

# BOOKLET TERRITORIO DI PAVIA

## Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore  
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Luglio 2023



Il presente Booklet è stato realizzato dal Settore Centro Studi, Territorio e Ambiente di Assolombarda, con il supporto tecnico di Nomisma. Il gruppo di lavoro di Assolombarda è composto da Carlo Capra, Francesca Casiraghi, Emanuela Curtoni, Valeria Lupatini, Valeria Negri, Francesca Silingardi. Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.

Si ringraziano per la collaborazione e per le informazioni rese disponibili gli operatori del settore immobiliare e le imprese associate. In particolare: Abilio, Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Volkers Commercial, Redo SGR SB, Supernova, Arexpo, ITP, Merkur, Donelli Alexo.

Rilasciato a luglio 2023.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 15.06.2023.

**Booklet Territorio**

# **Executive summary**

# Executive summary

## PROVINCIA DI PAVIA

Negli ultimi 2-3 anni il territorio della provincia di Pavia sta investendo in **importanti trasformazioni urbane, espressioni della sua vocazione universitaria e di ricerca**. È il caso del **Parco Gerolamo Cardano per l'Innovazione Sostenibile**, un'area a vocazione scientifico-tecnologica destinata alle attività di collaborazione tra ricerca e mondo delle imprese che ospiterà settori altamente innovativi, come il **Distretto della Microelettronica**.

A iniziative a favore dell'innovazione si affiancano progetti che hanno **implicazioni rilevanti sul piano sociale e urbano**: il progetto **LaNecchi** sull'area un tempo occupata dall'omonima fabbrica (e il contiguo scalo ferroviario Rismondo) e il progetto **UnaPavia** nell'area ex-Neca restituiranno alla città aree dismesse da tempo. Le due trasformazioni ospiteranno l'insediamento di nuovi servizi privati in un **mix funzionale** connesso alle vocazioni cittadine, come ospitalità per studenti e lavoratori, spazi ricettivi e direzionali.

Parallelamente alla dinamicità dimostrata dal capoluogo in termini di trasformazioni urbane, si notano segnali di fermento anche da parte delle imprese, che dimostrano una forte volontà di investire e consolidarsi sul territorio pavese ampliando le loro sedi di attività. Sono diversi i casi di operazioni da parte di **single realtà imprenditoriali**: tra le più recenti, è utile ricordare **Infineon**, con l'ingrandimento del suo centro di ricerca e sviluppo in stretta sinergia con il Distretto della Microelettronica pavese, **LabAnalysis**, con il nuovo centro polifunzionale a servizio della sede di Casanova Lonati, e **Stack Emea**, che ha ulteriormente ampliato il proprio data center a fine 2022. Altre realtà stanno estendendo i loro siti produttivi o logistici: **ITP SpA**, con l'ampliamento della propria sede produttiva, **Invesco** e **Garbe Industrial**, che stanno realizzando piattaforme logistiche su aree dismesse.

Questo dinamismo si ritrova anche nell'andamento del mercato immobiliare, che mostra nel 2022 un **record di transazioni di immobili d'impresa** (293 di capannoni e 91 di uffici) rispetto alla media dell'ultimo decennio. Tuttavia, tale incremento di compravendite non traina i **prezzi di vendita dei capannoni**, che infatti registrano un calo (-2,6%), mentre i **canoni evidenziano un aumento del +2,3%** su base annua. Sul fronte degli uffici si registrano invece prezzi e canoni all'incirca stazionari o in lieve flessione. Le cause di questi andamenti dei valori immobiliari si possono ricercare nelle caratteristiche dell'offerta, rappresentata da immobili spesso inadeguati alle esigenze attuali.

Pavia, data la sua posizione geografica strategica, è anche un'area dove si stanno sviluppando **spazi per la logistica di ultima generazione integrati con le infrastrutture di trasporto**. Il territorio pavese si colloca, infatti, all'intersezione di importanti assi infrastrutturali e rappresenta un punto fondamentale della Regione Logistica Milanese, in termini di nodi logistici sia di primo sia di secondo livello. Il mercato immobiliare della logistica è dunque in sviluppo, con canoni *prime* in netta crescita (+2/+3% sul 2021) e una capacità di assorbimento da parte degli utilizzatori elevata, pari a 162 mila metri quadrati di superficie nel secondo semestre 2022. Anche in previsione, si stima la **realizzazione di oltre 750 mila metri quadrati di nuovi spazi nei prossimi anni**, con notevoli effetti in termini di investimenti immobiliari corporate, grazie a caratteristiche territoriali e ad un contesto pianificatorio e amministrativo finora favorevole.

# Executive summary

## IL TERRITORIO IN CIFRE

534.968

POPOLAZIONE

2.968 km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

40.298

N. UNITÀ LOCALI

132.262

N . ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**
  - **Capannoni:** nel 2022 il numero di transazioni ha raggiunto il punto di record degli ultimi 10 anni. I prezzi di vendita sono in calo (-2,6%) mentre i canoni sono in aumento (+2,3%).
  - **Uffici:** anche gli uffici raggiungono un numero record di transazioni nel 2022. I prezzi sono costanti, mentre i canoni sono in leggera flessione (-0,9%).
- **Focus Logistica:**
  - Per i capannoni a scopi logistici, i **canoni prime** sono in crescita del +2/+3%.
  - Nel solo 2° semestre 2022 risultano assorbiti dal mercato oltre 160.000 mq di spazi. E nei prossimi anni è prevista la realizzazione di circa 750.000 mq di nuovi spazi logistici.
- **Natalità imprese:**
  - Nonostante il trend di lungo periodo che vede un forte calo delle **iscrizioni di imprese manifatturiere** (-36% negli ultimi 10 anni), nel 2022 si è registrato un aumento annuo del +4,0%.
  - Mentre i **servizi alle imprese** (dove è compresa la logistica) evidenziano una riduzione di nuove iscrizioni del -5,4% nell'ultimo anno (e un calo del -18% negli ultimi 10 anni).

**Booklet Territorio**

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

**1**



# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## INTRODUZIONE E METODOLOGIA

### Introduzione

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

### Metodologia

Come «trasformazioni urbane» sono stati considerati i progetti che generano, o genereranno nel prossimo futuro, ricadute positive sui territori in termini di **nuovi spazi per le aziende e di servizi collegati** (in questo Booklet non sono infatti considerate le trasformazioni esclusivamente residenziali o commerciali). In particolare, per ogni progetto sono state raccolte le informazioni riguardanti gli attori coinvolti, la superficie interessata, le risorse mobilitate e le tempistiche previste. Sono per lo più operazioni complesse e multistakeholder che stanno rigenerando porzioni di territorio da tempo in cerca di nuove destinazioni. Questi investimenti richiedono tempi lunghi di attuazione e abbiamo analizzato quelli effettivamente **in fase di sviluppo**.

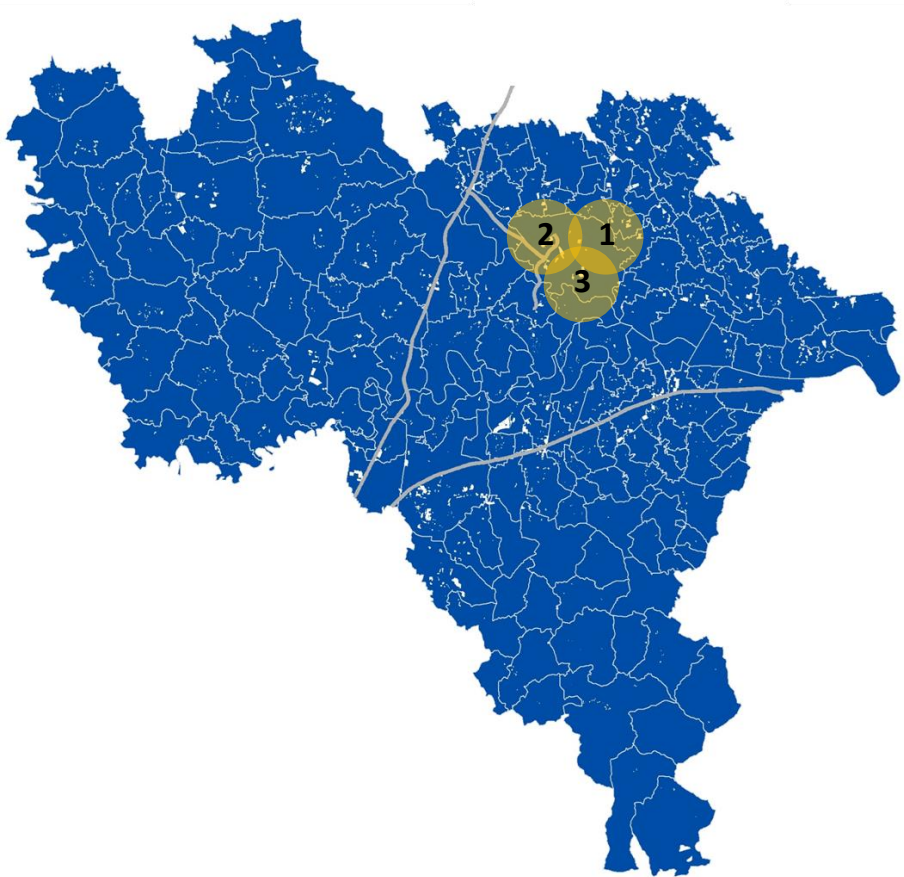
Il Booklet, inoltre, raccoglie esempi di **investimenti sulle sedi aziendali**. In particolare, sono stati individuati alcuni tra i più significativi investimenti finalizzati a operazioni di ampliamento, di costruzione di nuovi insediamenti o di rilocalizzazione di singole aziende, scegliendo tra i più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

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

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### Localizzazione delle principali trasformazioni del territorio



#### 1. La Necchi e Ex Scalo - Pavia

200.000 mq circa di superficie (ST)

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



#### 2. Parco Cardano - Pavia

38.000 mq circa di superficie (ST)

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



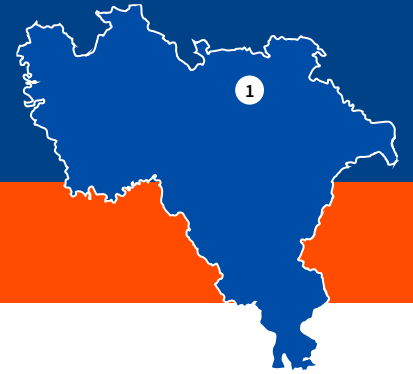
#### 3. UnaPavia - Pavia

80.000 mq circa di superficie (ST)

Student housing, commerciale e altre funzioni private



# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 1. La Necchi

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



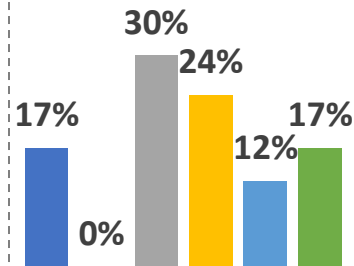
Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2023.

#### ATTORI E FUNZIONI

- **SPV01.RE del gruppo Supernova:** uffici, student housing e budget hotel, senior living, commerciale, food&beverage, aree verdi e orti urbani, parcheggi

#### SUPERFICI

**Edifici privati:** prevista la realizzazione di max **58.000 metri quadrati** di immobili (SL) così suddivisi



#### RISORSE MOBILITATE

**Investimento complessivo per lo sviluppo:** circa

**100 milioni di €**

#### TEMPISTICHE

**2019**

- Trasferimento proprietà a Supernova

**2022-24**

- Demolizioni

**2026**

- Termine previsto di sviluppo dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 2. Parco Cardano

Il Parco Gerolamo Cardano per l'Innovazione Sostenibile è un progetto promosso dall'Università di Pavia per la realizzazione di una nuova infrastruttura per le imprese produttive innovative, affinché possano interagire con il mondo della ricerca. Il parco scientifico-tecnologico si svilupperà su terreni messi a disposizione dall'Università di Pavia, all'interno del Distretto della scienza, della ricerca e del sapere a Pavia e vedrà sorgere un Centro di Ricerca e Formazione che si affiancherà all'infrastruttura per l'Innovazione Tecnologica. Le linee di ricerca previste saranno le filiere IT-Innovazione, Salute e Agroalimentare. È in corso la progettazione del primo lotto, che conta 2.400 mq destinati a centro di ricerca universitario.



#### ATTORI E FUNZIONI

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

#### SUPERFICI

Totale delle superfici immobili da realizzare (SL)

**19.250 metri quadrati**

di cui:

Centro di Ricerca e Laboratori  
Uni PV:  
**2.400 mq**

Infrastruttura per l'Innovazione  
Tecnologica:  
**fino a 16.485 mq**

Commerciale Libero  
**385 mq**

#### RISORSE MOBILITATE

Regione Lombardia per il Centro di Ricerca e Formazione

**12 milioni di €**

Risorse ancora da definire per gli investimenti privati

#### TEMPISTICHE

**2021**

- Avvio processo e coinvolgimento Arexpo

**2022**

- Progettazione primo lotto

**2025**

- Termine sviluppo primo lotto (Centro di Ricerca e Formazione)

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 3. UnaPavia

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



Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2023.

#### ATTORI E FUNZIONI

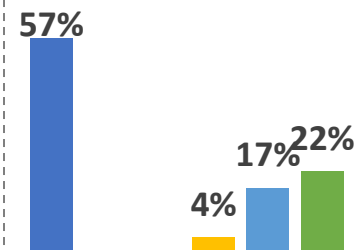
- **Fondazione Banca del Monte di Lombardia** (principale investitore del Fondo)
- **REDO Sgr SpA – Società benefit** (Società di gestione del Fondo)

#### SUPERFICI

**Edifici privati:** prevista la realizzazione di circa

**46.000 metri quadrati**

di immobili (SL) così suddivisi



#### RISORSE MOBILITATE

**Sistemazioni e urbanizzazione**

**12 mln €**

#### TEMPISTICHE

**2020**

- Conclusione iter di Bonifica dell'area.

**2022**

- Conferimento area al Fondo immobiliare gestito da REDO Sgr SpA – Società benefit

**2025-2026**

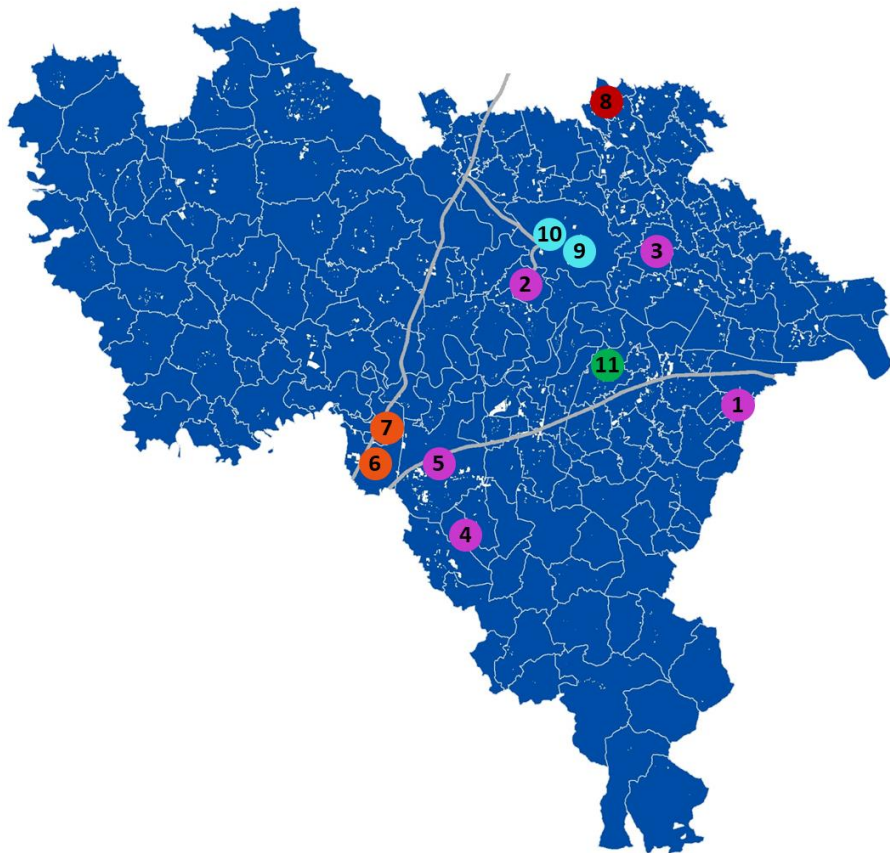
- Termine opere di sistemazione e urbanizzazione dell'area



# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

### Localizzazione dei principali investimenti sulle sedi aziendali



	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento
industriale	1 ITP	Bosnasco	Produzione pellicole per imballaggio	Ampliamento
	2 De Lama	San Martino Siccomario	Produzione macchinari per farmaceutica	Ampliamento
	3 Fedegari Group	Albuzzano	Produzione autoclavi e sistemi di sterilizzazione	Ampliamento
	4 Merkur	Retorbido	Meccanica	Riqualificazione
	5 Donelli Alexo	Voghera	Meccanica	Riqualificazione
logistica	6 ID Logistics	Casei Gerola	Logistica	Nuovo immobile
	7 Garbe Industrial Real Estate Italy	Casei Gerola	Real Estate	Nuovo immobile
data center	8 Stack Emea	Siziano	Data center	Nuovo immobile
uffici	9 Infineon Technologies	Pavia	Semiconduttori	Ampliamento
	10 Marvell Technologies Italy	Pavia	Semiconduttori	Riqualificazione
poli-funzionale	11 LabAnalysis	Casanova Lonati	Laboratorio di analisi	Nuovo immobile

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

La Provincia di Pavia conferma la propria attrattività per le aziende già insediate sul territorio, che stanno realizzando espansioni e riqualificazioni delle sedi produttive esistenti, rafforzando le proprie vocazioni in alcuni settori.

Nel settore della meccanica, due aziende hanno acquisito nuovi **immobili produttivi** da riqualificare per ampliare la produzione: Merkur ha riqualificato un capannone esistente di 900 mq a Retorbido, Donelli Alexo sta ampliando la sede produttiva di Voghera.

Nel settore della meccanica per il farmaceutico, Fedegari sta ampliando il proprio sito produttivo ad Albuzzano, investendo anche in digitale e green e aumentando il personale di 35-40 addetti. La conclusione dei lavori è prevista per fine 2023. De Lama, invece, sta costruendo a San Martino Siccomario un nuovo sito per produzione e uffici su una superficie di 60 mila mq, adiacente alla sede attuale che verrà ristrutturata. I lavori si concluderanno entro il 2030. ITP, leader nella produzione di imballaggi, ha concluso i lavori di ampliamento di spazi per la produzione con nuovo magazzino di 8,5 mila mq. LabAnalysis, ha inaugurato un centro polifunzionale a servizio della propria sede di Casanova Lonati.

La città di Pavia sta consolidando il proprio ruolo nella **ricerca nel settore della microelettronica**, con investimenti di due aziende che producono semiconduttori: da un lato Infineon sta ampliando il suo centro di ricerca e sviluppo, che conta 2 mila metri quadrati e 42 dipendenti (dato a fine lavori), mentre Marvell Technologies Italy sta investendo nella riqualificazione dei propri uffici.

Il territorio pavese continua ad attrarre investimenti nel **settore della logistica**. La posizione strategica di nei pressi del casello di Casei Gerola ha attratto su aree ex-Danesi sia la Garbe Industrial Real Estate, che sta realizzando un parco logistico di 83 mila metri quadrati su un'area produttiva dismessa, sia ID Logistics, tenant da metà 2022 di un nuovo capannone realizzato da Invesco in un'area brownfield di 62 mila metri quadrati e che ha visto un aumento del personale a 350 dipendenti.

Aree libere nei comuni più a ridosso della Città Metropolitana di Milano, invece, iniziano ad attirare l'attenzione di investitori internazionali per il nuovo mercato dei **data center**. Stack EMEA ha inaugurato a fine 2022 a Siziano un nuovo data center su area greenfield di 20 mila metri quadrati con 10 Mw di potenza.



# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

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

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

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

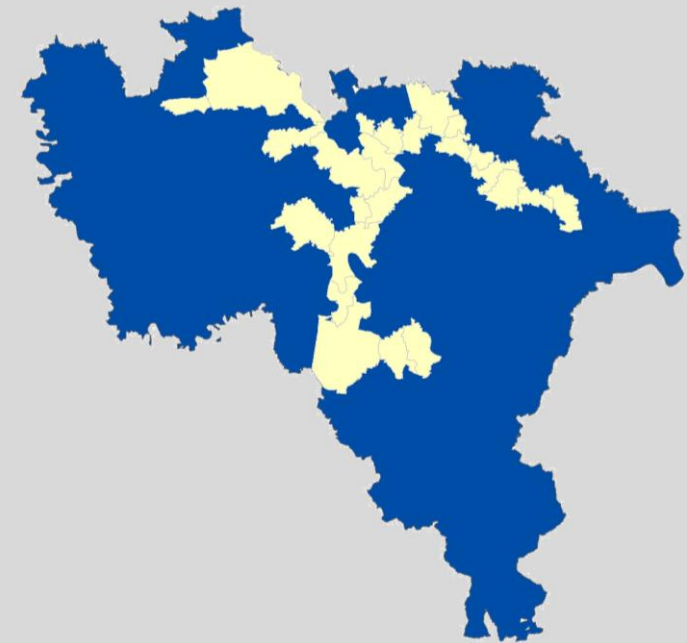
Il 18 marzo 2022, la Commissione Europea ha approvato la “Carta italiana degli AFR”.

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

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

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

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



Fonte: elaborazioni Assolombarda.

**Booklet Territorio**

# **Il mercato degli immobili d'impresa**

**2**

# Il mercato degli immobili d'impresa

## IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2022

I dati sul mercato degli immobili d'impresa riflettono le **esigenze di cambiamento localizzativo** da parte delle imprese, in rapporto alle caratteristiche del mercato immobiliare locale. I cambiamenti organizzativi e la riconfigurazione delle produzioni stanno spingendo le imprese verso la ricerca di nuovi spazi, possibilmente caratterizzati da buone performance di efficienza energetica e situati in location dall'alta accessibilità.

Nel complesso della provincia di Pavia, le transazioni di immobili d'impresa nell'ultimo anno sono in crescita rispetto al 2021, ma soprattutto complessivamente notevolmente superiori alle medie del decennio 2011-2021. Nel 2022, le **transazioni di capannoni industriali sono state 263** (media annua del decennio precedente 159), mentre le **transazioni di uffici sono state 91** (media annua del decennio precedente 67).

Tuttavia, nonostante questo incremento registrato nell'ultimo anno, la dinamicità del mercato immobiliare in proporzione allo stock disponibile rimane contenuta, con valori di mercato stabili nel segmento uffici e in calo in quello dei capannoni.

Tra gli ambiti territoriali provinciali, il PV Pavese mostra un mercato maggiormente dinamico e valori di mercato più elevati, sia per uffici che capannoni.

Per la provincia di Pavia ha un particolare interesse il segmento degli **immobili logistici**. Il territorio pavese si colloca all'intersezione di importanti assi infrastrutturali (in primis l'asse A7 Milano-Genova e l'asse A21) e rappresenta un elemento fondamentale della «**Regione Logistica Milanese**», un territorio allargato che comprende tutta l'area economica compresa tra Como a Nord, Brescia a Est, Piacenza a Sud e Novara a Ovest. Inoltre, il sistema della logistica della provincia di Pavia è strettamente collegato anche con quello delle province di Alessandria e Genova. Nella provincia pavese sono localizzati sia immobili inseriti in «nodi logistici di primo livello», piattaforme di grandi dimensioni lungo gli assi autostradali, che immobili legati a «nodi logistici di secondo livello», funzionali alla distribuzione ai clienti finali situati nell'area metropolitana milanese.

Come condiviso dagli operatori del settore *real estate* coinvolti durante la realizzazione di questo documento, i valori di locazione della logistica sono in crescita: sul territorio è prevista la realizzazione oltre 750.000 mq di nuovi spazi nei prossimi anni, attirando notevoli investimenti immobiliari corporate, anche grazie alla maggiore disponibilità di aree e un contesto amministrativo e pianificatorio finora più favorevole rispetto alle province confinanti, in particolare quella di Lodi.

# Il mercato degli immobili d'impresa

## I CAPANNONI INDUSTRIALI

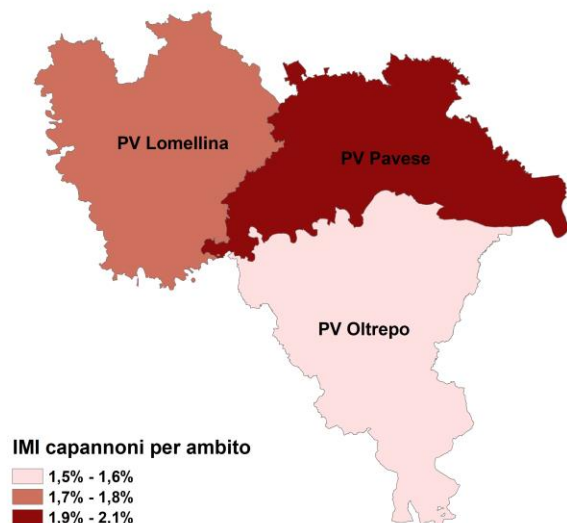
### Capannoni industriali

- Nella **provincia di Pavia** le compravendite di capannoni e industrie nel 2022 hanno raggiunto le 263 transazioni, in forte crescita su base annua (+31,7%), mettendo a segno il risultato più elevato mai raggiunto da oltre un decennio.
- Il mercato più rilevante si conferma l'**ambito territoriale** del Pavese, che da solo attrae circa la metà delle transazioni dell'intera provincia.
- Il Pavese si conferma inoltre il mercato più dinamico, con un **tasso di rotazione dello stock (IMI)** pari a 3%, superiore alla media provinciale di 2,4%. La dinamicità del mercato segna un trend crescente negli ultimi anni, sebbene ancora modesto nell'ambito PV Lomellina.
- Nel 2022 i **prezzi** registrano flessioni del -2,6% in media nella provincia, mentre i **canoni** registrano un incremento del +2,3% su base annua, con picchi del +3,1% nell'ambito dell'Oltrepo.

**263**  
compravendite 2022  
(+31,7% annuo)



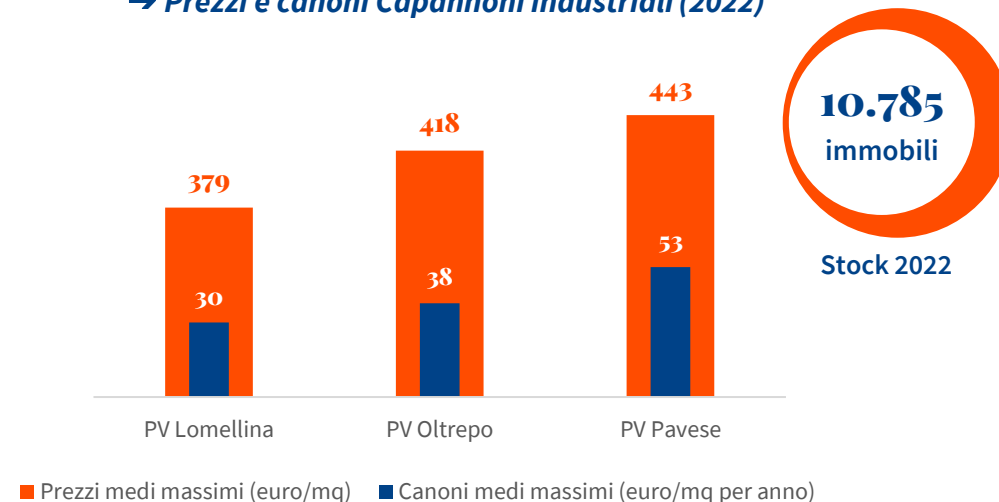
L'**indice IMI** (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.



Come riferimento, i prezzi medi massimi dei capannoni negli altri territori si attestano su valori più elevati, pari a 749 €/mq Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo), 748 €/mq a Monza e Brianza, 552 €/mq a Lodi.

Invece, per i canoni medi massimi la situazione è più omogenea, con valori pari a 52€/mq per anno in Città metropolitana di Milano (escluso il Comune capoluogo), 50 €/mq per anno a Monza e Brianza, 35 €/mq a Lodi.

### → Prezzi e canoni Capannoni industriali (2022)



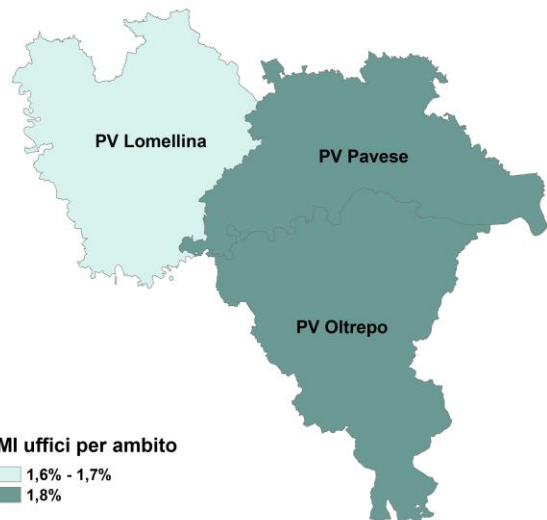
# Il mercato degli immobili d'impresa

## GLI UFFICI

### Uffici

- Nella **provincia di Pavia**, nel 2022, sono state portate a termine 91 compravendite di uffici, in crescita del +25,8% rispetto al 2021. Il mercato conferma e consolida la ripresa già manifestata nel corso dell'anno precedente, dopo alcuni anni di flessione del volume transato, e segna il punto più alto dell'ultimo decennio.
- La crescita dimensionale del mercato ha riguardato soprattutto l'ambito PV Pavese, che da solo ha rappresentato il 44% delle compravendite provinciali di uffici.
- Il **tasso medio di rotazione dello stock**, misurato dall'indice IMI, è pari al 1,8%, valore sostanzialmente omogeneo tra i tre ambiti provinciali.
- Nel 2022 i **prezzi** sono stazionari su base annua, in modo omogeneo tra i diversi ambiti. I **canoni** flettono del -0,9% in media nella provincia.

**91** ↑  
compravendite 2022  
(+25,8% annuo)

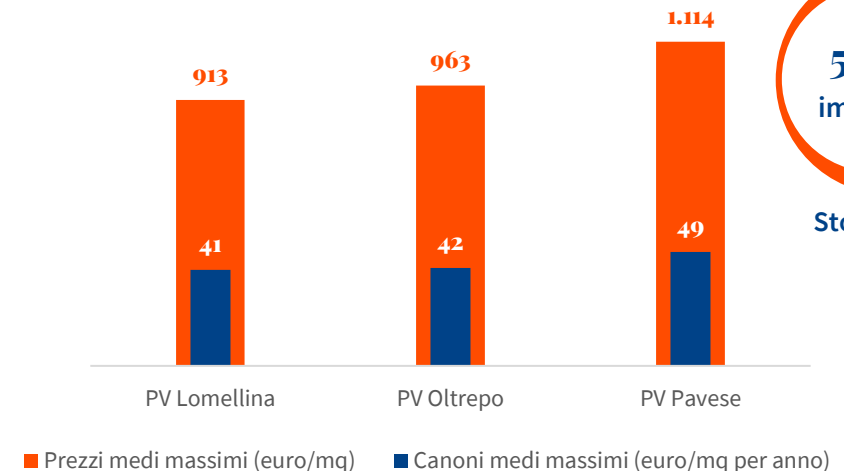


**L'indice IMI** (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.

Come riferimento, i prezzi medi massimi degli uffici negli altri territori si attestano su valori più elevati, pari a 1.484 €/mq Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo), 1.677 €/mq a Monza e Brianza, 1.136 €/mq a Lodi.

Per i canoni medi massimi i valori si attestano negli altri territori su 71€/mq per anno in Città metropolitana di Milano (escluso il Comune capoluogo), 75 €/mq per anno a Monza e Brianza, 57 €/mq a Lodi.

### → Prezzi e canoni Uffici (2022)





# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS LOGISTICA

Per il settore della logistica, il territorio pavese rientra nel cluster «Pavia-Piacenza», dove insistono principalmente nodi distributivi di primo livello comprendenti piattaforme logistiche di grandi dimensioni. Inoltre, in provincia sono presenti anche nodi logistici situati in prossimità della Città metropolitana di Milano, soprattutto per la distribuzione ai clienti finali.

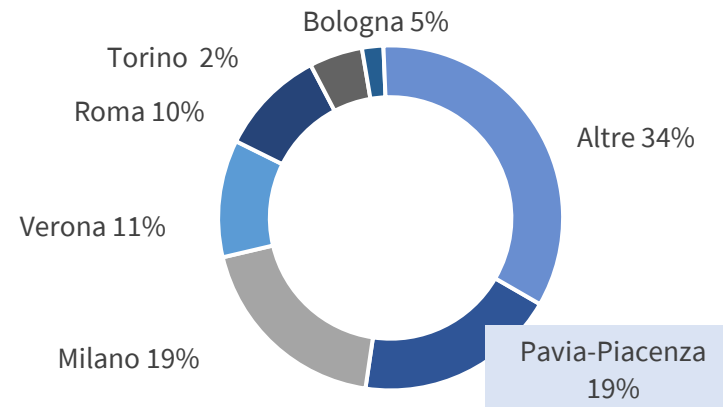
A livello immobiliare, il settore della logistica è caratterizzato da una pluralità di soggetti, con competenze diverse. Agli sviluppatori immobiliari specializzati, si affiancano fondi d'investimento immobiliari e infine i «tenant», ovvero gli utilizzatori finali, tra cui gli operatori della logistica conto proprio, conto terzi e i corrieri espresso.

Il *take up* immobiliare, ovvero il volume di spazi locati o compravenduti in un determinato intervallo temporale, è un indicatore della capacità di assorbimento degli spazi disponibili sul mercato da parte degli operatori.

### Assorbimento di spazi disponibili sul del mercato (take-up)

- L'area del Nord Italia, e in particolare i cluster di Milano e Pavia-Piacenza, ha contribuito a raggiungere nel 2022 un nuovo record in termini di assorbimento (circa 3 milioni di mq) a livello nazionale, cresciuto del +5% su base annua. La domanda ha riguardato principalmente asset con caratteristiche di alta efficienza energetica e degli spazi (immobili grade A).
- Nel quarto trimestre 2022 **la zona compresa tra Pavia-Piacenza ha catalizzato il 19% del take-up** del totale nazionale.
- In particolare, nella provincia di Pavia sono **162.000 i mq di superficie assorbiti dal mercato nel secondo semestre 2022**.

### TAKE UP PER CLUSTER GEOGRAFICO (IV trim 2022)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Savills.

**162mila mq**  
superficie  
Take-up **PAVIA**  
secondo semestre 2022

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Colliers.

# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS LOGISTICA

### Il mercato degli immobili logistici: locazioni e nuovi sviluppi

- La domanda di locazione è in crescita nei principali mercati logistici italiani, con quasi esclusivo riferimento a immobili Grade A di ultima generazione. In particolare, **i canoni prime confermano il loro trend crescente, con variazioni positive del +2/+3%**.
- Gli sviluppi recenti o quelli in programma contribuiscono a caratterizzare il territorio di Pavia per **un'offerta di taglio medio più elevato e dotazioni di nuova generazione** rispetto ad altre parti del territorio lombardo, elementi entrambi di estremo interesse per investitori e inquilini. Tale dinamica si riflette sul livello dei canoni.
- La Lombardia è capofila a livello nazionale con 48 progetti di sviluppo (34% del totale Italia), che sorgeranno nelle province di Brescia, Bergamo, Cremona, Lodi, Mantova, Milano e Pavia, per circa 1.020.000 mq di territorio. **In provincia di Pavia nei prossimi anni è prevista la realizzazione di circa 750.000 mq di nuovi spazi logistici.**
- La maggior parte dell'offerta in sviluppo riguarda asset immobiliari in attesa di certificazione BREEAM o LEED. Gli obiettivi di sostenibilità sono infatti sempre più all'attenzione di investitori e utilizzatori. Gli immobili con elevati standard ESG offrono un migliore accesso al credito per gli investitori e sono fortemente ricercati dagli occupanti (tenant).

#### IMMOBILI LOGISTICI - ESIGENZE DEL MERCATO

- Immobili entro 500 metri da uno svincolo autostradale
- Tagli dimensionali tra **5.000 e 10.000 mq** clienti medio/piccoli o grandi che necessitano di appoggio locale (Nodi di secondo livello/Last-mile).
- Oltre i **40.000 mq** per grandi clienti che necessitano di poli di grande smistamento (Nodi di primo livello/HUB).

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Gabetti.

### Canone di locazione «prime» medio logistica

(€/mq/anno)	Immobili nuovi	Immobili usati
Pavia	53	47
Milano	63	55

Fonte: WCG

\*Range canoni per immobile di 1.000 mq per uso logistico

Offerta di prossima immissione  
sul mercato

**750 mila mq**  
**PAVIA**

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Colliers.

**Booklet Territorio**

# **Appendice: Le vocazioni del territorio**

# Le caratteristiche del tessuto economico

## INTRODUZIONE

È qui esaminato il sistema economico della provincia di Pavia, in termini di struttura, ovvero la dimensione del tessuto produttivo e le sue vocazioni settoriali, e in termini di dinamicità, ovvero il flusso di entrata nel mercato di nuove iniziative imprenditoriali. L'analisi della **struttura** avviene principalmente attraverso due indicatori: il numero delle **unità locali** e il numero di **addetti**, tratti dall'Archivio statistico delle imprese attive (ASIA) di Istat e riferiti all'anno 2020 (ultimo disponibile).

Dopo un inquadramento generale sulla provincia, il capitolo approfondisce i settori di vocazione e la loro presenza a livello comunale. Dal punto di vista metodologico, i settori di vocazione sono stati calcolati seguendo due parametri: la «**specializzazione**» e la «**concentrazione**» di unità locali e addetti. I settori di «specializzazione» sono quelli il cui peso all'interno dell'economia provinciale è superiore al peso del settore sull'economia della regione Lombardia. In questo caso, significa che il settore caratterizza in modo particolare l'economia di quel territorio. Per «concentrazione» si intende, invece, la elevata presenza di un determinato settore all'interno dell'economia provinciale, indipendentemente dal confronto con il peso del settore a livello regionale. Ad esempio i settori appartenenti alla meccatronica (metallurgia, meccanica, elettronica, apparecchiature elettriche e automotive) sono fortemente attivi in quasi tutta la regione, quindi nonostante la forte «concentrazione» che registrano nelle province di competenza di Assolombarda, non emerge una vera e propria «specializzazione» rispetto alla Lombardia.

Le mappe dei comuni, riportate per ogni vocazione, offrono una rappresentazione della **concentrazione di addetti e unità locali per ogni settore rispetto al totale di ciascuna dimensione a livello comunale**. Nelle descrizioni seguenti ci riferiremo a questo indice come «**concentrazione relativa**». Le quattro intensità di colore corrispondono dunque ad una diversa incidenza (%) della vocazione sull'area comunale.

Infine, per indagare la **dinamicità** del tessuto imprenditoriale, si è scelto di utilizzare il flusso delle nuove iscrizioni nel corso degli ultimi dieci anni, tratto dal Registro delle imprese di Infocamere.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## IL TESSUTO ECONOMICO DELLA PROVINCIA

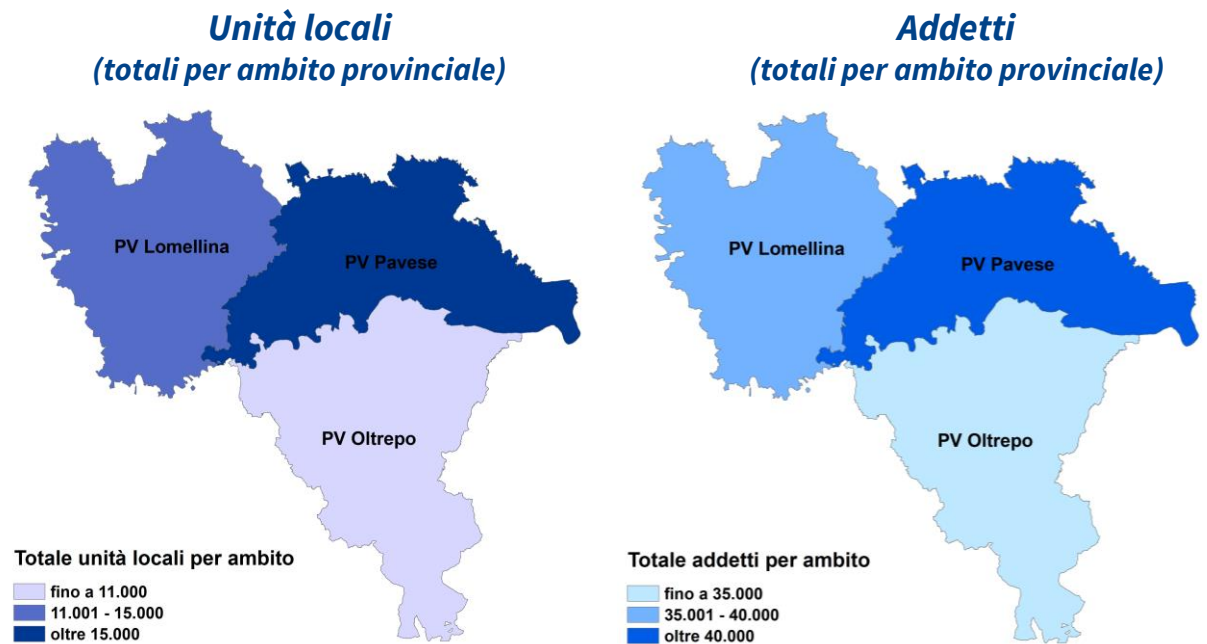
### Il tessuto economico della provincia

Il territorio di Pavia concentra più di **40 mila unità locali** che danno lavoro a **132.263 addetti** e che nel 2022 hanno prodotto **13,2 miliardi di valore aggiunto**. Il **manifatturiero** è traino fondamentale dell'economia del territorio: con quasi **3,6 mila unità locali** e **31.393 mila addetti**, occupa un quarto (24%) della forza lavoro e genera circa il 24% del valore aggiunto provinciale. Il **commercio**, con quasi 8,7 mila unità locali e 23.923 addetti, pesa per circa il 20% sul territorio. Il comparto dei **servizi alle imprese** conta 16 mila unità locali e quasi 45 mila addetti, pari rispettivamente al 40% e 34% dei totali provinciali.

Il **45%** delle attività della provincia sono concentrate nell'ambito territoriale **Pavese**, mentre il restante 55% si distribuisce negli ambiti **Lomellina** (29% sia di unità locali sia di addetti) e **Oltrepò** (26%).

### Le vocazioni del territorio

Emergono in qualità di **vocazioni** della provincia di Pavia: **alimentare, calzature, chimico-farmaceutico, meccanica, metallurgia, gomma-plastica, microelettronica, filiera dell'energia, logistica.**



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.



# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

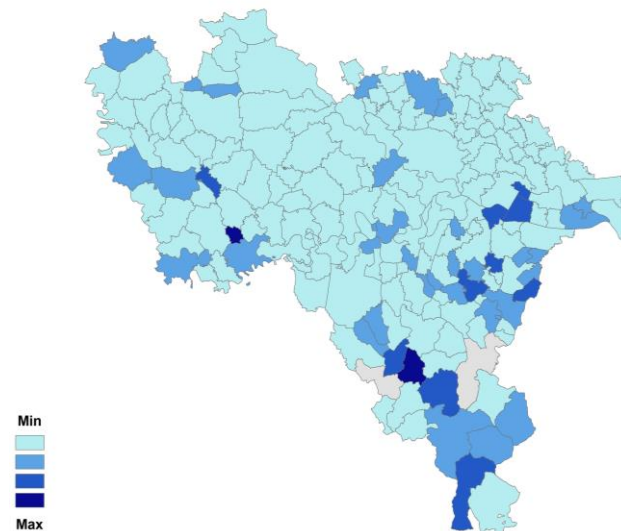
### 1) Agroalimentare

Il settore dell'agroalimentare conta **387 unità locali** che occupano **4 mila addetti**, pari al 6% del totale settore lombardo.

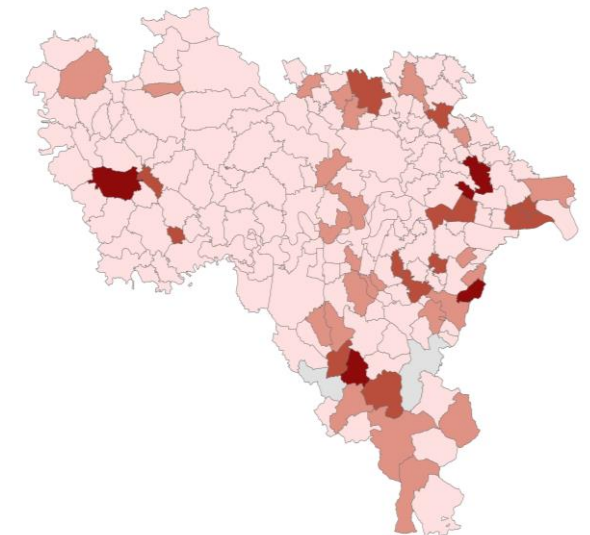
Gli **addetti** sono collocati metà nell'ambito del **Pavese**, mentre i restanti si distribuiscono tra l'**Oltrepò** e la **Lomellina**. Per quanto riguarda le **unità locali**, la quota più alta si registra nell'**Oltrepò**.

Con riferimento alle **concentrazioni relative**, nel comune di **Montesegale** circa la metà degli addetti sono impiegati nell'alimentare, così come a **Rovescala, Valle Lomellina e Corteolona e Genzone**.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

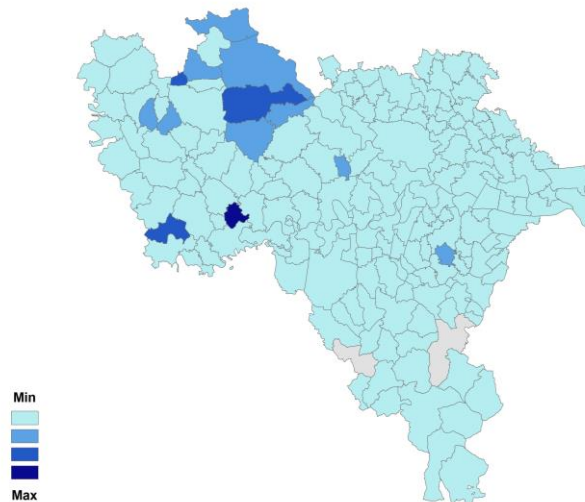
### 2) Calzature

Il comparto calzaturiero conta **187 unità locali** che occupano **quasi 1,5 mila addetti**, pari rispettivamente al 35% e 28% del totale settoriale a livello lombardo.

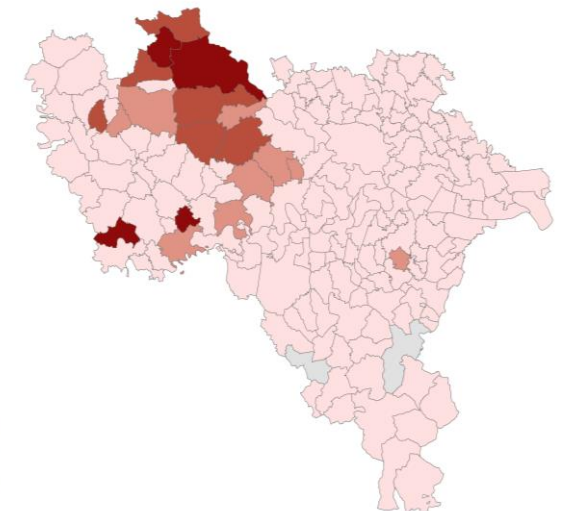
Il settore si concentra pressoché interamente nell'ambito della **Lomellina**, in particolare nel comune di **Vigevano** dove sono occupati ben **1.157 addetti** in **121 unità locali**.

Nelle **concentrazioni relative** per addetti, emergono anche altri comuni sempre della Lomellina, come **Gallivola**, **Gravellona Lomellina**, **Torre Beretti** e **Castellaro**.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

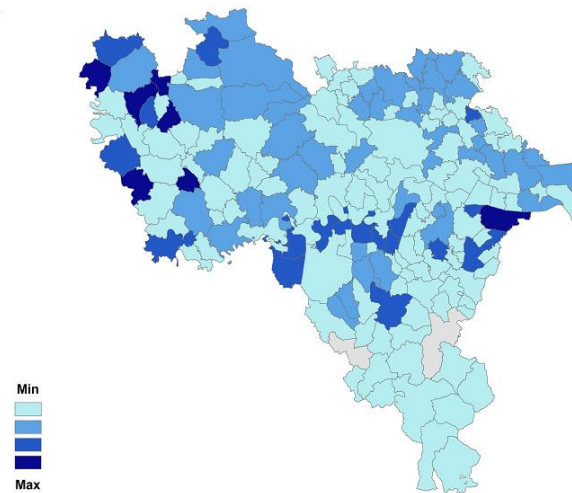
### 3) Chimico-farmaceutico

Il territorio di Pavia vanta una vitale **filiera life sciences** grazie a un ecosistema diversificato e interconnesso di attori, tra i quali l'industria chimico-farmaceutica, che conta **80 unità locali** che occupano **2,8 mila addetti**.

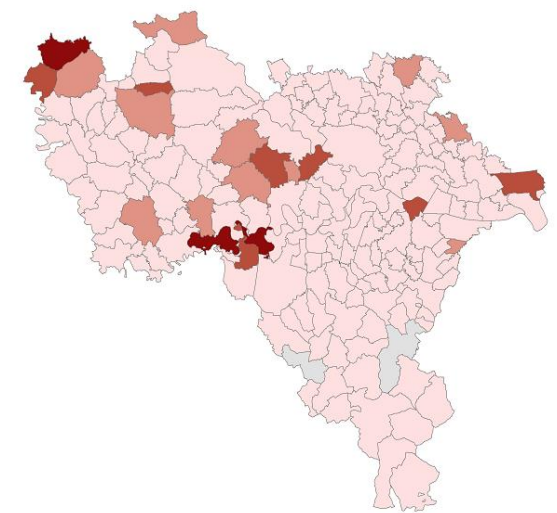
I comuni maggiori in termini di addetti sono **Pavia** (407 addetti) e **Parona** (283).

In termini di **concentrazioni relative** emergono i comuni di **Mezzana Bigli** (dove più della metà degli addetti sono impiegati nel settore chimico-farmaceutico), **Corana** (38%) e **Confienza** (38%) per gli addetti e i comuni di **Semiana** (10% delle unità locali) e **Castello d'Agogna** (7%) per le unità locali.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

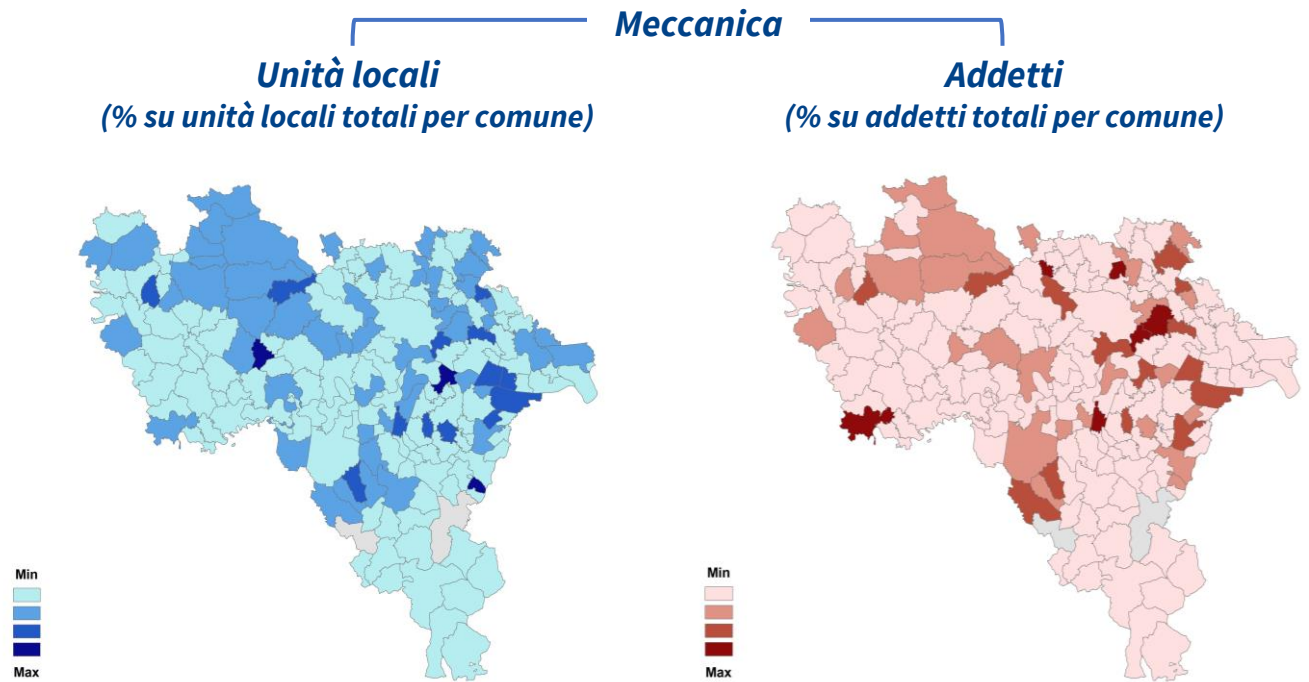
### 4) Microelettronica

In ottica di sviluppo futuro, il Distretto della microelettronica sta ponendo le basi al suo sviluppo a Pavia. Inaugurato nel 2022 con l'accordo di partenariato tra l'Università di Pavia e 12 imprese del settore, è un progetto volto ad attivare un distretto altamente specializzato e innovativo sul territorio.

### 5) Meccanica

Il comparto della meccanica conta **377 unità locali** e **6.568 addetti**. In termini di **unità locali** spicca la **Lomellina**, che ne concentra la metà, mentre gli addetti sono equamente distribuiti nei tre ambiti territoriali.

Come dalle mappe a fianco, la più elevata concentrazione relativa di addetti nella meccanica è quella del comune di Frascarolo, nella Lomellina. Seguono altri comuni localizzati nel Pavese: **Albuzzano, Zeccone, Valle Salimbene, Trivolzio**.



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

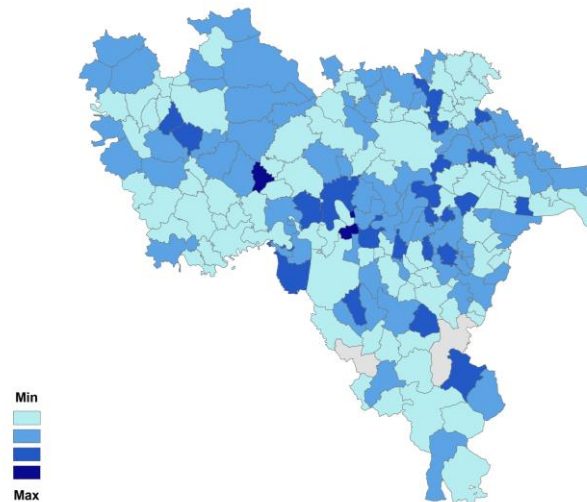
### 6) Metallurgia

La metallurgia conta **881 unità locali** che impiegano **5.523 addetti**, pari rispettivamente al 25% e al 18% del totale manifatturiero provinciale.

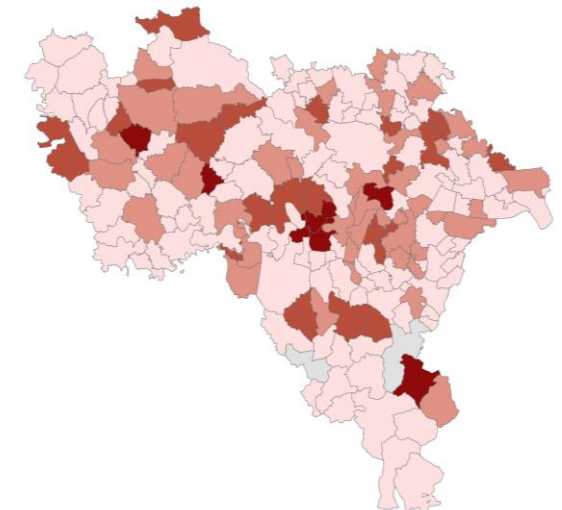
Sia gli addetti sia le unità locali sono distribuiti su tutti i territori senza che vi sia una concentrazione maggioritaria in un determinato ambito.

Con riferimento alle **concentrazioni relative**, i valori più rilevanti caratterizzano comuni sparsi su tutte gli ambiti territoriali. In particolare, si riportano i comuni con le concentrazioni relative più alte in termini di addetti: **Bastida Pancarana, Mezzanino, Olevano di Lomellina, Valeggio**.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.



# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

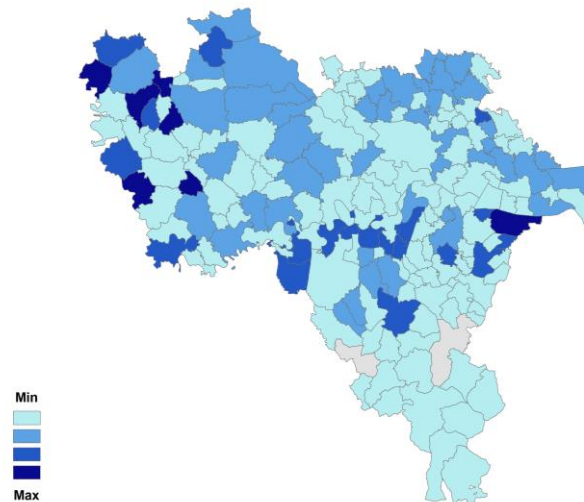
### 8) Gomma-Plastica

La gomma-plastica conta **264 unità locali** che impiegano **3 mila addetti**, pari rispettivamente al 10% e al 7% del totale manifatturiero provinciale.

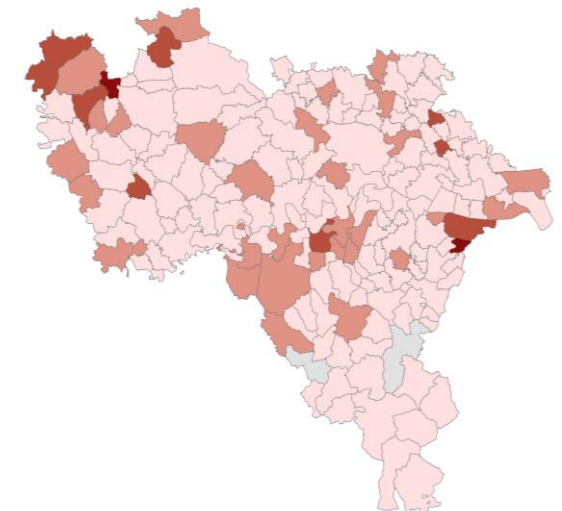
Sia gli addetti che le unità locali sono distribuiti su tutti i territori senza che vi sia una concentrazione maggioritaria in un determinato ambito.

Con riferimento alle **concentrazioni relative**, i valori più alti per gli addetti si rilevano per i comuni di **Bosnasco** (il 55% degli addetti totali sono occupati nella gomma plastica), **Nicorvo** (45%), **Arena Po** (26%), **Gravellona Lomellina** (25%).

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.



# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

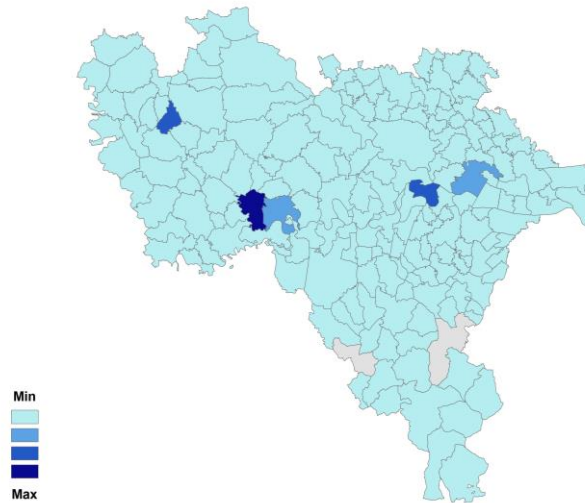
### 8) Filiera Energia

La filiera dell'energia nella provincia pavese conta **704 addetti**, pari al 32% del totale a livello lombardo.

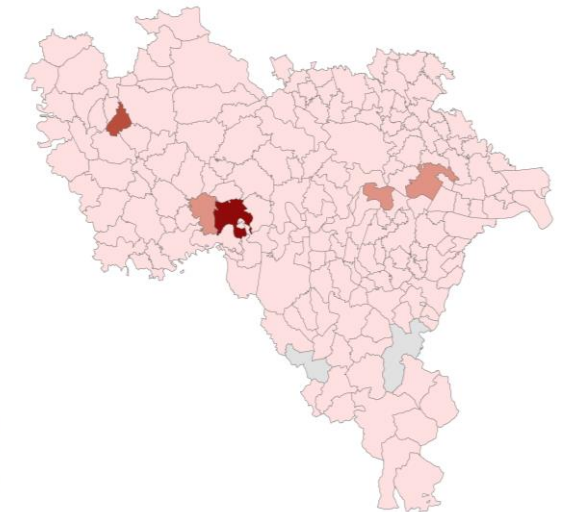
Gli **addetti** sono concentrati quasi interamente nell'ambito del Pavese, in particolare nel comune di **Sannazzaro de Burgundi** (97%), mentre le **unità locali** sono più distribuite geograficamente: l'**80%** si divide in maniera eguale tra la **Lomellina e il Pavese**, e il restante **20%** si colloca nell'**Oltrepò**.

Con riferimento **alle concentrazioni relative**, valori rilevanti si registrano per i comuni di **Ferrera Erbognone** e **Sannazzaro de' Burgundi** dov'è situata la raffineria ENI in un'area di circa 320 ettari.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

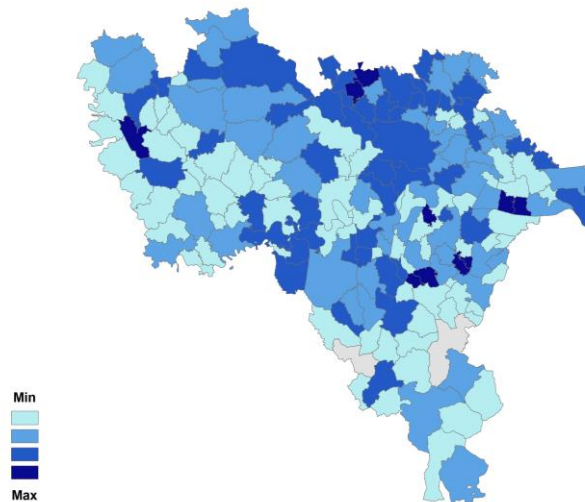
### 9) Servizi di informazione e comunicazione (ICT)

Il comparto dei servizi di informazione e comunicazione conta circa **1.000 unità locali** e **2,4 mila addetti**.

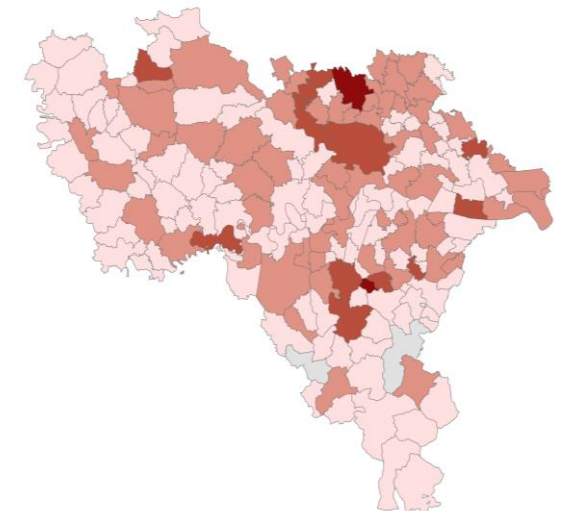
Più della metà degli **addetti** e delle **unità locali** sono localizzate nell'ambito **Pavese**. In particolare, il comune più popoloso è Pavia (237 unità locali e 786 addetti).

Con riferimento alle **concentrazioni relative**, valori rilevanti per le unità locali caratterizzano comuni di tutte le zone provinciali, mentre per quanto riguarda gli addetti il focus è più sull'ambito Pavese e nell'Oltrepò (**Giussago, Oliva Gessi, Castana**).

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

## LE VOCAZIONI

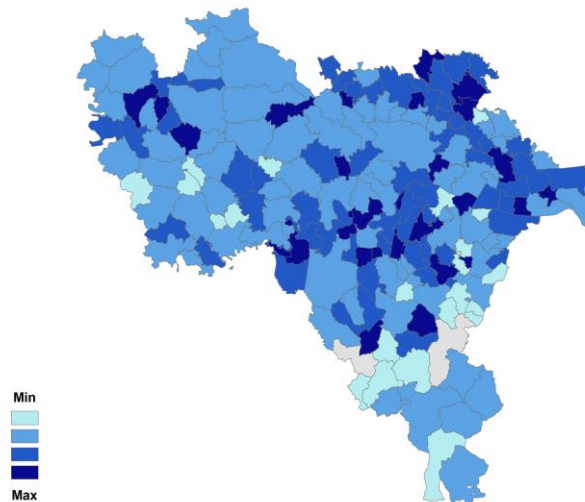
### 10) Logistica

Il settore logistico, che comprende le attività di trasporto e di noleggio, conta quasi **3 mila unità locali** e più di **18 mila addetti**, pari rispettivamente al 7% e al 14% del totale per la provincia pavese.

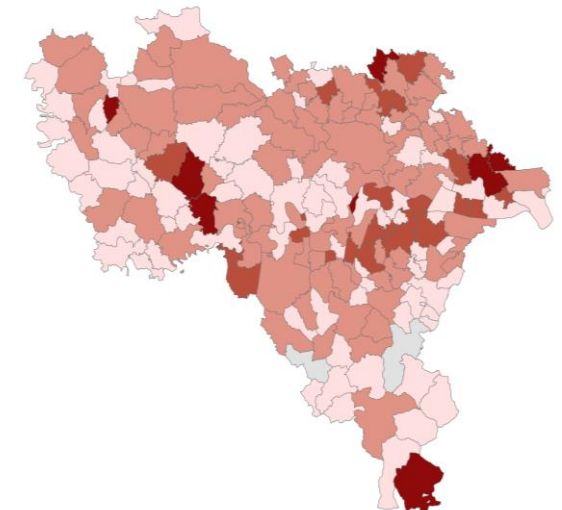
Più della metà degli **addetti** e delle **unità locali** si concentrano nell'ambito **Pavese**, in particolare il comune di **Pavia** è quello con il numero assoluto più elevato in entrambe le dimensioni.

In termini di **concentrazioni relative**, il settore logistico interessa con valori rilevanti la maggior parte dei comuni della Provincia, indicando così la diffusione del settore nel territorio. In particolare, le zone più caratterizzate sono quelle della Lomellina, del Pavese e i comuni più a Nord dell'ambito Oltrepò.

**Unità locali**  
(% su unità locali totali per comune)



**Addetti**  
(% su addetti totali per comune)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2020.

# Le caratteristiche del tessuto economico

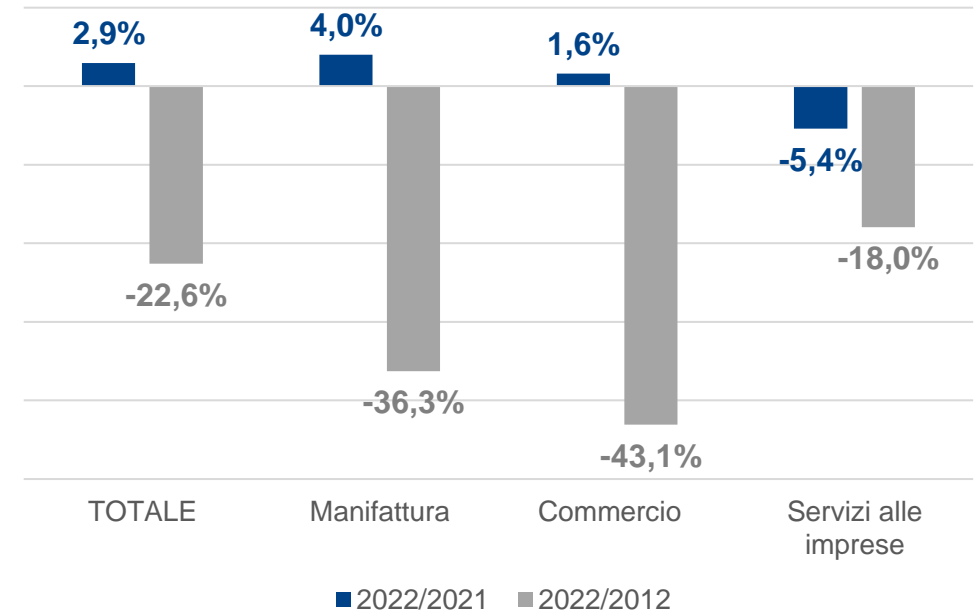
## LE NUOVE IMPRESE

### La dinamicità del tessuto produttivo

Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano ora le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere nel 2022. Il flusso totale delle nuove imprese nella **provincia di Pavia è in aumento del +2,9% rispetto al 2021 ma in diminuzione del -22,6% rispetto a quello registrato un decennio fa**, contando 725 iscrizioni in meno. A confronto, la media lombarda mostra un calo del -1,2% rispetto al 2021 e del -5,8% nell'ultimo decennio.

Il dato complessivo, tuttavia, contiene tendenze molto differenti. Nel breve periodo, la **manifattura** e il **commercio** registrano un aumento di iscrizioni dal 2021 al 2022 (+4,0% e +1,6%), mentre i **servizi alle imprese** evidenziano un calo del -5,4%. Nel trend di lungo periodo, ovvero rispetto a dieci anni fa, tutti i settori evidenziano riduzioni.

### Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese (var. % 2022 rispetto al 2021 e al 2012)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

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

