



ASSOLOMBARDA

# BOOKLET TERRITORIO DI MILANO

## Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore  
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Aggiornamento luglio 2024



Il presente Booklet è stato realizzato dal Settore Centro Studi, Territorio e Ambiente di Assolombarda, con il supporto tecnico di Nomisma. Il gruppo di lavoro di Assolombarda è composto da Carlo Capra, Valeria Lupatini, che hanno curato i Capitoli 1 e 2, e da Stefania Saini che ha curato l'Appendice, con la supervisione di Emanuela Curtoni e Valeria Negri.

Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.

Si ringraziano per la collaborazione e per le informazioni rese disponibili le imprese associate del settore immobiliare che partecipano al Tavolo Rigenerazione urbana, e altri soggetti che hanno verificato le informazioni riportate nel Booklet:

COIMA, Colliers, Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Völkers Commercial, FS Sistemi Urbani, Jones Lang Lasalle, Lendlease, Lombardini 22, MM, Progetto CMR, REDO Sgr, SO.GE.M.I., Arexpo.

Rilasciato a luglio 2024.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 15.06.2024.

**Booklet Territorio**

# **Executive summary**

# Executive summary

## CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

- Nel 2023 il **mercato degli immobili di impresa a Milano** sconta una battuta d'arresto in termini di volumi transati, conseguente al raffreddamento degli investimenti causato dalle penalizzanti condizioni del credito. L'impatto negativo ha riguardato principalmente il Comune di Milano (uffici -23,5% rispetto al 2022), mentre nel resto della Città metropolitana si segnala una relativa tenuta dei livelli di compravendita, che presentano una minore flessione rispetto all'anno record 2022 (uffici -3,4% e capannoni -2,8%).
- Dopo i risultati record del 2022, nel corso del 2023 gli **investimenti corporate** a Milano (direzionale, logistica, hospitality, residenziale, retail) hanno mostrato un'inversione di tendenza marcata, con circa 1,9 miliardi di euro, in calo di oltre il 60% rispetto all'anno precedente. Milano, presenta un calo maggiore della media nazionale, pur confermandosi la principale destinazione a livello nazionale, attraendo circa il 30% del totale dei flussi di capitali (rispetto al 44% del 2022).
- Tra gli investimenti corporate il calo maggiore si osserva per gli **immobili direzionali**, con un consuntivo che si è fermato a 750 milioni di euro, contro il risultato annuale del 2022 pari a 3,9 miliardi di euro. Gli investimenti in immobili direzionali rappresentano nel 2023 il 40% degli investimenti totali su Milano, contro il 75% del consuntivo 2022.
- Nell'ultimo anno, si sono realizzati numerosi interventi da parte delle aziende in termini di ampliamenti, riqualificazioni o apertura di nuove sedi. In Città metropolitana, spiccano nuovi insediamenti di magazzini **logistici**, soprattutto nell'Est milanese e di **data center**, mentre a Milano Città sono numerosi i casi di **nuove sedi direzionali**, anche per il trasferimento di aziende verso aree maggiormente collegate con il trasporto pubblico locale e in immobili più efficienti sia a livello energetico che di uso degli spazi. Infatti, diventa sempre più centrale per investitori e utilizzatori finali poter disporre di immobili con **caratteristiche di sostenibilità certificate** secondo i principali protocolli internazionali.
- Accanto alle asset class immobiliari tradizionali, si stanno concretizzando importanti investimenti nel settore **residenziale corporate**, che nel 2023 ha rappresentato il 30% degli investimenti corporate a Milano, grazie in particolare ai molti sviluppi in corso. Il segmento residenziale rimane d'interesse da parte di sviluppatori e investitori, pur condividendo il generale calo con il resto del settore corporate rispetto alle performance del 2022. Il segmento residenziale inizia ad avere una crescente rilevanza di carattere «industriale», con lo sviluppo di società dedicate alla gestione professionale dell'intero ciclo di vita dell'investimento.
- Nel territorio milanese sono in fase di attuazione numerose **trasformazioni urbane** che contribuiranno a modificare la struttura della città nel prossimo decennio, creando nuove polarità urbane, caratterizzate da un'**integrazione tra funzioni** pubbliche e private. In particolare, tra le principali trasformazioni monitorate si evidenzia la presenza di importanti **funzioni pubbliche negli ambiti dell'alta formazione, della sanità e della ricerca**, capaci di fungere da catalizzatore per gli altri investimenti privati.
- Nel Comune di Milano, che si conferma attrattivo per gli operatori in grado di affrontare processi complessi di rigenerazione urbana, emerge l'esigenza del **rafforzamento della capacità amministrativa**, per gestire adeguatamente anche tutte le operazioni di rigenerazione puntuale del tessuto urbano, una volta risolte le criticità di interpretazione normativa che stanno attualmente bloccando gran parte delle attività di nuovo sviluppo.

# Executive summary

## IL TERRITORIO IN CIFRE

**3.219.391**

POPOLAZIONE

**1.576** km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

**356.836**

N. UNITÀ LOCALI

**1.591.591**

N. ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**

- Milano Città:
  - mercato degli uffici con quotazioni in crescita del 3% annuo (prezzi e canoni) e 935 transazioni, in significativo calo su base annua (-23,5%), ma sostanzialmente in linea con la media dei cinque anni precedenti (2018-2022);
  - prezzi e canoni dei capannoni in crescita (+3,1% e +8,2% rispettivamente).
- Resto CMM:
  - transazioni di uffici in leggero calo su base annua (-3,4%), ma superiori del 20% rispetto alla media dei cinque anni precedenti (2018-2022); prezzi degli uffici in crescita (+1,7%) e canoni in lieve calo (-0,6%);
  - transazioni di capannoni industriali (775 scambi) in lieve flessione annua (-2,8%), ma superiori del 19% rispetto alla media delle compravendite del quinquennio precedente (2018-2022); prezzi dei capannoni stabili e canoni in rialzo (+1%); mercato capannoni per oltre 48% concentrato nel Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese.

- **Focus investimenti corporate:**

- Investimenti corporate per 1,9 mld € nel 2023 (30% del totale investito a livello nazionale), in calo del -60% rispetto all'anno record 2022.
- Gli investimenti sono risultati per il 39% in immobili direzionali, mentre l'asset class residenziale ha rappresentato nel 2023 il 28% degli investimenti corporate a Milano, grazie in particolare ai molti sviluppi in corso.
- Circa il 50% degli investimenti nel residenziale ha riguardato operazioni in affitto (incluso studentati), con il restante 50% destinato a operazioni per la vendita.

- **Natalità imprese:**

- Stabili rispetto al 2022 e in crescita rispetto al 2014 le iscrizioni totali di nuove imprese.
- Nell'ultimo anno, in calo il numero di nuove iscritte nella manifattura, stazionari i servizi alle imprese e hospitality, in lieve crescita il commercio.

**Booklet Territorio**

# **Le principali trasformazioni e i principali investimenti sul territorio**

**1**

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## INTRODUZIONE E METODOLOGIA

### Introduzione

Nel presente capitolo sono state raccolte le **principali trasformazioni urbane** e i **maggiori investimenti sulle sedi aziendali** in corso di realizzazione nella Città metropolitana di Milano. Si tratta di una prima analisi il cui obiettivo non è quello di mappare in modo esaustivo tutte le operazioni in corso sul territorio, ma di individuare e approfondire alcuni importanti progetti che contribuiscono a raccontare le dinamiche del tessuto urbano e produttivo. Attraverso questo studio si ha l'occasione di comprendere meglio quali sono le direttrici che questo territorio sta intraprendendo in termini di sviluppo.

### Metodologia

Come «trasformazioni urbane» sono stati considerati in via prioritaria i progetti che generano, o genereranno nel prossimo futuro, ricadute positive sui territori in termini di **nuovi spazi per le aziende e di servizi collegati**. Con questo criterio, sono state mappate **5 principali trasformazioni** d'interesse strategico, e **altre 7 trasformazioni** in fasi attuative preliminari o di minore impatto per il sistema delle imprese.

Per i diversi progetti sono state raccolte le informazioni riguardanti gli attori coinvolti, la superficie interessata, le risorse mobilitate e le tempistiche previste. Sono per lo più operazioni complesse e multistakeholder che stanno rigenerando porzioni di territorio da tempo in cerca di nuove destinazioni. Questi investimenti richiedono tempi lunghi di attuazione e abbiamo analizzato quelli effettivamente **in fase di sviluppo**.

Il Booklet, inoltre, raccoglie esempi di **investimenti sulle sedi aziendali**. In particolare, sono stati individuati alcuni tra i più significativi investimenti finalizzati a operazioni di ampliamento, di costruzione di nuovi insediamenti o di rilocalizzazione di singole aziende, scegliendo tra i più consistenti e tra quelli che hanno registrato importanti avanzamenti operativi durante l'ultimo anno.

Le informazioni sono state raccolte consultando diverse **fonti**: dai documenti urbanistici approvati (Accordi di Programma, Piani Attuativi, Permessi di Costruire) ai comunicati stampa e alla stampa locale e specializzata, e infine attraverso un confronto diretto con gli attori in capo al singolo progetto.

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE | LOCALIZZAZIONE SUL TERRITORIO



### Principali Trasformazioni

**1. MIND – Milano e Rho:** 1.000.000 mq circa di superficie (ST)

Uni Statale, Ospedale Galeazzi, Human Technopole e funzioni private

**2. MilanoSesto – Sesto S. Giovanni:** 1.450.000 mq circa di superficie (ST)

Città della Salute, Polo Università S. Raffaele e funzioni private

**3. Area Mercati Generali – Milano:** 700.000 mq circa di superficie (ST)

Riqualificazione mercati agroalimentari, campus IED, BEIC e funzioni private

**4. Bovisa – Milano:** 400.000 mq circa di superficie (ST)

Espansione campus PoliMi, riqualificazione nodo ferroviario, sede scuole civiche e funzioni private

**5. Scalo P.ta Romana – Milano:** 210.000 mq circa di superficie (ST)

Villaggio Olimpico, Torre A2A e altre funzioni private

### Altre Trasformazioni

**6. SeiMilano – Milano:** 300.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione area ex Calchi-Taeggi con funzioni private

**7. Milano Santa Giulia – Milano:** 1.100.000 mq circa di superficie (ST)

Completamento rigenerazione area ex Montecity con funzioni private, PalAlitalia, Bosco della Musica

**8. Scalo Lambrate + Rubattino – Milano:** 380.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex Scalo Ferroviario ed ex Innocenti con funzioni private, laboratori Teatro della Scala

**9. Scalo Farini – Milano:** 310.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex Scalo Ferroviario con funzioni private, Accademia di Brera

**10. Ex Alfa Romeo – Arese, Garbagnate, Lainate:** 700.000 mq circa di superficie (ST)

Completamento Accordo di Programma con funzioni private

**11. Stadio**

Ipotesi di rilocalizzazione degli stadi di Milan e Inter



# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 1. MIND

Sulle aree che hanno accolto EXPO 2015, è in corso la realizzazione di un distretto dedicato all'innovazione. Definite le tempistiche di insediamento delle funzioni pubbliche (Human Technopole già operativo, IRCCS Galeazzi operativo da agosto 2022, Campus Scientifico Università Statale operativo da fine 2026) «ancore» del progetto e proseguono le attività di insediamento delle imprese. E' arrivata a pieno regime l'attività di CIMA (Campus ITS Mind Academy, unione delle attività di 4 fondazioni ITS e Valore Italia), in vista della realizzazione di un Campus Multisetoriale ITS. Nel 2023 è stato definito il finanziamento per l'attivazione della fermata ferroviaria MIND-Merlata a servizio dell'area, ed è stato inaugurato il distretto commerciale «Merlata Bloom» a sud dell'area.

Nella primavera del 2024 è stata avviata la costruzione dello sviluppo immobiliare privato dell'area West Gate.

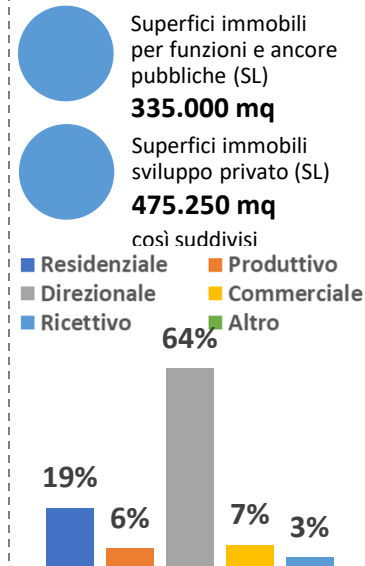


Fonte: elaborazioni Assolombarda.

#### ATTORI E FUNZIONI

- **Arexpo** (proprietà aree)
- **Lendlease** (concessionario per sviluppo direzionale, residenziale, produttivo, ricettivo, commerciale)
- **Human Technopole** (centro di ricerca)
- **Gruppo San Donato** (IRCCS Galeazzi)
- **Università Statale** (campus facoltà scientifiche)
- **Fondazione Triulza** (hub per terzo settore)
- **Federated Innovation @MIND** (motore di business networking progettato per accelerare il processo di creazione dell'innovazione)

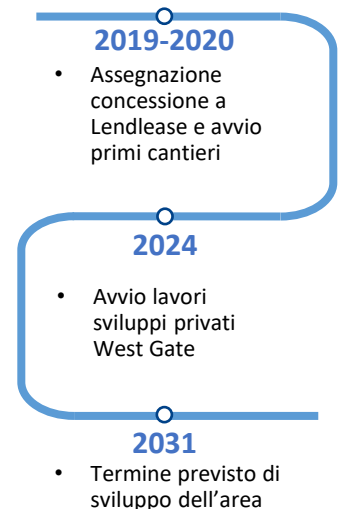
#### SUPERFICI



#### RISORSE MOBILITATE

- Lendlease**  
2.500 mln €
- Gruppo San Donato**  
265 mln €
- Università Statale**  
450 mln € Investimento Pubblico e Privato
- Regione Lombardia**  
50 mln € Per fase post-Expo  
150 mln € Per progetti innovazione
- Human Technopole:**  
Circa 140 mln € Annuo, a regime

#### TEMPISTICHE

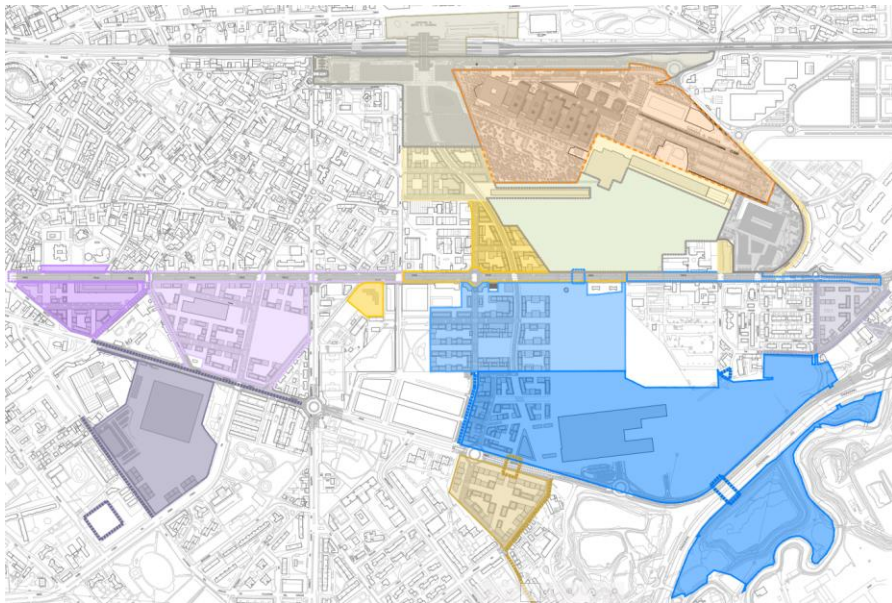


# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 2. MilanoSesto

MilanoSesto rappresenta uno dei più estesi progetti di rigenerazione urbana a livello europeo che vedrà la realizzazione di una nuova porzione di città sulle aree ex Falck a Sesto San Giovanni. La principale àncora pubblica del progetto sarà la «Città della Salute e della Ricerca» dove si trasferiranno l'Istituto dei Tumori e l'Istituto Carlo Besta (lavori avviati nel 2023). All'interno delle aree verrà realizzato un importante parco urbano, mentre lo sviluppo delle funzioni private procederà per quartieri, dei quali «Unione Zero», destinato a funzioni residenziali, student housing, direzionali e ricettive, è già partito (lavori avviati nel 2022). Nel corso del 2023 si è perfezionato il passaggio della proprietà dell'area (ad esclusione di una porzione del lotto Unione 0) a Coima e Redo, con il supporto finanziario di Intesa Sanpaolo. Lo sviluppo prevede la realizzazione di un quartiere caratterizzato dalla mixité funzionale e dalla presenza di servizi ai cittadini e alle imprese, tali da rendere Milanosesto uno dei più importanti poli futuri di attrazione a livello nazionale.



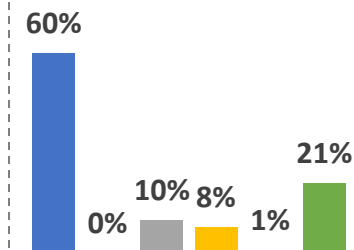
Fonte: elaborazioni Assolombarda.

#### ATTORI E FUNZIONI

- **Coima e Redo:** proprietà **MilanoSesto SpA** (proprietà aree)
- **Fondo Unione 0 (Prelios e Hines) e Fondo Unione 0 Resi (Redo e Coima):** proprietà parte Lotto Unione 0
- **Istituto dei Tumori e Istituto Carlo Besta** (città della salute)
- **Intesa Sanpaolo** (principale finanziatore dell'operazione)

#### SUPERFICI

- Superfici aree destinate a Città della Salute (SL) **205.000 mq**
- Superficie immobili sviluppo privato (SL) **>1.000.000 mq** così suddivisi



#### RISORSE MOBILITATE

##### Investimento complessivo

**5.000 mln €**

Di cui:

**Città della Salute e della Ricerca** (investimento pubblico)

**450 mln €**

**Lotto unione 0**

**500 mln €**

**Nuova stazione ferroviaria**

**25 mln €**

**Altre opere pubbliche**

**>300 mln €**

#### TEMPISTICHE

**2016**

- Definizione Programma Integrato d'Intervento

**2023-2024**

- Passaggio di proprietà di MilanoSesto Spa a Coima e Redo, avvio lavori lotto Unione 0

**2038**

- Termine previsto di sviluppo dell'ultimo lotto dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 3. Area Mercati Generali Milano

Nell'area dei Mercati Generali di Milano è in atto un articolato processo di rigenerazione urbana: da un lato è in corso la riqualificazione delle aree dei mercati agroalimentari gestite da SOGEMI (nuovo mercato ortofrutticolo, nuove piattaforme logistiche, nuovo centro cottura di Milano Ristorazione, riqualificazione Palazzo Affari, nuova palazzina uffici, albergo, servizi legati al mondo agroalimentare e alla ristorazione) per adeguarle alle esigenze attuali; dall'altro l'area dismessa dell'ex Macello verrà rigenerata attraverso il progetto ARIA, che prevede di realizzare un nuovo quartiere con residenze accessibili, un nuovo campus universitario con annesso un nuovo studentato oltre a servizi di prossimità e uffici. Inoltre, nel quadrante attiguo di Porta Vittoria, è prevista la realizzazione della Biblioteca Europea di Informazione e Cultura (BEIC) con fondi PNRR.



#### ATTORI E FUNZIONI

- **SO.GE.M.I.** (proprietario aree mercato fino al 31.12.2060 e gestione mercati agroalimentari all'ingrosso)
- **Comune di Milano** (proprietà aree)
- **REDO SGR** (sviluppatore aree ex Macello)
- **Coop. Unitaria Abitare Milano** (edilizia convenzionata)
- **Nuovo Campus Universitario**
- **Nuovo Studentato Universitario**
- **Fondazione BEIC** (gestione e attuazione progetto Biblioteca)

#### SUPERFICI

- Superfici da costruire Ex Macello (SL) **160.000 mq**
- Superfici da costruire SOGEMI (SL) **350.000 mq**
- Superficie BEIC (SL) **30.000 mq**

#### RISORSE MOBILITATE

- **Investimento riqualificazione mercati agroalimentari** **300 mln €**
- **Investimento progetto ARIA:**
  - **500 mln €** Opere di Riqualificazione
  - **90 mln €** Concessione Aree
- **BEIC** **101 mln €**

#### TEMPISTICHE

- **2016**
  - Avvio riqualificazione mercati agroalimentari
  - Avvio bando rigenerazione ex Macello
- **2024**
  - Avviati lavori nuova BEIC
  - Avviate bonifiche ex Macello
  - Inaugurazione padiglione Ortofrutta 1
- **2032**
  - Termine previsto di riqualificazione dell'intera Area Mercati Generali

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 4. Bovisa

Nell'area Bovisa a Milano sono ricomprese diverse progettualità di interesse strategico per la città. L'operazione prevede l'espansione del campus del Politecnico di Milano nell'area Goccia e la riqualificazione delle aree intorno al nodo ferroviario di Bovisa FNM. Gli interventi su queste aree porteranno a completamento il lungo processo di rigenerazione urbana del quartiere, iniziato negli anni '90 con l'insediamento dei campus Durando e La Masa del Politecnico di Milano, rafforzandone la vocazione formativa e di supporto all'innovazione, e inserendo nuovi servizi e funzioni connesse. E' stata stipulata la convenzione tra Comune di Milano e Politecnico e definito il Masterplan per l'area Goccia. Parallelamente verranno avviati gli interventi infrastrutturali di potenziamento del nodo ferroviario (nuovi impianti ferroviari, infrastrutture di collegamento e ampliamento stazione Bovisa FNM). Definita la progettualità «MoLeCoLa» per il Nodo Bovisa nell'ambito del bando Reinventing Cities (residenziale, studentati).



#### ATTORI E FUNZIONI

- **Politecnico di Milano** (campus esistente ed espansione nell'area «Goccia»)
- **Hines:** (sviluppatore progetto «Molecola» nell'area Nodo Bovisa)
- **Comune di Milano** (proprietà aree)
- **FNM** (proprietà aree e infrastruttura ferroviaria)
- **RFI** (proprietà aree e infrastruttura ferroviaria)
- **Regione Lombardia** (ente finanziatore)

#### SUPERFICI

- Superficie territoriale Nodo Bovisa (ST) **90.000 mq** (residenze per studenti, residenze in affitto e uffici)
- Superficie territoriale comparto Goccia (ST) **325.000 mq** su cui realizzare edifici PoliMI **105.000 mq** e distretto innovazione **35.000 mq**

#### RISORSE MOBILITATE

- **Espansione Campus Nord Politecnico** **100 mln €**
- **Nuova sede scuole Civiche** **50 mln €**
- **Nodo Bovisa - Molecola** **200 mln €**
- **Potenziamento Nodo Ferroviario Bovisa FNM** **110 mln €**

#### TEMPISTICHE

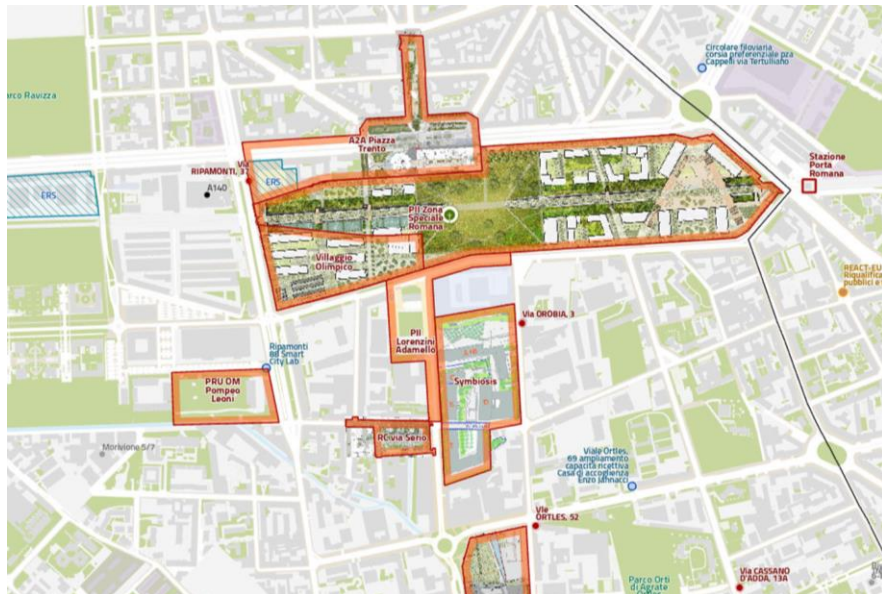
- **Anni '90**
  - Insediamento Politecnico (Campus Durando e Campus La Masa)
- **2024**
  - Aggiudicazione lavori nuovo nodo ferroviario
  - Gara lavori espansione campus PoliMi
- **2027**
  - Termine previsto di interventi area Goccia

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 5. Ambito Scalo Romana

Tra gli Scali Ferroviari dismessi presenti nel Comune di Milano in corso di rigenerazione, lo Scalo Romana è quello con una progettualità più avanzata, a causa dell'esigenza di sviluppare il Villaggio Olimpico secondo il dossier Milano-Cortina 2026. Sono in corso i lavori di realizzazione del Villaggio Olimpico, che verrà riconvertito post-evento a student housing, con conclusione dei lavori prevista per metà 2025. Nel resto dell'area verranno successivamente realizzati edifici residenziali, direzionali, hospitality e servizi accessibili alla comunità. Nello stesso quartiere sono in corso importanti iniziative di rigenerazione urbana tra cui il nuovo headquarter di A2A, lo sviluppo del progetto Symbiosis, su iniziativa di Covivio, e altre operazioni di rigenerazione diffusa, quali la riqualificazione degli edifici dell'ex provveditorato sito in via Ripamonti 42 e dell'edificio di via Lorenzini 8, su iniziativa di COIMA.



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

#### ATTORI E FUNZIONI

- **COIMA**  
Sviluppatore Villaggio Olimpico/student housing, residenza libera, agevolata e servizi nello Scalo Romana.
- **Covivio**  
Sviluppatore edifici direzionali, hospitality e servizi nello Scalo Romana oltre a Symbiosis.
- **Prada Holding**  
Sviluppatore di un edificio che estenderà le sue attività già presenti nell'area
- **A2A**  
Nuovo headquarter «Torre Faro»
- **Hines**  
Sviluppatore studentato ex Consorzio Agrario
- **RFI**  
Riqualificazione stazione Porta Romana FS

#### SUPERFICI

- Superficie Nuovo Headquarter A2A (SL) **33.000 mq**
- Scalo Porta Romana: superfici immobili (SL) pari a **164.000 mq**

#### RISORSE MOBILITATE

- Acquisizione area**  
**180 mln €**
- Opere di urbanizzazione**  
**Da definire**
- Villaggio Olimpico**  
**>150 mln €**
- Realizzazione edifici terziari**  
**Da definire**

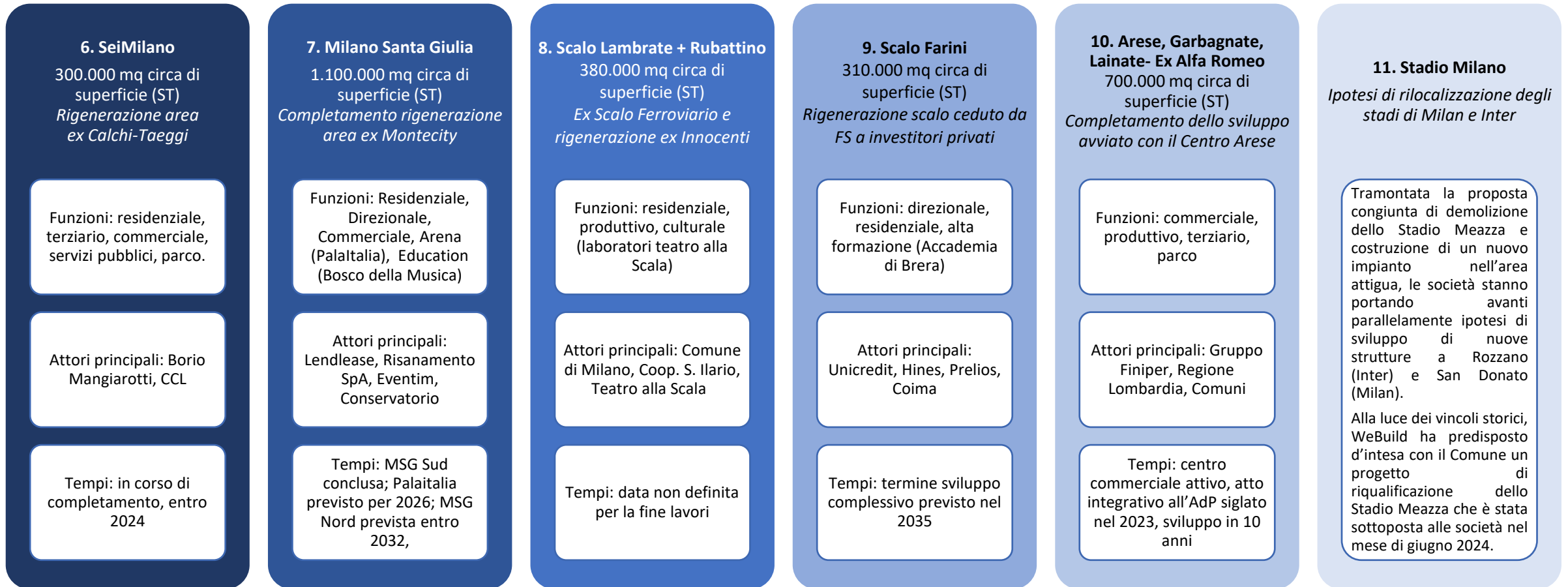
#### TEMPISTICHE

- 2020**  
• Procedura di dismissione area da FS Sistemi Urbani a Sviluppatori Privati
- 2024**  
• Completate strutture villaggio Olimpico
- 2030**  
• Previsione completamento sviluppo dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

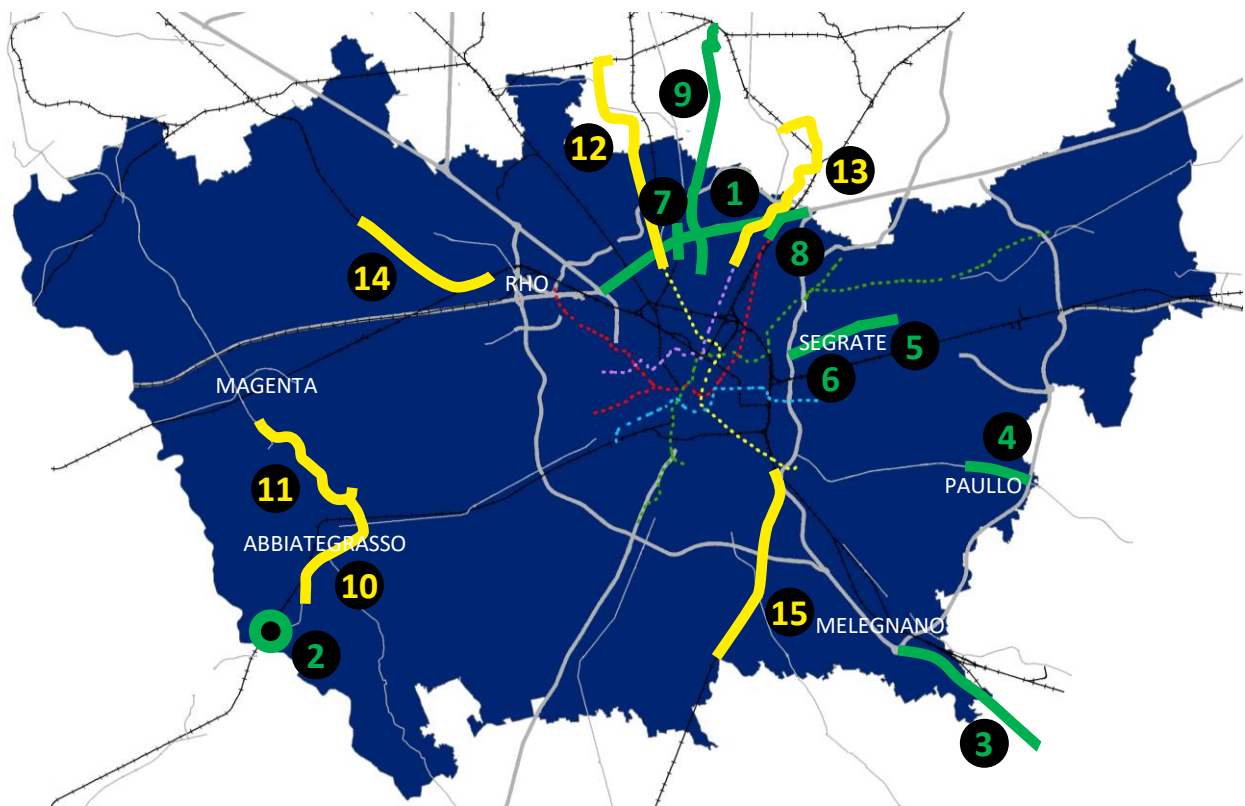
## LE TRASFORMAZIONI URBANE

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



# Principali interventi infrastrutturali previsti

## LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



- cantieri in corso
- avvio cantieri previsto < 2 anni

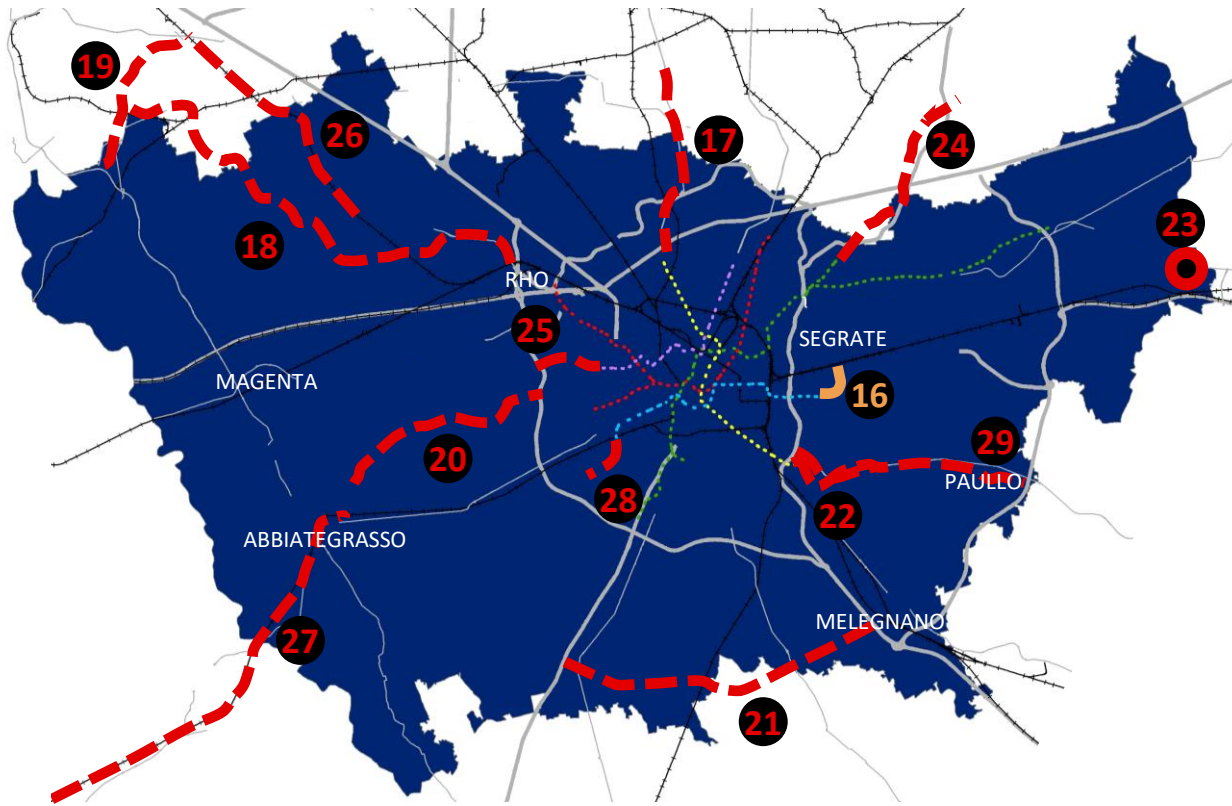
Fonte: elaborazioni Assolombarda.

Le opere in corso di realizzazione sono 9, mentre 6 vedranno l'avvio dei cantieri entro i prossimi 2 anni. Complessivamente, più della metà degli interventi monitorati da Assolombarda che interessano la Città metropolitana di Milano sarà completato o avviato con certezza.

	Strade	Ferrovie/Metropolitane
<b>Cantieri in corso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1</b> Quarta corsia dinamica A4 Sesto San Giovanni-Viale Certosa</li> <li><b>2</b> Ponte sul Ticino tra Abbiategrasso e Vigevano</li> <li><b>3</b> Quarta corsia A1 Melegnano-Lodi</li> <li><b>4</b> Potenziamento SS 415 tra la TEM e la SP 39</li> <li><b>5</b> Potenziamento SP 103 Segrate-Pioltello</li> <li><b>6</b> Potenziamento SP 103 Segrate-Milano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>7</b> Terzo binario Milano-Cormano</li> <li><b>8</b> M1 Sesto San Giovanni-Monza</li> <li><b>9</b> Metrotranvia Milano-Seregno</li> </ul>
<b>Avvio cantieri previsto &lt; 2 anni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>10</b> Tratta stradale Vigevano-Albairate</li> <li><b>11</b> Tratta stradale Albairate-Magenta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>12</b> Metrotranvia Milano-Limbiate</li> <li><b>13</b> Prolungamento M5 Milano-Monza</li> <li><b>14</b> Quadruplicamento Rho-Parabiago e raccordo Y</li> <li><b>15</b> Quadruplicamento Milano-Pieve Emanuele</li> </ul>

# Principali interventi infrastrutturali previsti

## LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



- avvio cantieri previsto < 5 anni
- - - avvio cantieri previsto > 5 anni

Sono invece 13 i progetti per i quali non è prevedibile la possibilità di avviare i cantieri nel medio/lungo periodo, principalmente per la mancanza dei finanziamenti necessari a portare avanti sia le attività progettuali che le realizzazioni. Per un solo progetto è previsto l'avvio dei lavori entro 5 anni.

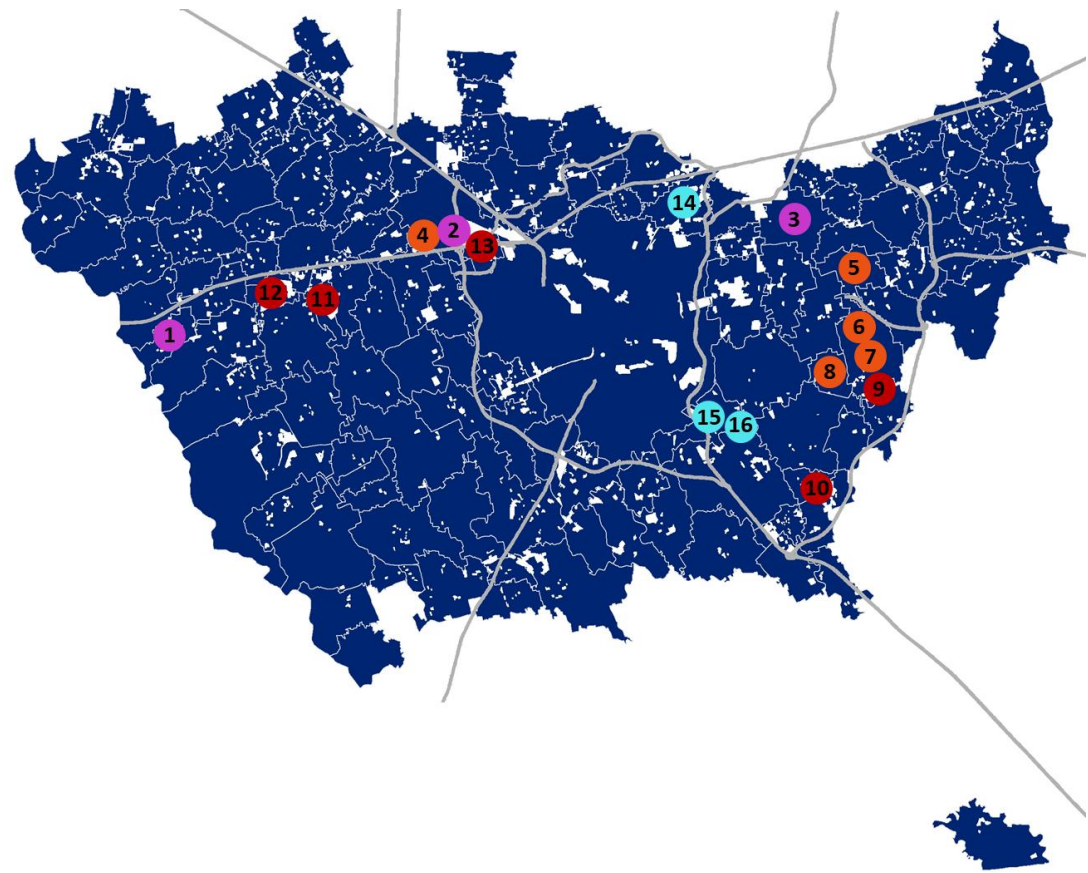
	Strade	Ferrovie/Metropolitane
Avvio cantieri previsto < 5 anni		<b>16</b> M4 Linate-Segrate
Avvio cantieri previsto > 5 anni	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>17</b> Potenziamento Milano-Meda tra Milano e Cesano Maderno</li> <li><b>18</b> Variante SS 33 Rho-Gallarate</li> <li><b>19</b> Variante SS 341 Vanzaghello-Samarate</li> <li><b>20</b> Tratta stradale Albairate-tangenziale ovest</li> <li><b>21</b> Potenziamento SP 40 Binasco-Melegnano</li> <li><b>22</b> Potenziamento SS 415 tra Peschiera Borromeo e San Donato Milanese</li> <li><b>23</b> Nuovo ponte sull'Adda a Cassano d'Adda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>24</b> Metrotranvia Cologno Nord-Vimercate</li> <li><b>25</b> M5 Milano-Settimo Milanese</li> <li><b>26</b> Terzo binario Parabiago-Gallarate</li> <li><b>27</b> Completamento raddoppio Milano-Mortara</li> <li><b>28</b> M4 Milano-Corsico</li> <li><b>29</b> M3 San Donato Milanese-Paullo</li> </ul>

Fonte: elaborazioni Assolombarda.



# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI | CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

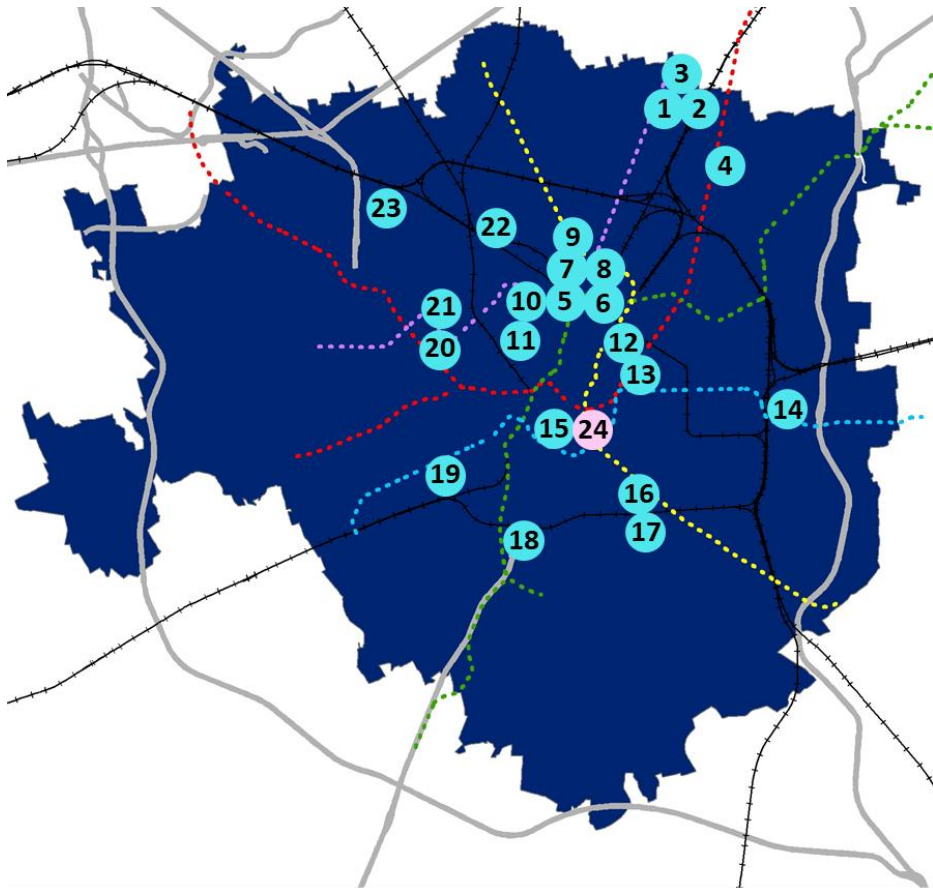


	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	Certificazioni sostenibilità
industriale	1 Vetropack Italia	Boffalora sopra Ticino	Produzione imballaggi in vetro	Nuovo sito produttivo	
	2 Neolith	Rho	Arredo	Riqualificazione	
	3 De Nora + Snam	Cernusco sul Naviglio	Energia	Nuovo sito produttivo	
logistica	4 DHL Express (Italy)	Rho	Logistica	Riqualificazione	
	5 Logisor	Vignate	Real Estate	Ampliamento	
	6 DSV	Settala	Logistica	Nuovo immobile	🏠
	7 Jan de Rijk Logistics	Settala	Logistica	Riqualificazione	
	8 Bollore Logistics	Pantigliate	Logistica	Ampliamento	
	data center	9 Microsoft	Settala	ICT	Nuovo immobile
10 Vantage Data Centers		Melegnano	ICT	Nuovo immobile	
11 Data4		Vittuone	ICT	Nuovo immobile	
12 Noovle (TIM)		Santo Stefano Ticino	ICT	Riqualificazione	🏠
13 Segro Data Center		Pero	Real Estate	Nuovo immobile	
uffici	14 Smith & Nephew	Sesto San Giovanni	Life sciences	Riqualificazione	
	15 Eni	San Donato Milanese	Energia	Nuovo immobile	🏠
	16 EniServizi	San Donato Milanese	Energia	Riqualificazione	

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

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI | COMUNE DI MILANO



N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	Certificazioni sostenibilità
<b>1</b> Janssen	Milano, Viale Fulvio Testi	Farmaceutico	Locazione in immobile riqualificato	
<b>2</b> TUV Italia	Milano, Viale Fulvio Testi	Servizi alle imprese	Locazione in immobile riqualificato	
<b>3</b> Clivet	Milano, Viale Sarca	Impiantistica civile e industriale	Locazione in immobile riqualificato	
<b>4</b> Renantis	Milano, Viale Monza	Energia	Locazione uffici flessibili	
<b>5</b> Gruppo Intesa Sanpaolo	Milano, Via Melchiorre Gioia	Servizi Finanziari	Nuovo immobile	
<b>6</b> Unipol	Milano, Via Melchiorre Gioia	Servizi assicurativi	Nuovo immobile	
<b>7</b> GRENKE Locazione	Milano, Via de Castilia	Servizi alle imprese	Locazione in nuovo immobile	
<b>8</b> BPER	Milano, Viale della Liberazione	Servizi Finanziari	Locazione in immobile riqualificato	
<b>9</b> Satispay	Milano, Piazza Fidia	Servizi Finanziari	Locazione in immobile riqualificato	
<b>10</b> Bending Spoons	Milano, Via Bonnet	ICT	Locazione in immobile riqualificato	
<b>11</b> Avvale	Milano, Via Francesco Melzi d'Eril	ICT	Riqualificazione	
<b>12</b> Kering	Milano, Via Senato	Moda	Riqualificazione	
<b>13</b> Sace	Milano, Via Cavallotti	Servizi alle imprese	Locazione in immobile riqualificato	
<b>14</b> AIM Group International	Milano, Viale Forlanini	Turismo	Locazione in immobile riqualificato	
<b>15</b> Tinexta	Milano, Via Fernanda Wittgens	Servizi alle imprese	Locazione in immobile riqualificato	
<b>16</b> Il Prisma Architettura	Milano, Via Adige	Progettazione architettonica	Riqualificazione	
<b>17</b> LVMH Beauty	Milano, Via Veza d'Oglio	Cosmetica	Locazione nuovo immobile	
<b>18</b> Lactalis	Milano, Piazza Nuvolari	Alimentare	Acquisizione immobile	
<b>19</b> Herno	Milano, Via Vespri Siciliani	Moda	Riqualificazione	
<b>20</b> Coca Cola Italia	Milano, Via Monte Rosa	Alimentare	Locazione in immobile riqualificato	
<b>21</b> Capgemini	Milano, Via Gattamelata	Servizi alle imprese	Locazione in nuovo immobile	
<b>22</b> Sanofi	Milano, Viale Bodio	Farmaceutico	Locazione in immobile riqualificato	
<b>23</b> Whirpool Management EMEA	Milano, Via Varesina	Elettronica di consumo	Locazione in nuovo immobile	
<b>24</b> Sonder	Milano, Corso Italia	Hospitality	Locazione in immobile riqualificato	

uffici

hotel

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

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

Dal punto di vista degli investimenti sulle sedi da parte delle singole aziende, la Città metropolitana di Milano si configura come un territorio attrattivo e diversificato per quanto concerne le funzioni. Molti degli interventi, soprattutto nel comparto uffici, ma anche nella logistica e data center, sono caratterizzati dalla presenza di certificazioni di **sostenibilità degli immobili**, elemento imprescindibile per gli operatori immobiliari, e sempre più rilevante anche per gli utilizzatori finali.

Guardando al territorio metropolitano, oltre agli investimenti nel comparto **industriale**, dove si segnalano investimenti che porteranno all'insediamento di nuove attività su aree dismesse o immobili inutilizzati, all'interno di aree produttive già esistenti (es. Vetropack, nuovo stabilimento per la produzione vetro a Boffalora S/T; De Nora-Snam, nuova gigafactory di elettrolizzatori per generazione idrogeno verde a Cernusco S/N), sono presenti rilevanti investimenti nel segmento della logistica e dei data center.

Queste due destinazioni d'uso sono funzioni fondamentali per lo sviluppo economico di tutto il sistema di imprese, sia in ottica B2B che B2C. Dal punto di vista localizzativo sono in corso importanti **investimenti logistici** soprattutto nell'est milanese, in raccordo all'asse infrastrutturale dell'A35 Brebemi (in particolare tra Settala, Pantigliate e Vignate). Per quanto riguarda i **data center**, prevalgono localizzazioni in contesti caratterizzati dalla disponibilità di adeguata potenza elettrica e connettività alle reti digitali, oltre che di determinati standard di sicurezza. Nell'ultimo anno sono stati prevalenti investimenti in contesti periurbani (Settala, Melegnano, Santo Stefano Ticino, Vittuone e Pero), sia riutilizzando di immobili dismessi che insediandosi in aree libere residuali.

Gli interventi nel settore **uffici direzionali**, mostrano una notevole dinamicità all'interno del Comune di Milano. Negli ultimi anni, sono numerosi i casi di trasferimento di sedi direzionali dall'hinterland verso localizzazioni con una maggiore accessibilità al trasporto pubblico e inserite in contesti con servizi urbani di prossimità. Inoltre, il trasferimento è legato anche all'esigenza di sedi più efficienti dal punto di vista energetico e dell'uso degli spazi. In questo contesto, risultano attrattivi oltre ai *business districts* consolidati quali Porta Nuova anche il quadrante Nord-Est (Bicocca), e aree più periferiche situate lungo le linee di forza del TPL. Di converso, queste tendenze si riflettono sulla minore attrattività di alcuni *business districts* storicamente consolidati nel territorio metropolitano.

**Booklet Territorio**

# **Il mercato immobiliare**

**2**

# Il mercato immobiliare

## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO | IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2023

La difficile congiuntura economica europea e il rialzo dei tassi di interesse iniziato nel 2022 hanno contribuito ad un forte rallentamento del mercato immobiliare corporate nel complesso, nonostante l'aumento registrato dai canoni lungo tutto il corso del 2023. Il consistente rialzo dei tassi nella prima parte dell'anno ha causato, parallelamente, una flessione generalizzata del volume di compravendita del mercato al dettaglio sia degli immobili residenziali, sia degli immobili d'impresa, raffreddando il percorso di crescita dei prezzi. La locazione per contro sconta in tutti i settori una forte scarsità di offerta adeguata alle esigenze della domanda, in una dinamica che si riflette al rialzo sul livello dei canoni.

Nel complesso di Città metropolitana di Milano, le transazioni di immobili d'impresa nell'ultimo anno sono in leggero calo rispetto al 2022 (-4,4%), ma rimangono nel complesso superiori alle medie del decennio 2013-2022. Nel 2023, le **transazioni di capannoni sono state 918** (media annua del decennio precedente 687), mentre le **transazioni di uffici sono state 1.410** (media annua del decennio precedente 1.320).

A livello territoriale, le transazioni di **uffici** sono concentrate **per il 66% nel capoluogo** (contro il 72% medio dei tre anni precedenti). Al contrario, le transazioni di **capannoni** sono riconducibili per solo il 16% a Milano Città, con l'**84% nel resto della Città metropolitana**.

Il mercato degli immobili d'impresa riporta scale di valori e dinamiche differenziate tra Milano Città e il resto della Città metropolitana.

Nelle sezioni che seguono, vengono analizzati il **mercato capannoni** (solo per il territorio della Città metropolitana di Milano, escludendo il Comune di Milano), il **mercato uffici** (analizzato separatamente per Milano Città e per il resto di Città metropolitana) e il mercato degli **investimenti in uffici corporate** (approfondito solo per Milano Città). I valori di compravendita sono stabili per i capannoni, mentre il segmento uffici conferma un trend di crescita, strutturalmente più marcato per la città di Milano.

Il report presenta inoltre un approfondimento tematico sugli immobili per il **settore residenziale a Milano Città**, un segmento di investimento relativamente recente per il contesto italiano, che sta attirando l'interesse di investitori immobiliari istituzionali e operatori del settore, quasi esclusivamente attratti sul mercato milanese.

# Il mercato immobiliare

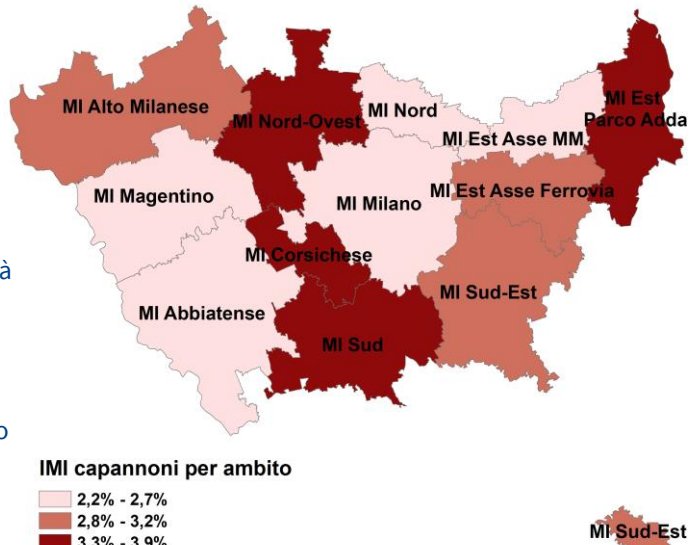
## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO | CAPANNONI INDUSTRIALI (esclusa Milano Città)

- Nella **Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo)**, le compravendite di capannoni industriali nel 2023 hanno riguardato 775 transazioni (-2,8% annuo). Il livello raggiunto supera del 19% la media delle compravendite del quinquennio precedente (2018-2022) e del 29% il dato del 2019.
- Gli **ambiti territoriali** più rilevanti sono: Alto Milanese (118 compravendite) e Nord Ovest (167), che insieme rappresentano il 36% del mercato metropolitano, escluso il capoluogo.
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock dei capannoni industriali è pari al 3,1% medio, un valore che conferma l'alta dinamicità del mercato.
- Le **quotazioni dei capannoni**, sia nei singoli ambiti, sia nella media metropolitana, nel 2023 presentano stabilità media dei prezzi e crescita pari a +1,0% per i canoni di affitto rispetto al 2022. I valori più elevati, sia prezzi che canoni, si registrano nell'ambito Nord, Nord-Ovest ed Est Asse MM, mentre i più bassi a Abbiatense e Alto Milanese.

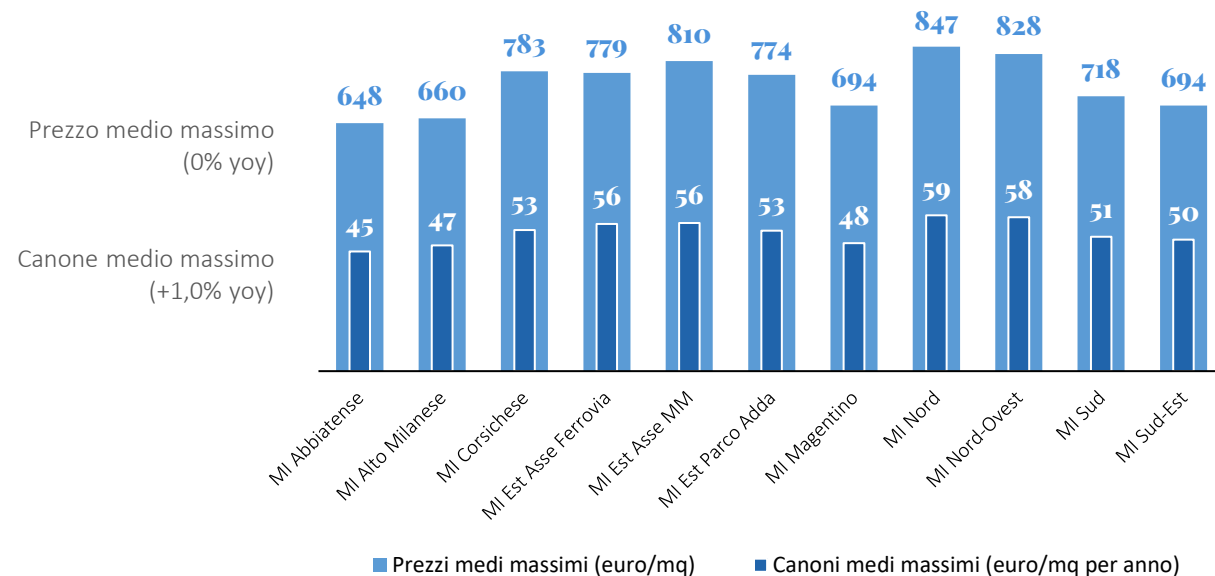
**775**  
compravendite 2023  
(-2,8% annuo)

**24.960**  
immobili  
Stock 2023

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



→ Prezzi e canoni Capannoni industriali (2023)

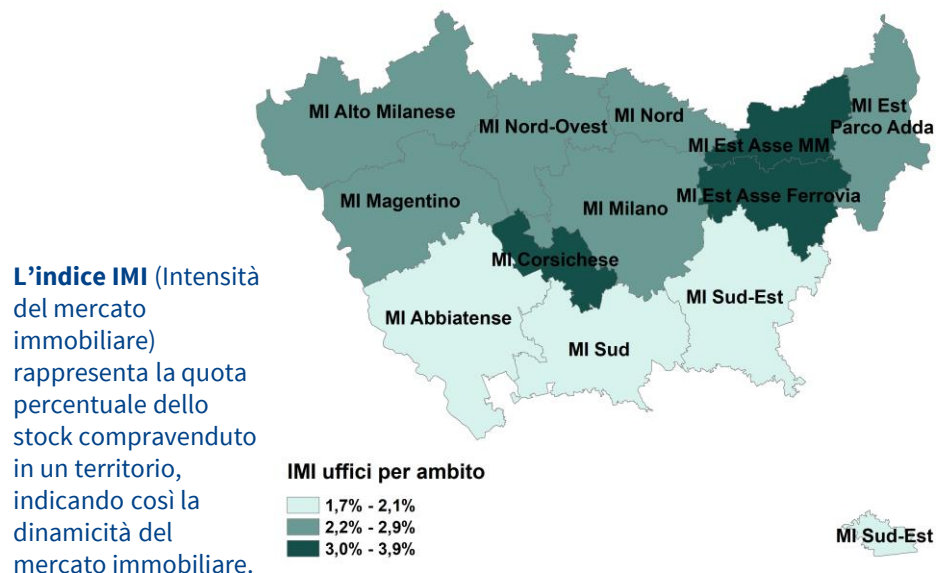


# Il mercato immobiliare

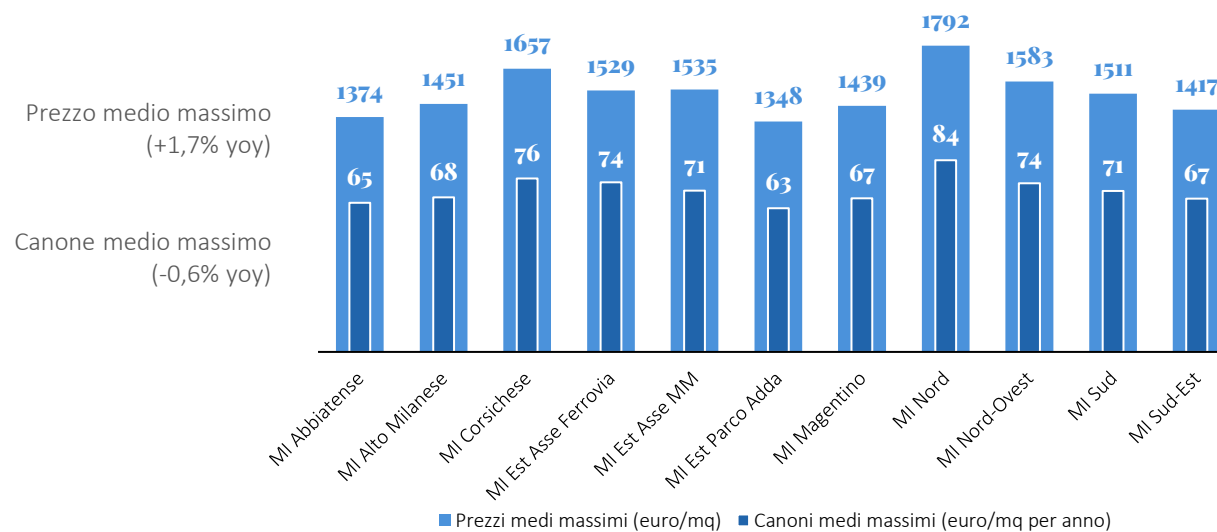
## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO | UFFICI (esclusa Milano Città)

- Nella **Città metropolitana di Milano** (escluso il capoluogo), a consuntivo 2023, le compravendite di uffici sono pari a 476 unità (-3,4% annuo, +37% sul 2019).
- Tra gli **ambiti territoriali** con il maggior numero di transazioni si segnalano Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese, che insieme rappresentano il 48% del mercato metropolitano (escluso Milano).
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock, pari al 2,7%, evidenzia un mercato dinamico.
- Per quanto riguarda i **prezzi e i canoni degli uffici**, si registra nel 2023 un aumento pari a +1,7% delle quotazioni massime dei prezzi e una leggera battuta d'arresto per i canoni (-0,6%). I valori più elevati sono registrati nell'ambito Nord, mentre i più bassi a Est Parco Adda.

**476**  
compravendite 2023  
(-3,4% annuo)



→ **Prezzi e canoni Uffici (escluso Milano città) (H2 2023)**



**17.301**  
immobili  
Stock 2023

# Il mercato immobiliare

## COMUNE DI MILANO | UFFICI

- Nel 2023, il mercato della **compravendita di uffici** nel **Comune di Milano**, con 935 unità transate (-23,5% annuo), ha risentito della sfavorevole congiuntura legata all'incremento dei tassi di interesse, che ha frenato gli investimenti soprattutto nel capoluogo.
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock ha registrato una conseguente contrazione (2,5%), assestandosi all'incirca al livello del resto della Città metropolitana (2,7%).
- I **prezzi e canoni** di Milano Città sono assestati su una scala del tutto diversa rispetto al resto della Città metropolitana, con valori pari a oltre 3 volte la media del resto del territorio. Nel 2023, i prezzi e i canoni massimi degli uffici hanno confermato il trend di crescita iniziato nel 2021, con tassi pari al +3,3% annuo per i prezzi e al +3,0% per i canoni.

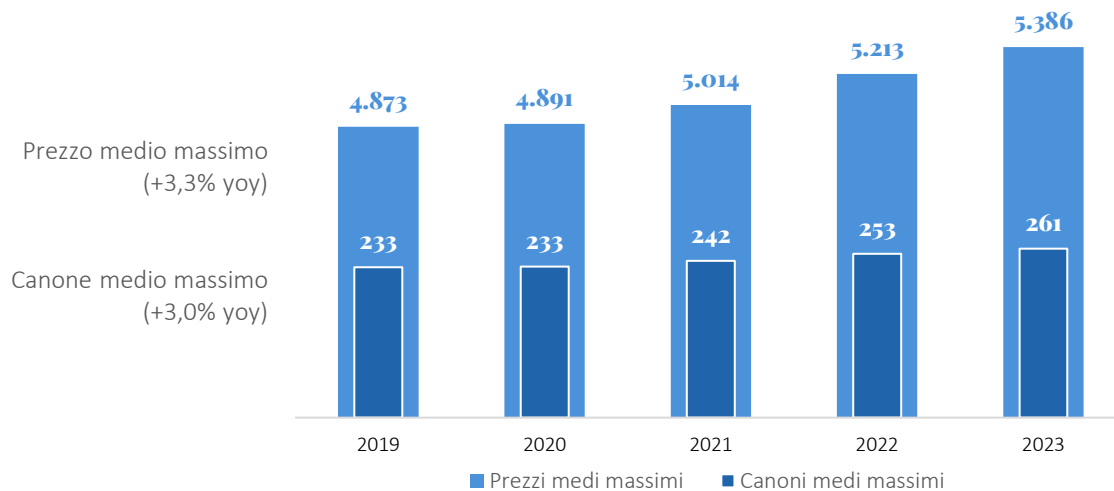
**935**  
compravendite 2023  
(-23,5% annuo)



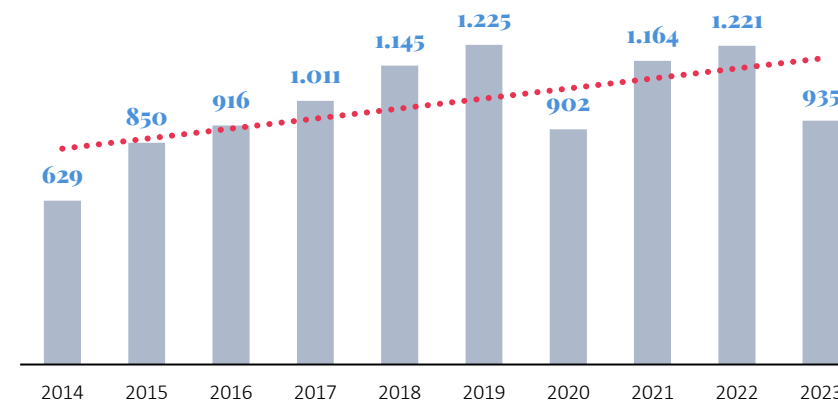
**37.515**  
immobili  
Stock 2023



→ **Prezzi e canoni Uffici (Comune di Milano) (H2 2023)**



→ **Compravendite Uffici (Comune di Milano)**





# Il mercato immobiliare

## COMUNE DI MILANO | UFFICI: TENDENZE

Le previsioni sul mercato degli **uffici** nel Comune di Milano confermano per il 2024 un incremento dei prezzi positivo (+2,6%) e ampiamente superiore alla media dei maggiori mercati italiani (-0,3%), tra cui Roma (-0,6%).

Le prospettive di crescita dei prezzi medi formulate a marzo 2024 per l'anno in corso e il successivo biennio sono influenzate dall'andamento altalenante dell'economia italiana causato principalmente dalla dinamica inflattiva, dall'elevato costo del credito e da fattori esogeni riconducibili all'indebolimento del contesto economico internazionale. In tale contesto le previsioni indicano un ridimensionamento dei prezzi nominali nella maggior parte dei mercati italiani, con riduzioni attese nella media dei grandi mercati monitorati nel 2024 (-0,3%) e nel 2025 (-0,1%), e in leggera ripresa nel 2026.

La performance attesa per Milano Città rimane ben superiore anche alla media dei grandi capoluoghi del Nord, quest'ultima prevista in lieve flessione nel 2024 (-0,4%), e stabile nel biennio successivo.

Uffici	2024	2025	2026
Media 13 grandi città italiane	-0,3%	-0,1%	0,2%
Media capoluoghi metropolitani del Nord (escluso Milano)*	-0,4%	-0,1%	0,1%
Milano	2,6%	1,9%	1,6%
Roma	-0,6%	-0,4%	-0,1%

\* Bologna, Genova, Torino, Venezia

Fonte: Nomisma (previsioni Marzo 2024).

# Il mercato immobiliare

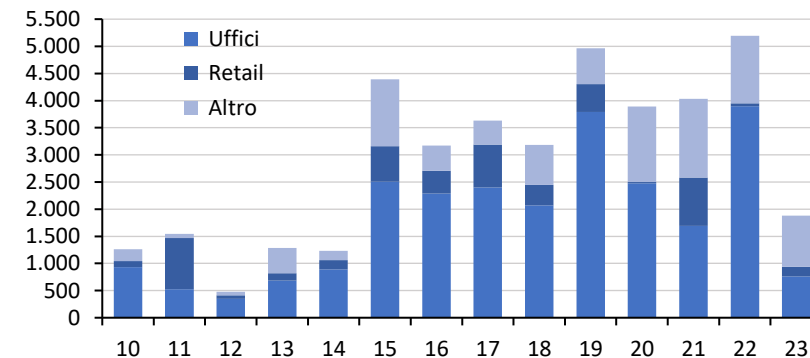
## CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO | FOCUS MERCATO CORPORATE: INQUADRAMENTO

Il mercato immobiliare milanese è in Italia il principale catalizzatore di **investitori immobiliari corporate italiani ed esteri**, che focalizzano le proprie attività sull'acquisto e la gestione di immobili di grandi dimensioni.

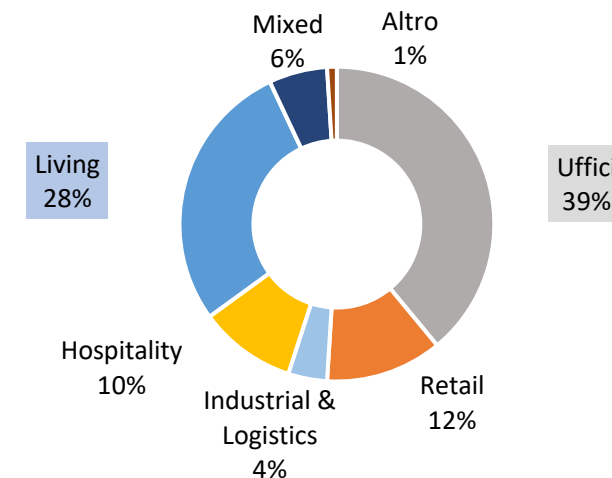
### Investimenti

- Nel 2023, il mercato milanese ha pesato per circa il **30% del totale degli investimenti a livello nazionale**, seguito a distanza da Roma (15%), mentre sono cresciute proporzionalmente altre città del centro-nord.
- Al termine del 2023, il volume totale degli investimenti nel mercato milanese ha raggiunto circa **1,9 miliardi di euro**, in calo di oltre il 60% rispetto al 2022, quando si attestava di poco sopra i 5 miliardi di euro.
- Il **mercato degli uffici** rappresenta circa il 40% del totale investito (pari a circa 750 milioni di euro) mentre il resto degli investimenti è confluito verso altri asset class tra cui spicca il **residenziale**, con una quota del 30%, rappresentato soprattutto da grandi sviluppi. Segue il settore commerciale (12%) e il ricettivo (10%).
- Come osservato nei principali mercati europei, gli investitori, soprattutto stranieri, hanno preferito adottare una strategia di attesa in vista di un possibile adeguamento dei prezzi e soprattutto a causa del forte incremento degli oneri finanziari.

Città metropolitana di Milano – Investimenti immobiliari corporate (mln euro)



Città metropolitana di Milano – Investimenti immobiliari corporate per Asset Class (2023)



# Il mercato immobiliare

## COMUNE DI MILANO | FOCUS MERCATO CORPORATE UFFICI

Il mercato degli uffici, a fronte di un calo dell'interesse da parte degli investitori, si è mantenuto attrattivo per i tenant con una tenuta dei canoni e un buon assorbimento degli spazi.

- Le location centrali hanno mostrato una maggiore capacità di tenuta rispetto alle zone periferiche, per effetto della presenza di tenant in grado di assorbire eventuali aumenti dei canoni.
- Nel 2023, il volume di locazione degli uffici a Milano ha portato a 450 mila mq l'assorbimento di spazi, su valori in linea con la media degli ultimi tre anni e in flessione di circa l'11% rispetto al 2022.
- La quota maggiore del take-up è localizzata in zona semicentrale con oltre 100 mila mq di spazi, seguita dalla periferia con circa 110 mila mq di uffici e l'hinterland (98 mila mq). Centro e CBD si collocano su valori non dissimili (oltre 110 mila mq), con una movimentazione concentrata soprattutto tra i distretti di Porta Nuova e Duomo (circa 50 mila mq ciascuno).
- Un sempre maggiore numero di contratti riguarda immobili con elevate prestazioni energetiche e spazi rinnovati. La ricerca di uffici di grado A e ESG compliant rimane elevata.
- Il trend positivo in termini di assorbimento ha spinto al ribasso anche il tasso di vacancy, che, al termine del 2023, si è attestato al 9,7%.

Segmento Office H2 2023	canone prime	vacancy rate*
CBD Duomo	700	3,7%
CBD Porta Nuova	600	2,5%
Centro	500	6,5%
Semicentro	460	5,2%
Periferia	350	9,8%
Hinterland	240	16,3%

[€/mq/anno]

\* Tasso di affitto, edifici Grade A,B,C

Fonte: Nomisma su dati Colliers.

# Il mercato immobiliare

## COMUNE DI MILANO | FOCUS MERCATO CORPORATE RESIDENZIALE

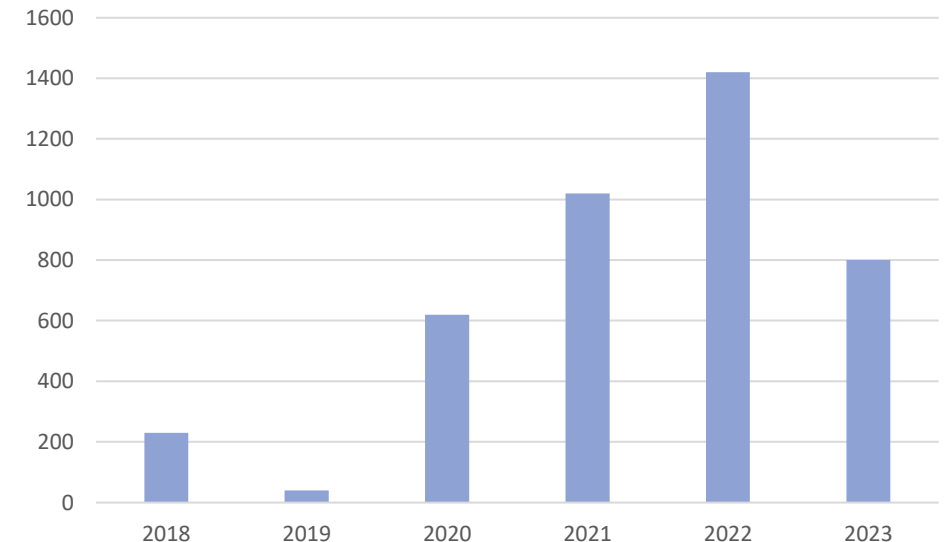
Si consolida l'interesse da parte di sviluppatori e investitori per il segmento immobiliare residenziale, storicamente fuori dal radar degli investitori istituzionali, pur condividendo il generale calo con il resto del settore corporate rispetto alle performance del 2022.

Il segmento residenziale inizia ad avere una crescente rilevanza di carattere «industriale», con lo sviluppo di società dedicate alla gestione professionale dell'intero ciclo di vita dell'investimento.

- L'82% degli investimenti ricade nell'area urbana di Milano e il 18% nel resto d'Italia, principalmente a Bologna, Roma e Firenze, grazie a importanti interventi di rigenerazione urbana.
- Il PBSA (Purpose Built Student Accomodation) è stato il settore più rilevante in Italia, rappresentando quasi la metà degli investimenti totali nel settore residenziale, oltre al Multifamily e altre forme come l'edilizia sociale accessibile e il co-living.
- Circa il 50% degli investimenti ha riguardato operazioni per residenziale in affitto (incluso PBSA), con il restante 50% destinato a operazioni per la vendita.
- Il mercato destinato all'affitto (escluso PBSA) è ancora marginale ma sta dimostrando una crescente dinamicità, anche a causa della congiuntura economica, che vede nell'aumento dei costi dei mutui un deterrente all'acquisto di abitazioni e uno spostamento della domanda verso abitazioni in affitto.
- Da queste considerazioni è escluso il «Senior Housing», segmento d'investimento che nelle previsioni degli operatori vedrà un aumento dell'interesse nei prossimi anni.

Fonte: elaborazioni Nomisma e Assolombarda su dati JLL, Gabetti, Colliers.

Italia - Investimenti immobiliari corporate nel settore residenziale  
(mln euro)



Fonte: elaborazioni JLL, include destinazioni attuali e future.

**Booklet Territorio**

# **Appendice: Le vocazioni del territorio**

# Le caratteristiche del tessuto economico

## INTRODUZIONE

In questo capitolo sono esaminati i sistemi economici della Città metropolitana di Milano, in termini di struttura, ovvero la dimensione del tessuto produttivo e le sue vocazioni settoriali, e in termini di dinamicità, ovvero il flusso di entrata nel mercato di nuove iniziative imprenditoriali.

L'analisi della **struttura** avviene principalmente attraverso due indicatori: il numero delle **unità locali** e il numero di **addetti**, tratti dall'Archivio statistico delle imprese attive (ASIA) di Istat e riferiti all'anno 2021 (ultimo disponibile).

Dopo un inquadramento generale sulla provincia, il capitolo approfondisce i settori di vocazione e la loro presenza a livello territoriale. Dal punto di vista metodologico, i settori di vocazione sono individuati seguendo due parametri: la «**specializzazione**» e la «**concentrazione**» di unità locali e addetti. I settori di «specializzazione» sono quelli il cui peso all'interno dell'economia provinciale è superiore al peso del settore sull'economia della Regione Lombardia. In questo caso, significa che il settore caratterizza in modo particolare l'economia di quel territorio. Per «concentrazione» si intende, invece, la elevata presenza di un determinato settore all'interno dell'economia provinciale, indipendentemente dal confronto con il peso del settore a livello regionale.

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

# Le caratteristiche del tessuto economico

## IL TESSUTO ECONOMICO DELLA PROVINCIA

La Città metropolitana di Milano concentra **quasi 357 mila unità locali** che occupano **1,6 milioni di addetti** e che nel 2023 hanno prodotto quasi **197 miliardi di euro di valore aggiunto**.

Sulla base di questi numeri, il tessuto produttivo metropolitano rappresenta il **38% delle unità locali**, il **42% degli addetti** e il **47% del valore aggiunto della Lombardia**.

In questo territorio, manifattura e servizi si integrano e si scambiano in un ecosistema fortemente competitivo. La **manifattura**, con **22,3 mila unità locali** e **quasi 209 mila addetti**, incide per il 13% sul totale forza lavoro metropolitana, ma il peso a livello regionale sale al 23%.

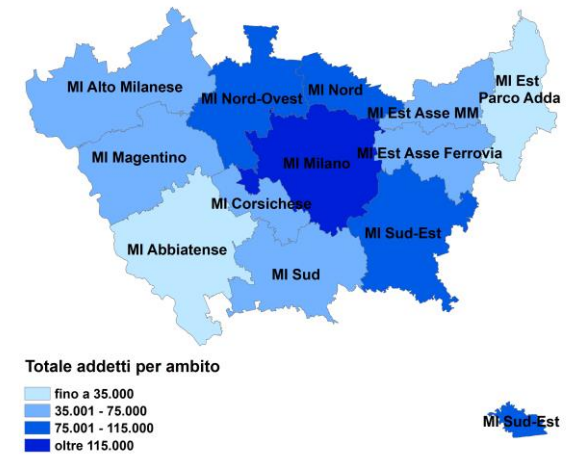
I **servizi alle imprese e l'hospitality**, con **189 mila unità locali** e **848 mila addetti**, incidono per più della metà sul sistema produttivo milanese (53%).

Il **commercio** è presente nel territorio con **61 mila unità locali** e quasi **287 mila addetti**, pari al 18% circa sul totale della Città metropolitana.

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



**Addetti**  
(totali per ambito metropolitano)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2021.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI



### Moda

Il sistema moda conta **2,8 mila unità locali** che impiegano **20,3 mila addetti**, pari al 10% della forza lavoro del manifatturiero provinciale e al 25% del totale moda regionale.

Spiccano gli ambiti territoriali di **Milano città**, nota capitale della moda, con il **44%** degli **addetti**, e la zona **Alto Milanese**, che ospita il **34%** degli **addetti**, presentandosi come polo manifatturiero specializzato in abbigliamento e calzature.



### Farmaceutica

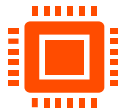
Il 62% delle unità locali farmaceutiche lombarde sono localizzate nella Città metropolitana di Milano, dove si trova anche il 58% di addetti al settore: in valori assoluti, si tratta di **158 imprese** e **13,6 mila lavoratori**. Sul totale della forza lavoro provinciale, la quota della farmaceutica è pari al 7%. Più di 5 mila addetti lavorano nel Comune di Milano.



### Chimica

La chimica raggruppa **721 unità locali** e **14,6 mila addetti**, pari al 7% della forza lavoro del manifatturiero provinciale e al 33% del totale settore a livello regionale.

Dopo il Comune di **Milano**, che concentra il 28% degli addetti, segue la zona Nord Ovest, con un quinto dei lavoratori.



### Elettronica

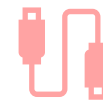
L'elettronica conta **670 unità locali** con **9,5 mila addetti**, il 5% della forza lavoro del manifatturiero metropolitano e ben un terzo del settore a livello regionale.

Un quinto degli addetti è nel Comune di **Milano**, una quota simile nella zona **Nord Ovest** (soprattutto Cornaredo) e concentrazioni rilevanti emergono anche a Nord (in particolare Cologno Monzese) e nell'Alto Milanese (soprattutto Nerviano).



### Meccanica

La meccanica conta **2 mila unità locali** e quasi **31 mila addetti**, pari rispettivamente al **9%** e al **15%** del manifatturiero metropolitano. L'incidenza sul totale regionale arriva al 29% e al 23% rispettivamente. Comune di Milano, Nord Ovest e Alto Milanese concentrano per ciascun ambito il 15% degli addetti.



### Apparecchiature elettriche

Le apparecchiature elettriche impiegano **13 mila addetti** distribuiti su **1.000 unità locali**: la percentuale di lavoratori sul totale manifatturiero milanese è pari al 6% e sale al 29% con riferimento al settore a livello regionale. Le zone **Milano** e **Nord-Ovest** spiccano in termini di addetti (circa un quinto ciascuna), segue la zona Nord (15% della forza lavoro).



# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI



### ICT

Il settore ICT comprende **16 mila unità locali** e gli addetti sono **131 mila**, l'8% dei lavoratori totali provinciali e il **74%** del dato settoriale lombardo.

La concentrazione della forza lavoro ha fulcro nel Comune di **Milano**, che ospita più di tre quarti degli addetti ICT totali.



### Finanza e assicurazioni

Le attività finanziarie contano **11,7 mila unità locali** e **88,7 mila addetti**, equivalenti al 6% del totale forza lavoro metropolitana e al 61% del settore lombardo.

Con riferimento agli ambiti territoriali, emerge come polo primario il comune di **Milano** che concentra l'80% dei lavoratori metropolitani in questo settore.



### Attività professionali, scientifiche e tecniche

Le attività professionali, tecniche e scientifiche contano **84 mila unità locali** e **212 mila addetti**, pari al 13% della forza lavoro metropolitana e al 59% del totale settore in Lombardia. Il Comune di **Milano** è il centro principale con il 76% degli addetti di questo settore.



### Immobiliare

Il settore immobiliare conta **25,7 mila unità locali** e **28,3 mila addetti**, pari al 44% dei lavoratori totali del settore a livello lombardi. Il 68% degli addetti totali lavora nel Comune di **Milano**.



### Logistica

La logistica, che comprende le attività di trasporto e di noleggio, registra **33,5 mila unità locali** e **293,4 mila addetti**, pari al 18% della forza lavoro metropolitana. Il 63% dei lavoratori totali del settore si colloca nel Comune di **Milano**.

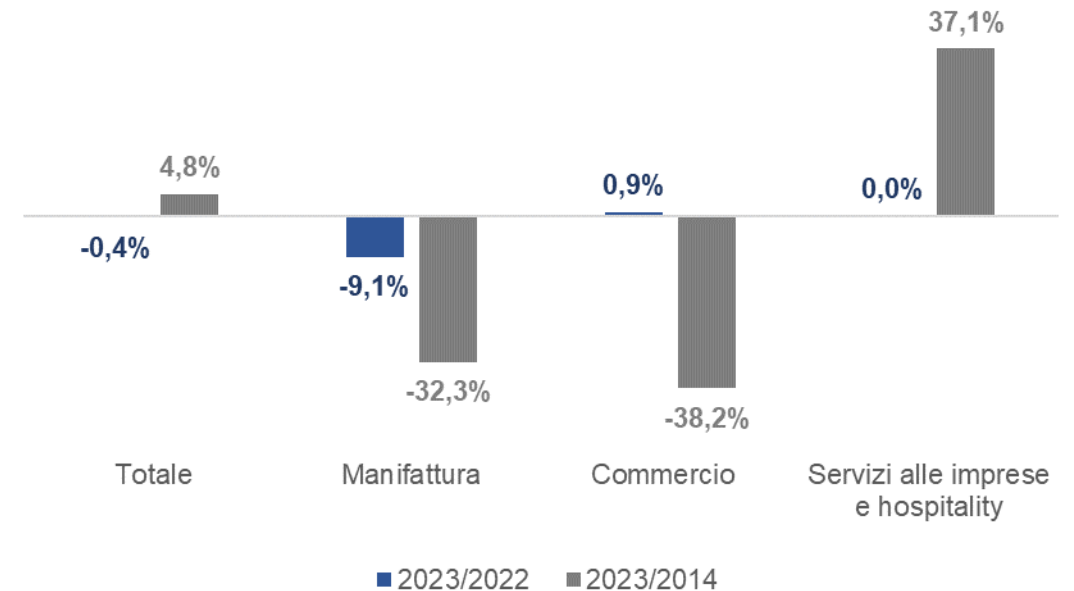
# Le caratteristiche del tessuto economico

## LA DINAMICITÀ DEL TESSUTO PRODUTTIVO

Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere. **Le nuove imprese nella Città metropolitana di Milano sono pari a 25.099 nel 2023, solo in lieve flessione rispetto al massimo registrato nel 2022 (-0,4%).** Poco meno di un terzo delle nuove realtà imprenditoriali riguarda i servizi alle imprese e l'hospitality, principalmente attività professionali, scientifiche e tecniche (2.530 unità), logistica (1.524) e attività finanziarie e assicurative (1.139).

Nel trend di lungo periodo, prosegue la contrazione della natalità della manifattura (-32,3% nel 2023 rispetto al 2014) e del commercio (-38,2%), a fronte di un robusto incremento dei servizi alle imprese e delle attività di alloggio e ristorazione (+37,1%).

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



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

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

