

# 1° Osservatorio Città Metropolitana investire sul territorio

Mercato degli immobili di impresa, cantieri  
infrastrutturali e dinamiche del sistema produttivo  
nei territori della Città Metropolitana di Milano

Marzo 2015

Immobili di impresa



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO



---

Report realizzato da:



---

Con la collaborazione di:



I dati sui cantieri infrastrutturali sono forniti da:



I dati e le informazioni sui progetti di sviluppo sono forniti da:



I dati sui prezzi immobiliari sono forniti da:



# 1° Osservatorio Città Metropolitana investire sul territorio

Mercato degli immobili di impresa, cantieri infrastrutturali e dinamiche del sistema produttivo nei territori della Città Metropolitana di Milano

---

---

**Coordinamento a cura di:**

Emanuela Curtoni

**Redazione a cura di:**

Andrea Agresti, Aurora Caiazzo, Valeria Lupatini, Lidia Mezza, Matteo Pedretti, Chiara Pelizzoni,  
Maria Elisabetta Romagnoni

---

---

# Indice

---

Introduzione	5
Il portale dedicato agli investitori	6
Executive Summary	7
Vocazioni territoriali della Città Metropolitana: gli ambiti	11
<b>1 Quadro di riferimento dei territori della Città Metropolitana di Milano</b>	<b>14</b>
1.1 Il tessuto economico produttivo	14
1.2 La dinamicità del tessuto imprenditoriale	15
1.3 La struttura produttiva	20
1.3.1 Consistenza delle imprese negli ambiti territoriali	24
1.3.2 Evoluzione della struttura produttiva	27
1.4 La capacità di interazione tra imprese	31
<b>2 Le trasformazioni del territorio</b>	<b>34</b>
2.1 I progetti infrastrutturali	34
2.2 La trasformazione urbana: nuova progettualità e riqualificazione delle aree dismesse	47
<b>3 Il mercato degli immobili di impresa nella Città Metropolitana di Milano</b>	<b>58</b>
3.1 La congiuntura immobiliare per gli immobili di impresa	58
3.2 Il mercato degli uffici	59
3.2.1 Uffici: recenti tendenze del mercato	59
3.2.2 Uffici: dotazione di immobili, compravendite e dinamicità del mercato	61
3.3 Il mercato dei capannoni	65
3.3.1 Capannoni: recenti tendenze del mercato	65
3.3.2 Capannoni: dotazione di immobili, compravendite e dinamicità del mercato	66
3.4 L'andamento dei valori immobiliari	70
3.4.1 La rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana	70
3.4.2 L'andamento dei prezzi degli immobili di impresa	71
3.4.3 Previsioni dei prezzi di uffici e capannoni industriali	82
Schede sintetiche degli ambiti territoriali	84
Glossario	96
Indice di tavole, grafici, figure e schemi	100

---



---

# Introduzione

A cura di Assolombarda

La città di Milano è oggetto di molti studi, ma quale ecosistema offre il territorio della Provincia – ora Città Metropolitana – alle imprese che stanno valutando dove aprire una nuova sede aziendale? È questa la domanda cui il Rapporto, nato all'interno del piano strategico Far volare Milano, vuole iniziare a rispondere con informazioni raccolte e strutturate pensando alle necessità di conoscenza di quanti stanno vagliando la possibilità di investire su questo territorio.

Come si sta muovendo il mercato immobiliare business, quali sono le attuali dinamiche che stanno percorrendo il sistema produttivo locale, e quali gli interventi infrastrutturali in cantiere a supporto dell'attività delle imprese, costituiscono le principali questioni trattate nel Rapporto con alcune specificità che lo rendono un prodotto inedito a supporto dell'attrattività del territorio: le informazioni raccolte sono tutte al dettaglio del Comune, che nel nostro Paese rappresenta l'unità minima di organizzazione del territorio. I Comuni della Città Metropolitana sono 133 più Milano (oggetto di un Rapporto specifico); un numero decisamente elevato, ma un punto di partenza necessario per osservare in che modo i diversi temi trattati si ritrovano su un territorio ricco e variegato come questo. Anche il criterio adottato nella scelta dei dati rappresenta un'altra peculiarità del Rapporto: il paniere di dati considerati è stato selezionato in rapporto alla significatività nel fornire le principali informazioni utili a valutare l'interesse per il territorio della Città Metropolitana di Milano come localizzazione di un investimento produttivo.

Come pure è stato adottato un taglio preferenzialmente didascalico proprio per restituire le informazioni in modo sintetico e immediatamente fruibile.

Questa ricchezza di dati ed elaborazioni di cui il Rapporto è l'esito, si fonda su una rete di collaborazioni di diversi soggetti, pubblici e privati, detentori dei dati che rappresenta un ulteriore patrimonio del lavoro. Il team di progetto è costituito da Camera di Commercio di Milano; TeMA, che elabora per la Camera di Commercio i dati sui valori immobiliari forniti da FIMAA Milano Monza & Brianza; Nomisma, che si avvale anche del contributo di Nii Progetti, e Assolombarda, capofila del progetto. Il consolidamento di questo partenariato ha permesso, poi, l'elaborazione di un nuovo progetto per mettere a disposizione i dati del rapporto in un formato che consente a investitori nazionali e internazionali, imprese, e Pubbliche Amministrazioni di attingere alle informazioni in modo selettivo rispetto a specifiche esigenze e di produrre le elaborazioni più utili ai propri fini. Al Rapporto si aggiunge quindi "Investire su territorio", il dataset dinamico e interrogabile a firma Assolombarda, realizzato con il contributo fondamentale di tutti i soggetti che collaborano alla redazione di questo lavoro.

"Investire su territorio", consultabile in un'apposita sezione del sito di Assolombarda, offre la possibilità di una puntuale lettura territoriale del set di informazioni contenute, configurandosi, così, come un nuovo strumento di supporto all'attrattività della Città Metropolitana di Milano, complementare al Rapporto che qui presentiamo.

Milano, 1 marzo 2015

---

# Il portale dedicato agli investitori

A cura di Assolombarda

Inserito in uno dei 50 Progetti Strategici di Assolombarda, il Rapporto sul mercato degli immobili di impresa si sta progressivamente trasformando con l'obiettivo di diventare sempre più uno strumento di conoscenza di molti aspetti determinanti il livello di attrattività del territorio, una bussola che orienta le scelte degli investitori, sia nazionali che esteri, e delle Pubbliche Amministrazioni nelle politiche di sviluppo.

I contenuti dei vari report sono divenuti nel tempo più ricchi di tematiche puntuali a livello comunale. Questa ricchezza di contenuti e di informazioni raccolti è alla base della progettazione del portale "Investire su territorio".

Insieme ai partner del progetto, Assolombarda ha infatti realizzato un portale dedicato a coloro che intendono investire sul territorio, con una banca dati on line di facile consultazione, aggiornata nel tempo, interrogabile per tema o per ambito territoriale, con elaborazioni automatiche di immediata lettura sotto forma di grafici e tabelle relativi alle variabili e agli indicatori d'interesse.

Il progetto di banca dati mette dunque a disposizione delle imprese, degli investitori e delle Pubbliche Amministrazioni un set di informazioni quantitative a livello comunale che riguardano popolazione, imprese, attività economiche, mercato immobiliare e prezzi di vendita e di locazione degli immobili, completate da elaborazioni qualitative sulle performance dei territori metropolitani.

La prima versione del portale è resa disponibile in occasione della pubblicazione del presente Rapporto sulla Città Metropolitana di Milano nel mese di marzo 2015.

## La banca dati

- Dati di inquadramento territoriale
- Struttura produttiva per ambito territoriale
- Capacità di interazione fra imprese
- Mercato immobiliare: dotazioni (mq e unità locali), transazioni, tasso di rotazione
- Valori immobiliari di uffici e capannoni per ambito territoriale
- Le performance dei territori

## Il Portale

[www.assolombarda.it/investire-sul-territorio](http://www.assolombarda.it/investire-sul-territorio)

---



# Executive Summary

A cura di Assolombarda

## Imprese e habitat nei territori della Città Metropolitana di Milano

### Un sistema in buona salute

Il Rapporto analizza il sistema imprenditoriale della Città Metropolitana di Milano, con l'esclusione del Comune capoluogo per indagare e far emergere vocazioni e dinamiche di diversi ambiti del territorio metropolitano, che non solo sono influenzati ma influenzano la città di Milano. Nel complesso, si tratta di un territorio tra i più importanti del Paese per numero di imprese e addetti: oltre 120mila le imprese attive, il 42% dell'intera area metropolitana comprensiva del Comune di Milano, che da solo ne conta oltre 167mila, per un totale di 288mila; più di mezzo milione gli addetti (un terzo circa di quelli dell'intera area metropolitana). Un sistema in buona salute, che, malgrado la recessione, ha visto negli ultimi sei anni un aumento della sua base imprenditoriale dell'1,4%, con risultati positivi in tutti gli ambiti, pur nella diversità delle performance (Abbiatense e Sud-Est cresciuti di oltre il 3%; Est Parco Adda di appena lo 0,3%), a differenza di quanto registrato nella media lombarda (-1,3%) e nazionale (-2,5%) nello stesso periodo.

### Le zone a più alto tasso di imprenditorialità

Le zone a più alto tasso di imprenditorialità sono costituite dal Nord e dal Nord-Ovest, che insieme rappresentano il 34% delle attività produttive (17% circa ognuna di esse); in particolare, la zona Nord è caratterizzata da cittadine come Cologno Monzese, Cinisello Balsamo, Paderno Dugnano e Sesto San Giovanni dove sono localizzate ben 16.386 imprese, pari al 13,6% dell'intera area metropolitana (escluso Milano). Segue l'Alto Milanese, dove si trovano oltre 16mila imprese (13,4% del totale), mentre a sud (zona Sud, Sud-Est e Abbiatense) si concentra oltre un quinto delle imprese.

### Dal 2009 al 2014 il saldo demografico delle imprese è positivo

Nonostante la profonda crisi economica in atto dal 2008, l'andamento delle imprese nell'area di Milano si è mantenuto positivo. I flussi di iscrizioni di nuove attività hanno di gran lunga superato le cessazioni, determinando saldi costantemente positivi. Il trend si è mantenuto abbastanza costante nel periodo 2009-2014, con mediamente poco più di 7mila iscrizioni all'anno e 5.700 cancellazioni. La mortalità più elevata si è registrata nel 2012, anno che ha segnato il saldo minimo della serie storica, sebbene sempre positivo (1.155 unità). I primi nove mesi del 2014 (dati cumulati) hanno visto una leggera diminuzione sia delle iscrizioni sia delle cessazioni, con un saldo in lievissimo aumento rispetto allo stesso periodo del 2013 (+0,3%). Il contributo più importante in termini di natalità delle imprese è dato dalle zone settentrionali (Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese).

### Il settore principale in termini di imprese è quello dei servizi

L'area della Città Metropolitana qui considerata presenta 120.772 imprese attive al terzo trimestre del 2014, la maggioranza delle quali opera nel terziario, in particolare nei servizi, dove si contano 47.712 unità (39,5% del totale) e 205mila addetti (36,9% del totale). Il settore manifatturiero incide per il 25,7% degli addetti, con il 13,2% di imprese.

**Buona capacità di creare occupazione**

L'intera area metropolitana presenta una compagine imprenditoriale molto variegata, con alcune forti specializzazioni nei segmenti della metallurgia e della meccanica e con alcune concentrazioni geografiche ben definite (cintura Nord in particolare). Allo stesso tempo si tratta di un'area largamente terziarizzata, con i due terzi delle imprese operanti nei servizi e nel commercio. Una realtà fatta di piccole e piccolissime imprese, con una dimensione media di 4,6 addetti (contro i 6,4 dell'intera Città Metropolitana comprensiva del Comune di Milano), ma con una buona capacità di creare occupazione. Un sistema economico vitale, che si caratterizza per la spiccata vocazione all'imprenditorialità.

**Avanzamento dei progetti infrastrutturali**

Con riferimento ai progetti infrastrutturali, si segnala che nel corso del 2014 è stata inaugurata la Brebemi (autostrada Milano-Brescia) - anche se permangono criticità rispetto ai collegamenti con il sistema autostradale esistente - è stato completato il potenziamento della strada Rivoltana e una prima tratta della strada Cassanese di adduzione della nuova autostrada a Milano.

Sono in corso i cantieri sulla Tangenziale Est Esterna di Milano e sono ripresi i lavori per il completamento della Tangenziale Nord di Milano (Rho-Monza).

Presentano invece ritardi i lavori sulla Pedemontana Lombarda (nonostante l'inaugurazione di una prima tratta nel gennaio 2015), su alcune opere del nodo stradale e autostradale milanese (Paullese e parte della Cassanese) e sull'avanzamento delle linee di metropolitana già avviate a Milano (M1 e M4).

È in grave ritardo il progetto per realizzare la strada Magenta-Tangenziale Ovest di Milano-Abbiategrasso-Vigevano.

**Il mercato degli immobili di impresa****Aumenta l'offerta di uffici e capannoni a causa della debolezza della domanda**

L'acquisto nel segmento degli immobili di impresa è sempre meno diffuso e circoscritto a situazioni specifiche riconducibili sovente ad esigenze particolari dell'acquirente-utilizzatore, specie per gli immobili di una certa dimensione.

Nel complesso infatti il mercato degli immobili di impresa nei Comuni metropolitani è poco attivo. Nel 2014 le quantità offerte in compravendita e in locazione rimangono consistenti, a fronte di una domanda in contrazione.

Nel settore direzionale, specialmente negli ambiti di prima cintura, in particolare negli ambiti Sud-Est, Nord e Est Asse MM, si è attenuata la spinta all'ampliamento dell'offerta, anche in ragione del differimento di alcune iniziative previste e del ritiro dal mercato di immobili in vendita da tempo. I Comuni di questi ambiti presentano un mercato con una buona offerta in termini quantitativi e caratterizzati sia dalla presenza di complessi direzionali strutturati sia da uffici di dimensioni ridotte in immobili di tipo misto.

**Domanda più favorevole per gli immobili nuovi, in buono stato e nelle aree infrastrutturate**

La sofferenza del mercato degli immobili di impresa è generata anche dalla mancanza di disponibilità sul mercato di prodotti di qualità ubicati in aree facilmente accessibili e ben infrastrutturate. Ad oggi, le aziende si orientano sempre più su immobili in buono stato, che non necessitano di lavori di ristrutturazione, con minori costi di gestione, prediligendo soluzioni inserite all'interno di contesti strutturati o in zone ben servite e facilmente accessibili.

**Uffici concentrati nella fascia nord-occidentale per mq e unità locali delle imprese**

La dotazione di uffici dei Comuni ricadenti negli ambiti Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese è di gran lunga superiore a quella degli altri ambiti, in particolare nei settori dei servizi alle imprese e dell'intermediazione monetaria e finanziaria. Lo stock destinato a ufficio riguarda circa 33.000 unità locali. La ripartizione per i diversi ambiti territoriali evidenzia un maggior peso dell'ambito Nord (17%), Nord-Ovest (17%) e Alto Milanese (14%).

**Compravendite in calo nel 2013 e basso turnover rispetto al passato**

Nel 2013 (ultimo dato disponibile) il volume di compravendite di unità immobiliari (NTN) destinate a ufficio si è assestato su 325 transazioni, con una ulteriore flessione (-4,7%) rispetto al 2012, raggiungendo il livello minimo degli ultimi 8 anni. Rispetto alla media del triennio precedente (2010-2012), le compravendite sono diminuite mediamente del 15%; gli aumenti principali si sono verificati in due ambiti, Abbatense e Est Asse Ferrovia. L'intensità del mercato degli uffici, misurata dall'IMI, nel 2013 è mediamente pari al 3,1% per gli 11 ambiti, inferiore a tutti gli anni precedenti considerati (2006-2012). Il tasso di rotazione dello stock immobiliare è aumentato, più che in altri ambiti, in quelli Abbatense e Corsichese, nella zona sud-ovest della Città Metropolitana.

**Capannoni concentrati nella fascia da Nord a Magentino**

I capannoni industriali nella Città Metropolitana (sempre escluso Comune di Milano) si stimano in quasi 12 milioni di mq per il comparto manifatturiero, con il 22,5% destinato alla metallurgia, il 14% circa a meccanica e alimentare rispettivamente, fino ad arrivare al settore legno e mobili, che in termini di spazi occupati, rappresenta circa il 2% della superficie complessiva esistente.

La superficie complessiva dei capannoni si concentra nella fascia nord-occidentale che va dagli ambiti Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese fino al Magentino (56% della superficie, pari a oltre 6,6 milioni di mq). Negli altri ambiti la distribuzione è sostanzialmente equivalente, tra il 6-7%, ad eccezione di Est Parco Adda e Abbatense (5% della superficie metropolitana). Le unità immobiliari della tipologia capannoni sono circa 17.500 unità. La presenza di capannoni è preponderante nell'area Nord-Ovest (18% dello stock), Nord (15%) e Alto Milanese (15%).

**Compravendite di capannoni stabili, ai minimi storici**

Nel 2013 (ultimo dato disponibile) le compravendite di capannoni si sono fermate a 413 transazioni, in leggera flessione annua. I mercati più rilevanti sono quelli dell'ambito Alto Milanese (18% della Città Metropolitana, escluso Milano) e del Corsichese (15%). Seguono Est Asse Ferrovia (11%) e Nord (10%). Rispetto alla media del triennio precedente, nel 2013, i capannoni opifici hanno registrato un segno positivo delle compravendite nell'ambito

Abbiatense e Est Asse MM; e i capannoni industriali nell'Abbiatense e nel Sud Est. Si tratta comunque di numeri molto esigui e in linea con il recente passato.

### **Il mercato è più dinamico in alcuni ambiti**

Il tasso di rotazione (IMI) dello stock rimane elevato per gli opifici nell'ambito Abbiatense (10,4%), nel Magentino (7,8%) e nell'Est Asse MM (6,0%); per i capannoni industriali, allo stesso modo, principalmente nell'Abbiatense (4,9%) e nell'Est Asse MM (4,7%).

### **I prezzi degli uffici in zona centrale e nelle zone decentrate**

Nel I semestre 2014 il prezzo medio degli uffici localizzati nelle zone centrali dei Comuni si attesta sui 1.443 €/mq (-12,1% rispetto al picco del I semestre 2008). Questa tipologia immobiliare ha registrato deprezzamenti molto significativi rispetto ai relativi picchi più recenti, nell'ambito Abbiatense (-23,1%), Corsichese (-19,9%), Est Parco Adda (-19,6%), Est Asse Ferrovia (-18,2%), Est Asse MM (-15,6%) e Nord (-14,1%). Più contenute le contrazioni dei prezzi nel Magentino (-12,0%), Alto Milanese (-10,8%), Nord Ovest (-9,8%) e Sud (-8,8%), mentre si riscontra una sostanziale tenuta dei valori nell'ambito Sud Est (-1,5%).

Gli uffici con localizzazione decentrata (prezzo medio metropolitano nel I semestre 2014: 1.219 €/mq) evidenziano una situazione molto simile a quella degli uffici in zona centrale, ma con una forte caduta anche dei prezzi degli immobili nel Sud-Est (-9,8%).

### **I prezzi dei capannoni**

Nel I semestre 2014 il prezzo medio metropolitano dei capannoni nuovi o ristrutturati è di 821 €/mq, in calo del 10,1% sul picco del I semestre 2008. Nei singoli ambiti si registrano i seguenti cali rispetto al picco: Corsichese (-27,8%), Nord (-25,2%), Abbiatense (-21,7%), Nord Ovest (-19,4%) e Sud (-15,9%). Seppur consistenti, le contrazioni dei valori (rispetto ai picchi) del Magentino (-7,1%), dell'Est Asse Ferrovia (-6,7%) e del Sud Est (-6,3%) sono inferiori alla media metropolitana (-10,1%). Si registra una sostanziale tenuta nell'Alto Milanese (-2,1%), Est Parco Adda (-2,2%) e Est Asse MM (-2,7%).

Più accentuato il deprezzamento medio metropolitano (-15,4%) dei capannoni vecchi (583 €/mq nel I semestre 2014), con analoga dinamica nei singoli ambiti.

### **Segno positivo dal 2015 per i capannoni e dal 2016 per gli uffici**

Per il comparto degli uffici nel 2015 si prevede una minima ulteriore flessione dei prezzi (-0,4% per l'area metropolitana e -0,8% per il Comune di Milano). Le quotazioni dovrebbero tornare in territorio positivo dal 2016, con maggiore impulso nell'area metropolitana (+1,2%).

Le aspettative sul segmento dei capannoni industriali sono più ottimistiche, con un ritorno alla crescita previsto per il 2015 (+1,2%) e un risultato consolidato nel 2016 (+3,4%).

# Vocazioni territoriali della Città Metropolitana: gli ambiti

L'area oggetto di analisi dell'Osservatorio riguarda il territorio della Città Metropolitana di Milano (ex Provincia di Milano), nel quale sono identificabili 11 ambiti territoriali, come di seguito definiti:

• Nord	• Sud-Est	• Magentino
• Est Asse MM	• Sud	• Alto Milanese
• Est Parco Adda	• Abbiatense	• Nord-Ovest
• Asse Ferrovia	• Corsichese	

Da questo 1° Rapporto dell'Osservatorio è escluso il territorio del Comune di Milano, capoluogo della Città Metropolitana, oggetto di uno specifico Dossier della Collana "Immobili di Impresa". Tale esclusione è motivata in particolare dalla volontà di far emergere la significatività dell'apporto dei diversi ambiti del territorio all'interno della Città Metropolitana. Di seguito si riporta la suddivisione del territorio operata e l'elenco dei Comuni appartenenti ai singoli ambiti.

Gli 11 ambiti territoriali della Città Metropolitana di Milano



## Elenco dei comuni per ambito territoriale

### Abbiatese

Abbiategrasso  
Albairate  
Besate  
Bubbiano  
Calvignasco  
Cislano  
Gaggiano  
Gudo Visconti  
Morimondo  
Motta Visconti  
Ozzero  
Rosate  
Vermezzo  
Zelo Surrigone

### Alto Milanese

Arconate  
Buscate  
Busto Garolfo  
Canegrate  
Castano Primo  
Cerro Maggiore  
Dairago  
Legnano  
Magnago  
Nerviano  
Nosate  
Parabiago  
Rescaldina  
Robecchetto con Induno  
San Giorgio su Legnano  
San Vittore Olona  
Turbigio  
Vanzaghella  
Villa Cortese

### Corsichese

Assago  
Buccinasco  
Cesano Boscone  
Corsico  
Cusago  
Trezzano sul Naviglio

### Est Asse Ferrovia

Liscate  
Melzo  
Piofello  
Rodano  
Segrate  
Settala  
Vignate

### Est Asse MM

Bussero  
Cambiago  
Carugate  
Cassina de' Pecchi  
Cernusco sul Naviglio  
Gessate  
Gorgonzola  
Pessano con Bornago  
Vimodrone

### Est Parco Adda

Basiano  
Bellinzago Lombardo  
Cassano d'Adda  
Grezzago  
Inzago  
Masate  
Pozzo d'Adda  
Pozzuolo Martesana  
Trezzano Rosa  
Trezzo sull'Adda  
Truccazzano  
Vaprio d'Adda

### Magentino

Arluno  
Bareggio  
Bernate Ticino  
Boffalora sopra Ticino  
Casorezzo  
Cassinetta di Lugagnano  
Corbetta  
Cuggiono  
Inveruno  
Magenta  
Marcallo con Casone  
Mesero  
Ossona  
Robecco sul Naviglio  
Santo Stefano Ticino  
Sedriano  
Vittuone

### Nord

Bresso  
Cinisello Balsamo  
Cologno Monzese  
Cormano  
Cusano Milanino  
Sesto San Giovanni  
Paderno Dugnano

### Nord - Ovest

Arese  
Baranzate  
Bollate  
Cesate  
Cornaredo  
Garbagnate Milanese  
Lainate  
Novate Milanese  
Pero  
Pogliano Milanese  
Pregnana Milanese  
Rho  
Senago  
Settimo Milanese  
Solaro  
Vanzago

### Sud

Basiglio  
Binasco  
Casarile  
Lacchiarella  
Locate di Triulzi  
Noviglio  
Opera  
Pieve Emanuele  
Rozzano  
Vernate  
Zibido San Giacomo

### Sud - Est

Carpiano  
Cerro al Lambro  
Colturano  
Dresano  
Mediglia  
Melegnano  
Pantigliate  
Paullo  
Peschiera Borromeo  
San Colombano al Lambro  
San Donato Milanese  
San Giuliano Milanese  
San Zenone al Lambro  
Tribiano  
Vizzolo Predabissi

Localizzazione dei comuni per ambito territoriale



# 1 Quadro di riferimento dei territori della Città Metropolitana di Milano

A cura di Camera di Commercio di Milano<sup>1</sup> e Nomisma

## 1.1 Il tessuto economico produttivo

### La Città Metropolitana

Il capitolo analizza il sistema imprenditoriale della Città Metropolitana di Milano, con esclusione del Comune capoluogo, oggetto, come già ricordato, di uno specifico approfondimento.

### Un territorio dinamico, con un ricco tessuto imprenditoriale

Nel complesso, si parla di un territorio tra i più importanti del Paese per numero di imprese e addetti: oltre 120mila le imprese attive, il 42% dell'intera area metropolitana comprensiva del Comune di Milano, che da solo ne conta oltre 167mila, per un totale di 288mila; più di mezzo milione gli addetti (un terzo circa di quelli dell'intera area metropolitana). Un sistema in buona salute, che ha visto negli ultimi sei anni un aumento della sua base imprenditoriale dell'1,4%, con risultati positivi in tutti gli ambiti, pur nella diversità delle performance (Abbatense e Sud-Est cresciuti di oltre il 3%; Est Parco Adda di appena lo 0,3%), a differenza di quanto registrato nella media lombarda (-1,3%) e nazionale (-2,5%) nello stesso periodo (tavola 1).

**Tavola 1 - Dati di sintesi della Città Metropolitana di Milano**

Ambito territoriale	Superficie territoriale (km <sup>2</sup> )	Popolazione (01.01.2014)	Imprese attive (30.09.2014)	Addetti alle imprese (30.09.2014)	Abitanti/km <sup>2</sup>	Imprese/km <sup>2</sup>
Abbatense	204	79.630	5.413	14.428	390,11	26,52
Alto Milanese	176	238.744	16.159	47.213	1.356,42	91,81
Corsichese	52	118.633	8.997	54.595	2.300,07	174,44
Est Asse Ferrovia	89	115.316	7.113	39.047	1.297,74	80,05
Est Asse MM	67	131.275	7.847	44.041	1.949,79	116,55
Est Parco Adda	109	89.693	5.380	16.334	824,69	49,47
Magentino	180	149.514	9.537	31.969	832,09	53,08
Nord	58	315.494	20.691	91.802	5.451,06	357,50
Nord-Ovest	136	315.749	20.769	88.827	2.324,77	152,92
Sud	144	124.696	8.343	66.717	864,58	57,85
Sud-Est	180	173.267	10.523	61.955	964,11	58,55
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>1.394</b>	<b>1.852.011</b>	<b>120.772</b>	<b>556.928</b>	<b>1.328,58</b>	<b>86,64</b>
Comune di Milano	182	1.324.169	167.256	1.296.149	7.288,76	920,64
<b>Città Metropolitana</b>	<b>1.576</b>	<b>3.176.180</b>	<b>288.028</b>	<b>1.853.077</b>	<b>2.015,79</b>	<b>182,80</b>

Fonte: elaborazioni Servizio Studi - Camera di Commercio di Milano su dati Infocamere e Istat

<sup>1</sup> I paragrafi 1.1, 1.2, 1.3, 1.3.1, 1.4 sono stati realizzati dal Servizio Studi e Supporto Strategico della Camera di Commercio di Milano. Il paragrafo 1.3.2. è stato realizzato da Nomisma.



### L'ambito Nord ha la maggiore densità demografica e produttiva

Le zone a più alto tasso di imprenditorialità sono costituite dal Nord e dal Nord-Ovest, che insieme rappresentano il 34% delle attività produttive (17% circa ognuna di esse); in particolare, la zona Nord è caratterizzata da cittadine come Cologno Monzese, Cinisello Balsamo, Paderno Dugnano e Sesto San Giovanni dove sono localizzate ben 16.386 imprese, pari al 13,6% dell'intera area metropolitana (escluso Milano). Segue l'Alto Milanese, dove si trovano oltre 16mila imprese (13,4% del totale), mentre a sud (zone Sud, Sud-Est e Abbiatense) si concentra oltre un quinto delle imprese.

Dal punto di vista demografico, più di un terzo della popolazione risiede negli ambiti Nord e Nord-Ovest (315mila abitanti rispettivamente), con una densità molto elevata soprattutto nel primo ambito, vista la ridotta superficie che lo caratterizza; segue la zona dell'Alto Milanese, dove vive il 13% circa dei residenti. Meno popolate l'Abbiatense e la zona Est Parco Adda, tradizionalmente più agricole e meno urbanizzate, anche per la presenza del parco del Ticino e dell'Adda.

Tra tutte, la zona a più alta densità demografica e produttiva, anche perché poco estesa, è il Nord: oltre 5mila abitanti per kmq e 357 imprese per kmq contro le 87 circa della Città Metropolitana di Milano (senza il Comune). Quanto a presenza di unità produttive, sul fronte opposto, si colloca l'Abbiatense, ambito più esteso territorialmente, dove sono localizzate appena 26 imprese per kmq.

## 1.2 La dinamicità del tessuto imprenditoriale

### Andamento delle imprese positivo nonostante la recessione

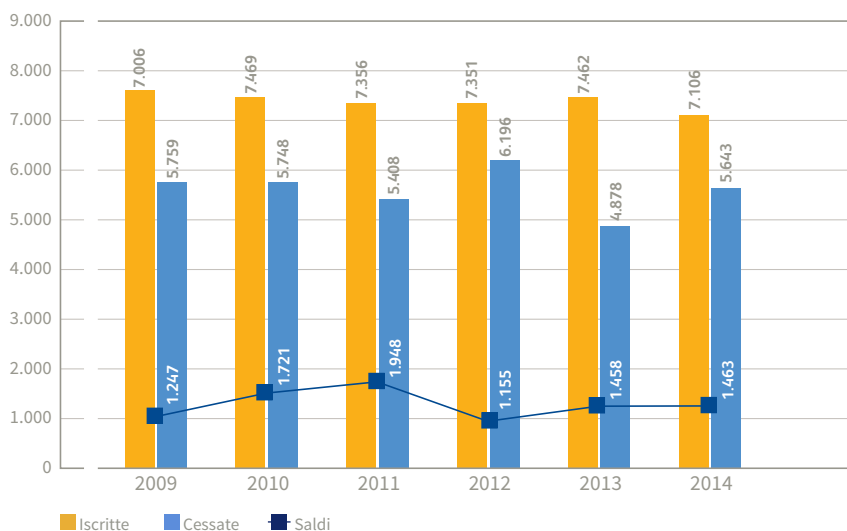
Nonostante la profonda crisi economica in atto dal 2008, l'andamento delle imprese nell'area di Milano si è mantenuto positivo. I flussi di iscrizioni di nuove attività hanno di gran lunga superato le cessazioni, determinando saldi costantemente positivi. Il trend si è mantenuto abbastanza costante nel periodo 2009-2014, con in media poco più di 7mila iscrizioni all'anno e 5.700 cancellazioni. La mortalità più elevata si è osservata nel 2012, anno che ha fatto registrare il saldo minimo della serie storica, sebbene sempre positivo (1.155 unità). I primi nove mesi del 2014 (dati cumulati) hanno visto una leggera diminuzione sia delle iscrizioni sia delle cessazioni, con un saldo in lievissimo aumento rispetto allo stesso periodo del 2013 (+0,3%).

### Nuove imprese soprattutto nella fascia nord-occidentale

Il contributo più importante in termini di natalità delle imprese è dato dalle zone settentrionali (Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese) (grafico 2). Le stesse zone sono caratterizzate dal maggior numero di cessazioni, mostrando pertanto maggiore dinamicità e buona vivacità imprenditoriale, con un'economia in crescita. Nei primi nove mesi del 2014, queste zone hanno visto un leggero calo delle iscrizioni rispetto allo stesso periodo del 2013 e una più robusta diminuzione delle cancellazioni.

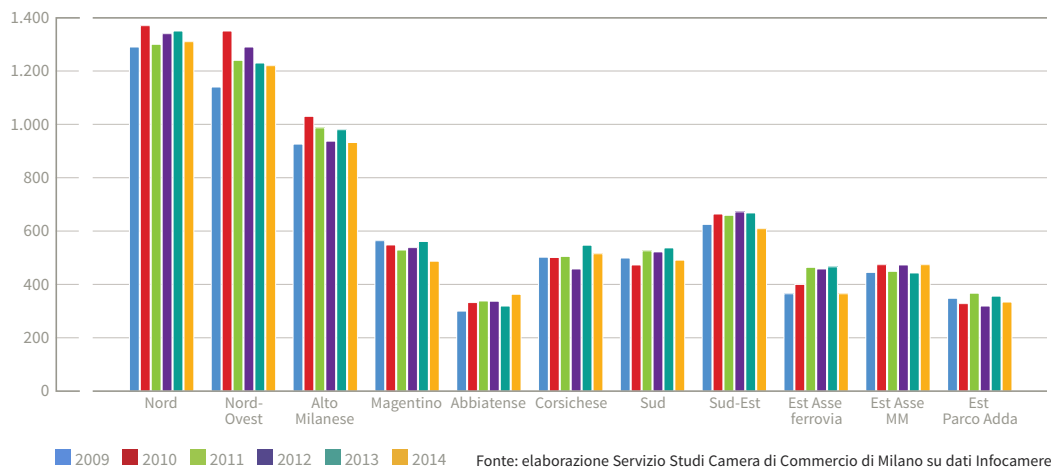
Fa eccezione l'Alto Milanese - che presenta complessivamente l'andamento più altalenante nella serie osservata - che ha riportato un aumento delle imprese cessate del 2,8%, il dato più alto tra gli 11 ambiti territoriali. La pesante contrazione del saldo che ne è conseguita si spiega con la forte vocazione manifatturiera dell'area, che la rende più esposta alla competizione internazionale e maggiormente penalizzata dalla sfavorevole congiuntura economica. Per quanto riguarda gli altri ambiti, nell'ultimo anno sono nate meno imprese nell'Est Asse Ferrovia, nel Magentino e nelle zone a sud di Milano; sul fronte delle cancellazioni, Abbiatense, Magentino e Sud-Est sono le aree interessate da una più consistente diminuzione.

**Grafico 1** - Imprese iscritte, cessate e saldi al terzo trimestre di ogni anno nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (dati cumulati)

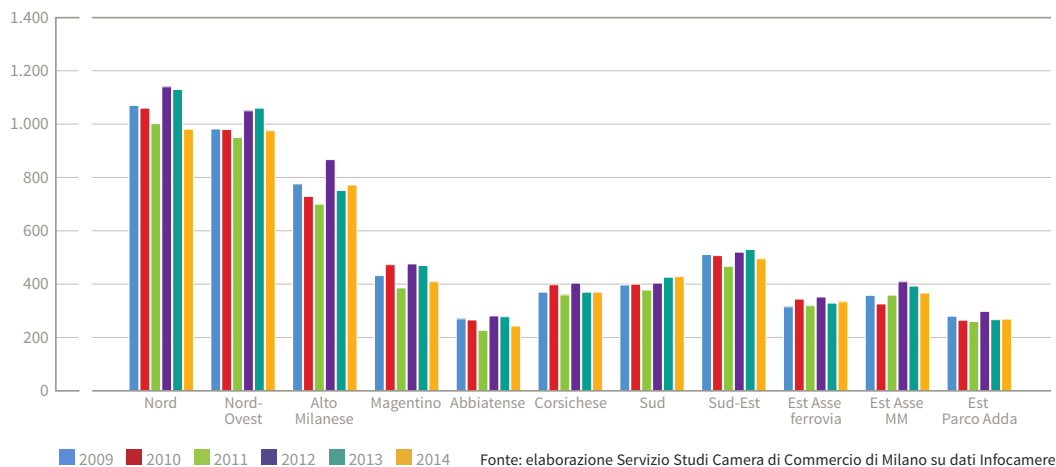


Fonte: elaborazione Servizio Studi Camera di Commercio di Milano su dati Infocamere

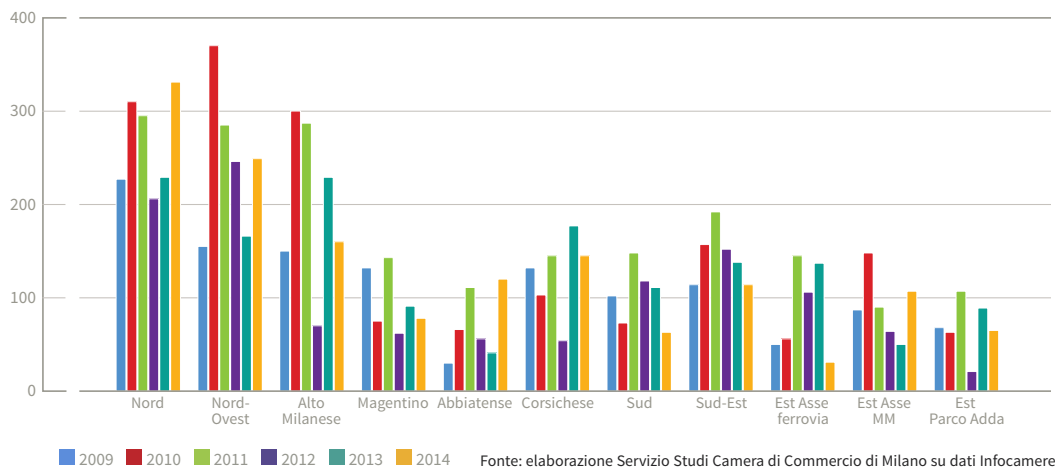
**Grafico 2 - Imprese iscritte nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) al terzo trimestre di ogni anno, per ambito territoriale (dati cumulati)**



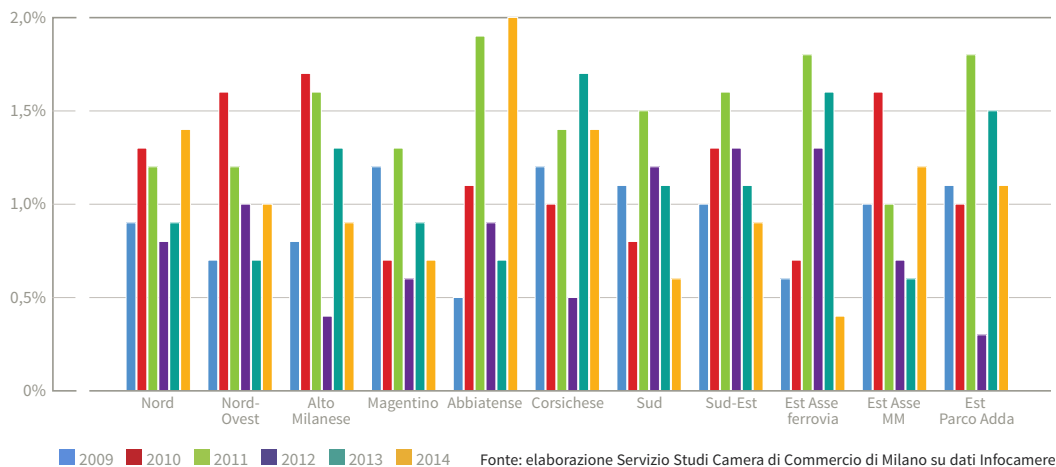
**Grafico 3 - Imprese cessate nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) al terzo trimestre di ogni anno, per ambito territoriale (dati cumulati)**



**Grafico 4** - Saldo tra imprese iscritte e cessate nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) al terzo trimestre di ogni anno, per ambito territoriale (dati cumulati)



**Grafico 5** - Tassi di crescita<sup>2</sup> annui delle imprese al terzo trimestre di ogni anno per ambito territoriale nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (dati cumulati)



<sup>2</sup> Il tasso di crescita è dato dal rapporto tra il saldo tra iscrizioni e cessazioni (al netto delle cessazioni d'ufficio) di un periodo e lo stock di imprese registrate all'inizio del periodo.

---

**Confermato  
il trend positivo  
del 2013,  
sebbene crescita  
disomogenea  
tra gli ambiti**

Il tasso di crescita delle imprese nel terzo trimestre del 2014 è pari all'1% (contro l'1,6% dell'intera Città Metropolitana comprensiva del Comune di Milano), dato nel complesso in linea con quello del 2013. La prestazione migliore negli ultimi sei anni si è registrata nel 2011 (+1,4%), la peggiore l'anno successivo (+0,8%). Sopra la media, si posizionano le performance dell'Abbatense (+2%, il risultato migliore di tutto il periodo e di tutti gli ambiti), del Nord (+1,4%) e del Corsichese (+1,4%); la crescita più bassa l'ha fatta invece segnare l'Est Asse Ferrovia (+0,4%) (grafico 5).

**Le start up  
innovative  
si insediano  
a Milano**

Con riferimento alle start up innovative, sull'intero territorio metropolitano si contano 49 imprese, contro le 416 imprese del solo Comune di Milano, che da solo rappresenta il 60% dell'intera Regione Lombardia. È infatti evidente il ruolo di catalizzatore di tali attività imprenditoriali giocato dal comune capoluogo. Il 71% delle start up dell'area considerata appartiene al settore dei servizi (35 imprese). Nell'ambito Est Asse MM in particolare è presente il 20% di tutte le start up dell'area metropolitana (10). In complesso, le start up industriali/artigianali sono 10, di cui 3 nell'Alto Milanese e 2 nell'ambito Nord.

---

### 1.3 La struttura produttiva

#### Imprese attive soprattutto nel terziario

L'area della Città Metropolitana qui considerata presenta 120.772 imprese attive al terzo trimestre del 2014, la maggioranza delle quali opera nel **terziario** (66%), in particolare nei servizi, dove si contano 47.712 unità, pari al 39,5% del totale. Cospicuo il contributo del settore anche sul fronte occupazionale, con 205mila addetti circa, il 37% del totale (tavola 2).

**Tavola 2 - Imprese attive e addetti nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) per settore al terzo trimestre 2014**

Settori	Imprese		Addetti	
	Valori assoluti	Pesi %	Valori assoluti	Pesi %
Agricoltura, silvicoltura e pesca	2.555	2,1%	3.995	0,7%
Industria (di cui):	16.307	13,5%	149.038	26,8%
Attività manifatturiere	15.942	13,2%	143.287	25,7%
Costruzioni	22.020	18,2%	51.140	9,2%
Commercio	32.022	26,5%	147.147	26,4%
Servizi (di cui):	47.712	39,5%	205.463	36,9%
Trasporto e magazzinaggio	6.755	5,6%	46.741	8,4%
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	7.100	5,9%	32.924	5,9%
Servizi di informazione e comunicazione	3.589	3,0%	25.010	4,5%
Attività finanziarie e assicurative	2.970	2,5%	7.574	1,4%
Attività immobiliari	7.910	6,5%	5.561	1,0%
Attività professionali, scientifiche e tecniche	5.435	4,5%	19.478	3,5%
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	5.535	4,6%	35.440	6,4%
Altri servizi	8.418	7,0%	32.735	5,9%
Imprese non classificate	156	0,1%	145	0,0%
<b>Totale</b>	<b>120.772</b>	<b>100,0%</b>	<b>556.928</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: elaborazione Servizio Studi Camera di Commercio di Milano su dati Infocamere

#### Buona presenza anche di commercio e costruzioni

Il **commercio** invece raccoglie oltre un quarto delle imprese operanti (32.022) e occupa circa 147mila addetti (26,4% del totale).

Un altro settore importante nell'area è quello delle costruzioni, con 22.020 unità, il 18,2% del totale, sebbene più scarso sia l'apporto in termini di risorse umane impiegate, trattandosi prevalentemente di realtà di piccola dimensione: poco più di 51mila addetti, pari al 9,2% del totale.

### In contrazione il manifatturiero, ma con rilevanza nei settori metallurgia e meccanica

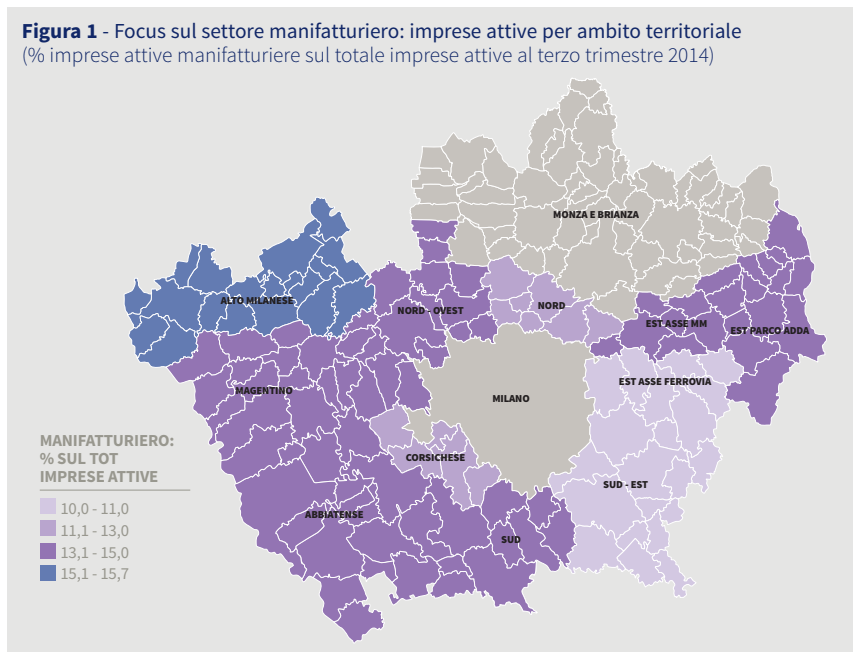
Il **manifatturiero**, che comprende 15.942 imprese (il 13,2% delle imprese attive nell'area osservata), negli anni ha assistito ad un forte ridimensionamento del proprio peso<sup>3</sup>, sia a causa dei processi di terziarizzazione che hanno interessato le grandi aree urbane, sia per effetto della ridefinizione dei confini della provincia di Milano, che con la costituzione della provincia di Monza e Brianza, ha perso parte della storica capacità industriale. Ciononostante, il settore rimane rilevante all'interno dell'area per occupazione (oltre 143mila addetti; 25,7% del totale), valore aggiunto prodotto (circa il 20% del totale) e forte propensione all'export. Geograficamente, la maggior parte del settore manifatturiero si localizza nella cintura settentrionale, tra gli ambiti Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese, dove si trova infatti il 48,6% delle imprese del comparto operanti nell'intera area metropolitana considerata. I segmenti del manifatturiero più presenti nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) sono: la produzione di **prodotti di metallo**, che equivale a un quarto del comparto e occupa più di 22mila addetti (15,6% del totale del settore); la **meccanica**, con quasi tremila imprese, vale a dire il 10% del manifatturiero, e 23mila addetti (16,3% del totale comparto); il settore **moda (tessile, abbigliamento, pelletteria)**, che pesa per il 12,2%, ma il cui concorso in termini occupazionali è più scarso (6,7%), trattandosi in maggioranza di micro e piccole imprese, e il settore **high-tech** (riproduzione di supporti registrati, fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e apparecchiature elettriche), che costituisce il 14,6 % delle aziende del manifatturiero e il 14,3% dei lavoratori.

### Rilevanti i servizi professionali

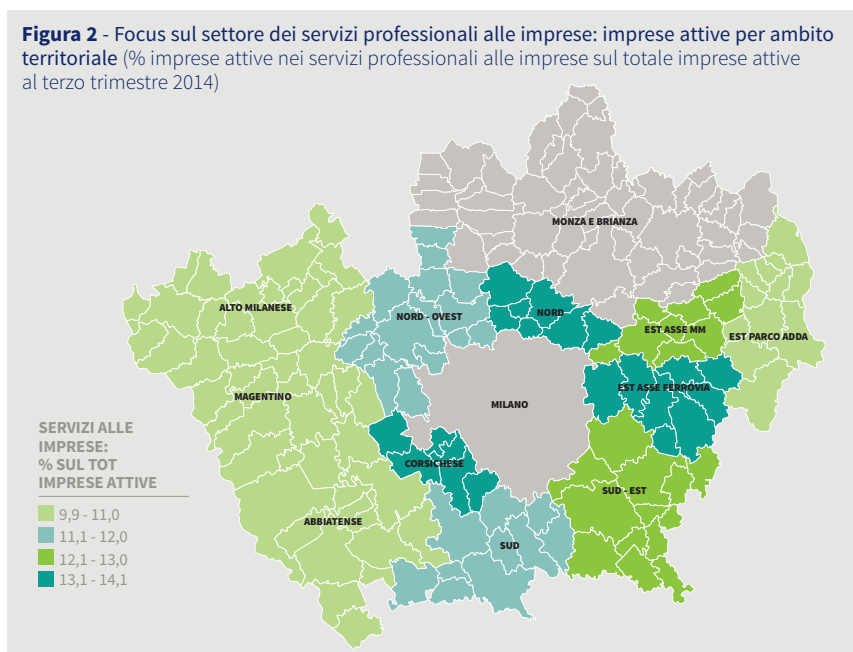
Relativamente ai **servizi**, un peso rilevante nell'area è occupato da quelli professionali (attività **professionali**, scientifiche e tecniche; informazione e comunicazione; noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese), che concentrano 14.559 unità (30,5% del comparto e il 12,1% del totale imprese), e quasi 80mila addetti, il 39% degli occupati dei servizi e il 14,4% del totale dei settori. Tra gli altri segmenti significativi, le **attività immobiliari** (16,6% delle imprese dei servizi, ma appena il 2,7% degli addetti), il **sistema dell'ospitalità**, che rappresenta il 15% circa dei servizi e offre un tributo importante in termini di occupati con oltre 33mila addetti, e il trasporto e magazzinaggio (14,2% delle imprese).

<sup>3</sup> Il peso del manifatturiero sul totale imprese (13,2%) diminuisce ulteriormente se rapportato alla consistenza delle imprese dell'intera Città Metropolitana, includendo quindi il comune capoluogo: in tal caso il peso scende al 10,4% del totale imprese a causa dell'ancora più scarsa presenza di attività industriali in Milano, dove è evidentemente maggiore l'incidenza dei servizi. Meno caratterizzante risulta il manifatturiero a livello lombardo (12,3%) e nazionale (9,9%).

**Figura 1 - Focus sul settore manifatturiero: imprese attive per ambito territoriale**  
 (% imprese attive manifatturiere sul totale imprese attive al terzo trimestre 2014)

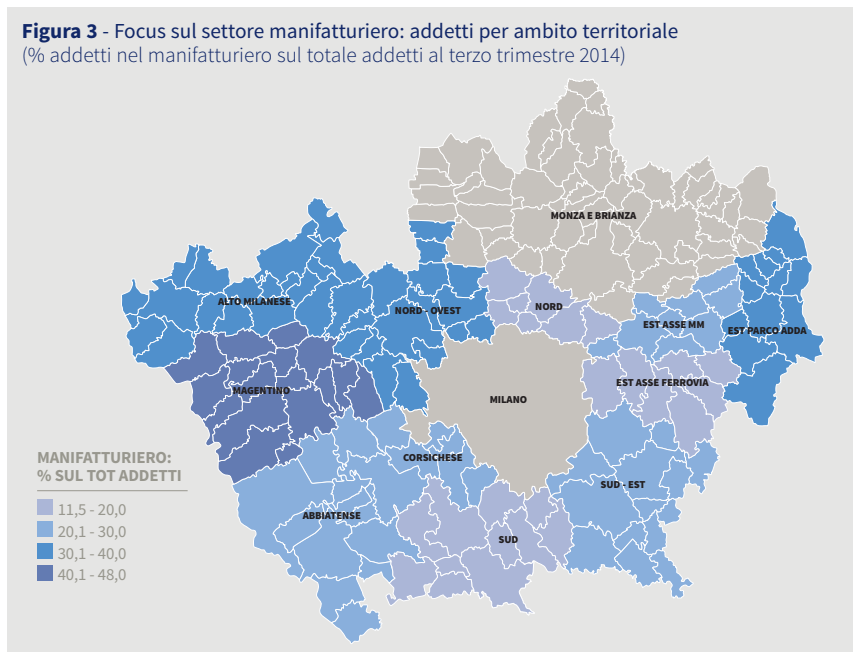


**Figura 2 - Focus sul settore dei servizi professionali alle imprese: imprese attive per ambito territoriale**  
 (% imprese attive nei servizi professionali alle imprese sul totale imprese attive al terzo trimestre 2014)

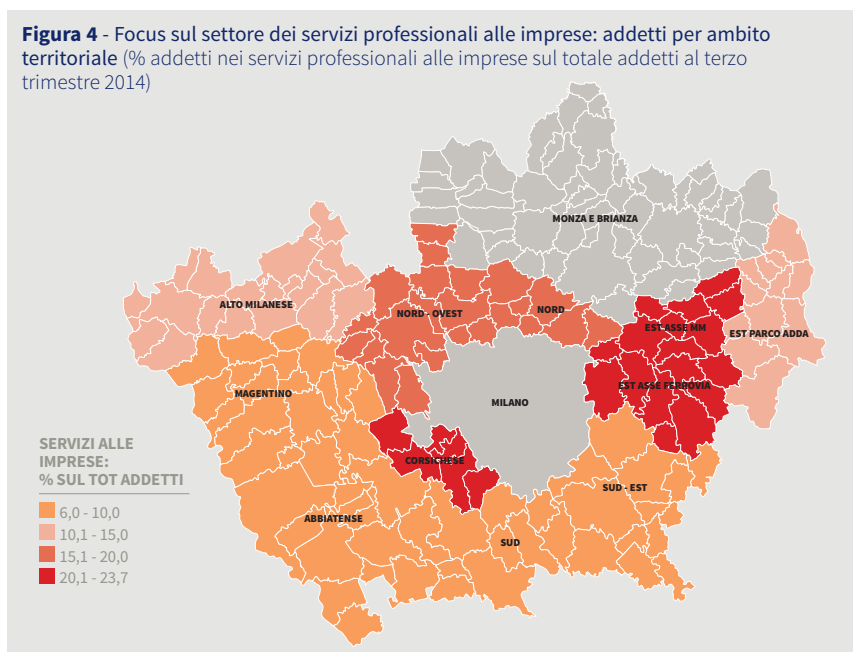




**Figura 3 - Focus sul settore manifatturiero: addetti per ambito territoriale**  
 (% addetti nel manifatturiero sul totale addetti al terzo trimestre 2014)



**Figura 4 - Focus sul settore dei servizi professionali alle imprese: addetti per ambito territoriale**  
 (% addetti nei servizi professionali alle imprese sul totale addetti al terzo trimestre 2014)



### Vocazione delle imprese per ambito territoriale

#### 1.3.1 Consistenza delle imprese negli ambiti territoriali

Per quanto riguarda la consistenza delle imprese nei **singoli ambiti territoriali** (tavola 3), il manifatturiero caratterizza la struttura economica dell'Alto Milanese (15,7%), della zona Sud (14,7%), dell'Est Asse MM (14,4%) e del Nord Ovest (13,5%), con quote superiori alla media dell'area complessiva.

Il commercio si distribuisce in maniera abbastanza omogenea in tutti gli ambiti, con alcuni picchi nel Corsichese, nell'Est Asse Ferrovia, nell'Est Asse MM e nella zona Sud.

Le imprese di **servizi** sono più numerose - con quote che superano il 42% del totale delle imprese operanti all'interno di ogni singolo ambito - nei seguenti territori: Corsichese, Est Asse Ferrovia e Sud-Est. In particolare, le attività immobiliari sono maggiormente presenti nell'Alto Milanese, Corsichese ed Est Asse MM; le attività professionali, scientifiche e tecniche connotano in special modo il Corsichese, l'Est Asse Ferrovia e l'Est Asse MM, mentre sono distribuite piuttosto uniformemente le attività che si occupano di alloggio e ristorazione. Il Sud e il Sud Est vedono invece una prevalenza delle aziende del trasporto e magazzinaggio.

Infine, il settore delle costruzioni caratterizza particolarmente le aree Nord, Nord-Ovest, Magentino e Alto Milanese, mentre gli ambiti più agricoli sono l'Abbiatense (7,4% delle imprese) e l'Est Parco Adda (4,9%) (sebbene nel complesso il peso del settore sia molto contenuto nell'intera area: 2,1%).

### Il 31% degli occupati lavora in imprese con meno di 10 addetti

Dal punto di vista dimensionale, l'area milanese qui esaminata si caratterizza per la prevalenza di imprese di piccola dimensione: le micro realtà con meno di 10 addetti rappresentano il 92,9% del totale (contro il 90,8% dell'intera Città Metropolitana con Milano, il 92,1% della Lombardia e il 94,1% dell'Italia). Le aziende medio-grandi (più di 50 addetti) sono appena l'1,2% del totale, quota inferiore a quella della Città Metropolitana nel suo complesso (2%), che risente molto dell'incidenza della città di Milano, dove si contano più grandi aziende (2,7%) grazie alla localizzazione di multinazionali, gruppi bancari e società quotate, ma in linea con il dato medio lombardo.

Il contributo occupazionale dato dalle micro-imprese è rilevante: vi lavora infatti il 30,7% degli addetti totali, dato assai più elevato di quello dell'intera Città Metropolitana comprensiva di Milano, che si ferma al 19,1%. Le aziende più grandi (oltre 250 addetti) occupano invece ben il 34,9% degli addetti, una quota che risulta però inferiore a quella della Città Metropolitana nel suo complesso (49,6%) e superiore alla media lombarda (32,5%) e nazionale (22,4%).<sup>4</sup>

<sup>4</sup> I dati sulle imprese per classi di addetti sono stati calcolati utilizzando le informazioni che l'INPS comunica trimestralmente al Registro delle Imprese camerale. Le percentuali qui riportate si riferiscono alle sole imprese attive con addetti dichiarati. Inoltre, gli addetti di fonte INPS sono attribuiti alla sede dell'impresa e non distribuiti nelle varie unità locali dove l'addetto lavora.

**Tavola 3 - Imprese attive nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) per ambito territoriale e per settore al terzo trimestre 2014**

Ambiti territoriali	Agricoltura	Industria	di cui Manufatturiero	Costruzioni	Commercio	Servizi	Imprese non classificate	Totale
Abbiatense	402	762	751	967	1.374	1.900	8	5.413
Alto Milanese	331	2.573	2.533	3.201	4.073	5.965	16	16.159
Corsichese	82	1.193	1.164	1.393	2.491	3.827	11	8.997
Est Asse Ferrovia	141	733	711	1.138	1.987	3.103	11	7.113
Est Asse MM	187	1.150	1.133	1.219	2.139	3.139	13	7.847
Est Parco Adda	265	739	725	998	1.392	1.979	7	5.380
Magentino	412	1.394	1.365	1.909	2.425	3.384	13	9.537
Nord	113	2.457	2.406	4.118	5.561	8.418	24	20.691
Nord-Ovest	203	2.884	2.810	3.935	5.542	8.180	25	20.769
Sud	149	1.267	1.228	1.318	2.258	3.343	8	8.343
Sud-Est	270	1.155	1.116	1.824	2.780	4.474	20	10.523
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>2.555</b>	<b>16.307</b>	<b>15.942</b>	<b>22.020</b>	<b>32.022</b>	<b>47.712</b>	<b>156</b>	<b>120.772</b>
peso % sul totale	2,1%	13,5%	13,2%	18,2%	26,5%	39,5%	0,1%	100,0%

Fonte: elaborazione Servizio Studi Camera di Commercio di Milano su dati Infocamere

**Tavola 4 - Addetti alle imprese nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) per ambito territoriale e per settore al terzo trimestre 2014**

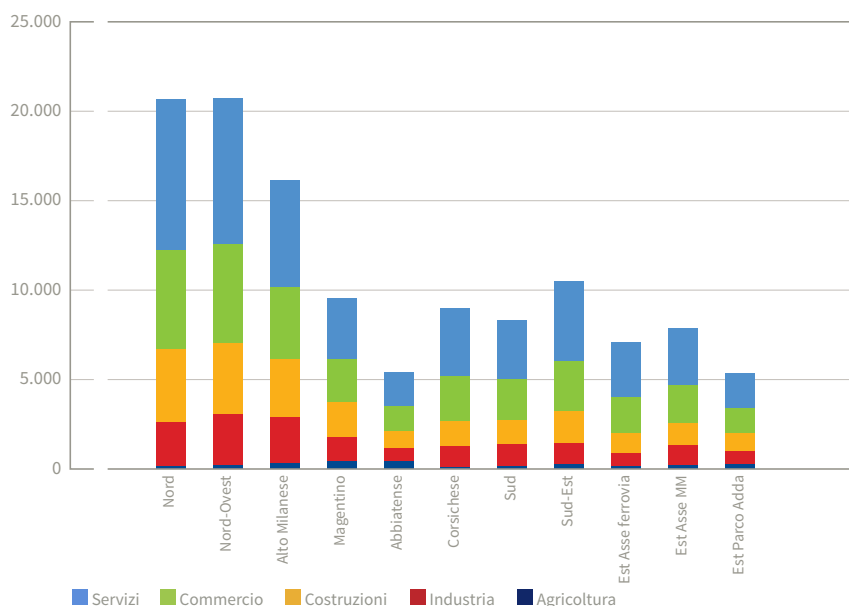
Ambiti territoriali	Agricoltura	Industria	di cui Manufatturiero	Costruzioni	Commercio	Servizi	Imprese non classificate	Totale
Abbiatense	436	3.984	3.846	1.677	3.355	4.975	1	14.428
Alto Milanese	314	18.403	18.160	5.066	9.195	14.222	13	47.213
Corsichese	458	16.424	16.048	3.588	12.137	21.986	2	54.595
Est Asse Ferrovia	178	7.199	6.931	2.043	7.317	22.288	22	39.047
Est Asse MM	283	9.722	9.604	3.096	15.311	15.623	6	44.041
Est Parco Adda	310	5.819	5.741	1.525	2.960	5.702	18	16.334
Magentino	516	15.612	15.344	3.884	4.670	7.283	4	31.969
Nord	220	16.173	15.667	8.663	23.530	43.215	1	91.802
Nord-Ovest	502	29.609	28.999	7.444	19.054	32.191	27	88.827
Sud	226	10.108	7.702	2.522	37.229	16.632	0	66.717
Sud-Est	552	15.985	15.245	11.632	12.389	21.346	51	61.955
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>3.995</b>	<b>149.038</b>	<b>143.287</b>	<b>51.140</b>	<b>147.147</b>	<b>205.463</b>	<b>145</b>	<b>556.928</b>
peso % sul totale	0,7%	26,8%	25,7%	9,2%	26,4%	36,9%	0,0%	100,0%

Fonte: elaborazione Servizio Studi Camera di Commercio di Milano su dati Infocamere

### Un'area largamente terziarizzata

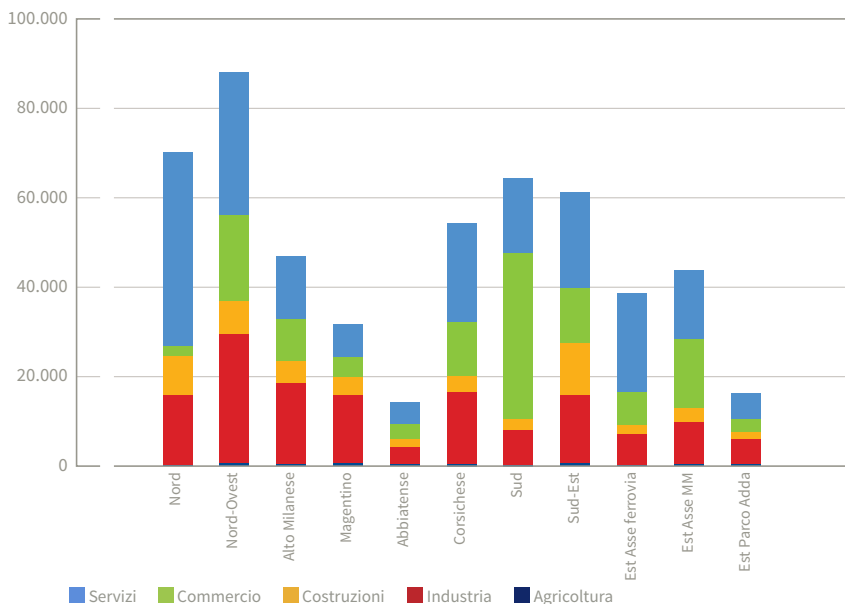
In sintesi, nel complesso, gli 11 ambiti territoriali presentano una compagine imprenditoriale molto variegata, con alcune forti specializzazioni nei segmenti della metallurgia e della meccanica e con alcune concentrazioni geografiche ben definite (cintura Nord in particolare). Ma allo stesso tempo si tratta di un'area largamente terziarizzata, con i due terzi delle imprese operanti nei servizi e nel commercio. Una realtà fatta di piccole e piccolissime imprese, con una dimensione media di 4,6 addetti (contro i 6,4 dell'intera Città Metropolitana con Milano), ma con una buona capacità di creare occupazione. Un sistema economico vitale, che si caratterizza per la spiccata vocazione all'imprenditorialità anche in tempi difficili come quelli attuali.

**Grafico 6** - Distribuzione delle imprese attive nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), per settore e per ambito territoriale al terzo trimestre 2014



Fonte: elaborazione Servizio Studi Camera di Commercio di Milano su dati Infocamere

**Grafico 7 - Distribuzione degli addetti alle imprese nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), per settore e per ambito territoriale al terzo trimestre 2014**



Fonte: elaborazione Servizio Studi Camera di Commercio di Milano su dati Infocamere

### 1.3.2. Evoluzione della struttura produttiva

#### L'evoluzione strutturale dei diversi ambiti

Per analizzare la dinamica della struttura produttiva e dei servizi anche dal lato delle risorse umane occupate sul territorio sono stati utilizzati i dati delle unità locali e degli addetti delle unità locali dei Censimenti Industria e Servizi 2001 e 2011, in quanto i dati di fonte Infocamere, utilizzati per le analisi precedenti, non consentono al momento di effettuare serie storiche annuali sugli addetti alle unità locali, ma solo sugli addetti complessivi delle imprese, indipendentemente dalla sede di lavoro e pertanto dalle unità locali.

L'arco temporale considerato (2001-2011) tiene conto della fase di boom dell'economia dei primi anni Duemila, della prima recessione e di una parte della seconda recessione<sup>5</sup>.

Dall'analisi delle statistiche sull'evoluzione delle unità locali e degli addetti nel decennio intercensuario è possibile caratterizzare i territori in relazione al tipo di evoluzione strutturale intervenuta (schema 1).

<sup>5</sup> Le due recessioni che hanno colpito l'economia e l'industria italiane dal 2008 ad oggi sono diverse per intensità, lunghezza e natura:  
 - **La prima recessione** (2008-2009) è durata 8 trimestri, ha comportato una caduta del PIL del 7% e della produzione industriale del 26,6% ed è stata guidata soprattutto dalle esportazioni, più che dalla domanda interna (dati Istat).  
 - **La seconda recessione** (2011-2014) è ancora in corso, anche se nel 2014 ha assunto la forma di una strisciante stagnazione. Nel 3° trimestre 2014 (ultimo dato disponibile) il PIL era ancora in leggero calo (-0,1%). La flessione è dunque in corso, con sporadiche interruzioni, da 13 trimestri (record nel dopoguerra), con una riduzione complessiva del PIL del 5,1%. Essa è stata determinata dal crollo della domanda interna, mentre l'export è tornato di segno positivo (fonte: Istat, Contabilità nazionale a valori concatenati 2005). Le indicazioni più recenti mostrano che i consumi hanno cessato di cadere e hanno cominciato a incrementarsi a ritmi molto contenuti, inferiori a quelli che consentirebbe la dinamica (in miglioramento) del reddito disponibile delle famiglie. Rimangono negativi gli investimenti frenati dall'incertezza e dalle prospettive di una debole ripresa economica.

### Contrazione del settore industriale; prevalente contributo del terziario

A fronte della pesante contrazione dell'industria, gli altri settori hanno nel complesso contribuito all'espansione del sistema produttivo metropolitano.

Il settore dei servizi ha registrato una espansione sia di unità locali che di addetti in tutti gli 11 ambiti territoriali della Città Metropolitana.

Nel complesso tutti gli 11 ambiti territoriali hanno registrato un aumento della presenza imprenditoriale (in termini di unità locali); una contestuale contrazione degli addetti è rilevata nella zona ovest (ambiti Nord-ovest, Alto Milanese, Magentino, Abbatense e Corsichese) e nell'ambito Est Asse Ferrovia.

Nel decennio in esame, pertanto, il territorio considerato ha mostrato una espansione della presenza imprenditoriale, caratterizzata da una trasformazione progressiva della consistenza dei settori, dalla manifattura ai servizi.

### Grande espansione della sanità

Si segnala l'espansione di un settore in particolare, quello sanitario e dell'assistenza sociale, che nel complesso degli 11 ambiti territoriali occupa al 2011 oltre 16mila addetti per circa 7.800 unità locali. La crescita negli 11 ambiti nel decennio intercensuario è di oltre il 60% sia per le unità locali che per gli addetti. Più nel dettaglio, nel Corsichese e nel Nord sono aumentati gli addetti (+96% rispettivamente) molto più delle unità locali (+50%). Unità locali e addetti sono concentrati soprattutto nel Nord e Nord-Ovest, Alto Milanese e Sud-Est.

**Schema 1 - Evoluzione dei territori: unità locali e addetti nel periodo 2001-2011**

	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio, Alberghi e Ristoranti	Altri servizi	Totale
<b>Nord</b>	Contrazione	Contrazione	Contrazione <i>labour hoarding</i>	Espansione	Espansione
<b>Nord-Ovest</b>	Contrazione	Espansione	Contrazione <i>labour hoarding</i>	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>
<b>Alto Milanese</b>	Contrazione	Espansione	Espansione	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>
<b>Magentino</b>	Contrazione	Espansione	Espansione	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>
<b>Abbatense</b>	Contrazione	Espansione	Espansione	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>
<b>Corsichese</b>	Contrazione	Contrazione	Contrazione <i>labour hoarding</i>	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>
<b>Sud</b>	Contrazione	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>	Espansione	Espansione
<b>Sud-Est</b>	Contrazione	Espansione	Espansione	Espansione	Espansione
<b>Est Asse Ferrovia</b>	Contrazione	Contrazione <i>labour hoarding</i>	Contrazione	Espansione	Espansione <i>labour saving</i>
<b>Est Asse MM</b>	Contrazione	Espansione	Espansione	Espansione	Espansione
<b>Est Parco Adda</b>	Contrazione	Espansione	Espansione	Espansione	Espansione

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Censimenti

**Legenda:**

Contrazione = UL e Addetti calano - Contrazione labour hoarding = UL calano e Addetti crescono

Espansione = UL e Addetti crescono - Espansione labour saving = UL crescono e Addetti calano

## Schema 2 - Evoluzione strutturale di unità locali e addetti per ambito territoriale nel periodo 2001-2011

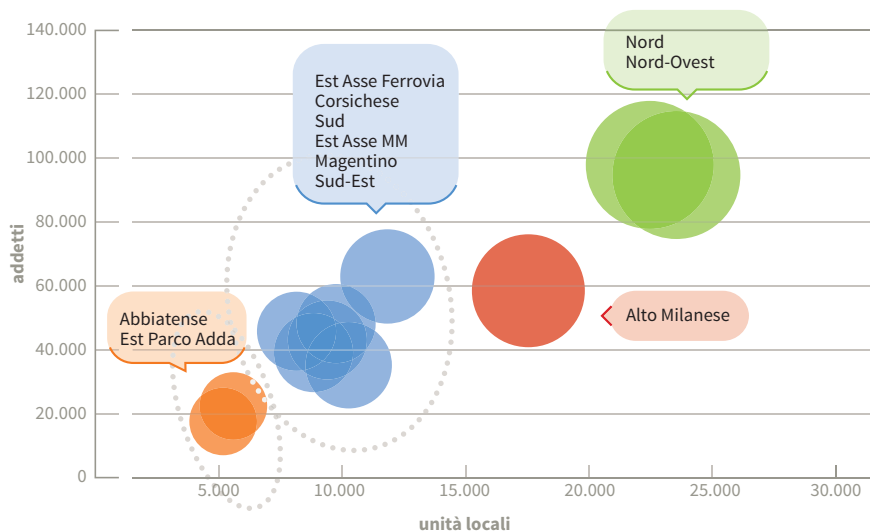
Ambito	Sintesi	Specialità dei comuni centrali
<b>Nord</b>	Espansione	A <b>Sesto San Giovanni</b> nel decennio si riscontra un forte aumento dell'occupazione nel commercio, alberghi e ristoranti (+21%) e una forte diminuzione nelle costruzioni (-46%), nell'industria (-23%) e negli altri servizi (-10,5%). Aumentano le unità locali dei servizi (16,7%). <b>Cinisello Balsamo</b> riscontra un grande aumento dell'occupazione sia nel commercio (+91%) sia nei servizi (+35%), con contestuale diminuzione delle unità locali, con l'unica eccezione dei servizi (+16%).
<b>Nord-Ovest</b>	Espansione <i>labour saving</i>	A <b>Rho</b> il numero di unità locali delle imprese è cresciuto del 6% nel decennio, associato ad una diminuzione dell'occupazione del 6%. La dinamica è dovuta all'aumento meno che proporzionale delle unità locali dei servizi (+32%) e degli addetti nei servizi (+12%), associato alla contrazione di unità locali e addetti degli altri settori. <b>Linate</b> mostra un forte aumento sia del commercio che dei servizi in termini di occupazione (+45% e +33% rispettivamente) e in termini di numero di unità locali (+13% e 41%).
<b>Alto Milanese</b>	Espansione <i>labour saving</i>	A <b>Legnano</b> nel decennio si è verificata una contrazione di unità locali (-23%) e di addetti (-13%) dell'industria. Il commercio è aumentato con riferimento alle grandi strutture commerciali (+4% unità locali; +13% addetti). Le unità locali dei servizi sono aumentate del 28% con un aumento del 15% di occupazione. La contrazione dell'industria sembra soprattutto imputabile alle piccole imprese.
<b>Magentino</b>	Espansione <i>labour saving</i>	A <b>Magenta</b> nel decennio il saldo delle unità locali è positivo (+7%), risultato da una contrazione dell'industria del 20% e un aumento dei servizi del 23%. Al contrario il saldo occupazionale è negativo (-10%), dato che accomuna molti comuni del Magentino.
<b>Abbiatense</b>	Espansione <i>labour saving</i>	<b>Abbiategrasso</b> presenta nel decennio un aumento di unità locali pari al 13% e una contrazione di addetti pari al 19%. La dinamica è dovuta ad una fortissima contrazione dell'occupazione dell'industria in senso stretto (-47%) e all'aumento non proporzionale di occupazione nel settore dei servizi (+10%). In termini di unità locali i servizi sono aumentati del 39%.
<b>Corsichese</b>	Espansione <i>labour saving</i>	Ad <b>Assago</b> si registra un forte incremento delle unità locali del commercio (+12%) e degli altri servizi (+31%), con contestuale diminuzione di industria in senso stretto (-13%) e costruzioni (-10%). Dal punto di vista occupazionale il saldo non è ugualmente positivo: a fronte di un aumento degli occupati del commercio dell'11%, gli addetti agli altri servizi diminuiscono del 3%. Non positivo il bilancio complessivo di <b>Corsico</b> nel decennio, con aumento imputabile alle unità locali dei servizi (+17%), ma con sostanziale stazionarietà degli addetti di questo settore. Nel complesso a Corsico nel decennio gli addetti sono diminuiti del 14%.

segue >

Ambito	Sintesi tutti i settori	Specialità dei comuni centrali
<b>Sud</b>	Espansione	<b>Rozzano</b> nel decennio intercensuario ha registrato un aumento rilevante delle unità locali dei servizi (+35%) associato ad un incremento molto rilevante degli addetti (+97%). Diminuisce invece l'occupazione nel commercio, alberghi e ristoranti (-8%) a fronte di un aumento delle unità locali dello stesso settore (+4%). È invece diminuito il totale addetti nel complesso negli altri due comuni centrali dell'ambito Sud, <b>Opera</b> e <b>Pieve Emanuele</b> , entrambi intorno a -17%, imputabile a industria, costruzioni e commercio. Positivo il saldo dei servizi sia per unità locali che addetti.
<b>Sud-Est</b>	Espansione	Nei comuni centrali del territorio si è verificato nel decennio un aumento delle unità locali e degli addetti. In particolare <b>San Donato Milanese</b> nel settore dei servizi ha registrato un aumento del 24% delle unità locali e del 36% degli addetti. A <b>Melegnano</b> le unità locali dei servizi sono aumentate del 45% e gli addetti del 44%.
<b>Est Asse Ferrovia</b>	Espansione <i>labour saving</i>	A <b>Pioltello</b> e <b>Segrate</b> la crescita nei servizi è sostenuta (25% e 15% per le unità locali e 20% entrambi per gli addetti). Segrate sconta tuttavia il forte calo dell'occupazione della manifattura nel decennio (-39%) che rende il saldo degli addetti negativo.
<b>Est Asse MM</b>	Espansione	Nei comuni centrali, <b>Cernusco sul Naviglio</b> e <b>Vimodrone</b> , il saldo addetti nel decennio non è positivo, a causa della forte contrazione di occupati nell'industria. A Cernusco le unità locali dei servizi sono aumentate del 51% e a Vimodrone del 35%, con saldo positivo degli addetti a Cernusco +15%) e negativo a Vimodrone (-18%).
<b>Est Parco Adda</b>	Espansione	<b>Cassano d'Adda</b> ha registrato nel decennio intercensuario un aumento considerevole nel settore dei servizi, con unità locali cresciute del 39% e addetti del 71%. In tutti i comuni dell'ambito si segnala una rilevante crescita sia sul fronte unità locali che occupazionale.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Censimenti



**Figura 5** - Posizionamento degli ambiti territoriali per unità locali, addetti e popolazione (2011)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Censimenti

### 1.4 La capacità di interazione tra imprese

#### Le reti di impresa

Le reti di impresa sono diventate una realtà importante all'interno del sistema produttivo nazionale, grazie all'introduzione dello strumento del contratto di rete, che regolarizza e formalizza la collaborazione e l'aggregazione tra le imprese. Si tratta di un modello di business recente che consente alle imprese coinvolte di mantenere la propria autonomia e le proprie caratteristiche ma di realizzare progetti con altre imprese attraverso obiettivi comuni, che consentono di aumentare la competitività sul mercato.

Dalla data della loro introduzione nella nostra legislazione nel 2009, i contratti di rete hanno avuto una crescita considerevole, raggiungendo, in Italia, 1.713 unità che coinvolgono oltre 8mila imprese e, in Lombardia, 538 contratti con 1.961 imprese.<sup>6</sup>

#### Maggiore diffusione nella cintura nord e nel Corsichese

Negli ambiti territoriali qui analizzati si registrano **128 contratti di rete**, ai quali partecipano complessivamente **233 imprese**. A livello più dettagliato, si può osservare una buona diffusione di reti nelle zone Nord, Nord-Ovest, Alto Milanese e Corsichese (mediamente una ventina di reti), che vedono partecipare tra 20 e 50 imprese circa. Meno significativa la diffusione nelle zone rimanenti (tavola 5).

<sup>6</sup> Dati Infocamere al 30/09/2014.

Dal punto di vista settoriale, sono 67 le aziende del manifatturiero (di cui 22 localizzate nel Nord-Ovest), che fanno parte di una rete e 30 quelle nel settore delle attività professionali, scientifiche e tecniche (di cui 9 nel Nord-Ovest). Le reti nei servizi nel complesso contano 90 imprese, nelle costruzioni 19, nel commercio 31.

**Tavola 5 - Addetti alle imprese nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) per ambito territoriale e per settore al terzo trimestre 2014**

Ambito	Con soggettività giuridica <sup>7</sup>		Senza soggettività giuridica		Totale		n° imprese in rete per 1.000 imprese attive
	n° contratti	n° imprese	n° contratti	n° imprese	n° contratti	n° imprese	
Abbiatense	0	0	4	6	4	6	1,1
Alto Milanese	1	4	20	27	21	31	1,9
Corsichese	0	0	19	22	19	22	2,4
Est Asse Ferrovia	0	0	3	7	3	7	1,0
Est Asse MM	0	0	9	13	9	13	1,7
Est Parco Adda	1	3	3	5	4	8	1,5
Magentino	0	0	9	14	9	14	1,5
Nord	2	6	22	39	24	45	2,2
Nord-Ovest	1	4	19	44	20	48	2,3
Sud	0	0	5	14	5	14	1,7
Sud-Est	1	4	9	21	10	25	2,4
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>122</b>	<b>212</b>	<b>128</b>	<b>233</b>	<b>1,9</b>

Fonte: elaborazione Servizio Studi Camera di Commercio di Milano su dati Infocamere

### Intensi rapporti tra imprese della Città Metropolitana, Milano e le altre province lombarde

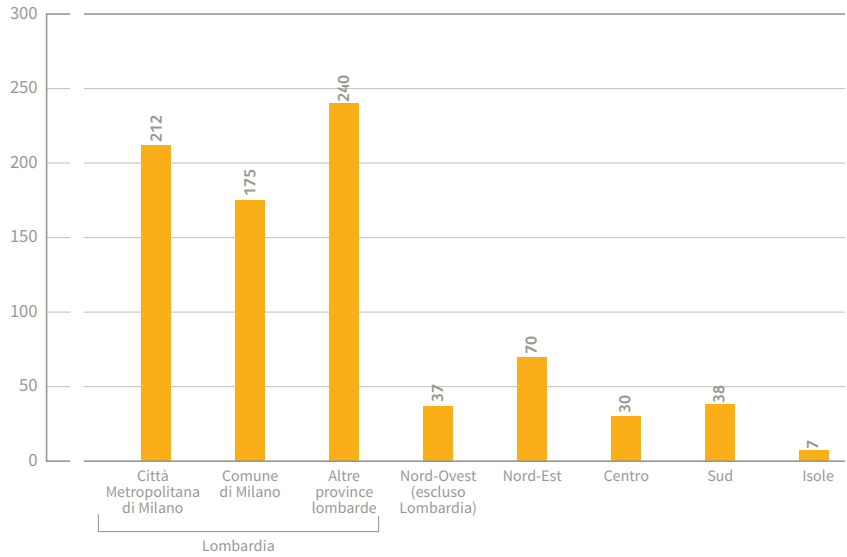
I contratti senza soggettività giuridica che coinvolgono almeno un'impresa localizzata nella Città Metropolitana (capoluogo escluso) riguardano complessivamente 809 imprese di cui, come già segnalato, 212 localizzate nell'area metropolitana (26,2%).

Oltre alle reti costituite all'interno degli 11 ambiti, le imprese stringono principalmente contratti con le imprese del Comune di Milano (175; 21,6% del totale contratti) e con le altre province lombarde (240 imprese; 29,7%), in particolare con Monza e Brianza, Bergamo e Varese.

Oltre 3 imprese su 4 sono lombarde (77,5%). A seguire, le imprese di Veneto (3,9%), di Emilia-Romagna (3,3%) e Piemonte (2,8%). Le imprese delle altre regioni italiane non superano quota 1,5%.

<sup>7</sup> Le reti possono avere un fondo patrimoniale comune e un organo comune e, in questo caso, sono tenute a chiedere la registrazione presso il Registro delle Imprese per ottenere il riconoscimento della soggettività giuridica.

**Grafico 8** - Imprese coinvolte in contratti di rete senza soggettività giuridica in cui è presente almeno un'impresa della Città Metropolitana (numero di imprese; al 1 settembre 2014)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati InfoCamere

## 2 Le trasformazioni del territorio

### 2.1 I progetti infrastrutturali

A cura di Assolombarda

Lo sviluppo economico e sociale di un territorio è strettamente correlato alla dotazione infrastrutturale e al suo potenziamento. Di conseguenza è utile esaminare per la Città Metropolitana di Milano lo stato di avanzamento dei lavori in corso e dei progetti ormai maturi e in procinto di essere cantierizzati dei principali interventi di potenziamento infrastrutturale.

Per la realizzazione delle schede, che riportano lo stato di aggiornamento delle opere al 31 dicembre 2014, ci si è avvalsi delle competenze dell'Osservatorio OTI Nordovest ([www.otinordovest.it](http://www.otinordovest.it)), costituito da Assolombarda, Confindustria Genova e Unione Industriale di Torino.

#### PROLUNGAMENTO DELLA M1 DA SESTO FS A MONZA BETTOLA

##### Descrizione

Il progetto prevede la realizzazione di una tratta di circa 2 km che comprende le fermate di Restellone e Monza Bettola, dove è prevista la costruzione di un parcheggio di interscambio di circa 2.500 posti auto.

Rimane ancora da realizzare il progetto del parcheggio di interscambio a Bettola e reperire i finanziamenti necessari.

##### Avanzamento lavori

I cantieri sono stati aperti nel novembre 2011 e avrebbero dovuto concludersi entro la fine del 2014, ma ritardi nelle esecuzioni ne faranno slittare il termine al giugno 2015.

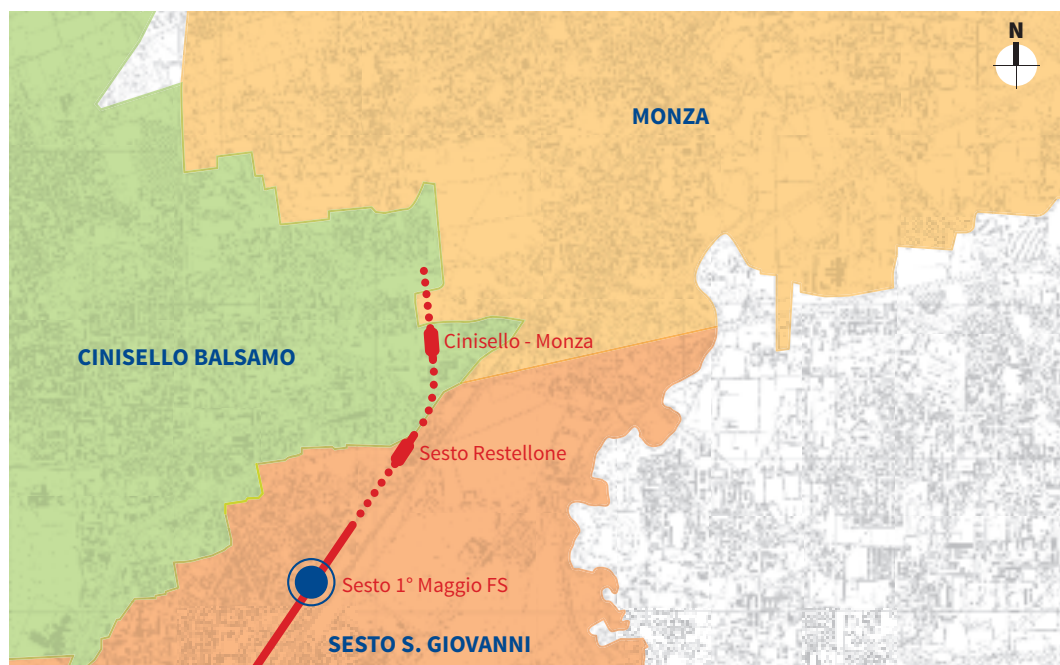
##### Costo e finanziamenti

Il costo complessivo dell'intervento è di 206 milioni di euro (120 per l'infrastruttura e 86 per il materiale rotabile), così ripartiti: 126,6 milioni Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; 24 milioni Comune di Milano; 19,1 milioni Regione Lombardia; 11,3 milioni Provincia di Milano; 7,9 milioni Comune di Monza; 7,9 milioni Comune di Sesto San Giovanni.

##### Comuni coinvolti

Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Monza.

**Figura 6** - Prolungamento della M1 da Sesto FS a Monza Bettola



#### M4 LORENTEGGIO-LINATE

##### Descrizione

Il progetto prevede la realizzazione di una metropolitana ad automazione integrale (senza conducente) che collega lungo un percorso di 14,2 km l'aeroporto di Linate con la stazione FS di Milano San Cristoforo (sulla linea ferroviaria Milano-Mortara), per un totale di 21 fermate.

Il 28 novembre 2014 la Giunta del Comune di Milano ha approvato la delibera con le "linee di indirizzo per la stipula della convenzione di concessione e per gli ulteriori adempimenti contrattuali necessari alla prosecuzione del progetto di realizzazione e gestione della Linea 4 della metropolitana di Milano". Si tratta di un provvedimento reso necessario in vista del closing finanziario tra banche e soci privati. Il 16 dicembre si è costituita la società M4 SpA, partecipata dal Comune di Milano con il 66,6% e per la restante quota da altri soci tra cui Salini-Impregilo, Astaldi, Ansaldo sts, Ansaldo Breda, Sirti e Atm.

### Avanzamento lavori

I cantieri sono stati aperti all'inizio di giugno 2012 a partire dall'aeroporto di Linate e i lavori nel 2014 hanno riguardato la tratta Linate-Forlanini FS. Altri cantieri in città apriranno entro la primavera del 2015. Si prevede che l'intera linea sarà aperta all'esercizio nel 2022.

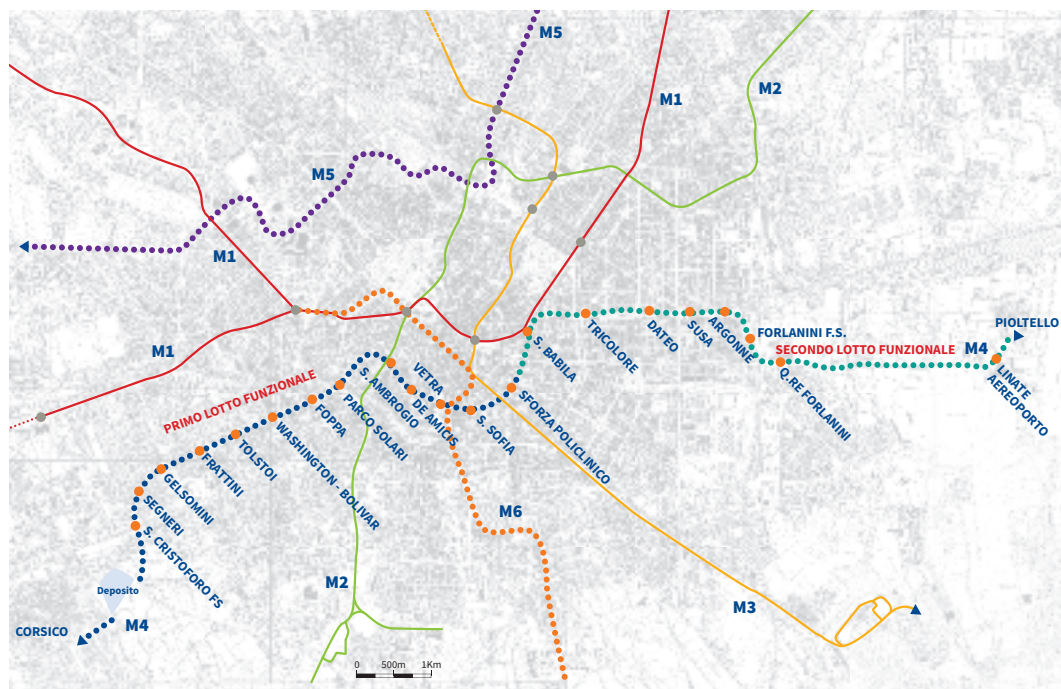
### Costo e finanziamenti

Il costo complessivo dell'opera è di 1,8 miliardi di euro, di cui 958 milioni di euro dello Stato, 461 dei privati e 400 del Comune di Milano.

### Comuni coinvolti

Milano, Peschiera Borromeo, Segrate.

**Figura 7 -** Tracciato della metropolitana M4 Lorenteggio-Linate



## TANGENZIALE EST ESTERNA DI MILANO

### Descrizione

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 SP11 Padana Superiore, la SP103 Cassanese, la SP14 Rivoltana e la SP415 Paultese. 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, 3 interconnessioni con la rete autostradale esistente (A1, A4 e Brebemi).

### Avanzamento lavori

Lo stato di avanzamento dei lavori è del 77% sul lotto A tra Agrate Brianza (A4) e Bellinzago Lombardo (SP11), del 53% sul lotto B tra Gorgonzola (SP11) e Zelo Buon Persico (SP415 Paultese) e del 65% tra Paullo (SP415 Paultese) e Cerro al Lambro (A1). In particolare, il 23 luglio 2014, contestualmente all'apertura dell'autostrada Brebemi, è stata inaugurata la tratta del lotto B che congiunge le strade provinciali Cassanese e Rivoltana. L'ultimazione dell'opera è prevista per aprile 2015.

### Costo e finanziamenti

L'impegno finanziario complessivo per la realizzazione dell'opera è di 2,2 miliardi di cui: 1,2 miliardi è il finanziamento senior erogato da BEI e da un pool di banche dopo il closing finanziario del project financing del 21 dicembre 2013; 330 milioni è la quota di contributo pubblico assegnata dallo Stato; 580 milioni è l'equity da parte dei soci di cui è stato versato il 62,5%.

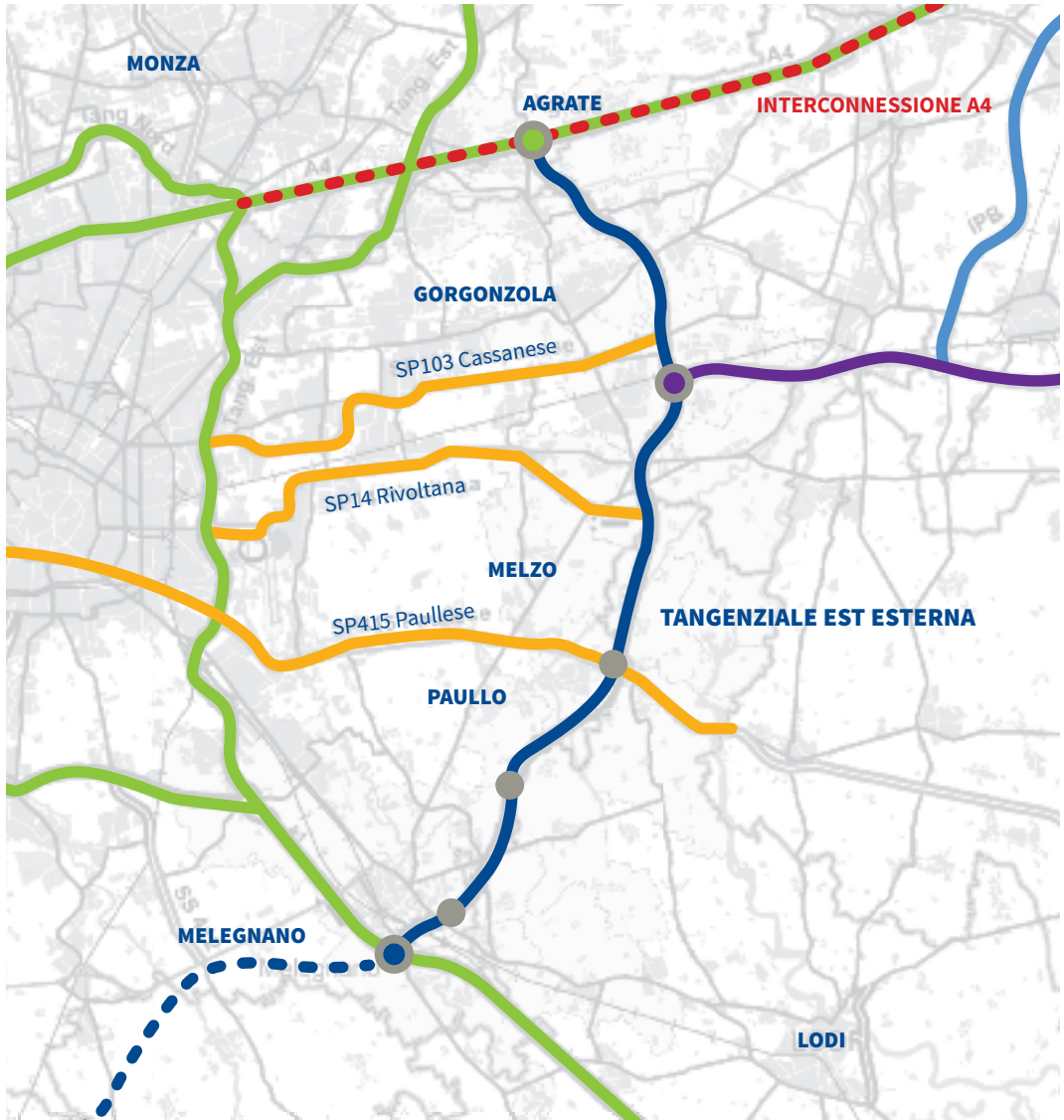
### Comuni coinvolti

**Lotto A:** Agrate Brianza, Cavenago di Brianza, Carugate, Pessano con Bornago, Cambiagio, Gessate, Gorgonzola, Bellinzago Lombardo.

**Lotto B:** Gorgonzola, Bellinzago Lombardo, Cassina de' Pecchi, Pozzuolo Martesana, Melzo, Liscate, Truccazzano, Settala, Comazzo, Merlino, Paullo, Zelo Buon Persico.

**Lotto C:** Paullo, Tribiano, Mulazzano, Dresano, Vizzolo Predabissi, Casalmaiocco, Melegnano, Cerro al Lambro.

Figura 8 - Tracciato della Tangenziale Est Esterna di Milano





## TANGENZIALE NORD DI MILANO: POTENZIAMENTO SP46 RHO-MONZA

### Descrizione

Il progetto per la riqualificazione con caratteristiche di autostrada urbana della Strada Provinciale 46 Rho-Monza è stato promosso per trasformare l'esistente viabilità provinciale in una viabilità primaria a due corsie per senso di marcia che completi l'anello delle tangenziali della città di Milano. L'opera realizza infatti il collegamento da est e ovest del quadrante a nord della città di Milano, consentendo il superamento delle criticità viabilistiche esistenti. L'opera si sviluppa lungo un tracciato di 9,2 km che ha origine dalla A52 Tangenziale Nord di Milano, nel Comune di Paderno Dugnano, e termina sull'Autostrada A8 Milano-Laghi, in corrispondenza dello svincolo Rho-Fiera.

### Avanzamento lavori

Le attività relative ai lotti 1 e 2 (della SS35 Milano-Meda allo scavalco della linea ferroviaria Milano-Varese) sono state avviate nella primavera 2014 e i lavori consegnati nel mese di settembre. I lavori sono attualmente in corso di esecuzione. Si prevede di completare, nel rispetto dei tempi dettati dall'evento EXPO 2015, un primo stralcio funzionale che consentirà di garantire il collegamento diretto tra la Tangenziale Nord e l'attuale SP46 Rho-Monza e, in virtù dei lavori in corso di realizzazione a cura di Autostrade per l'Italia (lotto 3), consentirà l'arrivo al sito EXPO di un'infrastruttura a doppia carreggiata superando la strozzatura di Baranzate.

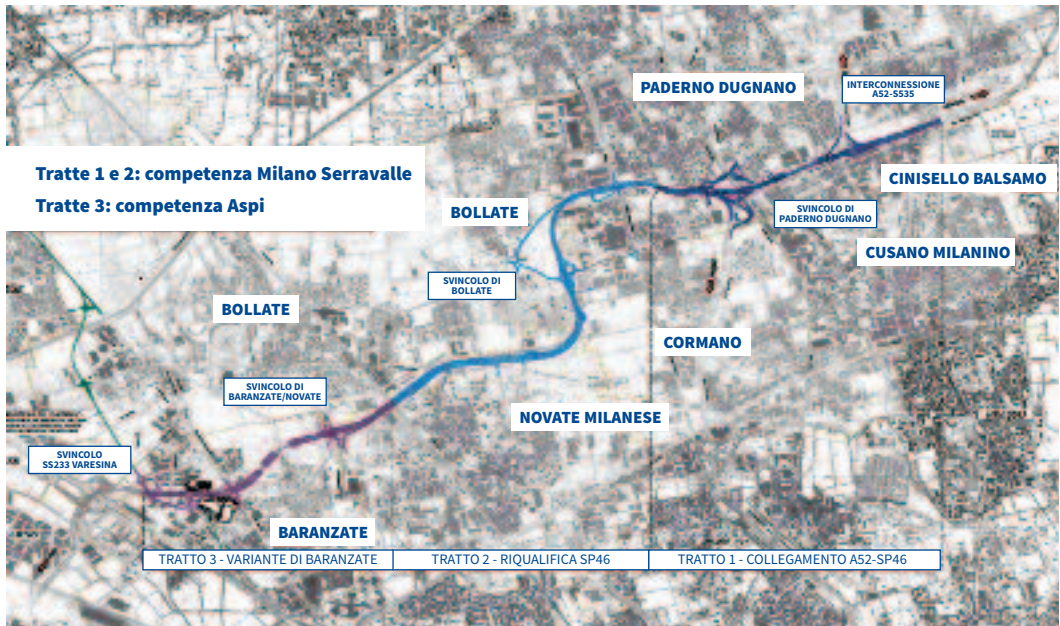
### Costo e finanziamenti

I lotti 1 e 2, sono in capo a Milano Serravalle - Milano Tangenziali, che investirà complessivamente circa 205 milioni di euro oltre ad ulteriori 55 milioni di euro assegnati dal CIPE nella seduta dell'8 agosto 2013 per la variante di attraversamento in sotterranea della linea ferroviaria Milano-Varese. Il lotto 3, relativo alla tratta ricompresa tra la ferrovia Milano-Varese all'altezza di Baranzate e la connessione con la viabilità della fiera di Rho-Pero, è in capo ad Autostrade per l'Italia.

### Comuni coinvolti

Paderno Dugnano, Bollate, Cormano, Novate Milanese, Baranzate.

Figura 9 - Tangenziale Nord di Milano, potenziamento SP46 Rho-Monza



## MAGENTA-ABBIATEGRASSO-VIGEVANO-TANGENZIALE OVEST

### Descrizione

L'intervento si configura come prosecuzione della Malpensa-Boffalora/A4 e, nell'ambito dei collegamenti per Malpensa, si pone come asse viario esterno alla Tangenziale Ovest di Milano finalizzato a favorire i collegamenti tra Milano, l'ovest milanese e la A4 in corrispondenza della superstrada Malpensa-Boffalora. Il Progetto si divide in 3 tratte: tratta A da Magenta ad Albairate (una nuova strada ad una corsia per senso di marcia con svincoli sfalsati); tratta B da Albairate alla Tangenziale Ovest di Milano (raddoppio dell'attuale SP114 con svincoli sfalsati); tratta C da Albairate a Vigevano (variante di Abbiategrasso e adeguamento in sede fino al nuovo Ponte sul Fiume Ticino).

### Avanzamento lavori

A seguito della riduzione dei finanziamenti disponibili, che attualmente sono pari a 212,8 milioni, nel marzo 2014 ANAS e SEA hanno sottoscritto l'aggiornamento della convenzione per il riavvio del progetto definitivo da parte di SEA per le sole tratte A e C. Nel mese di dicembre il progetto è stato consegnato ad ANAS, che lo deve approvare in CdA. Dopo di che potrà essere inviato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per l'approvazione da parte del CIPE. Infine, i cantieri del nuovo **ponte sul Ticino a Vigevano**, opera di competenza della Provincia di Pavia, sono fermi da luglio a seguito del fallimento dell'impresa mandataria. È in corso di valutazione la possibilità di assegnare la prosecuzione dei lavori, giunti ad un avanzamento del 30%, ad un'altra impresa dell'ATI che aveva vinto l'appalto.

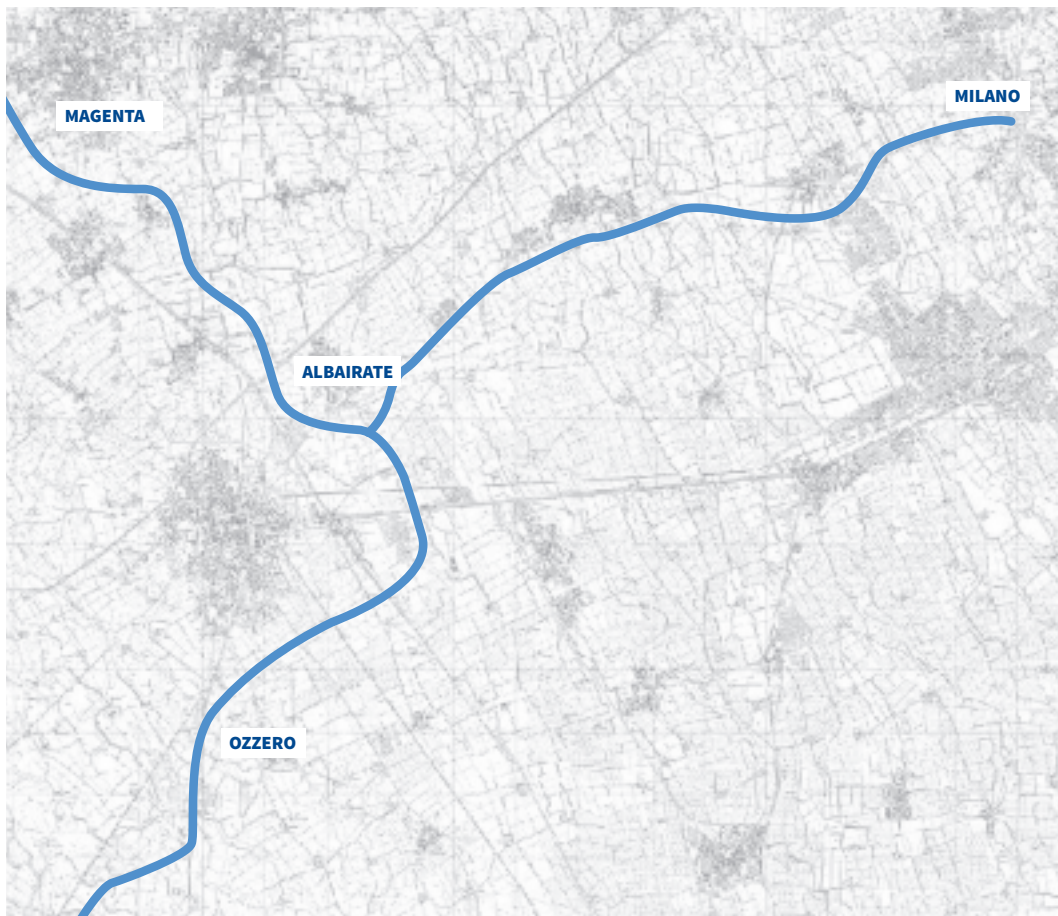
### Costo e finanziamenti

I finanziamenti disponibili, pari a 212,8 milioni di euro, consentono di realizzare i soli lotti A e C. Il progetto definitivo del 2008 prevedeva un costo complessivo dell'intera opera di 419 milioni di euro.

### Comuni coinvolti

Albairate, Cusago, Ozzero, Cassinetta di Lugagnano, Cislano, Boffalora Sopra Ticino, Robecco sul Naviglio, Magenta, Abbiategrasso.

**Figura 10** - Tracciato Magenta-Abbiategrasso-Vigevano-Tangenziale Ovest



## POTENZIAMENTO VIABILITÀ QUADRANTE EST: SP415 PAULLESE, SP14 RIVOLTANA E SP103 CASSANESE

### Descrizione

Gli interventi prevedono il potenziamento di tre assi di penetrazione a Milano situati nel quadrante est del territorio metropolitano e che versano in situazione di grave congestione. Inoltre, gli interventi assumono una rilevanza strategica perché costituiranno le vie di accesso a Milano sia della Brebemi che della Tangenziale Est Esterna.

### Avanzamento lavori

- 1) 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:
  - le tratte Peschiera Borromeo-SP39 Cerca e Crema-Dovera sono in esercizio;
  - il lotto SP39 Cerca-Spino d'Adda è stato suddiviso in due stralci:
    - per lo stralcio SP39-Zelo Buon Persico nel 2014 la Provincia di Milano ha bandito la gara d'appalto della tratta A tra la SP39 e la TEEM per un costo di 41 milioni di euro che sarà finanziato dalla Regione Lombardia nel triennio 2015-2017. La tratta B tra la TEEM e Zelo Buon Persico, dal costo di 21 milioni di euro, sarà finanziato dalla Regione Lombardia nel triennio 2016-2018;
    - lo stralcio Zelo Buon Persico-Spino d'Adda, dal costo di 23,5 milioni, deve ancora trovare la copertura finanziaria;
  - il lotto Dovera-Spino d'Adda, dal costo di 55 milioni di euro (finanziato per 38,5 milioni dalla Regione Lombardia e per 16,5 milioni dalla Provincia di Cremona), ha i lavori in corso e sarà completato entro il 2015;
  - il nuovo ponte sul fiume Adda, dal costo di 16,5 milioni di euro, deve ancora trovare la copertura finanziaria.
  
- 2) Gli interventi sulla **Cassanese** riguardano:
  - il potenziamento dello **svincolo di Lambrate**, con la realizzazione di tutte le manovre con rampe dirette, per il quale si è proceduto nel mese di aprile 2014 alla completa apertura dello svincolo nella nuova configurazione e i cui lavori sono ultimati;
  - il potenziamento dell'**accesso al terminal intermodale di Segrate** (1,3 km prevalentemente in trincea che connettono lo svincolo di Lambrate della Tangenziale Est al terminal di Segrate) per i cui lavori è stato individuato il raggruppamento aggiudicatario. I lavori saranno consegnati nei primi mesi del 2015;

- il raddoppio della **tratta da Segrate a Pioltello**, su cui rimane da sciogliere il nodo delle fidejussioni bancarie presentate dallo sviluppatore immobiliare che finanzierà l'intervento (120 milioni complessivi di cui 85 milioni direttamente e 35 come anticipo dei finanziamenti degli enti locali) prima di poter procedere con la gara d'appalto integrato da parte della Città Metropolitana di Milano;
  - il raddoppio della **tratta da Pioltello a Melzo**, intervento a carico della concessionaria Brebemi, i cui lavori sono stati ultimati alla fine del 2014.
- 3) Gli interventi sulla **Rivoltana** riguardano il raddoppio della tratta da Milano a Liscate, compresa la realizzazione della variante di Liscate, i cui lavori sono stati completati nel dicembre 2014. A ciò si aggiunge la riqualificazione della tratta da Milano a Segrate, per cui mancano i finanziamenti per realizzare i lavori.

#### **Costo e finanziamenti**

**Paulese:** costo di 302.400.000 e finanziamenti disponibili di 264.900.000

**Cassanese:** costo di 306.000.000 e finanziamenti disponibili di 186.000.000

**Rivoltana:** costo di 119.500.000 e finanziamenti disponibili di 101.500.000

#### **Comuni coinvolti**

San Donato Milanese, Peschiera Borromeo, Pantigliate, Mediglia, Settala, Paullo, Vignate, Liscate, Zelo Buon Persico, Segrate, Pioltello, Rodano, Melzo, Pozzuolo Martesana.

---

Figura 11 - Potenziamento SP415 Pauslese

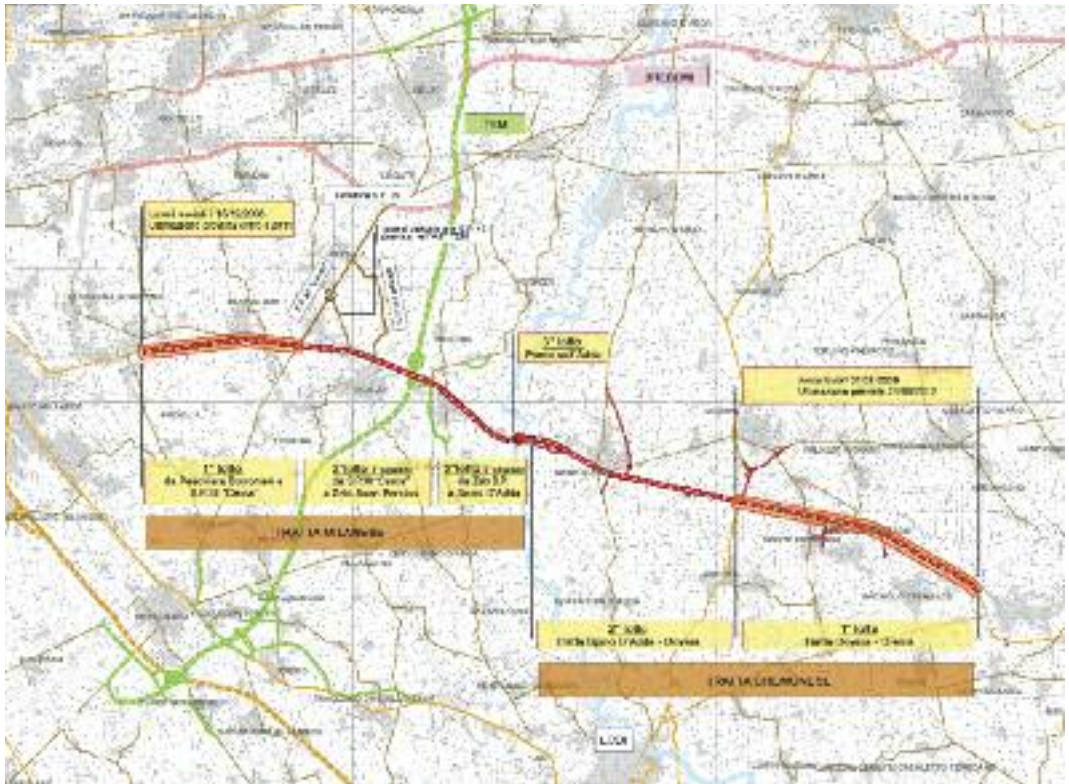
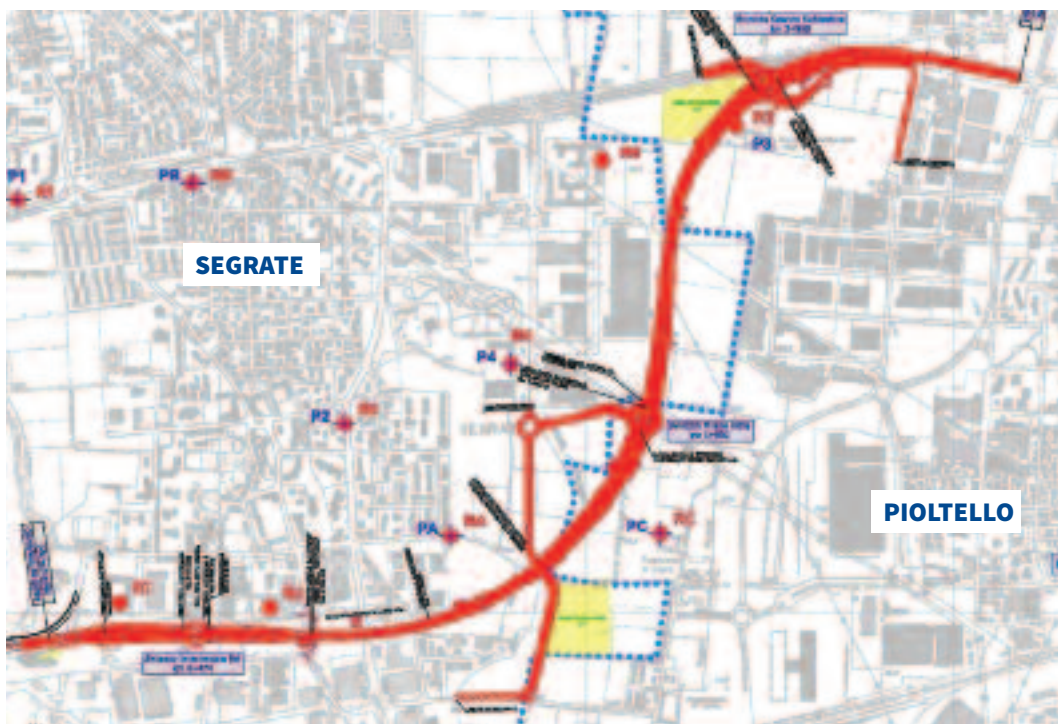


Figura 12 - Potenziamento SP103 Cassanese





## 2.2 La trasformazione urbana: nuova progettualità e riqualificazione delle aree dismesse

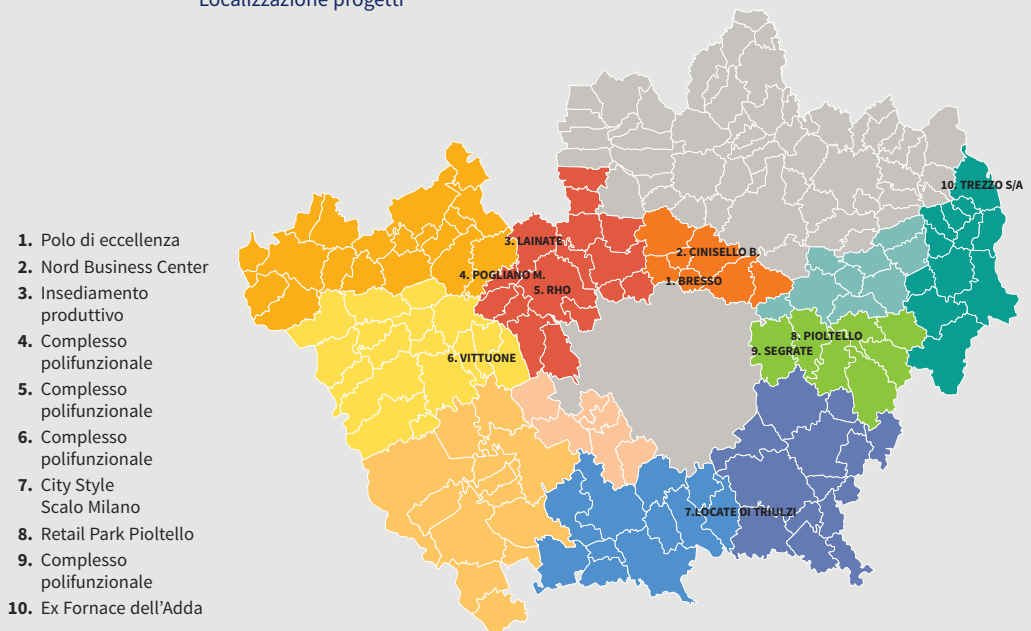
A cura di Assolombarda, Nii Progetti e Nomisma

Le schede progetto riportate di seguito rappresentano una selezione non esaustiva di interventi di sviluppo immobiliare direzionale e/o produttivo nei territori della Città Metropolitana.

I progetti sono classificati in base a tre tipologie di sviluppo (espansione, riqualificazione di aree dismesse, riqualificazione di immobili esistenti) e interessano una slp per attività economiche di almeno 10.000 mq. Sono esclusi gli interventi con superfici interamente vendute o affittate. Le informazioni riportate sono state verificate con i rispettivi promotori.

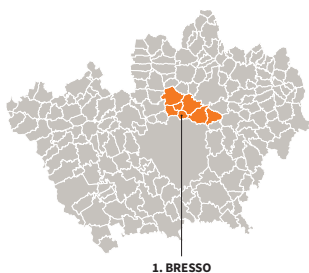
Tra i progetti selezionati si riscontra una netta prevalenza di complessi a destinazione multipla non definita in partenza, ma subordinata alle esigenze del futuro acquirente. Anche la realizzazione degli interventi è spesso subordinata alla individuazione di operatori interessati all'acquisto o alla locazione degli immobili.

Localizzazione progetti



# Schede progetto

## N° 1 - Progetto Polo di Eccellenza



<b>Tipo di intervento:</b>	Riqualificazione + Espansione
<b>Tipologia:</b>	Polo di ricerca
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Bresso, Via Campestre
<b>Ambito:</b>	Nord
<b>SLP totale:</b>	41.179 (di cui 22.679 riqualificati e occupati)
<b>SLP da sviluppare:</b>	18.500 mq (espansione)
<b>Funzioni ammesse:</b>	Residenziale (8.500 mq) Laboratori (7.000 mq) Direzionale (3.000 mq)
<b>Promotore:</b>	Zambon Immobiliare srl - Bresso (MI), Via Lillo del Luca, 10
<b>Strumento attuativo:</b>	PII
<b>Stato di avanzamento:</b>	Piano approvato e convenzionato
<b>Fine lavori:</b>	Avvio cantiere subordinato alla identificazione dei tenant

### Descrizione

Progetto per la realizzazione di un polo di ricerca quale centro di eccellenza scientifica e tecnologica, denominato Open Zone, mediante la riqualificazione dell'area già sede del Gruppo Zambon.

Il progetto innovativo nasce dalla collaborazione tra Regione Lombardia, Parco Nord Milano, Comune di Bresso e Zambon e prevede la riqualificazione dell'area verde adiacente denominata "I Giardini della Scienza". Open Zone gestisce e sviluppa le aree immobiliari del gruppo Zambon nell'area di Bresso, dove, oltre agli spazi occupati da Zambon, esistono circa 11.000 mq affittati ad aziende terze che operano nel campo della ricerca.

Zambon ha firmato un accordo con il comune di Bresso per lo sviluppo di ulteriori 18.500 mq complessivi di laboratori, uffici e residenze. L'avvio del cantiere è subordinato alla stipula di accordi di locazione.



## N° 2 - Nord Business Center



2. CINISELLO B.

<b>Tipo di intervento:</b>	Riqualificazione di immobile direzionale esistente
<b>Tipologia:</b>	Centri direzionali
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Cinisello Balsamo, Via Massimo Gorki 30/32
<b>Ambito:</b>	Nord
<b>Area di intervento:</b>	-
<b>SLP :</b>	22.104 mq
<b>Funzioni ammesse:</b>	Direzionale
<b>Promotore:</b>	Fondo Petrarca, fondo gestito da AEDES BMP Real Estate Sgr - Milano, Bastioni di Porta Nuova 21
<b>Strumento attuativo:</b>	Titolo edilizio diretto
<b>Stato di avanzamento:</b>	Terminata la prima fase (20% dell'investimento) con spazi già destinati. Cantiere in corso su uno degli edifici
<b>Fine lavori:</b>	Avvio cantiere subordinato alla identificazione dei tenant

### Descrizione

Riqualificazione di immobile direzionale esistente di dimensioni imponenti, al fine di valorizzare funzionalità e immagine del complesso immobiliare, denominato Nord Business Center.

Il complesso è costituito da 6 corpi che si sviluppano su quattro piani fuori terra, collegati tra loro a tutti i livelli. La superficie totale di 22.104 mq è suddivisa in 7 edifici con rispettiva slp: A1 (4.493 mq), A2 (3.507 mq), C (3.203 mq), B (2.169 mq), H (4.692 mq), L (3.346 mq). L'area dispone di 303 spazi parcheggio. Gli spazi sono destinati alla locazione.

L'intervento prevede la razionalizzazione degli accessi, la personalizzazione delle lobby di ingresso e la valorizzazione delle aree esterne con la creazione di un parco lineare.

La commercializzazione è affidata a Colliers International e Cushman&Wakefield.



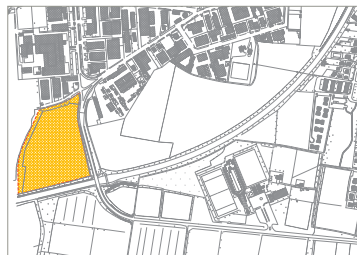
### N° 3 - Insedimento produttivo



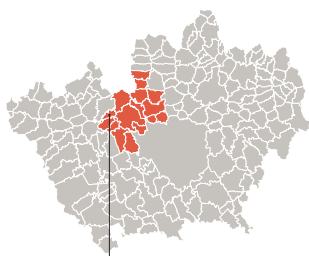
<b>Tipo di intervento:</b>	Espansione
<b>Tipologia:</b>	Edifici produttivi
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Lainate, Via Varese
<b>Ambito:</b>	Nord-Ovest
<b>Area di intervento:</b>	36.700 mq
<b>SLP :</b>	15.166 mq
<b>Funzioni ammesse:</b>	Produttivo (destinazione principale) (14.446 mq) Commercio; pubblici esercizi; attività terziarie (720 mq)
<b>Promotore:</b>	Aldeberan srl - Milano, Viale Bianca Maria Visconti 25
<b>Strumento attuativo:</b>	Piano Attuativo
<b>Stato di avanzamento:</b>	Piano attuativo approvato - Urbanizzazioni in corso - Lotto 1 già assegnato
<b>Fine lavori:</b>	Secondo semestre 2016 (lotto 1); altri lotti da definire in base alla individuazione di acquirenti (previsione fine lavori 2017)

#### Descrizione

Progetto per la realizzazione di 6 nuovi fabbricati industriali su un'area di 36.700 mq tra le vie Varese e S.P. 101. L'intervento prevede fino a 7 lotti edificabili con edifici dalla diversa metratura, con altezza fino a 12 mt, con destinazione principale attività produttive, per una quota indicativa pari all'80% della capacità edificatoria riconosciuta, e destinazioni complementari commercio, pubblici esercizi e attività terziarie, per una quota indicativa pari al 20% della capacità edificatoria. Sono escluse le seguenti destinazioni: residenza; attività di magazzino e autotrasporto; logistica. Sono ammesse strutture di vicinato. Il lotto 1 è assegnato. I rimanenti lotti (slp totale 9.554 mq) sono a destinazione produttiva e non sono ancora destinati.



## N° 4 - Complesso polifunzionale



4. POGLIANO M.

<b>Tipo di intervento:</b>	Espansione
<b>Tipologia:</b>	Insedimento misto
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Pogliano Milanese, S.S. 33 del Sempione
<b>Ambito:</b>	Nord-Ovest
<b>Area di intervento:</b>	41.428 mq
<b>SLP :</b>	16.571 mq
<b>Funzioni ammesse:</b>	Terziario direzionale o ricettivo alberghiero (3.086 mq) Commerciale (11.000 mq - 4 edifici) Residenziale (2.485 mq)
<b>Promotore:</b>	Statale 33 srl - Lainate (MI), Viale Rimembranze 6
<b>Strumento attuativo:</b>	PII come da Accordo di Programma tra Regione, Provincia, Comune e promotore
<b>Stato di avanzamento:</b>	PII approvato e convenzionato
<b>Fine lavori:</b>	Secondo semestre 2017

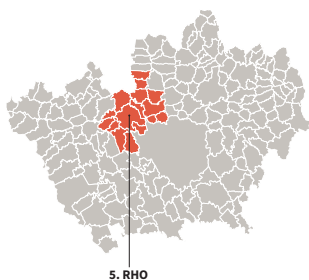
### Descrizione

Progetto per la realizzazione di un insediamento polifunzionale costituito da 2 edifici in linea di 5 piani fuori terra, di cui il primo ad uso residenziale (2.485 mq) e il secondo ad uso terziario (3.086 mq), e da 4 edifici commerciali (2.000-3.500-2.000-3.000 mq) per attività di vendita non alimentare.

Il progetto si sviluppa nell'ambito di un Programma Integrato d'Intervento (PII) per la trasformazione urbanistica di un'area in fregio alla S.S.33 del Sempione ed alla S.P.229. Si tratta di PII già soggetto a procedura VAS, approvato, convenzionato e in attesa di sviluppo.

Sono previsti parcheggi interrati e a raso e utilizzo di tecnologie per il contenimento dei consumi energetici.



**N° 5 - Complesso polifunzionale**

<b>Tipo di intervento:</b>	Riqualificazione aree dismesse
<b>Tipologia:</b>	Insediamiento misto
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Rho, Area ex Diana de Silva, Via Fiorenza Castelli n. 33/37
<b>Ambito:</b>	Nord-Ovest
<b>Area di intervento:</b>	7.048 mq
<b>SLP :</b>	13.500 mq
<b>Funzioni ammesse:</b>	Residenziale (6.454 mq) Terziario direzionale o ricettivo alberghiero (3.796 mq) Commerciale (3.250 mq)
<b>Promotore:</b>	Bracco Real Estate srl - Milano, Via Egidio Folli 50
<b>Strumento attuativo:</b>	PII
<b>Stato di avanzamento:</b>	PII approvato e convenzionato - Progetto in corso di redazione
<b>Fine lavori:</b>	Avvio cantiere subordinato alla identificazione dei tenant

**Descrizione**

Progetto per la realizzazione di un nuovo insediamento terziario, ricettivo, direzionale e residenziale nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento (PII) per il recupero dell'area industriale ex Diana De Silva. L'area di proprietà della società Bracco Real Estate è dismessa dal 2004 ed è compresa tra corso Europa, via Dante e via Fiorenza Castelli, nel centro di Rho.

È prevista la parziale demolizione degli edifici esistenti, la ristrutturazione dell'attuale palazzina uffici e la costruzione di nuovi edifici. Gli edifici saranno destinati ad ospitare funzioni residenziali (6.454 mq), terziarie o ricettive (3.796 mq) e commerciali (3.250 mq) per una superficie complessiva di 13.500 mq.

È prevista la realizzazione di un cinema-teatro, come opera pubblica.



## N° 6 - Complesso polifunzionale



<b>Tipo di intervento:</b>	Espansione
<b>Tipologia:</b>	Polo plurifunzionale
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Vittuone, Via Restelli
<b>Ambito:</b>	Magentino
<b>Area di intervento:</b>	220.422 mq (sub ambito 01b 189.644 mq; sub ambito 01c 30.778 mq)
<b>SLP :</b>	144.978 mq
<b>Funzioni ammesse:</b>	Produttivo (di cui già occupati 15.000 mq) Terziario (di cui già occupati 3.000 mq) Da definire (ricettivo/produttivo/ direzionale/commerciale/residenziale)
<b>Promotore:</b>	Tecno In srl - Arluno (MI), Via Toscanini 19
<b>Strumento attuativo:</b>	PII 01-Polo Plurifunzionale (diviso in 3 sub-ambiti)
<b>Stato di avanzamento:</b>	5 lotti urbanizzati di cui 1 assegnato e realizzato
<b>Fine lavori:</b>	Avvio cantiere subordinato alla identificazione di acquirenti/tenant

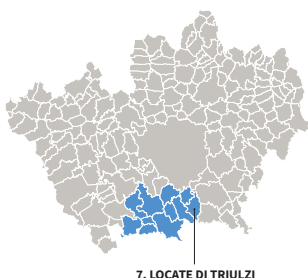
### Descrizione

Progetto per la riqualificazione di una vasta area incolta e dismessa dall'attività agricola, situata tra la Via Restelli e la SP240, interclusa tra le zone industriali esistenti di Sedriano, Arluno e Vittuone.

Sono terminate le opere di urbanizzazione e l'area è stata suddivisa in lotti dei quali uno è già stato occupato per 18.000 mq (produttivo 15.000 mq + terziario 3.000 mq). Il promotore è in attesa di operatori interessati allo sviluppo degli altri lotti.



## N° 7 - Scalo Milano City Style



7. LOCATE DI TRIULZI

<b>Tipo di intervento:</b>	Riqualificazione aree dismesse
<b>Tipologia:</b>	City Style (Centri commerciali)
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Locate di Triulzi, Area ex Saiwa, Strada Cascina Tappa
<b>Ambito:</b>	Sud
<b>Area di intervento:</b>	300.000 mq circa
<b>GLA:</b>	60.000 mq (fase 1: 43.000 mq)
<b>Funzioni ammesse:</b>	Commerciale (300 punti vendita totali; fase 1: 200 punti vendita)
<b>Promotore:</b>	Locate District srl (società costituita da Promos e Gruppo Lonati)
<b>Strumento attuativo:</b>	Accordo di Programma (Polo dei Distretti Produttivi)
<b>Stato di avanzamento:</b>	Cantiere in corso
<b>Fine lavori:</b>	Secondo semestre 2015 (fase 1); Urbanizzazioni da appaltare per la fase 2

### Descrizione

Realizzazione di una grande struttura di vendita, denominata Scalo Milano City Style, secondo un format distributivo innovativo che unisce le eccellenze di moda, design ed enogastronomia.

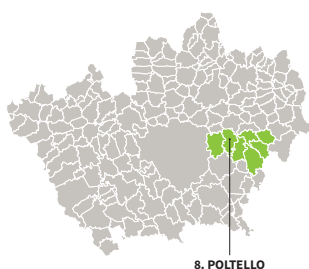
Il progetto si inserisce nell'ambito dell'attuazione di un Accordo di Programma denominato Polo dei Distretti Produttivi. L'area interessata è relativa al complesso immobiliare ex Saiwa già oggetto di un precedente PII approvato.

Sono previsti 60.000 mq di Superficie Commerciale Utile con design e fashion store (in totale 200 negozi), 5.000 mq destinati ad attività di ristorazione, una scuola di moda (sede distaccata dell'Istituto Tecnico Superiore "Machina Lonati") e un'area parcheggio per 4.000 posti auto. Sono previste inoltre opere viarie di supporto per l'accesso all'area.





## N° 8 - Retail Park Pioltello



<b>Tipo di intervento:</b>	Espansione
<b>Tipologia:</b>	Insedimenti commerciali e produttivo terziario
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Pioltello, S.P. 14 Via Rivoltana
<b>Ambito:</b>	Est Asse Ferrovia
<b>Area di intervento:</b>	70.256 mq
<b>SLP:</b>	27.850 mq
<b>Funzioni ammesse:</b>	Produttivo terziario (7.500 mq) Commerciale (12.000 mq) Da definire: produttivo terziario e/o commerciale (8.350 mq)
<b>Promotore:</b>	2C Immobiliare Spa – Pioltello (MI), Via Nuova Rivoltana 99
<b>Strumento attuativo:</b>	PII
<b>Stato di avanzamento:</b>	PII approvato e convenzionato
<b>Fine lavori:</b>	Secondo semestre 2017

### Descrizione

Progetto per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e produttivi terziari, denominati nel complesso Retail Park Pioltello.

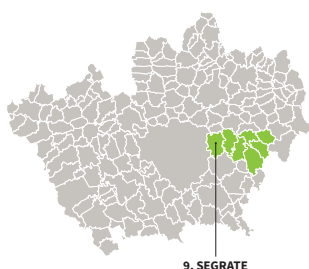
È prevista la costruzione di 4 edifici commerciali per medie superfici di vendita alimentare e non, fino a 2.500 mq, e un edificio a destinazione terziaria produttiva con una slp di 7.500 mq per attività da definire.

Sono previsti ulteriori 8.350 mq per sviluppo da definire (produttivo terziario o commerciale).

Sono previsti parcheggi pubblici e sistemazione viaria.



## N° 9 - Complesso polifunzionale



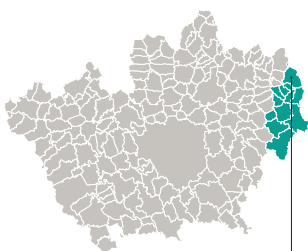
<b>Tipo di intervento:</b>	Riqualficazione aree dismesse
<b>Tipologia:</b>	Insediamiento misto
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Segrate, frazione Linate, Via Circonvallazione Idroscalo
<b>Ambito:</b>	Est Asse Ferrovia
<b>Area di intervento:</b>	31.000 mq
<b>SLP:</b>	18.600 mq
<b>Funzioni ammesse:</b>	Produttivo terziario (industriale) Residua da definire (ricettivo/ direzionale/commerciale)
<b>Promotore:</b>	2C Immobiliare Spa - Pioltello (MI), Via Nuova Rivoltana 99
<b>Strumento attuativo:</b>	Permesso di costruire
<b>Stato di avanzamento:</b>	Lavori non avviati
<b>Fine lavori:</b>	Avvio cantiere subordinato alla identificazione di acquirenti/tenant

### Descrizione

Progetto per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi terziari, commerciali e direzionali, in località Linate-Novogro, tra via Circonvallazione Idroscalo e via Baracca.

Si tratta di una riqualficazione di un'area dismessa con costruzione di superficie aggiuntiva rispetto a quella esistente.



**N° 10 - Polo produttivo e commerciale Area ex Fornace dell'Adda**

10. TREZZO S/A

<b>Tipo di intervento:</b>	Riqualificazione aree dismesse
<b>Tipologia:</b>	Insedimento produttivo e commerciale
<b>Localizzazione:</b>	Comune di Trezzo s/A, S.P. 2 (Area ex Fornace dell'Adda), Via E. Brasca 131
<b>Ambito:</b>	Est Parco Adda
<b>Area di intervento:</b>	158.550 mq
<b>SLP:</b>	47.500 mq
<b>Funzioni ammesse:</b>	Produttivo/artigianale (42.400 mq), trasformabile in terziario/direzionale per 3.000 mq Commerciale (5.100 mq)
<b>Promotore:</b>	Trezzo srl - Ranica (BG), Via Marconi 123/c
<b>Strumento attuativo:</b>	Piano Attuativo
<b>Stato di avanzamento:</b>	Quota superficie produttiva già costruita e occupata (25.000 mq) Edifici commerciali in finitura, già dedicati (5.100 mq) Restante superficie produttiva/terziaria in attesa di sviluppo (17.400 mq)
<b>Fine lavori:</b>	Avvio cantiere subordinato alla identificazione di acquirenti

**Descrizione**

Realizzazione di polo produttivo e commerciale previsto dal Piano Attuativo denominato ex Fornace dell'Adda per la riqualificazione di un'area produttiva dismessa.

Il progetto prevede 5 unità di intervento, di cui 3 a destinazione produttiva (1 già realizzata) e 2 a destinazione commerciale. In dettaglio, è prevista la realizzazione di 2 capannoni industriali con possibilità di accorpamento per una slp di 9.000 e 8.400 mq con uffici e servizi (realizzazione subordinata a identificazione acquirente) e di 2 edifici per funzioni commerciali (media struttura di vendita, artigianato di servizio e piccolo commercio) per slp 3.600 e 1.500 mq (in finitura).



## 3 Il mercato degli immobili di impresa nella Città Metropolitana di Milano

A cura di Nomisma e TeMA - Territorio Mercati Ambiente

### 3.1 La congiuntura immobiliare per gli immobili di impresa

Nel mese di gennaio 2015 è stata condotta da Nomisma un'indagine conoscitiva presso operatori accreditati del settore immobiliare, con particolare riferimento a capannoni/laboratori e uffici, finalizzata a raccogliere informazioni qualitative sul mercato degli immobili produttivi negli 11 ambiti territoriali della Città Metropolitana di Milano, con esclusione del capoluogo.

Le indicazioni emerse dall'indagine, integrate con i dati reperibili presso le diverse fonti ufficiali hanno permesso di ricostruire una fotografia della situazione attuale e delle tendenze del mercato di riferimento.

Il mercato degli immobili di impresa nel corso del 2014 è stato caratterizzato da una persistente debolezza della domanda di compravendita che coinvolge tutti i segmenti e che è particolarmente allarmante per il comparto degli immobili di impresa. Ad una domanda in continua contrazione fa riscontro un'offerta abbondante in particolare di immobili usati. Un numero significativo di imprese del settore manifatturiero, in particolare piccole e medie imprese, hanno cessato l'attività e gli immobili lasciati liberi sono stati riversati sul mercato aggiungendosi ad un'offerta già molto sostenuta, con il progressivo aumento dello stock esistente.

**Rinvio di gran parte delle iniziative di investimento, ma attività transattiva stabile**

Il protrarsi delle criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, connesse alle perduranti difficoltà di accesso al credito per le imprese, hanno portato ad una valutazione più attenta della domanda immobiliare e il rinvio di gran parte delle iniziative di investimento. Il perdurare della crisi, ha acuitizzato una situazione già difficile e lo scenario che emerge è improntato ad un proseguimento della fase negativa, pur con qualche timido segnale di ripresa. Prosegue, infatti, la flessione del credito alle imprese, anche se in maniera meno accentuata, che risente sia della bassa domanda da parte delle imprese, sia delle condizioni di offerta, in miglioramento solo per le grandi imprese. Anche i sondaggi più recenti presso le aziende, sia da parte della Banca d'Italia che dell'ISTAT, segnalano condizioni di accesso al credito ancora differenziate per classe dimensionale di impresa: più favorevoli per le grandi e in lieve peggioramento per quelle di minore dimensione. La dinamica si riflette evidentemente sugli investimenti in conto capitale, tra cui gli sviluppi immobiliari.

L'attività transattiva, che già nel 2013 ha toccato i livelli minimi, anche nel 2014 si colloca sostanzialmente sugli stessi livelli, tuttavia senza ulteriore peggioramento.

Non si intravedono segnali significativi di ripresa sul fronte della locazione. La debolezza del contesto generale incide, da una parte, sulle capacità reddituali prospettiche, e dall'altra sulle esigenze immobiliari delle imprese che sempre più di frequente optano per una razionalizzazione e un contenimento degli spazi.

## 3.2 Il mercato degli uffici

### 3.2.1 Uffici: recenti tendenze del mercato <sup>8</sup>

**Offerta consistente e calo della domanda**

Il mercato degli uffici nei comuni metropolitani di Milano è poco attivo e abbastanza in affanno. Nel 2014, sulla falsariga degli ultimi tre anni, le quantità offerte, tanto in compravendita quanto in locazione, sono sempre consistenti, a fronte di una domanda in contrazione.

I dati congiunturali continuano a mostrare a livello metropolitano un andamento stagnante del mercato con poche aspettative di miglioramento a breve della situazione. I problemi sono noti: difficoltà di accesso al credito, blocco dei processi di rotazione, significativo calo della domanda per effetto di un'economia in stagnazione.

Tali dinamiche non hanno risparmiato il mercato direzionale nei comuni della Città Metropolitana milanese, che ha evidenziato nel corso del 2014 una prosecuzione delle tendenze recessive già segnalate negli anni scorsi. A livello metropolitano l'ulteriore arretramento della domanda ha ridotto l'attività transattiva sui livelli minimi degli ultimi 10 anni. Dopo il crollo delle compravendite degli anni scorsi, la scarsa dinamicità del mercato nel corso del 2014 non lascia presagire una imminente ripresa.

**Ricerca di prodotti nuovi e di qualità da parte degli investitori**

Nel settore direzionale, specialmente negli ambiti di prima cintura, in particolare zona Sud-Est, zona Nord ed Est Asse MM si è attenuata la spinta all'ampliamento dell'offerta, anche in ragione del differimento di alcune iniziative previste e del ritiro dal mercato di immobili in vendita da tempo. Per contro non si sono registrati segnali incoraggianti sul versante della domanda che, nonostante l'arretramento registrato negli ultimi anni, ha fatto segnare una nuova diminuzione. I comuni di questi ambiti presentano un mercato con una buona offerta in termini quantitativi e caratterizzati sia dalla presenza di complessi direzionali strutturati sia da uffici di dimensioni ridotte in immobili di tipo misto. Ma l'acquisto in questo segmento è sempre meno diffuso e circoscritto a situazioni specifiche riconducibili sovente ad esigenze particolari dell'acquirente-utilizzatore, specie per gli immobili di una certa dimensione. Attualmente, la tendenza al contenimento degli spazi e la riduzione dei costi gestionali spinge le piccole imprese a spostarsi in immobili con prevalente uso residenziale, e quasi esclusivamente in locazione. In questo comparto la quota maggiore di assorbimento si sta, infatti, sempre più orientando su prodotti nuovi e di qualità, tramite i quali le società possono

<sup>8</sup> Nel mese di gennaio 2015 Nomisma ha condotto un'indagine conoscitiva presso operatori accreditati del settore immobiliare relativamente agli andamenti del mercato degli immobili di impresa.

---

realizzare maggiori risparmi sulla loro seconda voce di costo. Di conseguenza, una parte degli spazi liberati, prima di tornare sul mercato, necessita di importanti lavori di ristrutturazione o di riconversione ad altre destinazioni d'uso, mentre un'altra parte, non riqualificata è destinata a rimaner a lungo sul mercato prima di essere locata. L'esigenza di riduzione dei costi e la ricerca di immobili efficienti fa sì che si riescano ad occupare superfici minori rispetto agli spazi che si vanno a liberare, favorendo in tal modo un progressivo aumento di *vacancy*.

La scarsa domanda di uffici è rivolta mediamente a tipologie comprese tra 70 e 100 mq, possibilmente modulabili e cablate, con impianti a norma. Da sottolineare, inoltre, come negli ambiti territoriali della seconda cintura, come il Magentino e l'Abbiatense, il mercato direzionale risulti poco dinamico. Un ulteriore motivo di penalizzazione di questi ambiti territoriali è legato alla vicinanza degli insediamenti produttivi del capoluogo ben collegati al centro cittadino dalla metropolitana o da altri mezzi di superficie, fattore strategico nell'individuazione localizzativa di sedi aziendali.

La domanda per uffici è ferma anche nell'ambito Est Asse MM, area molto appetibile per la sua accessibilità tramite MM e per le sue caratteristiche costruttive e tecnologiche molto buone. In questa area sono localizzate diverse strutture di tipo direzionale, ma la maggior parte degli uffici è, ancora, situata in strutture residenziali e la tendenza è quella di spostarsi in queste *location*.

I prezzi di compravendita hanno registrato diminuzioni diffuse all'interno di tutte le localizzazioni anche se in misura meno accentuata rispetto al 2013. I canoni di locazione registrano contrazioni nell'usato e nel nuovo, indifferentemente dalla tipologia di immobile. Negli ambiti maggiormente vocati al direzionale, in particolare quelli di prima cintura, risulta in aumento la rinegoziazione dei contratti di locazione in essere, in seguito all'abbondante offerta di immobili presenti sul mercato.

### **Si allungano i tempi di vendita e di locazione**

I tempi di vendita si stanno allungando, così come quelli di locazione. Infatti il locatario, di fronte ad un'offerta ampia, trova le condizioni per ricercare l'immobile che più si avvicina alle proprie esigenze e, allo stesso tempo, per contrattare un canone di locazione più conveniente.

---

### Prevalenza di uffici destinati ad attività di supporto alle imprese

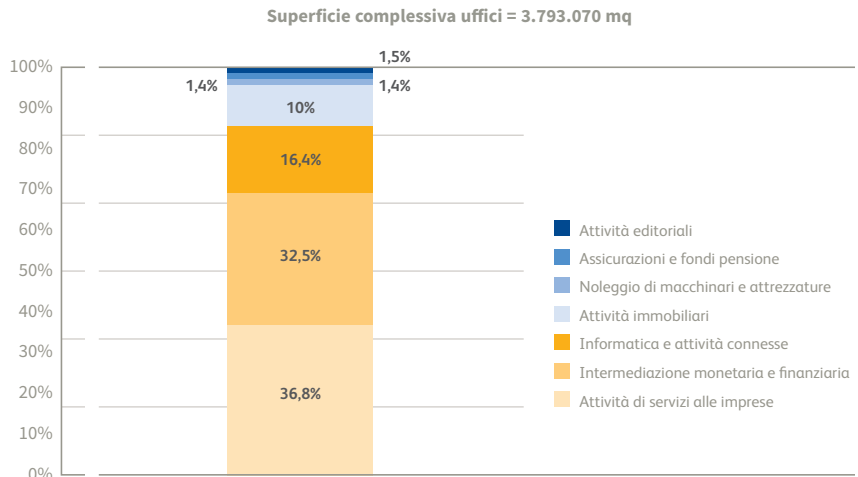
#### 3.2.2 Uffici: dotazione di immobili, compravendite e dinamicità del mercato

La superficie complessiva (slp) occupata da uffici presenti nella Città Metropolitana (capoluogo escluso) è stimata in 3,8 milioni di mq. Si tratta di una stima ricavata dalla dimensione media degli uffici in rapporto all'attività produttiva cui sono destinati, desunta dal Censimento Industria e Servizi del 2001 e dal numero di unità locali al 2011 presenti sul territorio.

In questo modo è stato possibile ricavare, oltre ad un dimensionamento complessivo, anche la superficie terziaria per singola macro attività. Il 36,8% della superficie totale è composta da uffici destinati ad attività professionali, scientifiche e tecniche (attività di servizi alle imprese); a seguire gli uffici dedicati ad attività di intermediazione monetaria e finanziaria (32,5%) e a informatica e attività connesse (grafico 9).

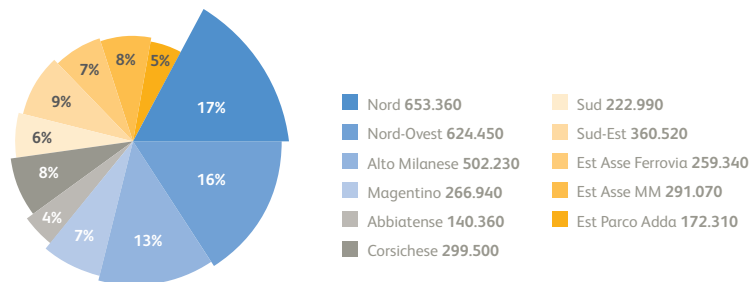
Con riferimento alla ripartizione territoriale, la fascia settentrionale-occidentale (ambiti Nord, Nord-Ovest, Alto Milanese) concentra, rispetto agli altri ambiti, la maggiore quota di superficie terziaria (47% sul totale metropolitano), pari a circa 1,8 milioni di mq. Seguono gli ambiti Corsichese e Magentino con il 15% complessivo dello stock, pari a circa 566.000 mq complessivi.

**Grafico 9** - Superficie degli uffici, per attività nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (distribuzione % sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat - Censimento e Agenzia delle Entrate

**Grafico 10** - Dotazione di uffici nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (superficie in mq e distribuzione %)

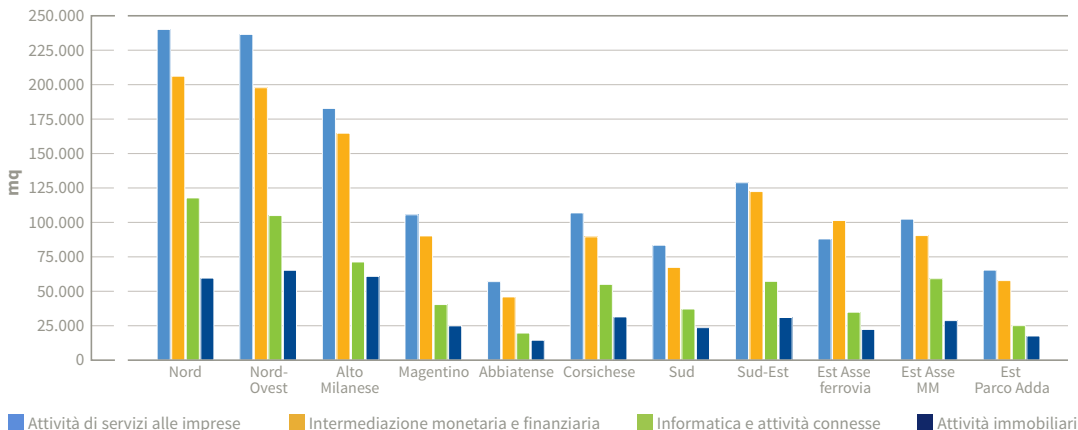


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat - Censimento e Agenzia delle Entrate

**La dotazione di uffici è concentrata nella fascia nord-occidentale**

La dotazione di uffici dei comuni ricadenti negli ambiti Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese è di gran lunga superiore a quella degli altri ambiti, in particolare nei settori dei servizi alle imprese e dell'intermediazione monetaria e finanziaria (grafico 11).

**Grafico 11** - Dotazione di uffici per principali attività nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (mq)

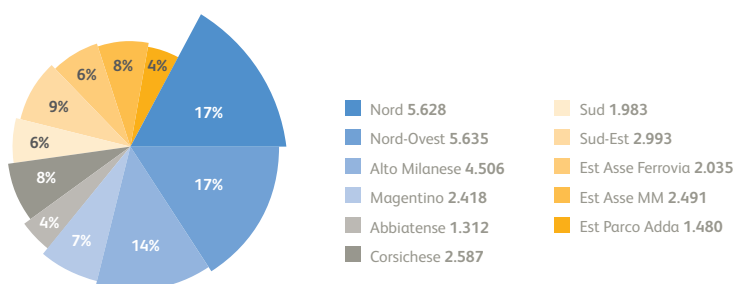


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat - Censimento e Agenzia delle Entrate



Lo stock destinato a ufficio riguarda circa 33.000 unità locali. La ripartizione per i diversi ambiti territoriali evidenzia un maggior peso dell'ambito Nord (17%), Nord-Ovest (17%) e Alto Milanese (14%) (grafico 12).

**Grafico 12** - Dotazione di uffici per numero di unità locali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (stock; 2011)



Fonte: stima Nomisma su dati Istat, Censimento

**Tavola 6** - Numero di compravendite (NTN) di uffici nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) 2006-2013

Ambito territoriale	NTN 2013	Media annua 2006-2009	Media annua 2010-2013
Abbatense	11	21	9
Alto Milanese	40	82	58
Corsichese	34	60	33
Est Asse Ferrovia	30	64	24
Est Asse MM	19	71	29
Est Parco Adda	8	24	21
Magentino	19	33	27
Nord	59	117	56
Nord-Ovest	61	87	62
Sud	28	32	26
Sud-Est	17	113	24
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>325</b>	<b>705</b>	<b>368</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

### Diminuiscono le compravendite

Nel 2013 (ultimo dato disponibile) il volume di compravendite di unità immobiliari (NTN<sup>9</sup>) destinate a ufficio si è assestato su 325 transazioni, con una ulteriore flessione (-4,7%) rispetto al 2012, raggiungendo il livello minimo degli ultimi 8 anni (tavola 6). Nel 2013, rispetto alla media del triennio precedente (2010-2012), le compravendite sono diminuite mediamente del 15%; gli aumenti principali si sono verificati in due ambiti, Abbiatense ed Est Asse Ferrovia.

L'intensità del mercato degli uffici, misurata dall'IMI<sup>10</sup>, nel 2013 è mediamente pari al 3,1% per gli 11 ambiti, inferiore a tutti gli anni precedenti considerati (2006-2012). Il tasso di rotazione dello stock immobiliare è aumentato, più che in altri ambiti, in quelli Abbiatense e Corsichese, nella zona sud-ovest della Città Metropolitana (tavola 7).

**Tavola 7 - Tasso di rotazione degli uffici (IMI) nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), 2006-2013**

Ambito territoriale	NTN 2013	Media annua 2006-2009	Media annua 2010-2013
Abbiatense	5,1%	6,1%	4,0%
Alto Milanese	2,8%	5,1%	3,5%
Corsichese	4,0%	5,8%	3,1%
Est Asse Ferrovia	2,9%	6,8%	2,7%
Est Asse MM	1,5%	12,9%	6,3%
Est Parco Adda	0,6%	4,0%	8,2%
Magentino	2,9%	4,9%	4,2%
Nord	2,5%	4,8%	2,1%
Nord-Ovest	2,8%	4,5%	3,2%
Sud	5,4%	6,3%	6,8%
Sud-Est	1,9%	16,4%	4,1%
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>3,1%</b>	<b>9,2%</b>	<b>3,8%</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

<sup>9</sup> Numero di Transazioni Normalizzate (NTN).

<sup>10</sup> Intensità del Mercato Immobiliare (IMI): quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la movimentazione degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

### 3.3 Il mercato dei capannoni

#### 3.3.1 Capannoni: recenti tendenze del mercato<sup>11</sup>

#### Eccesso di offerta e domanda in contrazione

Il comparto dei capannoni industriali continua ad evidenziare un eccesso di offerta, tanto in compravendita quanto in locazione, a fronte di una domanda in contrazione. Questo andamento del mercato è abbastanza analogo in tutti gli ambiti del territorio metropolitano. I tempi medi di vendita sono cresciuti sensibilmente, a conferma della scarsa attività transattiva e della sostanziale incapacità di assorbimento degli immobili tuttora sul mercato. Anche per l'affitto i tempi si stanno allungando, dal momento che la grande disponibilità di offerta sul mercato consente all'utilizzatore di vagliare molte soluzioni, in termini sia di caratteristiche sia di contrattazione. Da rimarcare, anche, come la cessazione di molte attività, complice la crisi economica, abbia spinto i proprietari ad essere prudenti nella locazione, molto preoccupati per la solvibilità degli utilizzatori.

#### Le tipologie più richieste

L'esigua domanda richiede capannoni/laboratori tra i 200-500 mq e dove la presenza di spazi per uffici all'interno dei capannoni è minima e si limita al 2-3% della superficie totale. Sono privilegiati gli immobili con presenza di aree per carico/scarico merci. La richiesta proviene da piccole medie imprese per attività artigianali, deposito e stoccaggio merci, vendita all'ingrosso; quasi nulla la domanda da imprese manifatturiere. Questa scarsa richiesta proviene da aziende, in particolare quelle la cui produzione è rivolta al mercato nazionale, costrette a ridimensionarsi per le difficoltà economico-finanziarie.

L'abbondante offerta di tipologie industriali medio-grandi presenti sul territorio ha ridotto in maniera significativa il potere contrattuale dei proprietari, che rivedono al ribasso le richieste. La flessione dei prezzi è stata, comunque, moderata, penalizzando maggiormente gli immobili usati, senza differenze significative tra i diversi ambiti esaminati. Leggermente superiore è risultata la capacità di tenuta dei valori dei capannoni nuovi o in ottimo stato. Gli sconti sul prezzo si aggirano attorno al 20% per le superfici tra i 200 e i 500 mq e tra il 25-30% per le superfici sopra i 2.000 mq.

Gli investitori disponibili ad investire si rivolgono verso immobili di qualità e funzionali in location strategiche appetibili per conduttori di elevato standing che garantiscano la sicurezza della solvibilità. Gli utilizzatori finali richiedono spazi e condizioni di contratto sempre più personalizzati rispetto alle esigenze dell'azienda. Da rimarcare come, nel corso del 2014, sia venuta meno la richiesta di capannoni/laboratori da parte di imprenditori cinesi, tra i fautori della tenuta della domanda, seppure scarsa, negli anni precedenti.

<sup>11</sup> Nel mese di gennaio 2015 Nomisma ha condotto un'indagine conoscitiva presso operatori accreditati del settore immobiliare relativamente agli andamenti del mercato degli immobili di impresa.

Viene sottolineato, inoltre, come le imprese abbiano difficoltà ad utilizzare lo strumento del leasing, sia attraverso le finanziarie, sia attraverso le società di brokeraggio. Le difficoltà di accesso al credito e il conseguente blocco dei processi di rotazione, unito al crollo della domanda per effetto di un'economia stagnante, hanno spinto le società di leasing ad essere molto prudenti sugli asset industriali.

Anche per quanto riguarda gli immobili industriali il buon esito della trattativa è subordinato a prezzo e standard di qualità del prodotto. In termini di accessibilità il posizionamento deve essere a ridosso di importanti arterie stradali o autostradali o presso raccordi ferroviari. La domanda è prevalentemente rivolta verso le tipologie di nuova costruzione o ristrutturate, con gli impianti a norma. In questo ultimo periodo è venuta meno la domanda di investitori (privati ma anche fondi di investimento) che comprano capannoni già affittati oppure li acquistano ex novo per poi affittarli.

#### Prospettive stabili

Nell'attuale contesto dell'economia italiana con bassa crescita del PIL e incertezza sul livello dell'occupazione, gli analisti si attendono una ulteriore riduzione dei valori, con particolare accentuazione nelle aree con molta offerta e con imprese che necessitano di liquidità.

Le prospettive per l'anno in corso si confermano non particolarmente positive: il raggiungimento di un nuovo equilibrio del settore degli immobili di impresa richiede necessariamente una stabilizzazione della situazione finanziaria che favorisca la ripresa dell'erogazione creditizia da parte delle banche, oltre che l'auspicato rilancio dell'economia. In questo inizio d'anno 2015, la maggior richiesta di informazioni sugli immobili produttivi è vista dagli operatori come un segnale confortante, seppure timido, per una futura ripresa del mercato.

#### 3.3.2 Capannoni: dotazione di immobili, compravendite e dinamicità del mercato

#### Stima della consistenza di capannoni

Il dimensionamento stimato riguarda la dotazione di superficie destinata a capannoni industriali: complessivamente, nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) si stimano in quasi 12 milioni di mq di capannoni per il comparto manifatturiero.

Così come per gli uffici, si tratta di una stima ricavata dalla dimensione media dei capannoni in rapporto all'attività produttiva cui sono destinati, desunta dal Censimento Industria e Servizi del 2001, e dal numero di unità locali presenti sul territorio al 2011.

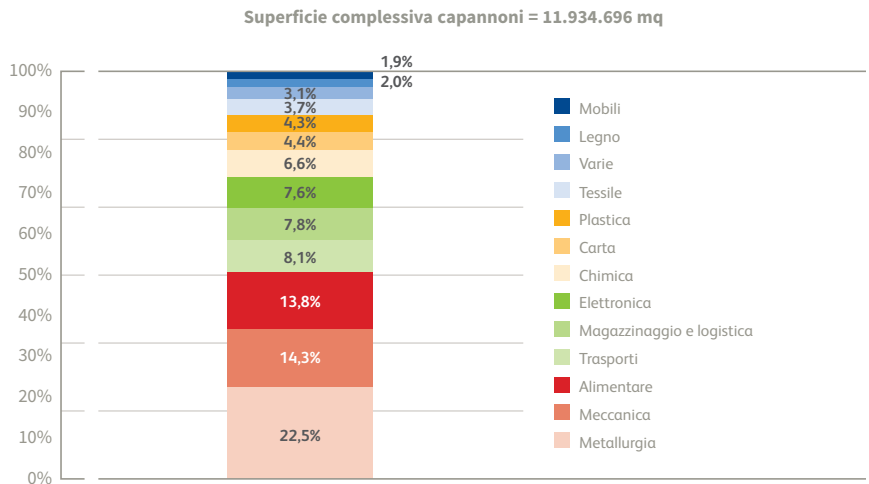
In questo modo è stato possibile ricavare, oltre ad un dimensionamento complessivo, anche la superficie industriale per singola macro attività. In particolare, in ambito metropolitano, il 22,5% è destinato alla metallurgia, il 14% circa a meccanica e alimentare rispettivamente, fino ad arrivare al settore legno e mobili, che in termini di spazi occupati rappresentano circa il 2% della superficie complessiva esistente.

**Immobili produttivi soprattutto presenti nella cintura nord-occidentale**

Con riferimento alla ripartizione territoriale, la superficie complessiva dei capannoni si concentra nella fascia a nord ovest del capoluogo che va dagli ambiti Nord, Nord-Ovest e Alto Milanese fino al Magentino (56% della superficie, pari a oltre 6,6 milioni di mq). Negli altri ambiti la distribuzione è sostanzialmente equivalente, tra il 6-7%, ad eccezione di Est Parco Adda e Abbiatense (5% della superficie metropolitana) (grafico 14).

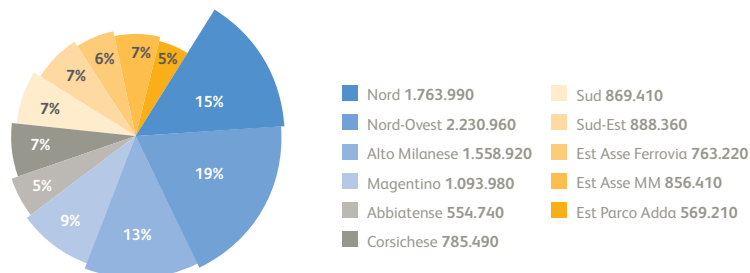
Le unità immobiliari della tipologia Capannoni sono circa 17.500 unità. La presenza di capannoni è preponderante nell'area Nord-Ovest (18% dello stock), Nord (15%) e Alto Milanese (15%) (grafico 15).

**Grafico 13 - Superficie dei capannoni nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (mq)**



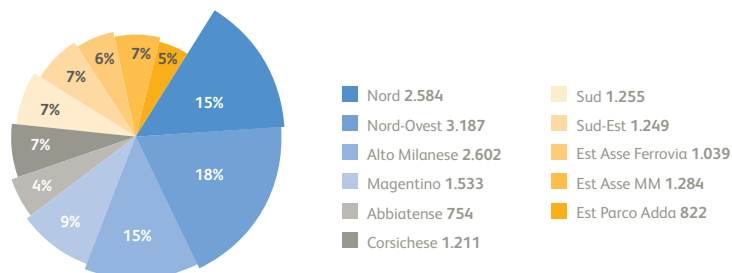
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Censimento Industria e Servizi 2011

**Grafico 14** - Dotazione di capannoni per superficie nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (mq e %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Censimento Industria e Servizi 2011

**Grafico 15** - Dotazione di capannoni per consistenza di unità locali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (v.a. e %), 2011



Fonte: stima Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

**Compravendite di capannoni stabili, ai minimi storici**

Nel 2013 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva è stato pari a 413 transazioni, in leggera flessione rispetto al dato 2012. I mercati più rilevanti, in termini di numero di NTN, sono quelli dell'ambito Alto Milanese (73 transazioni, pari al 18% della Città Metropolitana) e dell'ambito Corsichese (61 transazioni; 15%). Seguono Est Asse Ferrovia (45 transazioni; 11%) e Nord (42 transazioni; 10%).

Rispetto alla media del triennio precedente, nel 2013, i capannoni opifici hanno registrato un segno positivo delle compravendite nell'ambito Abbiatense e Est Asse MM; i capannoni industriali nell'Abbiatense e nel Sud Est. Si tratta comunque di numeri molto esigui e in linea con il recente passato.

### Il mercato è più dinamico in alcuni ambiti

Il tasso di rotazione (IMI) dello stock rimane elevato per gli opifici nell'ambito Abbiatense (10,4%), nel Magentino (7,8%) e nell'Est Asse MM (6,0%), per i capannoni industriali, allo stesso modo, principalmente nell'Abbiatense (4,9%) e nell'Est Asse MM (4,7%).

**Tavola 8 - Numero di compravendite (NTN) di capannoni opifici e capannoni industriali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), 2006-2013**

Ambito territoriale	NTN 2013	Media annua 2006-2009	Media annua 2010-2013
Abbiatense	20	40	17
Alto Milanese	61	125	86
Corsichese	27	90	52
Est Asse Ferrovia	28	61	30
Est Asse MM	37	59	35
Est Parco Adda	20	47	26
Magentino	45	80	55
Nord	34	98	54
Nord-Ovest	73	177	90
Sud	25	57	39
Sud-Est	42	70	43
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>413</b>	<b>903</b>	<b>526</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

**Tavola 9 - Tasso di rotazione (IMI) di capannoni opifici nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), 2006-2013**

Ambito territoriale	NTN 2013	Media annua 2006-2009	Media annua 2010-2013
Abbiatense	10,4%	8,3%	5,4%
Alto Milanese	1,8%	4,7%	2,8%
Corsichese	1,4%	4,5%	2,7%
Est Asse Ferrovia	2,5%	4,4%	3,1%
Est Asse MM	6,0%	8,3%	4,2%
Est Parco Adda	1,2%	9,2%	4,0%
Magentino	7,8%	5,9%	6,3%
Nord	3,8%	2,6%	2,6%
Nord-Ovest	1,7%	8,5%	2,5%
Sud	3,7%	8,0%	4,9%
Sud-Est	2,0%	4,8%	3,9%
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>4,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>3,9%</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

**Tavola 10** - Tasso di rotazione (IMI) di capannoni industriali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), 2006-2013

Ambito territoriale	NTN 2013	Media annua 2006-2009	Media annua 2010-2013
Abbiatense	4,9%	11,3%	5,2%
Alto Milanese	3,7%	6,6%	4,6%
Corsichese	3,4%	8,0%	4,4%
Est Asse Ferrovia	2,8%	7,6%	3,4%
Est Asse MM	4,7%	8,1%	7,3%
Est Parco Adda	3,8%	9,2%	6,8%
Magentino	3,7%	7,5%	4,9%
Nord	2,4%	5,8%	3,1%
Nord-Ovest	3,4%	12,1%	3,8%
Sud	4,1%	7,8%	5,2%
Sud-Est	3,8%	6,7%	4,4%
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>3,6%</b>	<b>8,9%</b>	<b>4,5%</b>

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

### 3.4 L'andamento dei valori immobiliari

#### 3.4.1 La rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana

La presente analisi riporta i valori di mercato degli immobili di impresa rilevati nei comuni della Città Metropolitana di Milano. I dati presentati sono estratti dalla *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n°45*, riferita al I semestre 2014, realizzata da TeMA in collaborazione con FIMAA Milano, Monza & Brianza.<sup>12</sup>

Nella identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, in riferimento alla zona omogenea di mercato, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime o minime. Pertanto, i prezzi - espressi in euro/mq e riferiti alle superfici commerciali<sup>13</sup> - hanno carattere indicativo e 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.

<sup>12</sup> Le analisi afferenti i prezzi degli immobili di impresa presentate in questo documento sono state effettuate su dati estratti dalla pubblicazione semestrale *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia* realizzata da TeMA - Territori, Mercati e Ambiente (Società Consortile per Azioni partecipata dalla Camera di Commercio di Milano, in cui a partire dal 1 maggio 2015 è confluita OSMI Borsa Immobiliare) 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). A partire dal 2008, tale pubblicazione è stata affiancata dalla *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza*.

<sup>13</sup> Le quotazioni immobiliari della *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia* sono riferite alle superfici commerciali determinate secondo le modalità indicate dagli "Usi e Consuetudini" della Camera di Commercio di Milano consultabili al seguente link <http://www.mi.camcom.it/raccolta-provinciale-usi>



Di seguito sono indicate le tipologie immobiliari oggetto di analisi:

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

Nell'indicazione dei prezzi di compravendita si è proceduto alla suddivisione della Città Metropolitana di Milano in 11 ambiti omogenei per caratteristiche dei tessuti produttivi e del mercato immobiliare, con esclusione del capoluogo. All'interno di ogni comune è stata identificata una zona di "centro" e una zona di "decentramento". Nello specifico per i comuni metropolitani, nella suddivisione "centro" e "decentramento" 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 "decentramento" per tutte le rimanenti zone. Per gli uffici sono riportate le quotazioni rilevate sia nelle zone centrali che decentrate dei comuni, mentre per i capannoni unicamente quelle rilevate nelle zone decentrate, in ragione dell'assenza di questa tipologia edilizia in gran parte delle zone centrali dei comuni.

**Prezzi ancora in leggera flessione su base annua, ma sostanzialmente stabili**

### 3.4.2 L'andamento dei prezzi degli immobili di impresa

Nel I semestre 2014 il mercato degli immobili di impresa della Città Metropolitana è caratterizzato dal persistere di una carenza di domanda, evidentemente determinata dalla crisi del sistema produttivo, e da un'offerta eccedente e in progressiva crescita a causa del continuo abbandono delle attività da parte degli operatori. In questo contesto i prezzi degli immobili strumentali del comparto terziario e produttivo sono interessati da significativi fenomeni contrattivi, che in alcuni ambiti territoriali della Città Metropolitana hanno determinato abbattimenti dei valori su livelli addirittura inferiori a quelli di dieci anni fa.

Al fine di cogliere le dinamiche che hanno caratterizzato il mercato degli immobili di impresa in questi anni di congiuntura economica negativa, si riportano i valori medi di compravendita registrati nell'ultima rilevazione (I semestre 2014) e le relative variazioni percentuali nel tempo.

**Tavola 11** - Prezzi medi (€/mq) delle tipologie analizzate e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

Tipologia immobiliare	Zona urbana	I semestre 2014 (€/mq)	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% I sem. 2014 I sem. 2008 (picco prezzi)
Uffici	centro	1.443	-1,0%	-3,0%	-11,2%	-12,1%
	decentramento	1.219	-1,2%	-2,7%	-12,3%	-13,6%
Capannoni nuovi o ristrutturati	decentramento	821	-0,6%	-1,7%	-10,0%	-10,1%
Capannoni vecchi	decentramento	583	-1,6%	-3,3%	-14,4%	-15,4%

Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

### I valori degli uffici in zona centrale...

Con riferimento al comparto terziario la rilevazione dei valori immobiliari effettuata nel I semestre 2014 evidenzia come il prezzo medio metropolitano degli uffici localizzati nelle zone centrali dei comuni si attesti sui 1.443 €/mq, in diminuzione del 12,1% rispetto al I semestre 2008, in corrispondenza del quale i prezzi della tipologia in oggetto hanno raggiunto il picco (tavola 11). Rispetto alle punte massime di prezzo (raggiunte in momenti diversi nei vari ambiti territoriali), i valori di questa tipologia hanno sperimentato deprezzamenti molto significativi (superiori alla contrazione media metropolitana: -12,1%) nell'ambito Abbatense (-23,1%), Corsichese (-19,9%), Est Parco Adda (-19,6%), Est Asse Ferrovia (-18,2%), Est Asse MM (-15,6%) e Nord (-14,1%). Più contenute della decrescita media del territorio, benché di entità rilevante, le contrazioni dei prezzi degli uffici negli ambiti Magentino (-12,0%), Alto Milanese (-10,8), Nord Ovest (-9,8%) e Sud (-8,8%), mentre si riscontra una sostanziale tenuta dei valori nell'ambito Sud Est (-1,5%).

### ... e in zona decentrata

L'analisi delle tendenze delle quotazioni degli uffici con localizzazione decentrata (il cui prezzo medio metropolitano nel I semestre 2014 si attesta sui 1.219 €/mq) evidenzia una situazione molto simile a quella osservata per i loro omologhi con localizzazione centrale, ma se per questi ultimi si registrava la sostanziale tenuta dei valori in almeno un ambito territoriale, il Sud Est (-1,5%), per gli uffici in zone decentrate crollano i valori anche in questa zona della Città Metropolitana (-9,8%) rispetto al picco raggiunto nel I semestre 2008.

### I valori dei capannoni nuovi o ristrutturati...

Nel I semestre 2014 il prezzo medio metropolitano dei capannoni nuovi o ristrutturati delle zone decentrate dei comuni è di 821 €/mq, in calo del 10,1% sul I semestre 2008, in corrispondenza del quale i valori della tipologia in oggetto hanno raggiunto il picco. Negli ambiti Corsichese (-27,8%), Nord (-25,2%), Abbatense (-21,7%), Nord Ovest (-19,4%) e Sud (-15,9%) le decrescite dei prezzi calcolate rispetto al picco risultano più consistenti della contrazione metropolitana media (-10,1%). Seppur consistenti, le contrazioni dei valori

(rispetto ai picchi) del Magentino (-7,1%), dell'Est Asse Ferrovia (-6,7%) e del Sud Est (-6,3%) risultano inferiori alla decrescita metropolitana media (-10,1%). Le quotazioni dei capannoni nuovi o ristrutturati evidenziano una sostanziale tenuta rispetto ai massimi raggiunti negli ambiti territoriali Alto Milanese (-2,1%), Est Parco Adda (-2,2%) e Est Asse MM (-2,7%).

### ... e dei capannoni vecchi

Più accentuato il deprezzamento medio metropolitano (-15,4%) dei capannoni vecchi con localizzazione decentrata (583 €/mq nel I semestre 2014) rispetto al picco dei prezzi raggiunto nel I semestre 2008. Le quotazioni degli ambiti territoriali Nord (-29,0%), Abbiatense (-26,1%), Corsichese (-25,4%), Nord Ovest (-20,2%), Magentino (-19,4%), Sud (-18,6%), Alto Milanese (-15,6%) fanno segnare contrazioni più consistenti della media metropolitana (-15,4%) rispetto ai livelli massimi raggiunti dai prezzi. Più contenuto della media metropolitana (sempre rispetto al picco), comunque significativo, il decremento di prezzo della tipologia in oggetto registrato nell'ambito Sud Est (-11,5%), mentre risultano decisamente contenute le decrescite negli ambiti Est Asse MM (-4,6%), Est Asse Ferrovia (-4,4%) e soprattutto nell'Est Parco Adda (-1,3%), dove si evidenzia una sostanziale tenuta delle quotazioni.

#### 3.4.2.1 I prezzi di compravendita degli uffici

Nella *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n°45* con la denominazione uffici si fa riferimento a unità immobiliari a destinazione terziaria ad uso ufficio localizzate all'interno di stabili ad uso misto. I prezzi di compravendita degli uffici sono rilevati sia nelle zone centrali che nelle zone decentrate dei comuni della Città Metropolitana.

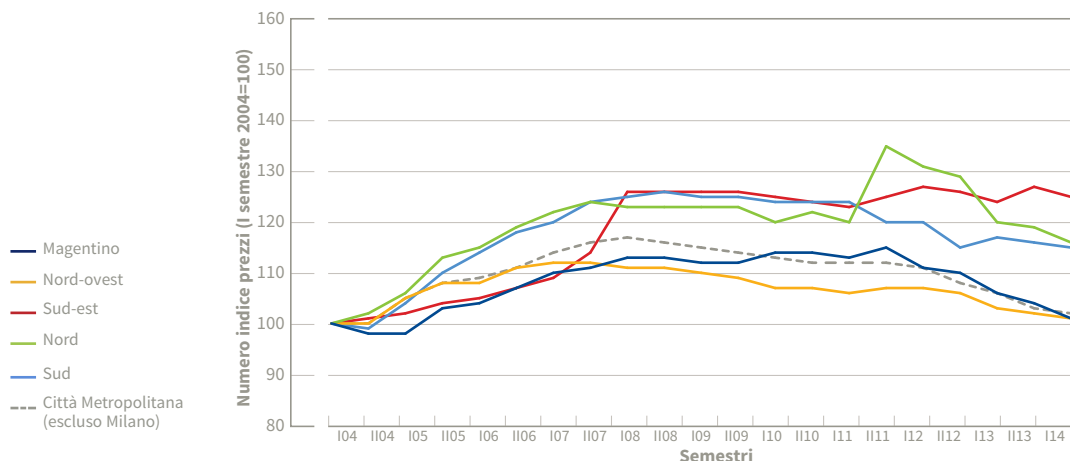
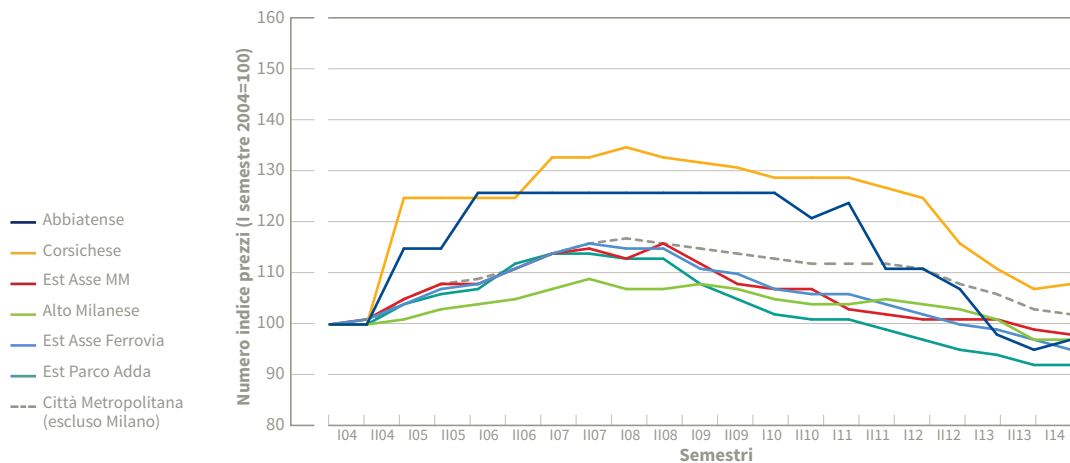
#### UFFICI IN ZONA CENTRALE

**Tavola 12** - Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% I sem. 2014 (picco prezzi)
Abbiatense	1.246	2,3%	-1,1%	-23,1%	-23,1% (su I sem. 2009)
Alto Milanese	1.424	-0,5%	-4,2%	-10,1%	-10,8% (su II sem. 2007)
Corsichese	1.625	1,0%	-2,5%	-18,2%	-19,9% (su I sem. 2008)
Est Asse Ferrovia	1.268	-1,4%	-4,1%	-14,3%	-18,2% (su II sem. 2007)
Est Asse MM	1.428	-1,1%	-3,0%	-12,7%	-15,6% (su II sem. 2008)
Est Parco Adda	1.159	-0,2%	-2,5%	-15,0%	-19,6% (su II sem. 2007)
Magentino	1.344	-2,9%	-4,1%	-9,9%	-12,0% (su II sem. 2011)
Nord	1.798	-2,7%	-4,0%	-6,2%	-14,1% (su II sem. 2011)
Nord Ovest	1.590	-1,1%	-2,0%	-8,3%	-9,8% (su II sem. 2007)
Sud	1.561	-1,2%	-2,1%	-8,5%	-8,8% (su II sem. 2008)
Sud Est	1.600	-1,2%	0,9%	-0,7%	-1,5% (su I sem. 2012)
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>1.443</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-11,2%</b>	<b>-12,1% (su I sem. 2008)</b>

Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

**Grafico 16** - Evoluzione dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale (2004-2014) (numero indice: I semestre 2004 = 100)



Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

**Grafico 17** - Posizionamento dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale rispetto alla media metropolitana (escluso Comune di Milano) (2004-2014; I semestre)



Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

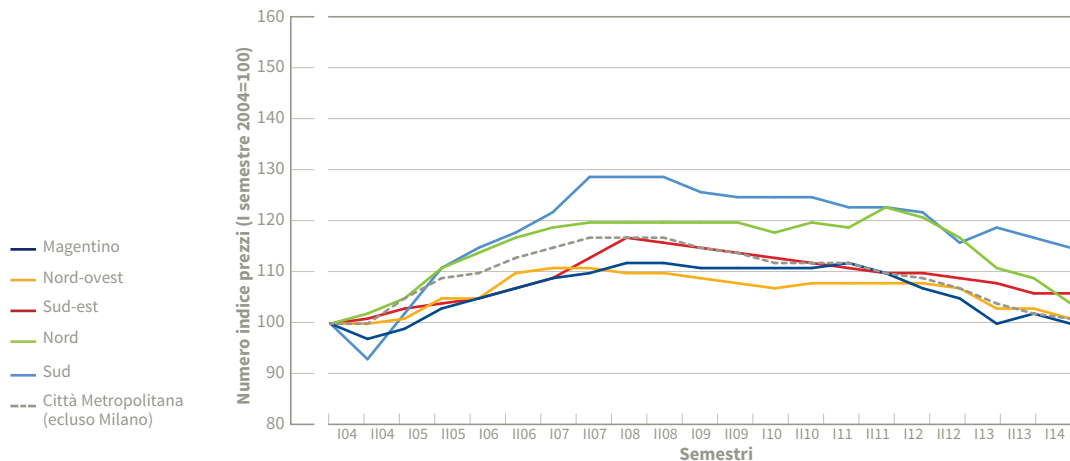
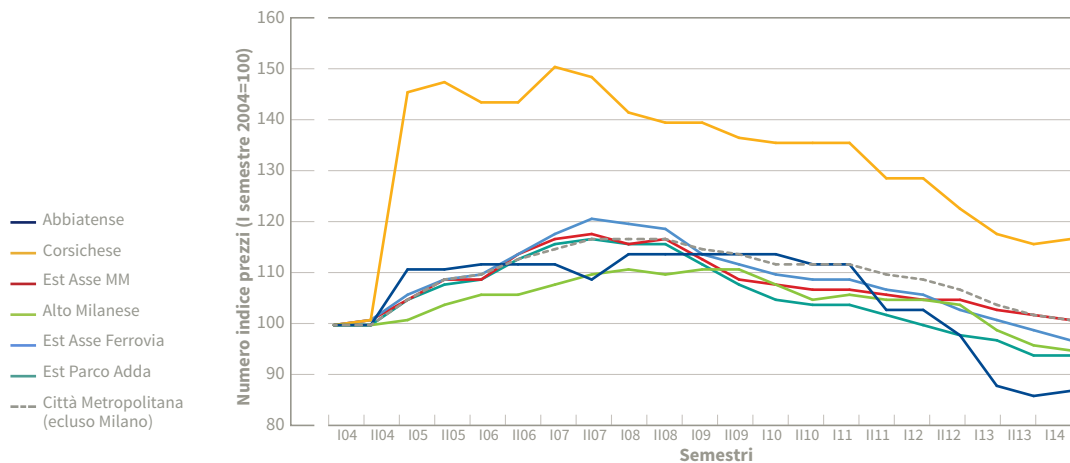
**UFFICI IN ZONE DECENTRATE**

**Tavola 13** - Prezzi medi degli uffici nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% I sem. 2014 (picco prezzi)
Abbiatense	1.043	1,4%	-0,7%	-23,5%	-23,5% (su I sem. 2009)
Alto Milanese	1.198	-0,8%	-3,5%	-14,3%	-14,3% (su I sem. 2009)
Corsichese	1.442	0,9%	-1,1%	-16,7%	-22,5% (su I sem. 2007)
Est Asse Ferrovia	1.132	-1,6%	-3,6%	-15,0%	-19,7% (su II sem. 2007)
Est Asse MM	1.247	-1,0%	-2,0%	-10,9%	-14,7% (su II sem. 2007)
Est Parco Adda	1.061	0,0%	-2,9%	-15,9%	-19,8% (su II sem. 2007)
Magentino	1.165	-2,3%	-0,8%	-10,5%	-11,2% (su II sem. 2008)
Nord	1.448	-4,9%	-6,7%	-13,6%	-15,3% (su II sem. 2011)
Nord Ovest	1.255	-1,8%	-2,5%	-7,6%	-9,1% (su II sem. 2007)
Sud	1.381	-1,6%	-3,3%	-8,5%	-11,1% (su I sem. 2008)
Sud Est	1.178	-0,5%	-2,2%	-8,2%	-9,8% (su I sem. 2008)
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>1.219</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>-13,6% (su I sem. 2008)</b>

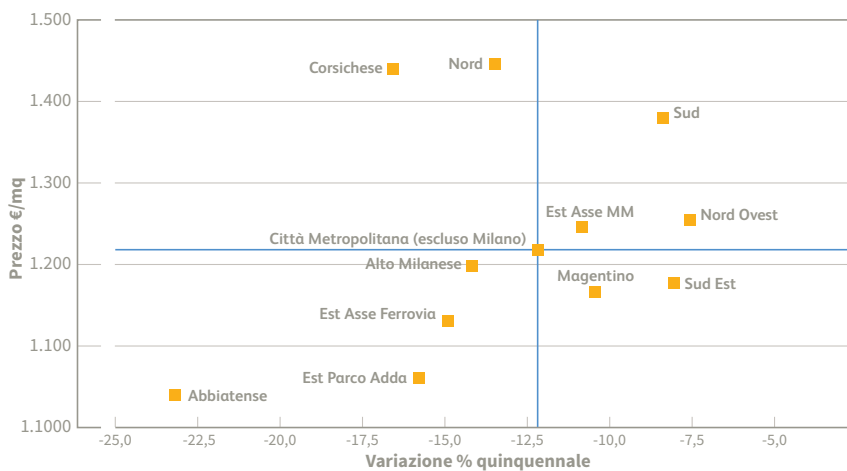
Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

**Grafico 18** - Evoluzione dei prezzi medi degli uffici nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale (2004-2014) (numero indice: I semestre 2004 = 100)



Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

**Grafico 19** - Posizionamento dei prezzi medi degli uffici nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale rispetto alla media metropolitana (escluso Comune di Milano) (2004-2014; I semestre)



Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

### 3.4.2.2 I prezzi di compravendita dei capannoni

#### CAPANNONI NUOVI O RISTRUTTURATI

Nella *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia* con la denominazione capannoni nuovi o ristrutturati si fa riferimento a costruzioni adibite ad attività produttiva (industriale o artigianale) di nuova costruzione o recentemente ristrutturate. I prezzi di compravendita dei capannoni nuovi o ristrutturati sono rilevati sistematicamente solo nelle zone decentrate dei comuni della Città Metropolitana di Milano.

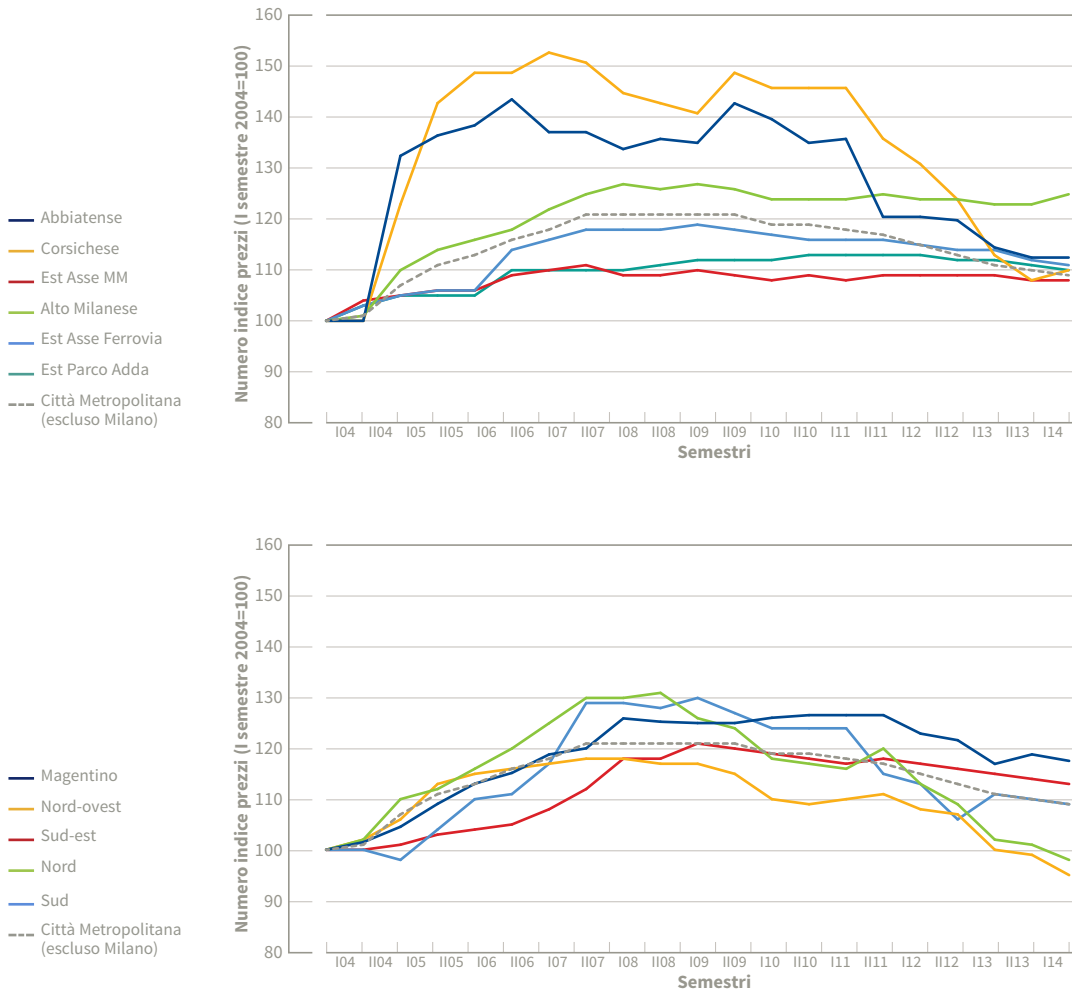
**Tavola 14** - Prezzi medi dei capannoni nuovi o ristrutturati nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% I sem. 2014 (picco prezzi)
Abbiatense	600	0,0%	-1,8%	-16,8%	-21,7% (su II sem. 2006)
Alto Milanese	822	1,4%	1,4%	-2,1%	-2,1% (su I sem. 2009)
Corsichese	833	2,6%	-2,4%	-21,6%	-27,8% (su I sem. 2007)
Est Asse Ferrovia	889	-0,8%	-3,1%	-6,7%	-6,7% (su I sem. 2009)
Est Asse MM	903	0,0%	-1,0%	-1,7%	-2,7% (su II sem. 2007)
Est Parco Adda	827	-0,5%	-1,6%	-1,4%	-2,2% (su II sem. 2010)
Magentino	806	-1,1%	0,5%	-6,0%	-7,1% (su II sem. 2010)
Nord	838	-2,8%	-3,9%	-22,2%	-25,2% (su II sem. 2008)
Nord Ovest	825	-3,3%	-5,0%	-18,3%	-19,4% (su I sem. 2008)
Sud	836	-0,7%	-2,0%	-15,9%	-15,9% (su I sem. 2009)
Sud Est	840	-0,7%	-1,4%	-6,3%	-6,3% (su I sem. 2009)
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>821</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,1% (su I sem. 2008)</b>

Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

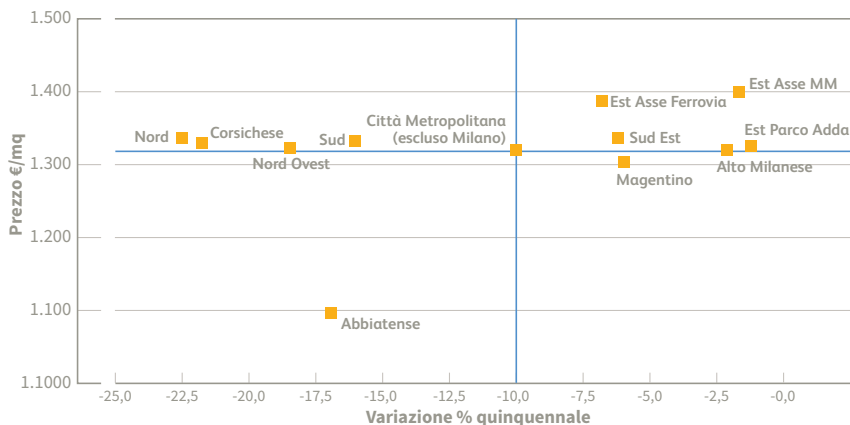


**Grafico 20** - Evoluzione dei prezzi medi dei capannoni nuovi o ristrutturati nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale (2004-2014) (numero indice: I semestre 2004 = 100)



Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

**Grafico 21** - Posizionamento dei prezzi medi dei capannoni nuovi o ristrutturati nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale rispetto alla media metropolitana (escluso Comune di Milano) (2004-2014; I semestre)



Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

### CAPANNONI VECCHI

Con la denominazione capannoni vecchi si fa riferimento a costruzioni adibite ad attività produttiva (industriale o artigianale) di vecchia costruzione e che non sono state recentemente ristrutturate. I prezzi di compravendita dei capannoni vecchi sono rilevati sistematicamente solo nelle zone decentrate dei comuni della Città Metropolitana di Milano.

**Tavola 15** - Prezzi medi dei capannoni vecchi nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

Ambito territoriale	Prezzo medio €/mq	Var.% 6 mesi	Var.% 1 anno	Var.% 5 anni	Var.% I sem. 2014 (picco prezzi)
Abbiatense	404	0,9%	0,9%	-19,3%	-26,1% (su II sem. 2006)
Alto Milanese	500	-1,6%	-1,1%	-14,4%	-15,6% (su I sem. 2008)
Corsichese	588	0,0%	-4,1%	-20,8%	-25,4% (su II sem. 2007)
Est Asse Ferrovia	693	-0,5%	-3,0%	-3,0%	-4,4% (su II sem. 2006)
Est Asse MM	719	-0,4%	-2,5%	-4,2%	-4,6% (su I sem. 2007)
Est Parco Adda	666	0,0%	-1,0%	-0,7%	-1,3% (su II sem. 2007)
Magentino	522	-3,8%	-4,1%	-17,2%	-19,4% (su I sem. 2008)
Nord	686	-2,2%	-6,9%	-28,2%	-29,0% (su I sem. 2008)
Nord Ovest	600	-1,9%	-4,5%	-18,9%	-20,2% (su I sem. 2008)
Sud	603	-1,8%	-4,0%	-18,6%	-18,6% (su I sem. 2009)
Sud Est	577	-2,8%	-3,2%	-10,6%	-11,5% (su I sem. 2008)
<b>Totale 11 ambiti</b>	<b>583</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-14,4%</b>	<b>-15,4% (su I sem. 2008)</b>

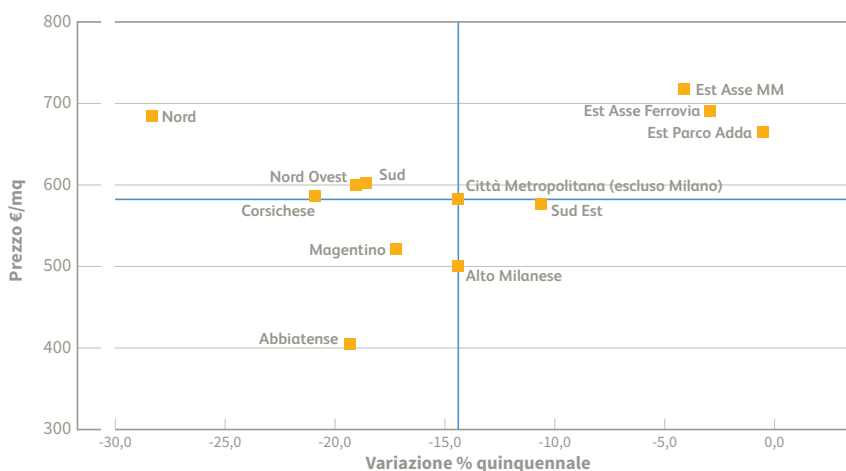
Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

**Grafico 22** - Evoluzione dei prezzi medi dei capannoni vecchi nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale (2004-2014) (numero indice: I semestre 2004 = 100)



Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

**Grafico 23** - Posizionamento dei prezzi medi dei capannoni vecchi nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale rispetto alla media metropolitana (escluso Comune di Milano) (2004-2014; I semestre)



Fonte: elaborazioni TeMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati F.I.M.A.A. Milano, Monza & Brianza

### 3.4.3 Previsioni dei prezzi di uffici e capannoni industriali <sup>14</sup>

Per il comparto degli uffici nel 2015 si prevede una minima ulteriore flessione dei prezzi (-0,4% per l'area metropolitana e -0,8% per il Comune di Milano). Le quotazioni dovrebbero tornare in territorio positivo dal 2016, con maggiore impulso nell'area metropolitana (+1,2%) (tavola 16).

Le aspettative sul segmento dei capannoni industriali sono più ottimistiche, con un ritorno alla crescita previsto per il 2015 (+1,2%) e un risultato consolidato nel 2016 (+3,4%).

**Tavola 16** - Previsioni al 2016 dei prezzi medi di uffici e capannoni industriali nella Città Metropolitana di Milano (variazioni % annuali)

	2015	2016
Prezzo medio di uffici - Comune capoluogo	-0,8%	+0,9%
Prezzo medio di uffici - Resto della Città Metropolitana	-0,4%	+1,2%
Prezzo medio di capannoni industriali - Tutta la Città Metropolitana	+1,2%	+3,4%

Fonte: Nomisma, 2014

<sup>14</sup> Le previsioni sull'andamento dei valori nei mercati direzionale e produttivo nella Città Metropolitana di Milano sono state elaborate da Nomisma mediante modelli econometrici volti ad interpretare l'evoluzione dei prezzi sulla base di un insieme di variabili macro-economiche e finanziarie. Di seguito alcune specifiche metodologiche.

- Nella realizzazione dei modelli, come variabili dipendenti sono stati utilizzati i numeri indice dei prezzi medi di compravendita in euro al mq, deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo, rispettivamente per uffici e capannoni industriali. Per gli uffici la serie storica dei prezzi si riferisce al territorio metropolitano, con la distinzione di capoluogo e resto della Città Metropolitana. Per i capannoni i dati sui prezzi riguardano la Città Metropolitana nel suo complesso.
- Per definire lo scenario macro-economico nel periodo di previsione sono state considerate le proiezioni realizzate da Prometeia per la Regione Lombardia.

Per completezza riguardo allo scenario previsionale, si riporta di seguito la lettura delle previsioni macro-economiche al 2015-2016 per la Lombardia (di cui alla tavola 17).<sup>15</sup>

Il 2015 dovrebbe vedere consolidati in territorio positivo tutti gli indicatori macroeconomici: in particolare si auspica l'avverarsi delle previsioni positive per i consumi delle famiglie (+0,9%) e gli investimenti (+3%), indicatori che vedranno un progressivo miglioramento nel 2016 (+1,4% e +3% rispettivamente). Torna positivo anche l'andamento del **reddito disponibile** delle famiglie (+1,3% nel 2015), con un aumento nel 2016 (+1,6%). Il commercio con l'estero in entrata e in uscita è sostenuto per entrambi gli anni.

Un miglioramento sensibile nella dinamica occupazionale è invece atteso non prima del 2016 (7,7%).

**Tavola 17 - Regione Lombardia - Scenario di previsione al 2016 (variazioni % annuali)**

	2015	2016
PIL	+1,1%	+1,6%
Consumi delle famiglie	+0,9%	+1,4%
Reddito disponibile delle famiglie	+1,3%	+1,6%
Investimenti fissi lordi	+0,9%	+3,0%
Importazioni di beni dall'estero	+5,9%	+7,0%
Esportazioni di beni verso l'estero	+4,6%	+4,7%
Tasso di disoccupazione (%)	+8,1%	+7,7%
Unità di lavoro	+0,6%	+1,0%

Legenda - per PIL, consumi, reddito, investimenti, importazioni ed esportazioni: variazioni % annuali su valori concatenati 2005.  
Fonte: Prometeia, ottobre 2014

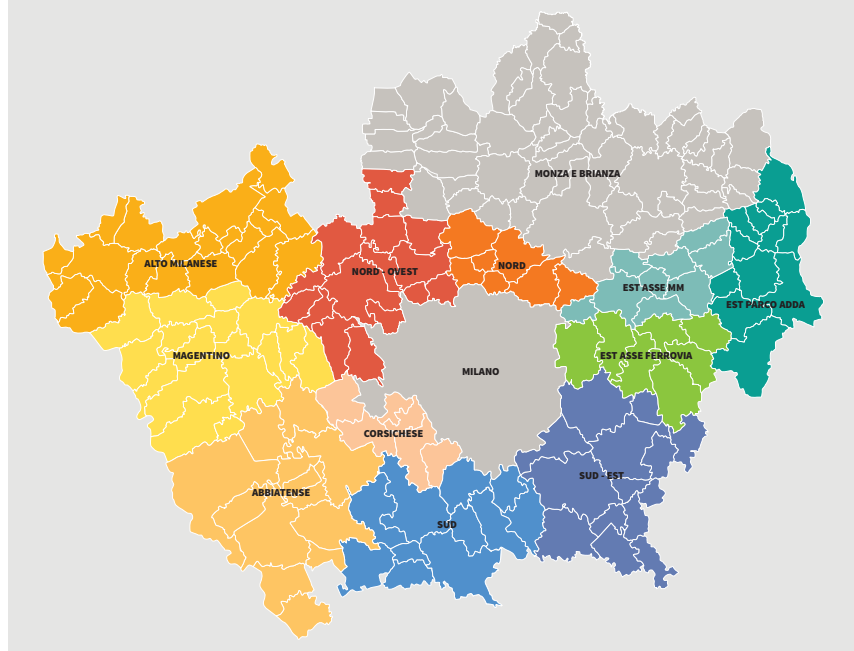
<sup>15</sup> Fonte: Prometeia, ottobre 2014

# Schede sintetiche degli ambiti territoriali

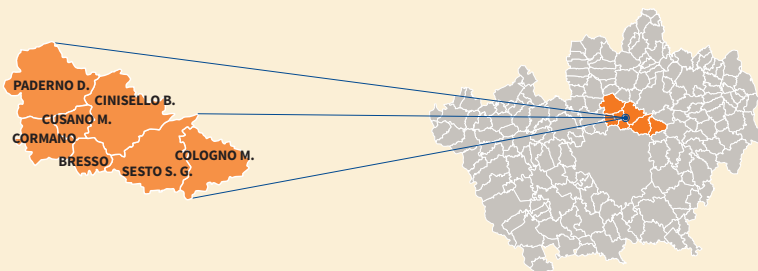
Le schede seguenti offrono una visione sintetica delle informazioni relative agli 11 ambiti territoriali analizzati nel Report.

- |                  |               |                      |
|------------------|---------------|----------------------|
| 1. Nord          | 5. Abbiatense | 9. Est Asse Ferrovia |
| 2. Nord-Ovest    | 6. Corsichese | 10. Est Asse MM      |
| 3. Alto Milanese | 7. Sud        | 11. Est Parco Adda   |
| 4. Magentino     | 8. Sud-Est    |                      |

Suddivisione della Città Metropolitana di Milano in 11 ambiti territoriali



## 1. Nord



Presenza di attività produttive

Altissima densità di attività produttive (357,50 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 1.764.000 mq, pari al 15% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 34 compravendite nel 2013, dato inferiore alla media del triennio precedente (49).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-3,9% annuo), assestati al valore di 838 euro/mq.

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione; sanità e assistenza sociale.

Superficie occupata da Uffici

Circa 653.000 mq, pari al 17% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 59 compravendite nel 2013, dato lievemente superiore alla media del triennio precedente (55).

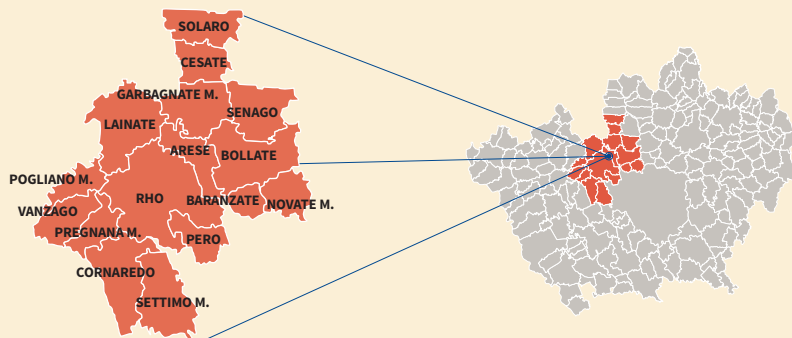
Prezzi di Uffici

I prezzi calano in zona centrale (-4,0% annuo), assestandosi al valore di 1.798 euro/mq; calo più marcato nelle zone decentrate (-6,7% annuo), dove i prezzi scendono a 1.448 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con alta concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nella fornitura di energia e aria condizionata. Mercato immobiliare di rilevanti dimensioni sia per i capannoni che per gli uffici. Nel 2013, dinamicità del mercato delle compravendite in linea con gli 11 ambiti per uffici (IMI 2,5%) e capannoni (IMI 3,8%). Prezzi più alti della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e in linea con la media per i capannoni nuovi.

## 2. Nord-Ovest



Presenza di attività produttive

Alta densità di attività produttive (152,92 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Assenza di specializzazione. Prevalenza di: attività manifatturiere; costruzioni, trasporto e magazzino.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 2.231.000 mq, pari al 19% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 73 compravendite nel 2013, dato lievemente inferiore alla media del triennio precedente (76).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-5% annuo), assestati al valore di 825 euro/mq.

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Assenza di specializzazione. Prevalenza di: noleggio - agenzie di viaggio - servizi di supporto alle imprese.

Superficie occupata da Uffici

Circa 624.000 mq, pari al 16% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 61 compravendite nel 2013, dato lievemente inferiore alla media del triennio precedente (62).

Prezzi di Uffici

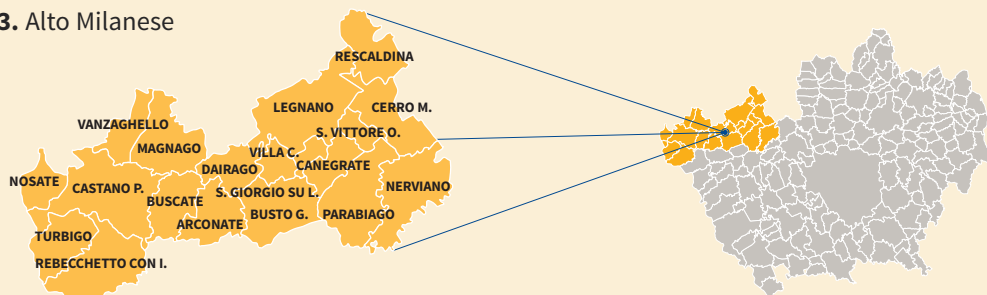
I prezzi calano in zona centrale (-2% annuo), assestandosi al valore di 1.590 euro/mq; calo lievemente più marcato nelle zone decentrate (-2,5% annuo), dove i prezzi scendono a 1.255 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con media concentrazione di attività produttive senza particolari connotazioni rispetto alla provincia nel suo complesso. Mercato immobiliare di rilevanti dimensioni sia per i capannoni che per gli uffici. Nel 2013, dinamicità del mercato delle compravendite in linea con gli 11 ambiti per gli uffici (IMI 2,8%); mercato relativamente poco dinamico, invece, per i capannoni (IMI 1,7%). Prezzi più alti della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e in linea con la media per i capannoni nuovi.



### 3. Alto Milanese



Presenza di attività produttive

Media densità di attività produttive (91,81 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

#### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Specializzazione produttiva

Attività manifatturiere.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 1.559.000 mq, pari al 13% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 61 compravendite nel 2013, dato inferiore alla media del triennio precedente (71).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-1,4% annuo), assestati al valore di 822 euro/mq.

#### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.

Superficie occupata da Uffici

Circa 502.000 mq, pari al 13% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 40 compravendite nel 2013, dato sensibilmente inferiore alla media del triennio precedente (64).

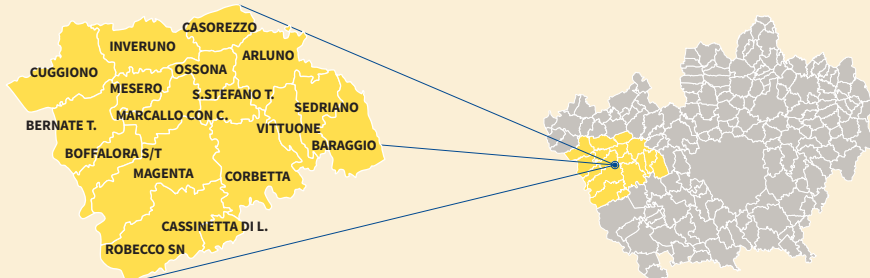
Prezzi di Uffici

I prezzi calano in zona centrale (-4,2% annuo), assestandosi al valore di 1.424 euro/mq; calo meno marcato nelle zone decentrate (-3,5% annuo), dove i prezzi scendono a 1.198 euro/mq.

#### Sintesi

Territorio con bassa concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nel settore manifatturiero. Mercato immobiliare di rilevanti dimensioni sia per i capannoni che per gli uffici. Nel 2013, dinamicità del mercato delle compravendite in linea con gli 11 ambiti per gli uffici (IMI 2,8%); mercato relativamente poco dinamico, invece, per i capannoni (IMI 1,8%). Prezzi in linea con la media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e per i capannoni nuovi.

## 4. Magentino



Presenza di attività produttive

Bassa densità di attività produttive (53,08 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Attività manifatturiere.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 1.094.000 mq, pari al 9% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 45 compravendite nel 2013, dato lievemente superiore alla media del triennio precedente (44).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in crescita (+ 0,5% annuo), assestati al valore di 806 euro/mq

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Assenza di specializzazione. Prevalenza di: attività immobiliari; attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.

Superficie occupata da Uffici

Circa 267.000 mq, pari al 7% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 19 compravendite nel 2013, dato sensibilmente inferiore alla media del triennio precedente (30).

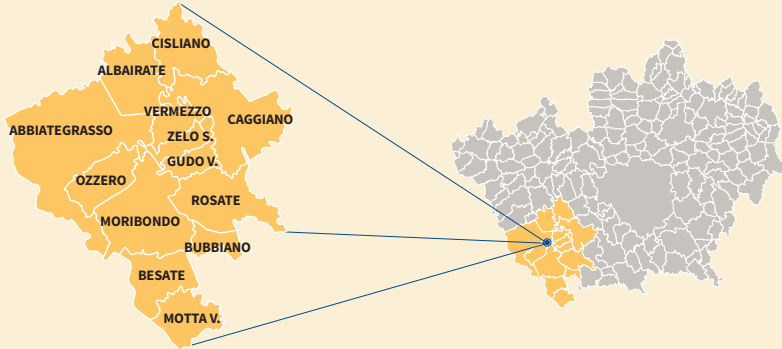
Prezzi di Uffici

I prezzi calano in zona centrale (-4,1% annuo), assestandosi al valore di 1.344 euro/mq; calo decisamente meno marcato nelle zone decentrate (-0,8% annuo), dove i prezzi scendono a 1.165 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con bassa concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nel settore manifatturiero. Mercato immobiliare di dimensioni medie sia per i capannoni che per gli uffici. Nel 2013, dinamicità del mercato delle compravendite in linea con gli 11 ambiti per gli uffici (IMI 2,9%); mercato relativamente molto dinamico, invece, per i capannoni (IMI 7,8%). Prezzi più bassi della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e in linea con la media per i capannoni nuovi.

## 5. Abbiatense



Presenza di attività produttive

Bassissima densità di attività produttive (26,52 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Fornitura di acqua, reti fognarie - attività di gestione dei rifiuti e risanamento.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 555.000 mq, pari al 5% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 20 compravendite nel 2013, dato superiore alla media del triennio precedente (14).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-1,8% annuo), assestati al valore di 600 euro/mq.

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Assenza di specializzazione. Prevalenza di attività immobiliari.

Superficie occupata da Uffici

Circa 140.000 mq, pari al 4% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 11 compravendite nel 2013, dato lievemente superiore alla media del triennio precedente (8).

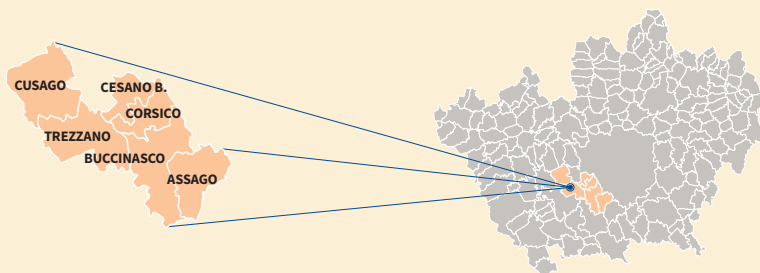
Prezzi di Uffici

I prezzi calano in zona centrale (-1,1% annuo), assestandosi al valore di 1.246 euro/mq; calo lievemente meno marcato nelle zone decentrate (-0,7% annuo), dove i prezzi scendono a 1.043 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con bassissima concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nella fornitura di acqua e nelle attività di gestione dei rifiuti e risanamento. Mercato immobiliare di piccole dimensioni sia per i capannoni che per gli uffici. Nel 2013, mercato delle compravendite molto dinamico rispetto agli 11 ambiti per uffici (IMI 5,1%) e capannoni (IMI 10,4%). Prezzi più bassi della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e per i capannoni nuovi.

## 6. Corsichese



Presenza di attività produttive

Alta densità di attività produttive (174,44 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Assenza di specializzazione. Prevalenza di commercio all'ingrosso e al dettaglio - riparazione di autoveicoli e motocicli.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 785.000 mq, pari al 7% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 27 compravendite nel 2013, dato sensibilmente inferiore alla media del triennio precedente (50).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-2,4% annuo), assestati al valore di 833 euro/mq.

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Servizi di informazione e comunicazione; noleggio - agenzie di viaggio - servizi di supporto alle imprese.

Superficie occupata da Uffici

Circa 300.000 mq, pari all'8% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 34 compravendite nel 2013, dato lievemente superiore alla media del triennio precedente (34).

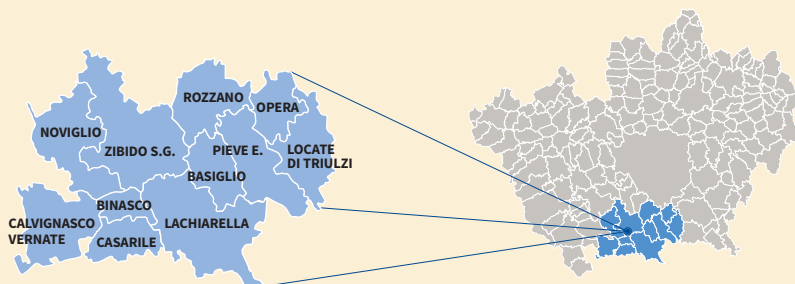
Prezzi di Uffici

I prezzi calano in zona centrale (-2,5% annuo), assestandosi al valore di 1.625 euro/mq; calo meno marcato nelle zone decentrate (-1,1% annuo), dove i prezzi scendono a 1.442 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con alta concentrazione di attività produttive senza particolari connotazioni rispetto alla provincia nel suo complesso. Mercato immobiliare di medie dimensioni sia per i capannoni che per gli uffici. Nel 2013, elevata dinamicità del mercato delle compravendite, rispetto agli 11 ambiti, per gli uffici (IMI 4,0%); mercato relativamente poco dinamico, invece, per i capannoni (IMI 1,4%). Prezzi più alti della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e i capannoni nuovi.

## 7. Sud



Presenza di attività produttive

Bassa densità di attività produttive (57,85 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Assenza di specializzazione. Prevalenza di: fornitura di acqua, reti fognarie - attività di gestione dei rifiuti e risanamento

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 869.000 mq, pari al 7% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 25 compravendite nel 2013, dato inferiore alla media del triennio precedente (34).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-2,0% annuo), assestati al valore di 836 euro/mq.

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Attività finanziarie e assicurative; sanità e assistenza sociale.

Superficie occupata da Uffici

Circa 223.000 mq, pari al 6% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 28 compravendite nel 2013, dato di poco superiore alla media del triennio precedente (25).

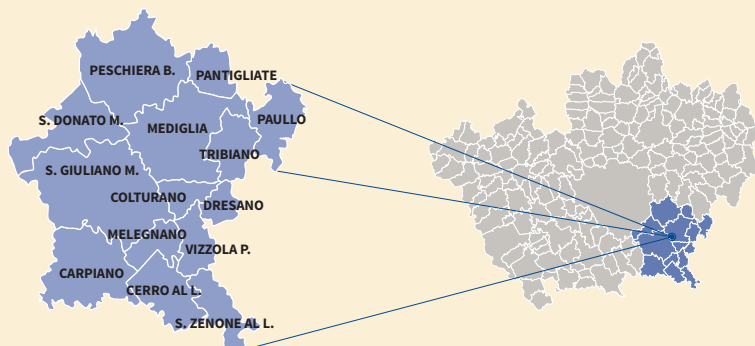
Prezzi di Uffici

I prezzi calano in zona centrale (-2,1% annuo), assestandosi al valore di 1.561 euro/mq; calo meno marcato nelle zone decentrate (-3,3% annuo), dove i prezzi scendono a 1.381 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con bassa concentrazione di attività produttive senza particolari connotazioni rispetto alla provincia nel suo complesso. Mercato immobiliare di dimensioni medie per i capannoni e piccole per gli uffici. Nel 2013, elevata dinamicità del mercato delle compravendite, rispetto agli 11 ambiti, per gli uffici (IMI 5,4%); mercato relativamente statico per i capannoni (IMI 3,7%). Prezzi più alti della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e in linea con la media per i capannoni nuovi.

## 8. Sud-EST



Presenza di attività produttive

Bassa densità di attività produttive (58,55 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Estrazione di minerali da cave e miniere; trasporto e magazzino.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 888.000 mq, pari al 7% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 42 compravendite nel 2013, dato superiore alla media del triennio precedente (34).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-1,4% annuo), assestati al valore di 840 euro/mq.

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Attività professionali, scientifiche e tecniche; Istruzione.

Superficie occupata da Uffici

Circa 361.000 mq, pari al 9% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 17 compravendite nel 2013, dato inferiore alla media del triennio precedente (27).

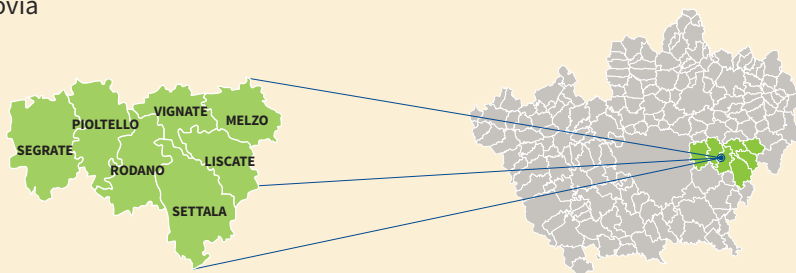
Prezzi di Uffici

I prezzi salgono in zona centrale (+0,9% annuo), assestandosi al valore di 1.600 euro/mq; calano invece i prezzi nelle zone decentrate (-2,2% annuo), scendendo a 1.178 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con bassa concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nell'estrazione di minerali da cave e miniere. Mercato immobiliare di medie dimensioni sia per capannoni che per gli uffici. Nel 2013, mercato delle compravendite poco dinamico rispetto agli 11 ambiti per uffici (IMI 1,9%) e capannoni (IMI 2,0%). Prezzi più alti della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e in linea con la media per i capannoni nuovi.

## 9. Est Asse Ferrovia



Presenza di attività produttive

Media densità di attività produttive (80,05 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)	Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.
Specializzazione produttiva	Trasporto e magazzinaggio.
Superficie occupata da Capannoni e Opifici	Circa 763.000 mq, pari al 6% del totale degli 11 ambiti.
Compravendite di Capannoni e Opifici	Sono state registrate 28 compravendite nel 2013, dato superiore alla media del triennio precedente (22).
Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi	Prezzi in calo (-3,1% annuo), assestati al valore di 889 euro/mq.

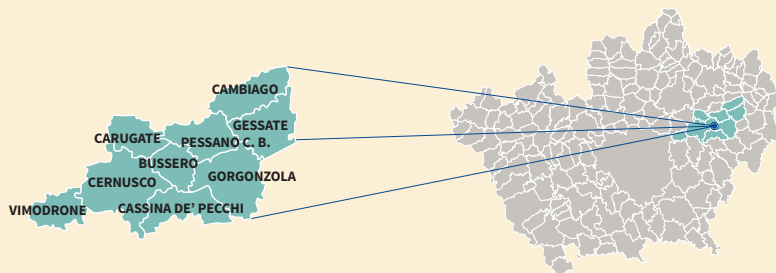
### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)	Espansione di unità locali e addetti.
Specializzazione produttiva	Servizi di informazione e comunicazione.
Superficie occupata da Uffici	Circa 259.000 mq, pari al 7% del totale degli 11 ambiti.
Compravendite di Uffici	Sono state registrate 30 compravendite nel 2013, dato superiore alla media del triennio precedente (22).
Prezzi di Uffici	I prezzi calano in zona centrale (-4,1% annuo), assestandosi al valore di 1.268 euro/mq; calo lievemente meno marcato nelle zone decentrate (-3,6% annuo), dove i prezzi scendono a 1.132 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con media concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nelle attività di trasporto e magazzinaggio. Mercato immobiliare di dimensioni piccole per i capannoni e medie per gli uffici. Nel 2013, dinamicità del mercato delle compravendite in linea con gli 11 ambiti per gli uffici (IMI 2,9%); mercato relativamente poco dinamico, invece, per i capannoni (IMI 2,5%). Prezzi più bassi della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e più alti della media per i capannoni nuovi.

## 10. EST Asse MM



Presenza di attività produttive

Alta densità di attività produttive (116,55 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Commercio all'ingrosso e al dettaglio - riparazione di autoveicoli e motocicli.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 856.000 mq, pari al 7% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 37 compravendite nel 2013, dato superiore alla media del triennio precedente (28).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-1,0% annuo), assestati al valore di 903 euro/mq.

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Istruzione.

Superficie occupata da Uffici

Circa 291.000 mq, pari all'8% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 19 compravendite nel 2013, dato sensibilmente inferiore alla media del triennio precedente (32).

Prezzi di Uffici

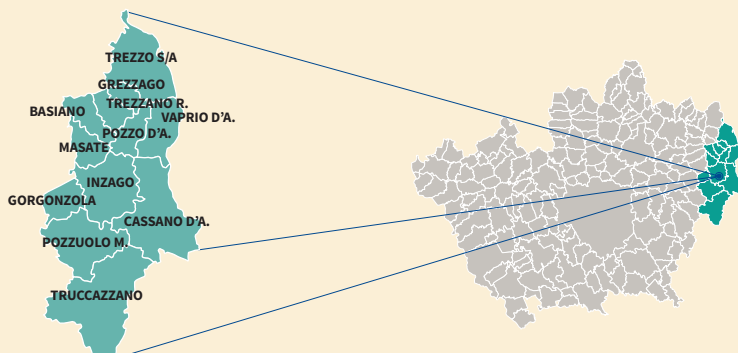
I prezzi calano in zona centrale (-3,0% annuo), assestandosi al valore di 1.428 euro/mq; calo meno marcato nelle zone decentrate (-2,0% annuo), dove i prezzi scendono a 1.247 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con alta concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nel commercio all'ingrosso e al dettaglio e nella riparazione di autoveicoli e motocicli. Mercato immobiliare di medie dimensioni per capannoni e uffici. Nel 2013, scarsa dinamicità del mercato delle compravendite rispetto agli 11 ambiti per gli uffici (IMI 1,5%); mercato relativamente molto dinamico, invece, per i capannoni (IMI 6,0%). Prezzi lievemente più bassi della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e più alti della media per i capannoni nuovi.



## 11. EST Parco Adda



Presenza di attività produttive

Bassa densità di attività produttive (49,47 imprese per km<sup>2</sup>) rispetto alla media della Città Metropolitana (escluso Milano).

### Industria e commercio

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Contrazione delle attività industriali in senso stretto sia unità locali, sia addetti.

Specializzazione produttiva

Fornitura di acqua, reti fognarie - attività di gestione dei rifiuti e risanamento.

Superficie occupata da Capannoni e Opifici

Circa 569.000 mq, pari al 5% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Capannoni e Opifici

Sono state registrate 20 compravendite nel 2013, dato lievemente inferiore alla media del triennio precedente (22).

Prezzi di Capannoni e Opifici nuovi

Prezzi in calo (-1,6% annuo), assestati al valore di 827 euro/mq.

### Altre attività di servizi

Evoluzione della struttura produttiva (2001-2011)

Espansione di unità locali e addetti.

Specializzazione produttiva

Assenza di specializzazione. Prevalenza di: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione; attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.

Superficie occupata da Uffici

Circa 172.000 mq, pari al 5% del totale degli 11 ambiti.

Compravendite di Uffici

Sono state registrate 8 compravendite nel 2013, dato sensibilmente inferiore alla media del triennio precedente (25).

Prezzi di Uffici

I prezzi calano in zona centrale (-2,5% annuo), assestandosi al valore di 1.159 euro/mq; calo lievemente più marcato nelle zone decentrate (-2,9% annuo), dove i prezzi scendono a 1.061 euro/mq.

### Sintesi

Territorio con bassa concentrazione di attività produttive, specializzate in particolare nella fornitura di acqua e nelle attività di gestione dei rifiuti e risanamento. Mercato immobiliare di piccole dimensioni per capannoni e uffici. Nel 2013, scarsa dinamicità del mercato delle compravendite rispetto agli 11 ambiti per uffici (IMI 0,6%) e capannoni (IMI 1,2%). Prezzi più bassi della media degli 11 ambiti per gli uffici in zona centrale e in linea con la media per i capannoni nuovi.

---

# Glossario

## **Addetto**

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

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

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

---

## Categorie catastali e tipologie edilizie degli immobili di 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 (ora Agenzia delle Entrate) 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. <i>(Vedi: Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio).</i>
D/8	Ufficio Strutturato	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni <i>(È consuetudine utilizzare la categoria catastale D/8 come riferimento per la valutazione di edifici direzionali con superficie superiore ai 5.000 mq).</i>
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. È 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.

### **Città Metropolitana**

Dal 1 gennaio 2015 a 8 Province maggiori italiane subentrano le omonime Città Metropolitane (Legge 56/2014 “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”, c.d. Legge Delrio). Le Città Metropolitane sono: Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Bari, Napoli e Reggio Calabria, oltre Roma Capitale con disciplina speciale. Gli organi delle città metropolitane sono il sindaco, il consiglio, la conferenza. Il sindaco metropolitano è di diritto il sindaco del comune capoluogo.

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

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

### **Indice di specializzazione produttiva**

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

### **Industria**

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

### **Labour hoarding**

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

### **Labour saving**

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

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

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

---

---

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

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

### **Provincia di Milano**

Dal 1 gennaio 2015 all'ente territoriale Provincia di Milano è subentrato l'ente Città Metropolitana (si veda la voce: Città Metropolitana).

### **Stock**

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

### **Unità locale**

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

---

# Indice di tavole, grafici, figure e schemi

## Tavole

**Tavola 1** - Dati di sintesi della Città Metropolitana di Milano

**Tavola 2** - Imprese attive e addetti nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) per settore al terzo trimestre 2014

**Tavola 3** - Imprese attive nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) per ambito territoriale e per settore al terzo trimestre 2014

**Tavola 4** - Addetti alle imprese nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) per ambito territoriale e per settore al terzo trimestre 2014

**Tavola 5** - Contratti di rete e imprese coinvolte della Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) per ambito territoriale (al 1 settembre 2014)

**Tavola 6** - Numero di compravendite (NTN) di uffici nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) 2006-2013

**Tavola 7** - Tasso di rotazione degli uffici (IMI) nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), 2006-2013

**Tavola 8** - Numero di compravendite (NTN) di capannoni opifici e capannoni industriali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), 2006-2013

**Tavola 9** - Tasso di rotazione (IMI) di capannoni opifici nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), 2006-2013

**Tavola 10** - Tasso di rotazione (IMI) di capannoni industriali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), 2006-2013

**Tavola 11** - Prezzi medi (€/mq) delle tipologie analizzate e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

**Tavola 12** - Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

**Tavola 13** - Prezzi medi degli uffici nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

**Tavola 14** - Prezzi medi dei capannoni nuovi o ristrutturati nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

**Tavola 15** - Prezzi medi dei capannoni vecchi nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale e variazioni percentuali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (I semestre 2014)

## Grafici

**Grafico 1** - Imprese iscritte, cessate e saldi al terzo trimestre di ogni anno nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (dati cumulati)

**Grafico 2** - Imprese iscritte nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) al terzo trimestre di ogni anno, per ambito territoriale (dati cumulati)

**Grafico 3** - Imprese cessate nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) al terzo trimestre di ogni anno, per ambito territoriale (dati cumulati)

**Grafico 4** - Saldo tra imprese iscritte e cessate nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) al terzo trimestre di ogni anno, per ambito territoriale (dati cumulati)

---

**Grafico 5** - Tassi di crescita annui delle imprese al terzo trimestre di ogni anno per ambito territoriale nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (dati cumulati)

**Grafico 6** - Imprese attive nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), per settore e per ambito territoriale al terzo trimestre 2014

**Grafico 7** - Distribuzione degli addetti alle imprese nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano), per settore e per ambito territoriale al terzo trimestre 2014

**Grafico 8** - Imprese coinvolte in contratti di rete senza soggettività giuridica in cui è presente almeno un'impresa della Città Metropolitana (numero di imprese; al 1 settembre 2014)

**Grafico 9** - Superficie degli uffici, per attività nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (distribuzione % sul totale)

**Grafico 10** - Dotazione di uffici nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (superficie in mq e distribuzione %)

**Grafico 11** - Dotazione di uffici per principali attività nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (mq)

**Grafico 12** - Dotazione di uffici per numero di unità locali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (stock; 2011)

**Grafico 13** - Superficie dei capannoni nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (mq)

**Grafico 14** - Dotazione di capannoni per superficie nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (mq e %)

**Grafico 15** - Dotazione di capannoni per consistenza di unità locali nella Città Metropolitana (escluso Comune di Milano) (v.a. e %), 2011

**Grafico 16** - Prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale (numero indice: I semestre 2004 = 100)

**Grafico 17** - Posizionamento dei prezzi medi degli uffici nelle zone centrali dei comuni per ambito territoriale rispetto alla media metropolitana (escluso Comune di Milano) (2004-2014; I semestre)

**Grafico 18** - Evoluzione dei prezzi medi degli uffici nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale (2004-2014) (numero indice: I semestre 2004 = 100)

**Grafico 19** - Posizionamento dei prezzi medi degli uffici nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale rispetto alla media metropolitana (escluso Comune di Milano) (2004-2014; I semestre)

**Grafico 20** - Evoluzione dei prezzi medi dei capannoni nuovi o ristrutturati nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale (2004-2014) (numero indice: I semestre 2004 = 100)

**Grafico 21** - Posizionamento dei prezzi medi dei capannoni nuovi o ristrutturati nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale rispetto alla media metropolitana (escluso Comune di Milano) (2004-2014; I semestre)

**Grafico 22** - Evoluzione dei prezzi medi dei capannoni vecchi nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale (2004-2014) (numero indice: I semestre 2004 = 100)

**Grafico 23** - Posizionamento dei prezzi medi dei capannoni vecchi nelle zone decentrate dei comuni per ambito territoriale rispetto alla media metropolitana (escluso Comune di Milano) (2004-2014; I semestre)

## Figure

**Figura 1** - Focus sul settore manifatturiero: imprese attive per ambito territoriale (% imprese attive manifatturiere sul totale imprese attive al terzo trimestre 2014)

**Figura 2** - Focus sul settore dei servizi professionali alle imprese: imprese attive per ambito territoriale (% imprese attive nei servizi professionali alle imprese sul totale imprese attive al terzo trimestre 2014)

**Figura 3** - Focus sul settore manifatturiero: addetti per ambito territoriale (% imprese attive manifatturiere sul totale imprese attive al terzo trimestre 2014)

**Figura 4** - Focus sul settore dei servizi professionali alle imprese: addetti per ambito territoriale (% imprese attive nei servizi professionali alle imprese sul totale imprese attive al terzo trimestre 2014)

**Figura 5** - Posizionamento degli ambiti territoriali per unità locali, addetti e popolazione (2011)

**Figura 6** - Prolungamento della M1 da Sesto FS a Monza Bettola

**Figura 7** - Tracciato della metropolitana M4 Lorenteggio-Linate

**Figura 8** - Tracciato della Tangenziale Est Esterna di Milano

**Figura 9** - Tangenziale Nord di Milano, potenziamento SP46 Rho-Monza

**Figura 10** - Tracciato Magenta-Abbiategrasso-Vigevano-Tangenziale Ovest

**Figura 11** - Potenziamento SP415 Paultlese

**Figura 12** - Potenziamento SP103 Cassanese

## Schemi

**Schema 1** - Evoluzione dei territori: unità locali e addetti nel periodo 2001-2011

**Schema 2** - Evoluzione strutturale di unità locali e addetti per ambito territoriale (2001-2011)

---











FAR VOLARE  
**MILANO**

**Assolombarda**  
Via Pantano 9 • 20122 Milano • [www.assolombarda.it](http://www.assolombarda.it)

