ASSOLOMBARDA

BOOKLET TERRITORIO DI LODI

Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Luglio 2024

Il presente Booklet è stato realizzato dal Settore Centro Studi, Territorio e Ambiente di Assolombarda, con il supporto tecnico di Nomisma. Il gruppo di lavoro di Assolombarda è composto da Carlo Capra, Valeria Lupatini, che hanno curato i Capitoli 1 e 2, e da Stefania Saini che ha curato l'Appendice, con la supervisione di Emanuela Curtoni e Valeria Negri.
Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.
Si ringraziano per la collaborazione e per le informazioni rese disponibili dalle imprese associate del settore immobiliare che partecipano al Tavolo Rigenerazione urbana:
COIMA, Colliers, Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Völkers Commercial, FS Sistemi Urbani, Jones Lang Lasalle, Lendlease, Lombardini 22, MM, Progetto CMR, REDO Sgr, SO.GE.M.I.
Rilasciato a luglio 2024.
Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 15.06.2024.

Booklet Territorio

Executive summary

Executive summary

PROVINCIA DI LODI

- Nel territorio lodigiano si stanno implementando alcune **significative progettualità di investimento da parte delle imprese**, con la possibilità di ricadute rilevanti per il territorio: es. l'ampliamento della sede Zucchetti a Lodi (**Zucchetti Village**), grazie alla riqualificazione di un immobile commerciale dismesso, porterà alla rigenerazione di un'importante area urbana, dove saranno inserite nuove funzioni e spazi di lavoro di alta qualità, in linea con le attuali esigenze lavorative. Lo stesso vale per l'insediamento di un nuovo produttivo nell'area dismessa ex Gulf a **Bertonico**, per cui si auspica una conclusione positiva, dopo diversi tentativi di re-industrializzazione rimasti inattuati. Tuttavia, emerge l'esigenza di un maggiore impegno da parte del territorio per accompagnare gli investimenti aziendali con un adeguato processo di trasformazione urbana, al fine di valorizzare appieno il potenziale della provincia e creare un ambiente prospero per le imprese e la comunità locale.
- Nel **Comune di Lodi** si è avviato il processo di rigenerazione dell'ex Linificio e Canapificio Nazionale, mentre altre aree industriali dismesse (ex Consorzio Agrario, ex ABB ed ex Cetem) sono ancora in attesa dell'attuazione dei processi di rigenerazione.
- Per quanto riguarda l'**accessibilità infrastrutturale**, sono in corso importanti cantieri (quarta corsia autostrada A1 tra Melegnano e Lodi, raddoppio SS415 Paullese tra SP39 Cerca e Zelo Buon Persico, Tangenziale di Casalpusterlengo), che accrescono l'attrattività della Provincia di Lodi per il mercato degli **immobili destinati alle attività logistiche**, parte della **Regione Logistica Milanese**.
- Il lodigiano è, infatti, la **prima provincia lombarda per specializzazione territoriale nella logistica**, con i magazzini logistici che in Provincia di Lodi coprono circa il 12% delle aree destinate a insediamenti industriali, commerciali e artigianali, rispetto a una media lombarda che si attesta sul 4,2%.
- La domanda di spazi nel settore logistico rimane sostenuta e supera l'offerta di immobili adeguati in termini di dimensioni e caratteristiche tecnologiche. Per rispondere a questa crescente domanda, sono in corso lungo la A1 investimenti nel settore, caratterizzati da un alto livello di sostenibilità degli immobili, come i 64.000 mq di Prologis su un'area dismessa ex-Seliport a Casalpusterlengo e AKNO Business Parks a Fombio (94.000 mq nell'area dell'ex Akzo Nobel).
- Nel 2023 il **mercato immobiliare d'impresa** nella Provincia di Lodi ha registrato una battuta d'arresto su base annua, in linea con il settore immobiliare nazionale, imputabile anche allo scenario macroeconomico. Pur in calo nel 2023 rispetto all'anno record 2022 (-26% capannoni, -10% uffici), il volume delle transazioni rimane tuttavia più elevato o tutt'al più in linea con la media dei cinque anni precedenti. In particolare, nel segmento capannoni industriali le transazioni registrate nel 2023 sono oltre il doppio della media del decennio precedente. I valori nel comparto uffici e nel segmento dei capannoni sono in leggero calo.

Executive summary

IL TERRITORIO IN CIFRE

227.495	783 km²	15.592	58.740
POPOLAZIONE	SUPERFICIE	N. UNITÀ LOCALI	N . ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**
  - La quota di capannoni industriali oggetto di compravendita in percentuale dello stock (IMI – Tasso di Rotazione) è elevata, pari al 2,3%, mentre per gli uffici si attesta su livelli medi (1,8%).
  - I valori di compravendita sono in lieve flessione su base annua nel comparto uffici (-0,6%) e nel segmento dei capannoni (-0,7%).

- **Focus immobiliari:**
  - Importante pipeline di nuovi sviluppi nella logistica (210.000 mq di realizzazione nei prossimi 2-3 anni), caratterizzati da elevati standard di sostenibilità degli immobili. Canone prime di locazione di immobili logistici in crescita, pari a 57€/mq/annuo.
  - Nel Comune di Lodi, mercato immobiliare residenziale dinamico, con crescita delle compravendite (+2% annuo, in controtendenza rispetto al dato nazionale), di prezzi (+2,7%)e canoni di locazione (+5,1%).

- **Natalità imprese:**
  - Nonostante il trend di lungo periodo che vede un forte calo delle **iscrizioni di imprese manifatturiere** (-34% negli ultimi 10 anni), nel 2023 si è registrato un aumento annuo del +7,1%.
  - I **servizi alle imprese** e l'**hospitality** (dove è compresa la logistica) evidenziano una crescita di nuove iscrizioni del +33,7% nell'ultimo anno (e un aumento del 22,4% negli ultimi 10 anni).

Note: la popolazione e la superficie si riferiscono al 1° gennaio 2024, le unità locali e gli addetti all'anno 2021.

Le principali trasformazioni e i principali investimenti sul territorio

1

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

INTRODUZIONE E METODOLOGIA

Introduzione

Nel presente capitolo sono state raccolte le **principali trasformazioni urbane** e i **maggiori investimenti sulle sedi aziendali** in corso di realizzazione nella Provincia di Lodi. Si tratta di una prima analisi il cui obiettivo non è quello di mappare in modo esaustivo tutte le operazioni in corso sul territorio, 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 questo territorio sta intraprendendo in termini di sviluppo.

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**.

Il Booklet, inoltre, raccoglie esempi di **investimenti sulle sedi aziendali**. 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 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 Attuativi, 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 TRASFORMAZIONI URBANE | LOCALIZZAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Geoportale Regione Lombardia, Ambiti di trasformazione e programmazione negoziata da Indagine Offerta PGT 2020 e rete autostradale.

1. Ex Consorzio Agrario Lodi
28.000 mq circa di superficie territoriale (ST)
Commercio, terziario e riqualificazione aree pubbliche

2. Ex Linificio Canapificio Nazionale Lodi
34.000 mq circa di superficie territoriale (ST)
Polo museale e altre funzioni pubbliche

3. Ex ABB Lodi
34.500 mq circa di superficie territoriale (ST)
Residenziale

4. Ex Cetem Lodi
37.000 mq circa di superficie territoriale (ST)
Piani di sviluppo non definiti

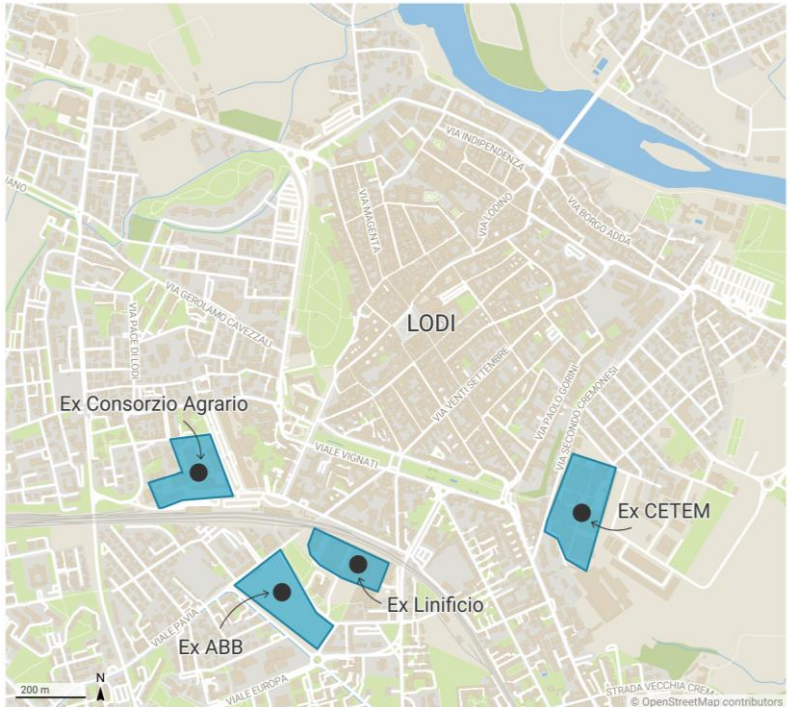
5. Ex Gulf Bertonico
500.000 mq circa di superficie territoriale (ST)
Nuovo insediamento produttivo e data center

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

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, sarà completata anche grazie ai fondi del PNRR.
Il processo di sviluppo delle altre aree dismesse, che permetterebbe l'inserimento di nuove funzioni, ha risentito di blocchi e rallentamenti per motivi di carattere procedurale o finanziario. Recentemente si è avviata la rigenerazione dell'area ex ABB a destinazione residenziale e sono ripartiti i lavori sull'area ex Consorzio Agrario.



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

1. Ex Consorzio Agrario	• Proprietà: Attività edilizie Pavesi, Esselunga SpA • Superfici area: 28.000 mq (ST) • Previsioni: 8.000 mq di commercio e terziario (SL), nuova stazione autobus • Stato: definita legittimità del Piano Integrato d'Intervento, realizzate prime demolizioni, in attesa dell'avvio degli interventi di bonifica.
2. Ex Linificio Canapificio Nazionale	• Proprietà: Comune di Lodi • Superfici: circa 34.000 (ST) • Previsioni: circa 46.000 mq di edifici parzialmente rigenerati (uffici pubblici) • Stato: presentato progetto per riqualificazione porzione da circa 10.000 mq, che beneficerà di 18,5 mln € da PNRR per realizzazione Polo Museale, lavori aggiudicati.
3. Ex ABB	• Proprietà: Banco BPM, Tecno consulent • Superfici: 34.500 mq (ST) • Previsioni: 24.000 mq di residenze (SL) • Stato: Programma integrato di intervento approvato nel 2014, avviate demolizioni e bonifiche.
4. Ex CETEM	• Proprietà: privata • Superfici: circa 37.000 di edifici dismessi (ST) • Previsioni: piani di sviluppo non presenti • Stato: realizzata bonifica da amianto nel 2017

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI

Area ex Gulf Bertonico

L'area di circa 500.000 mq nel Comune di Bertonico è stata lasciata libera a seguito della dismissione della raffineria Sarni-Gulf edificata in quella stessa area tra il 1968 e il 1970. Dopo diversi tentativi di re-industrializzazione e l'avvio della centrale elettrica Sorgenia a ciclo combinato (2012), si stanno concretizzando le condizioni per due interventi che prevedono l'insediamento di un impianto produttivo di lana di roccia e di un data center.
Gli interventi sono particolarmente rilevanti per il territorio in quanto porteranno all'insediamento di importanti attività economiche, con ricadute occupazionali e sulle filiere collegate. Inoltre, gli interventi permetteranno di riqualificare una vasta area dismessa da tempo.

Funzioni: Produttivo, Data Center

Attori principali: Kumosar Srl, Prelios, Comune di Bertonico

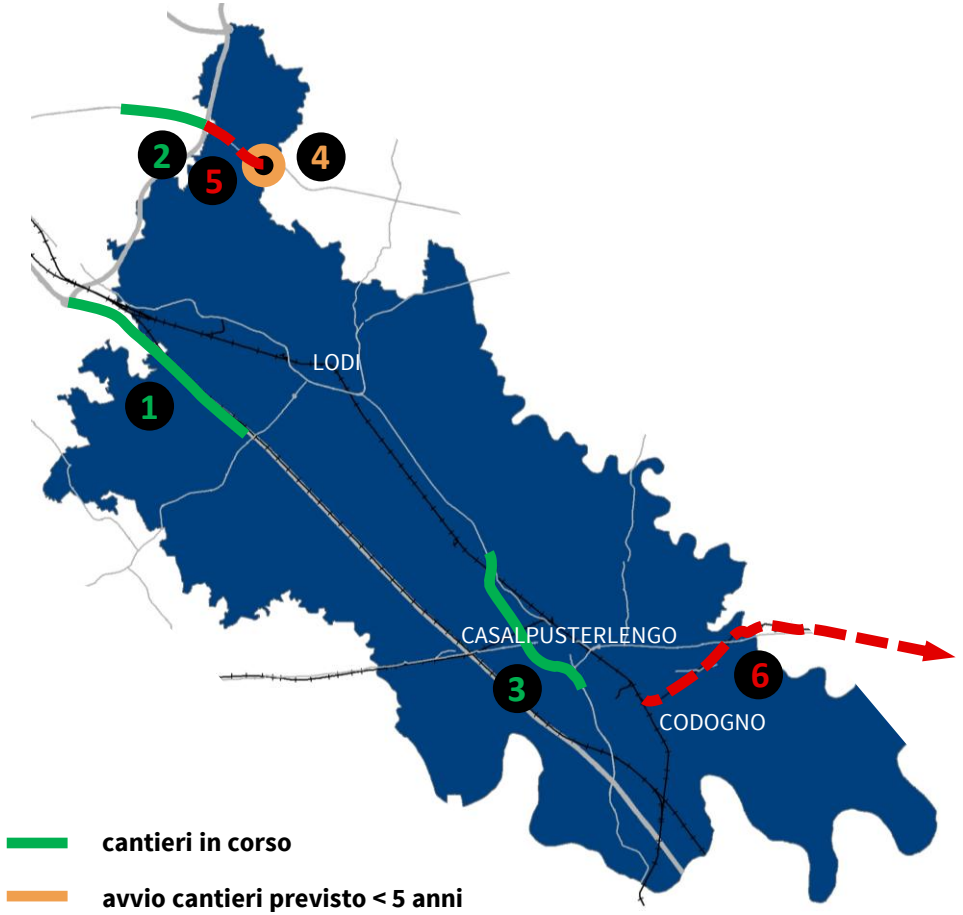
Tempi: in corso procedura di VAS su area Kumosar per insediamento produttivo, in corso cessione area comunale per Data Center

Localizzazione area Ex Gulf.

Fonte: elaborazioni Assolombarda.

Principali interventi infrastrutturali previsti

LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

Dei 6 progetti prioritari monitorati da Assolombarda nella Provincia di Lodi, **i cantieri in corso sono 3**; **per 2 opere, non si prevede l'avvio dei cantieri in un orizzonte temporale di medio/lungo periodo** per la mancanza di finanziamenti sia per i progetti che per i lavori.

	Strade	Ferrovie
Cantieri in corso	1 Quarta corsia autostrada A1 tra Melegnano e Lodi 2 Raddoppio SS415 Paullese tra SP39 Cerca e Zelo Buon Persico 3 Tangenziale di Casalpusterlengo	
Avvio cantieri previsto < 5 anni	4 Nuovo ponte sull'Adda lungo la SS415 Paullese	
Avvio cantieri previsto > 5 anni	5 Raddoppio SS415 Paullese tra Zelo Buon Persico e Spino d'Adda	6 Raddoppio tratta ferroviaria Codogno-Cremona-Piadena sulla linea Pavia-Cremona-Mantova

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

	N.	Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	Certificazioni sostenibilità
industriale	1	**Technogenetics**	Lodi	Life science	Riqualificazione	
	2	**Tendarredo**	Ospedaletto Lodigiano	Arredo	Nuovo immobile	
logistica	3	**Prologis**	Casalpusterlengo	Real Estate	Nuovo immobile	
	4	**AKNO Business Parks**	Fombio	Real Estate	Nuovo immobile	
uffici	5	**Zucchetti**	Lodi	Software	Riqualificazione	
	6	**IBSA Farmaceutici Italia**	Lodi	Farmaceutico	Riqualificazione	

Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Geoportale Regione Lombardia, Ambiti di trasformazione e programmazione negoziata da Indagine Offerta PGT 2020 e rete autostradale.

Il mercato immobiliare

2

Il mercato immobiliare

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2023

I dati sul mercato degli immobili d'impresa riflettono le **esigenze di cambiamento localizzativo** da parte delle imprese, in rapporto alle caratteristiche del mercato immobiliare locale. I cambiamenti organizzativi e la riconfigurazione delle produzioni stanno spingendo le imprese verso la ricerca di nuovi spazi, possibilmente caratterizzati da buone performance di efficienza energetica e situati in location dall'alta accessibilità.

Nel complesso della Provincia di Lodi, le transazioni di immobili d'impresa nell'ultimo anno sono in calo rispetto al 2022, ma complessivamente superiori o in linea rispetto alla media del quinquennio precedente (2018-2022). In particolare, nel 2023, le transazioni di capannoni industriali sono state 77 (media annua del quinquennio precedente 61), mentre le transazioni di uffici sono state 40 (media annua del quinquennio precedente 39).

La Provincia di Lodi, grazie alle infrastrutture di trasporto che attraversano il suo territorio (in particolare l'autostrada A1), costituisce uno dei pilastri della "Regione Logistica Milanese", area economica che, oltre alla Città metropolitana di Milano, include parti delle Province di Como a Nord, Brescia a Est, Piacenza a Sud e Novara a Ovest. Il territorio lodigiano, con un'elevata e consolidata specializzazione logistica, rappresenta una location primaria per gli immobili logistici, in grado di attrarre investimenti per futuri sviluppi previsti in oltre 210.000 mq di nuovi spazi da realizzare nei prossimi 2-3 anni.

A fronte di una domanda crescente, tuttavia, il livello dell'offerta è condizionato dalla maturità degli asset presenti e dall'attenzione degli enti locali sugli impatti generati, in termini di deterioramento della rete stradale, traffico, consumo di suolo e limitati incrementi occupazionali.

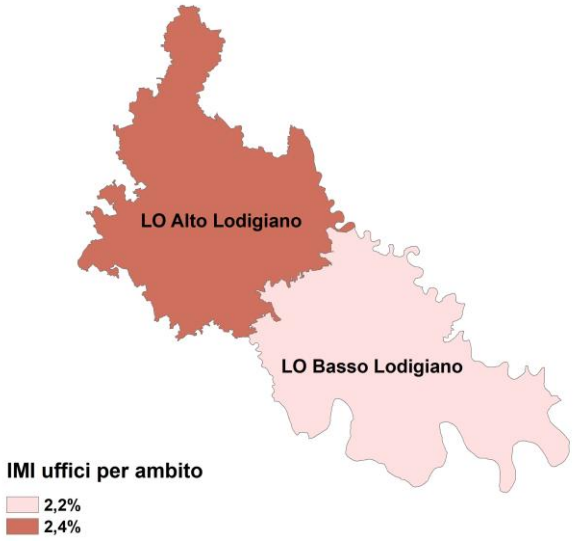
Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI LODI | CAPANNONI INDUSTRIALI

- Nella **Provincia di Lodi**, nel 2023, le compravendite di capannoni sono pari a 77 unità, in calo del 26,4% rispetto al 2022, anno caratterizzato da crescita straordinariamente elevata rispetto al 2021 (+81%) e al 2019 (+122%). Il numero degli immobili scambiati nel 2023 si assesta comunque ad un livello che supera del 55% la media del triennio 2019-2021.
- Il **tasso medio di rotazione dello stock (IMI)** è pari al 2,3%, a conferma della buona dinamicità del mercato, leggermente superiore nell'Alto Lodigiano.
- I **prezzi** sono caratterizzati da una leggera flessione (-0,7%) e i **canoni** da sostanziale stazionarietà nel 2023.
- I prezzi e i canoni medi massimi qui riportati riguardano l'insieme degli immobili localizzati nella provincia e caratterizzati da tutti gli stati di manutenzione.

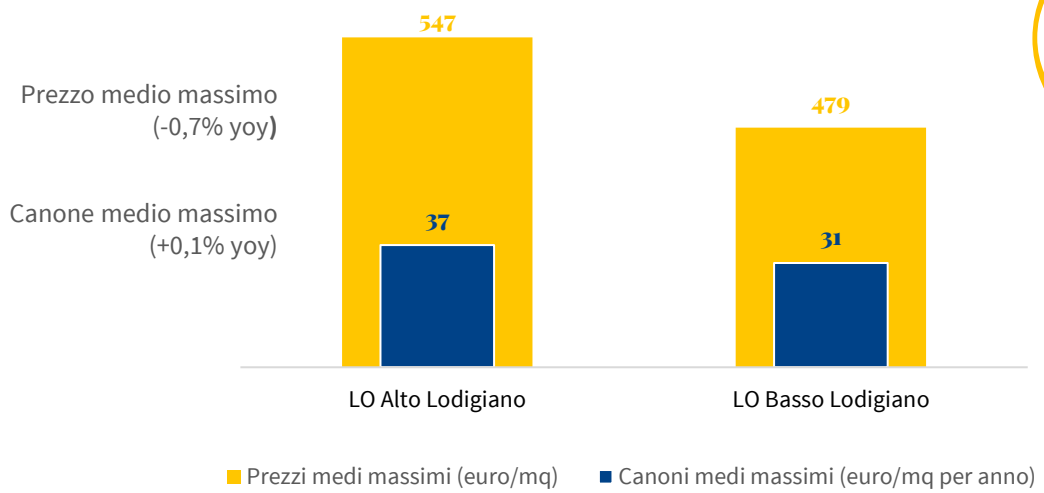
77
n. compravendite 2023 (-26,4% annuo)

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



3.292
immobili
Stock 2023

➔ ***Prezzi e canoni Capannoni industriali (H2 2023)***



Fonte: elaborazioni Assolombarda e Nomisma su dati Nomisma e Agenzia delle Entrate.

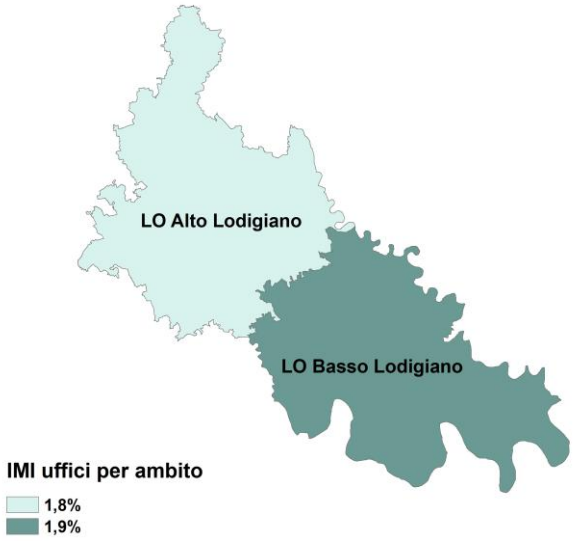
Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI LODI | UFFICI

- Nella **Provincia di Lodi**, nel 2023, le compravendite di uffici sono pari a 40 unità, in diminuzione del 10% rispetto all'anno precedente. Il livello delle transazioni rimane tuttavia superiore del 42% rispetto alla media degli anni 2019-2021.
- Il **tasso medio di rotazione dello stock (IMI),** in crescita su base annua, è pari all'1,8%, sostanzialmente omogeneo nei due ambiti territoriali.
- Nel 2023 i **prezzi** massimi presentano una lieve flessione in tutta la provincia (-0,6% annua), con un calo più accentuato per l'ambito Basso Lodigiano (-1%). I **canoni** aumentano dello 0,6% medio.

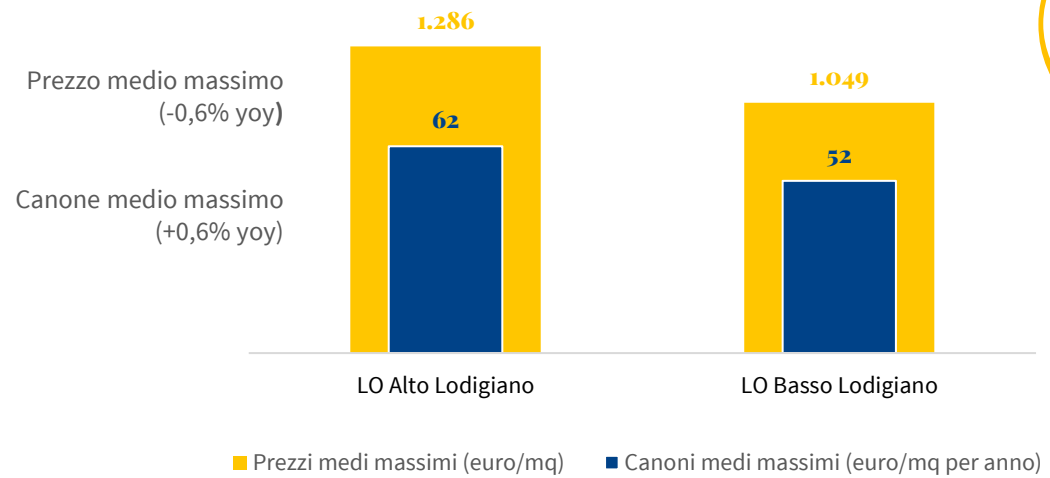
40
n. compravendite 2023 (-10,3% annuo)

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



2.203
immobili
Stock 2023

➔ ***Prezzi e canoni Uffici (H2 2023)***



Fonte: elaborazioni Assolombarda e Nomisma su dati Nomisma e Agenzia delle Entrate.

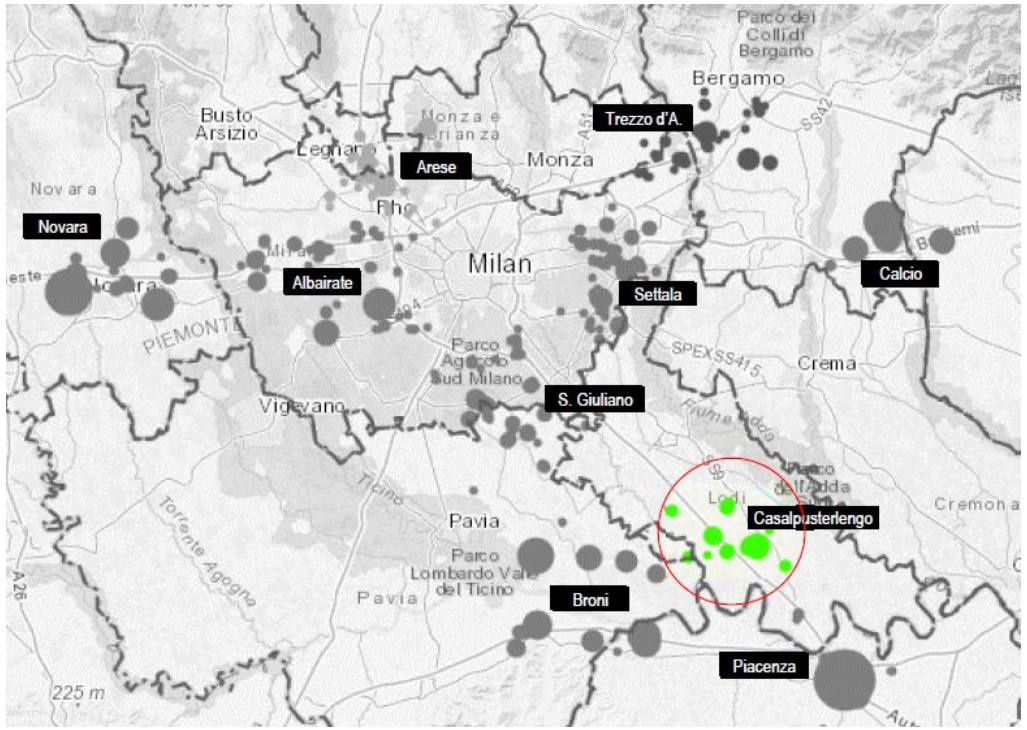
Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI LODI | FOCUS LOGISTICA: INQUADRAMENTO

La **Provincia di Lodi** è uno dei territori più rilevanti per la «**Regione Logistica Milanese**», un'area di addensamento logistico che va da Novara (a Ovest) a Brescia (ad Est), includendo a Sud Piacenza:

- Con circa **1,1 mln di mq di superficie coperta da magazzini logistici** è la quarta provincia lombarda, la sesta includendo Novara e Piacenza;
- Sono presenti **58 magazzini**, con una dimensione media di 19.000 mq e una distanza media dai caselli autostradali di 3,6 km;
- Tra le province lombarde, ha la **più elevata specializzazione logistica**, con i magazzini logistici che coprono circa il 12% della aree destinate a insediamenti industriali, commerciali e artigianali.

In Provincia di Lodi, il **cluster territoriale** più rilevante è quello di **Casalpusterlengo**, con oltre 650mila mq di magazzini, caratterizzato dal key player Chiapparoli a Livraga, del settore farmaceutico.
I comuni del nord della provincia sono da considerare parte del cluster S. Giuliano (Milano Sud), e alcuni del sud a quello di Piacenza.



Metodologicamente, il segmento immobiliare della logistica si compone **di 3 principali tipologie**:

- **Logistics Centers**: magazzini gestiti in conto proprio da aziende industriali o commerciali o in conto terzi da operatori logistici (3PL) per uno o più clienti (dimensione media 18.000 mq);
- **Centri Distributivi**: impianti logistici delle aziende del retail (food e non-food) da cui riforniscono la rete dei loro punti vendita (dimensione media 28.500 mq);
- **Transit Point**: piattaforme di smistamento e consolidamento delle merci utilizzate da autotrasportatori, spedizionieri e corrieri (dimensione media 6.500 mq).

Non rientrano nel segmento immobiliare i «Factory Warehouse»: magazzini annessi a (o in prossimità di) uno stabilimento di produzione, dedicati anche a materie prime e semilavorati.

Fonte: Uniontrasporti e Università LIUC su incarico di Unioncamere Lombardia.

Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI LODI | FOCUS LOGISTICA: MERCATO

- **A livello nazionale**, al termine del 2023 il segmento immobiliare della logistica ha fatto segnare i **volumi di investimento pari a oltre 1,6 miliardi di euro**, la principale asset class, con circa il 26% del totale annuale.
- La carenza di nuovi progetti, unita ai costi più elevati di costruzione e finanziamento, ha portato i **canoni di locazione effettivi a crescere costantemente in tutti i principali mercati**, con una crescita media annua composta di circa il 9,5% negli ultimi 3 anni.
- Nonostante il recente aggiustamento al ribasso dei prezzi, il segmento si mantiene attrattivo per gli investitori. Anche grazie alla domanda di locazione che può essere definita di intensità medio-alta, a fronte di offerta scarsa, a Lodi si registrano **canoni di locazione in crescita**, attestati sui **55-60 €/mq/anno** per immobili nuovi.
- La domanda si mantiene vivace, e nella Provincia di **Lodi**, nel Q1 2024 si è registrato l'assorbimento di 40mila mq di superficie.

canone prime medio
(€/mq/anno*)

	Immobili nuovi	Immobili usati
Lodi	*55 - 60*	*47 - 54*
Milano	*65 - 70*	*55 - 60*

**Range canoni per immobile di >1.000 mq per uso logistico*
I canoni prime per gli asset last mile a Milano sono quotati circa 110 euro/mq, con picchi legati a personalizzazioni per operazioni «Built to suit».

40mila mq
superficie
LODI
Take-up Q1 2024

Fonte: Elaborazioni Assolombarda e Nomisma su fonti JLL, Savills e Colliers International, WCG.

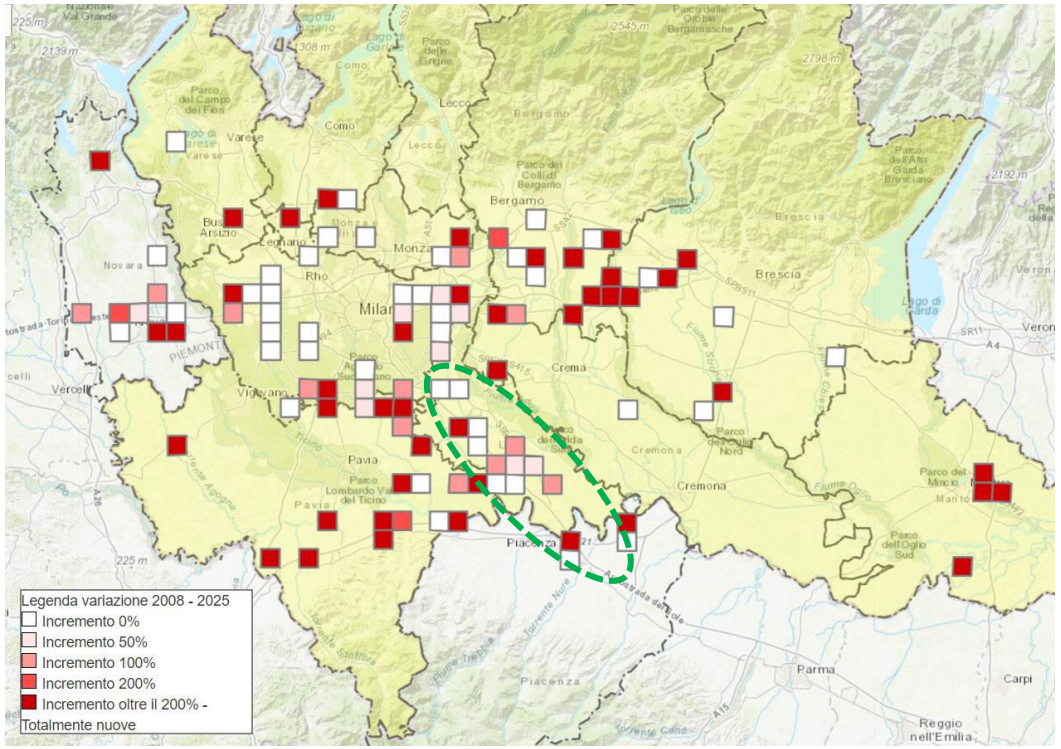
Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI LODI | FOCUS LOGISTICA: SVILUPPI

- All'interno della **Regione Logistica Milanese,** l'asse dell'A1, che comprende la Provincia di Lodi, vede tra i più significativi incrementi in termini di mq in sviluppo nel periodo 2008-2025, anche grazie alla presenza di tre caselli autostradali.
- A livello nazionale, nonostante le tante incertezze che hanno caratterizzato il 2023, **l'attività di sviluppo del segmento logistico** è rimasta sostenuta: nel corso del primo trimestre 2024 sono stati completati circa 440.000 mq di progetti, dato superiore alla media Q1 degli ultimi 5 anni. Di questi il 40% è stato di tipo speculativo, il 38% Build-to-Suit (BTS) e il 22% Build-to-Own (BTO). La maggior parte dell'offerta in sviluppo riguarda asset immobiliari in attesa di certificazione BREEAM o LEED.
- Con riferimento alla pipeline dei prossimi 2-3 anni, la Regione Logistica Milanese (RLM) vede sviluppi per circa 2,4 milioni di mq tra le province di Milano, **Pavia**, **Lodi**, Cremona e Bergamo, di cui 42% localizzati tra Pavia (34%) e Lodi (8%).

Offerta di prossima immissione sul mercato
(stimata entro 3 anni)

210 mila mq
PROVINCIA di LODI
Stima al Q1 2024



Incremento di magazzini nel periodo 2008-2025
Fonte: Uniontrasporti e Università LIUC su incarico di Unioncamere Lombardia.

Fonte: Elaborazioni Assolombarda e Nomisma su fonti JLL, Colliers, Uniontrasporti e Università LIUC su incarico di Unioncamere Lombardia.

Il mercato immobiliare

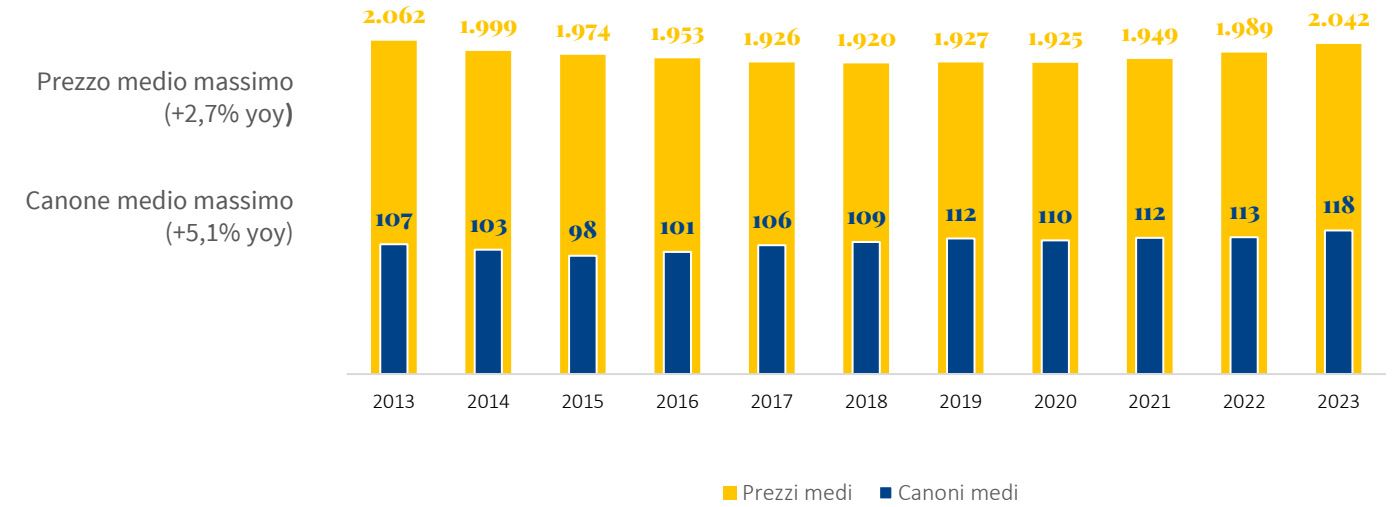
COMUNE DI LODI | FOCUS RESIDENZIALE

- A **Lodi**, nel 2023, sul mercato residenziale sono state portate a termine 753 compravendite di abitazioni, in crescita del 2% sul 2022.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** medio dello stock è pari al 3%.
- A fronte della diminuzione delle compravendite, il volume dei nuovi mutui erogati nel 2023 è in calo del 13% su base annua, in valore.
- Nel 2023 i **prezzi** medi sono in crescita nel capoluogo (+2,7%), mentre i **canoni** sono in aumento del +5,1% medio.
- Il mercato degli affitti è sempre più sostenuto da una quota di lavoratori provenienti dalla vicina Milano. Il mercato della locazione è sostenuto in particolare dalle giovani coppie.

753
n. compravendite 2023 (+2% annuo)

24.893
immobili
Stock 2023

➔ ***Prezzi e canoni Abitazioni (H2 2023)***



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

Fonte: elaborazioni Assolombarda e Nomisma su dati Nomisma e Agenzia delle Entrate.

Appendice:
Le vocazioni del territorio

Le caratteristiche del tessuto economico

INTRODUZIONE

È qui esaminato il sistema economico della Provincia di Lodi, 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 2021 (ultimo disponibile).

Dopo un inquadramento generale sulla provincia, il capitolo approfondisce i settori di vocazione e la loro presenza a livello territoriale. Dal punto di vista metodologico, i settori di vocazione sono individuati 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.

Infine, per indagare la **dinamicità** del tessuto imprenditoriale, si analizza il flusso delle nuove iscrizioni tratto dal Registro delle imprese di Infocamere, con riferimento all'ultimo anno e all'ultimo decennio per una ottica sia di breve sia di lungo termine.

Le caratteristiche del tessuto economico

IL TESSUTO ECONOMICO DELLA PROVINCIA

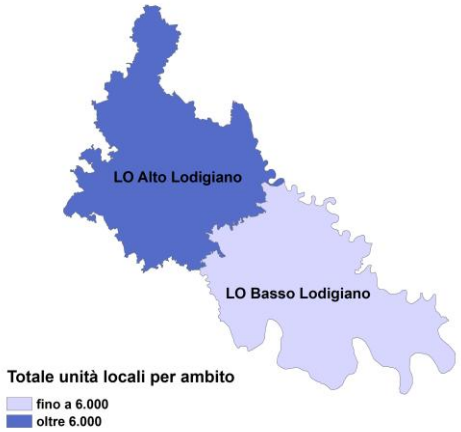
Nella Provincia di Lodi sono localizzate **15,6 mila unità locali** che occupano **58,7 mila addetti** e che nel 2023 hanno prodotto quasi **6,7 miliardi di euro di valore aggiunto**.

Sulla base di questi numeri, il tessuto produttivo provinciale rappresenta l'**1,5% circa delle unità locali, degli addetti e del valore aggiunto della Lombardia**.

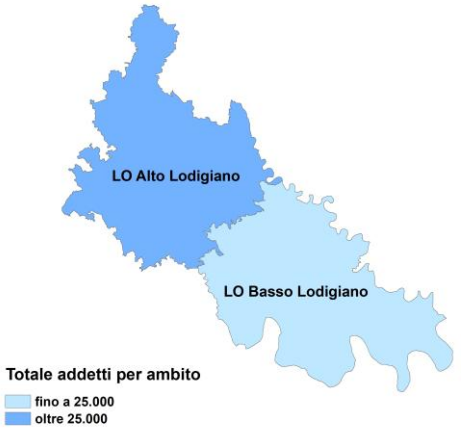
Il tessuto imprenditoriale lodigiano si connota per una vocazione fortemente **manifatturiera**, con quasi **1,3 mila imprese** e **15,3 mila addetti**. Sul totale dell'economia provinciale, tale comparto rappresenta l'8% delle unità locali e il 26% degli addetti e genera il 27% del valore aggiunto provinciale.
Il comparto dei **servizi alle imprese e hospitality** conta **6,4 mila unità locali** e **22,2 mila addetti**, pari al 41% e 38% dell'economia locale.
Il **commercio**, con **3,2 mila unità locali** e **10,3 mila addetti**, incide sul totale economia del territorio per, rispettivamente, il 21% e il 18%.

Circa **2/3** delle attività della provincia, in termini di unità locali e addetti, sono concentrate nell'ambito territoriale **Alto Lodigiano** (che comprende il capoluogo), mentre il restante **1/3** è localizzato nel **Basso Lodigiano.**

Unità locali
(totali per ambito provinciale)



Addetti
(totali per ambito provinciale)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2021.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI

Alimentare

L'identità industriale del lodigiano si fonda tradizionalmente sulla vocazione agroalimentare che conta **136 unità locali e 2,6 mila addetti** (17% del totale manifatturiero, più del doppio della quota lombarda), e si lega al competitivo sistema agricolo locale (che vale ben il 3,2% del valore aggiunto del territorio.

Chimica

La chimica nel complesso, con **40 unità locali** e quasi **2,4 mila addetti**, incide per il 15% sulla forza lavoro del manifatturiero locale e per il 5% sul settore a livello regionale.

Automotive

L'automotive registra **25 unità locali** e **949 addetti**, pari rispettivamente al 6% dei lavoratori manifatturieri della provincia. Spicca Codogno per concentrazione di forza lavoro.

Cosmetica

La cosmetica, che è parte del settore chimico, registra **15 unità locali** e **1,5 mila addetti**, pari al 10% della forza lavoro del manifatturiero locale. Si concentra soprattutto nell'Alto Lodigiano, tra i comuni di Lodi e Lodi Vecchio.

Farmaceutica

La farmaceutica conta **818 addetti** in **6 unità locali**, con una incidenza sul manifatturiero provinciale del 5% in termini di lavoratori.

Apparecchiature elettriche

Le apparecchiature elettriche annoverano **66 unità locali** e **916 addetti**, incidendo sul manifatturiero provinciale per il 6% della forza lavoro. Il maggior numero di lavoratori si concentra nei comuni di Lodi e Merlino.

Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2021.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI

Gomma-plastica

La gomma-plastica rappresenta **111 unità locali** per circa **1,5 mila addetti**, incidendo sul manifatturiero provinciale per il 10% in termini di forza lavoro. Casalpusterlengo, Lodi Vecchio, Pieve Fissiraga e Somaglia sono i comuni con più addetti del settore.

Logistica

La logistica, che include i settori di trasporto e magazzinaggio e le attività di noleggio, impiega **9,7 mila addetti**, vale a dire il 17% della forza lavoro totale della provincia in **1,4 mila unità locali**. Due terzi dei lavoratori si concentrano nell'Alto Lodigiano, in particolare nel Comune di Lodi.

Costruzioni

Le costruzioni, con più di **2 mila unità locali** e circa **4,6 mila addetti**, rivestono un peso pari all'8% sull'intera forza lavoro della provincia.

Elettronica

L'elettronica conta **15 unità locali** con **210 addetti** e distingue per apertura sui mercati internazionali, con un peso sull'export locale del 2023 pari al 51%.

ICT

Il settore ICT registra **385 unità locali** e più di **2,3 mila addetti**, con un peso del 4% sui lavoratori totali del manifatturiero locale. La quasi totalità degli addetti trova sede nel Comune di Lodi.

Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2021.

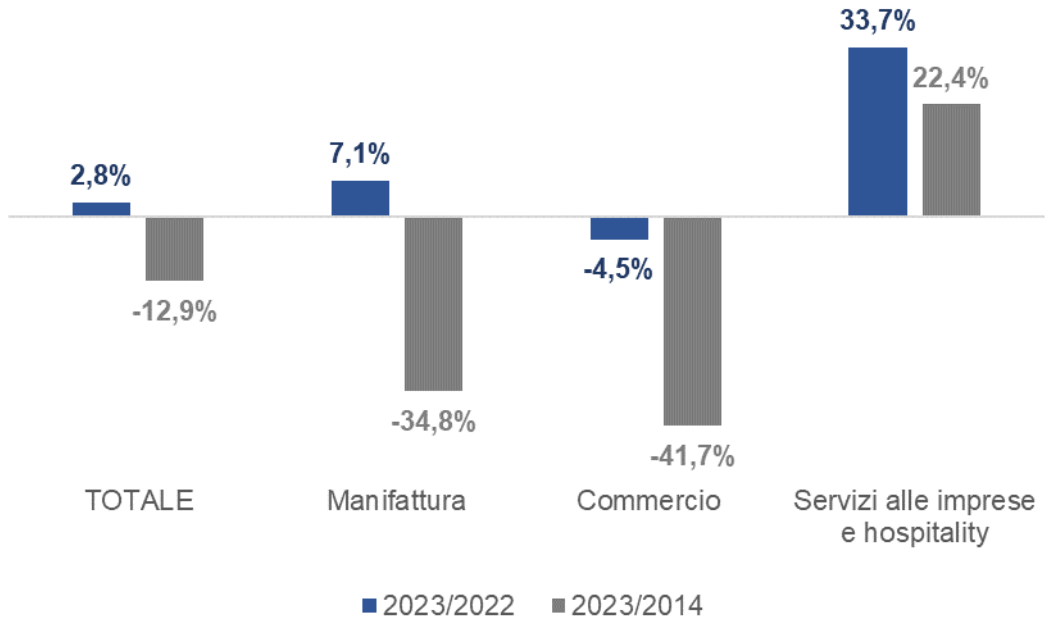
Le caratteristiche del tessuto economico

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. **Le nuove imprese nate a Lodi nel 2023 sono 944, in aumento del +2,8% rispetto all'anno precedente.** Crescono i servizi alle imprese e il settore dell'hospitality, con nel complesso 246 imprese in più su base annua (+33,7%), così come aumentano le realtà manifatturiere, con 30 nuove unità (+7,1%). Diminuisce invece la natalità nel commercio (126 nate, -4,5% rispetto al 2022).

Nel trend di lungo periodo, ovvero rispetto a dieci anni fa, il commercio e la manifattura evidenziano contrazioni nella natalità rispettivamente del -41,7% (-90 imprese) e del -34,8% (-16 imprese), mentre i servizi alle imprese un aumento del +22,4% (+45 imprese).

Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese
(var.% 2023 rispetto al 2022 e al 2014)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it