

Immobili d'Impresa

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

Orientamento ai prezzi degli immobili non residenziali
N°3 - Dossier Zona Sud della provincia di Milano



ASSOLOMBARDA



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	2
2	RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA	3
3	GUIDA ALLA LETTURA	4
4	EXECUTIVE SUMMARY	6
5	QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE DELLA ZONA SUD DELLA PROVINCIA DI MILANO	11
5.1	La struttura produttiva	11
5.2	Gli strumenti urbanistici	20
5.3	I progetti infrastrutturali	21
6	IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI NELLA ZONA SUD DELLA PROVINCIA DI MILANO - II SEMESTRE 2011	24
6.1	Uffici.....	26
6.1.1	I valori di compravendita degli uffici nelle zone centrali dei Comuni.....	28
6.1.2	I valori di compravendita degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni	30
6.2	Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	33
6.2.1	I valori di compravendita nelle zone periferiche dei Comuni.....	33
6.3	Capannoni/opifici vecchi	36
6.3.1	I valori di compravendita nelle zone periferiche dei Comuni.....	36
7	GLOSSARIO.....	39

1 INTRODUZIONE

Il terzo dossier di analisi sul mercato degli immobili d'impresa nel territorio milanese è dedicato alla Zona Sud della Provincia di Milano.

Con la collana, Assolombarda Sportello Immobili d'Impresa e OSMI Borsa Immobiliare vogliono perseguire i seguenti 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.

Nella Zona Sud sono compresi 26 comuni dell'area milanese: Basiglio, Binasco, Carpiano, Casarile, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Lacchiarella, Locate di Triulzi, Mediglia, Melegnano, Noviglio, Opera, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, Pieve Emanuele, Rozzano, San Colombano al Lambro, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Tribiano, Zibido San Giacomo.

Nella definizione degli ambiti zonalı oggetto dei report, si   scelto di ponderare l'estensione di questi rispetto al peso della struttura economica e sociale in modo da ottenere zone confrontabili tra di loro, per quanto possibile, per attivit  economiche presenti e numero di abitanti.

Milano, 28 giugno 2012

2 RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E PROVINCIA

Le analisi afferenti il mercato 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 Comuni¹ 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.

¹ I prezzi degli immobili non sono rilevati in 18 tra i più piccoli Comuni della Provincia di Milano.

3 GUIDA ALLA LETTURA

La presente analisi riporta i valori di mercato degli immobili d'impresa rilevati nei Comuni della Zona Sud della Provincia di Milano. **I dati presentati sono estratti dalla *Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n°40*, riferita al II semestre 2011.**

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 commerciali² - 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.

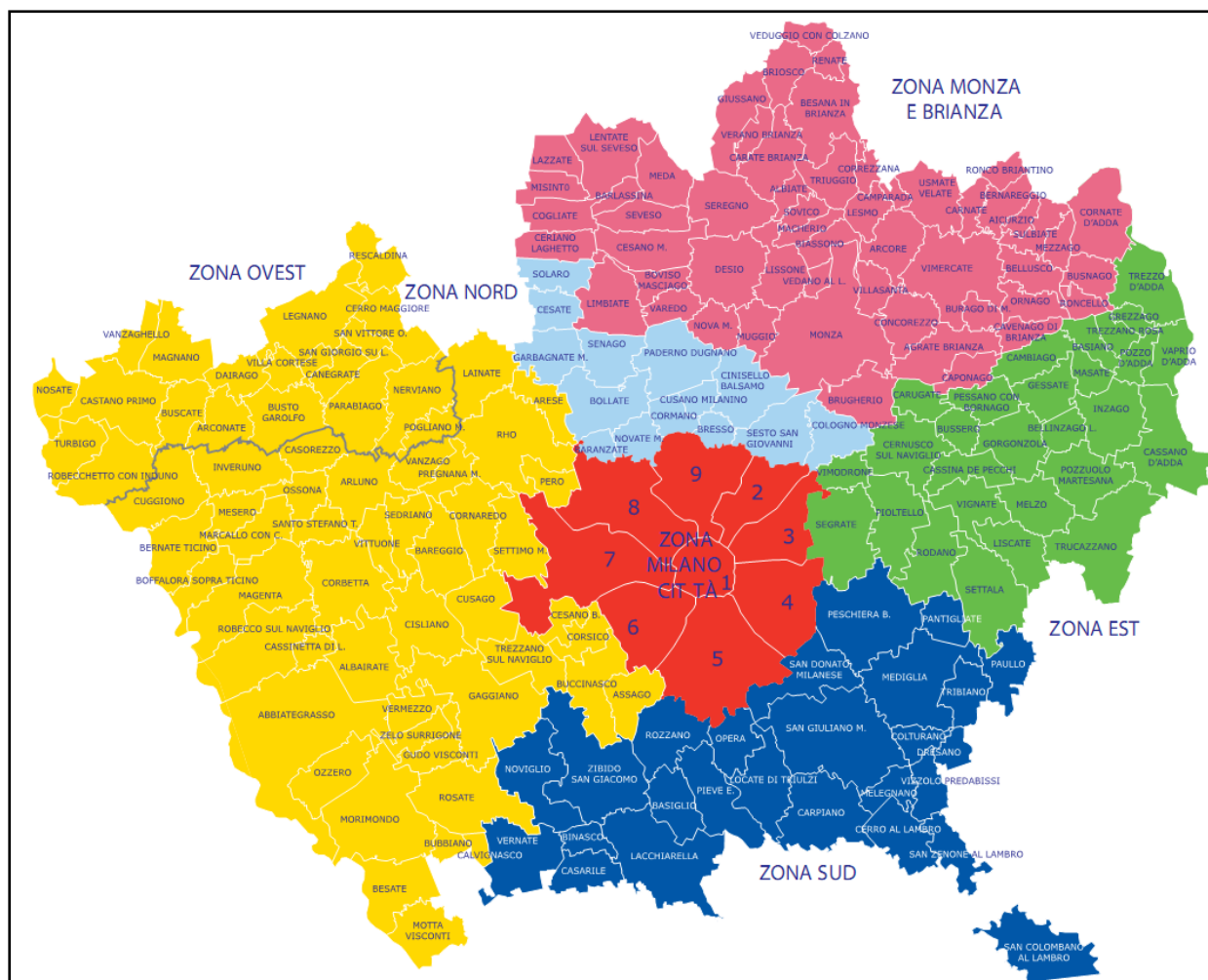
Di seguito sono indicate le tipologie immobiliari oggetto di analisi, meglio dettagliate a p. 40.

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 Sud (i Comuni di cui si compone la Zona Sud sono indicati a p. 5. Si segnala che nella presente analisi non sono stati considerati i Comuni di Casarile, Noviglio, San Colombano al Lambro, Tribiano e Vernate, dove l'attività di rilevazione dei prezzi degli immobili non viene effettuata). 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.

² In funzione della specifica tipologia immobiliare sono individuabili diverse modalità per la determinazione della superficie commerciale.

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 sono³:

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

I Comuni di cui si compone la Zona Sud sono⁴:

- | | | | |
|--------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| - Basiglio; | - Lacchiarella; | - Paullo; | - S. Zenone Lambro; |
| - Binasco; | - Locate di Triulzi; | - Peschiera Borromeo; | - Tribiano (*); |
| - Carpiano; | - Mediglia; | - Pieve Emanuele; | - Vernate (*); |
| - Casarile (*); | - Melegnano; | - Rozzano; | - Vizzolo Predabissi; |
| - Cerro al Lambro; | - Noviglio (*); | - San Colombano al Lambro (*); | - Zibido S. Giacomo. |
| - Colturano; | - Opera; | - San Donato Milanese; | |
| - Dresano; | - Pantigliate; | - San Giuliano Milanese; | |

³ A questi si aggiunge la Zona Monza & Brianza che corrisponde all' omonima provincia di recente istituzione.

⁴ Nei Comuni contrassegnati (*) non sono stati rilevati i prezzi degli immobili.

4 EXECUTIVE SUMMARY

In Italia e in Lombardia, dopo la ripresa del 2010, il ciclo economico ha perso slancio dalla seconda metà del 2011 con il manifestarsi delle tensioni sui mercati finanziari internazionali. Dopo la lieve crescita del 2011 (+0,5%), nel 2012 è prevista una diminuzione del Pil lombardo dell'1,6%, sostanzialmente in linea con la media nazionale (-1,6).

Il settore delle costruzioni in Italia e in Lombardia non è mai uscito dalla crisi iniziata a fine 2008. Nel 2011 gli investimenti in costruzioni nella nostra Regione sono diminuiti del 4,6% in termini reali rispetto all'anno precedente, e la previsione dell'Ance per il 2012 è di un'ulteriore flessione del 3,3%. Nei cinque anni compresi tra il 2008 e il 2012 si stima che il settore delle costruzioni avrà perso il 22,1% della produzione.

La fase recessiva interessa tutti i comparti di attività ad eccezione delle riqualificazioni di abitazioni (+7,1%, in cinque anni), con diminuzioni che raggiungono il 42,3% nella nuova edilizia abitativa, il 23,5% per gli investimenti in costruzioni non residenziali private e il 30,1% per le opere pubbliche.

La Zona Sud della Provincia di Milano si caratterizza per una densità di imprese e di addetti decisamente inferiore alla media provinciale, attributo che si riflette sul livello medio delle quotazioni degli immobili d'impresa: nel II semestre 2011 i prezzi degli uffici localizzati nelle zone periferiche dei Comuni sono inferiori del 3,0% rispetto alla media provinciale, mentre quelli dei capannoni si attestano al di sotto dei valori medi provinciali del 2,6% se di nuova costruzione (o ristrutturati) e del 3,2% se vecchi. L'unica eccezione è rappresentata dalle quotazioni degli uffici con localizzazione centrale all'interno dei Comuni, allineati a quelli rilevati nella Provincia di Milano nel suo insieme.

E' però interessante notare come vi siano cinque Comuni della Zona Sud caratterizzati da un tessuto produttivo più robusto e strutturato: si tratta di Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano e San Donato Milanese.

Questi Comuni sorpassano il dato medio di zona sia per la densità di imprese (numero imprese/Km²) sia per quella di addetti (numero addetti/Km²) e, ad eccezione di Opera, superano, anche i valori medi provinciali di uno o entrambi gli indicatori. E' qui che si concentra il 40% delle unità locali e quasi la metà degli addetti operanti nella Zona Sud. Inoltre, Opera, Melegnano, San Donato Milanese e Rozzano presentano le quotazioni più alte dei prezzi medi della zona.

Da questi dati emerge la rilevanza del fattore localizzativo: i Comuni di Opera, Rozzano e San Donato Milanese sono direttamente confinanti con il Comune di Milano e Melegnano è un importante punto di snodo infrastrutturale autostradale. Fa eccezione Binasco, distante dal Capoluogo e privo di una presenza significativa di infrastrutture se non l'ubicazione del casello sulla tratta dell'autostrada A7 Milano-Genova.

Risulta dunque evidente come la solidità del tessuto economico svolga un ruolo rilevante nella determinazione dei prezzi degli immobili terziari e produttivi, ma altrettanto incisivo è quello ricoperto dalla localizzazione, come in questo caso la prossimità a Milano e a importanti reti di trasporto di merci e persone, da cui dipendono anche le prestazioni del tessuto produttivo di un determinato territorio.

I valori immobiliari della Zona Sud, storicamente più bassi della media provinciale, hanno registrato un significativo recupero negli ultimi cinque anni (II semestre 2006 – II semestre 2011), in controtendenza con quanto è accaduto nel resto della Provincia di Milano.

In dettaglio, gli aumenti dei valori degli uffici sono il risultato della crescita registrata tra il II semestre 2006 e il I semestre 2008, mentre gli incrementi dei prezzi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati si concentrano tra il II semestre 2006 e il I semestre 2009.

Con l'avvento della crisi economica i prezzi di queste tipologie d'immobili sono entrati in una fase di contrazione, senza però annullare la rilevante crescita dei periodi precedenti: infatti, in cinque anni i prezzi medi degli uffici sono aumentati del 13,8% nelle zone centrali e del 6,9% nelle zone periferiche, quelli dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati del 9,9%. Diversa è stata la dinamica quinquennale (II semestre 2006 – I semestre 2011) dei prezzi dei capannoni/opifici vecchi: al significativo incremento delle quotazioni del periodo compreso tra il II semestre 2006 e il I semestre 2009, è seguita un'altrettanto incisiva contrazione che ha determinato una sostanziale stabilità (+0,6%) dei prezzi.

Relativamente agli andamenti di breve periodo, i prezzi degli immobili terziari e produttivi nel II semestre 2011 sono rimasti sostanzialmente stabili sui livelli del primo semestre, mentre diminuiscono rispetto allo stesso periodo del 2010 (tendenza più forte per i capannoni).

Più significative, per entrambi i comparti, le contrazioni registrate tra il II semestre 2011 e il semestre in cui le quotazioni hanno raggiunto il picco (uffici: I semestre 2008; capannoni: I semestre 2009).

I Comuni della Zona Sud sono stati raggruppati in tre distinti sottoinsiemi in funzione delle variazioni dei prezzi degli immobili strumentali registrate tra il II semestre 2006 e il II semestre 2011⁵:

- 1) Il primo gruppo di Comuni è caratterizzato da mercati effervescenti, con incrementi superiori al 15%, molto più alti della media della zona: Melegnano, Pieve Emanuele, Opera, San Zenone al Lambro, Cerro al Lambro, San Giuliano Milanese;
- 2) il secondo gruppo comprendente i Comuni con contrazioni dei valori degli immobili d'impresa superiori al 5%: Peschiera Borromeo, Binasco, Paullo, Lacchiarella, Zibido San Giacomo, Pantigliate e Mediglia;
- 3) il terzo gruppo include i Comuni dove le variazioni dei prezzi, positive o negative, sono risultate meno significative: Colturano, Dresano, Locate di Triulzi, Rozzano, San Donato Milanese e Vizzolo Predabissi.

Tavola 1 – Crescite quinquennali dei valori immobiliari superiori al 15% per tipologia e Comune

Tipologia immobiliare	Prezzo medio €/mq	Variazione % II sem. 06/II sem. 11
Uffici – centro		
Melegnano	3.100	93,8
San Zenone al Lambro	1.750	55,6
Colturano	1.300	36,8
Cerro al Lambro	1.200	26,3
San Giuliano Milanese	1.825	21,7
Pieve Emanuele	1.450	16,0
Uffici – periferia		
Locate di Triulzi	1.750	37,3
Melegnano	1.750	27,3
San Zenone al Lambro	1.150	21,1
Pieve Emanuele	1.350	17,4
Opera	1.750	16,7
Dresano	1.250	16,3
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati		
San Giuliano Milanese	1.100	46,7
Opera	1.100	29,4
Pieve Emanuele	900	28,6
San Donato Milanese	1.150	27,8
Melegnano	1.050	27,3
Cerro al Lambro	725	26,1
San Zenone al Lambro	750	25,0
Vizzolo Predabissi	750	15,4
Capannoni/opifici vecchi		
Melegnano	800	33,3
Opera	950	26,7
Pieve Emanuele	700	16,7

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

⁵ Sono stati esclusi dall'analisi delle variazioni quinquennali delle quotazioni degli immobili d'impresa i Comuni di **Basiglio** e **Carpiano**, nel quale l'attività di rilevazione dei prezzi degli immobili è iniziata solo di recente. Si segnala inoltre come la presente analisi non abbia preso in considerazione alcuni Comuni appartenenti alla Zona Sud presso cui non sono rilevate le quotazioni immobiliari; si tratta di **Casarile, Noviglio, San Colombano al Lambro, Tribiano e Vernate**.

Tavola 2 – Contrazioni quinquennali dei valori immobiliari superiori al -5% per tipologia e Comune

Tipologia immobiliare	Prezzo medio €/mq	Variazione % II sem. 06/II sem. 11
Uffici – centro		
Zibido San Giacomo	1.000	-16,7
Pantigliate	975	-15,2
Peschiera Borromeo	1.275	-15,0
Mediglia	950	-13,6
Paullo	1.375	-11,3
Binasco	1.250	-7,4
Lacchiarella	1.250	-7,4
Uffici - periferia		
Pantigliate	975	-17,0
Peschiera Borromeo	875	-16,7
Mediglia	925	-14,0
Paullo	1.125	-11,8
Binasco	950	-9,5
Lacchiarella	1.075	-6,5
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati		
Lacchiarella	650	-13,3
Peschiera Borromeo	1.000	-7,0
Binasco	750	-6,3
Capannoni/opifici vecchi		
Zibido San Giacomo	450	-25,0
San Zenone al Lambro	425	-15,0
Paullo	575	-11,5
Binasco	500	-9,1
San Giuliano Milanese	600	-7,7
Peschiera Borromeo	650	-7,1

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

Tavola 3 – Variazioni meno significative dei valori immobiliari per tipologia e Comune

Tipologia immobiliare	Prezzo medio €/mq	Variazione % II sem. 06/II sem. 11
Uffici – centro		
Locate Triulzi	1.900	13,4
Opera	1.950	13,0
Dresano	1.350	12,5
San Donato Milanese	2.450	4,3
Rozzano	1.650	0,0
Uffici - periferia		
San Giuliano Milanese	1.350	10,2
Colturano	1.000	5,3
Rozzano	1.550	5,1
Cerro al Lambro	1.100	4,8
San Donato Milanese	1.750	-2,8
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati		
Locate Triulzi	1.000	12,4
Dresano	650	8,3
Rozzano	900	0,0
Mediglia	850	0,0
Pantigliate	825	0,0
Paullo	750	0,0
Zibido San Giacomo	750	-3,2
Capannoni/opifici vecchi		
Lacchiarella	450	12,5
San Donato Milanese	800	10,3
Cerro al Lambro	575	9,5
Locate Triulzi	850	6,3
Rozzano	700	3,7
Dresano	500	0,0
Mediglia	625	0,0
Pantigliate	650	-3,7
Vizzolo Predabissi	500	-4,8

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

5 QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE DELLA ZONA SUD DELLA PROVINCIA DI MILANO

5.1 La struttura produttiva

I 26 Comuni della Zona Sud si estendono su una superficie di quasi 324 Km² fra i confini del comune di Milano e le provincie di Pavia, Lodi e Cremona. E' la zona con la minore presenza di insediamenti produttivi della Provincia di Milano: la Bassa milanese, infatti, ha una forte tradizione agricola ancora parzialmente presente, e solo in tempi relativamente recenti ha conosciuto uno sviluppo produttivo manifatturiero e terziario. Incide, poi, la presenza del Parco Agricolo Sud Milano: entro i confini del Parco, ritagliati nel 1990 intorno agli aggregati urbani dei Comuni della zona Sud, le norme del Parco escludono, tra l'altro, qualsiasi attività produttiva diversa da quella agricola, anche in ampliamento di attività già esistenti localmente. Tale impostazione normativa del Parco Agricolo Sud Milano ha inciso anche sullo sviluppo del tessuto economico locale.

Rispetto alla media provinciale, nella zona si osserva una più bassa concentrazione di imprese (69 unità locali per Km² rispetto alle 207 per Km² della Provincia di Milano) e di addetti (366 addetti per Km² contro 918 per Km²).

Nella zona, però, i Comuni hanno caratteristiche molto differenti in rapporto soprattutto alla vicinanza o meno a Milano. Infatti, in cinque Comuni la concentrazione di popolazione, imprese e occupati è superiore alla media della Zona e in alcuni casi a quella provinciale: Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano e San Donato Milanese. E' certamente la posizione geografica ad imprimere questa caratteristica di centri trainanti: Opera, Rozzano e San Donato sono confinanti col Capoluogo beneficiando, così, della vicinanza a università, centri di ricerca e centri direzionali; Melegnano e Binasco sono, invece, vie di sbocco verso le principali direttrici economiche (ciò vale soprattutto per Melegnano).

La struttura produttiva della Zona Sud mostra la presenza di eccellenze in diversi settori industriali e di servizi. Infatti, il territorio è sede di numerose imprese manifatturiere (10% del totale), supportate da una significativa presenza di aziende che offrono servizi professionali e tecnici ad alto valore aggiunto (12%). La rilevanza per la zona del settore manifatturiero aumenta se si guarda l'occupazione: oltre il 25% degli addetti lavora in una azienda del comparto. Meccanica, chimica, farmaceutica ed elettronica sono i settori manifatturieri con il maggior numero di addetti occupati.

Relativamente ai servizi, oltre a quelli professionali e tecnici, si osserva una significativa presenza del commercio (23% le unità locali e 19% gli addetti), del settore immobiliare (12% e 5%) e di quello della sanità (6% e 4%). In particolare il settore della sanità ha visto una robusta crescita negli ultimi anni, in termini di unità locali e di addetti, grazie alla presenza sul territorio di importanti strutture ospedaliere

quali l'Istituto Clinico Humanitas a Rozzano, con una struttura estesa su 180.000 mq di superficie totale, di cui 79.000 mq coperti, o il Policlinico San Donato, nel Comune di San Donato che occupa una superficie fondiaria di oltre 40.000 mq e nel 2009 ha concluso un ampliamento dello stabilimento sanitario di 24.000 mq di slp.

La consistenza delle aziende sanitarie e del loro indotto presenti nella zona sud, rappresenta un tassello importante del sistema sanitario milanese, divenuto uno dei punti di forza del sistema economico provinciale, con una forte capacità attrattiva su scala nazionale per l'elevata qualità dei servizi erogati e per la loro diversificazione e specializzazione.

Tavola 4 – Popolazione e densità produttive della Zona Sud

Comune	Superficie (km ²)	Pop. Residente	Densità popolazione/km ²	Densità imprese/km ²	Densità addetti/km ²
Basiglio	8,45	8.003	947,1	84,3	534,6
Binasco	3,89	7.268	1.868,4	303,9	881,8
Carpiano	17,22	3.916	227,4	39,6	116,9
Casarile	7,32	3.915	534,8	45,2	182,1
Cerro al Lambro	10,16	4.925	484,7	27,3	132,2
Colturano	4,25	1.975	464,7	33,2	140,1
Dresano	3,50	2.992	854,9	58,0	148,1
Lacchiarella	24,16	8.480	351,0	31,0	120,5
Locate di Triulzi	12,34	9.707	786,6	43,4	121,7
Mediglia	21,86	12.187	557,5	29,6	89,6
Melegnano	4,92	17.260	3.508,1	298,6	961,0
Noviglio	15,58	4.459	286,2	16,8	35,7
Opera	7,59	13.840	1.823,5	170,4	655,4
Pantigliate	5,73	5.983	1.044,2	79,8	325,1
Paullo	8,91	11.132	1.249,4	74,9	225,4
Peschiera Borromeo	23,48	22.774	969,9	83,8	496,2
Pieve Emanuele	13,07	14.887	1.139,0	101,5	416,1
Rozzano	12,31	41.363	3.360,1	212,1	1.427,5
San Colombano al Lambro	16,39	7.468	455,6	33,9	93,3
San Donato Milanese	12,82	32.702	2.550,9	177,4	2.130,8
San Giuliano Milanese	30,71	36.871	1.200,6	85,9	451,1
San Zenone al Lambro	7,28	4.193	576,0	26,9	76,9
Tribiano	6,97	3.330	477,8	35,2	343,7
Vernate	14,63	3.189	218,0	14,6	71,1
Vizzolo Predabissi	5,67	3.979	701,8	52,6	163,4
Zibido San Giacomo	24,61	6.734	273,6	21,8	80,7
Totale Zona Sud	323,82	293.532	906,5	69,4	366,0
Totale Provincia di Milano	1.578,90	3.156.694	1.999,3	207,1	918,3

Fonte: Istat, popolazione 2010, imprese e addetti 2009

Tavola 5 – Unità Locali e addetti per settore di attività, 2009

	Valori assoluti		Composizione %	
	Unità locali	Addetti	Unità locali	Addetti
Attività estrattive	11	4.424	0,0%	3,7%
Attività manifatturiera	2.439	25.435	10,9%	21,5%
Energia	30	366	0,1%	0,3%
Acqua, reti fognarie	47	474	0,2%	0,4%
Costruzioni	2.875	14.240	12,8%	12,0%
Commercio	5.267	22.99	23,4%	19,4%
Trasporto e magazzinaggio	1.714	13.293	7,6%	11,2%
Servizi di alloggio e di ristorazione	976	4.695	4,3%	4,0%
Servizi di informazione e comunicazione	753	3.899	3,4%	3,3%
Attività finanziarie e assicurative	594	4.964	2,6%	4,2%
Attività immobiliari	1.148	1.708	5,1%	1,4%
Attività professionali, scientifiche e tecniche	2.721	6.252	12,1%	5,3%
Noleggio, agenzie di viaggio	1.236	7.684	5,5%	6,5%
Istruzione	132	354	0,6%	0,3%
Sanità e assistenza sociale	1.284	4.742	5,7%	4,0%
Attività artistiche sportive, di intrattenimento	308	548	1,4%	0,5%
Altri servizi	934	2.446	4,2%	2,1%
Totale attività	22.469	118.520	100,0%	100,0%

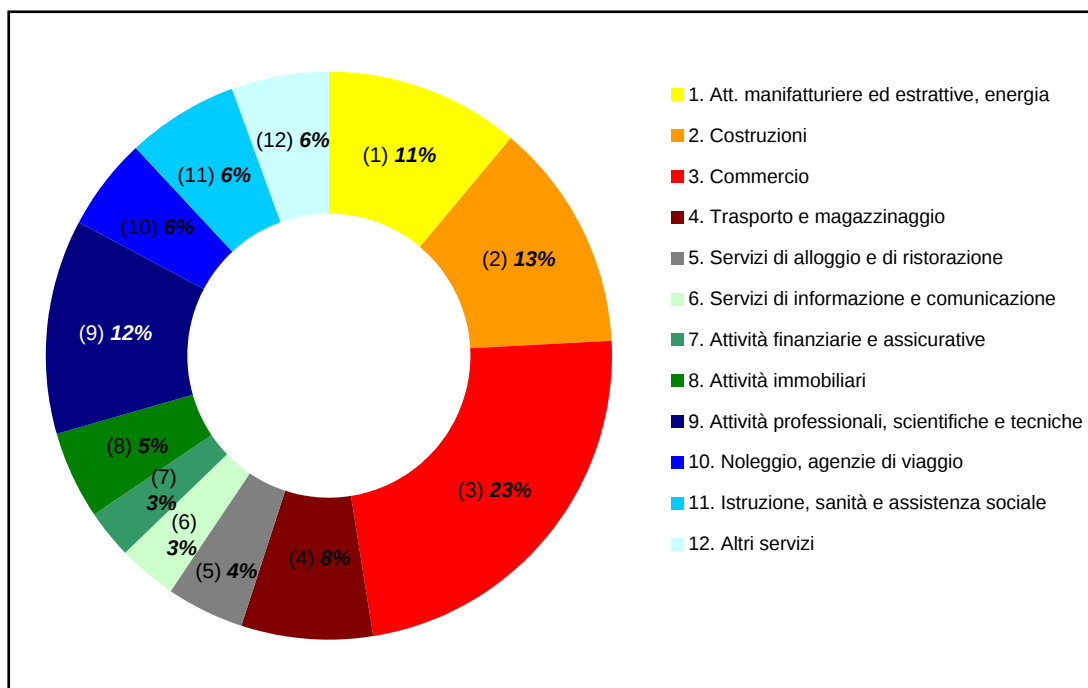
Fonte: Istat, Archivi Asia

Tavola 6 – Unità Locali e addetti nel comparto manifatturiero, 2009

	Valori assoluti		Composizione %	
	Unità locali	Addetti	Unità locali	Addetti
Alimentare	146	1.870	6,0%	7,4%
Carta, stampa	252	1.878	10,3%	7,4%
Chimica	87	3.291	3,6%	12,9%
Elettronica	193	2.660	7,9%	10,5%
Farmaceutica	15	2.715	0,6%	10,7%
Gomma, plastica	118	953	4,8%	3,7%
Legno, Arredamento	131	533	5,4%	2,1%
Meccanica	805	7.902	33,0%	31,1%
Metallurgia	42	1.104	1,7%	4,3%
Tessile, moda, abbigliamento	159	650	6,5%	2,6%
Riparazione, manutenzione e installazione	261	940	10,7%	3,7%
Altro manifatturiero	230	939	9,4%	3,7%
Totale manifatturiera	2.439	25.435	100,0%	100,0%

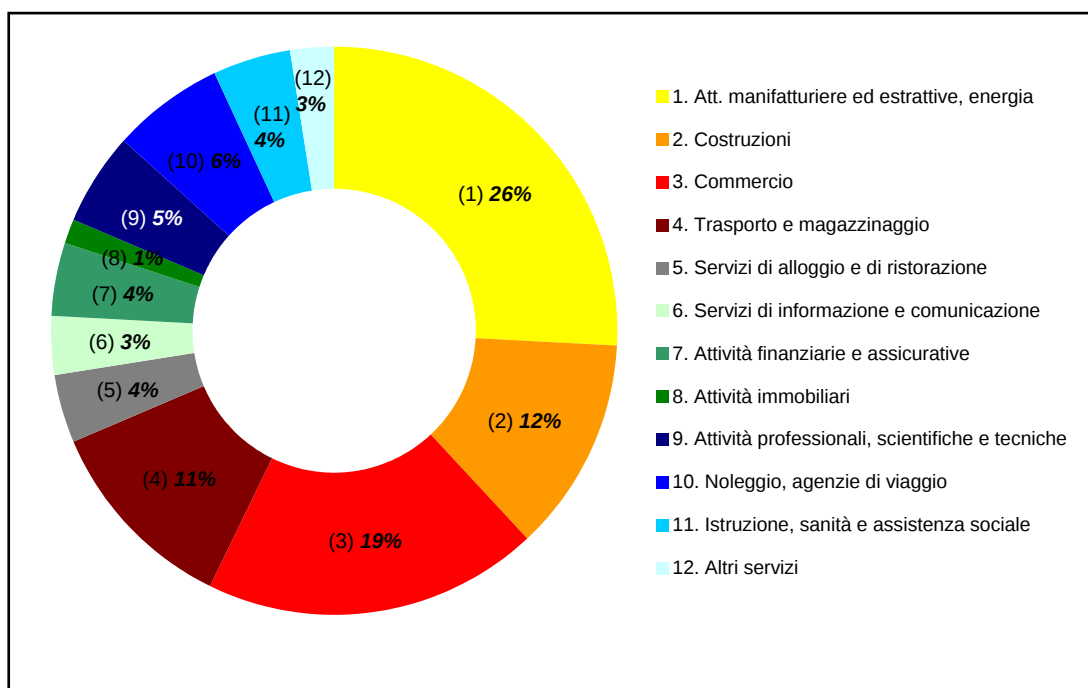
Fonte: Istat, Archivi Asia

Grafico 1 - Composizione % delle unità locali per settore di attività, 2009



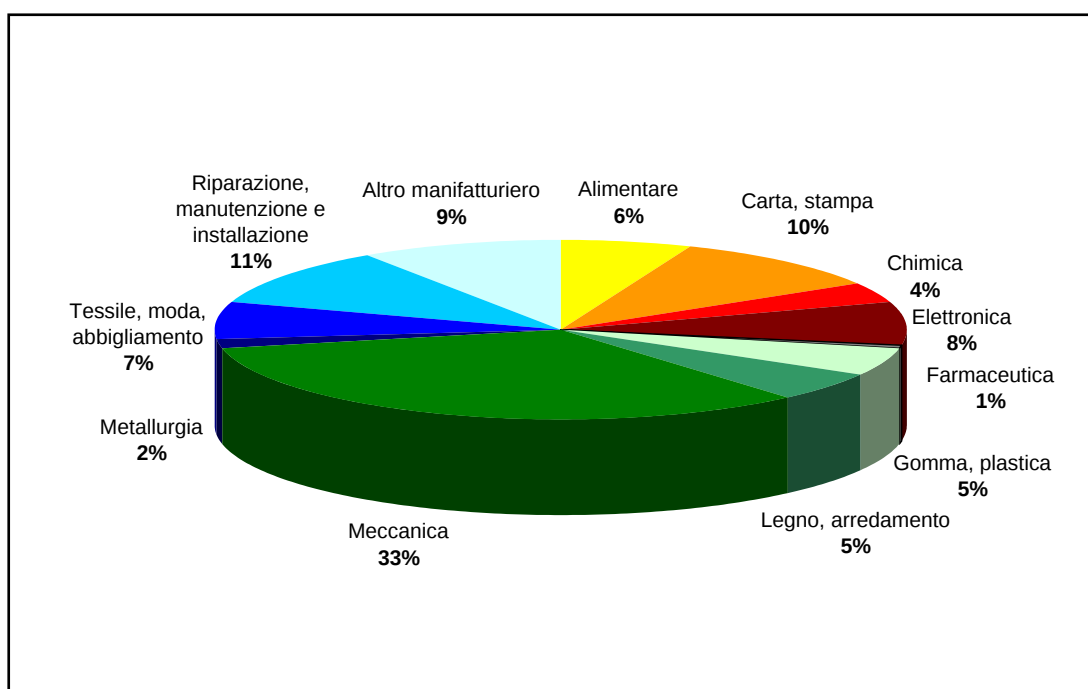
Fonte: Istat, Archivi Asia

Grafico 2 - Composizione % degli addetti per settore di attività, 2009



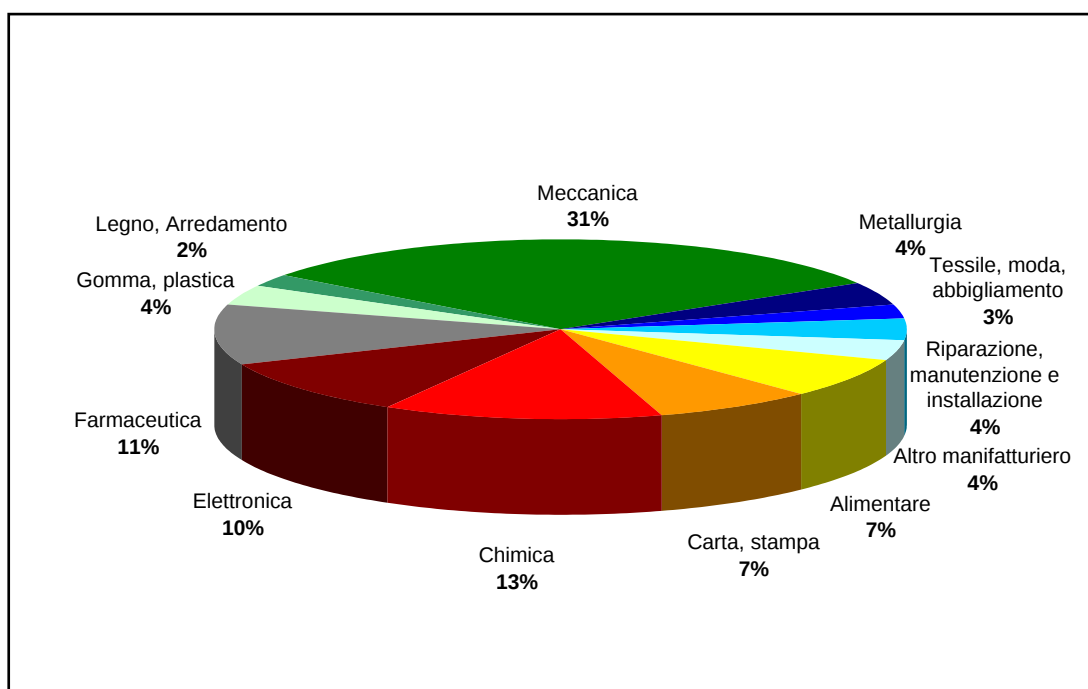
Fonte: Istat, Archivi Asia

Grafico 3 - Composizione % delle unità locali del settore manifatturiero, 2009



Fonte: Istat, Archivi Asia

Grafico 4 - Composizione % degli addetti del settore manifatturiero, 2009



Fonte: Istat, Archivi Asia

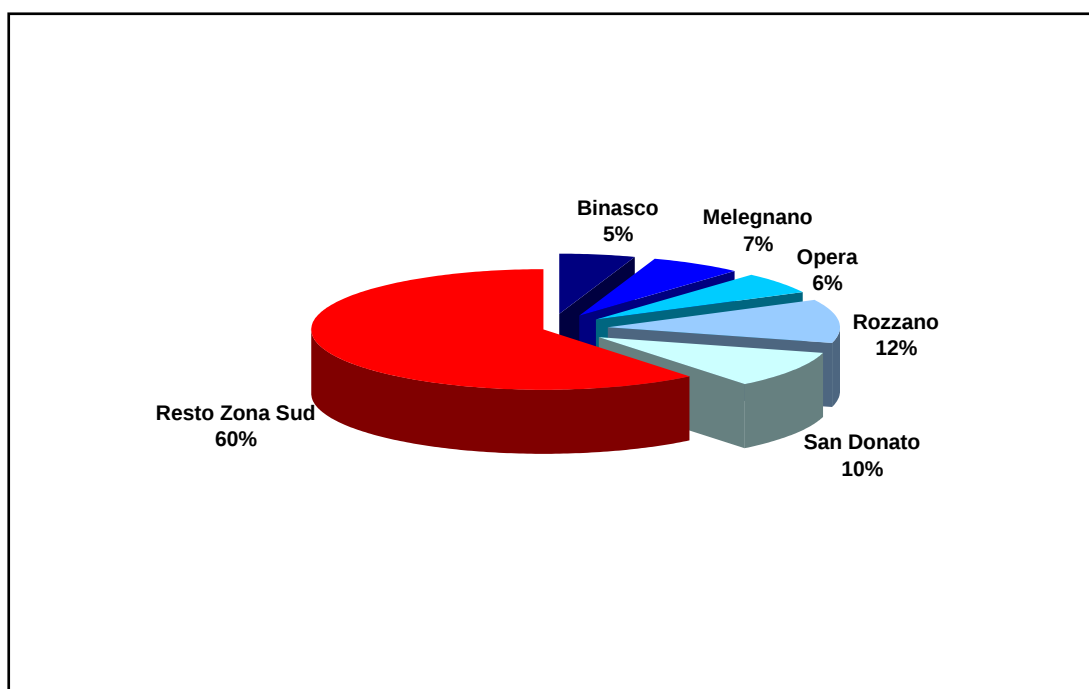
Come abbiamo anticipato, nella Zona Sud ci sono cinque Comuni - Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano e San Donato Milanese - che grazie alle particolari caratteristiche geografiche, infrastrutturali ed economico-sociali, trainano l'economia dell'intera Zona: sono stati scelti come sede dal 40% delle unità locali della Zona Sud e vi lavora quasi il 50% degli occupati.

Alla buona robustezza del tessuto industriale di questi Comuni si accompagna un crescente radicamento dei servizi. Si deve sottolineare ancora l'importanza del comparto della sanità che negli ultimi anni ha avuto un considerevole sviluppo soprattutto a Melegnano, Rozzano, Opera e San Donato.

Relativamente all'evoluzione delle attività produttive, fra il 2005 e il 2009 le unità locali sono cresciute sensibilmente a Binasco (80,2%) dove l'incremento ha coinvolto tutti i settori e in particolare quello delle costruzioni. Una buona dinamicità è stata osservata anche a Melegnano (+5,8% l'incremento delle unità locali, la variazione più alta è stata registrata nel periodo 2007-2009) e a Rozzano (+2,5%). La presenza di attività produttive, infine, non è cresciuta a San Donato Milanese e si è contratta a Opera (-0,8%): questi risultati sono stati determinati principalmente dalla diminuzione subita negli anni 2007 - 2009.

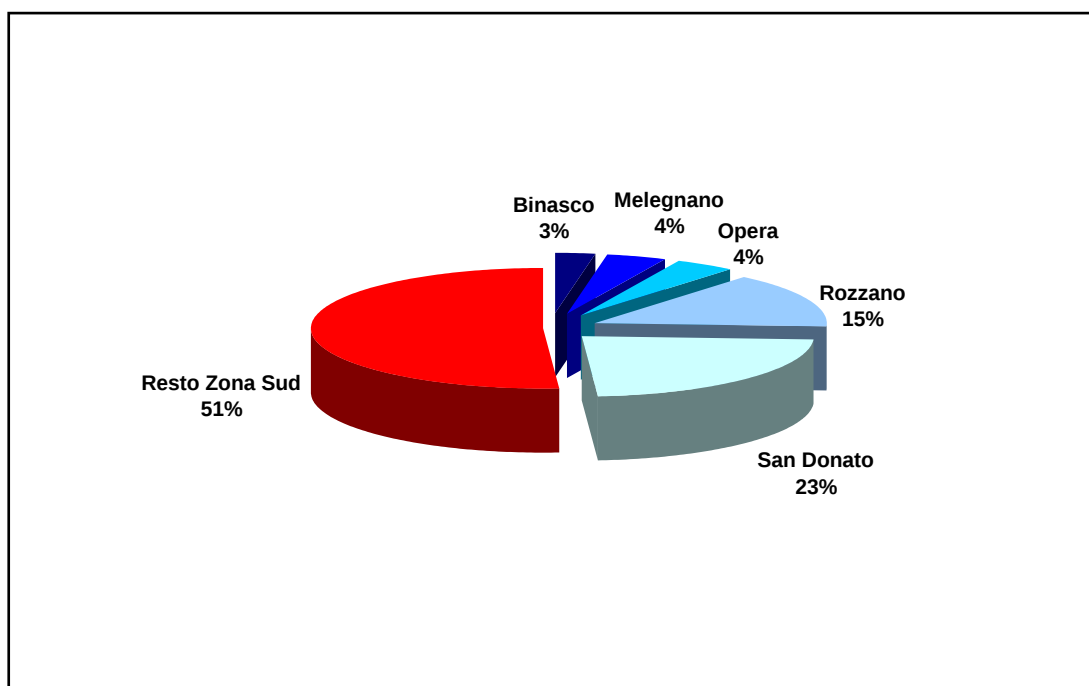
Nello stesso quinquennio l'occupazione ha mostrato una consistente vivacità in quattro Comuni su cinque: Binasco (22,8%), San Donato Milanese (16,7%), Melegnano (14,6%) e Rozzano (3,3%). Gli addetti sono diminuiti solo a Opera (-0,7%), contrazione che ha riguardato in particolare gli anni 2007 - 2009.

Grafico 5 – Peso delle unità locali nei principali Comuni sul totale della Zona Sud, 2009



Fonte: Istat, Archivi Asia

Grafico 6 – Peso degli addetti nei principali Comuni sul totale della Zona Sud, 2009



Fonte: Istat, Archivi Asia

Tavola 7 – Unità Locali e addetti nei Comuni di Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano, San Donato Milanese negli anni 2005, 2007, 2009. Valori assoluti

BINASCO	Unità Locali			Addetti		
	2005	2007	2009	2005	2007	2009
Industria	97	98	150	973	970	1.038
Costruzioni	78	111	235	196	259	410
Servizi	481	501	797	1.625	1.496	1.983
Totale	656	710	1.182	2.793	2.725	3.430
MELEGNANO	Unità Locali			Addetti		
	2005	2007	2009	2005	2007	2009
Industria	113	104	107	652	604	601
Costruzioni	130	160	157	401	573	516
Servizi	1.145	1.159	1.205	3.074	3.135	3.611
Totale	1.388	1.423	1.469	4.127	4.312	4.728
OPERA	Unità Locali			Addetti		
	2005	2007	2009	2005	2007	2009
Industria	227	197	193	1.580	1.461	1.483
Costruzioni	101	108	100	367	419	444
Servizi	975	1.005	1.000	3.063	3.036	3.047
Totale	1.303	1.310	1.293	5.009	4.916	4.974
ROZZANO	Unità Locali			Addetti		
	2005	2007	2009	2005	2007	2009
Industria	391	359	327	3.871	3.454	3.180
Costruzioni	360	392	368	840	961	1.166
Servizi	1.796	1.866	1.916	12.306	11.110	13.226
Totale	2.547	2.617	2.611	17.016	15.525	17.572
SAN DONATO MILANESE	Unità Locali			Addetti		
	2005	2007	2009	2005	2007	2009
Industria	168	162	139	6.429	6.629	7.263
Costruzioni	201	232	232	2.028	3.984	6.982
Servizi	1.906	1.928	1.903	14.949	15.271	13.072
Totale	2.275	2.322	2.274	23.406	25.884	27.317

Fonte: Istat, Archivi Asia

Tavola 8 – Variazione % delle unità Locali e degli addetti nei Comuni di Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano, San Donato Milanese negli anni 2005, 2007, 2009. Variazione percentuale

BINASCO	Unità Locali			Addetti		
	2005-2007	2007-2009	2005-2009	2005-2007	2007-2009	2005-2009
Industria	1,0%	53,1%	54,6%	-0,3%	7,0%	6,7%
Costruzioni	42,3%	111,7%	201,3%	32,4%	58,1%	109,3%
Servizi	4,2%	59,1%	65,7%	-7,9%	32,5%	22,0%
Totale	8,2%	66,5%	80,2%	-2,5%	25,9%	22,8%
MELEGNANO	Unità Locali			Addetti		
	2005-2007	2007-2009	2005-2009	2005-2007	2007-2009	2005-2009
Industria	-8,0%	2,9%	-5,3%	-7,4%	-0,5%	-7,9%
Costruzioni	23,1%	-1,9%	20,8%	42,9%	-9,9%	28,8%
Servizi	1,2%	4,0%	5,2%	2,0%	15,2%	17,5%
Totale	2,5%	3,2%	5,8%	4,5%	9,7%	14,6%
OPERA	Unità Locali			Addetti		
	2005-2007	2007-2009	2005-2009	2005-2007	2007-2009	2005-2009
Industria	-13,2%	-2,0%	-15,0%	-7,5%	1,5%	-6,1%
Costruzioni	6,9%	-7,4%	-1,0%	14,2%	6,1%	21,2%
Servizi	3,1%	-0,5%	2,6%	-0,9%	0,4%	-0,5%
Totale	0,5%	-1,3%	-0,8%	-1,9%	1,2%	-0,7%
ROZZANO	Unità Locali			Addetti		
	2005-2007	2007-2009	2005-2009	2005-2007	2007-2009	2005-2009
Industria	-8,2%	-8,9%	-16,4%	-10,8%	-7,9%	-17,8%
Costruzioni	8,9%	-6,1%	2,2%	14,4%	21,4%	38,9%
Servizi	3,9%	2,7%	6,7%	-9,7%	19,0%	7,5%
Totale	2,7%	-0,2%	2,5%	-8,8%	13,2%	3,3%
SAN DONATO MILANESE	Unità Locali			Addetti		
	2005-2007	2007-2009	2005-2009	2005-2007	2007-2009	2005-2009
Industria	-3,6%	-14,2%	-17,3%	3,1%	9,6%	13,0%
Costruzioni	15,4%	0,0%	15,4%	96,5%	75,3%	244,3%
Servizi	1,2%	-1,3%	-0,2%	2,2%	-14,4%	-12,6%
Totale	2,1%	-2,1%	0,0%	10,6%	5,5%	16,7%

Fonte: Istat, Archivi Asia

5.2 Gli strumenti urbanistici

Di seguito viene fornito il punto della situazione sui Piani di Governo del Territorio (PGT) dei Comuni della Zona Sud. Il PGT è lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005 per indirizzare e regolare il governo del territorio comunale, sostituendo, così, il Piano Regolatore Generale. Al 30 maggio dei 26 Comuni della Zona Sud 13 (il 50%) hanno concluso l'iter di approvazione del PGT. Di questi, Zibido San Giacomo è il Comune con il PGT vigente da più tempo, oltre tre anni.

Tavola 9 – Stato dei PGT nella Zona Sud al 15 giugno 2012

Comune	Stato
Basiglio	Avviato
Binasco	Avviato
Carpiano	Vigente dal 14/10/2009
Casarile	Avviato
Cerro al Lambro	Vigente dal 25/10/2010
Colturano	Avviato
Dresano	Vigente dal 09/06/2010
Lacchiarella	Adottato
Locate di Triulzi	Vigente dal 26/04/2012
Mediglia	Vigente dal 07/03/2012
Melegnano	Vigente dal 14/03/2012
Noviglio	Avviato
Opera	Avviato
Pantigliate	Avviato
Paullo	Vigente dal 13/04/2011
Peschiera Borromeo	Adottato
Pieve Emanuele	Avviato
Rozzano	Adottato
San Colombano al Lambro	Avviato
San Donato Milanese	Vigente dal 02/05/2012
San Giuliano Milanese	Vigente dal 28/07/2010
San Zenone al Lambro	Avviato
Tribiano	Vigente dal 25/01/2012
Vernate	Vigente dal 10/08/2011
Vizzolo Predabissi	Vigente dal 19/05/2010
Zibido San Giacomo	Vigente dal 18/02/2009

Fonte: Assolombarda

5.3 I progetti infrastrutturali

Mappa 2 – 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.

▪ Prolungamento della M3 da San Donato Milanese a Paullo

SAL: in progetto

Il tracciato in progetto è lungo 14,8 km, con 6 stazioni: **San Donato Milanese** Centro, **Peschiera Borromeo** Centro, **Pantigliate-Mediglia**, Caleppio-Cerca, **Paullo** Centro e Paullo Est. Il 60% del percorso è in sotterraneo, il 5% in trincea, il 24% in superficie e, infine, l'11% in viadotto (cavalcavia e ponti). Per l'esercizio sul prolungamento è prevista l'acquisizione di 8 treni aggiuntivi. Il progetto è stato approvato dal CIPE il 13 maggio 2010. L'opera ha un costo di circa 750 milioni di euro, di cui sono disponibili soltanto 9 mila euro per la redazione del progetto definitivo; 445 milioni sono da reperire dallo Stato e 246 milioni dagli Enti locali. Tuttavia l'iter procedurale è fermo proprio per la mancanza di finanziamenti.

▪ **Tangenziale Est Esterna di Milano**

SAL: in progetto

La Tangenziale Est Esterna di Milano si pone come asse viario di connessione tra la A4 (all'altezza di Agrate) e la A1 (all'altezza di **Melegnano**), intercettando lungo il suo percorso la SP 11 Padana Superiore, la SP 103 Cassanese, la SP 14 Rivoltana e la SP 415 Paullese. L'opera, che avrà una lunghezza complessiva pari a circa 32 Km, sarà composta da due carreggiate ognuna delle quali costituita da 3 corsie (più una di emergenza). Sono previsti 6 svincoli-caselli per i collegamenti con la viabilità ordinaria, 2 interconnessioni con la rete autostradale esistente (autostrada A1 e autostrada A4) ed 1 con la futura autostrada Brebemi. Sono previste anche diverse opere compensative per il territorio come la tangenziale di Melegnano utile a connettere la SP39 della Cerca con la SP 40 Binasca. Il 24 febbraio 2012 la Corte dei Conti ha registrato la delibera del CIPE (risalente all'agosto 2011) con la quale si approva il progetto definitivo e il piano economico e finanziario. Tuttavia, l'apertura dei cantieri inizialmente annunciata per la fine di marzo è ancora ferma al palo in attesa di avere maggiori garanzie circa il reperimento sui mercati finanziari delle risorse necessarie, pari a 1,4 miliardi di euro su un costo totale dell'opera che si aggira sui 2 miliardi.

▪ **Potenziamento SP415 Paullese**

SAL: in cantiere

Il potenziamento della **Paullese** consiste nel raddoppio da due a quattro corsie della tratta stradale che va da **Peschiera Borromeo** a Crema per complessivi 26,2 km e nella realizzazione del nuovo ponte sul fiume Adda.

La realizzazione degli interventi è stata suddivisa per lotti funzionali:

1. I lavori sul primo lotto, che comprende le tratte Peschiera Borromeo-SP 39 Cerca e Crema-Dovera, termineranno per la fine del 2012.
2. Il lotto SP 39 Cerca-Spino d'Adda è stato suddiviso in due stralci: lo stralcio SP 39 Cerca-**Zelo Buon Persico** (intersezione con la tangenziale est esterna), dal costo di 57 milioni di euro interamente finanziati, sarà completato entro il 2015; lo stralcio Zelo Buon Persico-Spino d'Adda, dal costo di 23,5 milioni, è sospeso in attesa dei finanziamenti necessari.
3. Il lotto Dovera-Spino d'Adda, dal costo di 55 milioni di euro interamente finanziati, sarà completato anch'esso entro il 2015.

La realizzazione del nuovo ponte sul fiume Adda, invece, è anch'essa sospesa in attesa del reperimento dei finanziamenti necessari pari a 20,5 milioni di euro.

Potenziamento SP40 Binasca

SAL: in progetto

Alla riqualificazione della Binasca è demandato il compito di rendere più agevoli i collegamenti tra i Comuni della corona sud dell'area metropolitana milanese e tra gli assi radiali di penetrazione in Milano (in particolare SS9 Emilia, SS412 Val Tidone e SS35 dei Giovi). Si tratta di potenziare una delle poche direttrici trasversali esistenti che può essere migliorata intervenendo solo su alcuni tratti limitati. L'intervento è per ora nella fase di studio di progettazione preliminare per quanto concerne l'asse viario compreso tra la SS9 Emilia e la SS35 dei Giovi.

6 IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI NELLA ZONA SUD DELLA PROVINCIA DI MILANO - II SEMESTRE 2011

La rilevazione effettuata nel II semestre 2011 sul mercato degli immobili d'impresa della Zona Sud della Provincia di Milano indica:

- 1) che per **tutte le tipologie immobiliari analizzate i prezzi della Zona sono inferiori a quelli provinciali** medi, con l'unica eccezione della quotazione degli uffici localizzati nelle zone centrali dei Comuni. Se il valore di questo segmento è allineato a quello provinciale (superandolo dello 0,3%), quello degli uffici in zone periferiche è inferiore alla quotazione provinciale media di 3 punti percentuali. I prezzi dei capannoni (rilevati sistematicamente solo in zone periferiche) sono inferiori a quelli provinciali medi del 2,6% se di nuova costruzione o ristrutturati, e del 3,2% se vecchi;
- 2) una situazione di **sostanziale stabilità** delle quotazioni **degli uffici rispetto al semestre precedente** e una **diminuzione**, benché non particolarmente significativa, **dei prezzi dei capannoni** nuovi o ristrutturati e vecchi;
- 3) **ribassi dei prezzi di tutte le tipologie rispetto all'anno precedente** (II semestre 2010), decisamente contenuti per gli uffici e più evidenti per i capannoni;
- 4) **variazioni quinquennali** delle quotazioni (II semestre 2011/II semestre 2006) **di segno positivo** e di entità significativa per tutte le tipologie ad eccezione dei capannoni/opifici vecchi. Questo andamento, in chiara controtendenza rispetto a quello provinciale medio, è dovuto al riallineamento dei prezzi della Zona Sud a quelli provinciali medi, avvenuto tra la metà degli anni 2000 e lo scoppio della crisi economico-finanziaria che ha colpito duramente il settore immobiliare tra il 2008 e il 2009;
- 5) **un'evidente tendenza al ridimensionamento delle quotazioni di tutte le tipologie**, ad eccezione degli uffici con localizzazione centrale (i cui prezzi calano solo del 2,0%), se si confrontano i valori del II semestre 2011 con quelli rilevati nei periodi in cui le quotazioni delle tipologie analizzate hanno raggiunto il loro picco (I semestre 2008 per gli uffici e I semestre 2009 per i capannoni).

Tavola 10 – Prezzi medi, espressi in €/mq, delle tipologie analizzate rilevati nella Zona Sud (media tra i valori rilevati in tutti i Comuni di cui si compone) nel II semestre 2011 e relative variazioni percentuali

Tipologia immobiliare	Zona urbana	II semestre 2011	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% II sem. 2011/ picco prezzi
Uffici	centro	1.574	-0,3	-0,8	13,8	-2,0
	periferia	1.283	0,3	-1,7	6,9	-4,8
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	periferia	859	-2,7	-3,0	9,9	-6,0
Capannoni/opifici vecchi	periferia	618	-3,2	-3,2	0,6	-7,6

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

6.1 Uffici⁶

Nel II semestre 2011 il valore di mercato medio degli uffici nelle aree centrali dei Comuni della Zona Sud della Provincia di Milano è 1.574 €/mq, in linea con il valore provinciale medio (1.569 €/mq). Le contrazioni dei prezzi della tipologia in oggetto verificatesi negli ultimi anni sono state piuttosto contenute (-0,3% rispetto al semestre precedente; -0,8% rispetto all'anno precedente; -2,0% rispetto al picco dei prezzi, raggiunto nel I semestre 2008).

Nel corso dell'ultimo quinquennio (II semestre 2006 - II semestre 2011) i prezzi degli uffici localizzati nelle aree centrali dei Comuni della Zona Sud hanno sperimentato, a livello medio di zona, un incremento pari al 13,8%, dovuto all'ingente crescita degli stessi avvenuta tra il II semestre 2006 e il I semestre 2008 (+16,1%), con una tendenza al riallineamento ai prezzi provinciali medi, e seguita dalla contrazione (-2,0%) che ha caratterizzato il periodo compreso tra il I semestre 2008 e il II semestre 2011.

Nel quinquennio considerato, in alcuni Comuni della Zona Sud gli uffici localizzati in zone centrali hanno sperimentato crescite dei prezzi significative, superiori al 15,0%: è il caso di Melegnano (+93,8%) dove i prezzi sono quasi raddoppiati, San Zenone al Lambro (+55,6%), Colturano (+36,8%), Cerro al Lambro (+26,3%), San Giuliano Milanese (+21,7%) e Pieve Emanuele (+16,0%). Parallelamente le quotazioni della stessa tipologia si sono contratte in modo accentuato (in misura uguale o maggiore ai 5 punti percentuali) nei Comuni di Zibido San Giacomo (-16,7%), Pantigliate (-15,2%), Peschiera Borromeo (-15,0%), Mediglia (-13,6%), Paullo (-11,3%), Lacchiarella (-7,4%) e Binasco (-7,4%).

Dall'analisi dei prezzi si evince come tra i cinque Comuni della Zona Sud contraddistinti da maggiore concentrazione di imprese e occupati (Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano e San Donato Milanese), Melegnano (3.100 €/mq), San Donato Milanese (2.450 €/mq) e Opera (1.950 €/mq) occupano rispettivamente il primo, il secondo e il terzo posto nella graduatoria decrescente dei prezzi degli uffici in zone centrali della Zona Sud; Rozzano (1.650 €/mq), pur non rientrando nel gruppo dei Comuni caratterizzati dai prezzi più elevati, si attesta al di sopra del prezzo medio di zona (1.574 €/mq) e solo Binasco (1.250 €/mq) al di sotto dello stesso.

⁶ Nella Rilevazione dei Prezzi degli Immobili effettuata da OSMI Borsa Immobiliare – F.I.M.A.A. Milano Monza & Brianza con il termine UFFICI si fa riferimento ad unità immobiliari a destinazione terziaria ad uso ufficio localizzate all'interno di stabili ad uso misto.

Il valore medio degli uffici rilevato nelle aree periferiche dei Comuni della Zona Sud nel corso del II semestre 2011 è 1.283 €/mq, contro i 1.322 €/mq riferiti alla provincia nel suo complesso (in zone periferiche), con una differenza di 3 punti percentuali a favore della media provinciale.

Per questa tipologia il prezzo medio rilevato nella Zona Sud è sostanzialmente stabile rispetto al semestre precedente (+0,3%), decresce lievemente in un anno (-1,7%) e in modo più accentuato (-4,8%) rispetto al periodo in cui le quotazioni hanno raggiunto il picco (I semestre 2008). La variazione quinquennale (II semestre 2006 – II semestre 2011) dei valori di questo segmento è positiva (6,9%) e dovuta alla decisa crescita degli stessi avvenuta tra il II semestre 2006 e il I semestre 2008 (+12,3%), seguita dalla fase di contrazione del periodo compreso tra il I semestre 2008 e il II semestre 2011 (-4,8%).

Considerando le variazioni positive più significative (superiori al 15,0%) delle quotazioni degli uffici con localizzazione periferica verificatesi nel corso degli ultimi cinque anni si individuano Locate Triulzi (37,3%), Melegnano (27,3%), San Zenone al Lambro (21,1%), Pieve Emanuele (17,4%), Opera (16,7%) e Dresano (16,3%). Nello stesso periodo si registrano decrescite di entità superiore ai 5 punti percentuali presso Pantigliate (-17,0%), Peschiera Borromeo (-16,7%), Mediglia (-14,0%), Paullo (-11,8%), Binasco (-9,5%) e Lacchiarella (-6,5%).

Tra i cinque Comuni della Zona Sud caratterizzati dal tessuto produttivo più vivace (Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano e San Donato Milanese) San Donato Milanese, Opera e Melegnano, con un valore medio di 1.750 €/mq, occupano la prima posizione nella graduatoria decrescente dei prezzi degli uffici in zone periferiche della Zona Sud; Rozzano (1.550 €/mq) è al secondo posto, mentre Binasco (950 €/mq) presenta una quotazione abbondantemente inferiore (oltre 300 €/mq) a quella media della zona (1.283 €/mq).

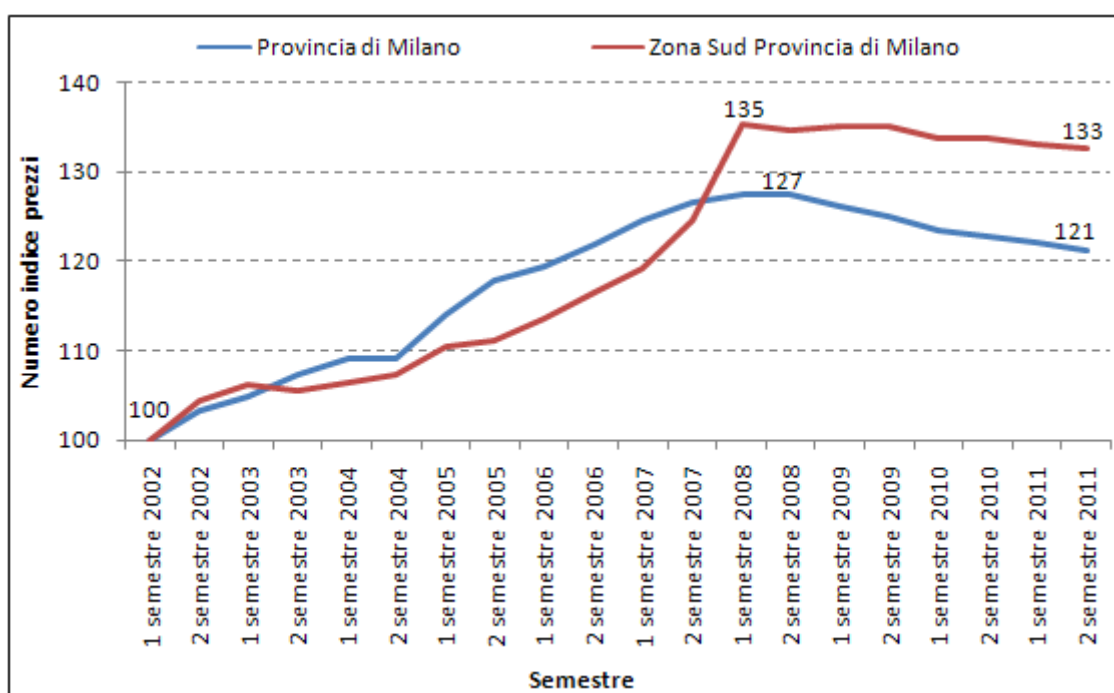
Tavola 11 – Zona Sud. Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali e periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone centrali dei Comuni				
Zona Sud	1.574	-0,3	-0,8	13,8
Provincia di Milano	1.569	-0,7	-1,2	-0,5
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Sud	1.283	0,3	-1,7	6,9
Provincia di Milano	1.322	-1,4	-1,7	-2,4

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

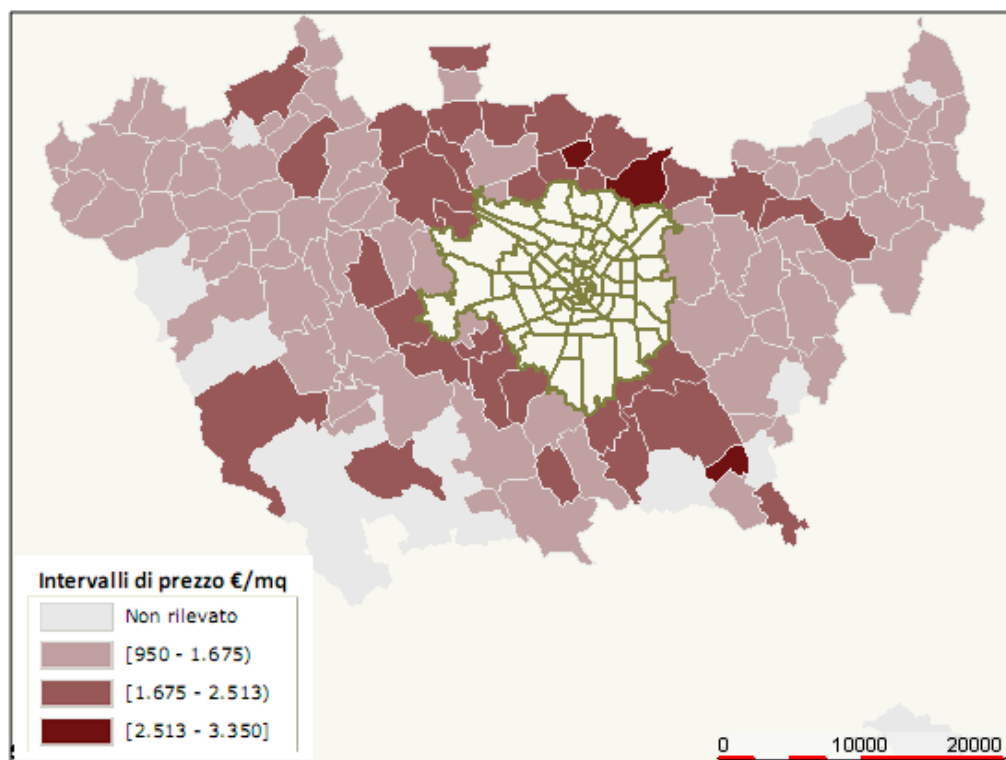
6.1.1 I valori di compravendita degli uffici nelle zone centrali dei Comuni

Grafico 7 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano in complesso tra il I semestre 2002 e il II semestre 2011 (base I semestre 2002 = 100)



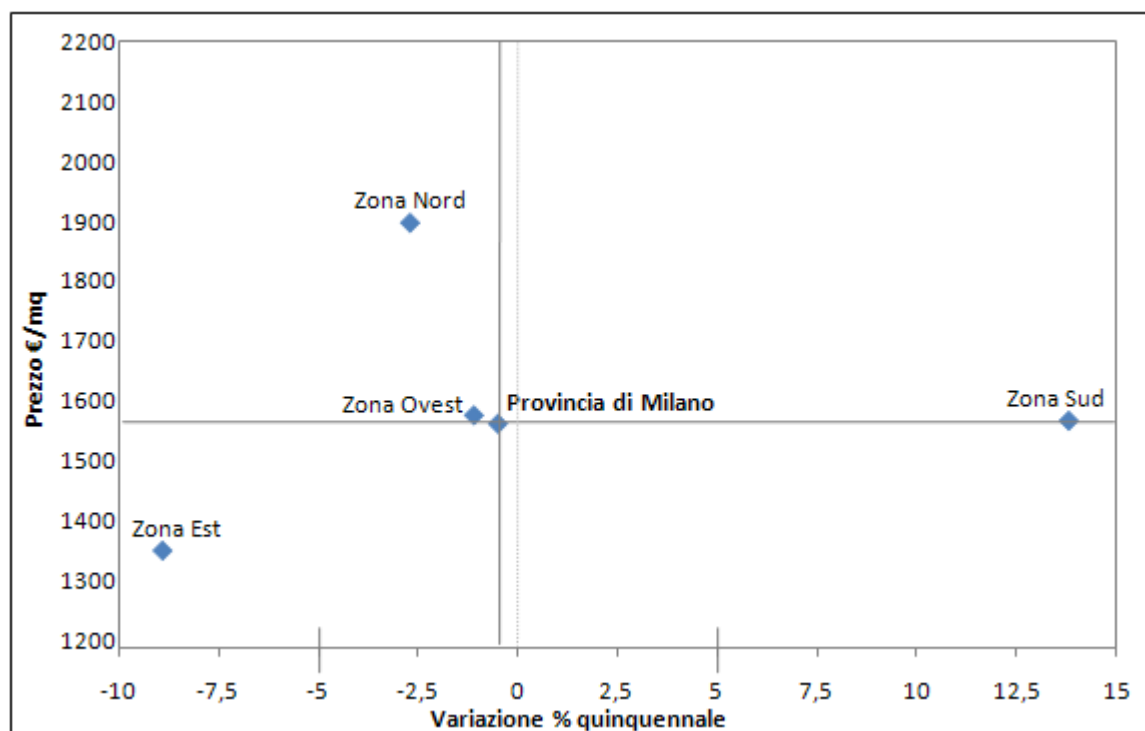
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 3 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone centrali dei Comuni nel II semestre 2011



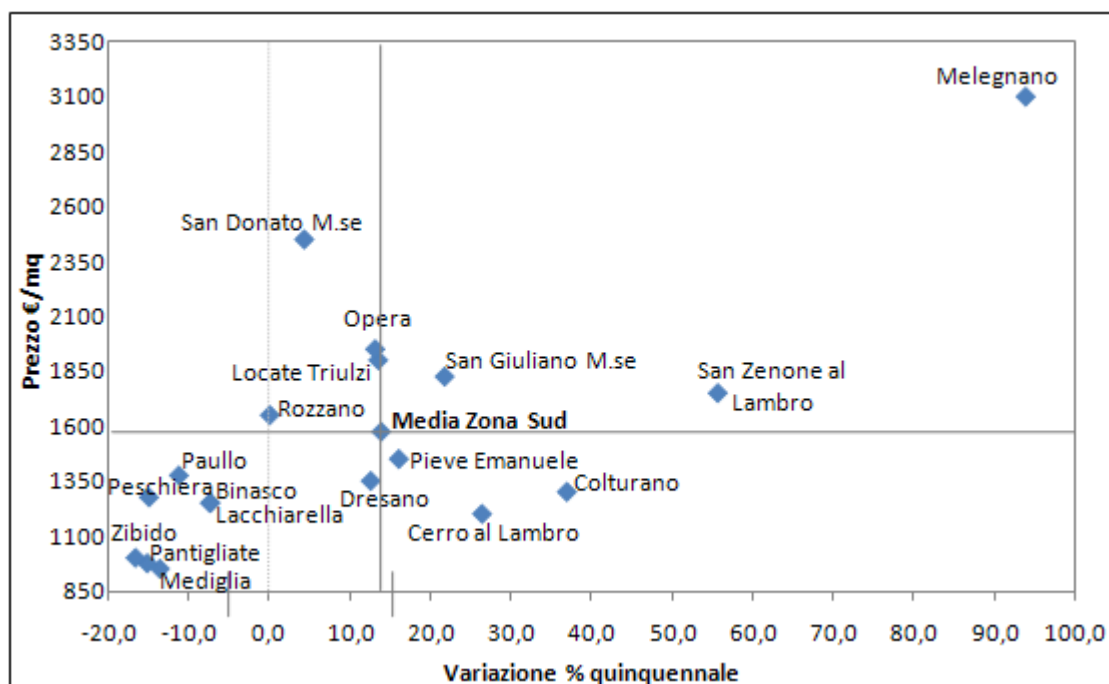
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 8 – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone centrali dei Comuni delle 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

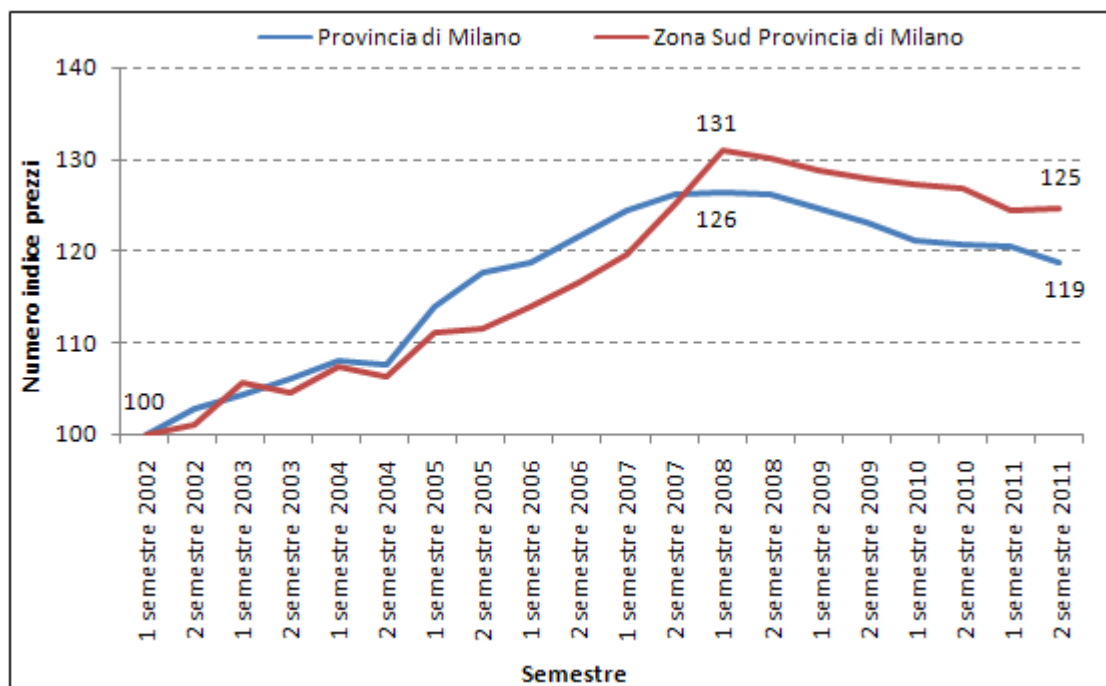
Grafico 9 – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone centrali dei Comuni della Zona Sud e relative variazioni percentuali quinquennali⁷



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

6.1.2 I valori di compravendita degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni

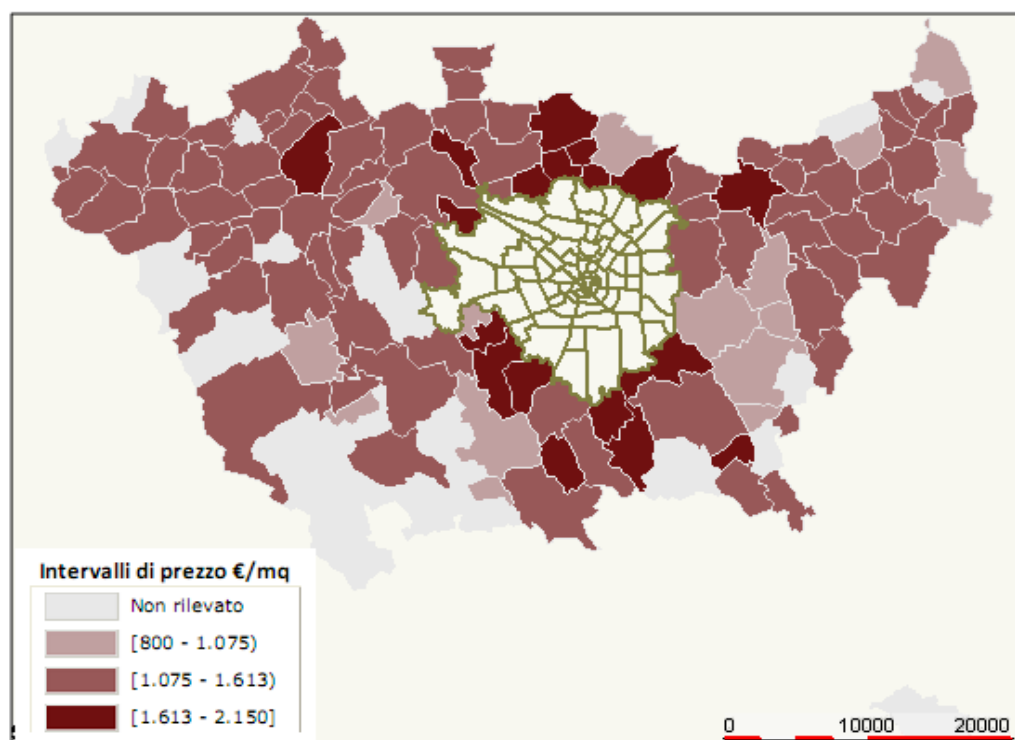
Grafico 10 – Andamento indicizzato dei prezzi medi degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano in complesso tra il I semestre 2002 e il II semestre 2011 (base I semestre 2002 = 100)



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

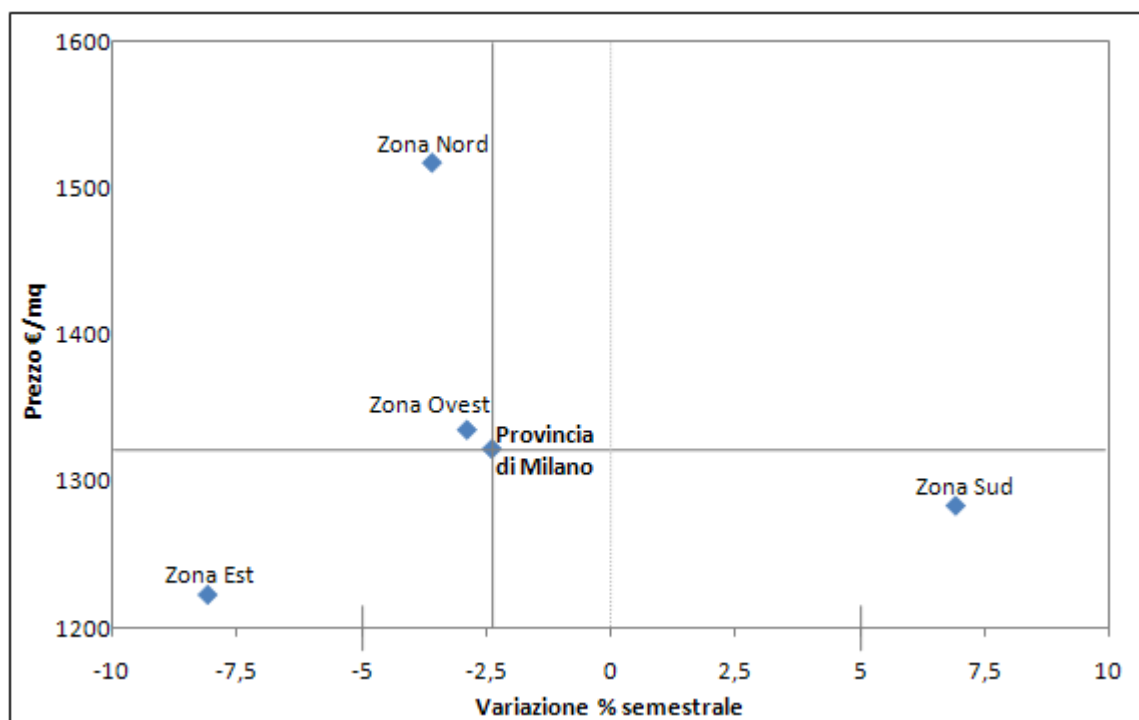
⁷ Oltre ai comuni non rilevati indicati a p.4, nel grafico 9 non sono riportati Carpiano (prezzi degli uffici in zone centrali non rilevati), Basiglio (prezzi degli uffici in zone centrali non rilevati nel II semestre 2006) e Vizzolo Predabissi (prezzi degli uffici in zone centrali non rilevati nel II semestre 2011).

Mappa 4 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo degli uffici nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



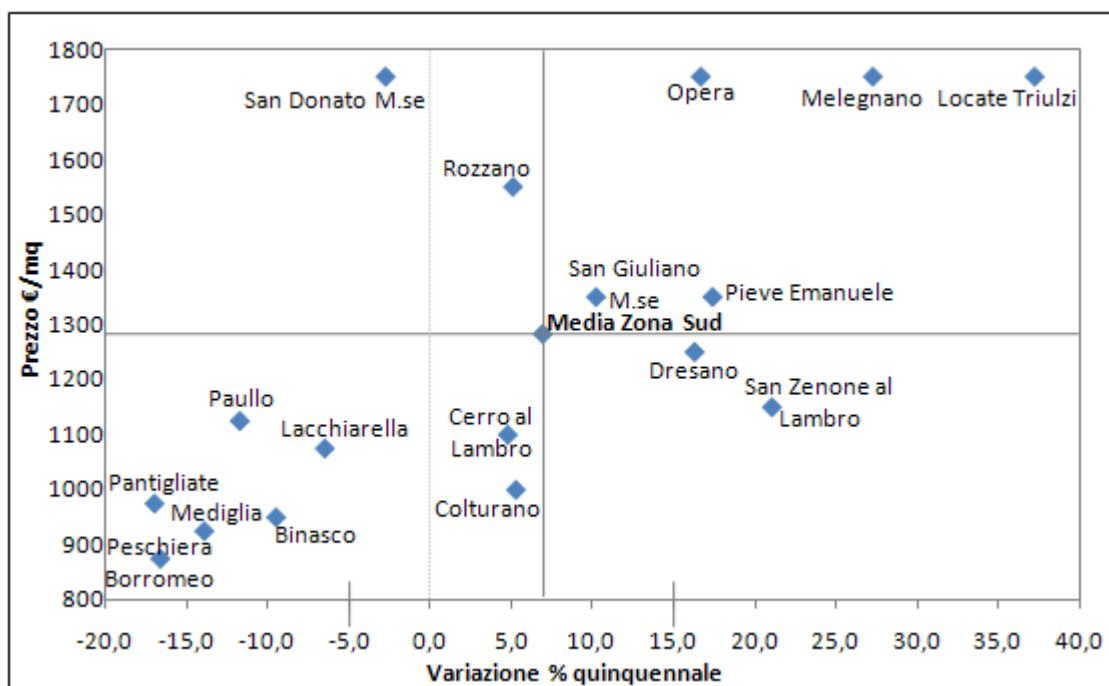
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 11 – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle 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 12 – Prezzi medi degli uffici (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e relative variazioni percentuali quinquennali⁸



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

⁸ Oltre ai comuni non rilevati indicati a p.4, nel grafico 12 non sono riportati Basiglio e Zibido San Giacomo (prezzi degli uffici in zone periferiche non rilevati nel II semestre 2006), Carpiano (prezzi degli uffici in zone periferiche non rilevati), Vizzolo Predabissi (prezzi degli uffici in zone periferiche non rilevati nel II semestre 2011).

6.2 Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati

Il prezzo medio di un capannone/opificio nuovo o ristrutturato sito in aree periferiche dei Comuni della Zona Sud è di 859 €/mq, inferiore al prezzo medio provinciale di 2,6 punti percentuali e in contrazione rispetto a 6 mesi fa (-2,7%), un anno fa (-3,0%) e al I semestre 2009 (-6,0%), in corrispondenza del quale le quotazioni di questo segmento hanno raggiunto il picco.

Nel quinquennio compreso tra il II semestre 2006 e il II semestre 2011 i prezzi degli immobili di nuova costruzione (o ristrutturati) del comparto produttivo localizzati nelle aree periferiche dei Comuni della Zona Sud fanno registrare un incremento del 9,9%, dovuto alla forte crescita delle quotazioni avvenuta tra il II semestre 2006 e il I semestre 2009 (+17,0%), cui ha fatto seguito una contrazione dei valori della tipologia trattate (-6,0% tra I semestre 2009 e II semestre 2011).

Nel quinquennio compreso tra il II semestre 2006 e il II semestre 2011 i valori di mercato dei capannoni/opifici con localizzazione periferica aumentano significativamente – con crescite superiori al 15,0% – presso i Comuni di San Giuliano Milanese (46,7%), Opera (29,4%), Pieve Emanuele (28,6%), San Donato Milanese (27,8%), Melegnano (27,3%), Cerro al Lambro (26,1%), San Zenone al Lambro (25,0%) e Vizzolo Predabissi (15,4%). Decrescono invece (superando la variazione negativa di 5 punti percentuali), nello stesso intervallo temporale, le quotazioni del segmento analizzato presso i Comuni di Lacchiarella (-13,3%), Peschiera Borromeo (-7,0%) e Binasco (-6,3%).

Dei cinque Comuni della Zona Sud contraddistinti da maggiore concentrazione di imprese e occupati (Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano e San Donato Milanese), San Donato Milanese (1.150 €/mq), Opera (1.100 €/mq) e Melegnano (1.050 €/mq) occupano rispettivamente il primo, il secondo e il quarto posto nella graduatoria decrescente dei prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati della Zona Sud. Rozzano (900 €/mq), pur non essendo tra i Comuni caratterizzati dai prezzi più elevati, si attesta al di sopra del prezzo medio di zona (859 €/mq), mentre Binasco (750 €/mq) al di sotto dello stesso.

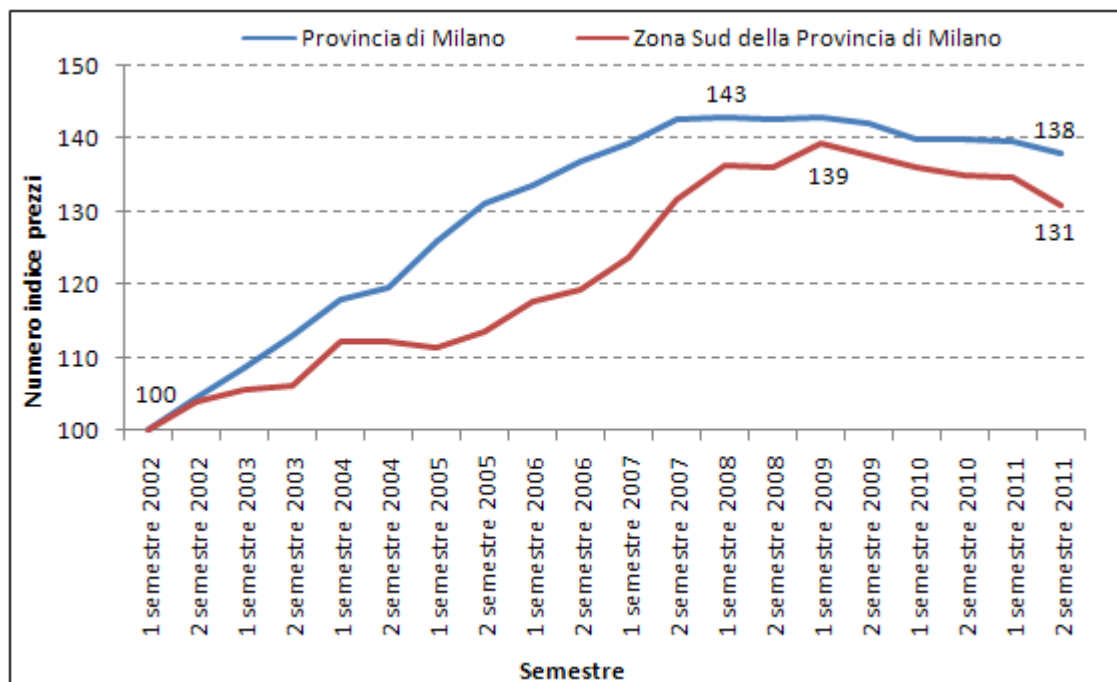
6.2.1 I valori di compravendita nelle zone periferiche dei Comuni

Tavola 12 – Zona Sud. Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Sud	859	-2,7	-3,0	9,9
Provincia di Milano	881	-1,1	-1,2	0,8

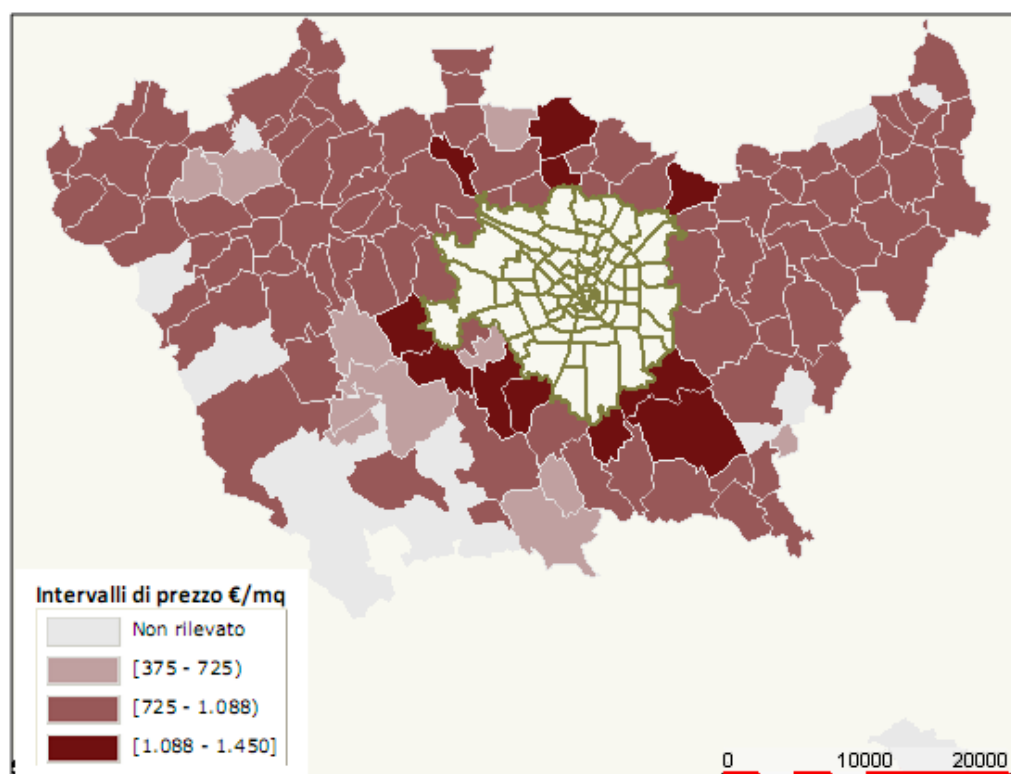
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 13 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano in complesso tra il I semestre 2002 e il II semestre 2011 (base I semestre 2002 = 100)



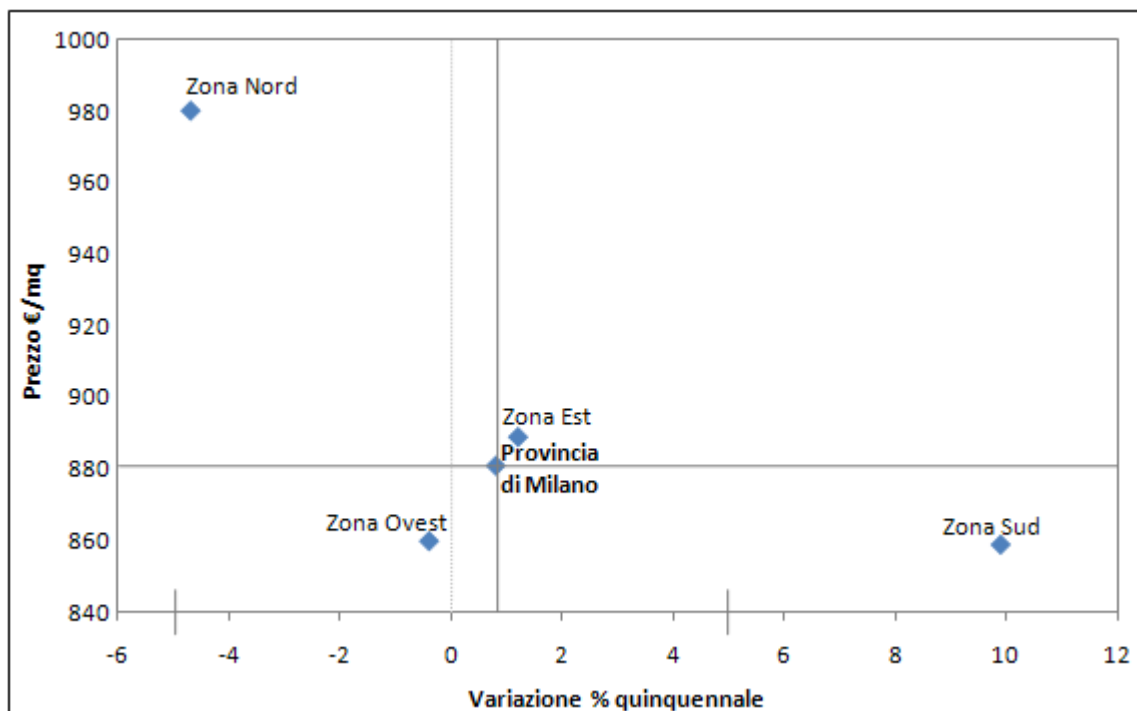
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare - Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 5 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



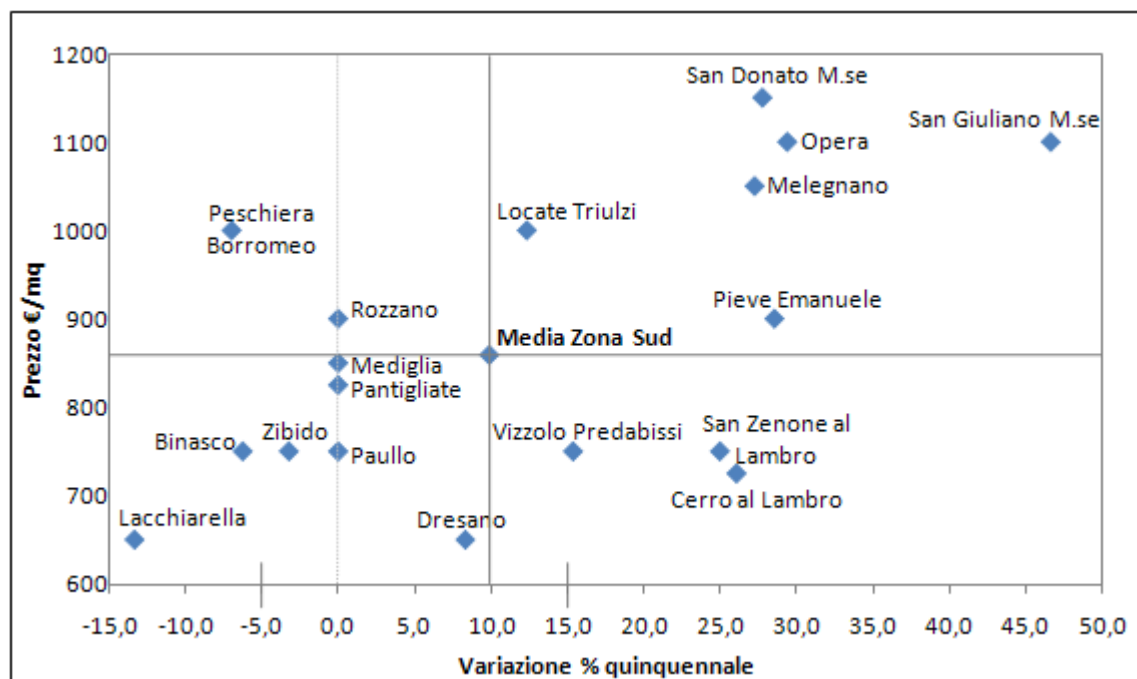
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 14 – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone in cui è stata suddivisa la 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 – Prezzi medi dei capannoni/opifici nuovi o ristrutturati (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e relative variazioni percentuali quinquennali⁹



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

⁹ Oltre ai comuni non rilevati indicati a p.4, nel grafico 15 non sono riportati Basiglio e Carpiano (prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati non rilevati nel II semestre 2006) e Colturano (prezzi dei capannoni nuovi o ristrutturati in zone periferiche non rilevati).

6.3 Capannoni/opifici vecchi

Nel II semestre 2011 un capannone/opificio vecchio con localizzazione periferica nei Comuni della Zona Sud della Provincia di Milano si compravende ad un prezzo medio di 618 €/mq, valore inferiore di 20 €/mq (-3,2 in termini percentuali) al prezzo medio provinciale della medesima tipologia; tale quotazione sperimenta una contrazione semestrale ed annuale del 3,2% e del 7,6% rispetto al I semestre 2009, in corrispondenza del quale i prezzi di questo segmento hanno raggiunto il picco.

I prezzi dei capannoni/opifici vecchi localizzati nelle aree periferiche dei Comuni della Zona Sud nel II semestre 2011 sono in linea con quelli rilevati cinque anni prima (II semestre 2006), con un incremento pari a 0,6 punti percentuali: alla crescita dei loro valori verificatasi tra II semestre 2006 e I semestre 2008 (+8,6%) ha fatto seguito un breve periodo di stabilità degli stessi (I semestre 2008 – I semestre 2009) e successivamente una fase di contrazione (-7,6% registrato tra I semestre 2009 e II semestre 2011).

I valori della tipologia analizzata sperimentano, nel corso dell'ultimo quinquennio (II semestre 2011/II semestre 2006), crescite di entità significativa (superiori al 15,0%) nei Comuni di Melegnano (+33,3%), Opera (+26,7%) e Pieve Emanuele (+16,7%). Si segnalano invece, con decrescite delle quotazioni di entità superiore al 5,0%, i Comuni di Zibido San Giacomo (-25,0%), San Zenone al Lambro (-15,0%), Paullo (-11,5%), Binasco (-9,1%), San Giuliano Milanese (-7,7%) e Peschiera Borromeo (-7,1%).

Dei cinque Comuni della Zona Sud contraddistinti da maggiore concentrazione di imprese e occupati (Binasco, Melegnano, Opera, Rozzano e San Donato Milanese), Opera (950 €/mq) occupa la prima posizione nella graduatoria decrescente dei prezzi dei capannoni/opifici vecchi della Zona Sud, San Donato Milanese (800 €/mq) e Melegnano (800 €/mq) si situano nella terza posizione e Rozzano (700 €/mq) nella quarta; solo Binasco (500 €/mq) si colloca al di sotto del prezzo medio di zona (618 €/mq).

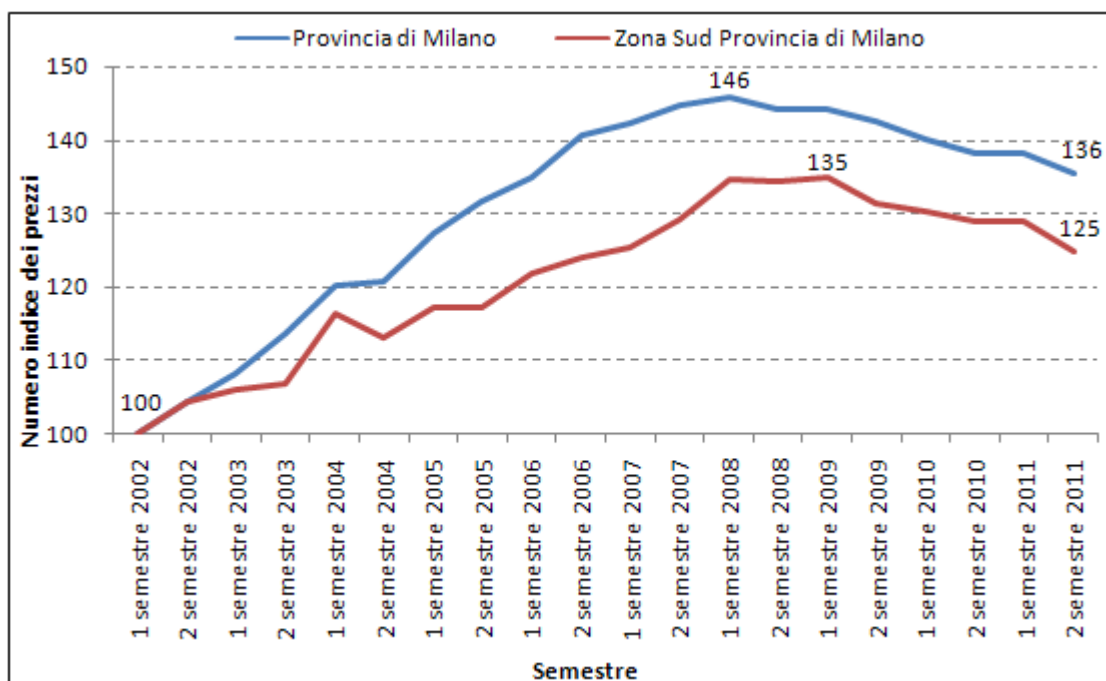
6.3.1 I valori di compravendita nelle zone periferiche dei Comuni

Tavola 13 – Zona Sud. Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011, relative variazioni percentuali semestrali, annuali e quinquennali e confronto con le medie provinciali

Zona	Prezzo medio €/mq	Variazione % 6 mesi	Variazione % 1 anno	Variazione % 5 anni
Zone periferiche dei Comuni				
Zona Sud	618	-3,2	-3,2	0,6
Provincia di Milano	638	-2,0	-2,0	-3,6

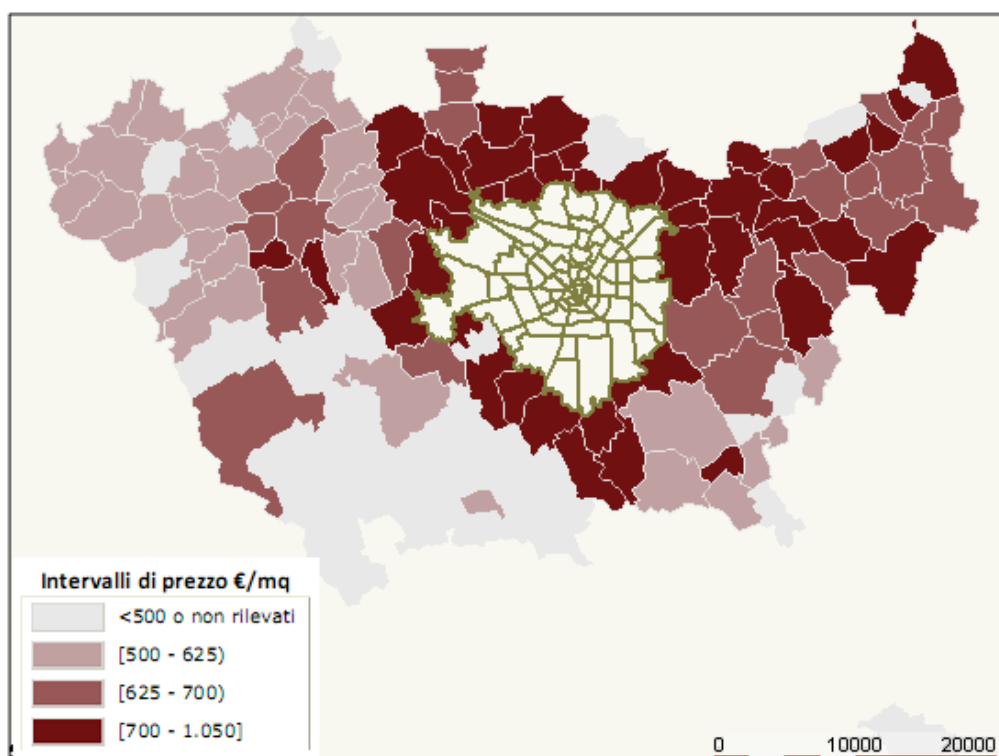
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 16 – Andamento indicizzato dei prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e della Provincia di Milano in complesso tra il I semestre 2002 e il II semestre 2011 (base I semestre 2002 = 100)



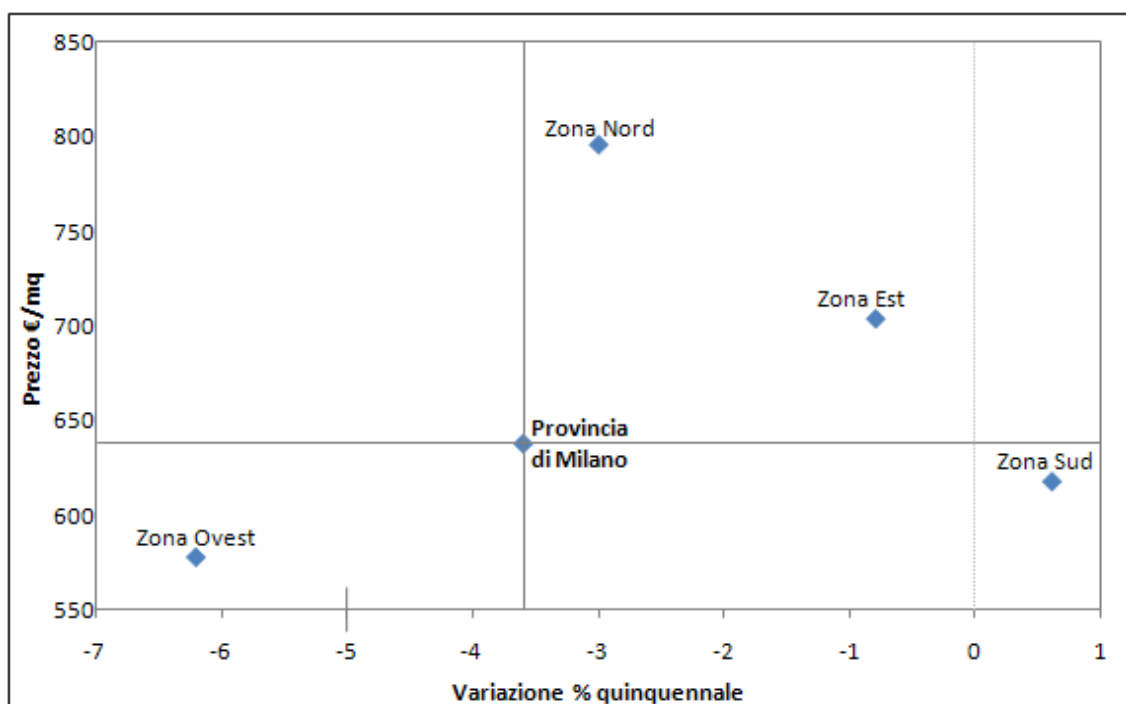
Fonte: elaborazioni OSMI Borsa Immobiliare – Assolombarda su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Mappa 6 – Rappresentazione cartografica della Provincia di Milano per intervalli di prezzo dei capannoni/opifici vecchi nelle zone periferiche dei Comuni nel II semestre 2011



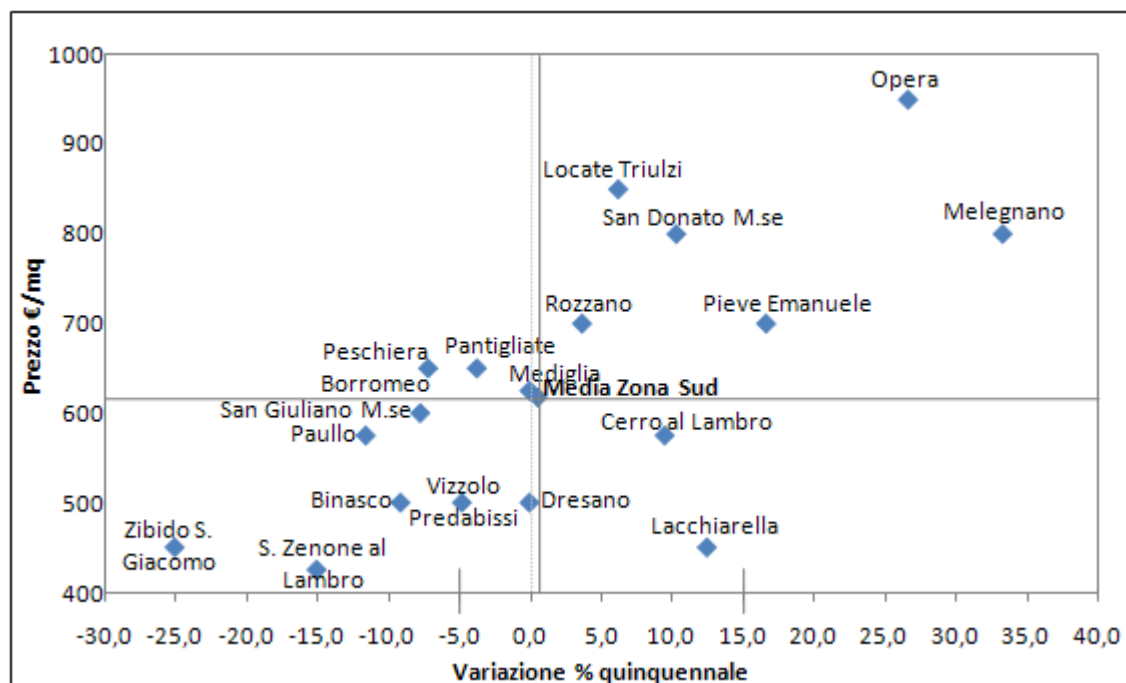
Fonte: elaborazioni GeoPrice Real Estate di OSMI Borsa Immobiliare su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

Grafico 17 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni delle quattro Zone della Provincia di Milano e relative variazioni percentuali quinquennali



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

Grafico 18 – Prezzi medi dei capannoni/opifici vecchi (II semestre 2011) nelle zone periferiche dei Comuni della Zona Sud e relative variazioni percentuali quinquennali¹⁰



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

¹⁰ Oltre ai comuni non rilevati indicati a p. 4, nel grafico 18 non sono riportati Basiglio e Carpiano (prezzi dei capannoni vecchi in zone periferiche non rilevati nel II semestre 2006) e Colturano (prezzi dei capannoni vecchi in zone periferiche non rilevati).

7 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 e 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 ¹¹		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 dallo 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.

¹¹ E' consuetudine utilizzare la categoria catastale D/8 come riferimento per la valutazione di edifici direzionali con superficie superiore ai 5.000 mq

▪ **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.

▪ **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.

▪ **Zona Sud della provincia di Milano**

Comprende i Comuni: Basiglio, Binasco, Carpiano, Casarile, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Lacchiarella, Locate di Triulzi, Mediglia, Melegnano, Noviglio, Opera, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, Pieve Emanuele, Rozzano, San Colombano al Lambro, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Tribiano, Vernate, Vizzolo Predabissi, Zibido San Giacomo.

GRUPPO DI LAVORO

OSMI BORSA IMMOBILIARE:

Matteo Pedretti - Margherita Corsi

ASSOLOMBARDA:

Emanuela Curtoni - Maria Grazia De Maglie