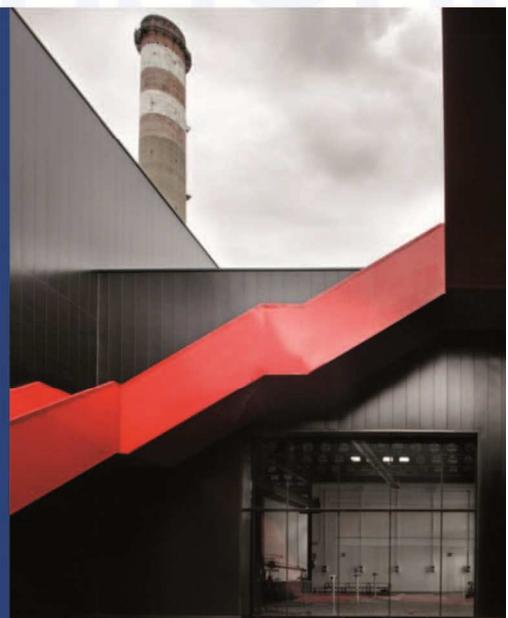


property project
imprese investimenti
competitività mercato immobiliare
uffici localizzazione
mercato capannoni

Immobili d'Impresa

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

Orientamento ai prezzi degli immobili non residenziali
N°4 - Dossier Zona Ovest della provincia di Milano



uffici property
investimenti imprese
competitività facility
project valorizzazione capannoni
mercato immobiliare real estate

Zona Ovest



ASSOLOMBARDA



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

La redazione dei Dossier sul mercato degli immobili d'impresa è coordinata da:

Margherita Corsi e Matteo Pedretti *per OSMI BORSA IMMOBILIARE;*

Emanuela Curtoni e Maria Grazia De Maglie *per ASSOLOMBARDA.*

Collaborano alla redazione:

Andrea Agresti e Valeria Lupatini *per ASSOLOMBARDA;*

Agnese Cirinnà e Elena Molygoni *per NOMISMA.*

Si ringraziano per la cortese collaborazione e il supporto metodologico:

Guido Giannetta *per Beni Stabili;* Alberto Lunghini *per Reddy's Group;* Livia Piperno *per Prelios;* Federico Faravelli *per Prelios,* Simone Roberti *per BNP Paribas.*

Sommario

1. INTRODUZIONE	3
2. EXECUTIVE SUMMARY	4
3. RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA.....	9
4. GUIDA ALLA LETTURA	10
5. QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE DELLA ZONA OVEST DELLA PROVINCIA DI MILANO	14
5.1. La struttura produttiva	14
5.2. Gli strumenti urbanistici.....	24
5.3. Il consumo di suolo per attività produttive e previsioni	25
5.4. I progetti infrastrutturali	33
6. IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI NELLA ZONA OVEST DELLA PROVINCIA DI MILANO - I SEMESTRE 2012.....	36
6.1. Dimensione del mercato e tendenze	37
6.2. Uffici: dotazione di immobili terziari e mercato	39
6.2.1 I valori di compravendita degli uffici nelle zone centrali dei comuni.....	43
6.2.2 I valori di compravendita degli uffici nelle zone periferiche dei comuni	47
6.3 Capannoni/opifici: dotazione di immobili e mercato	52
6.3.1 I valori di compravendita dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni.....	56
6.3.2 I valori di compravendita dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni	61
7. PREVISIONI DEI PREZZI DI UFFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI NEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI MILANO	65
8. CONNOTAZIONE DEI TERRITORI	67
9. GLOSSARIO.....	72

1. INTRODUZIONE

Siamo giunti ad un anno dalla pubblicazione del primo dossier dedicato al comune di Milano; ad esso sono seguiti gli approfondimenti sulle Zone Nord e Sud.

Il percorso di questo anno di lavoro ha portato a successivi miglioramenti e a progressive implementazioni delle analisi sui territori provinciali. In particolare, grazie al prezioso contributo di Nomisma da questo quarto dossier, dedicato alla Zona Ovest della Provincia di Milano, le analisi sono state arricchite di nuove informazioni relative a: consumo del suolo per le attività produttive, dimensione del mercato e prospettive future, dimensione degli immobili, numero di compravendite e dinamicità del mercato.

Con questa collana, Assolombarda Sportello Immobili d'Impresa e OSMI Borsa Immobiliare vogliono perseguire molteplici obiettivi: rendere più trasparente questo segmento del mercato immobiliare, mettendone in evidenza elementi critici e peculiarità; offrire alle imprese un punto di riferimento che costituisca un primo orientamento nelle decisioni delle strategie aziendali che riguardano gli investimenti o le valorizzazioni immobiliari; rendere disponibile un nuovo strumento per gli operatori della filiera immobiliare e per le pubbliche amministrazioni che devono decidere come orientare la trasformazione del territorio.

Ciascun numero della collana fornisce un approfondimento sui valori immobiliari di compravendita per il segmento del mercato degli immobili d'impresa contenuti nella rilevazione prezzi degli immobili che OSMI Borsa Immobiliare pubblica semestralmente. Tale approfondimento è condotto per tipologie e per ambiti territoriali (Milano, Zona Nord, Zona Sud, Zona Est, Zona Ovest), suddivisioni riferite alle competenze territoriali di Assolombarda e della Camera di Commercio di Milano.

Milano, 23 novembre 2012

2. EXECUTIVE SUMMARY

IMPRESE DELLA ZONA OVEST E HABITAT TERRITORIALE

✓ *Concentrazione di aziende e occupati più bassa della media provinciale per la compresenza della vocazione manifatturiera con quella agricola. Fanno eccezione il Corsichese, seguito a distanza dal Rhodense, dove la concentrazione di attività produttive è particolarmente elevata anche rispetto alla media provinciale.*

La Zona Ovest è l'area più vasta della Provincia di Milano dove coesistono ambiti territoriali con strutture economiche e produttive differenti ed eterogenee fra loro (Abbiatense, Alto Milanese, Corsichese, Magentino e Rhodense).

La Zona è in gran parte connotata anche dalla presenza dei due parchi regionali, il Parco Agricolo Sud Milano e il Parco del Ticino che ne vincolano lo sviluppo demografico e produttivo, per cui la vocazione manifatturiera convive e si integra con la tradizione agricola.

Se complessivamente nella Zona Ovest la concentrazione di aziende e occupati è più bassa rispetto alla media provinciale, dall'analisi dei singoli ambiti territoriali emergono differenti specificità territoriali. Nel Corsichese, infatti, la presenza delle attività produttive è particolarmente alta (anche in termini di saturazione di occupazione del suolo per le attività produttive) ed è superiore a quella dell'intera Provincia; all'opposto, nei comuni dell'Abbiatense la densità di attività produttive è molto bassa, a fronte di una più consolidata presenza di attività agricole.

✓ *Dotazione infrastrutturale adeguata (soprattutto in relazione alla logistica delle merci) e vicinanza ai servizi reperibili a Milano fanno la differenza nella localizzazione delle imprese. Ma a parità di infrastrutture, è il costo delle aree il criterio emergente per la scelta localizzativa, in particolare delle aziende manifatturiere.*

Le differenze nello sviluppo economico e sociale dei diversi ambiti territoriali sono principalmente dovuti alla collocazione geografica in cui si inseriscono e alla dotazione infrastrutturale. Infatti, nel Corsichese grazie alla vicinanza a Milano e alla possibilità di usufruire dei servizi e delle infrastrutture che caratterizzano il Capoluogo, il territorio si presenta più attraente nella scelta di nuovi insediamenti produttivi. Di contro, la distanza dalla città, le difficoltà di mobilità e il contesto più prettamente agricolo sono elementi, che, come nel caso dell'Abbiatense, pongono il territorio in una posizione di sfavore nelle strategie per lo sviluppo di attività economiche. Fa eccezione l'Alto Milanese, ambito in crescita nelle scelte localizzative delle imprese grazie al rafforzamento della dotazione infrastrutturale (viaria, ferroviaria, aeroportuale), alla disponibilità di immobili, alla possibilità di espansione (il consumo del suolo a fini produttivi è ancora basso) e ai prezzi più competitivi rispetto a quelli dei comuni limitrofi al Capoluogo e più simili a quelli piemontesi.

La stessa tendenza emerge anche dall'analisi della Geografia del consumo di suolo: l'utilizzazione del suolo a fini industriali all'interno dei singoli ambiti territoriali è maggiore nel Rhodense e nel Corsichese, facendo emergere l'importanza del tema della riqualificazione delle aree produttive esistenti; mentre le prospettive di crescita riguardano principalmente le aree a minore densità come l'Alto Milanese.

✓ *Dalla dinamica delle attività produttive emerge complessivamente un territorio vitale e in evoluzione, in linea, però, con i grandi cambiamenti strutturali imposti dalla recente situazione economica globale.*

Nel quinquennio 2005-2009 sono complessivamente cresciute le imprese e, anche se con intensità minore, l'occupazione. La variazione del numero delle unità locali e degli addetti nei comuni non sempre ha seguito lo stesso andamento. In alcuni, ad una crescita delle imprese è corrisposta una diminuzione dell'occupazione, mentre in altri parallelamente ad una contrazione del numero delle aziende si è osservato un aumento degli occupati.

Le trasformazioni produttive hanno interessato i singoli ambiti territoriali con intensità diversa: nel Corsichese e nell'Alto Milanese sono cresciute le unità locali e l'occupazione, mentre nel Magentino, nel Rhodense e nell'Abbiatense sono aumentate le imprese, ma è diminuita la forza lavoro (espansione *labour saving*). I settori delle costruzioni e del commercio hanno contribuito maggiormente alla crescita sia delle unità locali che degli addetti, mentre l'industria e in parte i servizi hanno mostrato una generale contrazione.

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA NELLA ZONA OVEST – I SEMESTRE 2012

✓ *Persiste una forte debolezza della domanda in diminuzione, mentre aumentano le quantità offerte. In leggero aumento la domanda nel Corsichese per il comparto degli uffici; tiene quella dei capannoni nell'Alto Milanese e nel Rhodense.*

Il mercato immobiliare della Zona Ovest presenta una forte debolezza della domanda che coinvolge tutti i settori, ma in modo più problematico il comparto degli immobili d'impresa. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, associate alle notevoli difficoltà di accesso al credito per le imprese, hanno indotto un'autoselezione della domanda immobiliare e il differimento di gran parte delle iniziative di investimento.

I livelli di attività, che già nel 2011 avevano raggiunto i valori minimi degli ultimi sei anni, rimangono deboli anche nel 2012.

Per molti comuni della Zona la situazione del mercato è aggravata dal deficit infrastrutturale, dovuto alla carenza di collegamenti autostradali efficienti e alla mancanza della rete metropolitana o di un

servizio ferroviario adeguato. Si deve però tenere anche in considerazione che la Zona Ovest sconta la vicinanza agli insediamenti produttivi piemontesi, dove il mercato immobiliare è meno caro di quello lombardo e vi è un'ampia offerta.

Il comparto degli uffici, nel primo semestre dell'anno, ha evidenziato una domanda in contrazione, ma un aumento delle quantità offerte.

Complessivamente, la Zona presenta un mercato piuttosto ridotto in termini quantitativi e caratterizzato da uffici prevalentemente di piccole dimensioni.

La presenza di un'ingente quantità di immobili liberi a Milano e nel suo immediato hinterland, spesso di buona qualità, fa sì che le aziende più strutturate ritengano conveniente insediarsi nel Capoluogo anziché spostarsi nei comuni di provincia, più faticosamente raggiungibili e connotati da uno stock immobiliare spesso datato e con uno scarso stato manutentivo.

Nel 2011 il volume di compravendite di unità immobiliari (NTN¹) a destinazione ufficio² nella Zona Ovest è stato pari a 168 transazioni, quantità in flessione del 16% rispetto al 2010. La diminuzione delle compravendite ha coinvolto tutti i comuni del territorio ad eccezione di quelli del Corsichese, dove il saldo complessivo delle compravendite ha mostrato un incremento, seppur modesto in valore assoluto, del numero di transazioni effettuate (+23%).

Nel 2011 è diminuito anche l'indicatore che misura l'intensità del mercato degli uffici - IMI³ - (-1,3% rispetto al 2010). Entrambi gli indicatori continuano a mostrare una flessione generale che si protrae dal 2006-2007.

Anche la situazione del *comparto dei capannoni* mostra notevoli criticità. Il settore evidenzia una progressiva flessione del turnover, che dovrebbe attestarsi alla fine di quest'anno in prossimità dei valori minimi. Anche per questo mercato, il deterioramento deve essere ricondotto, da un lato, alla flessione non ancora esaurita delle quantità compravendute, dall'altro, al progressivo aumento dello stock esistente.

Nel 2011 il volume delle compravendite (NTN) dei capannoni⁴ è stato pari a 325 transazioni che rappresentano circa il 3% dello stock immobiliare presente sul territorio. Rispetto al 2010 la diminuzione delle compravendite dei capannoni è stata piuttosto contenuta (-2%), ma il ridimensionamento è iniziato nel 2006 e in cinque anni ha accumulato una flessione del 40%.

¹ Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. E' un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

² Sono stati considerati gli immobili censiti nella categoria A/10.

³ Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

⁴ Sono stati considerati gli immobili censiti nelle categorie D/1 e D/7.

L'andamento delle compravendite presenta differenti peculiarità nei diversi ambiti territoriali mostrando una maggiore tenuta nei comuni dell'Alto Milanese e del Rhodense.

✓ *Contenuta la contrazione dei valori immobiliari per gli uffici, in linea con la quotazione media provinciale. Prezzi più elevati per gli uffici del Corsichese, seguiti da quelli del Rhodense e dell'Alto Milanese.*

La difficile congiuntura che il nostro Paese, e questo mercato, sta attraversando da qualche anno è riflessa anche nei valori immobiliari che evidenziano continue contrazioni dal 2007 ad oggi.

Nel dettaglio, nel primo semestre 2012 i prezzi degli uffici in zone centrali e periferiche confrontati con lo scorso anno sono diminuiti rispettivamente dell'1,8% e del 3,1%. Rispetto al picco massimo toccato nel secondo semestre del 2007, la flessione cumulata raggiunge il 5% per gli uffici in zone centrali e il 6,1% per quelli in periferia.

Nel I semestre 2012 il valore di mercato medio degli uffici nelle aree centrali dei comuni della Zona Ovest è 1.565 €/mq, perfettamente in linea con la quotazione provinciale media (1.566 €/mq).

L'analisi dei cinque ambiti territoriali di cui si compone la Zona evidenzia che i prezzi più alti degli uffici con localizzazione centrale sono stati rilevati nei comuni del Corsichese (1.875 €/mq), seguiti da quelli del Rhodense (1.661 €/mq).

Il prezzo medio degli uffici localizzati nelle aree periferiche è pari a 1.324 €/mq; anche in questo caso in linea con la quotazione provinciale media (1.314 €/mq).

I prezzi medi più elevati degli uffici con localizzazione periferica si trovano nei comuni del Corsichese (1.590 €/mq) e in quelli del Rhodense (1.353 €/mq); nell'Alto Milanese (1.319 €/mq) tali prezzi sono allineati alla quotazione media della Zona Ovest.

✓ *Discesa costante dei prezzi dei capannoni/opifici dal II semestre 2007 in tutti gli ambiti della zona Ovest. Valori inferiori alla media provinciale tranne che nel Corsichese, nel Rhodense e nel Magentino.*

Anche i prezzi dei capannoni/opifici, sia nuovi che vecchi, mostrano nei primi sei mesi dell'anno una progressiva discesa iniziata tra il secondo semestre del 2007 e il primo semestre del 2008.

Nel primo semestre 2012, i prezzi dei capannoni/opifici nuovi sono diminuiti del 3,3% rispetto allo scorso anno e del 5% rispetto al picco del secondo semestre 2007; i prezzi dei capannoni/opifici vecchi sono scesi del 5,3% rispetto ad un anno fa e del 12,2% rispetto al valore massimo del primo semestre del 2008.

Il prezzo medio di un capannone/opificio nuovo ubicato nei comuni della Zona Ovest è di 845 €/mq, inferiore al prezzo medio provinciale del 2,7%.

Nella Zona Ovest i valori più elevati dei capannoni/opifici nuovi sono stati osservati nel Corsichese (992 €/mq) e nel Rhodense (961 €/mq); nel Magentino (843 €/mq) sono allineati alla media della zona.

Il prezzo medio di un capannone/opificio vecchio è pari a 563 €/mq, inferiore al valore provinciale medio del 9,9%.

Gli ambiti territoriali della Zona caratterizzati da prezzi più alti sono il Corsichese (683 €/mq) e il Rhodense (647 €/mq); il Magentino (570 €/mq) è allineato al prezzo medio di zona.

In sintesi, dalla congiuntura immobiliare della Zona Ovest emerge un mercato con prezzi in flessione nel 2011 e nel primo semestre 2012; la discesa dei prezzi è risultata di intensità maggiore rispetto alla media dei mercati dell'intera provincia.

✓ *Previsione di ulteriore diminuzione dei prezzi fino al 2015 per tutte le tipologie di immobili d'impresa sull'intera area milanese.*

Le previsioni del mercato immobiliare in Provincia di Milano (escluso il Capoluogo), segnalano un ulteriore progressivo calo dei prezzi, che si conferma nel 2012, aumenta di intensità nel 2013, per poi migliorare pur mantenendosi in territorio negativo fino al 2015. Secondo le nostre stime il 2012 dovrebbe chiudersi con una contrazione dei prezzi del 3% per gli uffici e del 3,4% per i capannoni industriali.

Provincia di Milano – Previsioni dei prezzi medi di uffici e capannoni industriali⁵ (variazioni % annuali)

	2012	2013	2014	2015
Prezzo medio di uffici – Resto della Provincia di Milano	-3,0	-3,7	-3,1	-1,7
Prezzo medio di capannoni industriali - Provincia di Milano	-3,4	-5,5	-5,4	-3,8

Fonte: Nomisma

⁵ Nella tabella le previsioni dei prezzi degli uffici si riferiscono alla provincia di Milano escluso il capoluogo, mentre quelli dei capannoni industriali riguardano l'intera provincia. Dato che la maggior parte delle transazioni di capannoni industriali avvengono fuori dal comune di Milano, le previsioni relative a questi prezzi possono essere considerate, con buona approssimazione, riferibili ai valori provinciali escluso Milano.

3. RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA

Le analisi afferenti i prezzi degli immobili d'impresa presentate in questo documento sono realizzate attraverso elaborazioni effettuate su dati estratti dalla pubblicazione semestrale *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia* (che a partire dal 2008 è stata affiancata dalla *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza*) realizzata da OSMI Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza (Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza e Brianza dal 1945).

I dati pubblicati vengono rilevati sul territorio (70 zone di rilevazione nel comune di Milano e 115 comuni⁶ della Provincia di Milano) da oltre 130 agenti immobiliari che, tramite la loro opera e quella dei loro collaboratori (circa 500 persone), formano la rete dei rilevatori F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza. I valori così raccolti vengono sottoposti al vaglio del Comitato Prezzi Immobili, assemblea pubblica istituita dalla Camera di Commercio di Milano, costituito da delegati di istituzioni, ordini professionali, associazioni di categoria e collegi della filiera immobiliare, portatori di intenti e obiettivi diversi, al fine di evitare il prevalere di interessi particolaristici nella definizione dei valori immobiliari. Al termine dei lavori del Comitato Prezzi Immobili i valori di mercato vengono pubblicati dalla Camera di Commercio di Milano, per mezzo della sua azienda speciale OSMI Borsa Immobiliare.

Con il n°32, relativo al II semestre 2007, la *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia*, in seguito alla valutazione della documentazione ed alla verifica del servizio offerto, ha ottenuto la "certificazione di servizio" rilasciata dall'ente Dasa-Raegister S.p.A.. L'ente certificatore ha verificato che il processo di rilevazione, di elaborazione e di redazione si svolge secondo una precisa prassi pianificata collegialmente da OSMI Borsa Immobiliare e F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza e che presenta opportuni momenti di controllo. In questo modo vengono attestate al pubblico degli utilizzatori la correttezza e la replicabilità dell'intero processo che porta alla pubblicazione dei prezzi, sottolineandone la coerenza e l'equilibrio tra le diverse esigenze e tra i diversi interessi che racchiude.

⁶ Sono esclusi dalla rilevazione 18 tra i più piccoli comuni della Provincia di Milano.

4. GUIDA ALLA LETTURA

La presente analisi riporta i valori di mercato degli immobili d'impresa rilevati nei comuni della Zona Ovest della Provincia di Milano. **I dati presentati sono estratti dalla *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n°41*, riferita al I semestre 2012.**

Nella identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime o minime. Pertanto, i prezzi - espressi in euro/mq e riferiti alle superfici commerciali⁷ - hanno carattere indicativo; ***possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.*** Si sottolinea come la determinazione del prezzo di alienazione e locazione del prodotto immobiliare, per la peculiarità di ogni singola unità, abbisogna dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali di operatori del settore.

I valori di mercato riportati nel presente documento intendono costituire un ausilio informativo per i privati e un supporto indicativo per gli operatori.

Di seguito sono indicate le tipologie immobiliari oggetto di analisi, meglio dettagliate a p. 75.

Destinazione d'uso	Categoria catastale
Uffici	A/10
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	D/1-D/7
Capannoni/opifici vecchi	D/1-D/7

Nell'indicazione dei **prezzi di compravendita** si è proceduto alla suddivisione della Provincia di Milano nelle 4 macrozone individuate dalla zonizzazione effettuata da Assolombarda. Il presente documento analizza le dinamiche che interessano il comparto degli immobili non residenziali nella Zona Ovest. All'interno di ogni comune è stata identificata una zona di "centro" e una zona di "periferia". Nello specifico per i comuni della Provincia di Milano, nella suddivisione "centro" e "periferia" ci si è riferiti a "centro", normalmente coincidente con il "centro storico" del comune e/o a zone che, seppur diverse dal "centro storico", sono di particolare pregio per recente o qualificata realizzazione, e a "periferia" per tutte le rimanenti zone. Per gli uffici sono riportate le quotazioni rilevate sia nelle zone centrali che periferiche dei comuni, mentre per i capannoni unicamente quelle rilevate nelle zone periferiche, in ragione dell'assenza di questa tipologia edilizia in gran parte delle zone centrali dei comuni della Provincia di Milano.

⁷ In funzione della specifica tipologia immobiliare sono individuabili diverse modalità per la determinazione della superficie commerciale.

Le analisi sulla struttura delle attività produttive e del mercato immobiliare saranno di volta in volta presentate nei dossier con differenti modalità a seconda della disponibilità di aggiornamenti. In futuro, le informazioni strutturali non aggiornabili con una periodicità ravvicinata verranno rese disponibili in tabelle in una appendice statistica.

Mappa 1 – Suddivisione della Provincia di Milano nelle macroaree individuate dalla zonizzazione di Assolombarda



Fonte: Assolombarda

LEGENDA

Le macroaree in cui è suddivisa la Provincia sono⁸:

- Zona Nord, indicata con colorazione azzurra;
- Zona Est, indicata con colorazione verde;
- Zona Sud, indicata con colorazione blu;
- Zona Ovest, indicata con colorazione gialla.

⁸ A questi si aggiunge la Zona Monza e Brianza che corrisponde all'omonima provincia di recente istituzione.

La Zona Ovest, costituita da 65 comuni, è un territorio assai eterogeneo, all'interno del quale coesistono tessuti economico-produttivi e mercati immobiliari profondamente dissimili tra loro. Per questo motivo si è proceduto a suddividere la Zona in 5 ambiti territoriali, aggregazioni costituite da comuni relativamente omogenei sotto il profilo dei tessuti economico-produttivi e dei mercati immobiliari.

Mappa 2 – Suddivisione della Zona Ovest in ambiti territoriali



Fonte: Assolombarda

Sono state così identificate le seguenti aggregazioni territoriali⁹:

- 1) **ABBIATENSE**, che comprende: Abbiategrasso, Albairate, Besate (*), Bubbiano (*), Calvignasco (*), Cisliano, Gaggiano, Gudo Visconti (*), Morimondo (*), Motta Visconti (*), Ozzero (*), Rosate, Vermezzo, Zelo Surrigone.

⁹ I comuni contrassegnati(*) sono esclusi dalla rilevazione dei prezzi degli immobili.

- 2) **ALTO MILANESE**, che comprende: Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nerviano, Nosate, Parabiago, Rescaldina, Robecchetto con Induno, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Turbigo, Vanzaghella, Villa Cortese (*).
- 3) **CORSICHESE**, che comprende: Assago, Buccinasco, Cesano Boscone, Corsico, Cusago, Trezzano sul Naviglio.
- 4) **MAGENTINO**, che comprende: Arluno, Bareggio, Bernate Ticino (*), Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano (*), Corbetta, Cuggiono, Inveruno, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Osson, Robecco sul Naviglio (*), Santo Stefano Ticino, Sedriano, Vittuone.
- 5) **RHODENSE**, che comprende: Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago.

5. QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE DELLA ZONA OVEST DELLA PROVINCIA DI MILANO

5.1. La struttura produttiva

La Zona Ovest, con i suoi 65 comuni, è la più grande area della Provincia di Milano presa in esame nei dossier: si estende su una superficie di oltre 698 Km², (poco meno della metà dell'intera area provinciale) e confina con il Comune di Milano, la Zona Sud della Provincia, la Zona Nord e le Provincie di Pavia, Novara, Varese e Como.

Su gran parte del territorio, la vocazione manifatturiera è integrata con la tradizione agricola, ancora ben presente all'interno dei due parchi regionali, il Parco Agricolo Sud Milano e il Parco del Ticino, che connotano la Zona, e vincolano lo sviluppo demografico e produttivo manifatturiero e terziario.

Grazie alla sua estensione geografica, nella Zona coesistono aree con strutture economiche e produttive differenti ed eterogenee fra loro. Nelle nostre analisi sono stati utilizzati 5 ambiti territoriali definiti nella "Guida alla lettura": Abbiatense, Alto Milanese, Corsichese, Magentino e Rhodense.

Rispetto alla media provinciale, nella Zona Ovest la concentrazione di aziende e di occupati è più bassa: per ogni chilometro quadrato operano in media 100 imprese e 439 addetti, rispetto alle 207 e ai 918 della Provincia di Milano – Tavola 2.

Fotografie differenti si ottengono dall'analisi dei singoli ambiti territoriali dalla quale emerge che nei comuni intorno a Corsico (Corsichese) la presenza delle attività produttive è particolarmente alta ed è superiore a quella dell'intera Provincia: la densità per Km² di unità locali e di addetti supera rispettivamente le 245 e le 1.413 unità; all'opposto nei comuni dell'Abbiatense la densità di attività produttive è molto bassa, più della media della Zona e dell'intera Provincia (38 unità locali e 101 addetti per Km²).

La vocazione agricola del territorio è rappresentata dalla presenza di 1.190 aziende agricole che occupano una superficie di 33.853 ettari, vale a dire il 42,4% della superficie territoriale della zona Ovest. Le aziende agricole rappresentano, inoltre, il 2,2% della struttura produttiva dell'intero ambito.

Tavola 1 - Struttura produttiva del settore agricolo, anno 2010

Aggregazione territoriale	Numero di aziende agricole	Superficie agricola utilizzata (Ha)	Superficie agricola totale (Ha)	% di superficie agricola utilizzata su superficie territoriale	% di aziende agricole sul totale unità locali
Abbiatense	325	13.282	15.639	65,3%	8,4%
Alto Milanese	285	5.058	5.661	30,1%	1,7%
Corsichese	46	1.917	2.092	37,0%	0,5%
Magentino	427	7.540	8.335	41,9%	4,7%
Rhodense	107	1.949	2.126	23,1%	0,7%
Totale	1.190	29.747	33.853	42,4%	2,2%

Fonte: Nomisma su dati Istat, Censimento Agricoltura, anno 2010

A parte questi pochi dati di dimensionamento del settore primario, di seguito si descrive il sistema produttivo riconducibile all'industria, in senso lato, e ai servizi.

Come abbiamo più volte scritto nei precedenti dossier, la collocazione geografica è uno dei fattori determinanti per lo sviluppo economico e sociale del territorio: la vicinanza a Milano, come nel caso dei comuni del Corsichese, la possibilità di fruire con facilità dei centri di ricerca e sviluppo, di una offerta scolastica eccellente, delle università e dei servizi offerti dal Capoluogo rende il territorio più attraente nella scelta di nuovi insediamenti produttivi. Di contro, la distanza dalla città, le difficoltà di mobilità soprattutto per le merci, e il contesto più prettamente agricolo sono elementi che, come nel caso dell'Abbiatense, pongono il territorio in una posizione di sfavore nelle strategie per lo sviluppo di attività economiche.

Tavola 2 – Popolazione e densità produttive della Zona Ovest

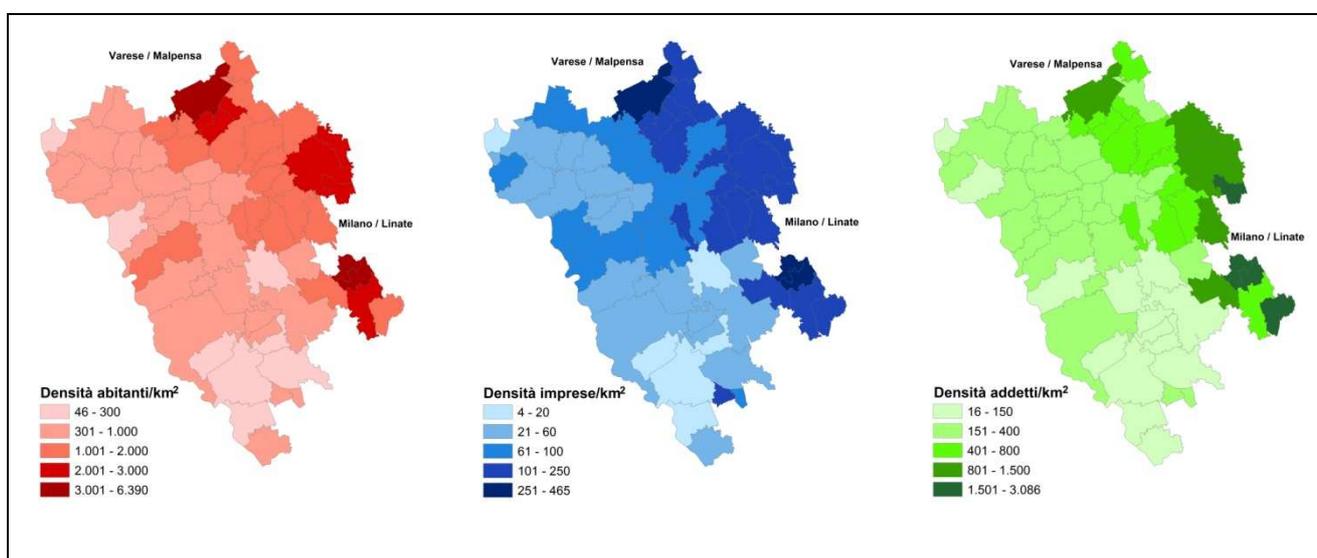
Ambito territoriale	Superficie (km ²)	Popolazione Residente	Densità popolazione/km ²	Densità imprese/km ²	Densità addetti/km ²
Zona Ovest	698,21	747.497	1.250,5	100,0	439,0
Provincia Milano	1.578,90	3.156.694	1.999,3	207,1	918,3
Abbiatense	203,45	77.960	400,7	38,1	101,0
Alto Milanese	176,37	235.281	1.384,3	102,7	375,2
Corsichese	51,78	116.444	2.957,6	245,6	1.413,5
Magentino	179,79	147.448	841,7	64,9	251,6
Rhodense	86,82	170.364	1.924,3	159,7	803,6

Fonte: Istat, popolazione 2010, imprese e addetti 2009

Le mappe che seguono evidenziano, infatti, chiaramente la rilevante concentrazione della popolazione e delle attività economiche nei comuni confinanti con il Capoluogo e in quelli dell'Alto Milanese (adiacente alla Provincia di Varese e vicino all'aeroporto di Malpensa).

Dalla mappa relativa alla densità delle imprese si osserva, inoltre, il radicamento di un consistente tessuto imprenditoriale anche nei comuni della fascia a nord del Magentino, fra il Rodense e la Provincia di Novara. Queste aree beneficiano dei collegamenti stradali e ferroviari fra Milano e Torino e della bretella che collega Magenta a Malpensa.

Mappa 3 – Densità per km² della popolazione, delle imprese e degli addetti nella Zona Ovest



Fonte: Istat

Le quasi 61 mila imprese che hanno una sede nei comuni della Zona operano in sinergia con tutti i settori economici presenti sul territorio: al comparto industriale (13% delle unità locali) si affianca la presenza rilevante dei servizi professionali e tecnici alle imprese (13%), oltre alle numerose unità commerciali (24%) e a tutte le altre attività di servizi.

Gli oltre 262 mila addetti, invece, sono occupati prevalentemente nel settore industriale e in quello commerciale (Tavola 3 e Grafico 1).

Tavola 3 – Unità Locali e addetti per settore di attività, 2009

	Valori assoluti	
	Unità locali	Addetti
Attività estrattive	17	149
Attività manifatturiera	8.087	86.946
Energia	47	576
Acqua, reti fognarie	163	1.674
Costruzioni	8.757	23.490
Commercio	14.442	54.949
Trasporto e magazzinaggio	2.649	12.610
Servizi di alloggio e di ristorazione	2.587	12.282
Servizi di informazione e comunicazione	1.913	12.251
Attività finanziarie e assicurative	1.630	5.654
Attività immobiliari	3.505	5.141
Attività professionali, scientifiche e tecniche	7.694	14.750
Noleggio, agenzie di viaggio	2.886	17.099
Istruzione	301	724
Sanità e assistenza sociale	2.941	6.372
Attività artistiche sportive, di intrattenimento	680	1.424
Altri servizi	2.594	6.032
Totale attività	60.893	262.120

Fonte: Istat, Archivi Asia

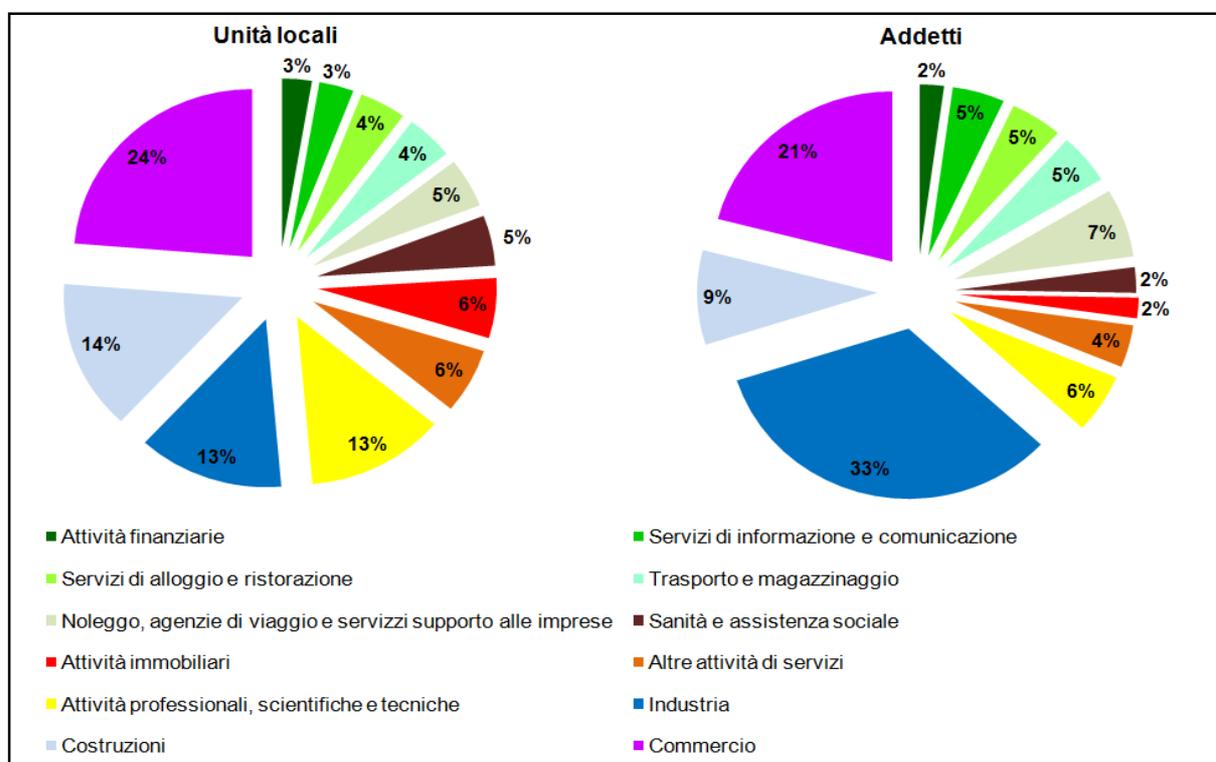
Il comparto manifatturiero, presente con oltre 8 mila unità locali e quasi 87 mila addetti, è concentrato in particolare nei settori della meccanica, del tessile e abbigliamento, della carta e stampa, della chimica e dell'elettronica (Tavola 4 e Grafico 2).

Tavola 4 – Unità Locali e addetti nel comparto manifatturiero, 2009

	Valori assoluti	
	Unità locali	Addetti
Alimentare	442	5.113
Carta, stampa	522	5.204
Chimica	235	5.591
Elettronica	632	8.369
Farmaceutica	21	1.544
Gomma, plastica	383	5.633
Legno, arredamento	491	2.576
Meccanica	2.730	31.993
Metallurgia	177	2.349
Tessile, moda, abbigliamento	1.077	11.236
Riparazione, manutenzione e installazione	763	3.014
Altro manifatturiero	614	4.323
Totale manifatturiera	8.087	86.946

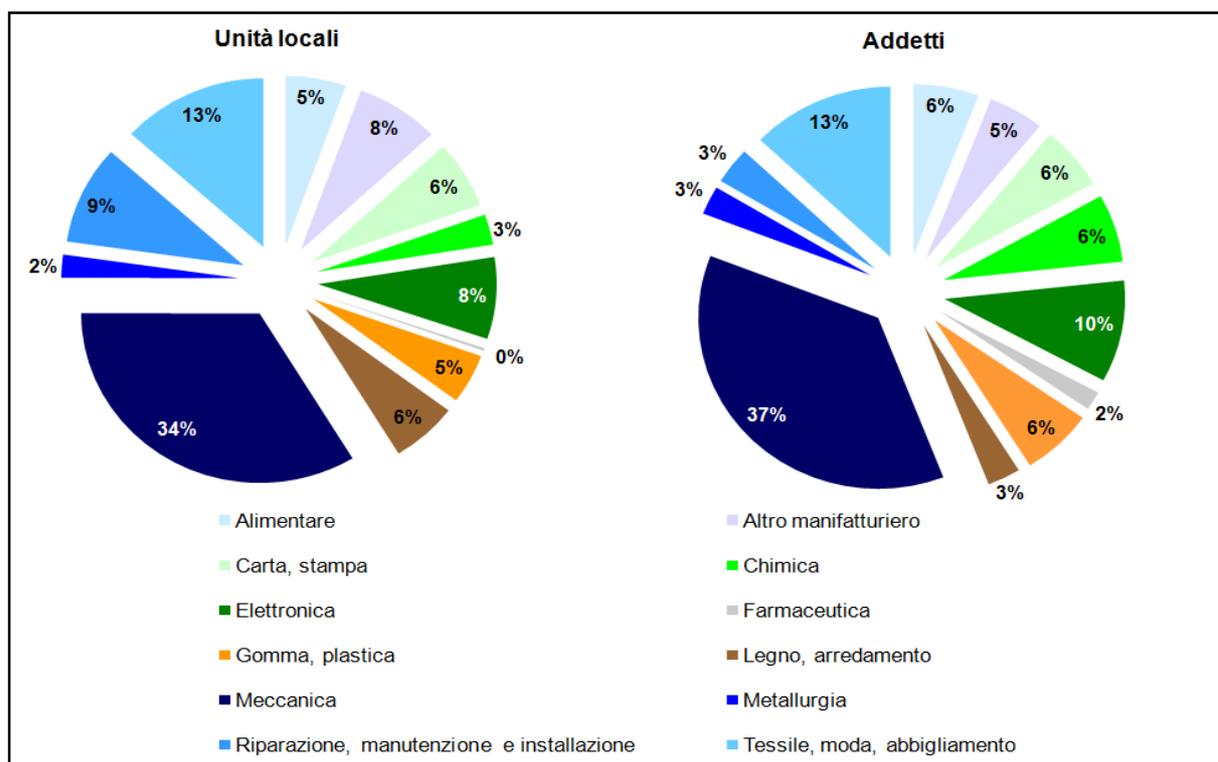
Fonte: Istat, Archivi Asia

Grafico 1– Composizione % delle unità locali e degli addetti per settore di attività, 2009



Fonte: Istat, Archivi Asia

Grafico 2– Composizione % delle unità locali e degli addetti nel comparto manifatturiero, 2009



Fonte: Istat, Archivi Asia

La specializzazione produttiva dei territori

Oltre alla composizione della struttura produttiva dei singoli territori si ritiene utile fornire un'indicazione circa la loro specializzazione rispetto all'insieme delle imprese operanti nel contesto territoriale di riferimento, vale a dire la provincia di Milano.

Con questa finalità è stato costruito l'indice di specializzazione delle economie locali delle macroaree rispetto alla provincia di appartenenza, escluso il territorio comunale di Milano. Tale indice misura il peso dei diversi settori produttivi della singola zona rispetto al contesto provinciale, in termini di numero di addetti. Se il coefficiente è uguale a 1, il settore avrà una concentrazione locale uguale a quella provinciale, mentre valori maggiori o minori dell'unità evidenziano concentrazioni maggiori (specializzazioni) o minori (despecializzazioni) rispetto al livello medio provinciale.

Nel suo insieme la Zona Ovest presenta una specializzazione produttiva nel settore manifatturiero, per quanto riguarda le industrie, e nell'intermediazione immobiliare, per quanto riguarda i servizi.

Tavola 5 – Indice di specializzazione produttiva dei territori della zona ovest di Milano, anno 2009
(rispetto alla struttura produttiva della Provincia di Milano escluso il Capoluogo)

	Attività industriali, commerciali e di trasporto			
	Attività Manifatturiere	Costruzioni	Commercio ingrosso e dettaglio Riparazione auto e moto	Trasporto e magazzinaggio
Abbiatense	1,3	1,1	0,8	0,5
Alto Milanese	1,4	1,1	0,9	0,4
Corsichese	0,8	0,6	1,2	0,7
Magentino	1,4	1,3	0,8	0,8
Rhodense	1,2	0,9	1,0	0,9
Totale Provincia	1,0	1,0	1,0	1,0

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

	Altre attività terziarie				
	Informatica e attività connesse	Attività finanziarie ed assicurative	Attività immobiliari	Attività di servizi alle imprese e consulenze	Attività di noleggio, agenzie viaggio e supporto alle imprese
Abbiatense	0,3	1,2	1,4	1,0	0,8
Alto Milanese	0,4	1,0	1,4	1,1	0,7
Corsichese	1,9	0,7	0,9	0,9	1,5
Magentino	0,3	0,9	1,1	1,2	0,6
Rhodense	1,1	0,7	1,0	1,0	0,9
Totale Provincia	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

Le singole macroaree hanno connotazioni diverse che si possono così sintetizzare:

- nell'Abbiatense è significativa la presenza di attività manifatturiere, relativamente al settore industriale, mentre nel terziario sono le attività finanziarie ed immobiliari a connotare la struttura produttiva;
- nell'Alto Milanese si confermano le attività manifatturiere mentre tra i servizi prevalgono le attività immobiliari;

- nel Corsichese è elevata la presenza di attività del terziario innovativo e dei servizi a supporto delle attività commerciali, che rappresentano una specializzazione produttiva di quel territorio;
- il Magentino si connota per la presenza di attività manifatturiere e delle costruzioni e dei servizi alle imprese;
- il Rhodense ha come unica specializzazione l'insieme delle attività manifatturiere.

Evoluzione della struttura produttiva nel periodo 2005-2009

Passando alla dinamica delle attività economiche dal 2005 al 2009 sono stati presi in esame soltanto i comuni con più di 5 mila abitanti, in quanto l'Archivio Asia dell'Istat ha diffuso i dati temporali solo per questa tipologia di aggregato – Mappa 4.

Le informazioni riguardano un periodo antecedente le forti ripercussioni della grande crisi che stiamo tutt'ora attraversando; tuttavia le elaborazioni danno un'interessante immagine su come il territorio si stava muovendo, trasformando e preparando alle nuove esigenze dei mercati.

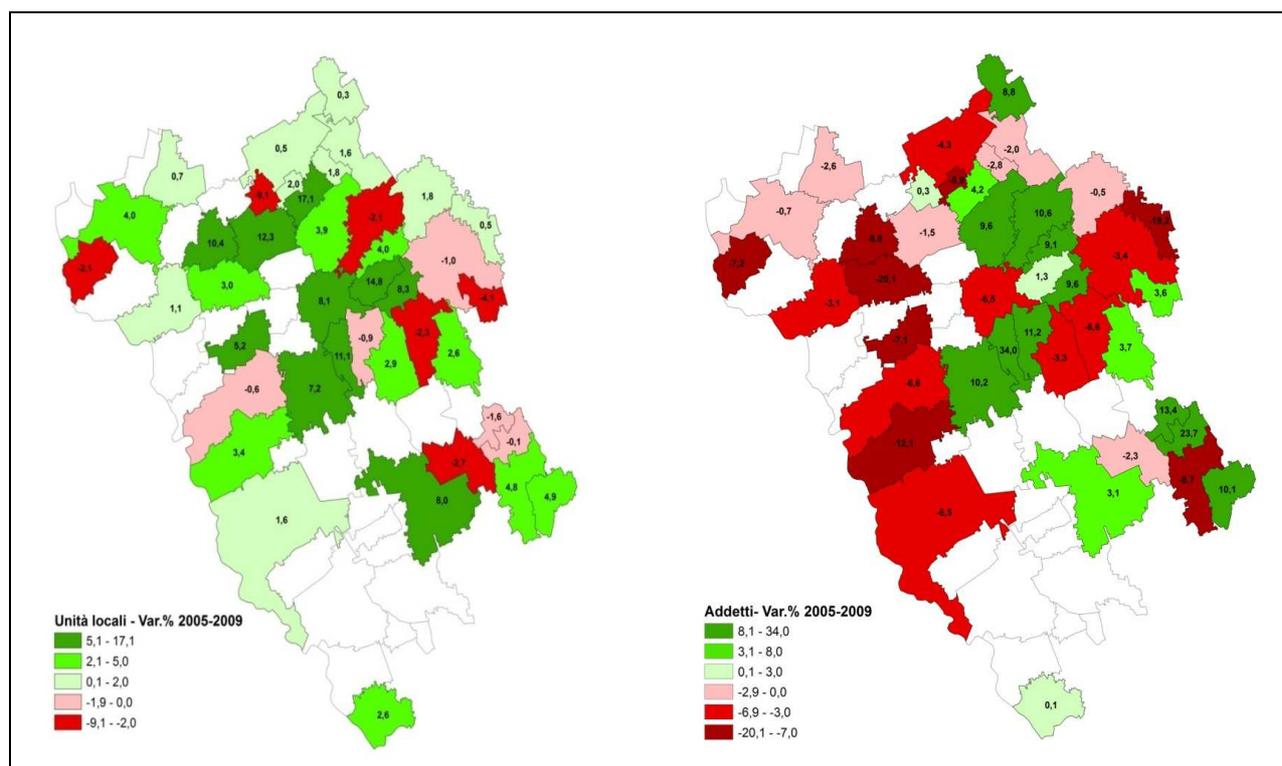
Nei cinque anni considerati emerge un quadro complessivamente positivo: sono cresciute le imprese e, anche se con intensità minore, l'occupazione.

Il numero delle unità locali, infatti, è aumentato in 30 comuni su 41 analizzati e in 10 l'incremento ha superato il 5%. L'occupazione, invece, è diminuita in 23 comuni di cui 12 hanno mostrato un calo superiore al 5%; si osserva, però, che fra i 18 comuni in cui è aumentato il numero di addetti, 11 hanno registrato una crescita superiore all'8%. La dinamica dell'occupazione, inoltre, evidenzia che la perdita di addetti ha riguardato maggiormente i comuni della fascia più a ovest della Zona, territori che hanno registrato anche una più bassa crescita delle unità locali.

La variazione del numero delle unità locali e degli addetti nei comuni non sempre ha seguito lo stesso andamento, in alcuni ad una crescita delle imprese è corrisposta una diminuzione dell'occupazione, mentre in altri parallelamente ad una contrazione del numero delle aziende si è osservato un aumento degli occupati.

È cambiata, quindi, la geografia della consistenza delle attività produttive anche in termini di dimensione di impresa. Nel quinquennio considerato, infatti, molte imprese hanno investito e si sono riorganizzate per affrontare e/o anticipare i grandi cambiamenti che hanno investito i mercati nazionali e soprattutto quelli internazionali.

Mappa 4 – Variazione % delle unità locali e degli addetti nei comuni con più di 5.000 abitanti, 2005-2009



Fonte: Istat, Archivi Asia

Dall’analisi delle statistiche sull’evoluzione delle unità locali e degli addetti nel periodo 2005-2009 è stato, quindi, possibile caratterizzare i territori in relazione al tipo di trasformazione produttiva intervenuta (Tavola 6).

Tavola 6 – Tipizzazione dei territori in base all’evoluzione delle unità locali e degli addetti negli anni 2005-2009

	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio, Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Abbatense	Contrazione	Espansione	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>	Espansione <i>labour saving</i>
Alto Milanese	Contrazione	Espansione <i>labour saving</i>	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>	Espansione
Corsichese	Contrazione	Espansione	Espansione	Contrazione	Espansione
Magentino	Contrazione	Espansione <i>labour saving</i>	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>	Espansione <i>labour saving</i>
Rhodense	Contrazione	Contrazione	Espansione	Contrazione	Espansione <i>labour saving</i>

Legenda: Contrazione = calano UL e Addetti; Espansione = crescono UL e Addetti; Espansione *labour saving*= crescono UL e calano gli Addetti; Contrazione *Labour harding* = calano le UL e crescono gli Addetti.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

I settori che hanno contribuito alla crescita delle unità locali e degli addetti sono riconducibili prevalentemente alle costruzioni e al commercio, mentre l'industria in senso stretto e i servizi hanno fatto registrare declino.

Vi sono però differenze tra le aggregazioni territoriali tali per cui l'espansione ha connotato la base produttiva dell'Alto Milanese e del Corsichese mentre, le altre zone, hanno una visto un'espansione delle unità produttive a fronte di una contrazione degli addetti (espansione *labour saving*).

Un'altra specificazione può essere fatta a livello comunale, in particolare con riferimento ai Comuni centrali delle macroaree, sintetizzabile nello schema seguente:

Struttura produttiva nel complesso		
	SINTESI PER MACROAREA	SPECIFICITÀ DEI COMUNI CENTRALI
Abbiatense	Espansione <i>labour saving</i>	Gaggiano si differenzia per una crescita di UL e addetti (Espansione)
Alto Milanese	Espansione	Legnano fa registrare una Espansione <i>labour saving</i>
Corsichese	Espansione	Buccinasco fa registrare una Espansione <i>labour saving</i> , mentre a Corsico si verifica una Contrazione <i>labour hoarding</i>
Magentino	Espansione <i>labour saving</i>	Magenta fa registrare una Contrazione
Rhodense	Espansione <i>labour saving</i>	Cornaredo e Rho una Contrazione, a Settimo una Espansione e a Pero una Contrazione <i>labour hoarding</i>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ASIA

5.3. Il consumo di suolo per attività produttive e previsioni

Attraverso le informazioni ricavabili dal Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) è stato possibile valutare il consumo di suolo per destinazioni d'uso e stato di attuazione nei diversi ambiti territoriali e le previsioni di espansione, contenute nei piani urbanistici dei comuni alla data del settembre 2008.

Dall'analisi dei dati emerge che la dimensione totale dello spazio occupato da insediamenti produttivi consolidati nell'intera Zona Ovest interessa il 5,4% della superficie territoriale complessiva, mentre solo l'1% è destinato dagli strumenti urbanistici all'espansione.

Data la marcata specializzazione agricola di una buona parte di questo territorio, tali percentuali si modificano considerevolmente, arrivando a raddoppiare il loro valore, se si sottrae dalla superficie territoriale la superficie destinata ad un uso agricolo (11,8% e 2% rispettivamente).

Tavola 7 – Superfici a destinazione produttiva per stato di attuazione (mq)

Ambito territoriale	Consolidato ¹⁰	Espansione ¹¹
Abbiatense	3.909.725	851.885
Alto Milanese	10.546.152	2.116.591
Corsichese	5.009.236	276.165
Magentino	8.025.292	1.944.088
Rhodense	9.737.739	1.470.628
Totale Zona Ovest	37.228.145	6.659.357

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MISURC, 2008

¹⁰ Consolidato: comprende le parti di territorio in cui non sono consentiti interventi rilevanti di modifica dello stato di fatto.

¹¹ Espansione: riguarda parti di territorio che sono espressamente riservate dallo strumento urbanistico allo sviluppo degli insediamenti urbani e che, dunque, risultano inedificate al momento della definizione dello stesso strumento urbanistico.

Tavola 8 – Densità delle superfici a destinazione produttiva per stato di attuazione (m²/Km²)

Ambito territoriale	Consolidato	Espansione
Abbiatense	19.224	4.189
Alto Milanese	59.873	12.016
Corsichese	96.537	5.322
Magentino	44.615	10.808
Rhodense	115.330	17.418
Totale Zona Ovest	53.510	9.572

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MISURC, 2008

Tavola 9 – Densità delle superfici a destinazione produttiva per stato di attuazione (% sul totale della superficie territoriale)

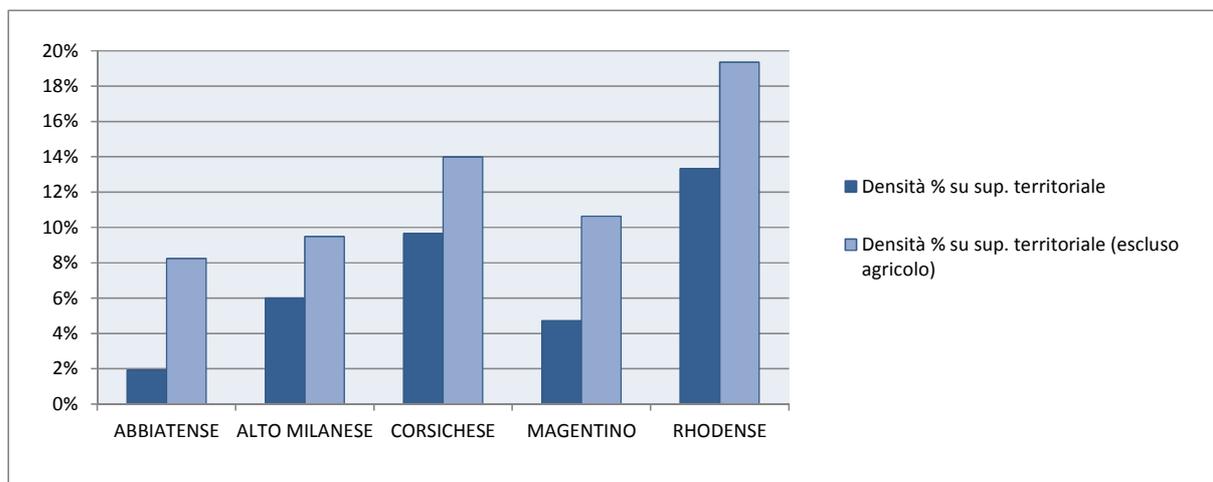
Ambito territoriale	Consolidato	Espansione
Abbiatense	1,9%	0,4%
Alto Milanese	6,0%	1,2%
Corsichese	9,7%	0,5%
Magentino	4,5%	1,1%
Rhodense	11,5%	1,7%
Totale Zona Ovest	5,4%	1,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MISURC, 2008

In valore assoluto, la maggiore utilizzazione di suolo ad uso produttivo consolidato rispetto alla Zona Ovest nel suo complesso è localizzata nei comuni dell'Alto Milanese che, con oltre 10.500.000 mq di superficie consolidata, rappresenta circa il 28% dell'intera zona. Seguono i comuni del Rhodense con quasi 9.800.000 mq (26%), del Magentino (22%), del Corsichese (13%) e dell'Abbiatense (11%).

Come appare evidente dal Grafico 3 l'utilizzazione del suolo a fini industriali all'interno dei singoli ambiti territoriali è maggiore nel Rhodense e nel Corsichese, che presentano rispettivamente densità percentuali del 13% e 10%, che salgono rispettivamente al 19% e al 14% se si escludono, come spiegato in precedenza, le superfici destinate all'agricoltura che in questi due ambiti sono comunque di scarso rilievo.

Grafico 3– Zona Ovest. Densità percentuale aree produttive rispetto alla superficie territoriale con e senza suolo agricolo (%)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MISURC, 2008

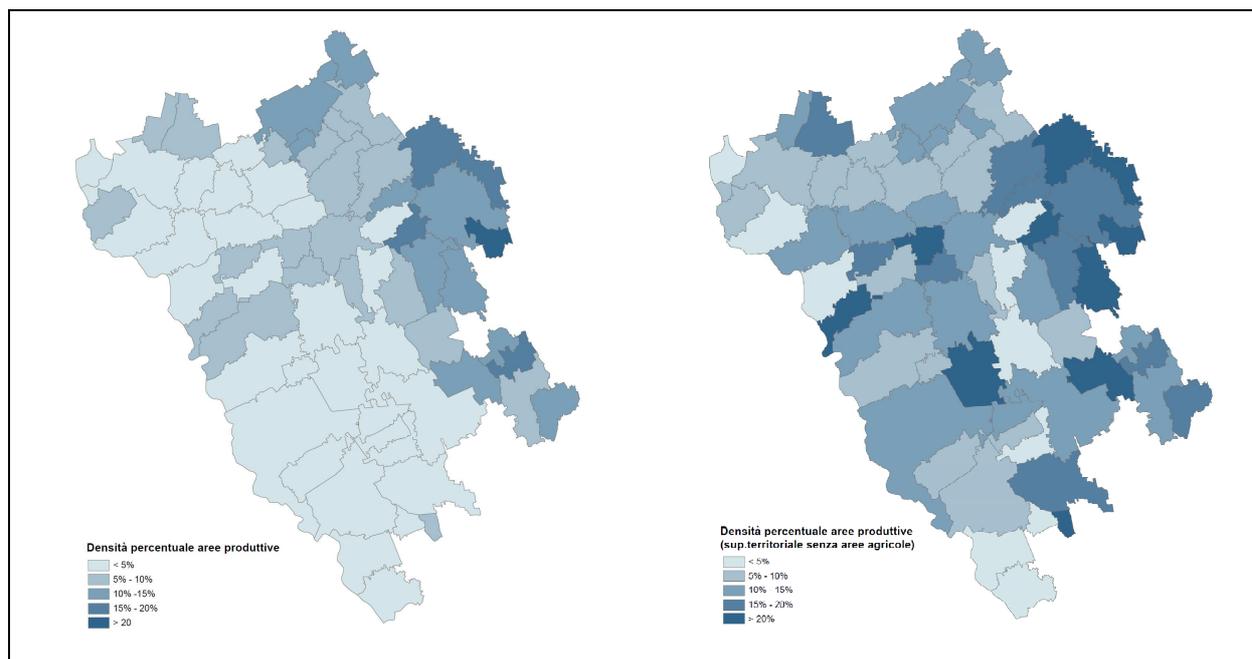
L'analisi della densità delle superfici produttive rispetto alla superficie territoriale dei singoli comuni (vedi figura a sinistra della Mappa 6) evidenzia una certa omogeneità dell'indice nei comuni dell'Abbiatense, quasi tutti con percentuali di consumo del suolo inferiori al 5% e, in molti casi inferiori al 3% (escluso il comune di Calvignasco) e una maggiore varietà con indici di utilizzazione del suolo più elevati all'interno degli altri ambiti territoriali, specie in quelli più vicini al comune Capoluogo.

In particolare si evidenzia che:

- ✓ solo il comune di Pero supera il 20% di consumo di suolo per aree produttive;
- ✓ quattro comuni, di cui tre nel Rhodense (Arese, Pregnana e Lainate) e uno nel Corsichese (Corsico) presentano un indice superiore al 15%;
- ✓ dieci comuni del Corsichese, Rhodense e Alto Milanese (territorialmente prossimi a Milano) hanno indici compresi tra il 10% e il 15%;
- ✓ 29 comuni su 65 hanno indice inferiore al 5%.

La geografia del consumo di suolo appare, invece, estremamente più articolata se si sottraggono dalle superfici territoriali dei singoli comuni le rispettive superfici agricole, con indici di occupazione del suolo per funzioni produttive che raggiungono il 28% nel piccolo comune di Calvignasco, nell'Abbiatense, e addirittura il 31% nel comune di Pregnana Milanese, nel Rhodense.

Mappa 6 – Zona Ovest. Densità percentuale aree produttive rispetto alla superficie territoriale con e senza superficie agricola

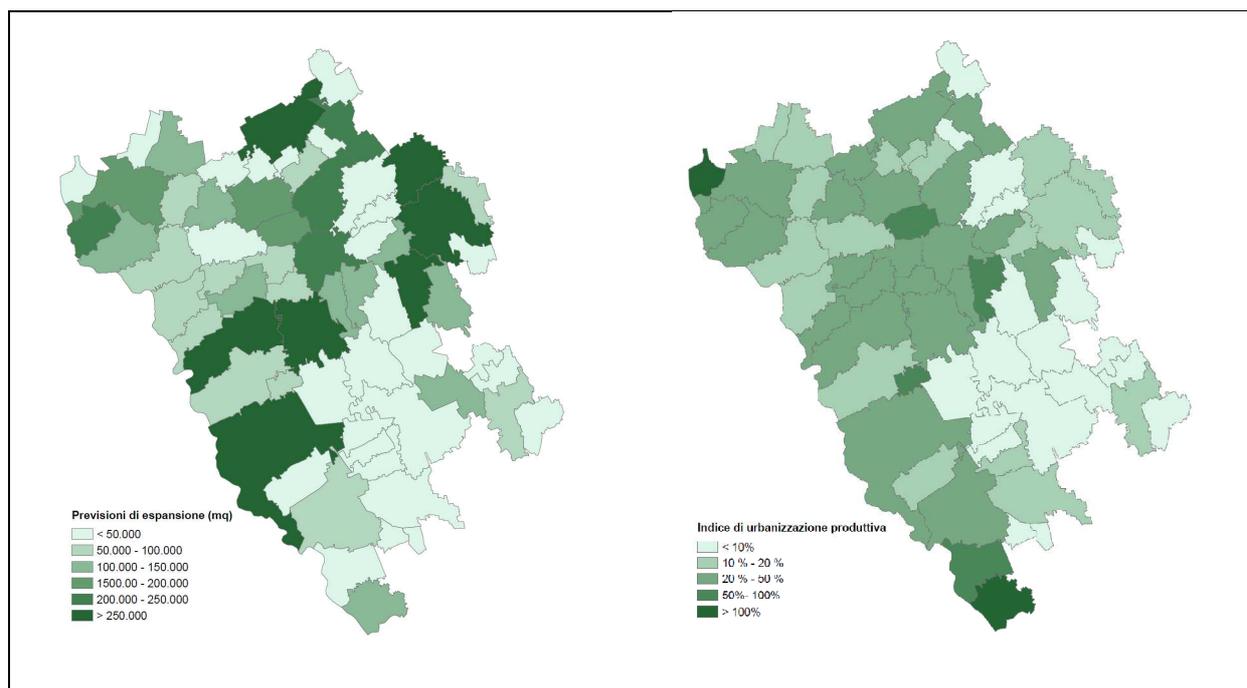


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Misurc, 2008

Per quanto riguarda le previsioni di espansione si nota che le prospettive di crescita più accentuate non si registrano nelle aree a minore densità (ad eccezione dei comuni di Abbiategrasso e Corbetta) ma prevalentemente in quei comuni in cui la densità percentuale è già compresa tra il 5% e il 15%. In valore assoluto le maggiori potenzialità edificatorie a destinazione produttiva sono attese nei comuni di Abbiategrasso, Cornaredo, Legnano e Rho e sono complessivamente 11 i comuni in cui le previsioni di sviluppo superano i 200.000 mq.

Attraverso la rappresentazione dell'Indice di urbanizzazione produttiva, ricavato dal rapporto fra previsioni e superficie consolidata, si è cercato di dare evidenza della potenzialità di espansione dell'uso produttivo rispetto all'uso produttivo consolidato (vedi figura a destra della Mappa 7). In particolare si evince che le attese di crescita maggiori si concentrano nei comuni più distanti dal comune Capoluogo, mentre risultano maggiormente saturi i comuni ricadenti nella fascia a confine con Milano. Per molti dei comuni più distanti dal Capoluogo, infatti, la potenzialità espansiva dell'uso produttivo è significativa rispetto all'uso industriale consolidato e si concentra nella fascia compresa tra il 20% e il 50% del consolidato.

Mapa 7– Zona Ovest. Previsioni di espansione d’uso produttivo e indice di urbanizzazione produttiva



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Misurc, 2008

Le aree industriali dismesse

La Legge Regionale n. 1 del 2/2/2007 - Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia - disciplina all'art. 7 il "Recupero delle aree industriali dismesse" che vengono identificate nelle aree:

- a) che comprendano superficie coperta superiore a duemila metri quadrati;
- b) nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre il cinquanta per cento delle superfici coperte nelle aree di cui alla lettera a), si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni¹².

Tra il 2007 e il 2008 la Regione Lombardia ha realizzato un accordo con Ance e Assimpredil per costruire una banca dati geografica delle aree dismesse ed un gruppo di lavoro interdirezionale che nel 2008 ha consegnato il 1° Censimento Aree Dismesse effettuato per le Province di Milano, Monza e Brianza e Lodi.

Nonostante la crisi, dal 2008 ad oggi le aree di recente dismissione sono mediamente di dimensioni tali da non variare significativamente i dati del censimento 2008.

Nei comuni della Zona Ovest della Provincia di Milano le aree considerate dismesse secondo i criteri della L.R. 1/2007, sono di circa 2 milioni e 200 mila mq, di cui quasi 2 milioni di mq aventi come destinazione urbanistica produttiva, commerciale direzionale, polifunzionale o senza l'indicazione di una nuova destinazione d'uso. Di quest'ultimi, la maggiore concentrazione ricade nei comuni del Rhodense ed è per gran parte ascrivibile all'area dello storico stabilimento ex Alfa Romeo di Arese-Lainate, che da sola occupa una superficie di oltre 1,2 milioni di mq, interessata da un articolato processo di recupero¹³.

E' da notare che al momento del censimento, non risultano aree dismesse con destinazione urbanistica produttiva, commerciale direzionale o polifunzionale nei comuni del Corsichese.

Se si escludono le aree ex Alfa Romeo, la superficie fondiaria media per tali tipologie di aree dismesse nella zona Ovest è di 19.000 mq circa, con una collocazione che risulta equamente ripartita fra zone centrali dei comuni di riferimento e zone periferiche.

Il totale complessivo delle aree dismesse censite, al netto delle aree ex Alfa Romeo, è di circa 937.000

¹²Secondo la Normativa, il Comune competente, accertata la sussistenza di determinate condizioni invita la proprietà a presentare una proposta di riutilizzo dell'area; in caso di mancata presentazione della proposta o proposta non conforme, previa diffida, il Comune può acquisire nuove proposte mediante procedura pubblica.

¹³Entro la fine del 2012 è prevista, per esempio, la ratifica del nuovo Accordo di Programma relativo alle aree insistenti sui Comuni di Arese e Lainate.

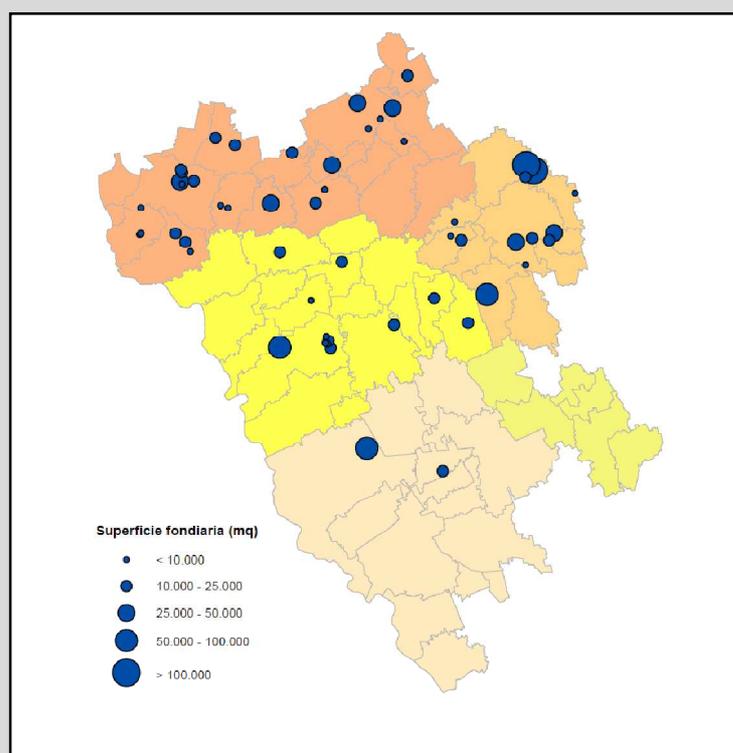
mq, di cui il 23% è destinato a residenza, concentrata esclusivamente nei comuni dell'Alto Milanese e del Magentino. Del restante 77%, al 2008, risulta che il 65% ha una destinazione di tipo produttivo (industria/artigianato), il 17% è senza una nuova indicazione di destinazione urbanistica, il 15,1% passa a commerciale-direzionale, polifunzionale e una piccola quota è riservata a servizi comunali.

Tavola 10 – Aree industriali dismesse a destinazione urbanistica produttiva, commerciale-direzionale e polifunzionale, 2008

Zona Ovest - Provincia di Milano	comuni interessati	Destinazioni urbanistiche prevalenti	Superficie fondiaria (Mq)
Abbiatense	Abbiategrasso, Vermezzo	Produttivo (Industria/Artigianato) Commerciale/direzionale	72.200
Alto Milanese	Busto Garolfo, Castano Primo, Cerro Maggiore, Legnano, Magnago, Robecchetto con Induno, San Vittore Olona	Produttivo (Industria, Artigianato) Polifunzionale	276.987
Magentino	Bareggio, Corbetta, Magenta, Marcallo con Casone	Produttivo (Industria/ Artigianato)	142.312
Rhodense	Arese, Cornaredo, Lainate, Pogliano Milanese, Rho Vanzago	Produttivo (Industria/ Artigianato) Commerciale/direzionale Polifunzionale	1.451.509
TOTALE AREE DISMESSE (ESCLUSE DESTINAZIONE RESIDENZIALE)	-	-	1.943.008
<i>Aree a destinazione Commerciale/direzionale Polifunzionale</i>	-	-	128.900
<i>Aree a destinazione Produttivo (Industria/ Artigianato)</i>	-	-	471.216
<i>Aree produttive dismesse senza nuova destinazione</i>	-	-	1.342.892
TOTALE AREE DISMESSE (ESCLUSE DESTINAZIONE RESIDENZIALE)	-	-	1.943.008

Fonte: Censimento Aree Dismesse, Regione Lombardia

Mappa 8- Localizzazione delle aree dismesse



Comuni con aree dismesse di grandi dimensioni:

- Abbiategrasso
- Arese
- Castano Primo
- Cerro Maggiore
- Cornaredo
- Lainate
- Legnano
- Magenta
- Rho

Fonte: Elaborazione Nomisma su dati Sit Regione Lombardia

5.4. I progetti infrastrutturali

Mapa 9 – La rete infrastrutturale della Provincia di Milano



Fonte: Provincia di Milano

Lo sviluppo economico e sociale di un territorio è strettamente correlato alla dotazione infrastrutturale e al suo potenziamento. Quindi, per completare questo quadro introduttivo della Zona è utile esaminare anche lo stato di avanzamento lavori (SAL) degli interventi di potenziamento infrastrutturale.

▪ **Potenziamento ferrovia Novara-Malpensa-Saronno-Seregno**

Intervento in corso

Il progetto prevede il potenziamento di un itinerario ferroviario che ha l'obiettivo da un lato, di decongestionare il nodo di Milano e, dall'altro, di realizzare un corridoio diretto di connessione tra l'alta velocità/capacità ferroviaria Torino-Milano, l'aeroporto di Malpensa, la Brianza e, in prospettiva, l'asse di gronda nord-est ferroviaria che dal Gottardo arriva a Bergamo. In particolare la Zona Ovest è interessata dal *potenziamento della tratta ferroviaria Novara-Malpensa-Saronno* per il quale già nel 2008 è stato completato il raddoppio dei binari tra Magnago e Vanzaghella, mentre sono in corso e si

concluderanno nel 2013 i lavori tra Castano Primo e Turbigo. Si sottolinea tuttavia che ad oggi manca comunque un servizio ferroviario diretto lungo la direttrice Novara-Malpensa.

▪ **Potenziamento tratta ferroviaria Rho-Gallarate e raccordo Y per la connessione diretta tra Rho-Fiera/Expo e Malpensa**

Intervento in progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un terzo binario, in affiancamento ai due esistenti, lungo la tratta ferroviaria di 25 km compresa tra le stazioni di Rho e Gallarate (esclusa) e di un quarto binario tra le stazioni di Rho e Parabiago, oltre che di una nuova fermata a Nerviano.

Il potenziamento della tratta suddetta permette di ottenere un incremento della capacità disponibile tale da soddisfare le esigenze di mobilità presenti e previste, rientrando nel più ampio scenario infrastrutturale di accessibilità da sud all'aeroporto di Malpensa.

Infatti il progetto complessivo comprende anche la realizzazione di un raccordo a singolo binario a raso (soluzione di minima con funzionalità "ridotta"), che congiunge la linea RFI Rho-Arona (all'altezza di Legnano) alla linea FNM Saronno-Malpensa (all'altezza di Busto Arsizio).

L'iter dei lavori di quadruplicamento dei binari tra Rho e Parabiago, per cui si prevedeva l'inizio nel settembre 2012 e la conclusione nel 2015, è al momento sospeso a seguito della sentenza da parte del TAR della Lombardia del 9 luglio scorso con la quale si accoglie un ricorso presentato da un Comitato locale che si oppone al progetto. Regione Lombardia ha impugnato la sentenza del TAR davanti al Consiglio di Stato e si attende l'esito per capire il futuro del progetto.

▪ **Strada Magenta-Tangenziale Ovest di Milano-Abbiategrasso**

Intervento in progetto

L'intervento si configura come prosecuzione della Malpensa-Boffalora/A4 e, nell'ambito dei collegamenti per Malpensa, si pone come asse viario esterno alla tangenziale ovest di Milano finalizzato a favorire i collegamenti tra Milano, l'ovest milanese e la A4 in corrispondenza della superstrada Malpensa-Boffalora.

Il progetto si divide in 3 tratte: tratta A da Magenta ad Albairate; tratta B da Albairate a Milano (collegamento con la Tangenziale Ovest); tratta C da Albairate a Abbiategrasso (in corrispondenza del collegamento con il nuovo Ponte sul Fiume Ticino).

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a 419 milioni di euro a fronte di risorse disponibili pari a 281 milioni. Pertanto ANAS e Regione Lombardia hanno individuato nella tratta Magenta-Vigevano il lotto funzionale prioritario da realizzare con le risorse a disposizione. Si attende l'approvazione del

progetto definitivo dell'intera opera da parte del CIPE e l'immediata attuazione con le risorse a disposizione del lotto prioritario individuato.

- **Potenziamento Autostrada A4 Torino-Milano**

Intervento in corso

L'autostrada Torino-Milano è soggetta ad un ampio ammodernamento e adeguamento consistente nell'allargamento delle carreggiate autostradali e nella realizzazione della corsia di emergenza su tutto il tracciato. La tratta Boffalora-Milano, inoltre, sarà dotata di una quarta corsia per senso di marcia. I lavori sono in corso e la conclusione è prevista nel 2013.

6. IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI NELLA ZONA OVEST DELLA PROVINCIA DI MILANO - I SEMESTRE 2012

L'indagine conoscitiva sul mercato degli immobili di impresa di ottobre e la rilevazione dei valori immobiliari effettuata nel I semestre 2012 indicano:

- 1) un **deterioramento dei principali indicatori di mercato, con una persistente debolezza della domanda in entrambi i comparti esaminati e una contrazione degli scambi effettuati**. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, associate alle difficoltà di accesso al credito, contribuiscono a rendere il settore nel complesso poco appetibile;
- 2) che i **prezzi degli uffici (sia in zone centrali che periferiche) della Zona sono perfettamente allineati a quelli provinciali medi¹⁴, mentre quelli dei capannoni** (rilevati sistematicamente solo nelle zone periferiche dei comuni) **sono inferiori alla media provinciale** (del 2,7% se di nuova costruzione o ristrutturati e del 9,9% se vecchi);
- 3) **contrazioni dei prezzi di tutte le tipologie piuttosto contenute rispetto al semestre precedente** (Il semestre 2011) e **più accentuate rispetto a dodici mesi prima** (I semestre 2011);
- 4) **evidenti ribassi quinquennali dei prezzi di tutte le tipologie**: i più significativi hanno riguardato gli uffici con localizzazione periferica (-5,4%) e i capannoni di vecchia costruzione (-10,0%);
- 5) **un'ancora più marcata tendenza al ridimensionamento dei prezzi di tutte le tipologie** se si confrontano i valori rilevati nel I semestre 2012 con quelli dei periodi in cui le quotazioni delle tipologie analizzate hanno raggiunto il picco (Il semestre 2007 per gli uffici e I semestre 2008 per i capannoni).

Tavola 11 – Zona Ovest. Prezzi medi, espressi in €/mq, delle tipologie analizzate nel I semestre 2012 e relative variazioni percentuali

Tipologia immobiliare	Zona urbana	Prezzo medio €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% I sem. 2012/ picco prezzi
Uffici	centro	1.565	-1,2	-1,8	-4,3	-5,0
	periferia	1.324	-0,8	-3,1	-5,4	-6,1
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	periferia	845	-1,8	-3,3	-3,7	-5,0
Capannoni/opifici vecchi	periferia	563	-2,7	-5,3	-10,0	-12,2

Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

¹⁴ La media provinciale è stata calcolata al netto del Comune di Milano.

6.1. Dimensione del mercato e tendenze

Attraverso un'indagine conoscitiva, effettuata nel mese di ottobre 2012 e rivolta a operatori del settore immobiliare, è stato possibile raccogliere informazioni riguardo ai principali indicatori riferiti al mercato di capannoni e uffici. Tali indicazioni, integrate con i dati statistici reperibili presso le diverse fonti ufficiali, hanno permesso di restituire una fotografia della situazione attuale e delle tendenze del mercato di riferimento.

Il mercato immobiliare che caratterizza la Zona Ovest della Provincia di Milano è attualmente contraddistinto da una persistente debolezza della domanda che coinvolge tutti i settori ed è particolarmente problematico per il comparto degli immobili d'impresa. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, associate alle notevoli difficoltà di accesso al credito per le imprese, hanno indotto un'autoselezione della domanda immobiliare e il differimento di gran parte delle iniziative di investimento. La crisi ha, tuttavia, aggravato una situazione già difficile e il quadro che emerge è ancora significativamente dinamico sul fronte negativo. I livelli di attività, che già nel 2011 avevano raggiunto i valori minimi degli ultimi sei anni, anche quest'anno si attesteranno verosimilmente su livelli non distanti dai minimi, a conferma del perdurare di una congiuntura nient'affatto favorevole.

Alle difficoltà registrate sul versante delle compravendite, non hanno fatto riscontro segnali di ripresa su quello locativo. La debolezza del contesto economico generale incide, da una parte sulle capacità reddituali odierne e prospettiche, dall'altra sulle esigenze immobiliari delle imprese che sempre più di frequente optano per una razionalizzazione e un contenimento degli spazi.

Una ulteriore difficoltà che contribuisce ad aggravare in maniera non trascurabile la situazione di molti comuni della Zona Ovest è senz'altro il deficit infrastrutturale dovuto sia alla carenza di collegamenti efficienti rispetto ai grandi assi del trasporto merci sia alla mancanza della rete metropolitana o di un servizio ferroviario adeguato. È evidente, rispetto a tale tematica, la differenza con la Zona Est della Provincia di Milano, servita dalla metro, e con la zona Nord, entrambe maggiormente vocate per terziario e industria.

Entrando nello specifico, il comparto degli uffici ha evidenziato nel corso nei primi 6-8 mesi del 2012 un incremento diffuso delle quantità offerte, tanto in compravendita quanto in locazione, a fronte di una domanda, nel complesso, in contrazione. Anche i prezzi di compravendita, nel primo semestre dell'anno, hanno fatto riscontrare diminuzioni diffuse all'interno di tutte le localizzazioni urbane della città e, in particolare le flessioni maggiori hanno riguardato i comuni del Corsichese e del Magentino.

La Zona Ovest nel suo insieme presenta un mercato piuttosto ridotto in termini quantitativi e caratterizzato da uffici prevalentemente di piccole dimensioni, spesso in immobili di tipo misto. I complessi direzionali strutturati e di grande estensione sono relativamente pochi in questa zona. La domanda, soprattutto per l'acquisto, è scarsa ed è in prevalenza rappresentata da liberi professionisti e studi o società di piccole dimensioni. La presenza di un'ingente quantità di immobili liberi a Milano e nel suo immediato hinterland, spesso caratterizzata da una migliore qualità rispetto all'offerta presente nei territori limitrofi, fa sì che le aziende più strutturate ritengano conveniente insediarsi nel Capoluogo anziché spostarsi nei comuni di provincia più faticosamente raggiungibili e connotati da uno stock immobiliare spesso datato e che presenta uno scarso stato manutentivo. L'acquisto diretto è, comunque, sempre meno diffuso e circoscritto a situazioni specifiche riconducibili sovente a esigenze particolari dell'acquirente-utilizzatore, specie per quanto riguarda immobili di dimensioni rilevanti, ed è rivolto quasi esclusivamente ad uffici di piccole dimensioni.

Non è molto dissimile la situazione rilevata sul versante locativo. La riduzione della domanda ha determinato un evidente ampliamento dei tempi medi necessari a locare un immobile. Il conduttore cerca sempre più spesso di formalizzare contratti di locazione di breve durata e di inserirvi clausole di recesso anticipato per poter eventualmente interrompere il rapporto prima del termine di scadenza previsto, mentre il ricorso a leasing è, oggi, quasi inesistente.

Se appare molto in affanno la situazione del mercato degli uffici, decisamente critica risulta quella dei capannoni industriali. Come sottolineato già in precedenza, la Zona Ovest è una area molto in sofferenza per quanto attiene il mercato degli immobili d'impresa e ciò si evidenzia in particolare per il comparto dei capannoni industriali. Gli indicatori relativi ai livelli di attività confermano le perduranti criticità. Non si arresta la flessione del turnover, che dovrebbe attestarsi alla fine di quest'anno in prossimità dei livelli minimi. La progressiva contrazione deve essere ricondotta, da un lato, alla flessione non ancora esauritasi delle quantità compravendute, dall'altro, al progressivo aumento dello stock esistente. Si evidenzia, infatti, la stagnazione sul mercato di immobili molto importanti e di nuovi interventi che, tuttavia, stentano a decollare. Questo è avvenuto a seguito di un eccessivo numero di interventi pianificati in una fase espansiva del mercato immobiliare, che ha preceduto la crisi economica che tuttora stiamo attraversando, e presupponendo l'esistenza di un utilizzatore finale per tutto ciò che si andava costruendo.

Un ulteriore motivo di penalizzazione dell'area, oltre al problema infrastrutturale, è legato alla vicinanza di questi ambiti territoriali agli insediamenti imprenditoriali e produttivi piemontesi: essendo infatti il mercato immobiliare lombardo relativamente più caro di quello del Piemonte, molte imprese possono trovare vantaggi economici a spostarsi in quelle zone.

L'ammodernamento della Milano-Torino, ora quasi a regime, non ha avuto quell'impatto positivo che si era auspicato, tranne rare eccezioni (es. il nuovo insediamento del gruppo Esselunga). Lungo questa direttrice sono presenti progetti rilevanti che faticano a prendere forma, come il progetto Cascina Merlata, in prossimità del polo fieristico di Rho-Pero, dell'area Expo 2015 e della direttrice Nord-Ovest, che procede a rilento, o il progetto di recupero dell'ex-stabilimento Alfa Romeo di Arese che da 15 anni procede con alterne vicende.

La crescente difficoltà ad ottenere finanziamenti, unita a prospettive di settore non molto incoraggianti, pregiudicano la possibilità per le imprese di fare investimenti a medio-lungo termine.

Le prospettive per il 2013 si confermano complessivamente negative: il raggiungimento di un nuovo equilibrio del settore degli immobili d'impresa richiederà necessariamente una stabilizzazione della situazione finanziaria che favorisca il ridimensionamento della selettività nell'allocazione creditizia da parte delle banche, oltre che un auspicato rilancio dell'economia. A breve termine non si intravedono, quindi, aspettative di miglioramento per il comparto immobiliare dell'industria e della logistica, così come per quello direzionale, anche se per quest'ultimo, all'interno del contesto appena descritto, potranno esserci prospettive migliori per quegli immobili caratterizzati da buona qualità.

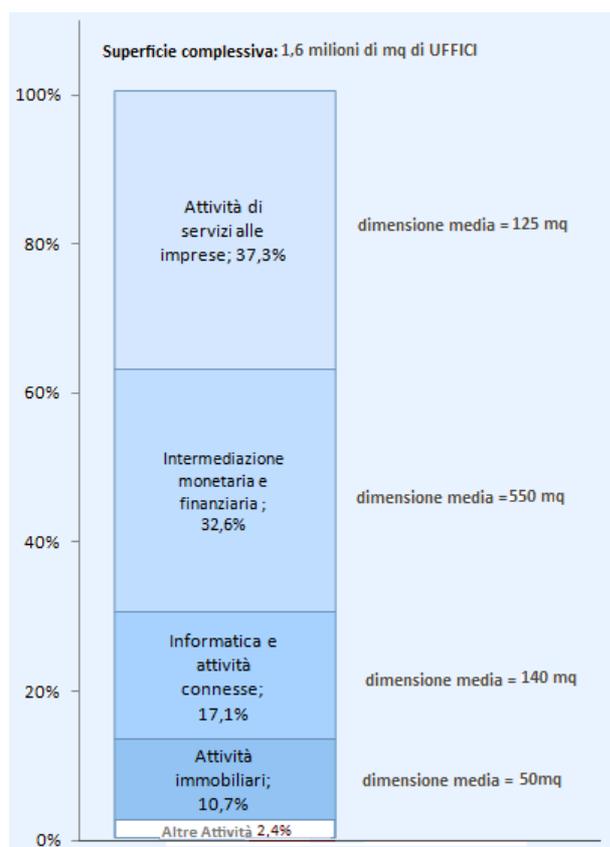
6.2. Uffici: dotazione di immobili terziari e mercato

La superficie complessiva occupata da uffici presenti nella zona Ovest di Milano è stata stimata in 1,6 milioni di mq.

Si tratta di una stima ricavata dalla dimensione media degli uffici in rapporto all'attività produttiva a cui sono destinati, desunta dal Censimento Industria e Servizi del 2001, e dal numero di unità locali al 2009 presenti sul territorio.

In questo modo è stato possibile ricavare, oltre ad un dimensionamento complessivo, anche la superficie terziaria per singola macro attività, per cui si ha che il 37,3% della superficie totale è composta da uffici destinati ai servizi alle imprese; a seguire gli uffici per l'intermediazione monetaria e finanziaria, che richiedono anch'essi una dimensione media elevata; quindi gli uffici per attività informatiche e quelli per attività immobiliari, questi ultimi di piccolo taglio (50 mq in media).

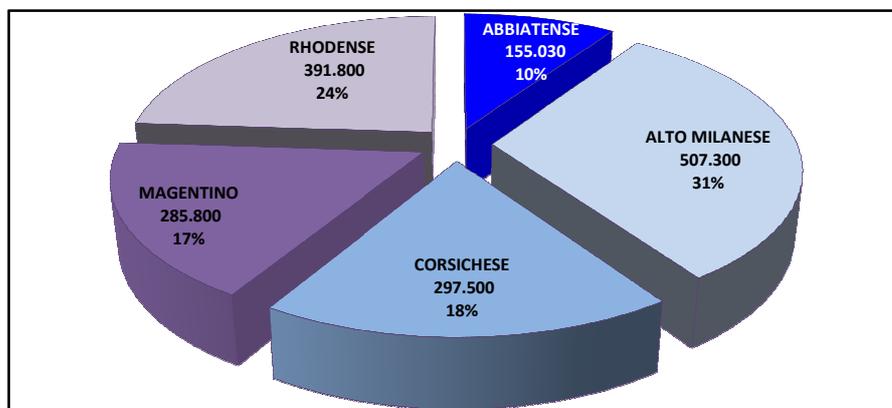
Grafico 4 – Superficie degli UFFICI (in mq) e quote per tipologia di attività



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

L'Alto Milanese concentra la maggiore quota di superficie terziaria della macroarea (31% dello stock), pari ad oltre 500.000 mq, mentre all'estremo opposto si ritrova l'Abbiatense con il 10% della superficie pari a 155.000 mq.

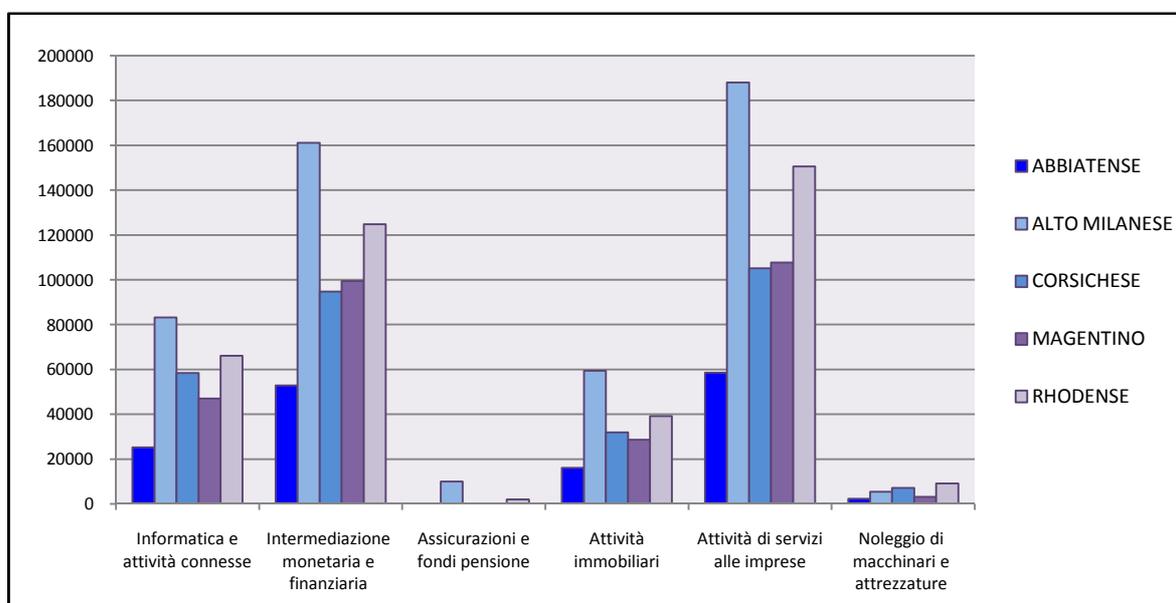
Grafico 5 – Dimensione (in mq) e quote (in %) della dotazione di UFFICI negli aggregati territoriali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Infine, nell'Alto Milanese e nel Rhodense, è elevata la quota di superficie terziaria destinata ad accogliere attività di servizi alle imprese e, in misura minore ma pur sempre significativa, attività di intermediazione finanziaria e monetaria.

Grafico 6 – Dotazione di uffici per attività e per aggregati territoriali (in mq)

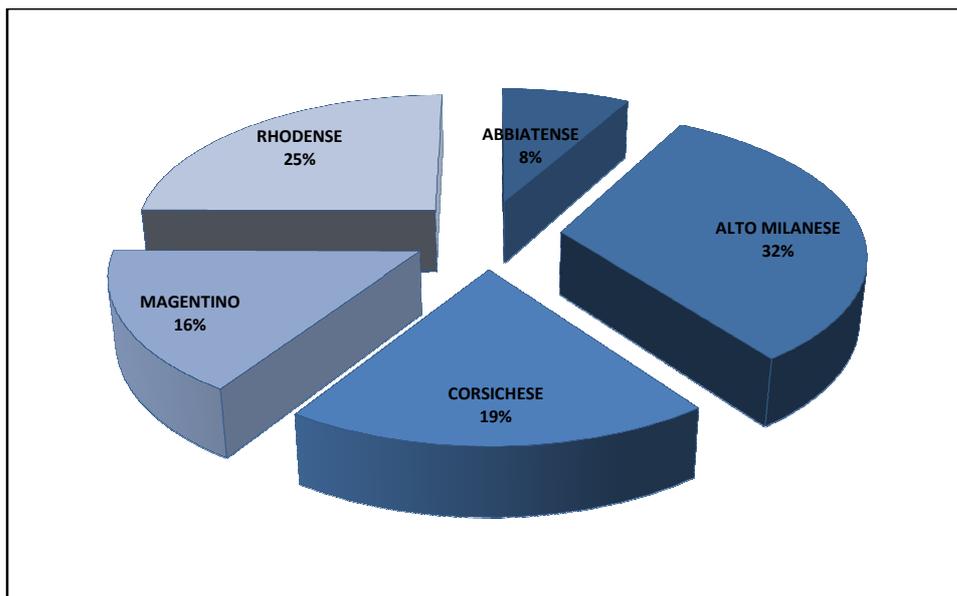


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Le unità immobiliari della tipologia uffici, censite nel 2011 negli archivi catastali nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), per la Zona Ovest nel suo complesso sono circa 7.500. È necessario, peraltro, specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo stock immobiliare realmente destinato a tale uso in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che comporti conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori non è stata definita la categoria A/10 (e relativa rendita catastale) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili) e, quindi, non individuabili dalla banca dati del catasto come uffici. Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientrano la maggior parte degli edifici per ufficio "strutturati" che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D. Lo stock realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10, ma al momento non è possibile individuare il peso di questa sottostima.

La ripartizione dello stock di uffici (A/10) per i diversi ambiti territoriali evidenzia un maggior peso dell'Alto Milanese, in particolare nel comune di Legnano, dove è concentrato circa il 16% della dotazione complessiva di unità immobiliari di categoria A/10, e dell'Rhodense.

Grafico 7 – Distribuzione % delle dello stock di uffici (A/10), 2011



Fonte: stima Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Nel 2011 il volume di compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio nella Zona Ovest è stato pari a 168 transazioni, quantità in flessione del -16% rispetto al 2010. Osservando l'andamento e la distribuzione nei diversi ambiti territoriali si nota un calo delle compravendite piuttosto generalizzato e diffuso in tutti i comuni esaminati. Fa eccezione il Corsichese, dove il saldo complessivo delle compravendite nei sei comuni che compongono l'ambito territoriale mostra un incremento, seppur modesto in valore assoluto, del numero di transazioni effettuate (+23%).

L'intensità del mercato degli uffici, misurata dall'IMI, è pari nel 2011 al 3,3% in calo di 1,3 punti percentuali rispetto al 2010 e solo leggermente inferiore al dato medio provinciale (3,7%). In linea con la variazione del numero di transazioni si registrano quasi ovunque differenze negative e l'andamento dell'IMI segue le compravendite, evidenziando una flessione generale che si protrae dal 2006-2007 con poche eccezioni.

Come si può vedere dai picchi massimi di compravendite raggiunti negli anni precedenti, tutti gli ambiti hanno registrato, tra il 2006 e il 2011, una riduzione dei volumi scambiati e una flessione del livello di intensità del mercato. Nel periodo considerato sono in particolare l'Abbiatense e il Rhodense a risentire maggiormente della difficile congiuntura immobiliare e di settore, sia in termini di compravendite che di dinamismo.

Tavola 12 – Numero di compravendite di Uffici (NTN) 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Abbiatense	18	33 (nel 2008)	7	-48%
Alto Milanese	78	96 (nel 2007)	63	-18%
Corsichese	51	77 (nel 2008)	37	23%
Magentino	33	44 (nel 2007)	28	-25%
Rhodense	52	82 (nel 2006)	33	-24%
Totale Zona Ovest	232	283 (nel 2008)	168	-16%
Provincia Milano (escluso il Capoluogo)	604	988 (nel 2006)	368	-15%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Tavola 13 – Tasso di rotazione degli Uffici (IMI), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	IMI 2011	Diff. IMI 2011-2010
Abbiatense	5,7%	8,2% (nel 2007)	2,4%	-5,3
Alto Milanese	4,7%	5,7% (nel 2007)	3,9%	-0,1
Corsichese	4,9%	7,2% (nel 2008)	2,8%	-0,3
Magentino	4,9%	6,9% (nel 2007)	4,6%	-0,4
Rhodense	4,1%	7,3% (nel 2006)	2,8%	-0,3
Totale Zona Ovest	4,8%	5,8% (nel 2008)	3,5%	-0,6
Provincia Milano (escluso il Capoluogo)	7,5%	20,5% (nel 2006)	3,7%	-0,8

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

6.2.1 I valori di compravendita degli uffici nelle zone centrali dei comuni

Nel I semestre 2012 il valore di mercato medio degli uffici nelle aree centrali dei comuni della Zona Ovest della Provincia di Milano è 1.565 €/mq, perfettamente allineato alla quotazione provinciale media (1.566 €/mq). Le contrazioni semestrali e annuali dei prezzi della tipologia in oggetto sono piuttosto contenute (rispettivamente -1,2% e -1,8%); più marcate quella quinquennale (-4,3%) e quella intercorsa rispetto al II semestre 2007 (-5,0%), in corrispondenza del quale i valori degli uffici con localizzazione centrale nei comuni della Zona Ovest hanno toccato il picco.

L'analisi dei cinque ambiti territoriali di cui si compone la Zona Ovest (Abbiatense, Alto Milanese, Corsichese, Magentino e Rhodense) rivela come il primato dei prezzi degli uffici con localizzazione centrale sia detenuto dal Corsichese (1.875 €/mq), seguito dal Rhodense (1.661 €/mq). Nei rimanenti tre ambiti il prezzo di scambio della tipologia in oggetto è inferiore sia alla quotazione media della Zona

Ovest che a quella provinciale: nell'Alto Milanese il valore di mercato medio degli uffici con localizzazione centrale è 1.529 €/mq, nel Magentino 1.479 €/mq e nell'Abbiatense 1.425 €/mq.

Nel corso dell'ultimo quinquennio (I semestre 2007 - I semestre 2012) in tutti gli ambiti della Zona Ovest, con unica eccezione del Magentino, si sono verificate decrescite delle quotazioni degli uffici con localizzazione centrale: le contrazioni più significative sono avvenute nell'Abbiatense (-12,0%) e nel Corsichese (-6,3%). Negative, ma di entità decisamente più contenuta, le variazioni dei prezzi della tipologia in oggetto occorse presso il Rhodense (-2,9%) e l'Alto Milanese (-2,7%), mentre nel Magentino si è riscontrata una situazione di sostanziale stabilità (+1,4%).

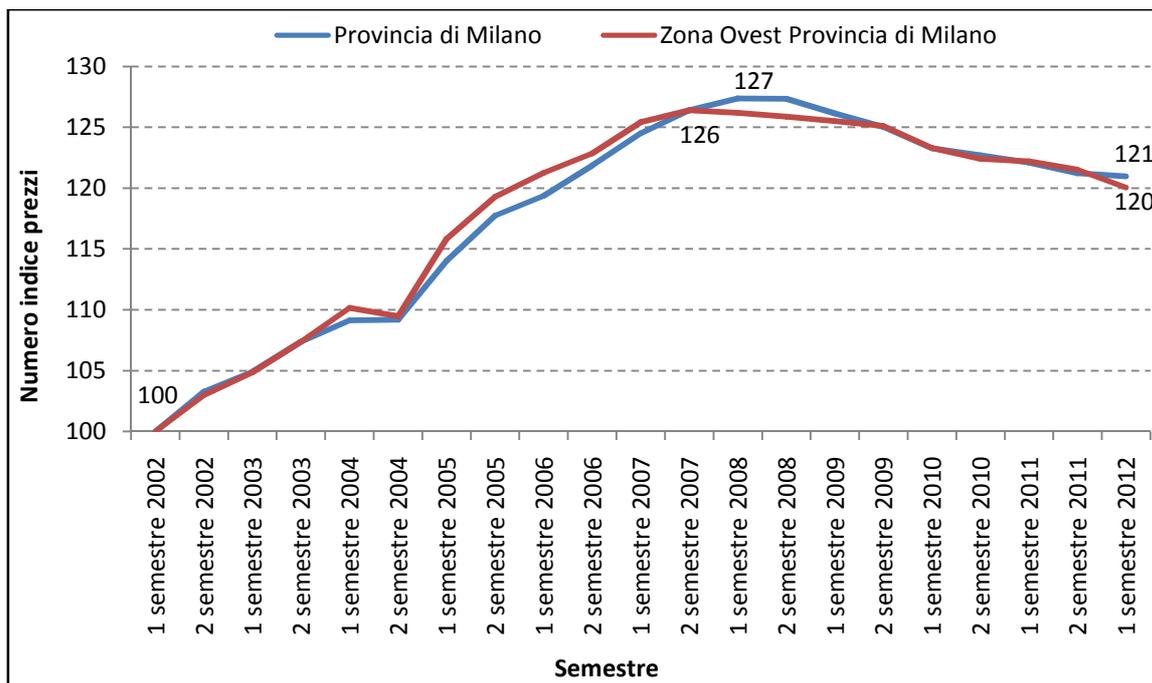
Nello stesso quinquennio, in alcuni comuni, si sono verificate contrazioni dei prezzi particolarmente significative (superiori a -10,0%): nell'Abbiatense si segnalano Albairate (-17,9%) e Rosate (-10,5%), nell'Alto Milanese Arconate (-15,2%) e Nerviano (-10,8%), nel Corsichese Cesano Boscone (-33,8%) e Assago (-10,7%); nel Magentino e nel Rhodense non si individuano comuni interessati da decrescite ingenti. Parallelamente si sono riscontrati apprezzamenti quinquennali notevoli (superiori al 5,0%) nell'Alto Milanese presso Turbigo (+16,0%) e Castano Primo (+7,1%), nel Corsichese a Cusago (+25,0%), nel Magentino a Inveruno (+15,4%), Casorezzo (+13,0%), Ossona (+7,7%) e Arluno (+6,9%). Nessun incremento particolarmente evidente nei comuni dell'Abbiatense e del Rhodense.

Tavola 14 – Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni nel I semestre 2012e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone centrali dei comuni				
Zona Ovest	1.565	-1,2	-1,8	-4,3
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	1.566	-0,2	-0,9	-2,8
Abbiatense	1.425	0,0	-10,1	-12,0
Alto Milanese	1.529	-0,5	0,4	-2,7
Corsichese	1.875	-1,5	-3,4	-6,3
Magentino	1.479	-3,1	-1,0	1,4
Rhodense	1.661	-0,3	1,0	-2,9

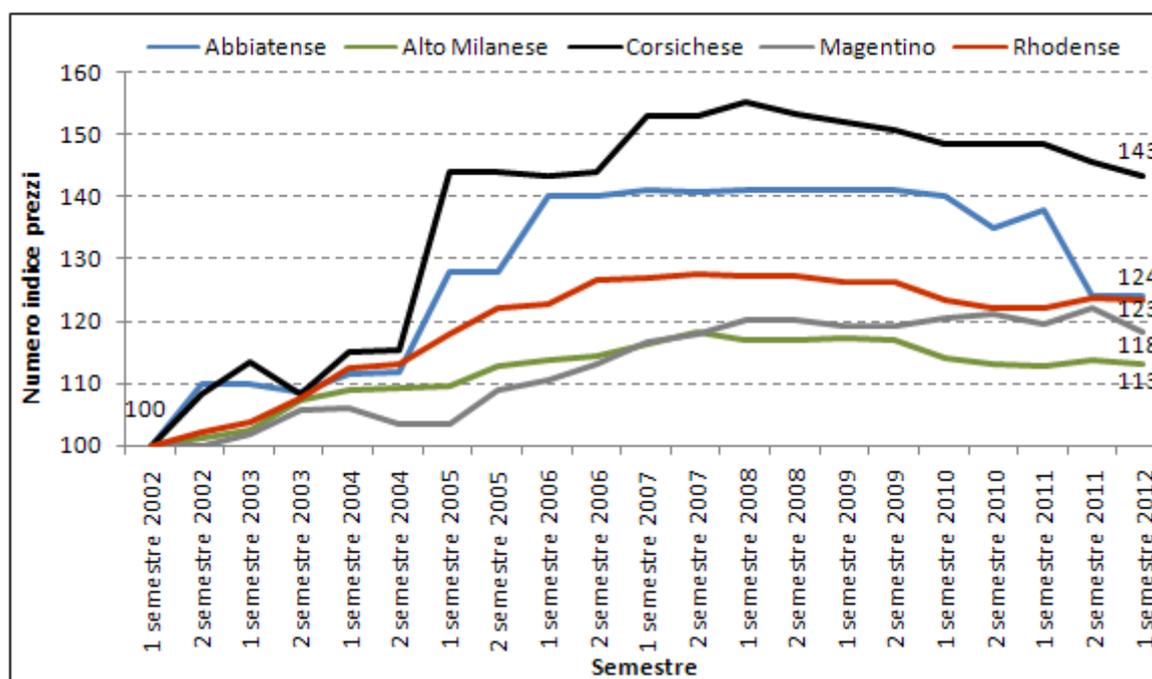
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare-Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 8 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni tra I semestre 2002 e I semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100) e confronto con la media provinciale (escluso il comune di Milano)



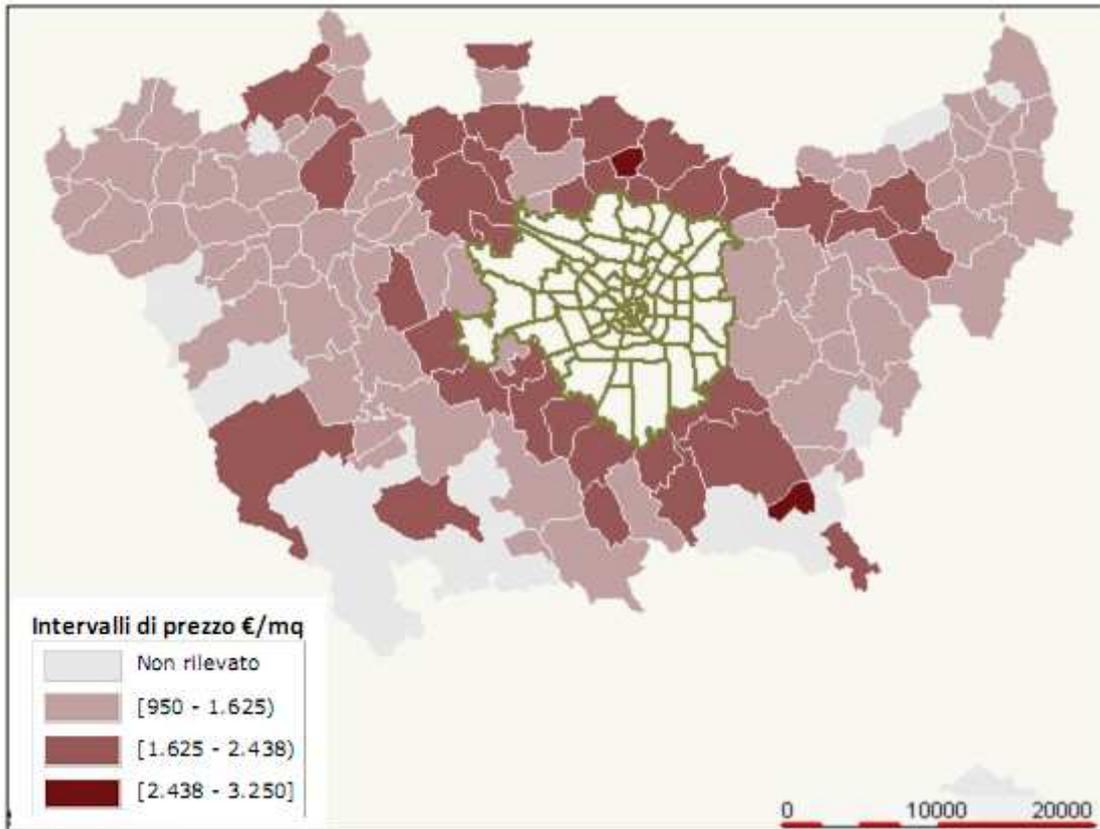
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 9 – Zona Ovest. Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale tra I semestre 2002 e I semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100)



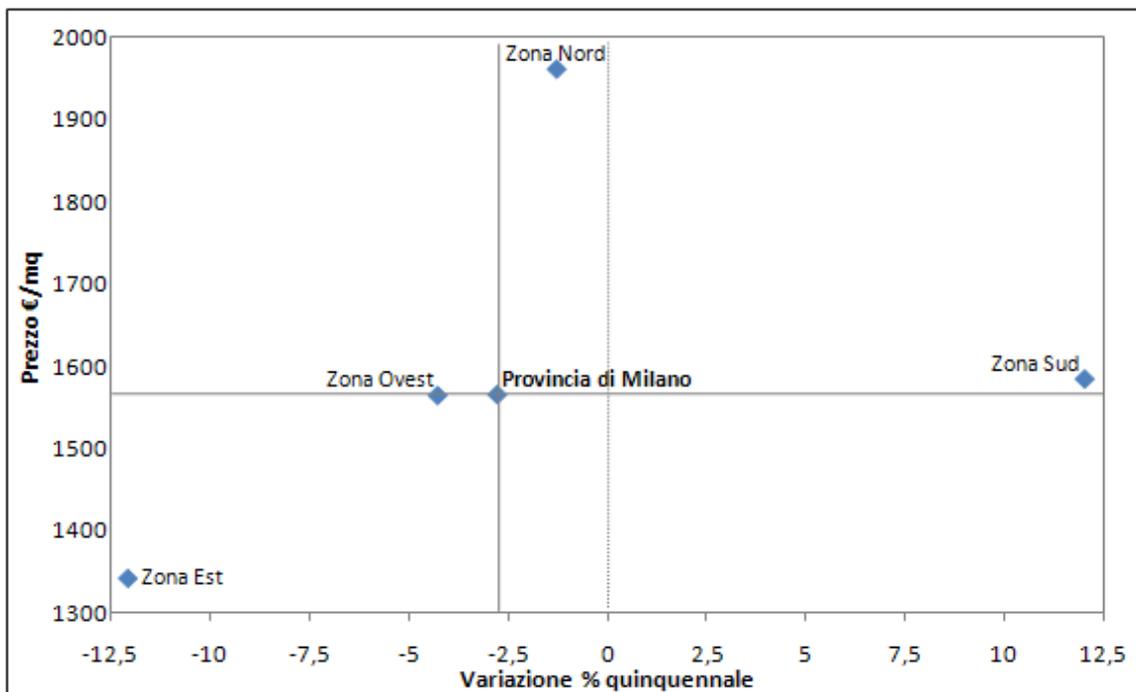
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 10 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone centrali dei comuni nel I semestre 2012



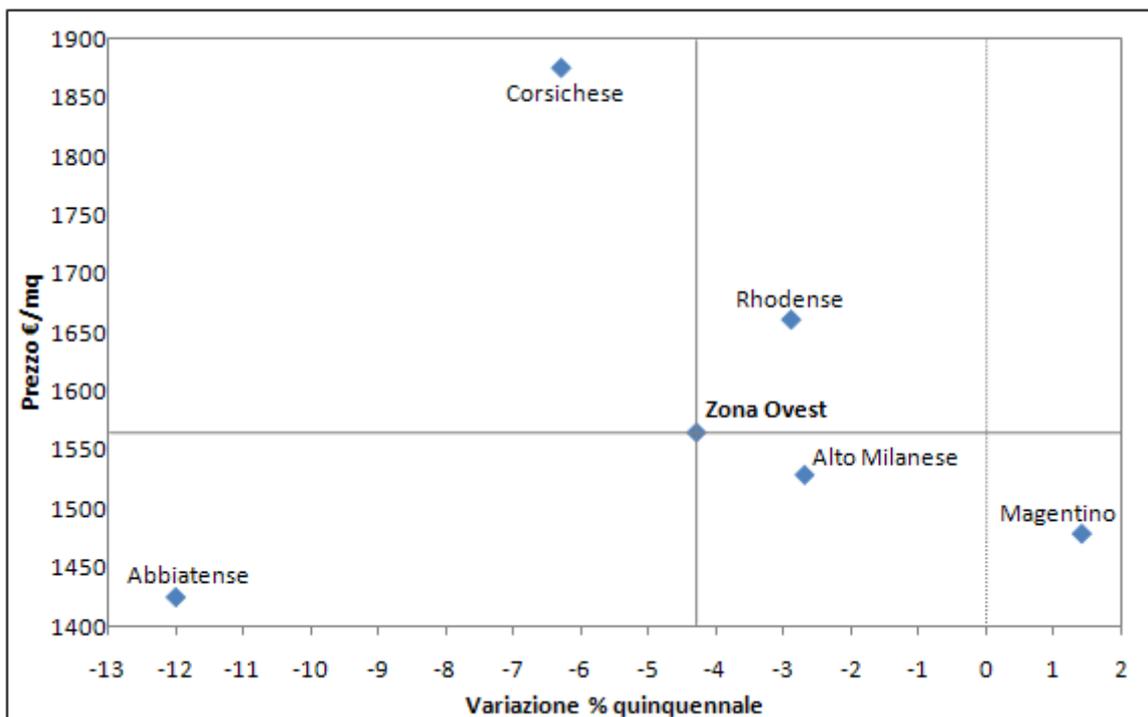
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 10 – Prezzi medi degli uffici (I semestre 2012) nelle zone centrali dei comuni nelle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 11 – Zona Ovest. Prezzi medi degli uffici (I semestre 2012) nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

6.2.2 I valori di compravendita degli uffici nelle zone periferiche dei comuni

Nel I semestre 2012 il prezzo medio degli uffici localizzati nelle aree periferiche dei comuni della Zona Ovest della Provincia di Milano è 1.324 €/mq, allineato alla quotazione provinciale media (1.314 €/mq). Tale valore decresce assai lievemente rispetto al semestre precedente (-0,8%), mentre appaiono decisamente più marcate le contrazioni annuali (-3,1%), quinquennali (-5,4%) e quelle determinate rispetto al II semestre 2007 (-6,1%), in corrispondenza del quale le quotazioni del segmento raggiungono il picco nella Zona Ovest.

I prezzi medi più elevati degli uffici con localizzazione periferica, superiori alla media di Zona (1.324 €/mq), si rilevano nel Corsichese (1.590 €/mq) e nel Rhodense (1.353 €/mq); nell'Alto Milanese (1.319 €/mq) sono allineati alla quotazione media della Zona Ovest, mentre si attestano al di sotto della stessa nel Magentino (1.250 €/mq) e nell'Abbiatense (1.229 €/mq).

Rispetto a cinque anni fa (I semestre 2007) i valori di mercato medi di questa tipologia decrescono in tutti gli ambiti di cui si compone la Zona Ovest: -14,5% nel Corsichese, -8,4% nell'Abbiatense, -3,1% nell'Alto Milanese, -1,6% nel Magentino e -0,8% nel Rhodense.

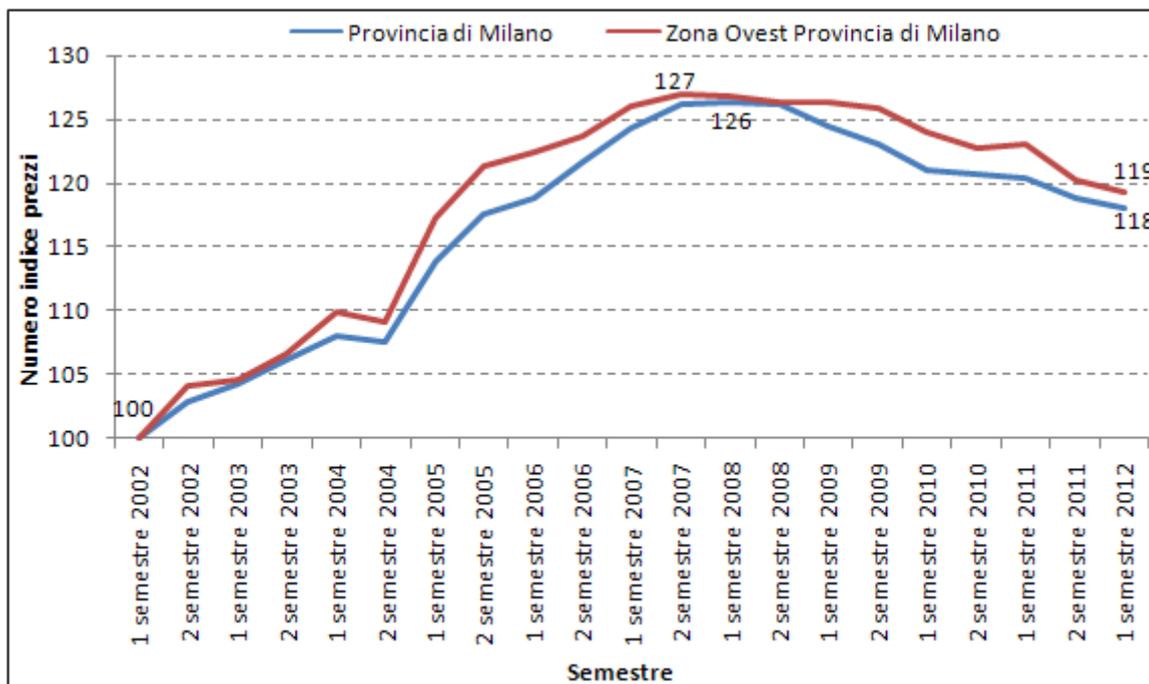
I comuni in cui si registrano le contrazioni quinquennali (I semestre 2007 – I semestre 2012) più rilevanti (superiori a -10,0%) dei prezzi degli uffici con localizzazione periferica nei comuni della Zona Ovest sono: nell'Abbiatense Gaggiano (-15,4%), nell'Alto Milanese Arconate (-21,4%) e Dairago (-13,8%), nel Corsichese Cesano Boscone (-30,0%), Buccinasco (-14,6%), Assago (-13,2%) e Corsico (-11,4%); nel Magentino e nel Rhodense non si individua alcun comune caratterizzato da riduzioni dei prezzi della tipologia analizzata particolarmente significative. Nello stesso quinquennio i valori degli uffici siti nelle aree periferiche dei comuni si apprezzano in modo importante (superando il 5,0%) nell'Alto Milanese a Castano Primo (+12,5%), nel Magentino a Ossona (+14,6%), Cuggiono (+11,4%), Casorezzo (+10,0%) e Arluno (+6,3%), nel Rhodense a Cornaredo (+7,4%). Nessun incremento quinquennale rilevante nei comuni dell' Abbiatense e del Corsichese.

Tavola 15 – Prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei comuni nel I semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Ovest	1.324	-0,8	-3,1	-5,4
Provincia di Milano(escluso il Capoluogo)	1.314	-0,6	-2,0	-5,1
Abbiatense	1.229	0,0	-8,1	-8,4
Alto Milanese	1.319	-0,7	-1,1	-3,1
Corsichese	1.590	0,3	-5,1	-14,5
Magentino	1.250	-3,2	-4,2	-1,6
Rhodense	1.353	0,6	1,9	-0,8

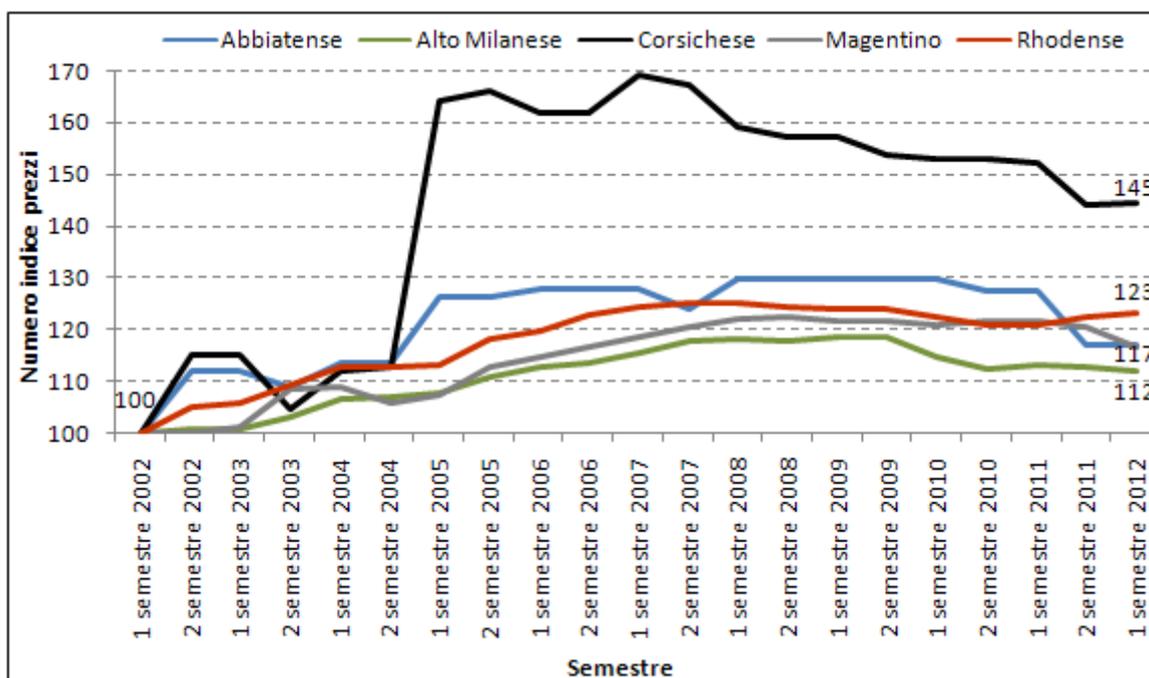
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 12 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei comuni tra I semestre 2002 e I semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100) e confronto con la media provinciale (escluso il comune di Milano)



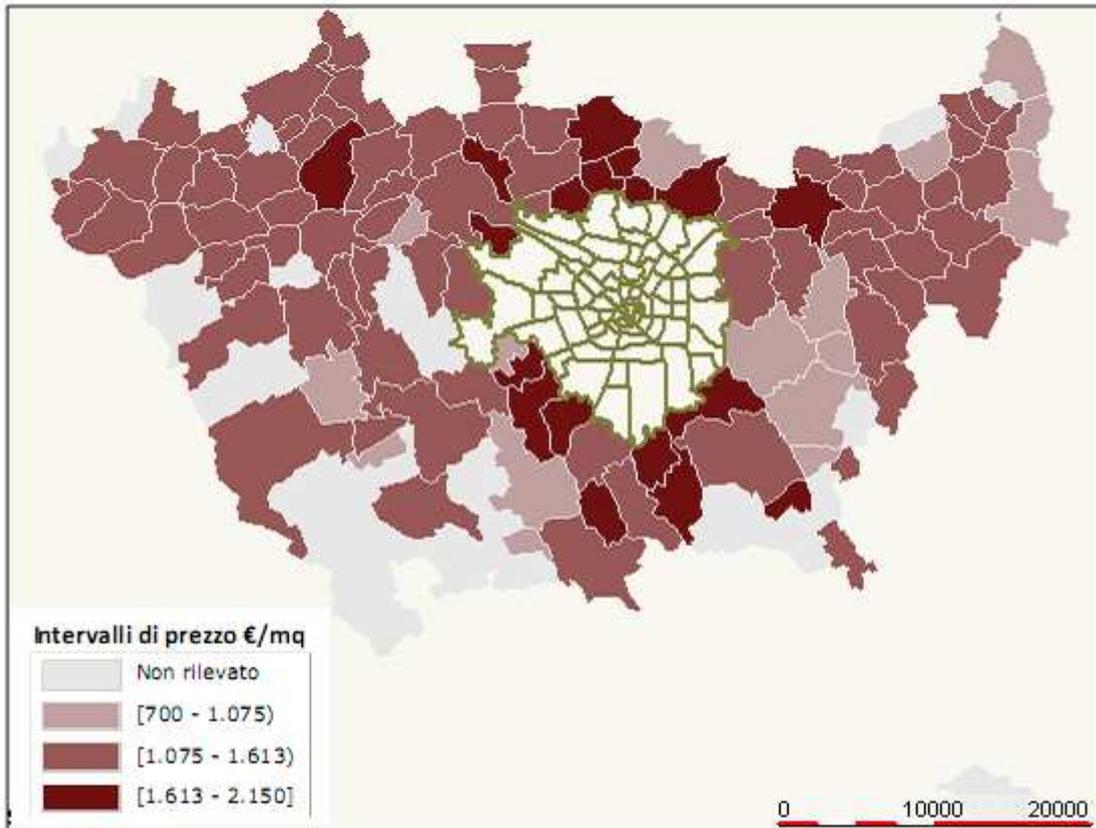
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 13 – Zona Ovest. Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra I semestre 2002 e I semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100)



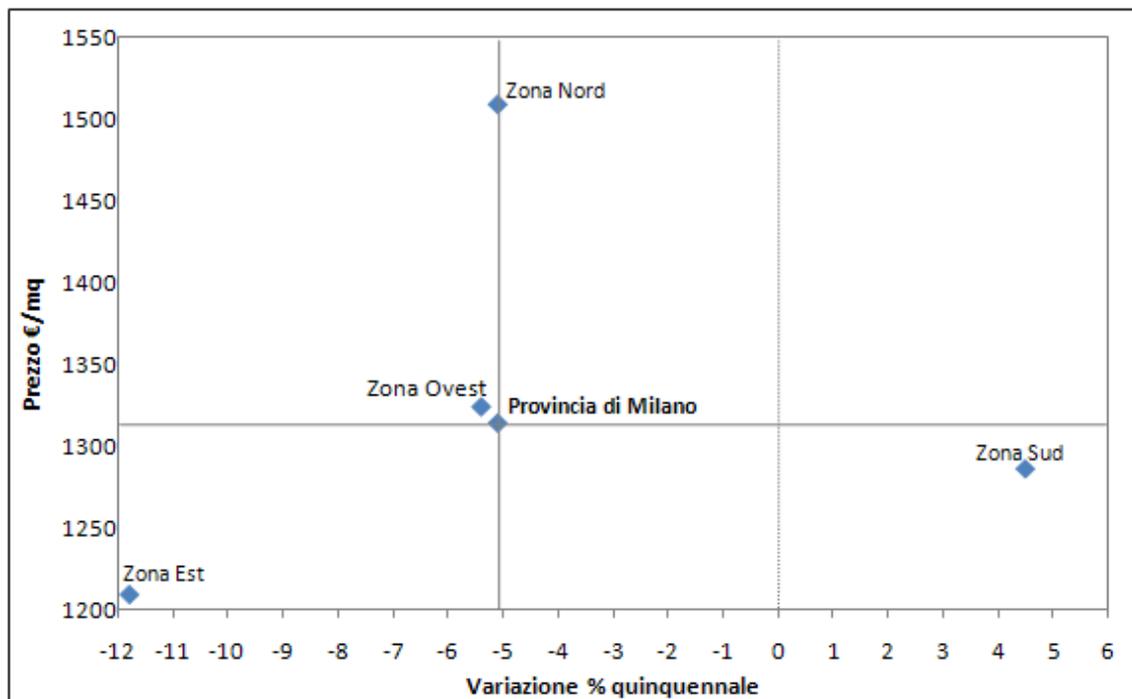
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mapa 11 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone periferiche dei comuni nel I semestre 2012



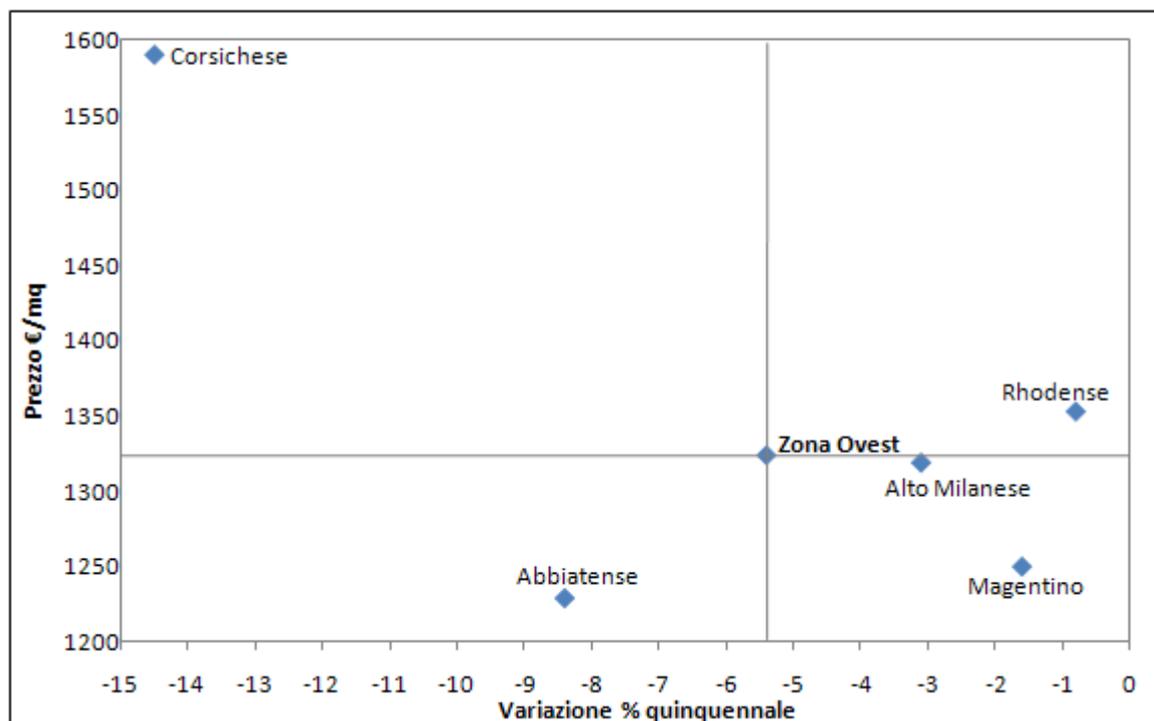
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 14 – Prezzi medi degli uffici (I semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni nelle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 15 – Zona Ovest. Prezzi medi degli uffici (I semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

6.3 Capannoni/opifici: *dotazione di immobili e mercato*

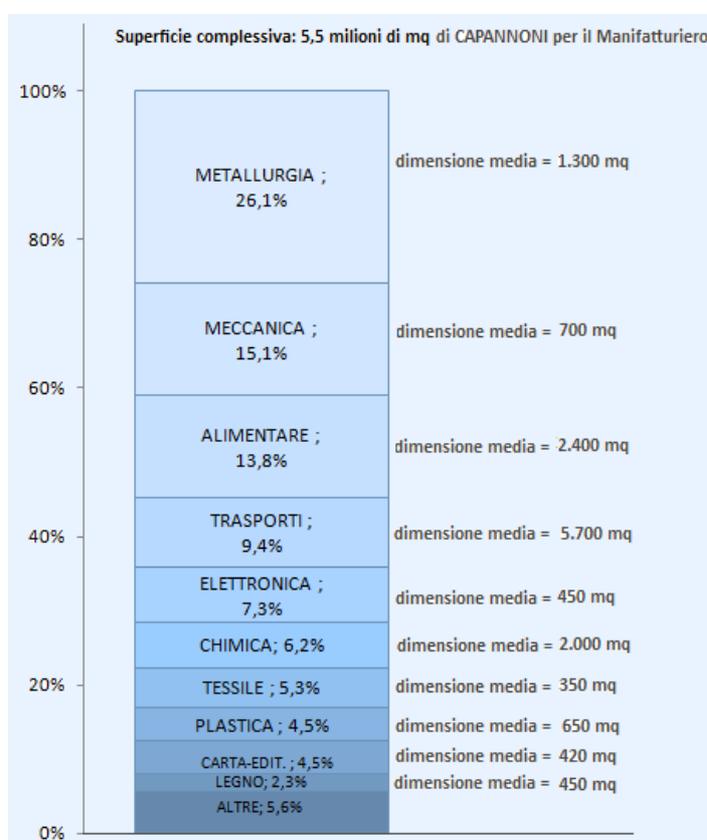
È stato possibile dimensionare la dotazione di superficie destinata a capannoni industriali ma limitatamente al settore manifatturiero.

Nel complesso nella Zona Ovest di Milano si stimano 5,5 milioni di mq di capannoni per il manifatturiero.

Così come per gli uffici, si tratta di una stima ricavata dalla dimensione media dei capannoni in rapporto all'attività produttiva a cui sono destinati, desunta dal Censimento Industria e Servizi del 2001, e dal numero di unità locali presenti sul territorio al 2009.

In questo modo è stato possibile ricavare, oltre ad un dimensionamento complessivo, anche la superficie industriale per singola macro attività, per cui si ha che il 26,1% è destinato alla metallurgia, il 15,1% alla meccanica e così via, fino ad arrivare al settore della lavorazione del legno che sviluppa una superficie che rappresenta il 2,3% dello stock con un taglio dimensionale medio, per singola attività, di 450 mq il più basso assieme al capannone destinato al settore dell'elettronica.

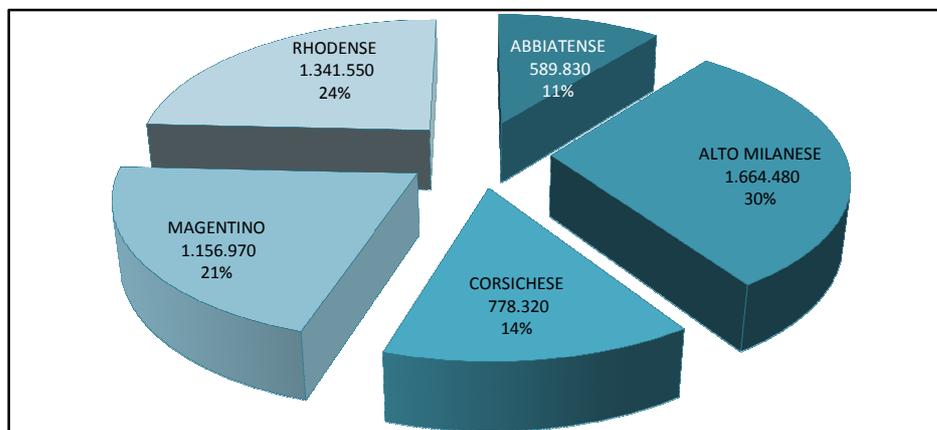
Grafico 16 – Superficie dei CAPANNONI INDUSTRIALI (in mq)



Fonte: Nomisma su dati Istat

Degli oltre 5 milioni di mq di capannoni presenti nella Zona il 30% si concentra nel territorio dell'Alto Milanese.

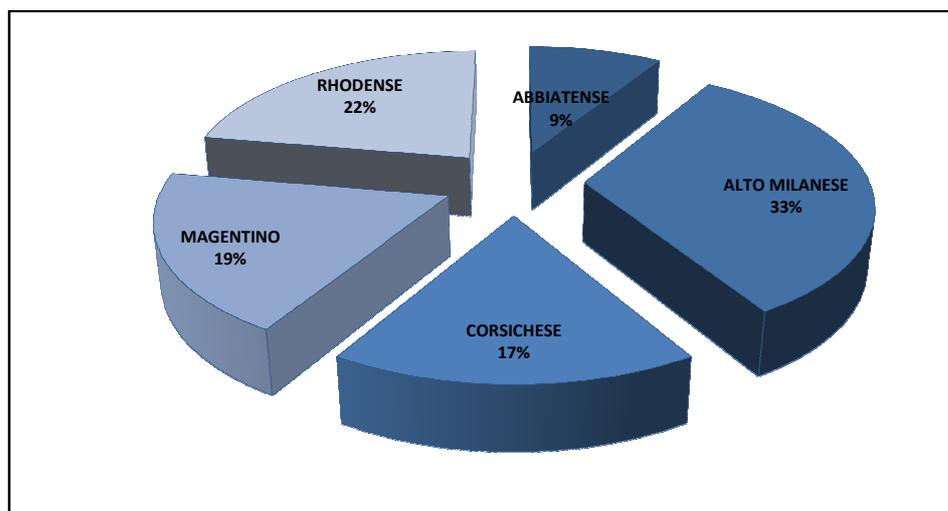
Grafico 17 – Dimensione (in mq) e quote (in %) della dotazione di CAPANNONI negli aggregati territoriali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Le unità immobiliari della tipologia capannoni, censite nel 2011 negli archivi catastali nelle categorie D/1 e D/7, che comprendono gli immobili a destinazione Opifici e Industrie, sono nella Zona Ovest circa 10.600. La presenza di capannoni è preponderante nell'Alto Milanese (circa il 33% dello stock complessivo della Zona Ovest) e scarsa nell'Abbiatense (9%), mentre è più equamente distribuita negli altri tre ambiti territoriali. Tuttavia si sottolinea che il Corsichese e il Rhodense presentano una dotazione media per comune superiore a quella di tutti gli altri ambiti analizzati, rispettivamente 303 unità e 261 unità rispetto a una media complessiva di 163 unità.

Grafico 18– Distribuzione % delle dello stock di Capannoni Opifici e Industriali (D/1 - D/7), 2011



Fonte: stima Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Nel 2011 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 325 transazioni che rappresentano circa il 3% dello stock immobiliare presente sul territorio considerato. La distribuzione per ambiti territoriali delle compravendite complessive di immobili del settore produttivo (D/1 e D/7) effettuate nel 2011, mostra come, in termini di volume, il mercato di maggiore dimensione sia stato quello dell'Alto Milanese (36,3% del mercato della zona Ovest), seguito, con il 23,3%, dal Rhodense. L'Abbiatense risulta invece l'ambito che ha risentito maggiormente della congiuntura immobiliare negativa, rilevando per l'anno passato solamente 15 compravendite. Se la diminuzione delle compravendite di Opifici e Capannoni Industriali nella Zona Ovest avvenuta tra il 2010 e il 2011 risulta piuttosto contenuta (-2%), tuttavia il ridimensionamento del mercato avviatosi a partire dal 2006 mostra una riduzione del volume di immobili transati di circa il 40% (si è passati dalle 544 compravendite del 2006 alle 325 del 2011). La flessione delle transazioni registrata in questo mercato non è tuttavia generalizzata, ma presenta delle specificità territoriali che si palesano nella sostanziale tenuta del comparto nell'Alto Milanese e nel Rhodense. Come si può vedere però dai picchi massimi raggiunti negli anni precedenti, tutti gli ambiti hanno subito, dal 2006 in avanti una riduzione dei volumi compravenduti e una modulazione del livello di intensità del mercato che si contrae significativamente per tutti gli ambiti e per tutte le tipologie.

Tavola 16 – Numero di compravendite (NTN) di Capannoni Opifici e Industriali (D/1 e D/7), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Abbiatense	32	59 (nel 2006)	15	-24%
Alto Milanese	120	149 (nel 2008)	118	17%
Corsichese	84	132 (nel 2007)	56	-34%
Magentino	75	87 (nel 2008)	61	-13%
Rhodense	103	187 (nel 2006)	76	34%
Totale Zona Ovest	414	544 (nel 2006)	326	-2%
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	811	1089 (nel 2006)	607	-8%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Tavola 17 – Numero di compravendite (NTN) di Capannoni Opifici (D/1), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Abbiatense	7	14 (nel 2006)	4	64,2%
Alto Milanese	37	46 (nel 2006)	31	20,5%
Corsichese	15	19 (nel 2007)	8	-46,1%
Magentino	17	23 (nel 2006)	14	-15,0%
Rhodense	18	26 (nel 2007)	20	89,4%
Totale Zona Ovest	94	118 (nel 2006)	77	9,3%
Provincia di Milano (escluso Il Capoluogo)	182	242 (nel 2006)	126	-15,9%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Tavola 18 – Tasso di rotazione (IMI) di Capannoni Opifici (D/1), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	IMI 2011	Diff. IMI 11-10
Abbiatense	7,3%	11,4% (nel 2009)	5,6%	0,6
Alto Milanese	4,4%	6,0% (nel 2006)	3,1%	-1,2
Corsichese	4,2%	6,2% (nel 2007)	2,4%	-2,6
Magentino	6,0%	8,7% (nel 2006)	4,6%	-3,0
Rhodense	7,7%	17,6% (nel 2008)	3,5%	0,5
Totale Zona Ovest	5,6%	7,6% (nel 2008)	3,5%	-1,5
Provincia do Milano (escluso Il Capoluogo)	5,3%	6,9% (nel 2008)	3,8%	-0,9

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Tavola 19 – Numero di compravendite (NTN) di Capannoni Industriali (D/7), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	NTN 2011	Var % 2010-2011
Abbiatense	26	45 (nel 2006)	11	-35,3%
Alto Milanese	83	108 (nel 2008)	87	16,3%
Corsichese	69	113 (nel 2007)	48	-30,8%
Magentino	58	70 (nel 2008)	47	-12,7%
Rhodense	85	170 (nel 2006)	56	21,1%
Totale Zona Ovest	321	426 (nel 2006)	249	-4,7%
Provincia di Milano (escluso Il Capoluogo)	629	847 (nel 2006)	482	-5,3%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

Tavola 20 – Tasso di rotazione (IMI) di Capannoni Industriali(D/7), 2006-2011

Ambito territoriale	Media annua	Picco max	IMI 2011	Diff. IMI 11-10
Abbiatense	9,2%	13,5% (nel 2007)	4,0%	-1,8
Alto Milanese	6,2%	8,0% (nel 2006)	5,6%	0,8
Corsichese	7,2%	13,7% (nel 2007)	4,1%	-2,9
Magentino	6,8%	8,1% (nel 2009)	5,5%	0,3
Rhodense	10,2%	31,7% (nel 2006)	4,2%	0,5
Totale Zona Ovest	8,7%	17,6% (nel 2006)	4,9%	-0,4%
Provincia di Milano (escluso Il Capoluogo)	7,6%	13,3% (nel 2006)	4,9%	-0,3

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

6.3.1 I valori di compravendita dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni

Il prezzo medio di un capannone/opificio nuovo o ristrutturato sito nelle aree periferiche dei comuni della Zona Ovest della Provincia di Milano è di 845 €/mq, inferiore al prezzo medio provinciale di 2,7 punti percentuali e in contrazione rispetto a sei mesi fa (-1,8%), un anno fa (-3,3%), cinque anni fa (-3,7%) e al I semestre 2008 (-5,0%), in corrispondenza del quale le quotazioni di questo segmento hanno raggiunto il picco.

All'interno della Zona Ovest i valori più elevati del segmento analizzato si identificano nel Corsichese (992 €/mq) e nel Rhodense (961 €/mq); nel Magentino (843 €/mq) sono perfettamente allineati alla media di zona (845 €/mq), mentre si posizionano al di sotto della stessa l'Alto Milanese (818 €/mq) e l'Abbiatense (643 €/mq).

Nel quinquennio compreso tra il I semestre 2007 e il I semestre 2012 i valori di mercato degli immobili del comparto produttivo di nuova costruzione (o ristrutturati) localizzati nelle aree periferiche dei comuni della Zona Ovest diminuiscono in misura assai significativa nel Corsichese (-14,1%) e nell'Abbiatense (-12,2%); più lieve, sebbene superiore alla decrescita media di zona (-3,7%), la contrazione del Rhodense (-4,4%). Lieve incremento quinquennale delle quotazioni della tipologia in oggetto nell'Alto Milanese (+1,8%) e, più accentuato, nel Magentino (+3,5%).

Le contrazioni quinquennali (I semestre 2007-I semestre 2012) più significative (superiori a -10,0%) dei prezzi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati si rilevano nell'Abbiatense a Cisliano (-55,9%), Gaggiano (-23,5%) e Rosate (-11,8%) e nel Corsichese a Corsico (-50,0%) e Cesano Boscone (-15,6%). Nei rimanenti ambiti (Alto Milanese, Magentino e Rhodense) non si individuano comuni interessati da decrescite delle quotazioni particolarmente rilevanti.

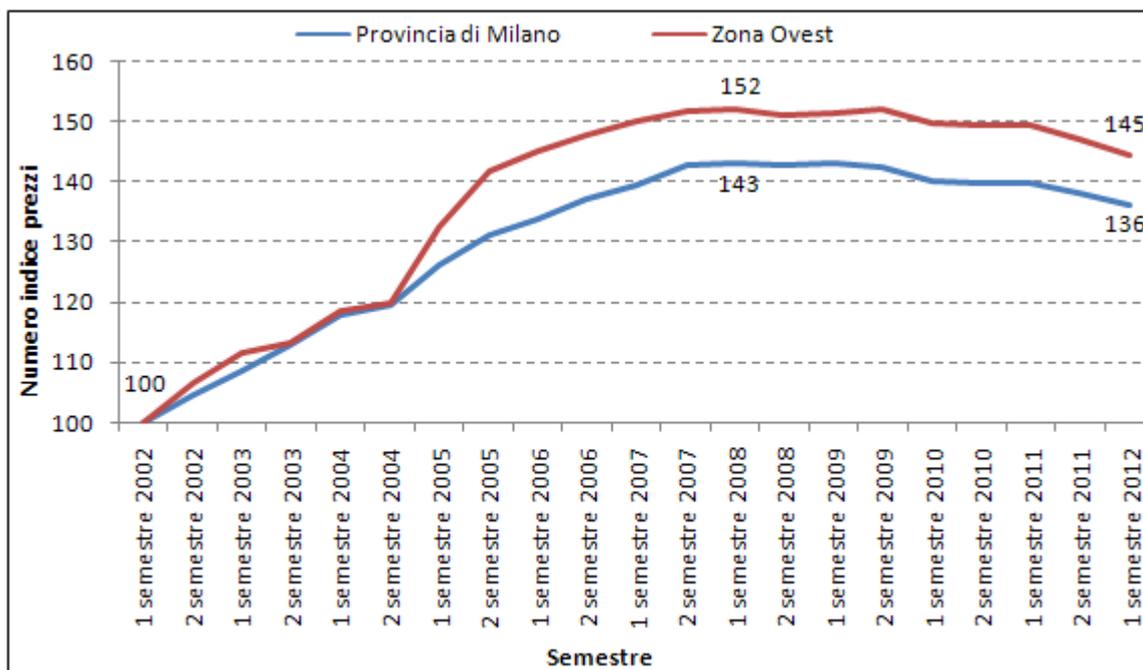
Nello stesso intervallo temporale i prezzi dei capannoni di nuova costruzione (o ristrutturati) aumentano in misura superiore al 5,0% presso Zelo Surrigone (+31,6%) e Abbiategrasso (+12,9%) nell'Abbiatense, a Turbigo (+28,0%), Castano Primo (+14,3%), Legnano (11,4%), Buscate (+11,1%) e San Vittore Olona (+5,9%) nell'Alto Milanese, a Cusago (+15,0%) nel Corsichese, a Cuggiono (+18,5%), Ossona (9,4%), Casorezzo (+9,1%), Inveruno (7,4%), Corbetta (6,1%) e Bareggio (+5,4%) nel Magentino e a Pero (5,4%) nel Rhodense.

Tavola 21 – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni nel semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Ovest	845	-1,8	-3,3	-3,7
Provincia di Milano (escluso il Capoluogo)	868	-1,5	-2,6	-2,4
Abbiatense	643	0,0	-11,3	-12,2
Alto Milanese	818	-0,5	0,0	1,8
Corsichese	992	-3,3	-9,8	-14,1
Magentino	843	-2,9	-2,9	3,5
Rhodense	961	-2,3	-0,9	-4,4

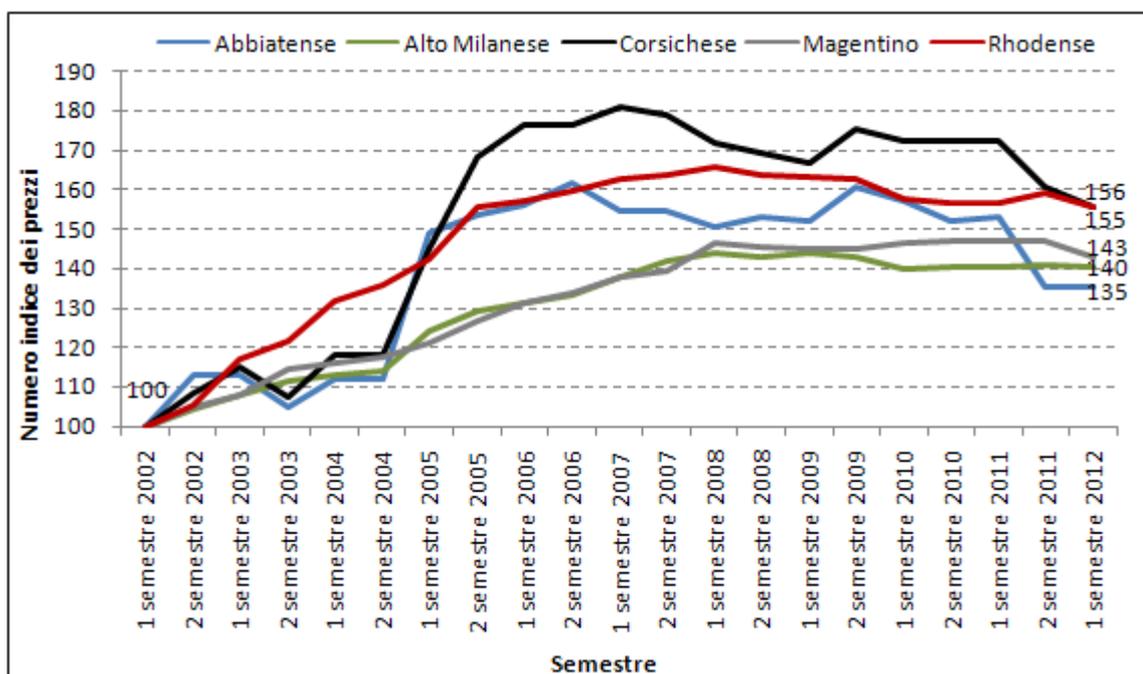
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 19 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni tra I semestre 2002 e I semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100) e confronto con la media provinciale (escluso il comune di Milano)



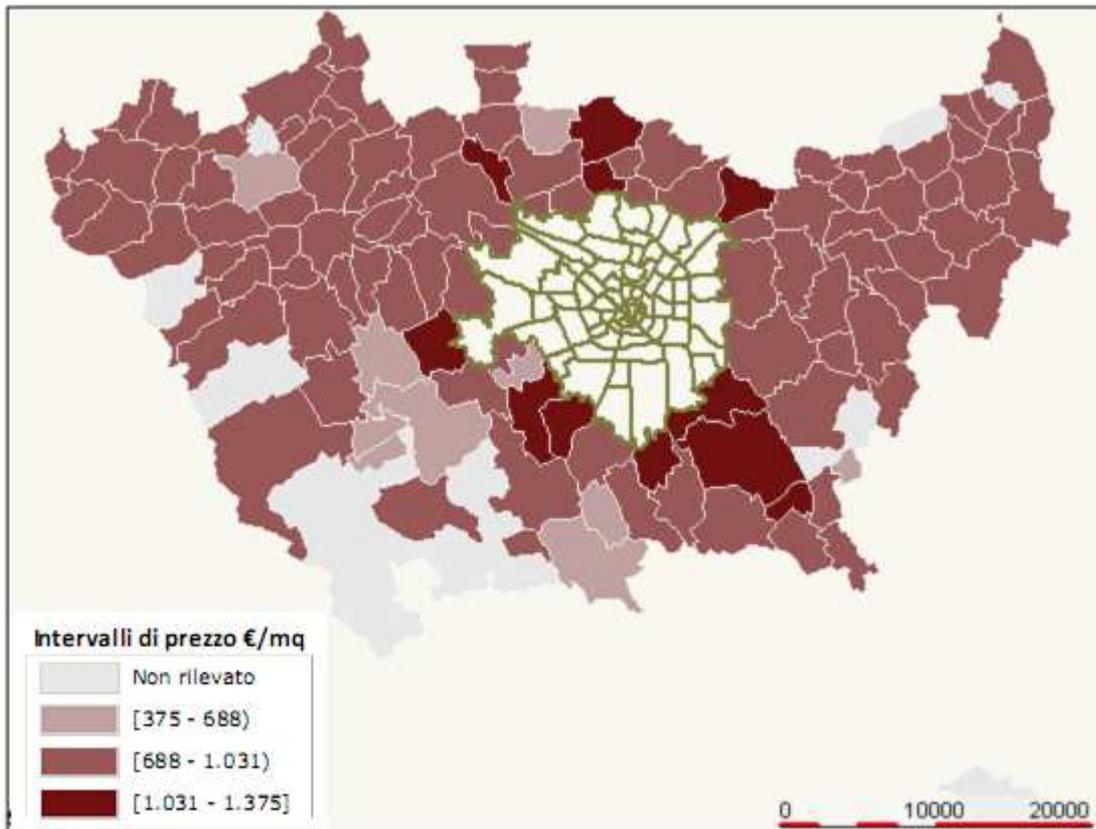
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 20 – Zona Ovest. Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra I semestre 2002 e I semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100)



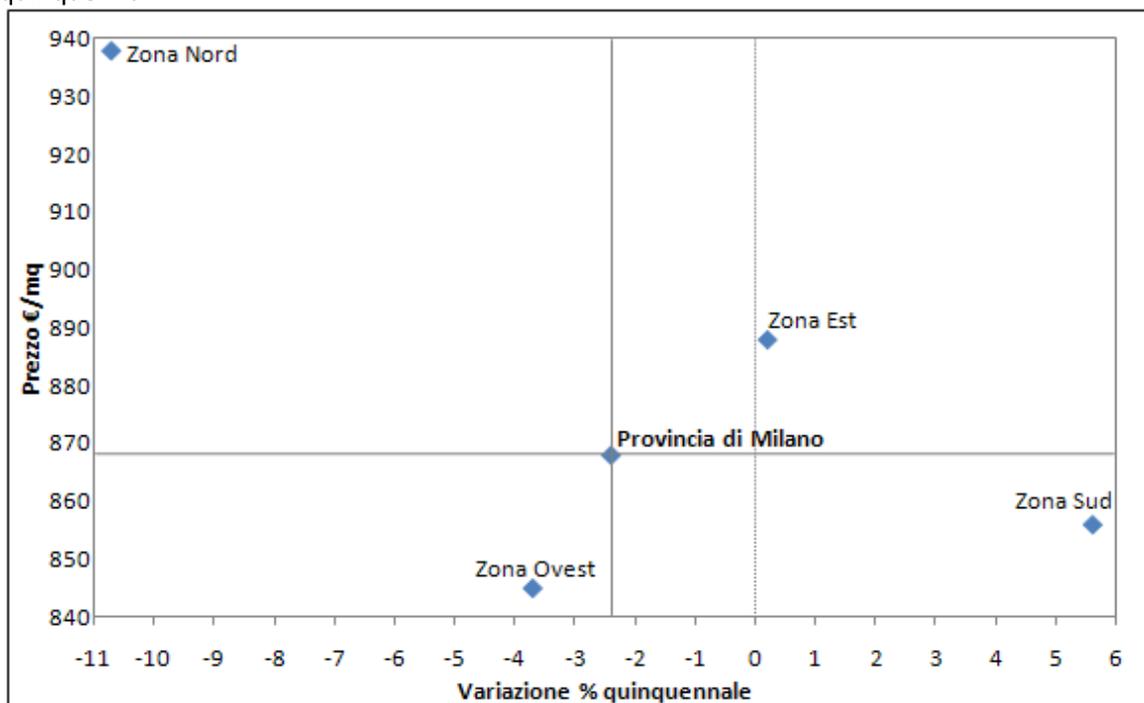
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 12 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei comuni nel I semestre 2012



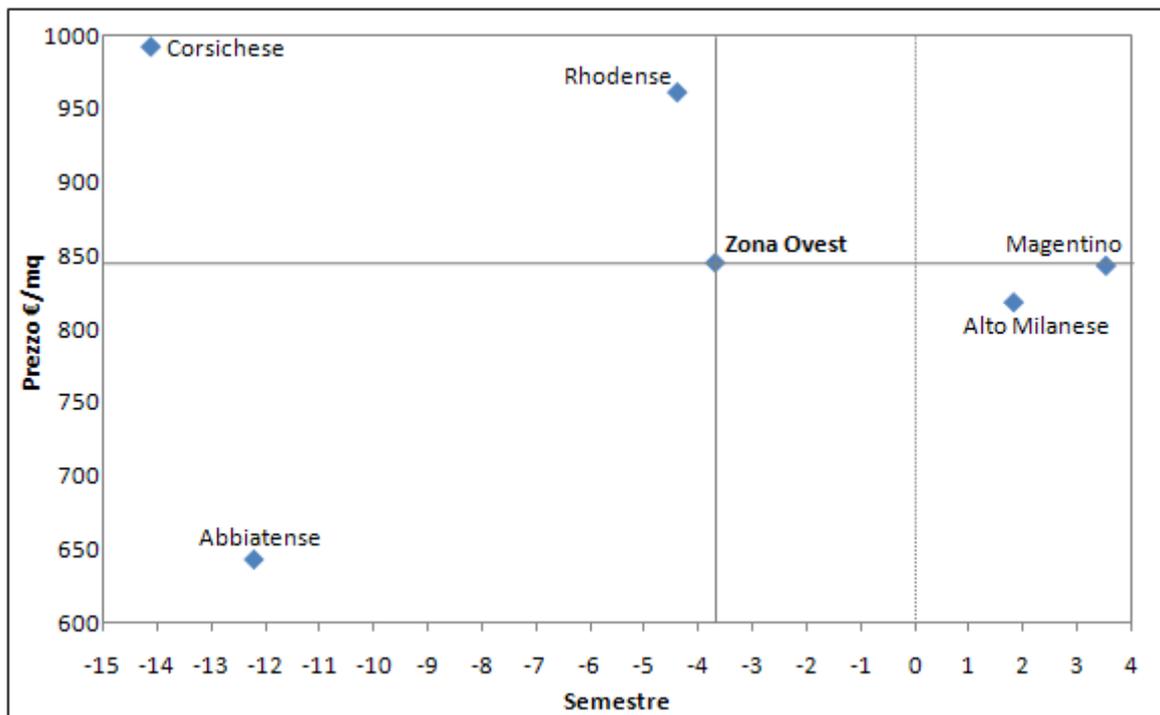
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 21 – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (I semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni nelle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 22 – Zona Ovest. Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (I semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

6.3.2 I valori di compravendita dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni

Nel I semestre 2012 il prezzo medio di un capannone/opificio vecchio con localizzazione periferica nella Zona Ovest della Provincia di Milano è 563 €/mq, inferiore al valore provinciale medio di 9,9 punti percentuali, ed evidenzia contrazioni semestrali (-2,7%), annuali (-5,3%), quinquennali (-10,0%) e rispetto al I semestre 2008 (-12,2%), in corrispondenza del quale aveva raggiunto il picco.

Gli ambiti territoriali della Zona Ovest caratterizzati dalle quotazioni più elevate di questa tipologia sono il Corsichese (683 €/mq) e il Rhodense (647 €/mq); il Magentino (570 €/mq) è allineato al prezzo medio di zona, mentre l'Alto Milanese (521 €/mq) e l'Abbiatense (443 €/mq) si posizionano al di sotto dello stesso.

La rilevazione dei prezzi degli immobili del I semestre 2012 indica come rispetto a cinque anni fa (I semestre 2007) i valori di compravendita dei capannoni vecchi localizzati nelle zone periferiche dei comuni della Zona Ovest abbiano sperimentato importanti decrescite in tutti gli ambiti territoriali: le più evidenti, superiori alla contrazione media di zona (-10,0%), si sono verificate nell'Abbiatense (-15,6%), nel Corsichese (-11,4%) e nel Rhodense (-10,7%); sebbene di entità inferiore, non sono trascurabili nemmeno i deprezzamenti che il segmento ha fatto registrare nel Magentino e nell'Alto Milanese (rispettivamente -7,0% e -6,8%).

Tra il I semestre 2007 e il I semestre 2012 le decrescite più significative (superiori a -10,0%) si sono rilevate nell'Abbiatense nei comuni di Cisliano (-64,0%), Gaggiano (-20,0%), Albairate (-18,2%), Vermezzo (-12,5%) e Rosate (-10,5%), nell'Alto Milanese presso Nerviano (-28,6%), Parabiago (-16,1%) e Rescaldina (-10,0%), nel Corsichese a Corsico (-61,1%) e Assago (-11,8%), nel Magentino presso Ossona (-21,4%), Magenta (-20,0%), Sedriano (-11,1%) e Arluno (-10,0%), nel Rhodense ad Arese (-25,6%), Cornaredo (-23,3%) e Pregnana Milanese (-13,0%).

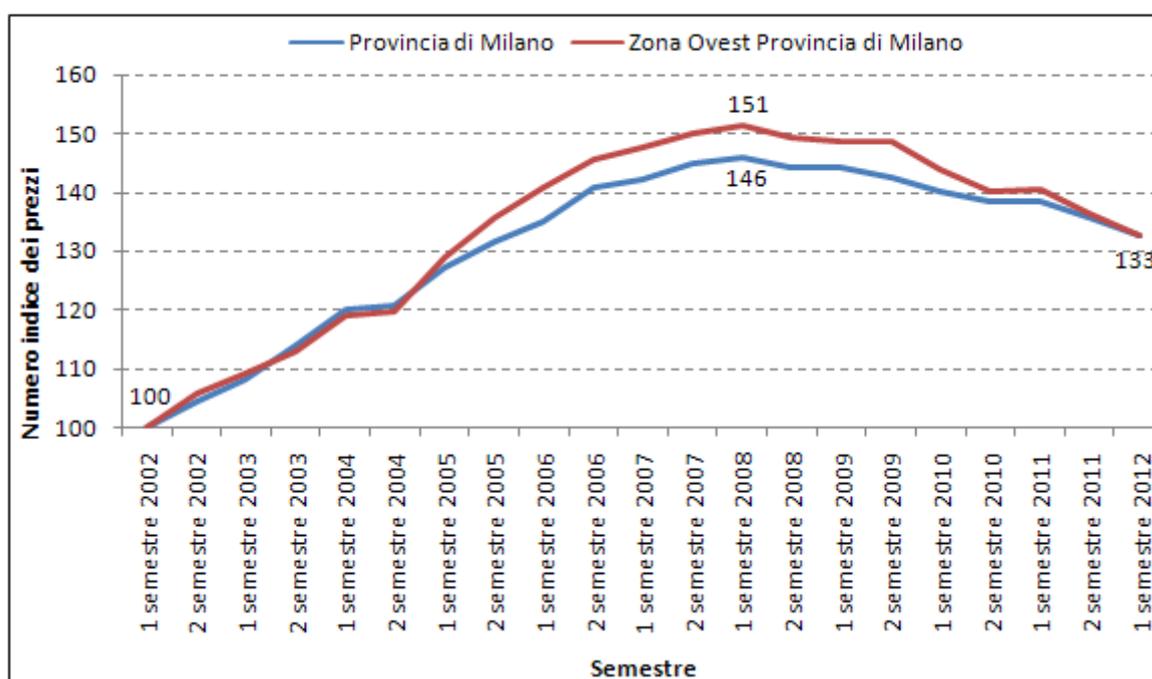
Nello stesso periodo sono invece cresciute in misura cospicua (più del 5,0%) le quotazioni di Zelo Surrigone (+23,1%) e Abbiategrasso (+18,2%) nell'Abbiatense, di Buscate (5,6%) e Turbigo (+5,3%) nell'Alto Milanese, di Cusago (+14,3%) nel Corsichese, di Cuggiono (+15,8%) e Boffalora Ticino (+10,0%) nel Magentino, mentre non si riscontra alcun andamento particolarmente positivo nei comuni del Rhodense.

Tavola 22 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni nel I semestre 2012 e relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei comuni				
Zona Ovest	563	-2,7	-5,3	-10,0
Provincia di Milano(escluso il Capoluogo)	624	-2,1	-4,1	-6,8
Abbiatense	443	0,0	-12,9	-15,6
Alto Milanese	521	-0,5	-1,8	-6,8
Corsichese	683	0,0	-8,9	-11,4
Magentino	570	-6,5	-5,9	-7,0
Rhodense	647	-4,1	-4,1	-10,7

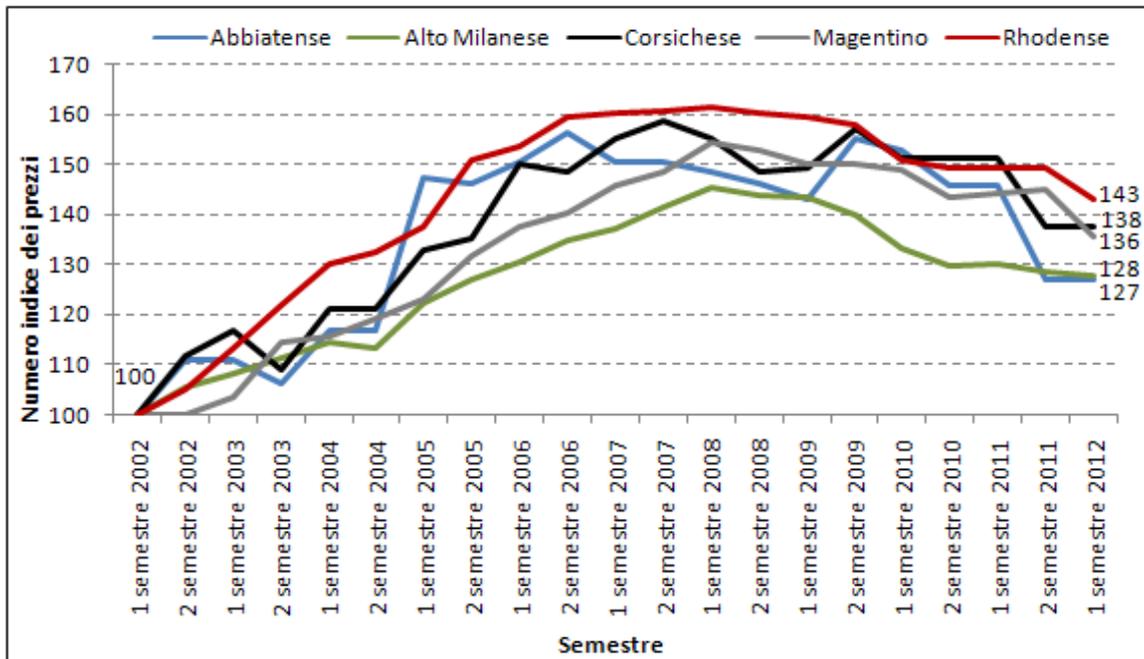
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 23 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni tra I semestre 2002 e I semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100) e confronto con la media provinciale (escluso il comune di Milano)



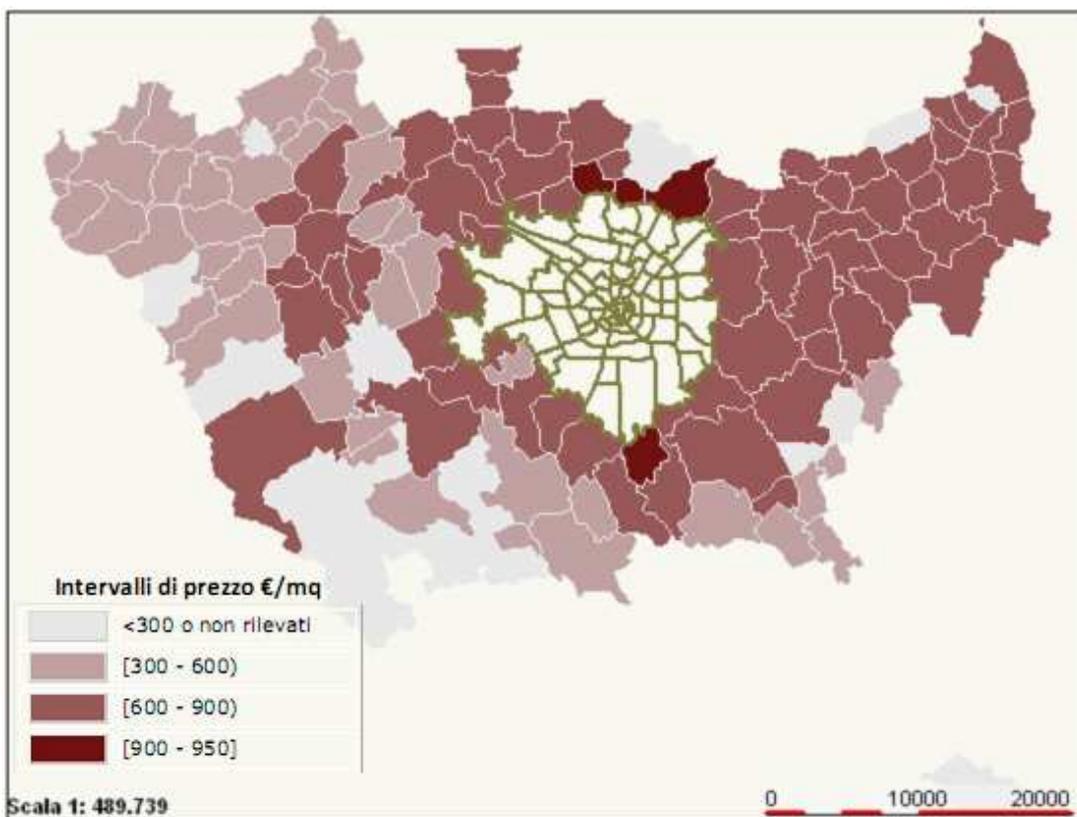
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 24 – Zona Ovest. Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale tra I semestre 2002 e I semestre 2012 (base I semestre 2002 = 100)



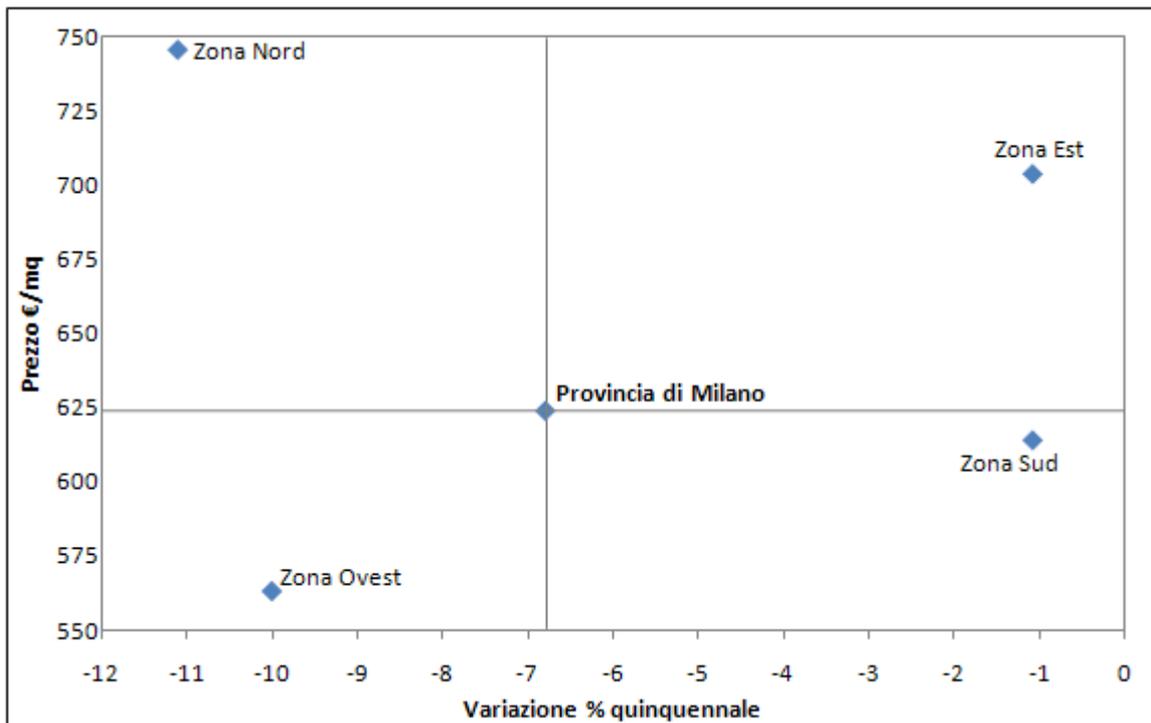
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 13 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei comuni nel I semestre 2012



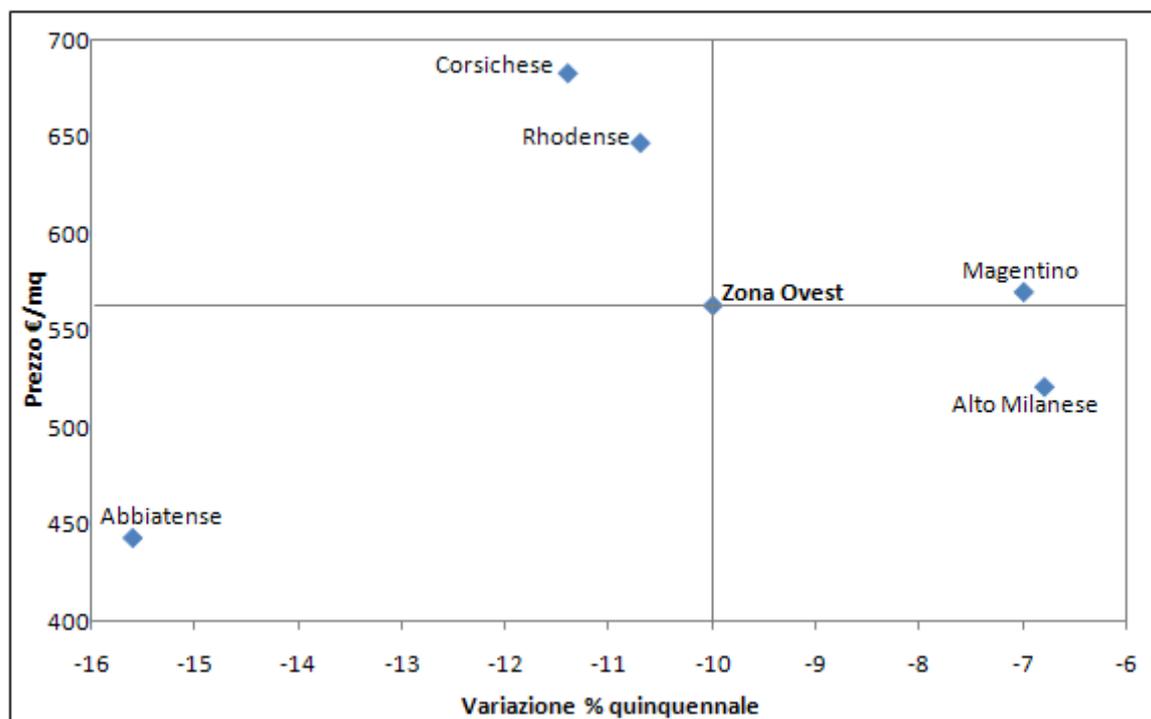
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 25 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (I semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni nelle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 26 – Zona Ovest. Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (I semestre 2012) nelle zone periferiche dei comuni per ambito territoriale e relative variazioni percentuali quinquennali



Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

7. PREVISIONI DEI PREZZI DI UFFICI E CAPANNONI INDUSTRIALI NEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI MILANO

A partire da questo numero, in questa sezione, verrà fornito un aggiornamento delle previsioni sulle variazioni dei prezzi degli immobili nella Provincia di Milano, con l'esclusione del Comune Capoluogo, curate da Nomisma. Non è possibile, sulla base delle statistiche disponibili, elaborare previsioni per porzioni di territorio provinciale, in questo caso per la zona Ovest.

Le previsioni sull'andamento dei valori nei mercati direzionale e produttivo nella Provincia di Milano sono stati elaborati mediante modelli econometrici volti ad interpretare l'evoluzione dei prezzi sulla base di un insieme di variabili macro-economiche e finanziarie¹⁵.

Nella realizzazione dei modelli, come variabili dipendenti sono stati utilizzati i numeri indice dei prezzi medi di compravendita in euro al mq, deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo, rispettivamente per uffici e capannoni industriali. Per quanto concerne il segmento direzionale la serie storica dei prezzi si riferisce al territorio provinciale ad esclusione della città di Milano, mentre con riferimento al comparto produttivo i dati sui prezzi dei capannoni industriali afferiscono alla Provincia di Milano nel suo complesso¹⁶.

Per definire lo scenario macro-economico nel periodo di previsione sono state considerate le proiezioni realizzate da Prometeia per la regione Lombardia lo scorso luglio (tavola 23).

Tavola 23– Regione Lombardia – Previsioni macro-economiche per il periodo 2012-2015
(variazioni % annuali)

	2012	2013	2014	2015
PIL	-2,1	0,4	1,3	1,7
Spesa per consumi delle famiglie	-2,9	-1,0	1,0	1,4
Deflatore dei consumi	2,6	1,9	2,1	1,8
Reddito disponibile	-1,6	0,9	3,4	3,2
Tasso di disoccupazione	7,5	8,3	8,1	7,5
Unità di lavoro	-1,2	-0,1	0,6	0,8

Fonte: Prometeia, luglio 2012

¹⁵ Le equazioni utilizzate per ottenere le previsioni riguardanti la provincia di Milano fanno parte di un più ampio sistema di equazioni ricavate mediante un *modello panel dinamico a effetti fissi*, che permette di stimare una serie di parametri comuni a tutte le aree considerate (nel caso specifico le 110 province italiane), mentre l'intercetta viene fatta variare da zona a zona, allo scopo di catturare le caratteristiche peculiari di ciascuna unità territoriale.

¹⁶ Tali dati hanno una cadenza annuale e sono ottenuti come media delle due rilevazioni semestrali effettuate in ciascun anno. L'arco temporale coperto va dal 1995 al 2011.

Tavola 24 – Provincia di Milano – Previsioni dei prezzi medi di uffici e capannoni industriali¹⁷
(variazioni % annuali)

	2012	2013	2014	2015
Prezzo medio di uffici – Resto della Provincia di Milano	-3,0	-3,7	-3,1	-1,7
Prezzo medio di capannoni industriali - Provincia di Milano	-3,4	-5,5	-5,4	-3,8

Fonte: Nomisma

La congiuntura immobiliare, presentata nel capitolo 6, descrive un mercato con prezzi in flessione nell'ultimo anno (a consuntivo del primo semestre 2012) e, in un confronto tra territori, l'insieme dei mercati della Zona Ovest presentano una flessione di intensità maggiore rispetto alla media dei mercati di provincia.

Ora, le previsioni, relativamente, all'insieme della Provincia (escluso Milano), sono nel senso di un progressivo calo dei prezzi, che si conferma nel 2012, aumenta di intensità nel 2013, per poi mantenersi ancora in territorio negativo fino al 2015.

Se i mercati della Zona Ovest risentono maggiormente della congiuntura negativa, queste previsioni potrebbero essere peggiorative se riferite al solo territorio oggetto di analisi.

Ma, trattandosi di previsioni econometriche, se le determinanti del modello cambiano di segno o di intensità di conseguenza cambiano di segno e di intensità anche le previsioni. Verificheremo il prossimo anno se e in che misura queste sono corrette.

¹⁷ Nella tabella le previsioni dei prezzi degli uffici si riferiscono alla provincia di Milano escluso il capoluogo, mentre quelli dei capannoni industriali riguardano l'intera provincia. Dato che la maggior parte delle transazioni di capannoni industriali avvengono fuori dal comune di Milano, le previsioni relative a questi prezzi possono essere considerate, con buona approssimazione, riferibili ai valori provinciali escluso Milano.

8. CONNOTAZIONE DEI TERRITORI

ABBIATENSE	
Presenza di attività produttive	Bassa concentrazione di attività produttive (38,1 imprese per km ²)
Industria	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)	Contrazione dell'industria in senso stretto ed Espansione del settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Attività manifatturiere e costruzioni
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme	Nessuna
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	11% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (circa 590.000 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato di piccola dimensione (4,5% del mercato della Zona Ovest) che ha risentito della congiuntura immobiliare negativa (14,5 compravendite nel 2011)
Prezzi di Capannoni e Opifici	Prezzi più bassi della media della Zona che fanno registrare il calo più sostenuto nell'ultimo anno (-11,3% i prezzi dei capannoni nuovi e -12,9% i prezzi di quelli usati)
Servizi	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)	Espansione <i>labour saving</i>
Specializzazione produttiva	Attività finanziarie ed assicurative e attività immobiliari
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme	Nessuna
Superficie occupata da Uffici	10% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (poco più di 155.000 mq)
Compravendite di Uffici	Mercato di piccole dimensioni (4,2% del mercato della Zona Ovest) che ha risentito della congiuntura immobiliare negativa (7 compravendite nel 2011)
Prezzi di Uffici	Prezzi più bassi della media della Zona che fanno registrare il calo più sostenuto nell'ultimo anno (-10,2%)
Sintesi	
Territorio senza alcuna connotazione dal punto di vista della presenza produttiva. Mercato immobiliare di piccole dimensioni e investito dalla crisi dei prezzi e delle transazioni.	

<p style="text-align: center;">ALTO MILANESE</p>	
<p>Presenza di attività produttive</p>	<p>Media concentrazione di attività produttive (102,7 imprese per km²)</p>
<p>Industria</p>	
<p>Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)</p>	<p>Contrazione dell'industria in senso stretto ed Espansione <i>labour saving</i> del settore delle costruzioni</p>
<p>Specializzazione produttiva</p>	<p>Attività manifatturiere e costruzioni</p>
<p>Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme</p>	<p>Industrie alimentari, tessili ed abbigliamento, lavorazione del legno, metallurgiche, lavorazione plastica e industrie meccaniche</p>
<p>Superficie occupata da Capannoni e Opifici</p>	<p>30% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (oltre 1,6 milioni di mq)</p>
<p>Compravendite di Capannoni e Opifici</p>	<p>Mercato di maggiore dimensione (36,3% del mercato della Zona Ovest) in crescita nell'ultimo anno (118 compravendite nel 2011; + 17,4% rispetto al 2010)</p>
<p>Prezzi di Capannoni e Opifici</p>	<p>Prezzi più bassi della media della Zona e tenuta dei prezzi dei capannoni nuovi e calo dei prezzi dei capannoni usati</p>
<p>Servizi</p>	
<p>Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)</p>	<p>Espansione <i>labour saving</i></p>
<p>Specializzazione produttiva</p>	<p>Attività immobiliari e attività di servizi alle imprese</p>
<p>Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme</p>	<p>Assieme al Rhodense concentra il maggior numero di attività terziarie della Zona Ovest</p>
<p>Superficie occupata da Uffici</p>	<p>31% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (poco più di 500.000 mq)</p>
<p>Compravendite di Uffici</p>	<p>Mercato di maggiore dimensione (37,3% del mercato della Zona Ovest) in calo nell'ultimo anno (63,4 compravendite nel 2011; - 20,3% rispetto al 2010)</p>
<p>Prezzi di Uffici</p>	<p>Prezzi più bassi della media della zona e tenuta dei prezzi nell'ultimo anno</p>
<p>Sintesi</p>	
<p>Territorio che concentra una elevata quota di attività produttive. Mercato immobiliare in crescita, quello dei capannoni industriali mentre risulta in declino quello degli uffici a fronte, però, di una tenuta dei prezzi</p>	

CORSICHESE	
Presenza di attività produttive	Alta concentrazione di attività produttive (245,6 imprese per km ²)
Industria	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)	Contrazione dell'industria in senso stretto ed Espansione del settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Commercio all'ingrosso e al dettaglio
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme	Elettronica
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	14% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (poco meno di 780.000 mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato minore (17,3% del mercato della Zona Ovest) con significativo calo delle compravendite nell'ultimo anno (56,4 compravendite nel 2011; -33,6% rispetto al 2010)
Prezzi di Capannoni e Opifici	Prezzi più alti della media della Zona e forte calo dei prezzi nell'ultimo anno (secondo solo al mercato dei capannoni dell'Abbiatense, con un -9,8% annuo)
Servizi	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)	Contrazione
Specializzazione produttiva	Informatica e attività di supporto alle imprese
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme	Servizi di ricerca e di selezione del personale e servizi di pubblicità e ricerca di mercato
Superficie occupata da Uffici	18% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (poco meno di 300.000 mq)
Compravendite di Uffici	Secondo mercato della Zona (dopo quello dell'Alto Milanese; 22% della quota di mercato della zona Ovest) con compravendite in aumento nell'ultimo anno (37 compravendite nel 2011; +12% rispetto al 2010)
Prezzi di Uffici	Prezzi più alti di tutta la Zona Ovest, in calo (-3,4% nel 2011)
Sintesi	
Territorio con un alta concentrazione di attività produttive, con specializzazioni più marcate nel settore dei servizi. La vicinanza a Milano condiziona l'alto livello dei valori immobiliari, sia dei capannoni che degli uffici. Nel corso del 2011 il mercato dei capannoni ha risentito della congiuntura negativa con prezzi e compravendite in calo, mentre quello degli uffici ha tenuto, nelle quantità, ma non nei prezzi, che sono anch'essi calati.	

MAGENTINO	
Presenza di attività produttive	Bassa concentrazione di attività produttive (64,9 imprese per km ²)
Industria	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)	Contrazione dell'industria in senso stretto ed Espansione <i>labour saving</i> del settore delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Attività manifatturiere e costruzioni
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme	Industria delle bevande e fabbricazione dei mobili
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	21% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (poco meno di 1,2 milioni di mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Mercato minore (18,6% del mercato della Zona Ovest) con calo delle compravendite nell'ultimo anno (60,5 compravendite nel 2011; -13,2% rispetto al 2010)
Prezzi di Capannoni e Opifici	Prezzi allineati alla media della Zona e in calo (-2,9% nel 2011)
Servizi	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)	Espansione <i>labour saving</i>
Specializzazione produttiva	Attività immobiliari e di servizi alle imprese
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme	Nessuna
Superficie occupata da Uffici	17% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (286.000 mq)
Compravendite di Uffici	Mercato minore (16,5% del mercato della Zona Ovest) con significativo calo delle compravendite nell'ultimo anno (27,8 compravendite nel 2011; -26,5% rispetto al 2010)
Prezzi di Uffici	Prezzi più bassi della media della zona e calo contenuto (-1% nel 2011)
Sintesi	
<p>Territorio a bassa concentrazione di attività produttive, con un tessuto di imprese simile a quello che connota il territorio provinciale di Milano.</p> <p>Le dimensioni del locale mercato immobiliare sono molto contenute e le compravendite, così come i prezzi, sono risultati in calo.</p>	

RHODENSE	
Presenza di attività produttive	Medio-alta concentrazione di attività produttive (159,7 imprese per km ²)
Industria	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)	Contrazione dell'industria in senso stretto e delle costruzioni
Specializzazione produttiva	Attività manifatturiere
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme	Industria chimica, dell'editoria e fabbricazione di autoveicoli
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	24% della superficie occupata dall'Industria nella Zona Ovest (poco più di 1,3 milioni di mq)
Compravendite di Capannoni e Opifici	Secondo mercato della Zona Ovest (23,3% delle compravendite) con compravendite in aumento nell'ultimo anno (75,8 compravendite nel 2011; 34% rispetto al 2010)
Prezzi di Capannoni e Opifici	Prezzi più alti della media della Zona Ovest e tenuta dei prezzi dei capannoni nuovi e calo dei prezzi dei capannoni usati
Servizi	
Evoluzione della struttura produttiva (2005-2009)	Contrazione
Specializzazione produttiva	Informatica ed attività connesse
Concentrazione di attività rispetto alla dotazione produttiva della Zona Ovest nel suo insieme	Assieme all'Alto Milanese concentra il maggior numero di attività terziarie della Zona Ovest
Superficie occupata da Uffici	24% della superficie occupata dai Servizi nella Zona Ovest (392.000 mq)
Compravendite di Uffici	Mercato potenzialmente grande ma di piccole dimensioni se misurato attraverso il numero di compravendite di uffici del 2011 (33 compravendite, -24% rispetto al 2010)
Prezzi di Uffici	Prezzi più alti della media della Zona e tenuta dei prezzi, analogamente al mercato dell'Alto Milanese
Sintesi	
Territorio con una buona concentrazione di imprese. Il mercato dei capannoni industriali risulta essere vivace e in tenuta, mentre quello degli uffici, che risente del calo delle attività produttive e della congiuntura negativa, nel 2011 si è assottigliato, mantenendo però inalterati i valori di mercato.	

9 GLOSSARIO

▪ **Addetto**

Persona occupata in un'unità giuridico-economica, come lavoratore indipendente o dipendente (a tempo pieno, a tempo parziale o con contratto di formazione e lavoro), anche se temporaneamente assente (per servizio, ferie, malattia, sospensione dal lavoro, Cassa integrazione guadagni ecc.). Comprende il titolare/i dell'impresa partecipante/i direttamente alla gestione, i cooperatori (soci di cooperative che come corrispettivo della loro prestazione percepiscono un compenso proporzionato all'opera resa ed una quota degli utili dell'impresa), i coadiuvanti familiari (parenti o affini del titolare che prestano lavoro manuale senza una prefissata retribuzione contrattuale), i dirigenti, quadri, impiegati, operai e apprendisti.

▪ **Archivio statistico delle imprese attive (Asia)**

È l'archivio delle Unità statistiche di osservazione delle Indagini economiche dell'Istituto, creato in ottemperanza al Regolamento (Cee) n. 2186/93 del Consiglio, del 22 luglio 1993, relativo al "coordinamento comunitario dello sviluppo dei registri di imprese utilizzati a fini statistici" e in attuazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26 febbraio 1994. Raccoglie le informazioni identificative (denominazione, localizzazione), strutturali (addetti, attività economica prevalente e secondaria, natura giuridica, volume degli affari) e demografiche (data inizio attività, data di cessazione, stato di attività, presenza di procedure concorsuali) delle imprese (e relative unità locali) attive in tutti i settori di attività economica (ad eccezione delle sezioni A, B, L, P e Q e dei soggetti privati non-profit) della classificazione Ateco. È stato creato, ed è aggiornato annualmente, sulla base del trattamento statistico e dell'integrazione delle informazioni residenti in differenti archivi giuridici, amministrativi di esazione. In particolare, le principali fonti utilizzate sono: il Repertorio economico amministrativo (Rea) gestito dalle Camere di Commercio, l'archivio anagrafico dell'Inps integrato con le dichiarazioni annuali desunte dai modelli presentati dalle imprese (DM/10), l'archivio anagrafico dell'Inail, l'Anagrafe Tributaria integrata con le dichiarazioni annuali Iva, gli archivi delle "utenze affari" dell'Enel e della Telecom, l'archivio anagrafico delle banche della Banca d'Italia. Per l'aggiornamento delle informazioni contenute in Asia vengono inoltre utilizzate tutte le informazioni desumibili da tutte le indagini statistiche sulle imprese.

▪ **Categorie catastali e tipologie edilizie degli immobili d'impresa**

Le definizioni riportate sono tratte dal *Glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico-immobiliare* (II edizione - 2008), pubblicato da Agenzia del Territorio e Tecnoborsa.

CATEGORIA CATASTALE	TIPOLOGIA EDILIZIA	DESCRIZIONE
A/10	UFFICIO NON STRUTTURATO	Unità immobiliare a destinazione terziaria ad uso ufficio avente standard di minima qualità. Può anche possedere un elevato livello di finiture, ma non è munita di climatizzazione e di condizionamento, di parcheggi e generalmente non risponde alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio. Può essere di norma annoverato nella classe B o C della classificazione internazionale.
	UFFICIO STRUTTURATO	Immobile ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica superiori. Può essere di norma annoverato nella classe A della classificazione internazionale. (Vedi: Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio).
D/8 ¹⁸		Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/1	CAPANNONE/OPIFICIO TIPICO	Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.
D/7	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 dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

¹⁸ E' consuetudine utilizzare la categoria catastale D/8 come riferimento per la valutazione di edifici direzionali con superficie superiore ai 5.000 mq

- **IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)**

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

- **Indice di specializzazione produttiva**

L'indice di specializzazione produttiva di un territorio viene calcolato rapportando la percentuale di addetti per ciascun settore, sul totale degli addetti di quel territorio, all'analogo rapporto riferito ad un territorio più vasto di riferimento (nel caso specifico è stato calcolato l'indice di specializzazione del singolo settore di attività di una macroarea rispetto alla Provincia di Milano escluso il Capoluogo).

- **Industria**

Stabilimento dove si trasformano, con l'impiego di apposite apparecchiature ed impianti, le materie prime in prodotti direttamente utilizzabili.

- ***Labour hoarding***

Nel linguaggio economico si intende il fenomeno che porta i datori di lavoro a mantenere il più possibile invariati i livelli occupazionali nelle proprie imprese anche a fronte di una riduzione delle unità locali.

- ***Labour saving***

Nel linguaggio economico si intende il complesso delle innovazioni che consentono di ridurre l'impiego di manodopera nei processi produttivi.

- **MISURC**

Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) relativi a tutto il territorio provinciale, realizzato a partire dal 1999 nell'ambito di un progetto promosso dalla Regione Lombardia.

Il MISURC è la rappresentazione sintetica degli strumenti urbanistici comunali e riporta le indicazioni contenute nelle tavole di azionamento e in quelle dei vincoli anche attraverso la lettura delle Norme tecniche di Attuazione.

- **NTN (Numero di Transazioni Normalizzato)**

Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

- **Piano di governo del territorio (PGT)**

Il Piano di Governo del Territorio è lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 per il governo del territorio comunale, e sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale. Il PGT è composto di tre documenti: il Documento di Piano, nel quale sono indicati obiettivi, indirizzi e principali scelte di trasformazione del territorio comunale; il Piano dei Servizi, dove sono individuate le categorie dei servizi presenti e da programmare, e le regole per la loro attivazione; il Piano delle Regole, contenente le norme di intervento sul territorio comunale. Salvo ulteriori deroghe, la legge regionale prevede che tutti i comuni lombardi si dotino di un PGT entro il 31 dicembre 2012.

- **Stock**

Numero di unità immobiliari, presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia.

- **Unità locale**

Luogo fisico nel quale un'unità giuridico-economica (impresa, istituzione) esercita una o più attività economiche. L'unità locale corrisponde ad un'unità giuridico-economica o ad una sua parte, situata in una località topograficamente identificata da un indirizzo e da un numero civico. In tale località, o a partire da tale località, si esercitano delle attività economiche per le quali una o più persone lavorano (eventualmente a tempo parziale) per conto della stessa unità giuridico-economica. Costituiscono esempi di unità locale le seguenti tipologie: agenzia, albergo, ambulatorio, bar, cava, deposito, domicilio, garage, laboratorio, magazzino, miniera, negozio, officina, ospedale, ristorante, scuola, stabilimento, studio professionale, ufficio, ecc.

▪ **Variabili macroeconomiche utilizzate dal modello di previsione di Nomisma**

Tutte le variabili espresse a valori correnti sono state trasformate a valori reali e sono stati ricavati i valori pro capite, dividendo i dati per la popolazione media residente.

Elenco delle variabili macroeconomiche utilizzate nei modelli previsionali di Nomisma

Descrizione	Unità di misura	Anni	Fonte
Valore aggiunto provinciale a valori correnti	Mln €	dal 1995 al 2011	Istat, Tagliacarne, Confcommercio
Spesa provinciale per consumi delle famiglie a valori correnti	Mln €	dal 1995 al 2011	Istituto Tagliacarne, Confcommercio
Indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività	Valori %	dal 1995 al 2011	Istat
Numero di occupati nel mercato del lavoro a livello provinciale	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Istat
Tasso di disoccupazione provinciale	Valori %	dal 1995 al 2011	Istat
Nuove erogazioni degli istituti di credito per l'accensione di mutui per l'acquisto di immobili non residenziali a livello provinciale	Mln €	dal 1997 al 2011	Banca d'Italia
Numero di compravendite di uffici (numero di transazioni normalizzate) nel resto della provincia	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Agenzia del Territorio e Istat
Numero di compravendite di capannoni industriali (numero di transazioni normalizzate) a livello provinciale	Val. ass.	dal 1995 al 2011	Agenzia del Territorio e Istat

▪ **Zona Ovest della Provincia di Milano**

Comprende i comuni: Abbiategrasso, Albairate, Arconate, Arese, Arluno, Assago, Bareggio, Bernate Ticino, Besate, Boffalora Ticino, Bubbiano, Buccinasco, Buscate, Busto Garolfo, Calvignasco, Canegrate, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Castano Primo, Cerro Maggiore, Cesano Boscone, Cislino, Corbetta, Cornaredo, Corsico, Cuggiono, Cusago, Dairago, Gaggiano, Gudo Visconti, Inveruno, Lainate, Legnano, Magenta, Magnago, Marcallo con Casone, Mesero, Morimondo, Motta Visconti, Nerviano, Nosate, Ossona, Ozero, Parabiago, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rescaldina, Rho, Robecchetto con Induno, Robecco sul Naviglio, Rosate, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Settimo Milanese, Trezzano sul Naviglio, Turbigo, Vanzaghello, Vanzago, Vermezzo, Villa Cortese, Vittuone, Zelo Surrigone.