



ASSOLOMBARDA

BOOKLET TERRITORIO DI PAVIA

Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Luglio 2025



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 Francesca Casiraghi che ha curato l'Appendice.

Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.

Si ringraziano Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Völkers Commercial, Jones Lang Lasalle e World Capital Group per la collaborazione alla lettura del mercato immobiliare.

Si ringraziano Principia, REDO Sgr e Supernova per la condivisione delle informazioni sullo sviluppo delle grandi trasformazioni.

Rilasciato a luglio 2025.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 16.06.2025.

Booklet Territorio

Executive summary

Executive summary

PROVINCIA DI PAVIA

La **provincia di Pavia** sta vivendo una fase di importanti **trasformazioni urbane**, trainate dalla sua **vocazione universitaria e di ricerca**. Ne è un esempio il **Parco Gerolamo Cardano per l'Innovazione Sostenibile**, attualmente in costruzione, a cui si affiancano interventi di **rigenerazione urbana** con iter procedurali complessi ma definiti come **LaNecchi** e **UnaPavia**, altri in fase iniziale come l'**Ex Arsenale**, **Waterfront**, **Ex Snia a Pavia** e l'area **Squadra Rialzo a Voghera**, oltre a progetti in esecuzione come il **CampiUSS**.

Prosegue anche l'attività di **investimento da parte delle imprese**, con nuovi insediamenti o ampliamenti nei comparti **industriale** (Albuzzano, Rivanazzano Terme, San Martino Siccomario), **logistico** – con immobili certificati per la sostenibilità (Casei Gerola, Silvano Pietra, Casatisma) – e nei **data center**, con progetti rilevanti a **Bornasco** e **Vellezzo Bellini**.

Sul fronte del **mercato immobiliare d'impresa**, il 2024 conferma la **buona dinamicità del territorio pavese**, con volumi di transazioni superiori alla media degli ultimi cinque anni. Crescono su base annua in particolare le **compravendite di capannoni industriali**, mentre si registra un calo per gli **uffici**. I **valori di vendita** restano **stabili o in leggero calo**, penalizzati dalla scarsità di **immobili moderni e funzionali** alle esigenze attuali delle imprese.

Segnali di vivacità anche dal **mercato residenziale**: le compravendite **aumentano** in tutta la provincia, sostenute dalla **maggiore erogazione di mutui**. I prezzi si mantengono **stabili**, con valori **significativamente più alti nel capoluogo**, in linea con altre città intermedie come **Monza**.

L'**area a sud di Milano**, che include parte della provincia di Pavia, si conferma infine tra le più attrattive per l'insediamento di nuovi **Data Center ad alta potenza**. Una volta completati, questi progetti porteranno la **potenza installata della regione** a livelli paragonabili a quelli delle principali **aree metropolitane europee**.

Il quadro **infrastrutturale** presenta però **luci e ombre**. Dei **15 progetti prioritari** monitorati da Assolombarda in provincia, **solo il ponte di Bressana** è attualmente in cantiere. Un'opera partirà entro due anni (la strada **Vigevano-Malpensa**) e altre tre entro i prossimi cinque anni. Le restanti risultano **ferme**, bloccate da mancanza di **risorse o consenso** e senza una tempistica certa di avvio.

Nel 2024 il **numero di nuove imprese registrate è cresciuto** rispetto all'anno precedente, con una spinta che arriva soprattutto dai settori del commercio, dei servizi alle imprese e dell'hospitality. Tuttavia, i livelli restano ancora inferiori rispetto a dieci anni fa.

Executive summary

IL TERRITORIO IN CIFRE

542.082

POPOLAZIONE

2.968 km²

SUPERFICIE

42.511

N. UNITÀ LOCALI

143.116

N. ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**
 - **Capannoni:** nel 2024, con 261 compravendite, il mercato si è assestato in linea con il record degli ultimi 10 anni, registrato nel 2022. I prezzi di vendita sono in calo (-2,9%) mentre i canoni sono stazionari.
 - **Uffici:** transazioni in leggero calo rispetto al record registrato nel 2023. Prezzi stabili e canoni in leggero aumento (+1,1%).
- **Focus Immobiliari:**
 - **Residenziale:** nel 2024 rispetto al 2023 crescono le compravendite residenziali in tutta la provincia, trainate anche da una crescita dell'erogazione dei mutui; i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari; il capoluogo di Pavia presenta valori decisamente più elevati della media provinciale, attestandosi su valori di riferimento analoghi a quelli di altri capoluoghi di provincia (es. Monza).
 - **Data Center:** l'area a sud di Milano e la provincia di Pavia sono interessate da diversi sviluppi di Data Center, che se attuati aumenteranno notevolmente la potenza installata nella regione, in linea con altre aree metropolitane europee.
- **Natalità imprese:**
 - Nel 2024 le nuove imprese nella Provincia di Pavia sono 2.560, in aumento rispetto all'anno precedente (+3,9%).
 - La crescita si deve al **commercio** (+8,6%, ossia +30 imprese) e ai **servizi alle imprese e hospitality** (+2,6%, +15 unità). Si contrae leggermente, invece, il numero di nuove imprese nella **manifattura** (-1,7%, -2 unità).

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 Pavia. Si tratta di una prima analisi il cui obiettivo non è quello di mappare in modo esaustivo tutte le operazioni in corso sul territorio, 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 in via prioritaria 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**. Con questo criterio, sono state mappate **3 principali trasformazioni** d'interesse strategico, e **altre 5 trasformazioni** in fasi attuative preliminari o di minore impatto per il sistema delle imprese.

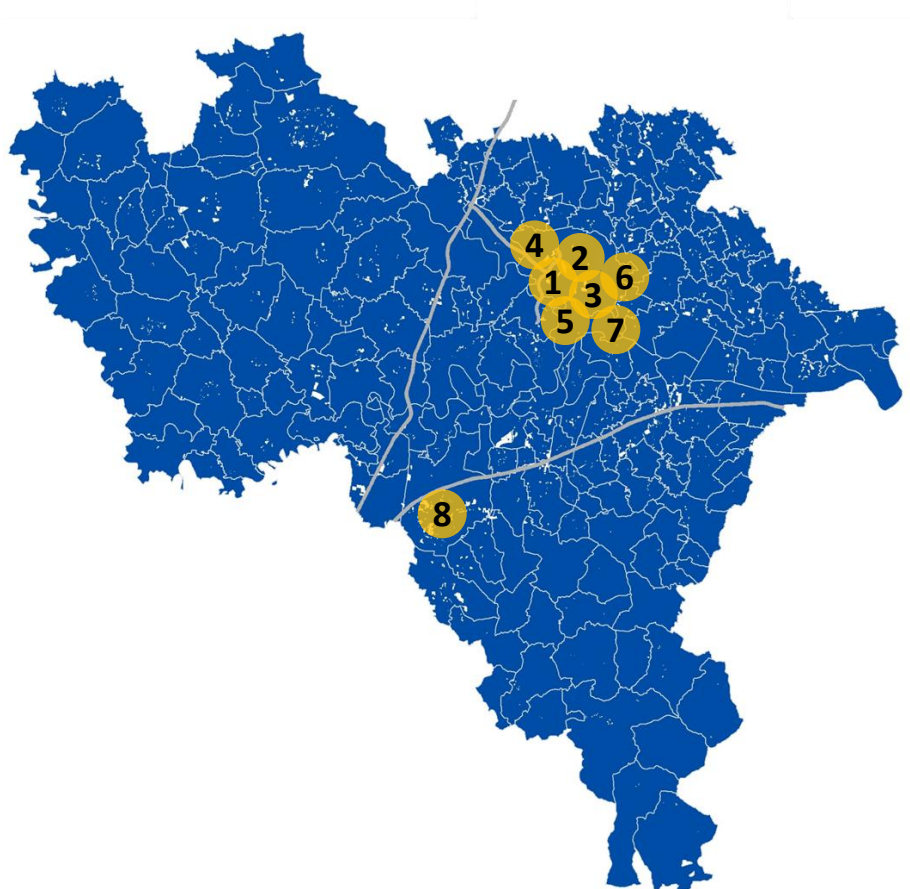
Per i diversi progetti sono state raccolte le informazioni riguardanti gli attori coinvolti, la superficie interessata, le risorse mobilitate e le tempistiche previste. Sono per lo più operazioni complesse e multistakeholder che stanno rigenerando porzioni di territorio da tempo in cerca di nuove destinazioni. 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



Principali Trasformazioni

1. Parco Cardano - Pavia: 38.000 mq circa di superficie (ST)

Centro di ricerca Universitario e infrastruttura per l'innovazione tecnologica privata

2. La Necchi - Pavia: 110.000 mq circa di superficie (ST)

Residenze, hospitality «tematica», uffici, commerciale e spazi pubblici.

Oltre a La Necchi, è stato avviato lo sviluppo progettuale dell'adiacente Scalo Ferroviario dismesso di 8 ettari di superficie.

3. UnaPavia- Pavia: 80.000 mq circa di superficie (ST)

Student housing, commerciale e altre funzioni private

Altre Trasformazioni

4. CampIUSS - Pavia: 20.000 mq circa di superficie (ST)

Riqualificazione edifici dismessi per funzioni universitarie

5. Ex Arsenale - Pavia: 140.000 mq circa di superficie (ST)

Riqualificazione immobili demaniali per la realizzazione di un nuovo polo per amministrazioni statali

6. Waterfront - Pavia

Azioni per la rigenerazione delle aree lungo il Ticino, anche con fondi PNRR

7. Ex SNIA - Pavia: 310.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex sito industriale con funzioni ancora da definire

8. Ex Squadra Rialzo - Voghera: 70.000 mq circa di superficie (ST)

Protocollo d'intesa per la cessione di aree ferroviarie dismesse, con

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

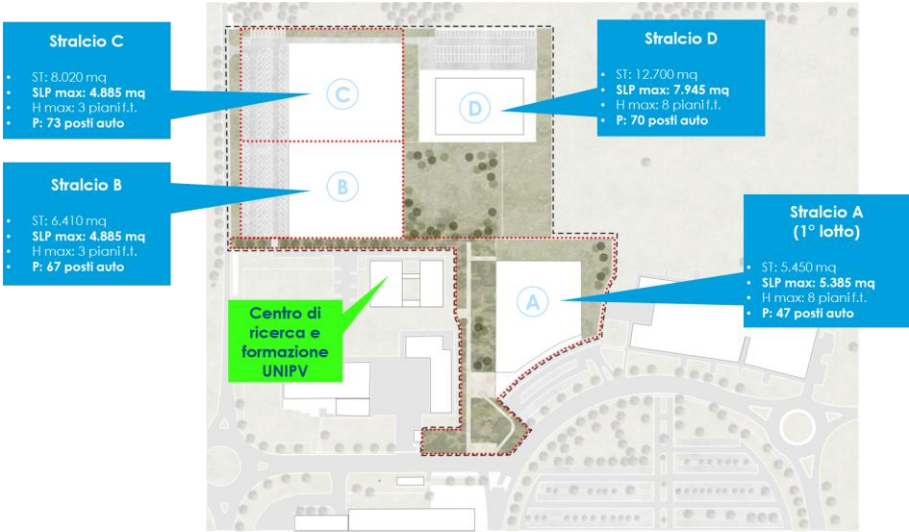
LE TRASFORMAZIONI URBANE

1. Parco Cardano

Il **Parco Gerolamo Cardano per l’Innovazione Sostenibile** è un progetto promosso dall’Università di Pavia per la realizzazione di una nuova infrastruttura per le imprese produttive innovative, affinché possano interagire con il mondo della ricerca. Il parco scientifico-tecnologico si svilupperà su terreni messi a disposizione dall’Università di Pavia, all’interno del Distretto della scienza, della ricerca e del sapere a Pavia e vedrà sorgere un **Centro di Ricerca e Formazione (Cardano 1)**, di cui a febbraio 2025 è iniziata la costruzione, affiancato da a un’**Infrastruttura per l’Innovazione Tecnologica (Cardano 2)**.

Le linee di ricerca previste saranno le filiere **Microelettronica, Life-Sciences, Agrifood**.

Università di Pavia e Principia SpA (nuova denominazione di Arexpo SpA) stanno gestendo la manifestazione d’interesse per aziende interessate a insediarsi nel Cardano 2 ed è stato depositato il piano attuativo per lo sviluppo dell’area.



ATTORI E FUNZIONI

- **Università di Pavia** (proprietà aree e promotore)
- **Principia (ex Arexpo)** (soggetto attuatore)
- **Investitore/Gestore** (da selezionare con procedura a evidenza pubblica)

SUPERFICI

Totale delle superfici immobili da realizzare (SL)

Oltre 25.000 metri quadrati

di cui:
Centro di Ricerca e Laboratori Uni PV «CARDANO 1»
2.400 mq

Infrastruttura per l’Innovazione Tecnologica «CARDANO 2»:
fino a 23.100 mq di cui
5.385 mq per **Stralcio A**
4.885 mq per **Stralcio B**
4.885 mq per **Stralcio C**
7.945 mq per **Stralcio D**

RISORSE MOBILITATE

Regione Lombardia per il Centro di Ricerca e Formazione CARDANO 1

12 milioni di €

Principia SpA per la realizzazione del primo intervento CARDANO 2

20 milioni di €

Risorse ancora da reperire per gli stralci B, C, D (stimate in circa 70 mln €)

STATO AVANZAMENTO

CARDANO 1: lavori in corso, fine prevista a dicembre 2026

Stralcio A: selezionate 2 aziende microelettronica e 2 life science, fine lavori prevista a fine 2027

Stralcio B: in corso di selezione aziende, fine lavori prevista nel 2028

Stralcio C: aziende da individuare

Stralcio D: aziende da individuare

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

2. La Necchi

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



Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2025.

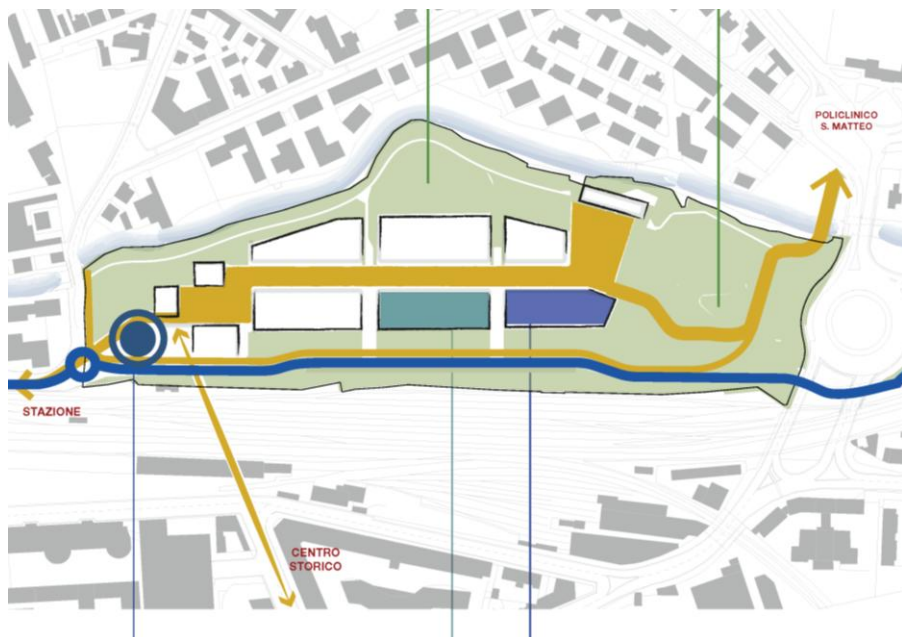
ATTORI E FUNZIONI	SUPERFICI	RISORSE MOBILITATE	TEMPISTICHE
○ PV01.Re del gruppo Supernova: uffici, student housing e budget hotel, senior living, commerciale, food&beverage, aree verdi e orti urbani, parcheggi	Edifici privati: prevista la realizzazione di 53.500 metri quadrati di superficie lorda (SL) così suddivisa • 30% direzionale • 17% residenziale • 29% studentato e hotel • 24% commerciale	Investimento complessivo per lo sviluppo: circa 100 milioni di €	○ 2019 • Trasferimento proprietà a Supernova ○ 2026 Conclusione demolizioni ○ 2027 Avvio lavori di costruzione ○ 2030 • Termine previsto di sviluppo dell'area

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

3. UnaPavia

L'area UnaPavia (Ex Neca), precedentemente destinata ad uso industriale e ora dismessa è un'area di circa 76.000 metri quadri, posizionata nel contesto semicentrale della città di Pavia, tra la stazione ferroviaria e il «navigliaccio». L'iter di bonifica è stato recentemente completato grazie ad un importante investimento da parte della Fondazione Banca del Monte di Lombardia. A dicembre 2022 l'area è stata conferita tramite apporto ad un Fondo immobiliare di nuova costituzione gestito da REDO Sgr SpA – Società benefit, che si occuperà di effettuare tutte le attività amministrative e preparatorie alla successiva valorizzazione dell'area al fine di restituire alla città di Pavia uno dei suoi principali simboli post-industriali. L'area ospiterà varie funzioni tra cui residenziale, residenziale convenzionato, ricettivo, oltre ad aree commerciali e un grande parco pubblico con la possibilità di variare il mix per inserire uno studentato. Il Comune di Pavia ha approvato il Programma Integrato di Intervento presentato da REDO SGR.



Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2025.

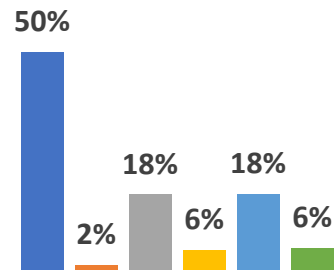
ATTORI E FUNZIONI

- **Fondazione Banca del Monte di Lombardia** (principale investitore del Fondo)
- **REDO Sgr SpA – Società benefit** (Società di gestione del Fondo)

SUPERFICI

Edifici privati:
prevista la realizzazione di circa
44.500 metri quadrati
di immobili (SL) così suddivisi

■ Residenziale ■ Produttivo
■ Direzionale ■ Commerciale
■ Ricettivo ■ Social Housing



RISORSE MOBILITATE

Sistemazioni e urbanizzazione

15 mln €

Stima costo intervento edilizio

146 mln €

TEMPISTICHE

2020

- Conclusione iter di Bonifica dell'area.

2024

- Deposito ed approvazione Programma Integrato di Intervento (PII)

2025

- Firma Convenzione urbanistica
- Avvio opere di sistemazione e urbanizzazione dell'area

In questa scheda sono disponibili alcune informazioni di sintesi su altre trasformazioni urbane strategiche per il territorio pavese, secondo lo stato di attuazione del progetto.

Tempi: lavori in corso, termine
lavori previsto per il 2026

Tempi: affidata
progettazione

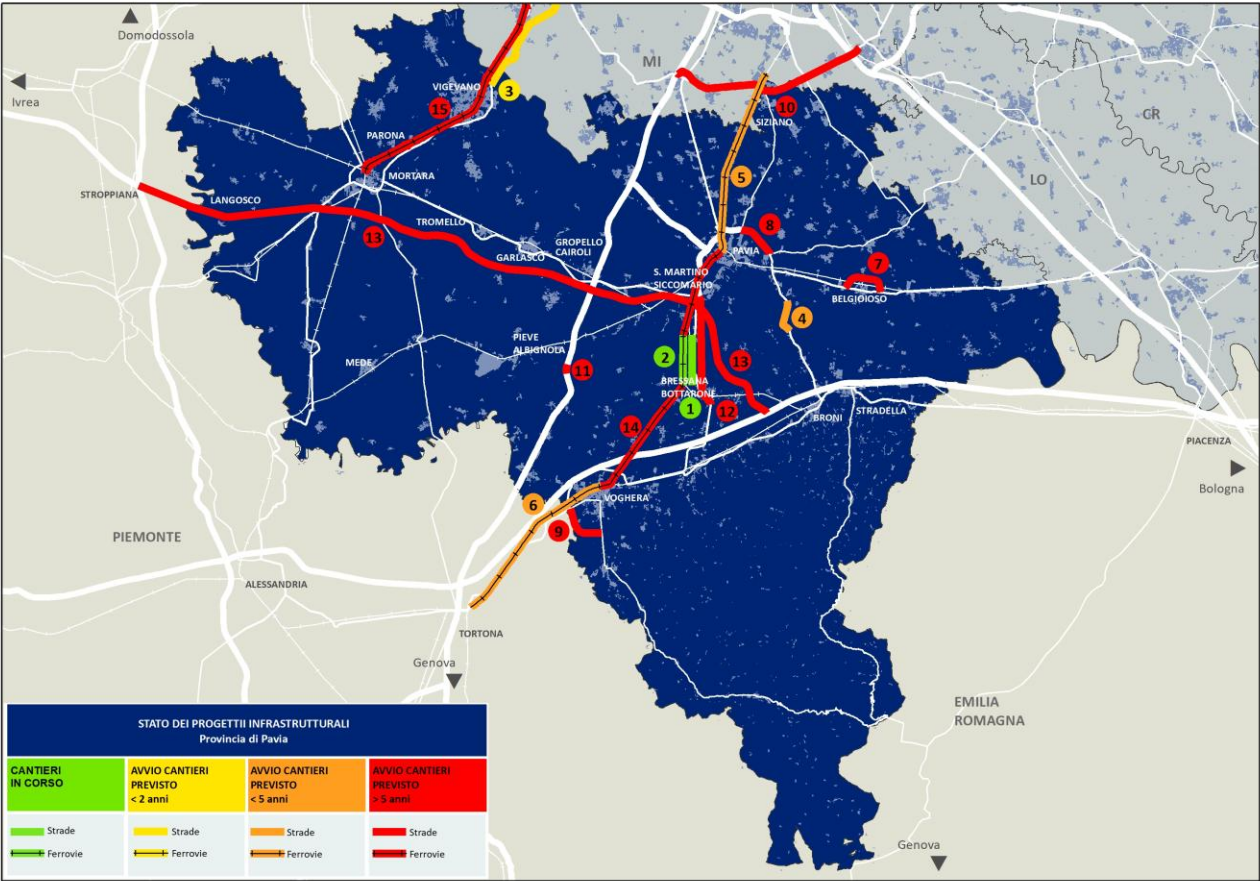
Tempi: approvata variante, affidata progettazione per le prime opere, conclusione prevista per il 2027

Tempi: stanziati circa 700.000
€ da Regione per
Caratterizzazione; nuova asta
prevista a maggio 2025

Tempi: siglato protocollo FS-
Comune, in attesa di
definizione PGT

Principali interventi infrastrutturali previsti

LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



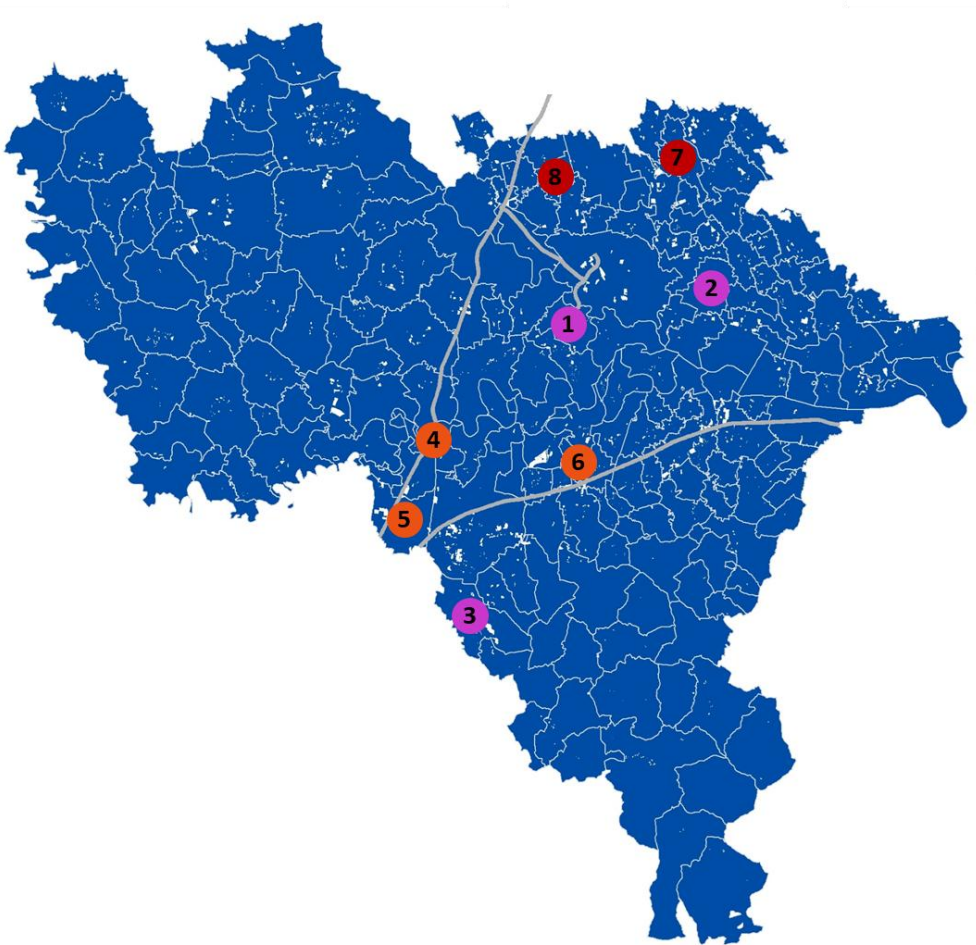
Fonte: elaborazioni Assolombarda.

Dei 15 progetti prioritari monitorati da Assolombarda nella Provincia di Pavia, **solo il ponte a Bressana vede i cantieri in corso, mentre la strada Vigevano-Malpensa vedrà l’apertura dei cantieri entro la fine dell’anno. Per 3 opere si prevede l’avvio entro i prossimi 5 anni. Delle restanti, molte sono ancora solo delle ipotesi** sia per la mancanza di finanziamenti per l’avvio dei progetti sia per mancanza di consenso, e non si prevede l’avvio dei cantieri nemmeno nel lungo periodo.

STATO DEI PROGETTI INFRASTRUTTURALI Provincia di Pavia		
	Strade	Ferrovie
CANTIERI IN CORSO	1 - Riqualificazione ponte stradale sul Po a Bressana	2 - Potenziamento ponte ferroviario sul Po a Bressana
AVVIO CANTIERI PREVISTO < 2 anni	3 - Strada Vigevano-Malpensa	
AVVIO CANTIERI PREVISTO < 5 anni	4 - Nuovo ponte stradale della Becca	5 - Quadruplicamento ferroviario Pieve-Emanuele-Pavia (compresa stazione Pavia Nord) 6 - Quadruplicamento ferroviario Voghera-Tortona
AVVIO CANTIERI PREVISTO > 5 anni	7 - Tangenziale di Belgioioso 8 - Completamento tangenziale di Pavia 9 - Tangenziale di Voghera 10 - Riqualificazione SP40 Binaschina 11 - Casello autostradale di Pieve Albignola 12 - Riqualificazione SS 35 dei Giovi tra Bressana Bottarone e San Martino Siccomario (compreso nuovo ponte sul Po) 13 - Autostrada Broni-Mortara	14 - Quadruplicamento ferroviario Pavia-Voghera 15 - Raddoppio ferroviario Albairate-Mortara

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI



	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	Certificazioni sostenibilità
industriale	1 De Lama	San Martino Siccomario	Produzione macchinari per farmaceutica	Ampliamento	
	2 Fedegari Group	Albuzzano	Produzione autoclavi e sistemi di sterilizzazione	Ampliamento	
	3 Huber Group	Rivanazzano Terme	Produzione inchiostri	Ampliamento	
logistica	4 Staci Italia	Silvano Pietra	Logistica	Nuovo gestore	
	5 Rhenus Logistics	Casei Gerola	Logistica	Nuovo immobile	
	6 AKNO Business Parks	Casatisma	Real Estate	Nuovo immobile	
data center	7 Microsoft	Bornasco	Data center	Nuovo immobile	
	8 Infrastructure Italia Land 4	Vellezzo Bellini	Data center	Riqualficazione	

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

I Comuni pavesi inseriti nella «Carta nazionale degli aiuti di Stato a finalità regionale»

Il Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (art. 107.3.c) prevede che gli Stati membri possano concedere aiuti agli investimenti delle imprese, per agevolare lo sviluppo di regioni economiche che appaiano in ritardo in base a una pluralità di indicatori economici. Lo scopo è ridurre le disparità in termini di benessere economico, reddito e disoccupazione.

La **“Carta nazionale degli aiuti di Stato a finalità regionale”** è predisposta dagli Stati membri, su proposta delle Regioni e approvata dalla Commissione Europea.

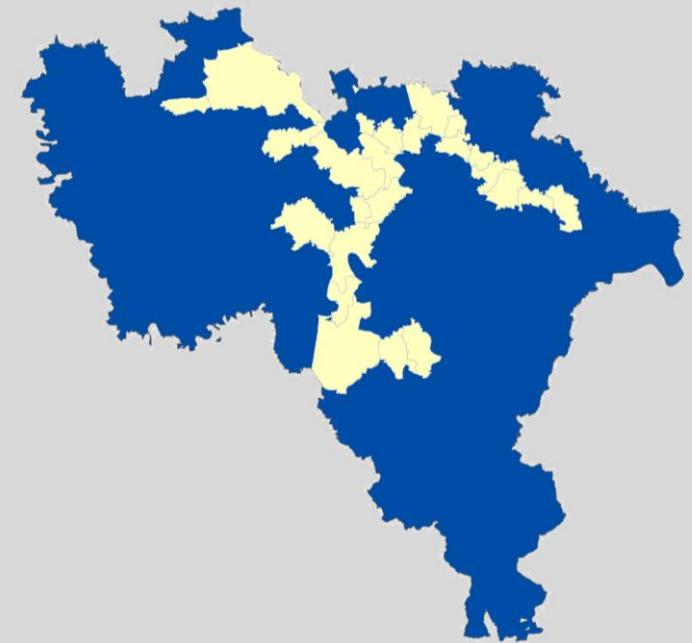
Il 18 marzo 2022, la Commissione Europea ha approvato la “Carta italiana degli AFR”.

La Carta comprende i seguenti **24 Comuni della Provincia di Pavia**:

Albuzzano, Borgo San Siro, Carbonara al Ticino, Casteggio, Certosa di Pavia, Cervesina, Corteolona e Genzone, Cura Carpignano, Dorno, Filighera, Giussago, Marcignago, Montebello della Battaglia, Parona, San Genesio ed Uniti, Sant'Alessio con Vialone, Torre d'Isola, Trivolzio, Vigevano, Villanova d'Ardenghi, Voghera, Zeccone, Zerbolò, Zinasco.

In questi 24 Comuni, pertanto, sino al 2027, gli investimenti produttivi saranno particolarmente incentivati, attraverso bandi per le imprese, per effetto di una politica industriale territoriale definita congiuntamente da Stato e Regione Lombardia e finalizzata a riequilibrare lo sviluppo su base territoriale.

***I 24 Comuni della Provincia di Pavia inseriti nella
“Carta nazionale degli aiuti di Stato a finalità regionale”***



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

Booklet Territorio

Il mercato immobiliare

2

Il mercato immobiliare

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2024

Le dinamiche del mercato degli immobili d'impresa evidenziano una crescente esigenza di rilocalizzazione da parte delle imprese, in relazione alle specificità del contesto immobiliare locale. I processi di riorganizzazione interna e la trasformazione delle attività produttive inducono le imprese a ricercare nuovi spazi, preferibilmente caratterizzati da elevati standard di efficienza energetica e posizionati in aree facilmente accessibili.

Nel complesso della Provincia di Pavia, il volume delle transazioni di **immobili d'impresa** rimane significativamente superiore rispetto alla media del quinquennio precedente (2019-2023). In particolare, nel 2024, le transazioni di capannoni industriali sono state 261 (media annua del quinquennio precedente 219), mentre le transazioni di uffici sono state 86 (media annua del quinquennio precedente 75).

La dinamicità del mercato immobiliare, ovvero la quota percentuale dello stock oggetto di compravendita, è sostanzialmente stabile in entrambi i segmenti, più accentuate per i capannoni (2,4%) che per gli uffici (1,7%). I prezzi di mercato sono in calo nel segmento dei capannoni industriali e stazionari in quello degli uffici, mentre i canoni sono in crescita.

Nel mercato residenziale le **transazioni** crescono su base annua, con un incremento dei mutui erogati. In aumento anche **prezzi** di vendita e **canoni** di locazione medi.

Un fenomeno particolarmente rilevante in termini di insediamenti di attività economiche per tutto il territorio a sud di Milano, inclusa la Provincia di Pavia, è quello dei **Data Center**. Infatti, oltre ai siti già in attività, sono in corso di realizzazione o programmati sul territorio pavese diversi insediamenti, soprattutto con caratteristiche ad Alta Potenza (>10 MW), che nei prossimi anni dovrebbero permettere all'area metropolitana Milanese di raggiungere capacità di elaborazione e storage di dati in linea con quelli delle principali aree metropolitane europee.

Il mercato immobiliare

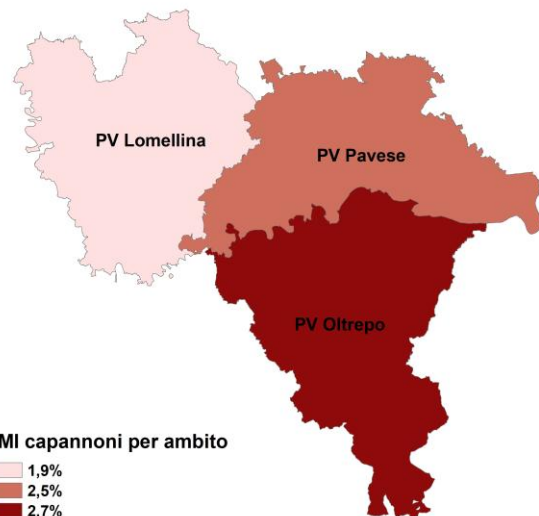
PROVINCIA DI PAVIA | CAPANNONI INDUSTRIALI

- Nella **Provincia di Pavia**, le compravendite di capannoni industriali nel 2024 si sono stabilizzate su 261 transazioni (+1,7% annuo), allineato all'eclatante risultato del 2022 (263 transazioni), che si era caratterizzato per il livello più elevato mai raggiunto da oltre un decennio.
- Il mercato più rilevante si conferma l'**ambito territoriale** del Pavese, che da solo esprime il 42% delle transazioni dell'intera provincia, sebbene nell'ultimo anno sia stato l'ambito PV Oltrepo a registrare il maggiore incremento degli scambi.
- Tra gli ambiti territoriali, l'Oltrepo si posiziona nel 2024 come il mercato più dinamico, con un **tasso di rotazione dello stock (IMI)** pari a 2,7%, superiore alla media provinciale di 2,4%.
- Nel 2024 i **prezzi** registrano una flessione del 2,9% in media nella provincia, anche per una carenza di prodotto nuovo o pronto all'uso, mentre i **canoni** risultano in lieve crescita su base annua (+0,5%)

261 ↑
n. compravendite
2024
(+1,7% annuo)

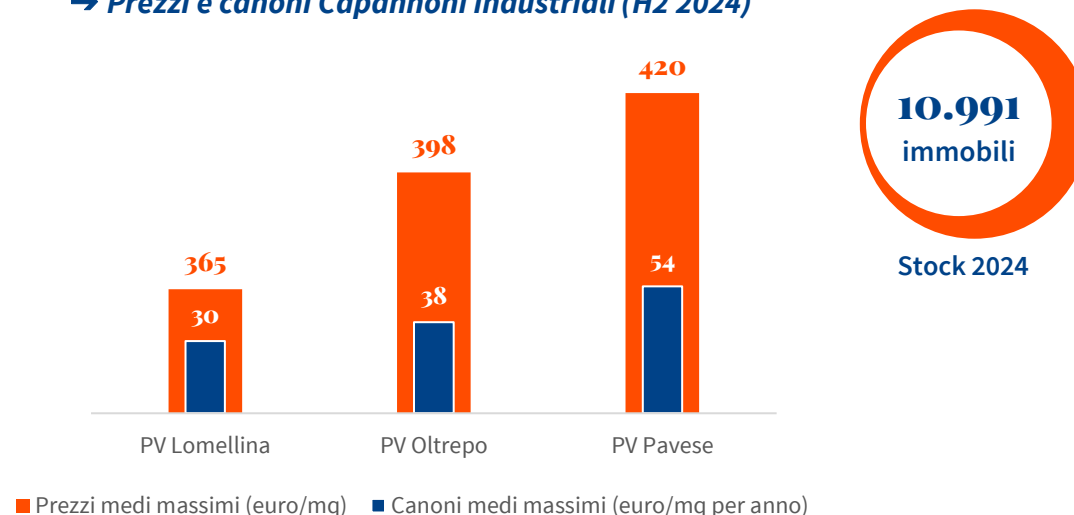
Come riferimento, i prezzi medi massimi dei capannoni negli altri territori si attestano su valori più elevati, pari a 734 €/mq Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo), 745 €/mq a Monza e Brianza, 518 €/mq in provincia di Lodi.

Per i canoni medi massimi la situazione è più omogenea, con valori annui pari a 51 €/mq/anno in Città metropolitana di Milano (escluso il Comune capoluogo), 49 €/mq/anno a Monza e Brianza, 37 €/mq/anno in provincia di Lodi.



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 (H2 2024)



Il mercato immobiliare

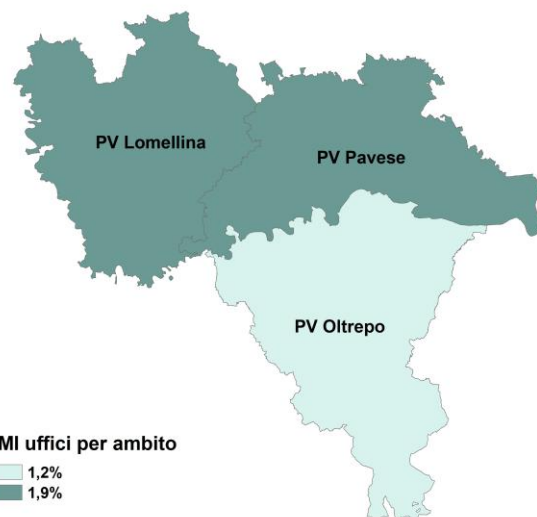
PROVINCIA DI PAVIA | UFFICI

- Nella **Provincia di Pavia**, nel 2024, sono state portate a termine 86 compravendite di uffici, in calo dell'8,6% annuo. Tuttavia, il livello raggiunto supera del 15% la media delle compravendite del quinquennio precedente (2019-2023) e del 37% il dato del 2019.
- Tra gli **ambiti territoriali**, l'ambito Pavese da solo ha rappresentato il 48% delle compravendite provinciali di uffici.
- Il **tasso medio di rotazione dello stock**, misurato dall'indice IMI, è pari al 1,7% medio provinciale con l'ambito Pavese che registra un 1,9%.
- Nel 2024 i **prezzi** sono sostanzialmente stabili su base annua, sebbene con intonazione al ribasso (-0,3%), con l'ambito Pavese che registra la flessione più significativa (-1,1%). I **canoni** crescono dell'1,1% in media nella provincia.

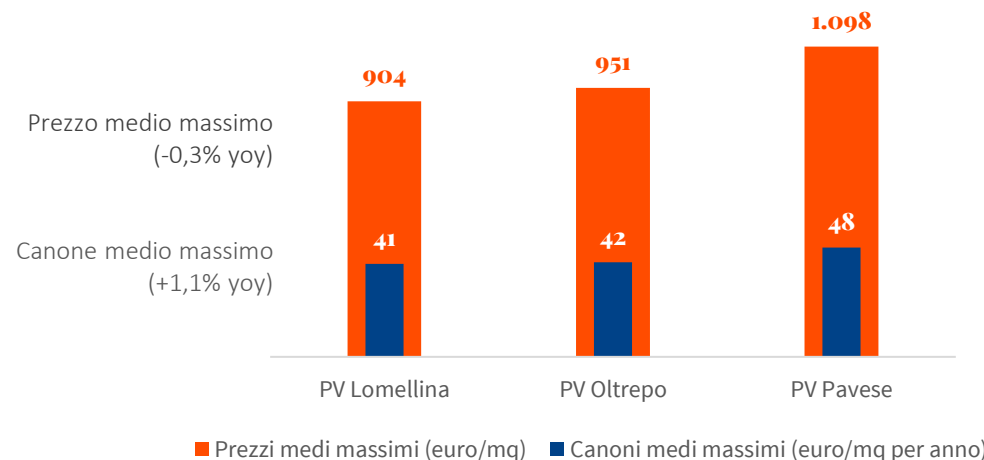
86
n. compravendite
2024
(-8,6% annuo)

Come riferimento, i prezzi medi massimi degli uffici negli altri territori si attestano su valori più elevati, pari a 1.493 €/mq Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo), 1.636 €/mq a Monza e Brianza, 1.162 €/mq a Lodi.

I canoni medi massimi si attestano su valori annui pari a 70 €/mq/anno in Città metropolitana di Milano (escluso il Comune capoluogo), 74 €/mq/anno a Monza e Brianza, 57 €/mq/anno a Lodi.



→ Prezzi e canoni Uffici (H2 2024)



5.155
immobili
Stock 2024

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 immobiliare

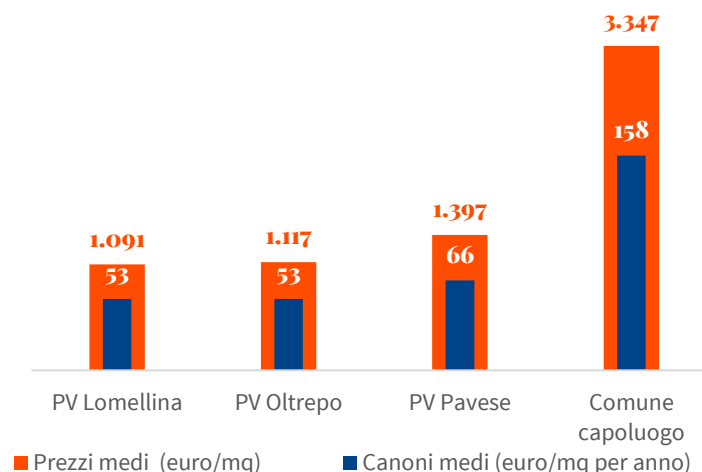
PROVINCIA DI PAVIA | RESIDENZIALE

- Nella **Provincia di Pavia**, nel 2024, il volume delle compravendite residenziali si è assestato su 8.515 transazioni, in crescita del 3,8%, in misura sostanzialmente omogenea nei tre ambiti.
- Allo stesso tempo, il volume dei nuovi mutui erogati nel 2024 è in crescita del 9,1% su base annua.
- L'ambito Pavese, che include il capoluogo, pesa circa il 46% sul totale del mercato.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** medio dello stock è pari al 2,6%, con l'ambito Pavese che si conferma il più dinamico.
- Nel 2024 le quotazioni mostrano un trend in crescita, con i **prezzi** medi poco più che stazionari (+0,2% annuo) e i **canoni** in aumento del 0,9% medio, con una crescita più accentuata del comune capoluogo (+1,4%).

8.515
n. compravendite
2024
(+3,8% annuo)

46.541
immobili
Stock 2024

→ *Prezzi e canoni Residenziali (H2 2024)*

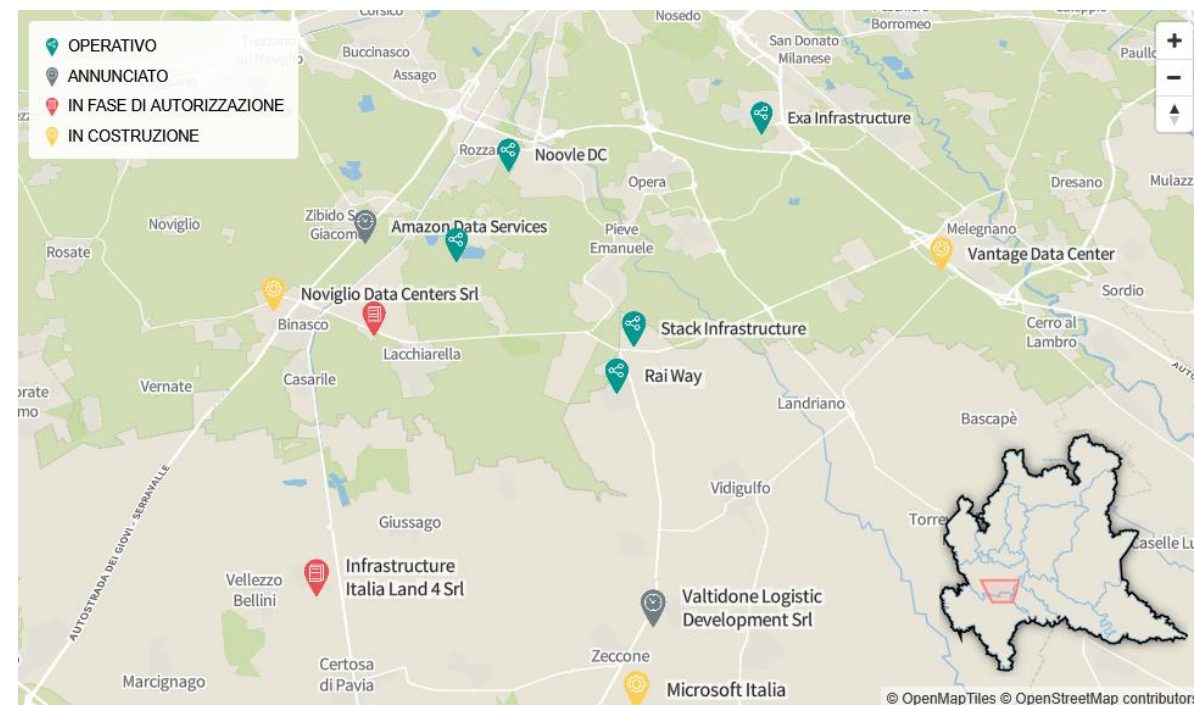


Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI PAVIA | FOCUS DATA CENTER: INQUADRAMENTO

I Data Center sono strutture fisiche dedicate all'elaborazione, memorizzazione e gestione di grandi volumi di dati.

- I data center presenti in Italia sono 159, distribuiti in 42 città, localizzati soprattutto nel nord Italia.
- L'**area Milanese allargata**, che include anche la **Provincia di Pavia**, contribuisce con quasi la metà (238 MW) della potenza energetica installata in Italia nei Data Center.
- Sebbene si tratti di quantitativi ancora distanti da Londra (1.065 MW) o Francoforte (867 MW), le città del "FLAPD" (Francoforte, Londra, Amsterdam, Parigi e Dublino) entro cui si è storicamente sviluppato lo scenario dei Data Center a livello europeo, sono in previsione sviluppi che porteranno l'area Milanese ad essere la quinta o sesta area metropolitana a livello europeo.
- L'area in maggiore sviluppo a livello nazionale è quella a **Sud di Milano** e della **Provincia di Pavia**, soprattutto per quanto riguarda i Data Center ad Alta Potenza (>10 MW), che necessitano l'allacciamento alle reti di alta tensione per il loro funzionamento.
- In provincia di Pavia, attualmente risultano operativi Data Centers a Siziano (Stack Emea e Raiway), Ferrera Erbognone (Eni Green Data Center), oltre a sviluppi in corso o in fase autorizzativa a Bornasco, Vellezzo Bellini.



Booklet Territorio

Appendice: Le vocazioni del territorio

Le caratteristiche del tessuto economico

INTRODUZIONE

È qui esaminato il sistema economico della Provincia di Pavia, in termini di struttura, ovvero la dimensione del tessuto produttivo e le sue vocazioni settoriali, e in termini di dinamicità, ovvero il flusso di entrata nel mercato di nuove iniziative imprenditoriali. L'analisi della **struttura** avviene principalmente attraverso due indicatori: il numero delle **unità locali** e il numero di **addetti**, tratti dall'Archivio statistico delle imprese attive (ASIA) di Istat e riferiti all'anno 2022 (ultimo disponibile). I numeri della filiera della scarpa sono frutto di una analisi ad hoc.

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

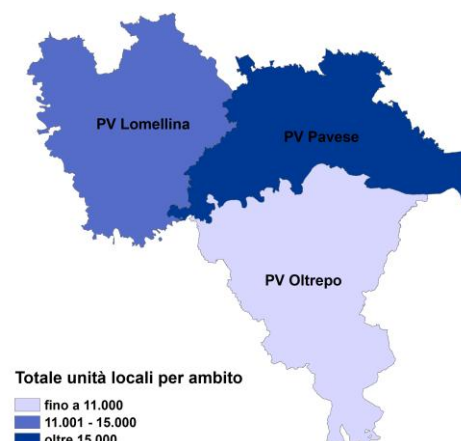
Il territorio di Pavia concentra più di **42,5 mila unità locali** che danno lavoro a **143 mila addetti** e che nel 2022 hanno prodotto **15,7 miliardi di euro di valore aggiunto**.

Sulla base di questi numeri, il tessuto produttivo provinciale rappresenta il **4,4% in termini di unità locali**, il **3,7% della Lombardia in termini di addetti** e il **3,4%** con riferimento al **valore aggiunto**.

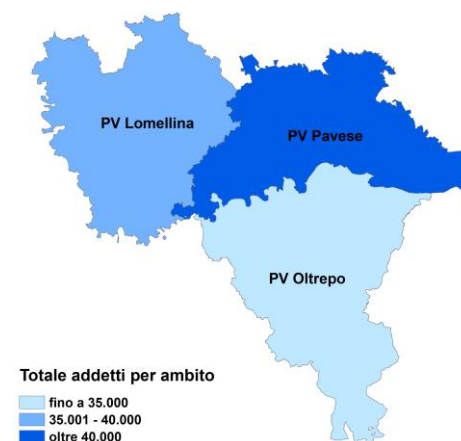
Il **manifatturiero** è composto da **3,5 mila unità locali** (8% del totale provinciale) e da **32 mila addetti** (22%). I **servizi alle imprese e l'hospitality** contano **17 mila unità locali** e quasi **50 mila addetti**, pari rispettivamente al 40% e 35% dei totali provinciali. Il **commercio**, con **8,5 mila unità locali** e **26,5 mila addetti**, pesa un quinto del totale economia territoriale.

Il **45%** delle attività della provincia sono concentrate nell'ambito territoriale **Pavese** (sia unità locali sia addetti), mentre il restante 55% si distribuisce in **Lomellina** (28%) e **Oltrepò** (27%).

Unità locali
(totali per ambito provinciale)



Addetti
(totali per ambito provinciale)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2022.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI



Alimentare

L'industria alimentare, forte di una storica caratterizzazione agricola, conta **376 unità locali** (11% del totale manifatturiero pavese) che occupano **4 mila addetti** (13%).

Gli addetti sono collocati per **più della metà** (54%) nell'**ambito del Pavese**, mentre i restanti si distribuiscono tra l'Oltrepò (24%) e la Lomellina (22%). Per quanto riguarda le unità locali, la quota più alta (37%) si registra nell'Oltrepò.



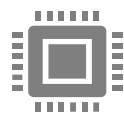
Chimica - Farmaceutica

Il territorio vanta un **ecosistema Life Science** diversificato e interconnesso di attori nella formazione, nella ricerca scientifica, nell'industria, nell'innovazione e nei servizi alla persona. Nell'industria emergono eccellenze nella **chimica** e nella **farmaceutica**, che insieme contano **81 unità locali** che occupano oltre **3 mila addetti** (9% del totale manifatturiero locale).



Filiera delle scarpe

La filiera della scarpa si concentra nel **distretto di Vigevano e della Lomellina**, con **151 imprese di capitale** che danno lavoro a circa **3 mila dipendenti**. Al suo interno ci sono specificità e sinergie settoriali: si parte a monte con le imprese che operano nei materiali e nei componenti per le scarpe e nella produzione di macchinari a supporto del mercato calzaturiero, si prosegue a valle alla vera e propria fabbricazione di calzature; completano la filiera il commercio e i servizi di ricerca e di riparazione.



Microelettronica

Il Distretto della microelettronica di Pavia è un esempio vincente di sinergia tra università, imprese del settore e istituzioni. Il territorio, a giugno 2025, ospita 20 importanti imprese che compongono il Distretto, e la sede italiana della Fondazione Chips-IT, il centro nazionale per il design di circuiti integrati a semiconduttori.



Gomma-plastica

La gomma-plastica, con al suo interno il segmento del packaging, rappresenta **254 unità locali** per circa **3 mila addetti**, incidendo sul manifatturiero provinciale per il 10% in termini di forza lavoro.



Energia

In provincia sono localizzate rilevanti imprese appartenenti alla filiera dell'energia, in particolare **oil&gas**. Si contano **606 addetti** (26% del totale a livello lombardo), **concentrati nel Pavese** a Sannazzaro de' Burgondi.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI



Meccanica

La meccanica rappresenta **364 unità locali** (10% del manifatturiero pavese) e **6,8 mila addetti** (21%). In termini di **unità locali spicca la Lomellina**, che ne concentra la metà, mentre gli addetti sono più equamente distribuiti nei tre ambiti territoriali.



Logistica

Il settore logistico, che comprende le attività di trasporto e di noleggio, conta **3,3 mila unità locali** e **21,7 mila addetti**. Più della metà degli **addetti** e delle **unità locali** si concentrano nell'ambito Pavese, in particolare il Comune di **Pavia** è quello con il numero assoluto più elevato in entrambe le dimensioni.



Alloggio e ristorazione

Il settore hospitality, che comprende le attività di alloggio e ristorazione, vede attive sul territorio **2,6 mila unità locali** che danno lavoro a quasi **9,7 mila addetti**. Il 46% degli addetti trova occupazione nell'ambito **Pavese**, il 30% nell'**Oltrepò** e il 24% in Lomellina.



Metallurgia

La metallurgia conta **890 unità locali** che impiegano **5,8 mila addetti**, pari rispettivamente al 25% e al 18% del totale manifatturiero provinciale. Sia gli addetti sia le unità locali sono distribuiti in tutti i territori senza che vi sia una concentrazione maggioritaria in un determinato ambito.



Attività professionali, scientifiche e tecniche

Le attività professionali, scientifiche e tecniche con **7,1 mila unità locali** occupano **10,7 mila addetti**. La metà delle imprese e degli addetti si rileva nell'ambito Pavese, con fulcro nel Comune di **Pavia** che **accentra un terzo di tutti i lavoratori** del settore.

Le caratteristiche del tessuto economico

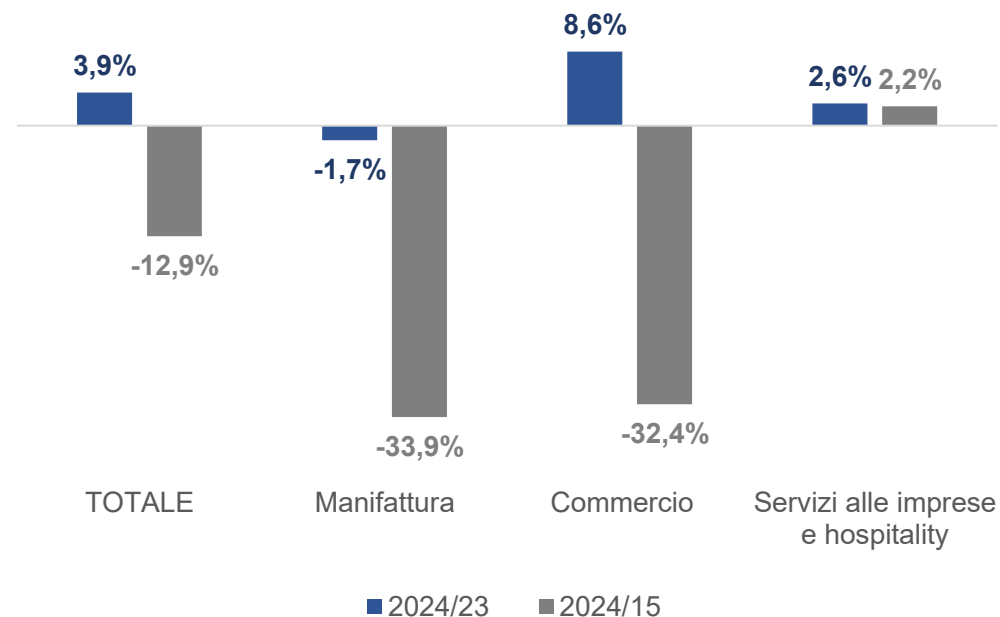
LA DINAMICITÀ DEL TESSUTO PRODUTTIVO

Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano ora le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere. **Nel 2024 le nuove imprese nella Provincia di Pavia sono 2.560, in aumento rispetto all'anno precedente (+3,9%)** per effetto dell'aumento del **commercio (+8,6%, ossia +30 imprese)**. Crescono anche le aperture nei **servizi alle imprese e hospitality (+2,6%, +15 unità)**, mentre si contrae leggermente il numero di nuove imprese nella **manifattura (-1,7%, -2 unità)**.

In particolare, si registrano 378 nuove imprese commerciali su base annua, 144 attività professionali, scientifiche e tecniche, 140 unità logistiche e 125 nei servizi di alloggio e ristorazione.

Nel trend di lungo periodo, manifattura (-33,9%, ossia -60 imprese) e commercio (-32,4%, ossia -181 imprese) evidenziano riduzioni nel 2024 rispetto al 2015, a fronte di un incremento della natalità del +2,2% nei servizi alle imprese (+13 imprese).

Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese
(var. % 2024 rispetto al 2023 e al 2015)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it

