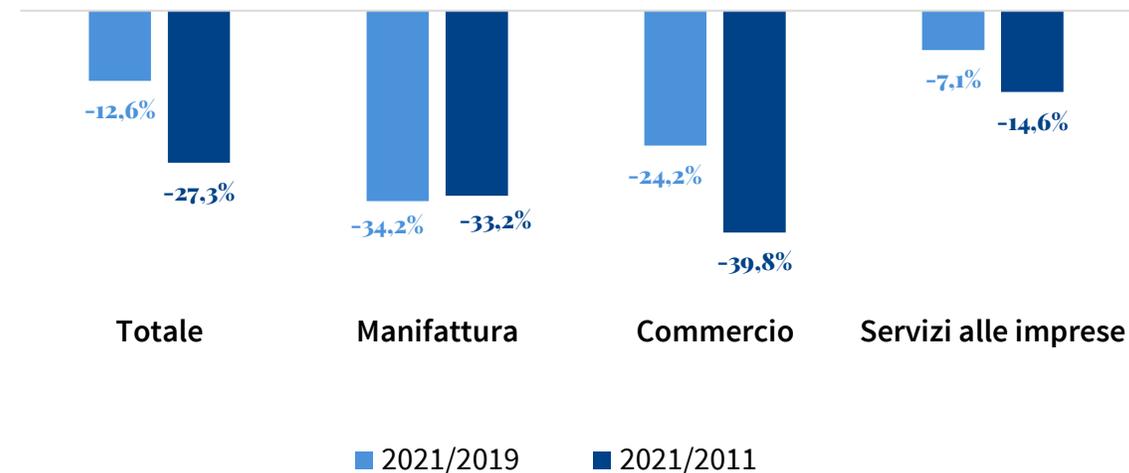
Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano ora le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere nel 2021. **Il flusso totale delle nuove imprese nella provincia di Pavia è ancora nettamente inferiore a quello registrato prima del Covid** (-12,6%, mentre in Lombardia il gap è del -1,9%) **e anche alle iscrizioni di un decennio fa** (-27,3%, -6,9% il dato lombardo).

In tutti e tre i settori (manifattura, commercio, servizi alle imprese) le iscrizioni sono ancora distanti sia dal pre Covid e dal 2011, ma l'entità dei gap è differente:

- rispetto al 2019 le nuove imprese del **manifatturiero** sono di un terzo inferiori; quelle del **commercio** di un quarto e infine quelle dei **servizi** del -7%.
- rispetto al 2011, le nuove iscrizioni nella manifattura e nel commercio sono inferiori del -30% e -40% rispettivamente, mentre nei servizi del -15%.

Nel dettaglio del manifatturiero, si sono ridotte in modo particolare le iscrizioni nella moda (-51,7% rispetto al pre Covid e -31,7% rispetto al 2011) e nei settori della meccatronica (-44,1% e -56,0%). Nei servizi alle imprese, si registra un calo delle iscrizioni nei servizi di alloggio e ristorazione, mentre i servizi ICT evidenziano un aumento rispetto al pre Covid.

→ Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese (var.% 2021 rispetto al 2019 e al 2011)





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

