



ASSOLOMBARDA

# **BOOKLET TERRITORIO**

## **- FOCUS LODI**

### **Trasformazioni, investimenti e vocazioni nella provincia di Lodi**

A cura di  
Territorio e Ambiente  
Centro Studi

Settembre 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.

## La provincia di Lodi in sintesi

Il territorio lodigiano è caratterizzato da una storica vocazione agroalimentare, ma non solo: la vicinanza al territorio milanese e l'elevata dotazione di connessioni infrastrutturali hanno favorito lo sviluppo della manifattura (ne è un esempio il settore chimico-farmaceutico, con la specializzazione nella cosmetica), così come dei servizi a supporto delle imprese, logistica e terziario avanzato.

Alcune tra le maggiori imprese del territorio negli ultimi anni stanno portando avanti importanti interventi di rinnovo e ampliamento delle proprie sedi direzionali e produttive, a conferma del fatto che, a fronte di condizioni favorevoli del contesto, le imprese attive nelle vocazioni del territorio possono continuare a crescere ed espandersi con positivi impatti sul tessuto urbano circostante (si pensi alla riqualificazione del My Lodi ad opera dell'azienda Zucchetti).

# Executive summary

Sul fronte della rigenerazione urbana, nella città di Lodi sono presenti significative opportunità in aree produttive dismesse (dall'ex Consorzio Agrario all'ex ABB e al completamento della rigenerazione del Linificio Canapificio, con la relativa ipotesi di farne una sede museale con pinacoteca, con sale per ospitare l'archivio storico del Comune) che attendono la messa in atto di concrete progettualità in grado di arricchire il territorio con nuove funzioni a servizio di cittadini e imprese.

Il mercato degli immobili d'impresa della provincia di Lodi nel 2021 evidenzia segnali positivi in termini di numero di compravendite per quanto riguarda sia i capannoni industriali sia gli uffici. I prezzi e i canoni non hanno registrato significative variazioni rispetto al 2020.

In termini di dinamicità del tessuto imprenditoriale, nel 2021 la provincia di Lodi ha registrato una riduzione delle nuove iscrizioni al Registro delle Imprese rispetto al pre Covid.

**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 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 produttive o direzionali**. 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

## 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

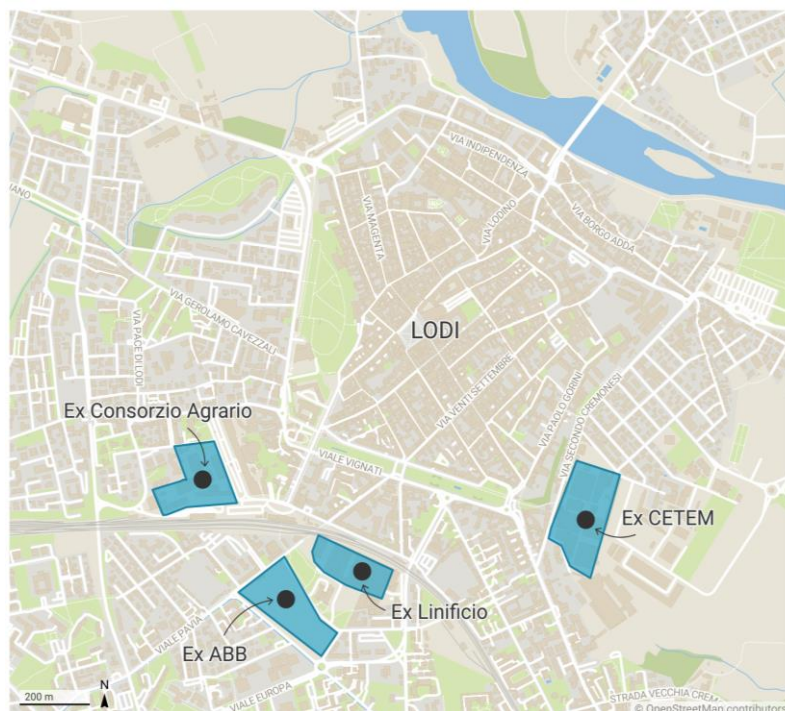
## PROVINCIA DI LODI – Le trasformazioni urbane



### 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 CEMET), 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

**Booklet Territorio**

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

**2**

# Il mercato degli immobili d'impresa

## PROVINCIA DI LODI

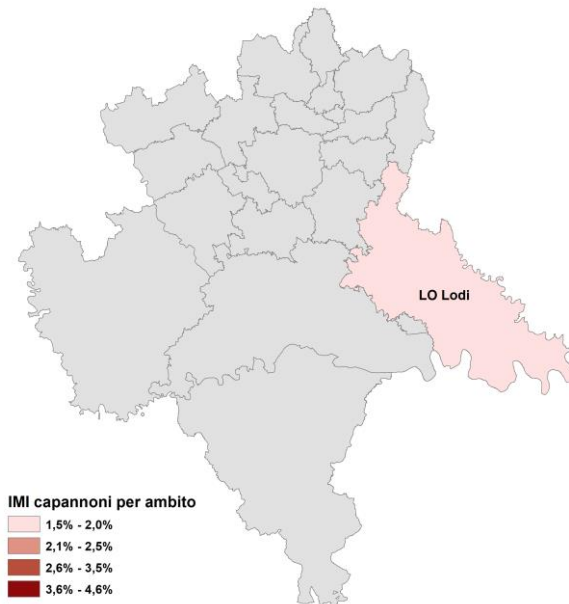
### Capannoni industriali

- 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.

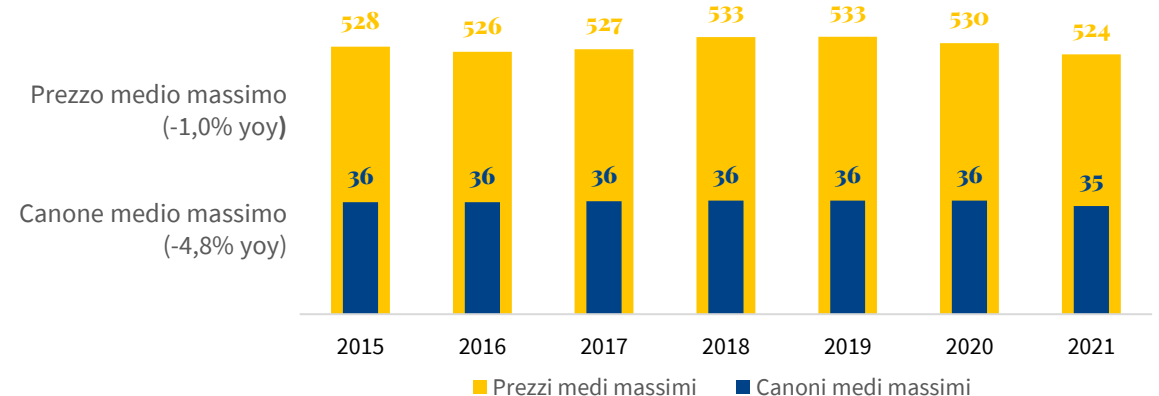
**57**  
compravendite  
2021



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

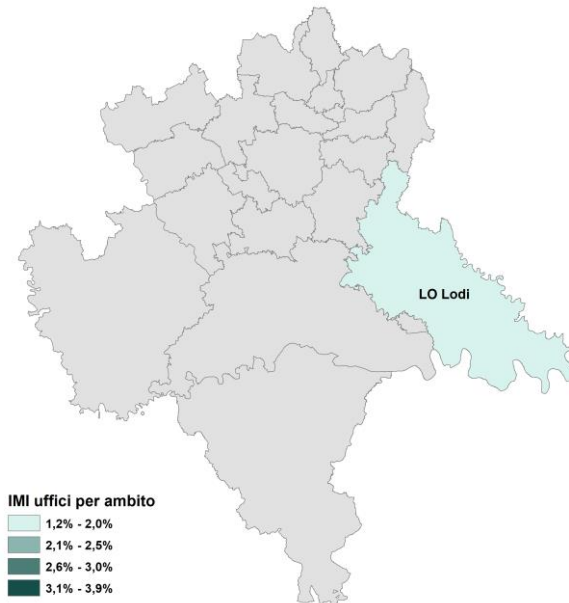
## PROVINCIA DI LODI

### Uffici

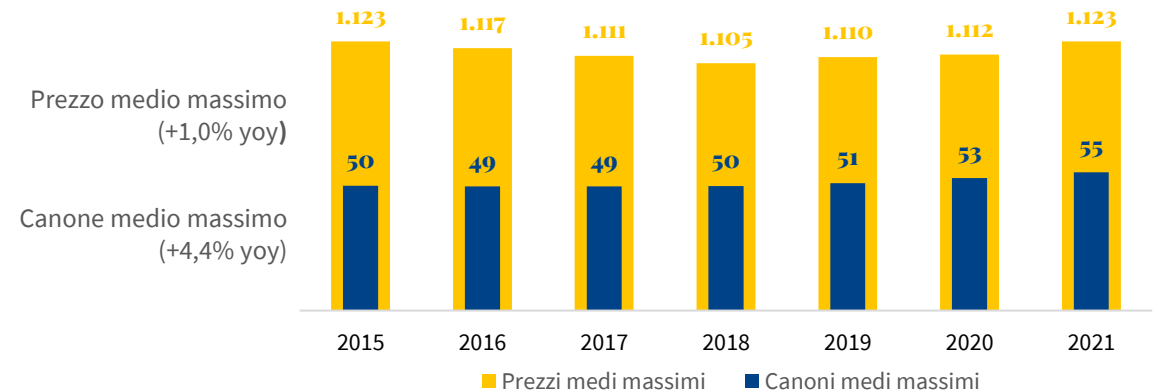
- Nella **provincia di Lodi**, nel 2021, le compravendite di uffici sono pari a 30 unità, in linea con l'anno precedente e superiore al 2019. Il mercato resta tuttavia lontano dal picco del 2018.
- Il **tasso medio di rotazione dello stock (IMI)** è pari al 1,3%, segnale di una limitata dinamicità del 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



**Booklet Territorio**

# **Le caratteristiche del tessuto economico**

**3**

# Le caratteristiche del tessuto economico

## Introduzione

In questo capitolo sono esaminati i sistemi economici 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 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

## PROVINCIA DI LODI

### Il tessuto economico della provincia

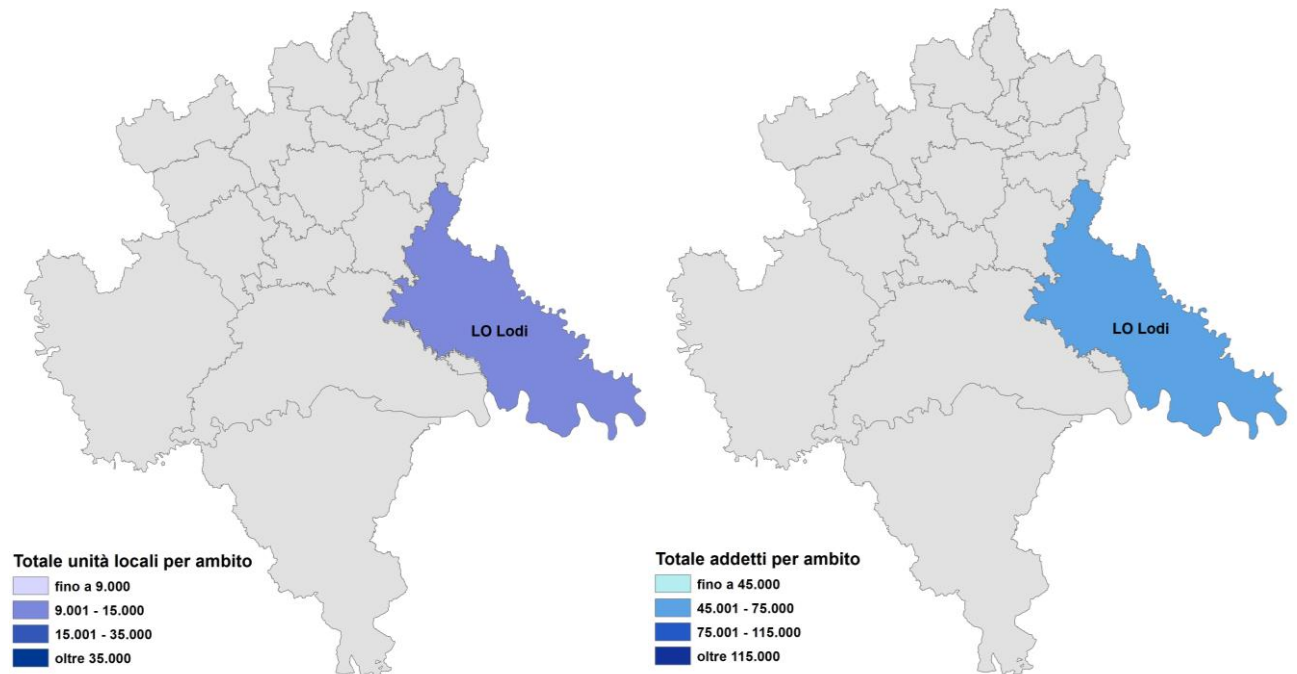
Nella provincia di Lodi sono localizzate **14,8 mila unità locali** che occupano **58,6 mila addetti** e nel 2021 hanno prodotto 5,7 miliardi di euro di valore aggiunto.

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

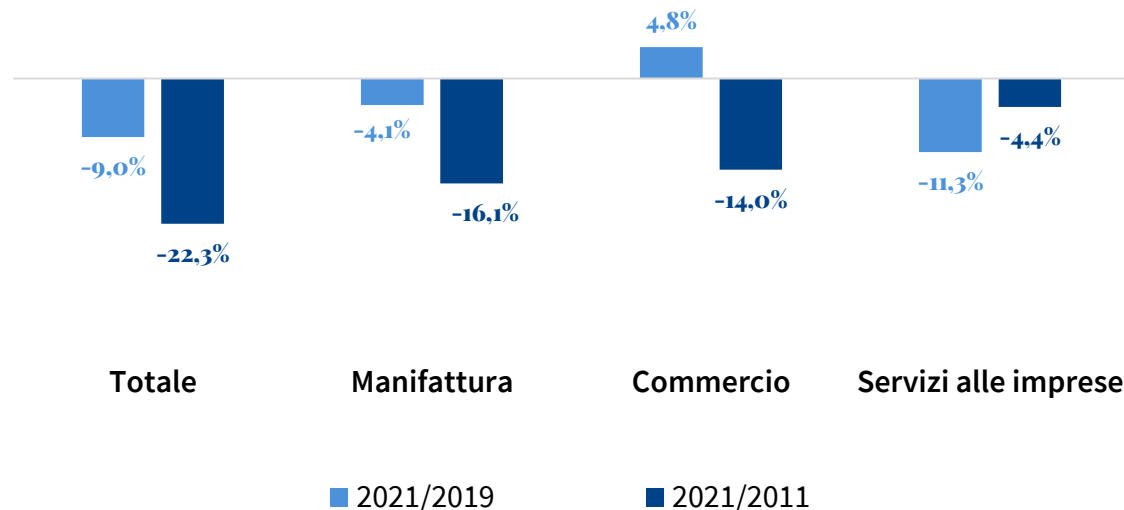
Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano ora le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere nel 2021. **Il flusso totale delle nuove imprese nella provincia di Lodi è ancora inferiore a quello registrato prima del Covid** (-9,0% nel 2021 rispetto al 2019) **e 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)





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

