



ASSOLOMBARDA

# BOOKLET TERRITORIO DI MONZA E BRIANZA

## Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore  
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Luglio 2023



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, Francesca Casiraghi, Emanuela Curtoni, Valeria Lupatini, Valeria Negri, Francesca Silingardi. Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.

Si ringraziano per la collaborazione e per le informazioni rese disponibili gli operatori del settore immobiliare e le imprese associate. In particolare: Abilio, Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Volkers Commercial, STMicroelectronics, Thermo Fisher, Elessa, Velp Scientifica.

Rilasciato a luglio 2023.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 15.06.2023.

**Booklet Territorio**

# **Executive summary**

# Executive summary

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Le imprese del territorio brianzolo stanno attraversando una **fase di elevata dinamicità** che si riflette sull'**esigenza di spazi per le attività economiche**. Tuttavia, le imprese spesso non trovano le condizioni per espandere le proprie attività sul territorio, a causa dell'insufficiente disponibilità di uno stock immobiliare adeguato alle attuali esigenze produttive e della complessità nell'effettuare operazioni di ampliamento per l'assetto vincolistico e normativo.

Per proseguire nel proprio percorso di sviluppo, il territorio di Monza e Brianza, caratterizzato da una **natura policentrica**, necessita di una visione unitaria e di una strategia a lungo termine, per garantire al territorio provinciale le condizioni per una rigenerazione diffusa e la riqualificazione dello stock immobiliare esistente.

I principali **progetti di trasformazione urbana** sono localizzati negli ambiti territoriali MB Est (Energy Park ed ex Ospedale a Vimercate) e MB Ovest (ex Snia a Varedo), ma anche nel Comune di Monza. Questi tre ambiti sono, infatti, caratterizzati da un tessuto imprenditoriale più numeroso sia in termini di imprese che di addetti. L'ambito MB Nord, per le specifiche caratteristiche paesaggistiche e infrastrutturali, ha una minore densità di attività economiche e di progetti d'investimento.

La mappatura degli investimenti sulle sedi aziendali e i dati sul mercato degli immobili d'impresa evidenziano **l'esigenza di cambiamento della situazione localizzativa delle imprese**, in particolare nel comparto produttivo. Infatti, accanto a investimenti di ampliamento dei siti produttivi esistenti – tra i più rilevanti STMicroelectronics ad Agrate Brianza, Thermo Fisher ed Elesà a Monza – si rileva un **elevato numero di compravendite di immobili d'impresa**, in particolare nel comparto dei capannoni industriali.

Le 373 compravendite di capannoni misurate nel 2022 rappresentano un incremento di oltre il +60% rispetto alla media del decennio precedente, mentre le 220 compravendite di uffici, sebbene di poco inferiori all'anno precedente, sono del +20% superiori alla media del decennio precedente. I valori di prezzi e canoni sia di capannoni che di uffici rimangono elevati, seppur senza mostrare variazioni di rilievo su base annua, ad eccezione dei canoni di locazione degli uffici, in crescita del +3,4%. Nel 2022 è stato stimato che nel solo segmento dei capannoni industriali si siano generati volumi di investimenti immobiliari nell'intorno dei 150 milioni di €.

Tuttavia, è necessario sottolineare che **l'elevata pressione della domanda sul mercato degli immobili d'impresa** fatica a trovare una risposta adeguata alle esigenze delle imprese: mentre le richieste vanno verso immobili produttivi di dimensioni maggiori, il territorio è caratterizzato da uno stock immobiliare frammentato e in parte obsoleto. Infatti, circa il 70% delle transazioni immobiliari analizzate ha riguardato capannoni con un valore inferiore ai 500.000 €, ovvero immobili di piccole dimensioni (< 1.000 mq) e/o obsoleti dal punto di vista impiantistico, strutturale o localizzativo. Inoltre, la frammentazione dell'assetto immobiliare impatta la logistica interna alle aziende, generando un sovraccarico sulla rete viabilistica.

# Executive summary

## IL TERRITORIO IN CIFRE

871 546

POPOLAZIONE

405 km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

75.442

N. UNITÀ LOCALI

276.927

N. ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**
  - Il numero di **transazioni** annue è ai livelli massimi negli ultimi 10 anni, sia per uffici che soprattutto capannoni.
  - Gli ambiti più vivaci sono MB Ovest (sia per uffici che capannoni) e MB Est (capannoni industriali).
  - Stazionari i valori dei **capannoni**, in crescita quelli degli **uffici**, più marcatamente nei canoni (+3,4%).
- **Focus manifattura diffusa:**
  - Nel 2022 si sono generati circa 150 milioni di € di **investimenti** in immobili destinati alle attività produttive.
  - Nel 2022 sono state registrate 373 **compravendite di capannoni**, in aumento del +60% rispetto alla media del decennio precedente, mentre le 220 compravendite di uffici sono del +20% superiori.
  - I valori di prezzi e canoni sia di capannoni che di uffici rimangono elevati, seppur senza mostrare variazioni di rilievo su base annua, ad eccezione dei canoni di locazione degli uffici, in crescita del +3,4%.
- **Natalità imprese:**
  - La **manifattura** è l'unico settore a registrare un aumento di iscrizioni dal 2021 al 2022 (+15,8%), mentre il **commercio** e i **servizi** alle imprese evidenziano cali del -15,9% e del -4,8%.
  - Nel trend di lungo periodo, ovvero rispetto a dieci anni fa, la manifattura e il commercio evidenziano contrazioni del -7,1% e del -19,9%, mentre i servizi alle imprese un aumento (+20,9%).

**Booklet Territorio**

# **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 Monza e della Brianza. 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**.

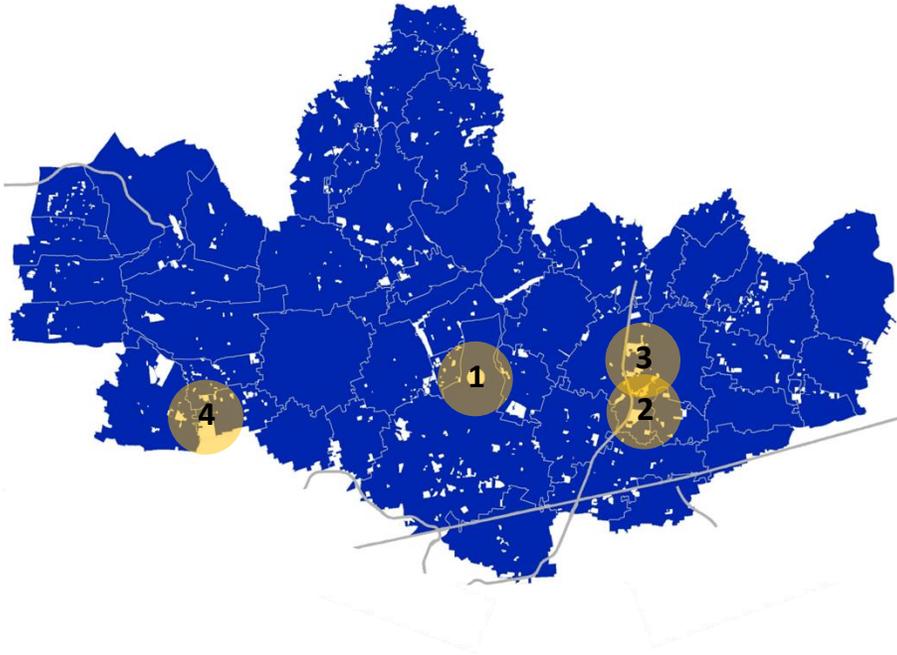
Il Booklet, inoltre, raccoglie esempi di **investimenti sulle sedi aziendali**. In particolare, sono stati individuati alcuni tra i più significativi investimenti finalizzati a operazioni di ampliamento, di costruzione di nuovi insediamenti o di rilocalizzazione di singole aziende, scegliendo tra i più 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 principali trasformazioni del territorio



#### 1. Parco di Monza

685 ettari di superficie (ST)

Masterplan per rilancio Villa Reale e Parco, riqualificazione strutture autodromo



#### 2. Energy Park - Vimercate

160.000 mq circa di superficie (ST)

Uffici e laboratori per aziende innovative



#### 3. Ex Ospedale e Cava Cantù - Vimercate

132.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex ospedale dismesso con funzioni pubbliche e private



#### 4. Ex SNIA - Varedo

450.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione grande comparto produttivo dismesso

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE



### 1. 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 stato definito 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. Sono previsti investimenti anche sull'Autodromo Nazionale, per adeguarlo alle esigenze e normative attuali.



Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2023.

#### ATTORI E FUNZIONI

- **Regione Lombardia Comune di Monza Comune di Milano Demanio dello Stato** (proprietà aree)
- **Automobile Club d'Italia** (concessionario Autodromo Nazionale)
- **Consorzio Villa Reale e Parco di Monza** (conservazione, recupero, gestione, promozione e valorizzazione)

#### SUPERFICI

Superficie totale Parco

**685 ettari**

Villa Reale  
Sup. totale 51.160 mq  
Giardini Reali

**35 ettari**

Autodromo Nazionale

**160 ettari**

#### RISORSE MOBILITATE

**Fondi da Accordo di Programma già stanziati per fasi 1 e 2 del Masterplan**

**55 mln €**

Altri investimenti coerenti con fase 2 del Masterplan

**20,8mln €**

**Fondi Pubblici per ammodernamento Autodromo (regione + governo)**

**77 mln €**

**Interventi Fase 3 del masterplan da finanziare**

**98,5 mln €**

#### TEMPISTICHE

**2017**

- Accordo di programma per la valorizzazione del Complesso monumentale promosso da Regione Lombardia

**2023**

- Approvazione Masterplan per investimenti di valorizzazione

**2026**

- Ipotesi termine interventi previsti da fase 1 e 2 del masterplan

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE



### 2. Energy Park

L'Energy Park di Vimercate rappresenta, insieme al contiguo polo «Torri Bianche», il principale centro direzionale della provincia. Il progetto prevede la realizzazione di un polo 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 in fase di ultimazione, dopo la conclusione del Building 04 presso il quale Haier ha insediato l'*headquarter* Italia. Per la parte centrale (ancora di proprietà di SEGRO) è invece prevista la realizzazione di un Data Center. Ad Ovest nel corso del 2022 è stato inaugurato «Mirai», nuova sede di Mitsubishi Electric che occupa 5.200 mq all'interno di spazi esistenti, portando circa 300 nuove risorse nell'area.



#### ATTORI E FUNZIONI

- **SEGRO** (sviluppatore immobili direzionali)
- **COIMA SGR** (investitore e proprietario immobili realizzati)
- **Imprese tenant** (edifici direzionali e laboratori)
- **Mensa comune e asilo nido**

#### SUPERFICI

Superfici complessive edifici (SL):

circa **120.000 mq**

Superfici edifici realizzati - Energy Park West + Green Building 1-4 (SL):

oltre **70.000 mq**

Superfici da realizzare - Energy Park East (SL):

circa **43.000 mq**

#### RISORSE MOBILITATE

**Energy Park West**

acquisito da COIMA SGR per oltre

**110 mln €**

**Edifici da realizzare**

investimento previsto di circa

**80 mln €**

#### TEMPISTICHE

**2011**

- Completamento primo edificio nell'area Energy Park West

**2023**

- Termine costruzione edificio Green Building 04 e insediamento Haier Europe

**2027**

- Termine previsto di sviluppo Energy Park East

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE



### 3. 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 metri quadrati. 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. A dicembre 2022 è stato approvato il Piano Integrato di Intervento, recependo alcune modifiche tra cui lo stralcio del teatro ipogeo. L'avvio dei lavori è previsto durante il 2023.



#### ATTORI E FUNZIONI

- ASST della Brianza,
- Devero Costruzioni SpA,
- MB Eldap srl
- Castello SGR SpA
- Leader srl (proprietà aree)

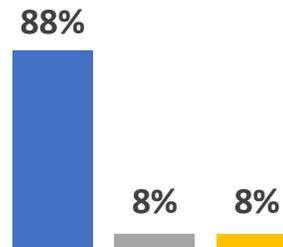
#### Firmatari AdP 2009:

- ASST della Brianza
- Regione Lombardia
- Comune di Vimercate
- Consorzio Agrario di Milano e Lodi
- Immobiliare Briantea 2000
- Valore Reale SGR

#### SUPERFICI

- Superfici immobili per servizi pubblici (SL) **7.000 mq**
- Superfici immobili per Funzioni Private (SL) **78.000 mq**  
Così suddivisi

- Residenziale
- Direzionale
- Ricettivo
- Produttivo
- Commerciale
- Altro



#### RISORSE MOBILITATE

Investimento complessivo stimato in circa

**280 mln €**

Di cui, per opere pubbliche

**33,5 mln €**

#### TEMPISTICHE

**2009**

- Definizione Accordo di Programma (AdP)

**2022**

- Approvazione Piano Integrato di Intervento

**2032**

- Termine previsto di sviluppo dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE



### 4. Ex SNIA Varedo

Ampio progetto di rigenerazione urbana del vasto comparto industriale dismesso, ex sede produttiva della SNIA Viscosa. Dopo un complesso iter, è stato approvato un nuovo masterplan, che prevede l'insediamento di diverse funzioni, in primis un insediamento produttivo/logistico, oltre a spazi direzionali, commerciali e residenziali. Il comparto sarà poi attuato mediante piani distinti. A sud dell'ex comparto produttivo, è prevista la realizzazione di un'«area di laminazione» del torrente Seveso, destinata a ridurre il rischio idraulico per il territorio milanese, da realizzarsi a carico di Regione Lombardia.

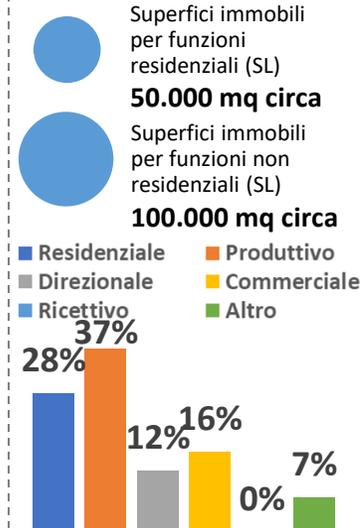


Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2023.

#### ATTORI E FUNZIONI

- MG Sviluppo srl
- MG & CO srl
- Carrera Real Estate srl
- Carrera 4 Real Estate srl
- Immobiliaredo srl
- Varedo Living srl (in liquidazione)
- Regione Lombardia  
soggetto attuatore aree di laminazione

#### SUPERFICI



#### RISORSE MOBILITATE

Investimento complessivo per opere pubbliche

61,5 mln €

#### TEMPISTICHE

2016

- Inserimento in un Ambito di trasformazione strategica - ATS nel PGT

2023

- Avvio demolizioni e lavori per comparto commerciale

2028

- Termine previsto di sviluppo dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

### Localizzazione dei principali investimenti sulle sedi aziendali



	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	
industriale	1	STMicroelectronics	Agrate Brianza	Produzione microchip	Ampliamento
	2	Thermo Fisher - Patheon Italia	Monza	Farmaceutico	Ampliamento
	3	Elesa	Monza	Componenti materiali plastici	Ampliamento
	4	Bolton Manitoba	Nova Milanese	Chimico	Ampliamento
	5	Tacchini Italia Forniture	Seveso	Arredamento	Locazione immobile
	6	Velp Scientifica	Usmate Velate	Strumenti analisi per settore alimentare	Ampliamento
uffici	7	Mitsubishi Electric	Vimercate	Meccatronica	Locazione immobile
	8	Haier	Vimercate	Meccatronica	Locazione immobile
	9	Brugola	Lissone	Meccanica	Riqualificazione
	10	Carrier	Villasanta	Sistemi di condizionamento e riscaldamento	Nuovo immobile
commerciale	11	Lombarda Motori	Monza	Automotive	Nuovo immobile

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

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

La provincia di Monza e della Brianza continua a mostrare un'elevata capacità di trattenere e offrire opportunità alle imprese già insediate, che investono in **riqualificazioni delle sedi aziendali e ampliamenti all'interno dei siti esistenti**.

In particolare, si tratta di iniziative che rientrano in settori altamente innovativi come l'elettronica, la farmaceutica, la componentistica, che hanno localizzato su questo territorio il proprio polo produttivo e direzionale: tra i più onerosi, segnaliamo il proseguimento nell'anno dell'espansione in situ degli stabilimenti di STMicroelectronics ad Agrate Brianza (un investimento di oltre 2,5 miliardi di euro, che dovrebbe concludersi entro il 2025) e Thermo Fisher - Patheon Italia a Monza (187 milioni di euro le risorse destinate al progetto), ma anche l'approvazione del piano di ampliamento del sito produttivo di Eles a Monza, con un nuovo stabilimento e una nuova palazzina uffici, con un impatto sull'urbanizzazione del comparto di Sant'Albino in termini di nuove dotazioni pubbliche.

Tra gli altri **ampliamenti, di dimensioni minori**, troviamo il nuovo impianto di trattamento reflui della Bolton Manitoba a Nova Milanese e i nuovi spazi destinati a R&S di Velp Scientifica a Usmate Velate, a dimostrazione della diffusione territoriali degli investimenti aziendali, laddove le realtà produttive si sono insediate e si consolidano, con l'eccezione dell'ambito MB Nord, che si dimostra meno dinamico.

Diffusi anche **trasferimenti di sede**, sempre all'interno del territorio provinciale – nello stesso comune o in comuni limitrofi, al fine di garantire il mantenimento dei propri dipendenti – e ampliamenti mediante **acquisizione di nuovi spazi a magazzino**, tra cui segnaliamo il caso di Tacchini Italia Forniture a Seveso.

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

Per questi investimenti, visto lo stock presente sul territorio e in considerazione della difficoltà a trovare aree per nuove urbanizzazioni in un contesto con alti indici di consumo di suolo (il territorio occupato da funzioni urbane ha raggiunto il 50% dell'intera superficie provinciale), le imprese rivolgono le proprie ricerche verso **immobili esistenti e prevalentemente in affitto**, confermando la tendenza a spostarsi dal mercato dell'acquisto a quello della locazione.

Restano ancora occasionali, invece, gli investimenti di **riqualificazione di aree dismesse** per la realizzazione di nuovi comparti produttivi e/o terziari. Da segnalare su questo fronte il ritorno di Carrier a Villasanta con il nuovo centro R&S e l'investimento nella nuova sede direzionale di Brugola a Lissone, mentre l'insediamento della tedesca Progroup sulle ceneri dell'IBM di Vimercate è in fase di stallo.

Scarsa anche la capacità del territorio di **attrarre nuove attività economiche**, sia da altre province che da mercati internazionali. Come già richiamato, diventa più difficile prevedere nuovi insediamenti su aree greenfield, a causa degli alti indici di consumo di suolo, ai vincoli pianificatori di livello sovracomunale, e agli alti costi delle aree residuali. Questi stessi fattori rendono difficili gli investimenti in Brianza anche nel **settore della logistica**.

**Booklet Territorio**

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

**2**

# Il mercato degli immobili d'impresa

## IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2022

I dati sul mercato degli immobili d'impresa riflettono le numerose **esigenze di cambiamento localizzativo** da parte delle imprese. Nell'intera provincia di Monza e Brianza, nell'ultimo anno le transazioni di immobili di impresa, sebbene su volumi in linea o leggermente inferiori rispetto al 2021, sono complessivamente notevolmente superiori alle medie del decennio precedente.

Nel 2022 le **transazioni di uffici sono state 220** (media del decennio precedente 183), mentre le **transazioni di capannoni sono state 373** (media del decennio precedente 224).

A livello provinciale si registra una performance positiva dei prezzi medi di uffici e capannoni: **tornano a crescere i prezzi medi dei capannoni**, dopo un calo che proseguiva dal 2015, mentre i prezzi medi degli uffici crescono rispetto al 2021 in un quadro di maggiore stabilità nel medio periodo.

I valori immobiliari della Provincia di Monza e Brianza in termini di prezzi e canoni di uffici e capannoni si collocano su livelli analoghi a quelli medi della Città metropolitana di Milano escluso Milano città.

Il tessuto produttivo manifatturiero esprime una domanda di spazi moderni e di dimensioni maggiori rispetto a quanto offerto dal mercato, anche legato alla necessità di unificazione delle diverse sedi distribuite sul territorio. Per l'anno 2022 è stato stimato un volume di investimenti in immobili produttivi nell'ordine dei 140-150 mln €, concentrato per il 70% del numero delle transazioni in **compravendite di immobili di piccolo taglio** (minori di 500.000 € ciascuna). Il restante 30%, costituito da transazioni di maggiore importo, corrisponde a circa il 68% del valore complessivo degli investimenti.

Nel comparto produttivo, si segnala un mismatch tra le richieste delle imprese e lo stock immobiliare disponibile sul territorio, spesso non adeguato in termini dimensionali, edilizi e localizzativi. Pertanto, le imprese sono spesso costrette a suddividere le attività produttive in diversi immobili con un'evidente ricaduta negativa sull'efficienza dei processi industriali e di conseguenza possibili ripercussioni di lungo termine sulla competitività del territorio.

# Il mercato degli immobili d'impresa

## I CAPANNONI INDUSTRIALI

### Capannoni industriali

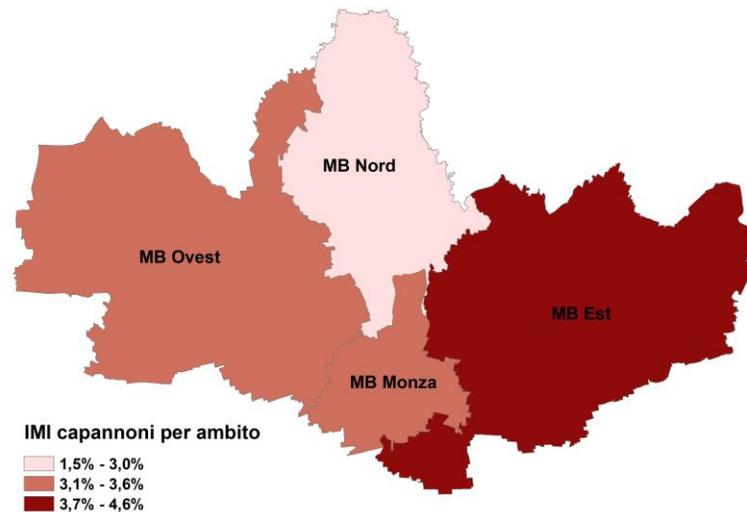
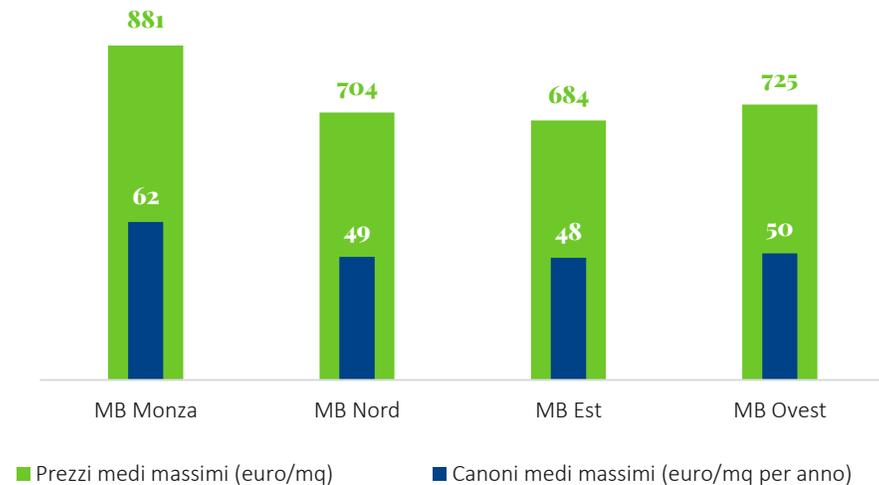
- Nella **provincia di Monza e della Brianza** le compravendite di capannoni industriali nel 2022 hanno riguardato 373 unità immobiliari, con un lieve incremento del +0,5% su base annua, ma in deciso aumento rispetto alle compravendite registrate negli anni precedenti il 2021. Infatti il numero è del +47% superiore al 2019 e del +94% al 2012.
- Gli **ambiti territoriali** più rilevanti sono MB Est e MB Ovest, che insieme rappresentano l'84% del mercato provinciale.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** dello stock dei capannoni industriali riporta un'elevata dinamicità del mercato ed è pari al 3,4% a livello provinciale. Gli ambiti più dinamici sono MB Monza e MB Est.
- Nel 2022 i **prezzi** massimi dei capannoni presentano un modesto incremento su base annua (+0,6%). In particolare l'ambito MB Monza presenta un incremento superiore al resto della provincia (+1,9%), mentre l'ambito MB Est registra un leggero calo del -0,6%. Sostanzialmente stazionari gli ambiti MB Nord e MB Ovest. I **canoni** sono stazionari in tutti gli ambiti.

**373** ↑  
n. compravendite 2022  
(+0,5% annuo)

**11.126**  
immobili

Stock 2022

### → Prezzi e canoni Capannoni industriali (2022)



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

# Il mercato degli immobili d'impresa

## GLI UFFICI

### Uffici

- Nella **provincia di Monza e della Brianza**, nel 2022, sono state perfezionate 220 compravendite di uffici, in lieve calo del -3% sul 2021 e in crescita del +4% sul 2019, anno pre-pandemia.
- Tra gli **ambiti territoriali** cresce soprattutto l'ambito MB Ovest (+13%), che da solo rappresenta il 49% delle compravendite dell'intera provincia.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** medio dello stock a livello provinciale si conferma al 2,2%, con l'ambito MB Est che presenta un tasso inferiore alla media.
- Nel 2022 i **prezzi** massimi sono in crescita in tutta la provincia (+1,6% il dato medio provinciale su base annua), mentre i **canoni** sono in aumento del +3,4% medio, con una crescita omogenea e diffusa in tutti gli ambiti territoriali.

**220**  
compravendite  
2022  
(-3%)

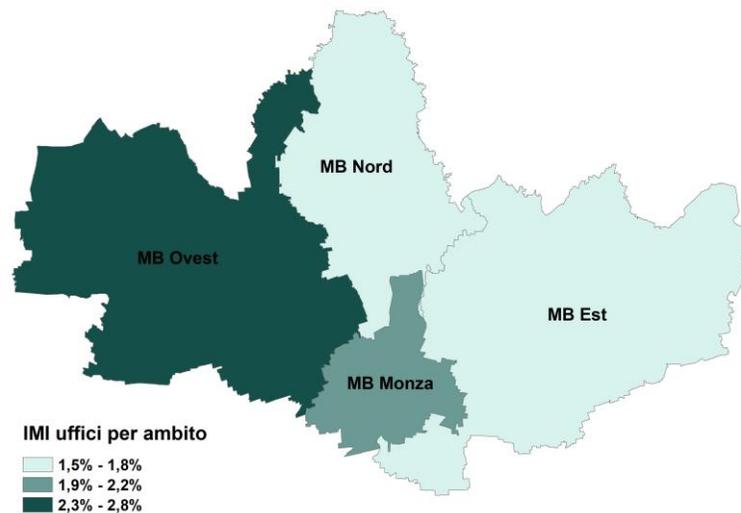
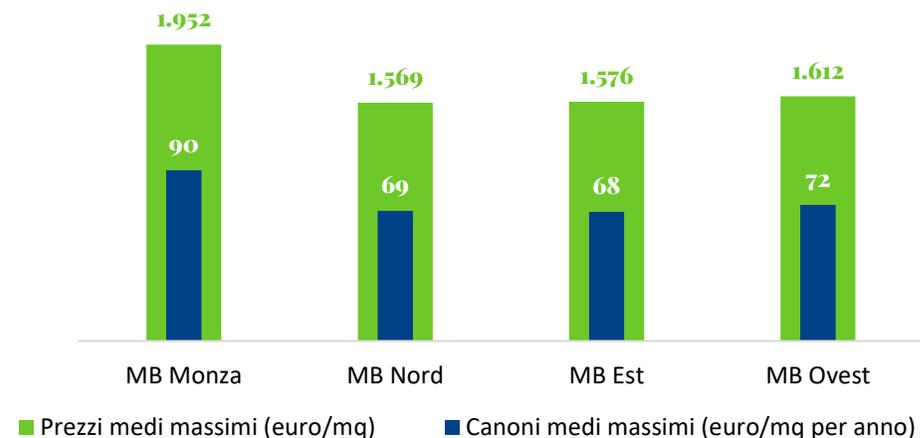


**10.013**  
immobili



Stock 2022

### → Prezzi e canoni Uffici (2022)



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

# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS MANIFATTURA DIFFUSA

### Gli immobili per la manifattura diffusa

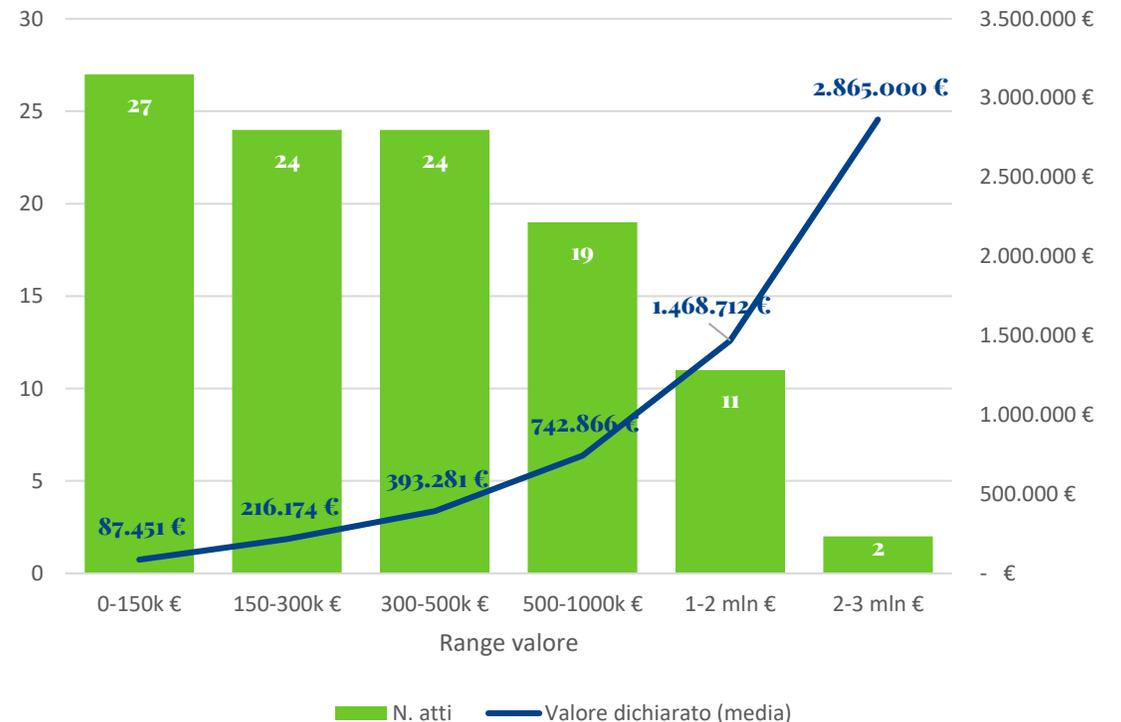
- Nella **provincia di Monza e della Brianza** il tessuto economico esprime una domanda significativa per immobili da destinare alle attività produttive.
- Per quantificare il valore di questo mercato immobiliare, è stata condotta un'analisi su **107 atti notarili relativi a transazioni di immobili ad uso produttivo**, di fonte Agenzia delle Entrate. A fronte di circa 150-160 unità immobiliari compravendute, riconducibili nella quasi totalità dei casi a capannoni industriali(\*), il controvalore complessivo è risultato pari a circa **53 milioni di euro**.
- Circa il 70% delle transazioni ha riguardato immobili dal valore inferiore ai 500.000 €, ovvero immobili di piccole dimensioni o obsoleti dal punto di vista strutturale e impiantistico.
- Solo il 30% delle transazioni analizzate è relativo a immobili di maggiori dimensioni (> 1.000 mq, se parametrati ai valori medi di mercato) più adatti alle esigenze attuali da parte delle imprese produttive.
- Proporzionando il panel analizzato con il numero di compravendite del 2022 (373 transazioni) è possibile stimare il volume di investimenti in capannoni industriali nell'intera provincia in un range compreso tra **140 e 150 milioni di euro**.

**140-150**  
mln €

Investimenti 2022  
(stima del valore degli  
immobili transati 2022)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate.

→ Panel 107 atti di vendita: analisi del valore di scambio (anno 2022)



(\*) Categoria catastale D7: Capannone industriale: costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore agli 8 metri. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, ove quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS MANIFATTURA DIFFUSA

La domanda attuale di immobili industriali da parte delle imprese produttive riguarda capannoni di almeno 2.000 mq, tuttavia, l'offerta sia in vendita che in locazione si concentra su immobili di dimensioni minori ai 2.000 mq (78% per gli immobili in vendita e 84% per gli immobili in locazione).

Dall'analisi del panel di transazioni presentata nella pagina precedente emerge una scarsità di compravendite di immobili di dimensioni adeguate alle correnti attività produttive, con solo il 12% circa delle transazioni riconducibili a immobili di almeno 2.000 mq.

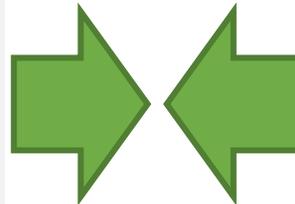
Emerge un mismatch nel mercato tra la domanda (di investitori e utilizzatori) e l'offerta di immobili disponibili sul territorio, sia in termini dimensionali che di altre caratteristiche. Infatti, gli immobili disponibili per la vendita o la locazione sono in molti casi oltre che obsoleti anche inseriti in contesti altamente urbanizzati, con l'evidente difficoltà di poter insediare nuove attività economiche. Inoltre, sia la domanda che l'offerta sono polverizzate tra numerosi privati, rendendo più complessi investimenti e compravendite.

Gli alti indici di consumo di suolo, insieme ad alcuni vincoli pianificatori, gli elevati costi delle aree residuali e degli oneri aggiuntivi legati alle urbanizzazioni limitano la capacità del territorio di soddisfare la domanda di immobili d'impresa.

### IMMOBILI INDUSTRIALI

#### DOMANDA

- Dai 2.000 ai 3.500 mq per piccole e medie imprese industriali locali
- Dai 3.500 ai 5.000 mq per magazzino produttivo con annessi uffici per medie-grandi società multinazionali
- Dai 7.000 ai 12.000 mq per grandi imprese con vicinanza alle infrastrutture di mobilità per società multinazionali



### IMMOBILI INDUSTRIALI

#### OFFERTA IN VENDITA

- Superficie inferiore a 500 mq (34%), tra 500-1.000 mq (25%), tra 1.000-2.000 mq (19%); altre dimensioni (22%)

#### OFFERTA IN LOCAZIONE

- Superficie inferiore a 500 mq (40%), tra 500-1.000 mq (25%), tra 1.000-2.000 mq (19%); altre dimensioni (16%).

Fonte: Gabetti, Engel & Völkers Commercial e idealista.it (2022).

**Booklet Territorio**

# **Appendice: Le vocazioni del territorio**

# Le caratteristiche del tessuto economico

## INTRODUZIONE

È qui esaminato il sistema economico della provincia di Monza e della Brianza, 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 2020 (ultimo disponibile).

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

Le mappe dei comuni, riportate per ogni vocazione, offrono una rappresentazione della **concentrazione di addetti e unità locali per ogni settore rispetto al totale di ciascuna dimensione a livello comunale**. Nelle descrizioni seguenti ci riferiremo a questo indice come «**concentrazione relativa**». Le quattro intensità di colore corrispondono dunque ad una diversa incidenza (%) della vocazione sull'area comunale.

Infine, per 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.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## IL TESSUTO ECONOMICO DELLA PROVINCIA

Nella provincia di Monza e della Brianza sono localizzate **75,4 mila unità locali** che occupano **277 mila addetti** e che nel 2022 hanno prodotto **26,5 miliardi di euro**, l'8% del totale regionale.

A livello settoriale, a Monza e Brianza la **manifattura**, con 8,2 mila unità locali e 78,7 mila addetti, rappresenta il 30% del totale economia della provincia e genera il 28% del valore aggiunto provinciale.

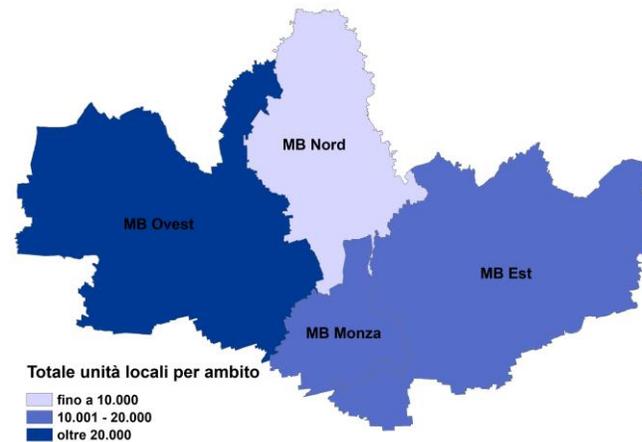
Il **commercio** rappresenta un quinto dell'economia di Monza e Brianza, con 15,5 mila unità locali e 58,8 mila addetti.

I **servizi alle imprese**, con quasi 32 mila unità locali e 90,3 mila addetti, incidono per il 42% e il 33% sul totale dell'economia della provincia.

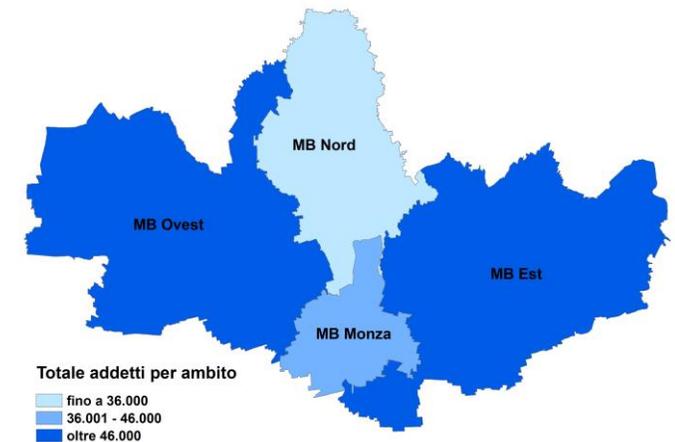
### Le vocazioni del territorio

Emergono in qualità di **vocazioni** della provincia di Monza: **elettronica, design-arredo, fabbricazione e lavorazione dei materiali non metalliferi, farmaceutica, chimica, commercio, gomma-plastica, meccanica, metallurgia e attività finanziarie e assicurative**. A queste si aggiungono il comparto dell'**automotive**, le **attività immobiliari** e il settore delle **apparecchiature elettriche**, che rivestono una particolare importanza nell'economia del territorio.

**Unità locali**  
(totali per ambito provinciale)



**Addetti**  
(totali per ambito provinciale)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

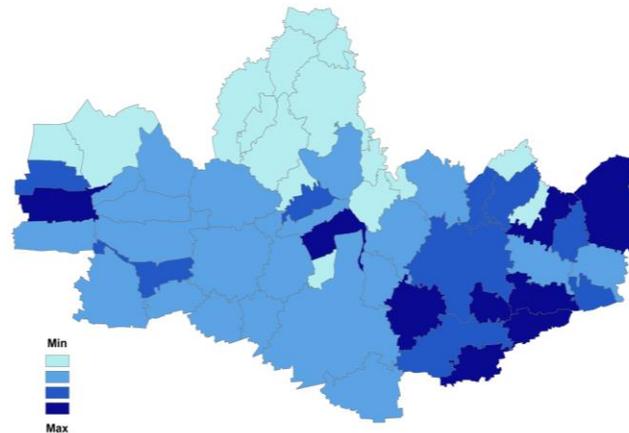
### 1) Elettronica

Gli **addetti** all'elettronica nella provincia di Monza e Brianza sono **7.813** e le unità locali **185**, pari rispettivamente al **25%** e **11%** del totale settore a livello lombardo.

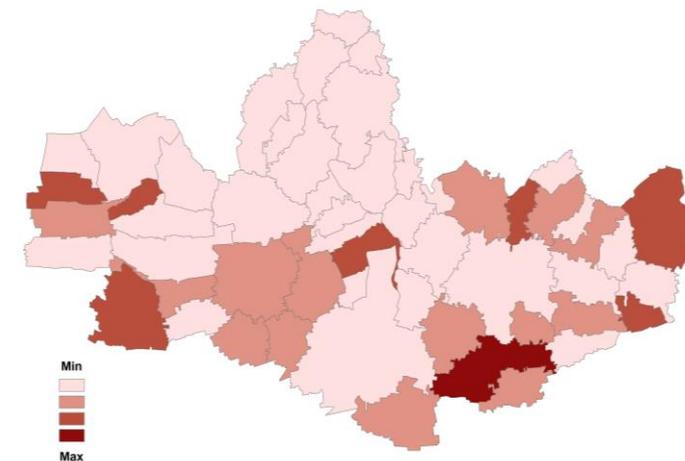
Le **unità locali** sono distribuite in maniera pressoché omogenea tra l'ambito territoriale **Ovest** ed **Est**. In particolare, il Comune nettamente più numeroso è **Agrate Brianza** (4.848) in termini di addetti e **Monza** in termini di unità locali (23).

Con riferimento alle **concentrazioni relative**, emerge il comune di **Agrate Brianza** per incidenza di addetti del settore sul totale (il 35%) e **Cornate d'Adda**, **Caponago**, **Burago** e **Concorezzo** per incidenza di unità locali.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

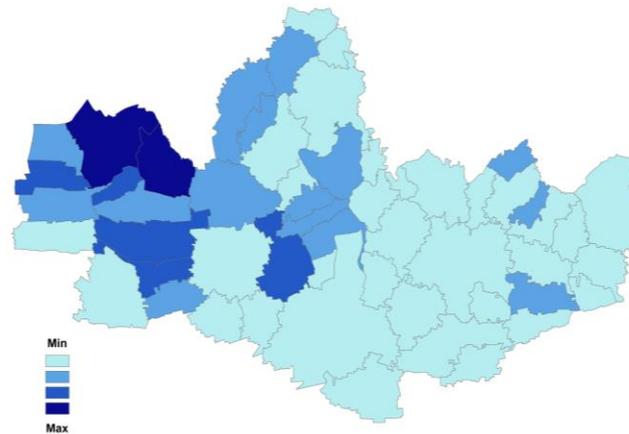
### 2) Design-Arredo

Il design-arredo impiega ben il **24% degli addetti** al settore in Lombardia, e conta **1.764 unità locali** su un totale regionale di 8.023 (**22%**).

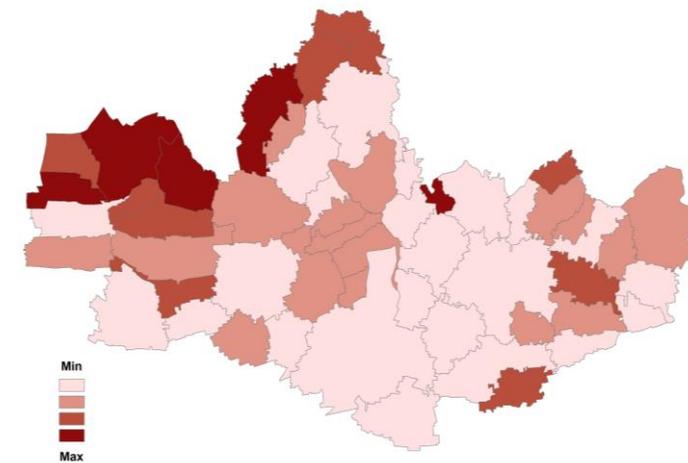
Questa storica vocazione è concentrata nell'ambito **Ovest** della provincia, e in particolare nei comuni di **Meda**, **Giussano**, **Lissone**, **Cesano Maderno**, **Lentate sul Seveso** e **Seregno**.

Anche le concentrazioni relative confermano questi comuni: a **Meda** il 12% delle unità locali e il 29% degli addetti appartengono al design arredo; a **Lentate sul Seveso** il 9% e il 21% rispettivamente.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

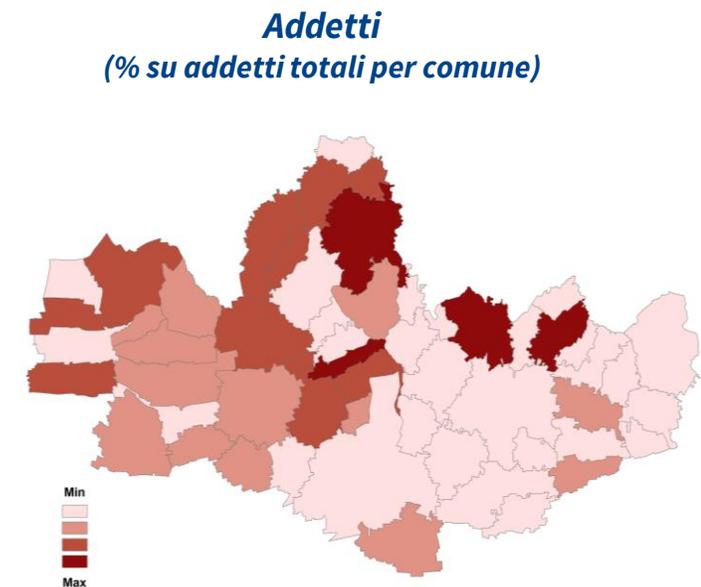
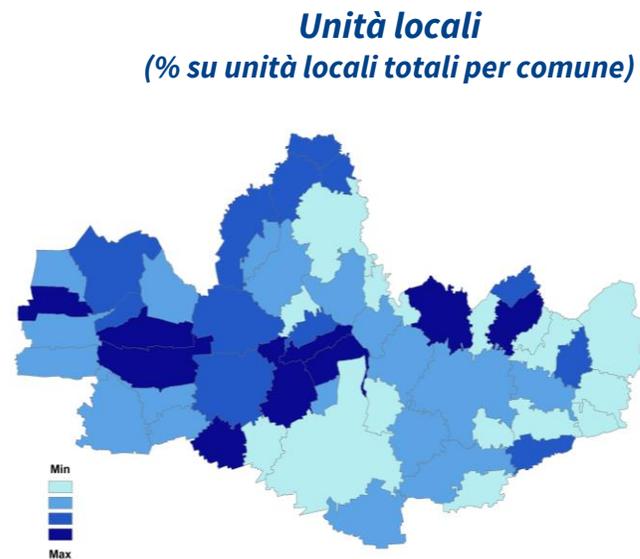
## LE VOCAZIONI

### 3) Fabbricazione e lavorazione di materiali non metalliferi

Nella provincia di Monza e Brianza, il settore della fabbricazione e lavorazione di materiali non metalliferi impiega **2.079 addetti** su **216 unità locali**, ossia l'**11%** e il **9%** del totale settoriale a livello regionale.

In termini di distribuzione per ambiti territoriali di **addetti**, l'**Ovest** rappresenta quasi la metà del totale, seguito dal **Nord**. Per quanto riguarda le **unità locali** sono in gran parte nell'**Ovest**.

Guardando alle **concentrazioni relative**, emergono per le unità locali **Cesano Maderno, Seveso, Nova Milanese, Macherio, Biassono, Lissone** e per gli addetti, **Besana Brianza, Macherio, Usmate Velate, Bernareggio**.



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

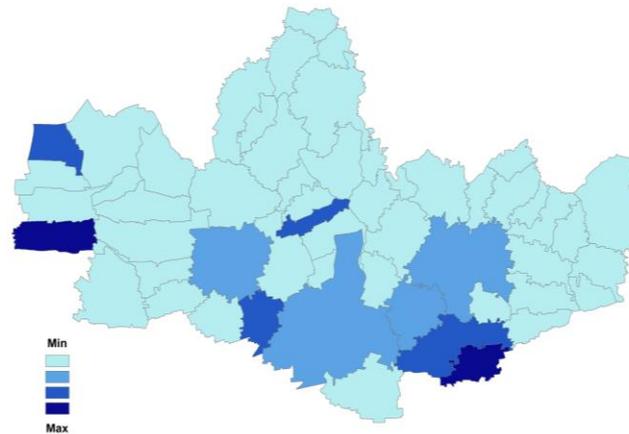
### 4) Farmaceutica

Il settore farmaceutico della provincia monzese conta **2.380 addetti**, pari al 10% del totale lombardo, e **18 unità locali**.

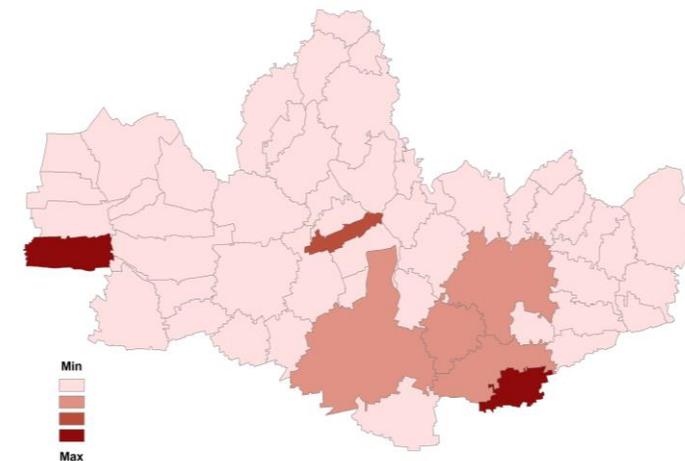
L'ambito di **Monza città** ospita ben 1.124 addetti sui 2.380 totali.

Con riferimento alle **concentrazioni relative** sia per gli addetti sia per le unità locali su base comunale, i valori più rilevanti caratterizzano prevalentemente i comuni della zona **Sud-Est**, con qualche eccezione nell'ambito **Ovest**. Si contraddistinguono per entrambe le dimensioni **Caponago** (22% degli addetti totali) e **Ceriano Laghetto** (19%).

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

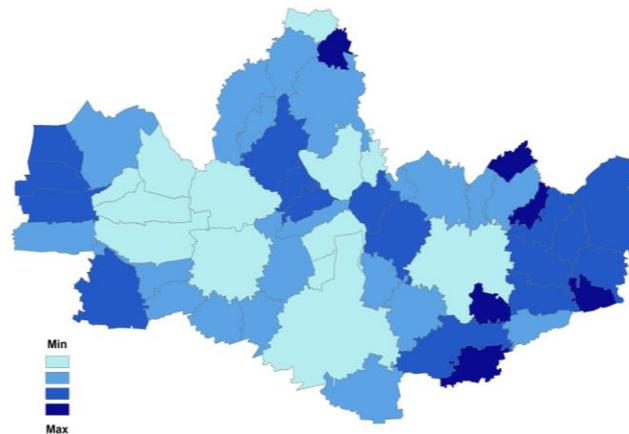
### 5) Gomma-Plastica

Il comparto gomma-plastica conta a Monza e Brianza quasi **5.396 addetti** per **390 unità locali**, pari al **9%** e **10%** del totale lombardo per il settore.

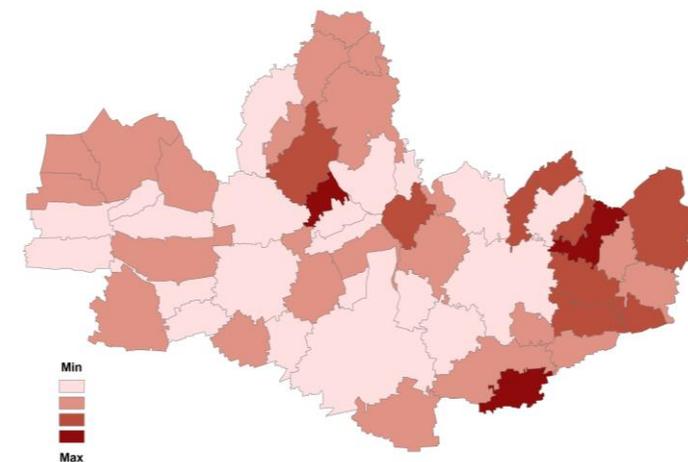
I Comuni con il più alto numero di unità locali sono **Lissone** (48) e **Monza** (41), mentre gli addetti sono prevalentemente a **Monza** (quasi 600), **Carate Brianza** e **Lissone** (quasi 500).

Con riferimento alle **concentrazioni relative**, il peso degli addetti sul totale comunale è più marcato per **Albiate** (24%), **Sulbiate** (14%), **Caponago** (13%). Le unità locali incidono, invece, di più ad **Aicurzio**, **Renate** e **Ronco Briantino**.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

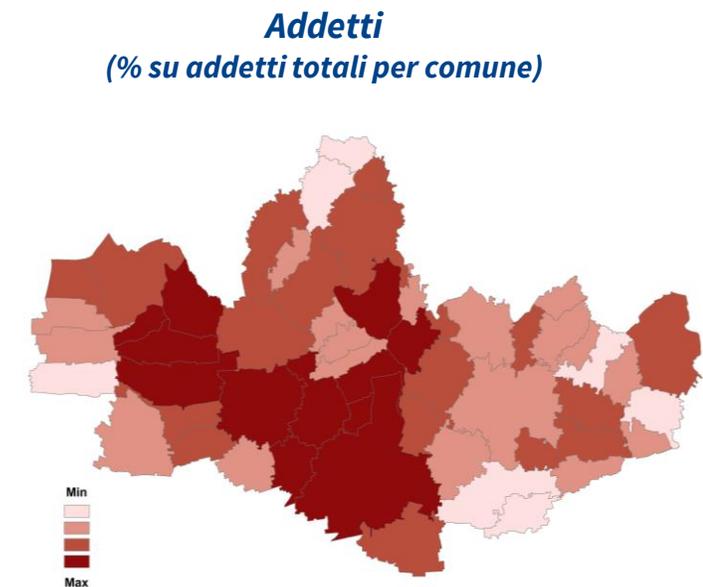
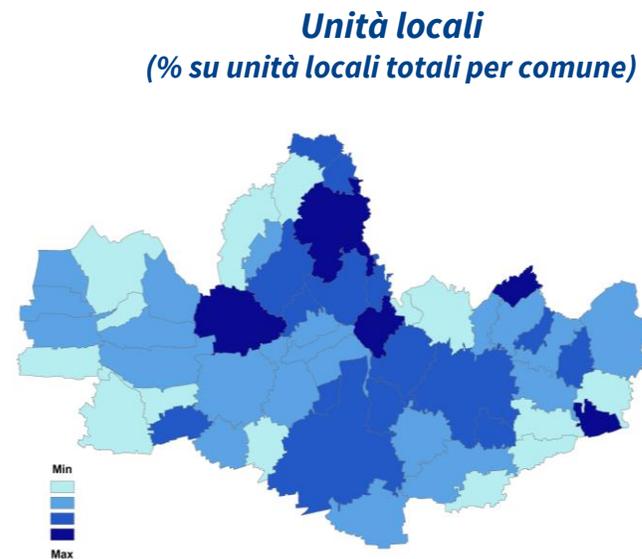
## LE VOCAZIONI

### 6) Attività finanziarie e assicurative

Le attività finanziarie e assicurative della provincia di Monza e Brianza contano **6.120 addetti** e **2.211 unità locali**, pari rispettivamente al **9%** e **8%** del totale regionale del settore.

Il comune di **Monza** si distingue per essere il più numeroso in termini sia di addetti (1.463) sia di unità locali (494).

Le **concentrazioni relative** più rilevanti per entrambe le dimensioni caratterizzano i comuni di **Vedano al Lambro**, **Barlassina**, **Lesmo**, **Cesano Maderno**, **Muggiò**.



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

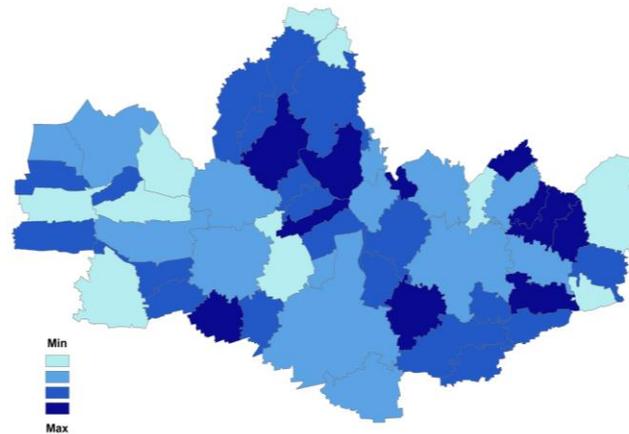
### 7) Meccanica

Il comparto della meccanica della provincia monzese conta **654 unità locali** e **10.924 addetti**, pari rispettivamente al **9%** e **8%** del totale settore a livello lombardo.

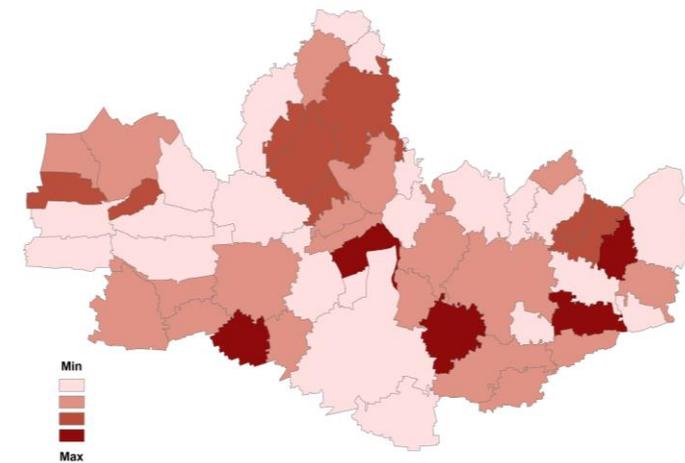
I comuni più popolati di attività del settore meccanico sono **Monza** (80 unità locali e 1.091 addetti), **Nova Milanese** (33, 1.050) e **Concorezzo** (28, 944).

Guardando alle **concentrazioni relative**, i comuni che registrano le incidenze più elevate di addetti e unità locali sono **Mezzago** (25% e 2%) e **Ornago** (18% e 4%).

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

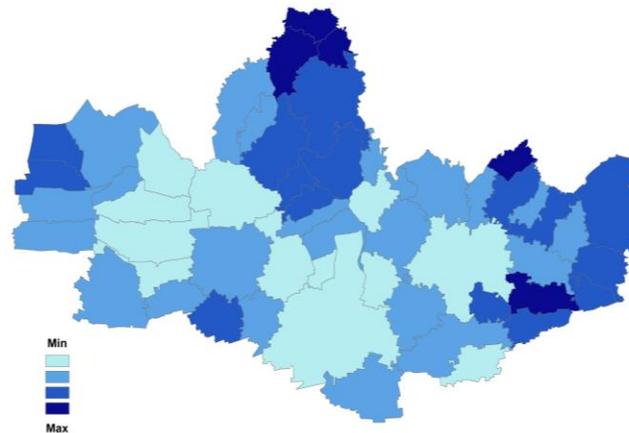
### 8) Metallurgia

La metallurgia occupa **15.455 addetti**, e conta **1.823 unità locali**, pari rispettivamente l'**8%** e il **9%** del totale settore a livello lombardo.

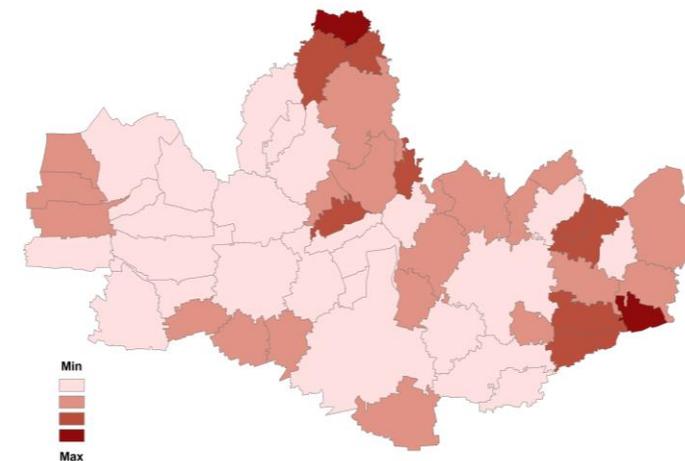
Il comune più popoloso in termini di addetti è **Veduggio con Colzano** (1.018), seguito da **Brugherio**, **Desio**, **Lissone** e **Nova Milanese** (intorno a 700-800).

Riguardo alle **concentrazioni relative**, le incidenze più rilevanti sono nei comuni di **Veduggio con Colzano** (46%), **Roncello** (42%) e **Renate** (26%) in termini di addetti e di **Briosco**, **Renate** e **Ronco Briantino** (7%) in termini di unità locali.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

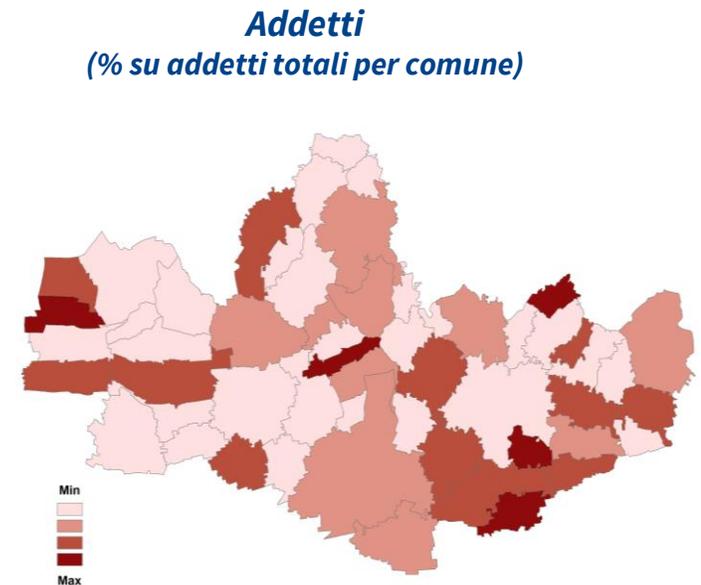
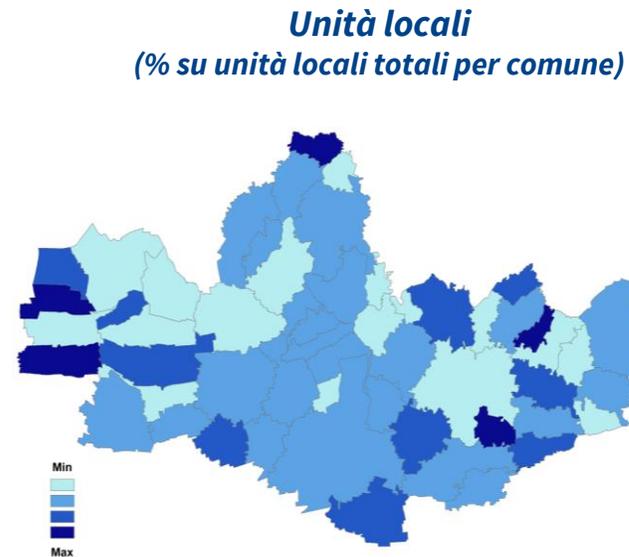
# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

### 9) Chimica

La chimica è fortemente presente nella provincia di Monza e Brianza, con **138 unità locali** e **3.364 addetti al 2020**.

I comuni più popolosi in termini di addetti sono Monza (647) e Agrate (471). Riguardo alle **concentrazioni relative**, le incidenze più rilevanti sono nei comuni di **Macherio** e **Ronco Briantino** (8%) in termini di addetti e **Ceriano Laghetto** e **Misinto** in termini di unità locali.



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

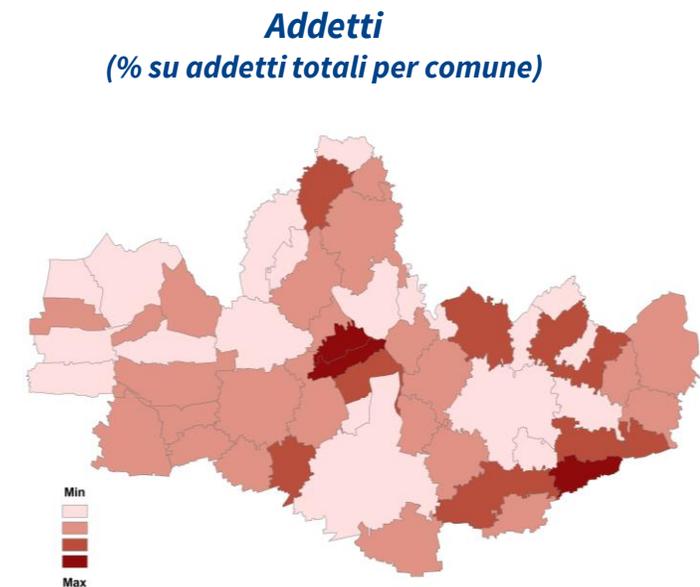
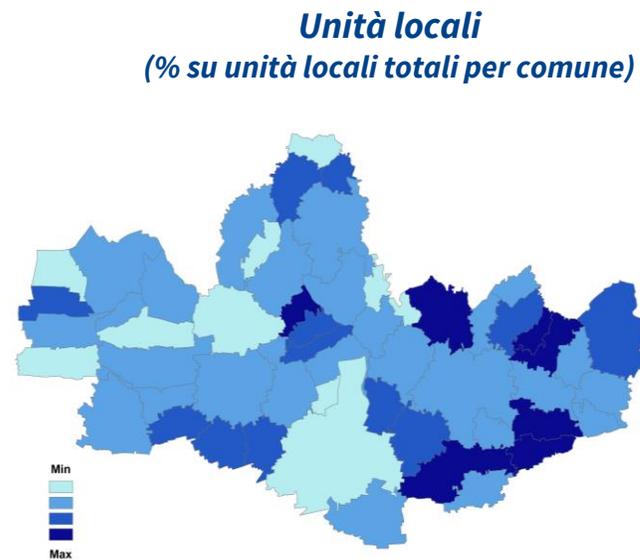
## LE VOCAZIONI

### 10) Apparecchiature elettriche

Gli **addetti** al settore delle apparecchiature elettriche nella provincia di Monza e Brianza sono **2.813** e le **unità locali 296**, rispettivamente il **7%** e **10%** del totale lombardo per il settore in analisi.

In termini assoluti, **Agrate** (313), **Cavenago Brianza** (172) e **Lissone** (156) sono i tre comuni con il numero maggiore di addetti nel settore.

Calcolando le percentuali relative, invece, le concentrazioni più alte di addetti caratterizzano i comuni di **Agrate Brianza** (8%), **Sovico** e **Macherio** (5%).



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

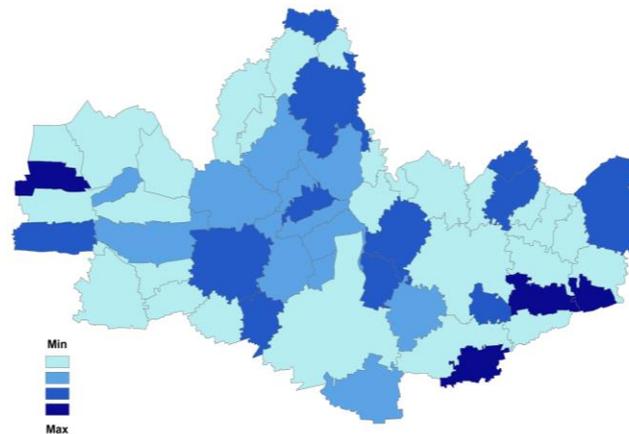
### 11) Automotive

Su un totale lombardo di 37.805 addetti al settore e 1.216 unità locali, la provincia di Monza e Brianza ne ospita rispettivamente **2.408 (6%)** e **97 (8%)**.

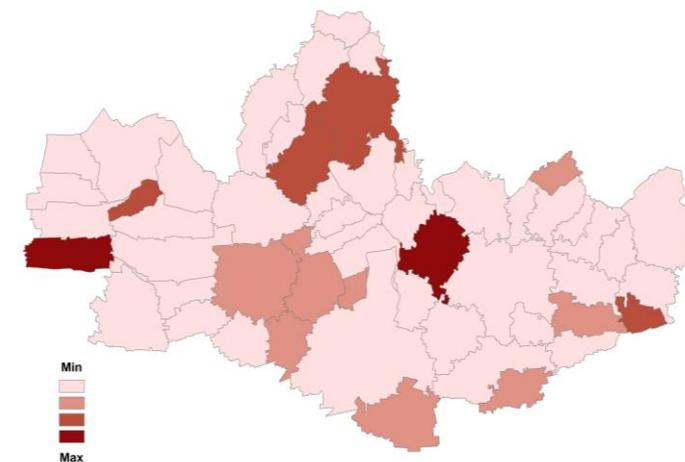
Il comune con più addetti è **Arcore** (930), seguito da Carate Brianza (358) e Desio (197), mentre Monza (80), Desio (21) e Lissone (15) sono i comuni più popolosi in termini di unità locali.

Nel quadro delle **concentrazioni relative** spiccano in termini di addetti i comuni di **Arcore** (14%) e **Ceriano Laghetto** (9%), mentre in termini di unità **Ornago** e **Caponago**.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

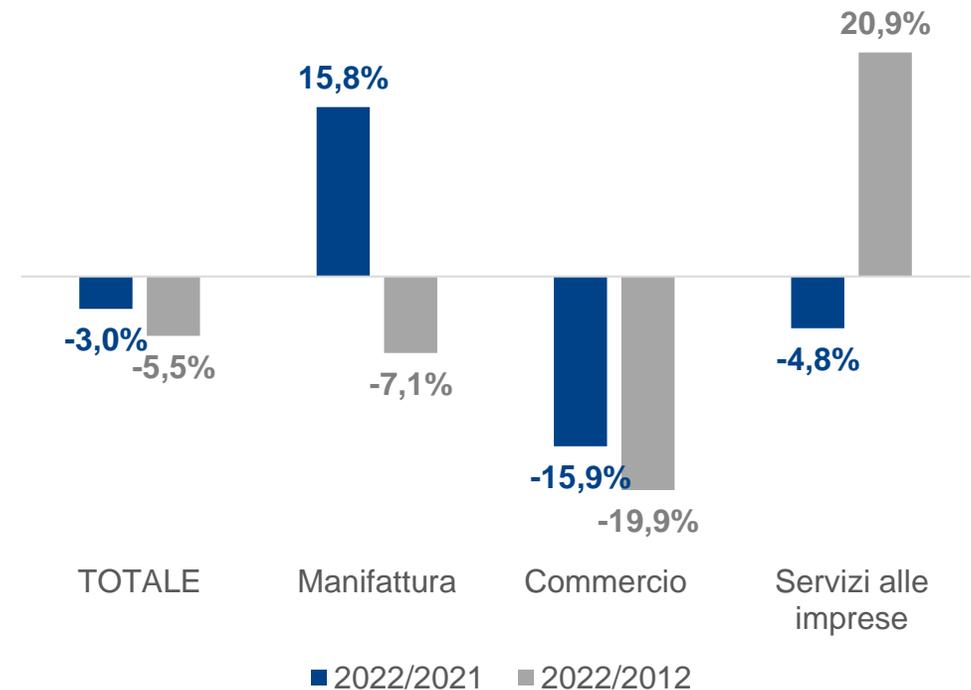
## LE NUOVE IMPRESE

### 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 2022. Il flusso totale delle nuove imprese nella **provincia di Monza e Brianza è in diminuzione del -3,0% rispetto al 2021 e del -5,5% rispetto a quello registrato un decennio fa**, contando 250 iscrizioni in meno. A confronto, la media lombarda mostra un calo del -1,2% rispetto al 2021 e del -5,8% nell'ultimo decennio.

Il dato complessivo, tuttavia, contiene tendenze molto differenti. Nel breve periodo, la **manifattura** è l'unico settore a registrare un aumento di iscrizioni dal 2021 al 2022 (+15,8%), mentre il **commercio** e i **servizi** alle imprese evidenziano cali del -15,9% e del -4,8%. Nel trend di lungo periodo, ovvero rispetto a dieci anni fa, la manifattura e il commercio evidenziano contrazioni del -7,1% e del -19,9%, mentre i servizi alle imprese un aumento (+20,9%).

**Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese**  
(var. % 2022 rispetto al 2021 e al 2012)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

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

