



ASSOLOMBARDA

# BOOKLET TERRITORIO DI MILANO

## Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore  
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Aggiornamento Dicembre 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, Lendlease, Arexpo, Sogemi, Milanosesto, Italbiotec, Donelli Alexo.

Rilasciato a luglio 2023, aggiornato a dicembre 2023 (sezioni tendenze uffici e mercato uffici corporate).

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

**Booklet Territorio**

# **Executive summary**

# Executive summary

## CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Le principali **trasformazioni urbane** in corso di attuazione a Milano, che cambieranno la struttura della città nel prossimo decennio, oltre a offrire spazi per le sedi delle imprese, vanno nella direzione di una sempre maggiore **integrazione tra funzioni** residenziali, terziarie e di servizio pubblico. In particolare, tra le principali trasformazioni monitorate si evidenzia la presenza di **funzioni pubbliche nell'ambito dell'alta formazione, della sanità e della ricerca**, capaci di catalizzare investimenti privati: Human Technopole, IRCSS Galeazzi e Università Statale a **MIND**, la Città della Salute a **Milanosesto**, il nuovo campus IED nell'area **Mercati Generali**, l'estensione del campus del Politecnico in **Bovisa**, e funzioni di residenzialità universitaria nella fase post-Olimpiadi allo **Scalo Porta Romana**.

Un significativo dinamismo caratterizza anche gli **investimenti sulle sedi aziendali**, dove si **ritrova la natura economica polisetoriale**: accanto al nuovo sito produttivo di Vetropack a Boffalora S/T e alla nuova sede uffici di ENI a San Donato, solo per citare alcuni casi senza pretesa di esaustività, si segnalano importanti investimenti anche in immobili per la logistica, data center e hotels. In tutte le *asset class*, investitori e utilizzatori sono sempre più orientati verso **immobili dalle elevate caratteristiche di efficienza energetica e sostenibilità** (certificati con alti standard BREEAM/LEED), in grado di contribuire alle strategie aziendali in materia.

Nel 2022 anche il **mercato degli immobili di impresa** si mostra estremamente vivace, sia nel Comune di Milano che nel resto del territorio metropolitano, con crescite simili sebbene su scale differenti per volumi e valori. L'**elevato numero di transazioni immobiliari** in tutte le asset class considerate, sia su base congiunturale che su base storica, è un indice della vitalità delle imprese sia in termini di nuove iscrizioni che in termini di risposta alle esigenze di cambiamento delle sedi per far fronte ai nuovi paradigmi economici ed organizzativi. Dopo un anno record, nel corso del 2023 il mercato direzionale corporate milanese ha mostrato un'inversione di tendenza marcata. Il volume di investimenti in immobili direzionali dei primi tre trimestri del 2023 si è fermato a 320 milioni di euro, contro il risultato annuale del 2022 pari a 3,9 miliardi di euro. Gli investimenti in immobili direzionali rappresentano nel 2023 il 30% degli investimenti totali su Milano, contro il 75% del consuntivo 2022.

Accanto alle asset class immobiliari tradizionali, si stanno concretizzando importanti investimenti nel settore dell'**hospitality**, tramite la riqualificazione e la nuova apertura di strutture ricettive, con il 2022 che ha rappresentato un anno record per il settore alberghiero meneghino con riferimento alle transazioni immobiliari. Nei primi 9 mesi del 2023, **Milano** ha catalizzato investimenti per circa 145 milioni di euro. **Milano è, infatti, inserita nei maggiori 15 mercati europei per investimenti nel settore ricettivo** e si prevede che possa consolidare questo ruolo anche in vista delle Olimpiadi Invernali 2026.

# Executive summary

## IL TERRITORIO IN CIFRE

**3.219.391**

POPOLAZIONE

**1.575** km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

**346.509**

N. UNITÀ LOCALI

**1.535.033**

N. ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**

- Numero di transazioni nel 2022 ai livelli massimi del periodo 2012-2022, si conferma l'esigenza di cambiamento di sede da parte delle imprese.
- Milano Città: mercato uffici con valori (+4,3% annuo per prezzi e canoni) e transazioni in forte crescita (+4,9% annuo).
- Resto CMM: transazioni di uffici e capannoni in forte crescita (+13% e + 5,9% annuo), prezzi uffici in crescita e stabili nei capannoni; mercato capannoni per oltre 1/3 concentrato nell'Alto Milanese e Nord Ovest.
- Investimenti corporate per 5,2 mld € nel 2022 (44,4% del totale investito a livello nazionale), concentrati per il 75% in immobili direzionali.

- **Focus hospitality:**

- Numerose nuove aperture di strutture ricettive a Milano Città, che risulta uno dei mercati più attrattivi a livello europeo per gli investimenti.
- Il peso degli investimenti immobiliari in hotel è di oltre 150 mln € in un anno, con aspettative di crescita anche grazie alle Olimpiadi 2026.

- **Natalità imprese:**

- Crescono sia rispetto al 2021 che al 2011 le iscrizioni di imprese, guidate da manifattura e servizi alle imprese.
- Flusso delle nuove imprese nella Città metropolitana di Milano è in aumento del +1,0% rispetto al 2021 e del +8,4% rispetto a quello registrato un decennio fa.

**Booklet Territorio**

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

**1**

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## INTRODUZIONE E METODOLOGIA

### Introduzione

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

### Metodologia

Come «trasformazioni urbane» sono stati considerati 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**.

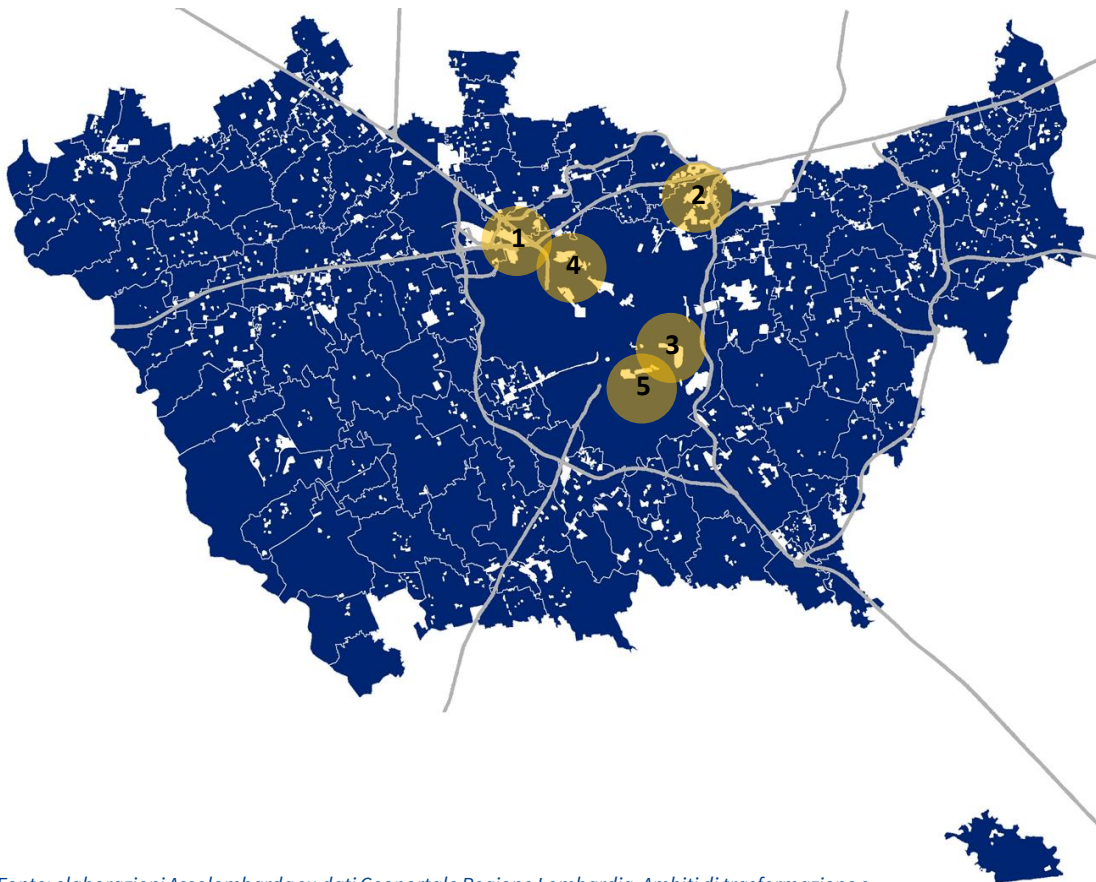
Il Booklet, inoltre, raccoglie esempi di **investimenti sulle sedi aziendali**. In particolare, sono stati individuati alcuni tra i più significativi investimenti finalizzati a operazioni di ampliamento, di costruzione di nuovi insediamenti o di rilocalizzazione di singole aziende, scegliendo tra i più 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. MIND – Milano e Rho

1.000.000 mq circa di superficie (ST)

Uni Statale, Galeazzi, Human Technopole e funzioni private



#### 2. Milanosesto – Sesto S. Giovanni

1.450.000 mq circa di superficie (ST)

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



#### 3. Area Mercati Generali - Milano

700.000 mq circa di superficie (ST)

Riqualificazione mercati Sogemi, campus IED, BEIC, e funzioni private



#### 4. Bovisa - Milano

400.000 mq circa di superficie (ST)

Espansione campus PoliMi, riqualificazione stazione e funzioni private



#### 5. Scalo P.ta Romana - Milano

210.000 mq circa di superficie (ST)

Villaggio Olimpico, Torre A2A e altre funzioni private



# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 1. Mind

Sulle aree che hanno accolto EXPO 2015, è in corso la realizzazione di un distretto dedicato all'innovazione. Dopo aver definito l'insediamento delle funzioni pubbliche (Human Technopole già operativo, IRCCS Galeazzi operativo da agosto 2022, Campus Scientifico Università Statale) «ancore» del progetto, nel corso del 2022 è iniziata l'attività di CIMA (Campus ITS Mind Academy, unione delle attività di 4 fondazioni ITS e Valore Italia) e sono continuate le attività di insediamento delle imprese. Nell'estate del 2023 è previsto l'avvio dei lavori del Campus Scientifico dell'Università Statale di Milano, mentre proseguono le attività di sviluppo immobiliare dell'area West Gate e delle strutture di Human Technopole (definito progetto nuovo edificio, con consegna prevista per il 2028).

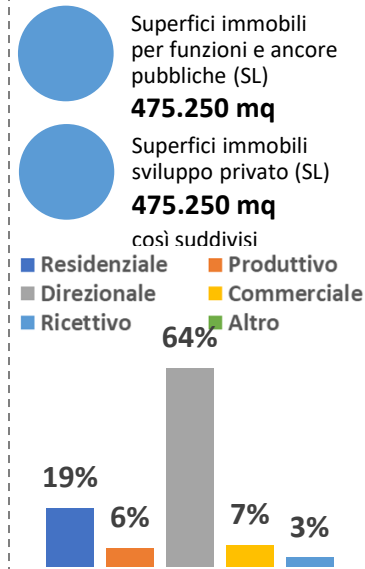


Fonte: elaborazioni Assolombarda.

#### ATTORI E FUNZIONI

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

#### SUPERFICI



#### RISORSE MOBILITATE

- Lendlease**: 2.500 mln €
- Gruppo San Donato**: 265 mln €
- Università Statale**: 158 mln € (Investimento Pubblico)
- Regione Lombardia**: 50 mln € (Per fase post-Expo), 150 mln € (Per progetti innovazione)
- Human Technopole**: Circa 140 mln € (Annuui, a regime)

#### TEMPISTICHE



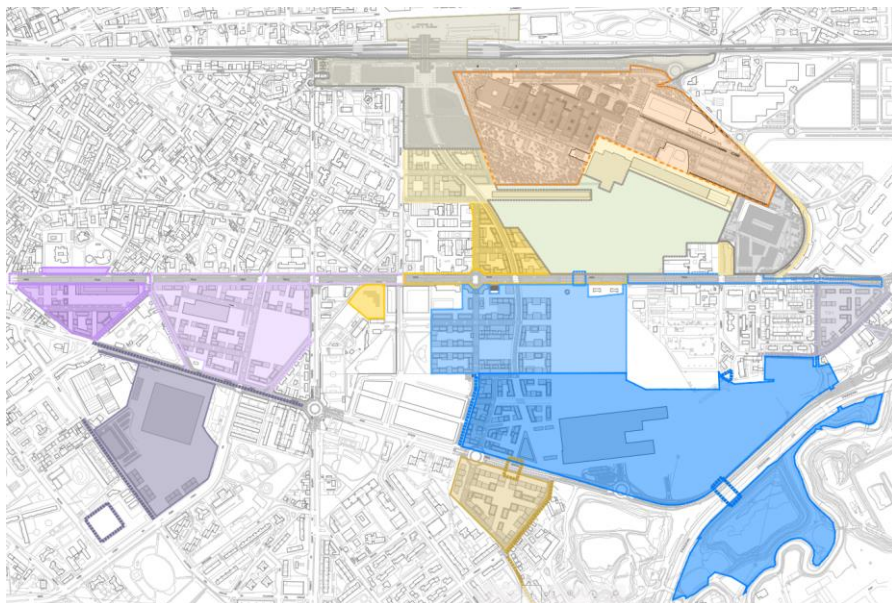
# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 2. Milanosesto

Milanosesto rappresenta uno dei più estesi progetti di rigenerazione urbana a livello europeo che vedrà la realizzazione di una nuova porzione di città sulle aree ex Falck a Sesto San Giovanni. La principale àncora pubblica del progetto sarà la «Città della Salute e della Ricerca» dove si trasferiranno l'Istituto dei Tumori e l'Istituto Carlo Besta (avvio lavori entro fine 2023). All'interno delle aree verrà realizzato un parco urbano di 450.000 mq, mentre lo sviluppo delle funzioni private procederà per lotti a partire da «Unione Zero» a destinazione principalmente residenziale e direzionale (lavori avviati nel 2022) e da «Unione Nord», dove sorgerà il nuovo polo universitario e di ricerca del San Raffaele - Gruppo San Donato.

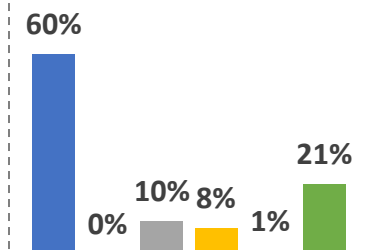
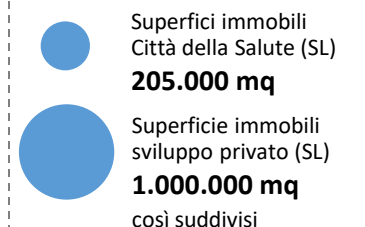


Fonte: elaborazioni Assolombarda.

#### ATTORI E FUNZIONI

- **Milanosesto SpA** (proprietà aree)
- **Fondo Unione 0** (proprietà aree Unione 0)
- **Hines** (advisor)
- **Prelios** (project manager)
- **Istituto dei Tumori e Istituto Carlo Besta** (città della salute)
- **Gruppo San Donato** (polo universitario e di ricerca)
- **Intesa Sanpaolo** (principale finanziatore dell'operazione)

#### SUPERFICI



#### RISORSE MOBILITATE

##### Investimento complessivo

**3.500 mln €**

Di cui:  
**Città della Salute**  
(investimento pubblico)

**450 mln €**

**Lotto unione 0**

**500 mln €**

**Nuova stazione ferroviaria**

**25 mln €**

**Altre opere pubbliche**

**300 mln €**

**Nuovo Polo «San Raffaele 2»**

**200 mln €**

#### TEMPISTICHE

**2016**

- Definizione Programma Integrato d'Intervento

**2023**

- Deposito progetto esecutivo e avvio scavi Città Salute

**2034**

- Termine previsto di sviluppo dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 3. Area Mercati Generali Milano

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



#### ATTORI E FUNZIONI

- **SO.GE.M.I.** (proprietario aree mercato fino al 31.12.2060 e gestione mercati agroalimentari all'ingrosso)
- **Comune di Milano** (proprietà aree)
- **REDO SGR** (sviluppatore aree ex Macello)
- **IED** (nuovo campus per attività formative)
- **Fondazione BEIC** (gestione e attuazione progetto Biblioteca)

#### SUPERFICI

- Superfici da costruire Ex Macello (SL) **150.000 mq**
- Superfici da costruire SOGEMI (SL) **350.000 mq**
- Superficie BEIC (SL) **30.000 mq**

#### RISORSE MOBILITATE

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

#### TEMPISTICHE

- **2016**
  - Avvio riqualificazione mercati agroalimentari
  - Avvio bando rigenerazione ex Macello
- **2023**
  - Attivazione concessione ex Macello
  - Gara d'appalto BEIC
- **2025**
  - Avvio operatività nuovi spazi mercati
- **2032**
  - Termine previsto di riqualificazione dell'intera Area Mercati Generali

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 4. Bovisa

Nell'area Bovisa a Milano sono ricomprese diverse progettualità di interesse strategico per la città. L'operazione prevede l'espansione del campus del Politecnico di Milano nell'area Goccia e la riqualificazione delle aree intorno al nodo ferroviario di Bovisa FNM. Gli interventi su queste aree porteranno a completamento il lungo processo di rigenerazione urbana del quartiere, iniziato negli anni '90 con l'insediamento dei campus Durando e La Masa del Politecnico di Milano, rafforzandone la vocazione formativa e di supporto all'innovazione, e inserendo nuovi servizi e funzioni connesse. Negli ultimi mesi sono stati siglati accordi tra i soggetti coinvolti e definito il Masterplan per l'area Goccia. Parallelamente verranno implementati gli interventi infrastrutturali di potenziamento del nodo ferroviario (nuovi impianti ferroviari, infrastrutture di collegamento e ampliamento stazione Bovisa FNM).



#### ATTORI E FUNZIONI

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

#### SUPERFICI

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

#### RISORSE MOBILITATE

- Espansione Campus Nord Politecnico** **100 mln €**
- Innovation Hub Gasometro 2** **50 mln €**
- Nuova sede scuole Civiche** **37 mln €**
- Nodo Bovisa - Molecola** **200 mln €**
- Potenziamento Nodo Ferroviario Bovisa FNM** **110 mln €**

#### TEMPISTICHE

- Anni '90**
  - Insediamento Politecnico (Campus Durando e Campus La Masa)
- 2023**
  - Avvio lavori Innovation HUB
  - Bando per progettazione e realizzazione nuovo Nodo Ferroviario
- 2026**
  - Termine previsto di interventi area Goccia

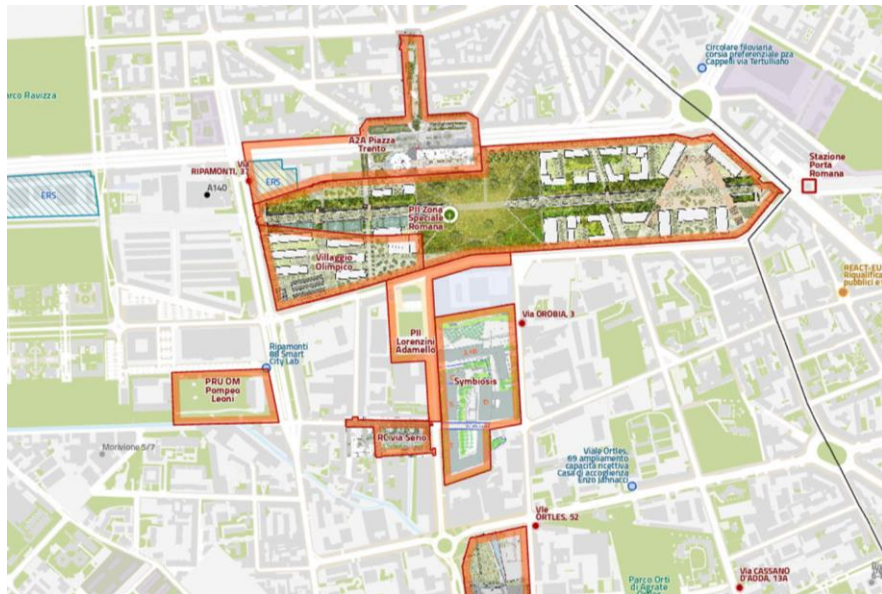
# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio



## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 5. Ambito Scalo Romana

All'interno del processo di rigenerazione degli Scali Ferroviari dismessi presenti nel Comune di Milano, lo Scalo Romana è uno di quelli con una progettualità maggiormente definita anche per via dell'esigenza di sviluppare il Villaggio Olimpico secondo il dossier Milano-Cortina 2026. Sono stati avviati i lavori di realizzazione del Villaggio Olimpico, che verrà riconvertito post-evento a student housing, con conclusione prevista per metà 2025. Nel resto dell'area verranno successivamente realizzati edifici residenziali, direzionali e servizi accessibili alla comunità. Nello stesso quartiere, oltre ad un nuovo studentato all'interno dell'ex Consorzio Agrario, A2A andrà a realizzare il proprio nuovo headquarter, in stretto legame con gli sviluppi del quadrante sud di Milano, che includono Fondazione Prada e la costruzione del progetto Symbiosis.

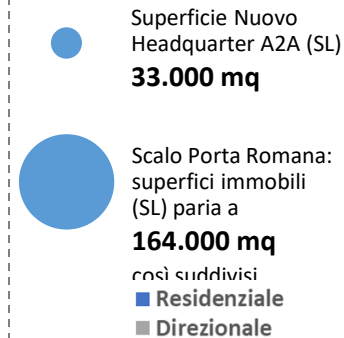


Fonte: elaborazioni Assolombarda.

#### ATTORI E FUNZIONI

- **COIMA**  
Sviluppatore Villaggio Olimpico/student housing, residenza libera, agevolata e servizi nello Scalo Romana.
- **Covivio**  
Sviluppatore edifici direzionali e servizi nello Scalo Romana oltre a Symbiosis.
- **Prada Holding**  
Investitore e sviluppatore di nuovo edificio direzionale nello Scalo Romana.
- **A2A**  
Nuovo headquarter «Torre Faro»
- **Hines**  
Sviluppatore studentato ex Consorzio Agrario
- **RFI**  
Riqualficazione stazione Porta Romana FS

#### SUPERFICI



64%



36%



#### RISORSE MOBILITATE

##### Acquisizione area

180 mln €

##### Opere di urbanizzazione

>90 mln €

##### Villaggio Olimpico

>150 mln €

##### Realizzazione edifici terziari

Da definire

#### TEMPISTICHE

2020

- Procedura di dismissione area da FS Sistemi Urbani a Sviluppatori Privati

2022

- Ritiro permesso di Costruire e Convenzioni Urbanistiche Villaggio Olimpico

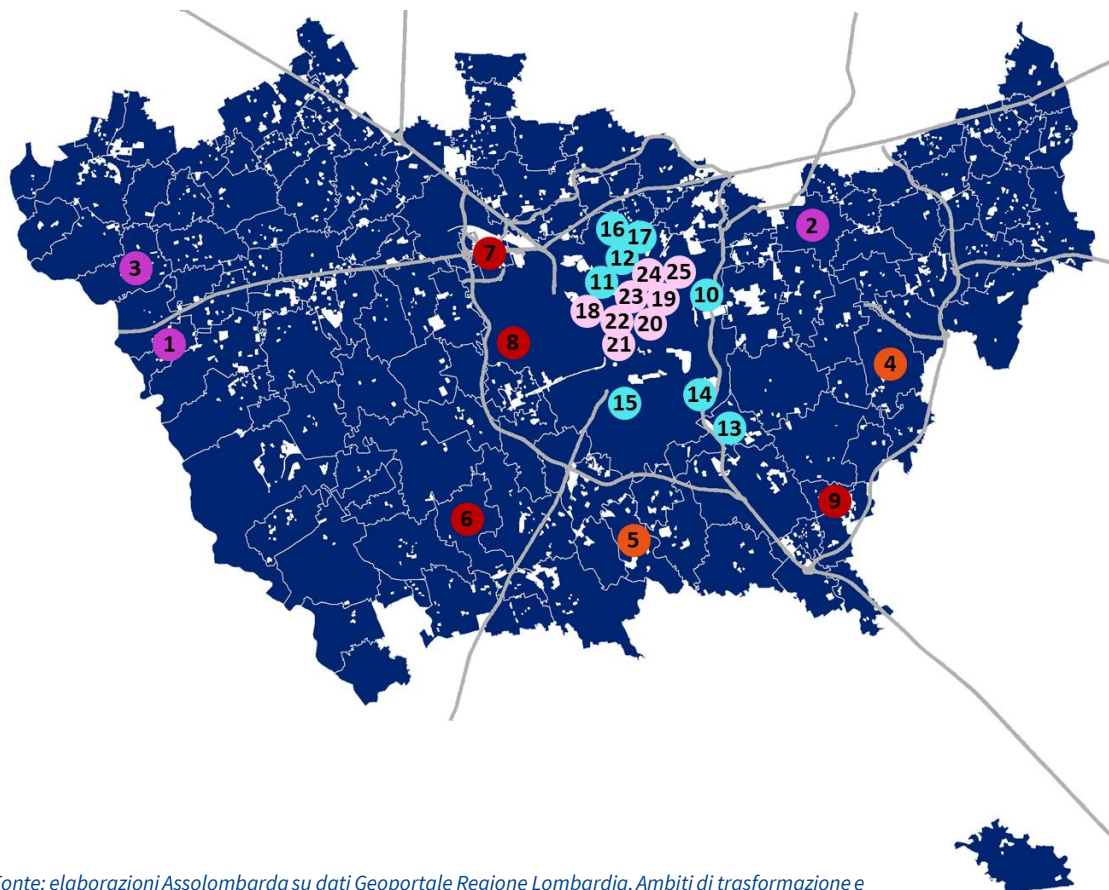
2030

- Termine previsto di sviluppo dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

### Localizzazione dei principali investimenti sulle sedi aziendali



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

	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento
industriale	1 Vetropack Italia	Boffalora sopra Ticino	Produzione imballaggi in vetro	Nuovo sito produttivo
	2 De Nora + Snam	Cernusco sul Naviglio	Energia	Nuovo sito produttivo
	3 Donelli Alexo	Cuggiono	Meccanica	Riqualificazione
logistica	4 AKNO Business Parks - GXO Logistics	Settala	Logistica	Nuovo immobile
	5 BRT	Pieve Emanuele	Logistica integrata	Locazione immobile
data center	6 Compass Datacenters	Noviglio	Data Center	Nuovo immobile
	7 Segro Data Center	Pero	Real Estate	Nuovo immobile
	8 Irideos	Milano, Via Bisceglie	Datacenter	Riqualificazione
	9 Vantage Data Centers	Melegnano	Datacenter	Nuovo immobile
uffici	10 Bracco	Milano, Via Egidio Folli	Farmaceutico	Riqualificazione
	11 Oracle	Milano, Via Massimo D'Azeglio	ICT	Locazione immobile
	12 Novartis	Milano, Viale Luigi Sturzo	Farmaceutico	Locazione immobile
	13 ENI	San Donato Milanese	Energia	Nuovo immobile
	14 SAIPEM	Milano, Via Luigi Russo	Energia	Locazione immobile
	15 CAP HOLDING	Milano, Via Rimini	Utility (Acqua)	Nuovo immobile
	16 KME	Milano, Via Bovio	Stampi e laminati	Locazione immobile
17 Italbiotec	Milano, Piazza della Trivulziana	Biotecnologie	Riqualificazione	
hotel	18 NH Hotels	Milano, Via Colleoni	Hospitality	Nuovo hotel
	19 NH Hotels	Milano, Via Domenico Scarlatti	Hospitality	Nuovo hotel
	20 Radisson Collection Hotels	Milano, Via Santa Sofia	Hospitality	Nuovo hotel
	21 Meliá Italia	Milano, Piazza Cordusio	Hospitality	Nuovo hotel
	22 Park Hyatt	Milano, Via Tommaso Grossi	Hospitality	Riqualificazione
	23 Lungarno Collection	Milano, Corso Venezia	Hospitality	Nuovo hotel
	24 Baglioni Hotels	Milano, Via dei Giardini	Hospitality	Nuovo hotel
	25 Cipriani	Milano, Via Palestro	Hospitality	Nuovo hotel

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

Dal punto di vista degli investimenti sulle sedi da parte delle singole aziende, la Città metropolitana di Milano si configura come un territorio attrattivo e diversificato.

Nel comparto **industriale**, si segnalano investimenti che porteranno all'insediamento di nuove attività su aree dismesse o immobili inutilizzati, all'interno di aree produttive già esistenti (Vetropack, oltre 300 mln € per un nuovo stabilimento di circa 350.000 mq per la produzione vetro a Boffalora S/T; De Nora-Snam, nuova gigafactory di elettrolizzatori per generazione idrogeno verde a Cernusco S/N, finanziata anche con 63 mln € di fondi europei; Donelli Alexo, acquisizione immobile inutilizzato per realizzazione nuovo impianto produttivo a Cuggiono).

Il settore della **logistica** si conferma strategico sia in relazione alle filiere produttive del territorio che legato all'e-commerce. Sul territorio metropolitano, si segnalano investimenti su magazzini di medie dimensioni, nodi di «secondo livello» specializzati (AKNO Business Parks, nuovo edificio di 20.000 mq per logistica farmaceutica su area brownfield a Settala, nuova filiale BRT da 23.0000 mq a Pieve Emanuele).

Il territorio metropolitano sta attirando investimenti in **data center** da parte di importanti player internazionali (Compass Datacenters a Noviglio, 95.000 mq per 48MW di potenza su area greenfield; Segro a Pero, 100.000 per 90MW di potenza su area brownfield; Vantage Data Centers a Melegnano, 48.000 mq per 64MW su area greenfield; Irideos a Milano, 3.500 mq per 3,2MW di potenza all'interno della riqualificazione di un edificio uffici). Il segmento dei data center, per gli elevati valori immobiliari generati, sta attirando l'attenzione di operatori interessati anche alla rigenerazione di aree produttive dismesse, dove spesso sono già disponibili reti energetiche. La disponibilità di infrastrutture digitali di alto livello, inoltre, rappresenta un elemento sempre più determinante per la competitività delle imprese del territorio.

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

Nel segmento degli **uffici direzionali**, accanto all'apertura di nuove sedi in locazione in location dall'elevata accessibilità per il trasporto pubblico locale e a lunga percorrenza (nuove sedi di Novartis e Oracle, all'interno della riqualificazione del complesso EDGE a P.ta Garibaldi; nuova sede Saipem da 43.000 mq a Rogoredo), si segnalano importanti investimenti di riqualificazione o nuova costruzione di immobili in contesti dove le imprese erano già insediate (Bracco, riqualificazione headquarter di gruppo da 11.000 mq a Milano Lambrate; CAP Holding, costruzione nuova sede del gruppo da 11.250 mq a Milano Romolo; ENI, nuovo headquarter da 65.000 mq per oltre 4.000 lavoratori a San Donato Milanese) e investimenti in spazi «ibridi» in prossimità di università e centri di ricerca (Italbiotec, acquisizione nuova sede in Bicocca con spazi per incubazione e coworking). Nel segmento uffici, tutte le riqualificazioni o nuove realizzazioni sono caratterizzate da altissimi standard di sostenibilità degli immobili, con l'adozione di protocolli di certificazione BREEAM o LEED.

Gli investimenti nel segmento **hospitality** sono un segnale dell'elevata attrattività della città di Milano in ambito turistico leisure e business (nuovi NH Hotels Citylife e Buenos Aires; riqualificazione Park Hyatt Milano; nuovo Radisson Collection Hotel Santa Sofia; nuovo Gran Melia' Cordusio; Casa Baglioni a Brera; Casa Cipriani a P.ta Venezia; Portrait C.so Venezia). Queste nuove aperture hanno portato alla riqualificazione di edifici storici in location di prestigio.



**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 numerose **esigenze di cambiamento localizzativo** da parte delle aziende. 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, in linea con le strategie aziendali in materia di sostenibilità.

Nel complesso di Città metropolitana di Milano, le transazioni di immobili d'impresa nell'ultimo anno sono in crescita rispetto al 2021, ma soprattutto nel complesso notevolmente superiori alle medie del decennio 2011-2021. Nel 2022, le **transazioni di capannoni sono state 960** (media annua del decennio precedente 640), mentre le **transazioni di uffici sono state 1.714** (media annua del decennio precedente 1.250).

A livello territoriale, le transazioni di **uffici** sono concentrate **per il 71,3% nel capoluogo**, con la quota rimanente nel resto del territorio metropolitano. Al contrario, le transazioni di **capannoni** sono riconducibili per solo il 17% a Milano città, con l'**83% nel resto della Città metropolitana**.

Il mercato degli immobili d'impresa riporta scale di valori e dinamiche differenziate tra Milano Città e il resto della Città metropolitana. Nelle sezioni che seguono, vengono analizzati il **mercato capannoni** (solo per il territorio della Città metropolitana di Milano, escludendo il Comune di Milano), il **mercato uffici** (analizzato separatamente per Milano Città e per il resto di Città metropolitana) e il mercato degli **investimenti in uffici corporate** (approfondito solo per Milano Città). I valori di compravendita sono stabili per i capannoni, mentre il segmento uffici è in crescita, più marcatamente nella città di Milano. Le previsioni per Milano Città delineano una crescita dei prezzi uffici per i prossimi anni, superiore alle altre città italiane.

A fronte di una domanda sostenuta di spazi efficienti e moderni da parte degli utilizzatori finali, si osservano, tuttavia, segnali di rallentamento sul fronte degli investimenti immobiliari corporate, strettamente correlati alla congiuntura finanziaria sfavorevole e all'incremento dei costi di costruzione.

Infine, è presente un approfondimento tematico sugli **immobili per l'hospitality** a Milano Città, un segmento in espansione che sta attirando l'interesse di investitori immobiliari istituzionali e operatori del settore, come testimoniato anche dalle numerose nuove aperture di strutture ricettive.

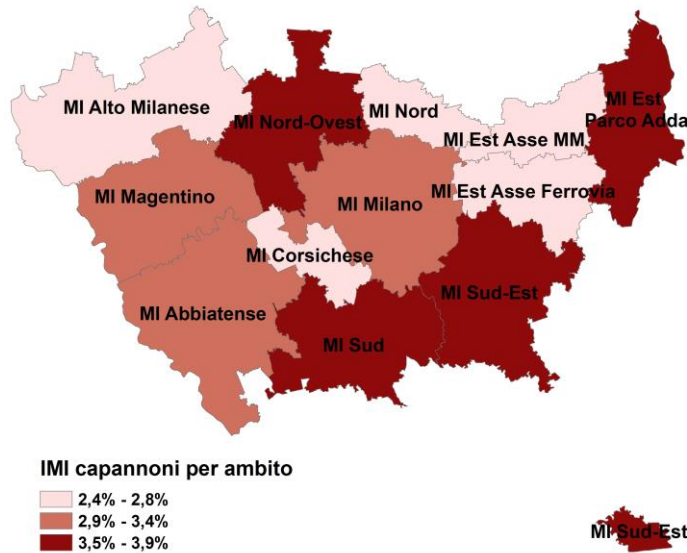
# Il mercato degli immobili d'impresa

## I CAPANNONI INDUSTRIALI (esclusa Milano città)

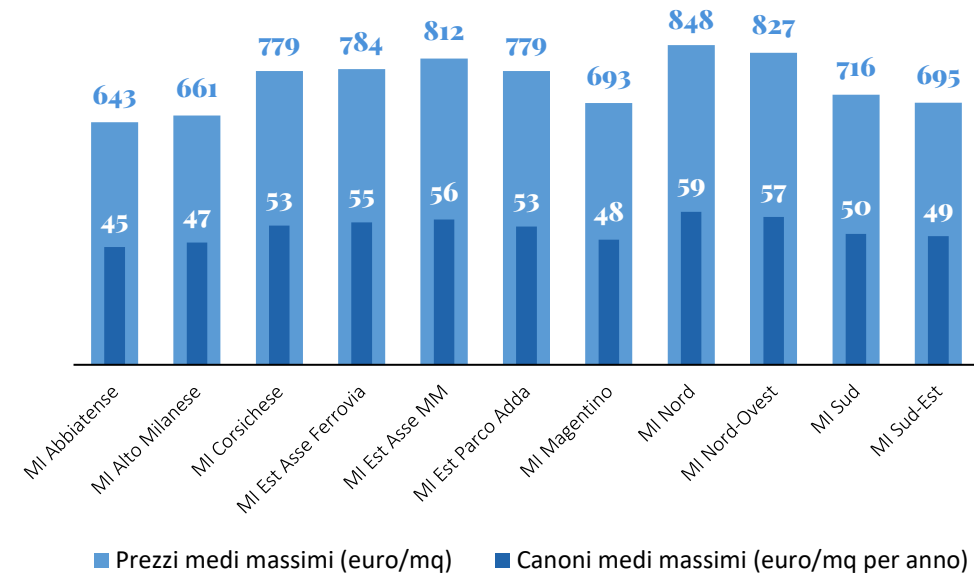
- Nella **Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo)**, le compravendite di capannoni industriali nel 2022 hanno riguardato 797 transazioni (+5,9% annuo; +33% rispetto al 2019). Milano Città, con 163 unità scambiate, ha registrato una leggera flessione del 2,6% annuo, ma un incremento del 10,9% sul 2019.
- Gli **ambiti territoriali** più rilevanti sono: Alto Milanese (151 compravendite) e Nord Ovest (147), che insieme rappresentano il 37% del mercato metropolitano, escluso il capoluogo.
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock dei capannoni industriali è pari al 3,2% medio, un valore che conferma l'alta dinamicità del mercato.
- Le **quotazioni dei capannoni crescono** su base annua, sia nei singoli ambiti, sia nella media metropolitana, che nel 2022 segna una crescita pari a +0,8% per i prezzi di compravendita e +0,2% per i canoni di affitto rispetto al 2021. I valori più elevati si registrano nell'ambito MI Nord e MI Nord-Ovest, mentre i più bassi a MI Abbiatense e MI Alto Milanese.

**797** ↑  
compravendite 2022  
(+5,9% 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.



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



**24.620**  
immobili  
Stock 2022

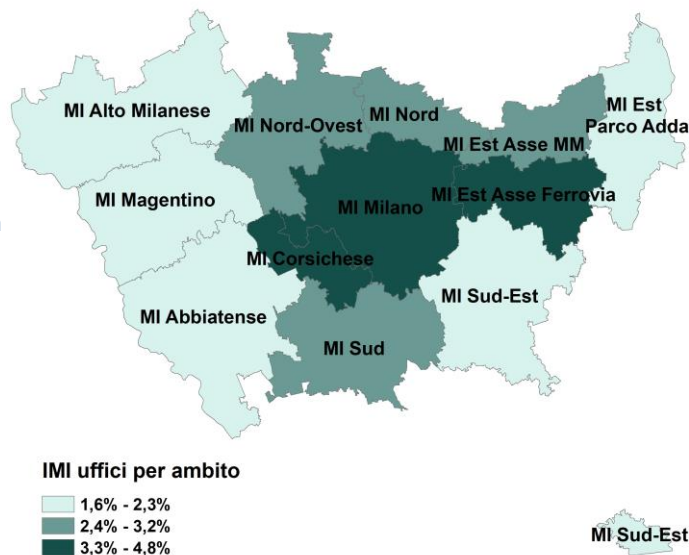
# Il mercato degli immobili d'impresa

## GLI UFFICI (esclusa Milano città)

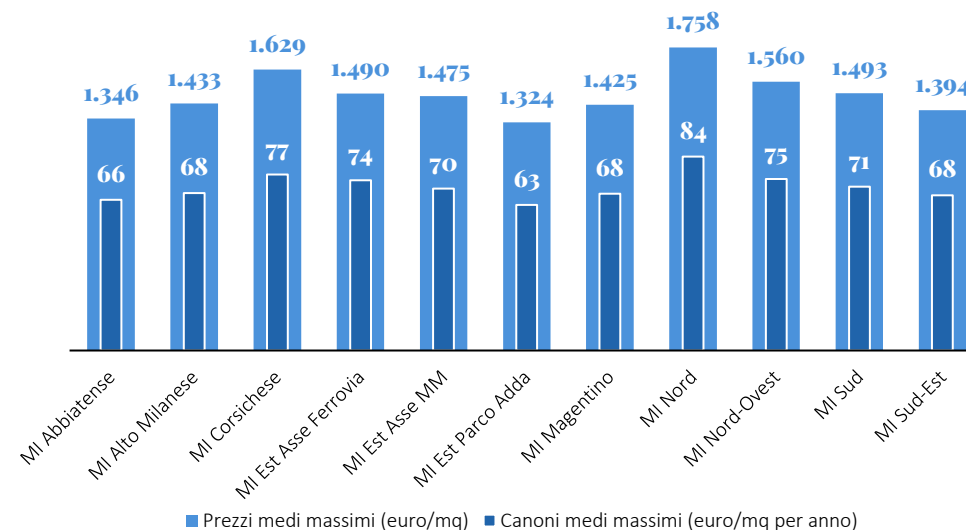
- Nella **Città metropolitana di Milano** (escluso il capoluogo), a consuntivo 2022, le compravendite di uffici sono pari a 493 unità (+13% annuo, +41% sul 2019).
- Tra gli **ambiti territoriali** con il maggior numero di transazioni si segnalano MI Nord, MI Nord-Ovest e MI Corsichese, che insieme rappresentano il 49% del mercato metropolitano (escluso Milano).
- Il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock, pari al 2,8%, evidenzia un mercato dinamico, e in costante crescita nell'ultimo quinquennio.
- Per quanto riguarda i **prezzi e i canoni degli uffici**, si registra nel 2022 un aumento pari a +1,7% delle quotazioni massime dei prezzi e una crescita del +0,8% per i canoni. I valori più elevati sono registrati nell'ambito MI Nord, mentre i più bassi a MI Est Parco Adda.

**493**  
compravendite 2022  
(+13% 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.



→ **Prezzi e canoni Uffici (escluso Milano città) (2022)**



**17.368**  
immobili  
Stock 2022

# Il mercato degli immobili d'impresa

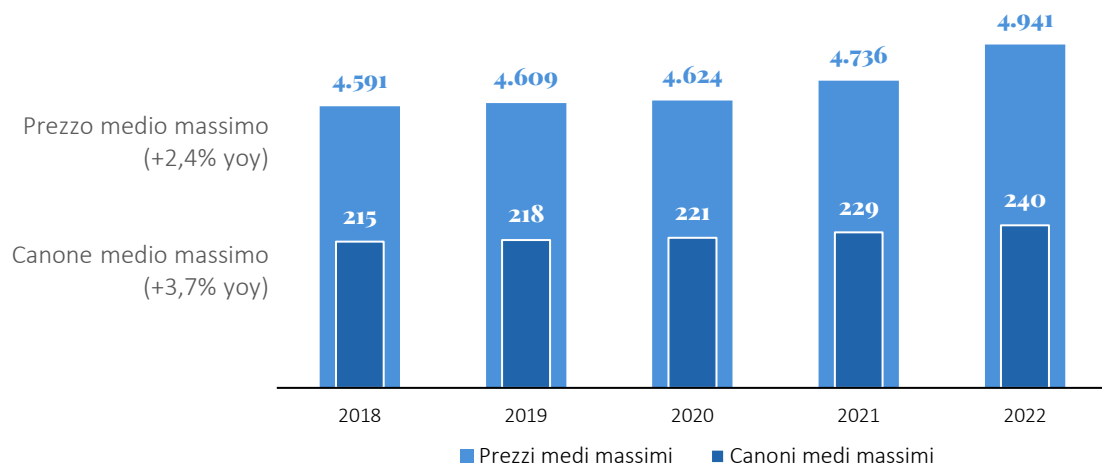
## GLI UFFICI (SOLO MILANO CITTÀ)

- Nel 2022, il volume di compravendite di **uffici** nel Comune di **Milano**, pari a 1.221 unità transate (+4,9%), ha confermato il trend crescente post pandemia, recuperando di fatto il livello del 2019. L'IMI è pari a 3,2%, contro il 2,8% del resto della Città metropolitana.
- I **prezzi e canoni** di Milano città sono assestati su una scala del tutto diversa rispetto al resto della Città metropolitana, con valori pari a oltre 3 volte la media del resto del territorio. Nel 2022, i prezzi e i canoni massimi degli uffici hanno confermato il trend di crescita iniziato nel 2021, con tassi pari al +4,3% annuo per i prezzi e al +4,3% per i canoni.

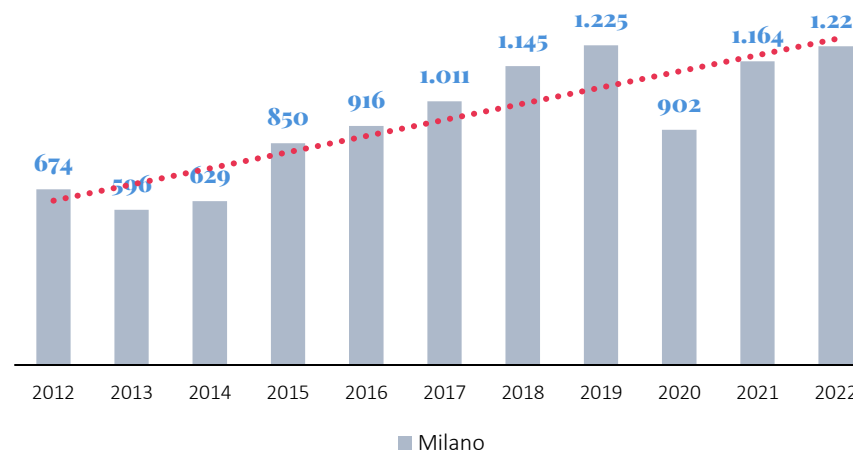
**1.221** 

compravendite 2022  
(+4,9% annuo)

→ **Prezzi e canoni Uffici (Comune di Milano) (H2 2022)**



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



**37.788**  
immobili

Stock 2022

# Il mercato degli immobili d'impresa

## GLI UFFICI (SOLO MILANO CITTÀ)

### Le tendenze nei prossimi mesi

Le previsioni sul mercato degli **uffici** nel comune di Milano confermano per il 2023 un incremento dei prezzi positivo (+2,5%) e ampiamente superiore alla media dei maggiori mercati italiani (-0,3%), tra cui Roma (-0,7%).

Le prospettive di crescita dei prezzi medi formulate a novembre 2023 per il prossimo biennio sono condizionate da un quadro macroeconomico caratterizzato da una fase di bassa crescita innescata dagli effetti depressivi dell'elevata inflazione e dal conseguente rialzo dei tassi di interesse. In tale contesto le previsioni indicano un ridimensionamento dei prezzi nominali nella maggior parte dei mercati monitorati, con riduzioni attese nella media dei grandi mercati monitorati nel 2024 (-0,3%) e nel 2025 (-0,2%), e stabili nel 2026.

La performance attesa per Milano città rimane ben superiore anche alla media dei grandi capoluoghi del Nord, prevista in lieve flessione sia nel 2023 (-0,4%), sia nel biennio successivo.

Previsioni dei prezzi medi per immobili ad uso ufficio (variazioni % annuali) – Milano vs maggiori mercati italiani

Uffici	2023	2024	2025
Media 13 grandi città italiane	-0,3%	-0,2%	0,0%
Media capoluoghi metropolitani del Nord (escluso Milano)*	-0,4%	-0,3%	-0,1%
Milano	+2,5%	+1,7%	+1,4%
Roma	-0,7%	-0,5%	-0,2%

\* Bologna, Genova, Torino, Venezia

Fonte: Nomisma (previsioni Novembre 2023).

# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS MERCATO CORPORATE UFFICI (SOLO MILANO CITTÀ)

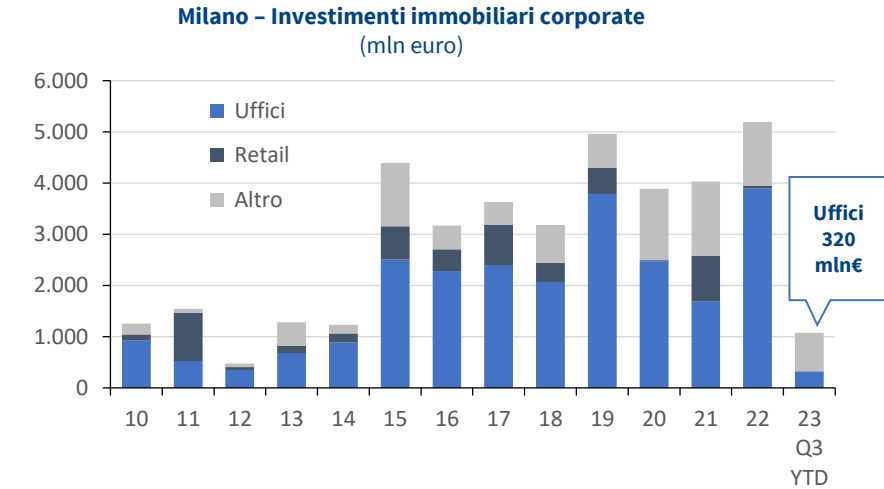
Il mercato immobiliare milanese è in Italia il principale catalizzatore di **investitori immobiliari corporate italiani ed esteri**, che focalizzano le proprie attività sull'acquisto e la gestione di immobili direzionali di grandi dimensioni.

### Investimenti

- Dopo un anno record, nel corso del 2023 il mercato direzionale corporate milanese ha mostrato un'inversione di tendenza marcata. Il volume di investimenti dei primi tre trimestri del 2023 si è fermato a 320 milioni di euro, contro il risultato annuale del 2022 pari a 3,9 miliardi di euro.
- Gli investimenti in immobili direzionali rappresentano il 30% degli investimenti totali su Milano, contro il 75% del consuntivo 2022. Il mercato è fortemente condizionato dall'incremento dei tassi di interesse bancari e dal necessaria revisione dei prezzi di molti degli asset attualmente sul mercato, con conseguente differimento di molte operazioni.

### Locazione e assorbimento di spazi (take up)

- Sul fronte del mercato locativo degli uffici corporate, nei primi tre trimestri del 2023 il take-up è risultato inferiore del 18,5% rispetto allo stesso periodo del 2022, con circa 300 mila mq assorbiti.
- Il CBD e Porta Nuova continuano ad essere le zone più richieste, seguite a distanza dalle zone periferiche che presentano dimensioni medie in riduzione nell'ordine di 1.000 mq.
- Le transazioni di immobili ad elevata efficienza energetica rappresentano oltre il 75% del mercato, riflettendo le preferenze di occupanti e investitori per spazi rinnovati, ma soprattutto dotati di certificazioni di efficienza e sostenibilità.
- Nonostante il rallentamento degli investimenti, la buona dinamica dei contratti conclusi ha contribuito a ridurre ulteriormente il tasso di vacancy, passato dall'11,1% di fine 2022 a circa il 10% di fine 2023.
- Con riferimento ai canoni, la fiammata dell'inflazione dell'ultimo anno e la sostanziale tenuta della domanda hanno spinto al rialzo il livello delle quotazioni *prime*, che hanno raggiunto i 650/700 €/mq/anno.



Segmento	canone prime	vacancy rate*
Office H2 2023		
CBD Duomo	690	2,6%
CBD Porta Nuova	620	1,1%
Centro	520	4,8%
Semicentro	430	4,9%
Periferia	320	11,5%
Hinterland	240	18,0%

[€/mq/anno]

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

# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS HOSPITALITY (SOLO MILANO CITTÀ)

La città di Milano è una meta sempre più attrattiva a livello turistico, affiancando al tradizionale turismo *business* anche un crescente turismo *leisure*. In quest'ottica, il segmento immobiliare destinato all'**hospitality** si sta rivelando particolarmente dinamico, raccogliendo l'interesse di investitori immobiliari e di operatori. Come segnalato in precedenza, oltre alle transazioni immobiliari, si sono realizzati importanti investimenti in termini di riqualificazioni, cambi d'uso e nuove costruzioni.

### Status e prospettive

- Milano è inserita nella **classifica dei primi 15 mercati europei** per investimenti nel settore, con un punteggio di 3,8 punti<sup>(\*)</sup>, dato che ne conferma l'appetibilità dal punto di vista dell'attrazione degli investimenti domestici ed esteri nel contesto europeo.
- Con riferimento alle prospettive, nonostante un rallentamento del volume degli investimenti nel 2022, guidato dall'aumento dei tassi di interesse e dal costo del debito, le attese per il 2023 restano positive.
- Nei prossimi anni, gli asset del segmento hospitality sono destinati a beneficiare più di altri segmenti corporate dell'impatto economico derivante dalle Olimpiadi Milano-Cortina 2026 e delle conseguenti decisioni di investimento ad esse correlate.

(\*) Massimo interesse: 5 punti; fonte: Cushman&Wakefield, 2022.



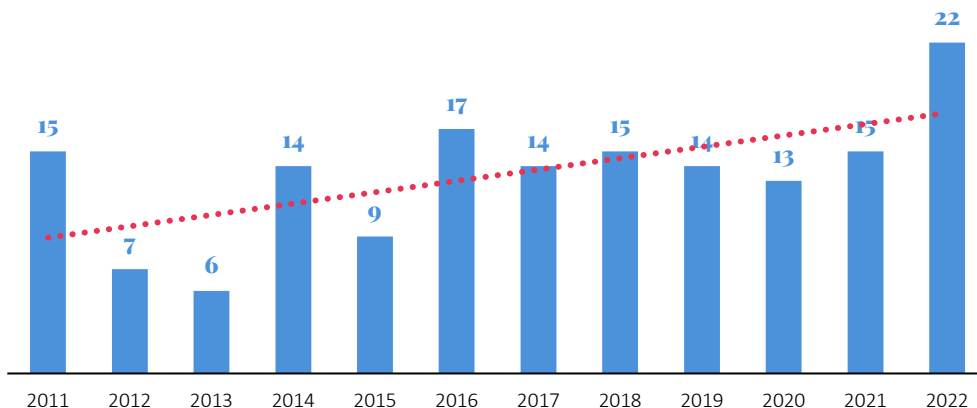
# Il mercato degli immobili d'impresa

## FOCUS HOSPITALITY (SOLO MILANO CITTÀ)

### Investimenti corporate e compravendite

- Continua a crescere il settore **hospitality**, grazie al forte interesse da parte degli investitori e al progressivo recupero delle performance delle strutture alberghiere rispetto ai risultati pre-pandemia.
- Nel 2022 le compravendite di asset alberghieri hanno registrato 22 transazioni, con un incremento del 49% sull'anno precedente, portate a termine prevalentemente da banche, fondi immobiliari e investitori internazionali.
- Nei primi 9 mesi del 2023, **Milano** ha catalizzato investimenti per circa 145 milioni di euro. Sul totale degli investimenti corporate a Milano nel 2023, il settore alberghiero pesa per il 17%.

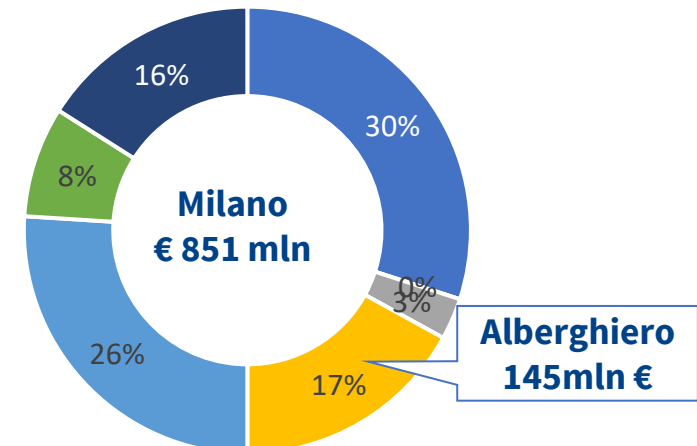
#### → Compravendite Hotel (Milano)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate.

#### → Investimenti immobiliari corporate (Milano) - mln euro (YTD 2023)

- Uffici
- Commerciale
- Industriale e Logistica
- Alberghiero
- Residenziale
- Misto
- Altro



Fonte: elaborazioni su dati Colliers.

**Booklet Territorio**

# **Appendice: Le vocazioni del territorio**

# Le caratteristiche del tessuto economico

## INTRODUZIONE

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

L'analisi della **struttura** avviene principalmente attraverso due indicatori: il numero delle **unità locali** e il numero di **addetti**, tratti dall'Archivio statistico delle imprese attive (ASIA) di Istat e riferiti all'anno 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** vengono selezionati se presentano un indice di **specializzazione** superiore al 100%, ossia quando la percentuale di addetti in un determinato settore sul totale provinciale supera la stessa percentuale a livello lombardo: in tal caso, il settore caratterizza in modo particolare l'economia del territorio. 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 metropolitano

La Città metropolitana di Milano concentra **346 mila unità locali** che occupano **1,53 milioni di addetti** e che nel 2022 hanno prodotto quasi 180 miliardi di euro di valore aggiunto (il 46% del totale regionale).

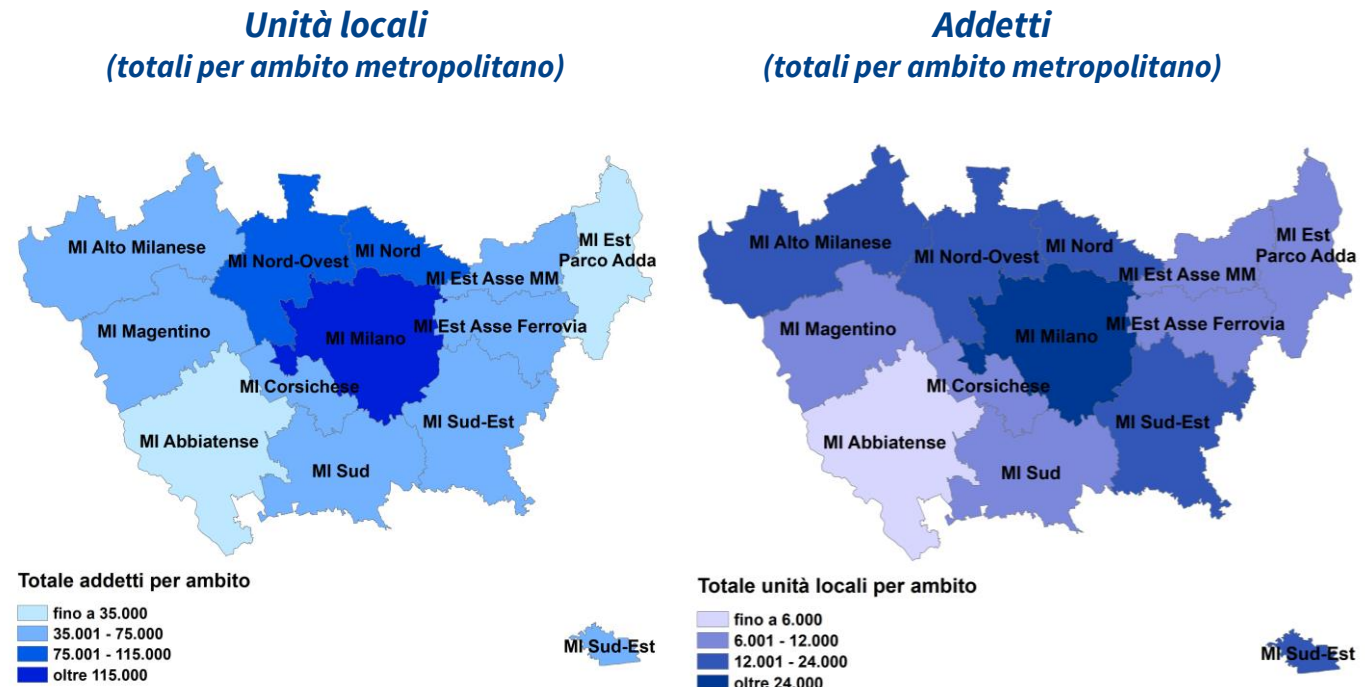
In questo territorio, manifattura e servizi si integrano e convivono in un ecosistema fortemente competitivo. La **manifattura**, con quasi 23 mila unità locali e più di 207 mila addetti, incide per circa il 14% del totale addetti metropolitani, ma se si analizza il suo peso a livello regionale emerge un forte ruolo della manifattura milanese, la cui quota sul totale della manifattura lombarda è pari al 23%.

Il **commercio** è presente nel territorio con 62 mila unità locali e 278 mila addetti, pari al 18% sul totale della città metropolitana.

I **servizi alle imprese**, con 182 mila unità locali e più di 811 mila addetti, incidono per la metà dell'economia milanese (53%).

### Le vocazioni del territorio

Emergono, in qualità di **vocazioni** della Città metropolitana di Milano: il settore della **farmaceutica**, i **servizi di informazione e comunicazione**, le **attività finanziarie e assicurative** e le **attività professionali, tecniche e scientifiche**. A queste si aggiungono settori che, sebbene con un indice di specializzazione inferiore alla soglia di selezione, rivestono una particolare importanza nell'economia del territorio: si tratta di **alimentare, moda, chimica**, dell'**elettronica** e delle **apparecchiature elettriche** e della **meccanica**.



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat (anno 2020).

# Le caratteristiche del tessuto economico

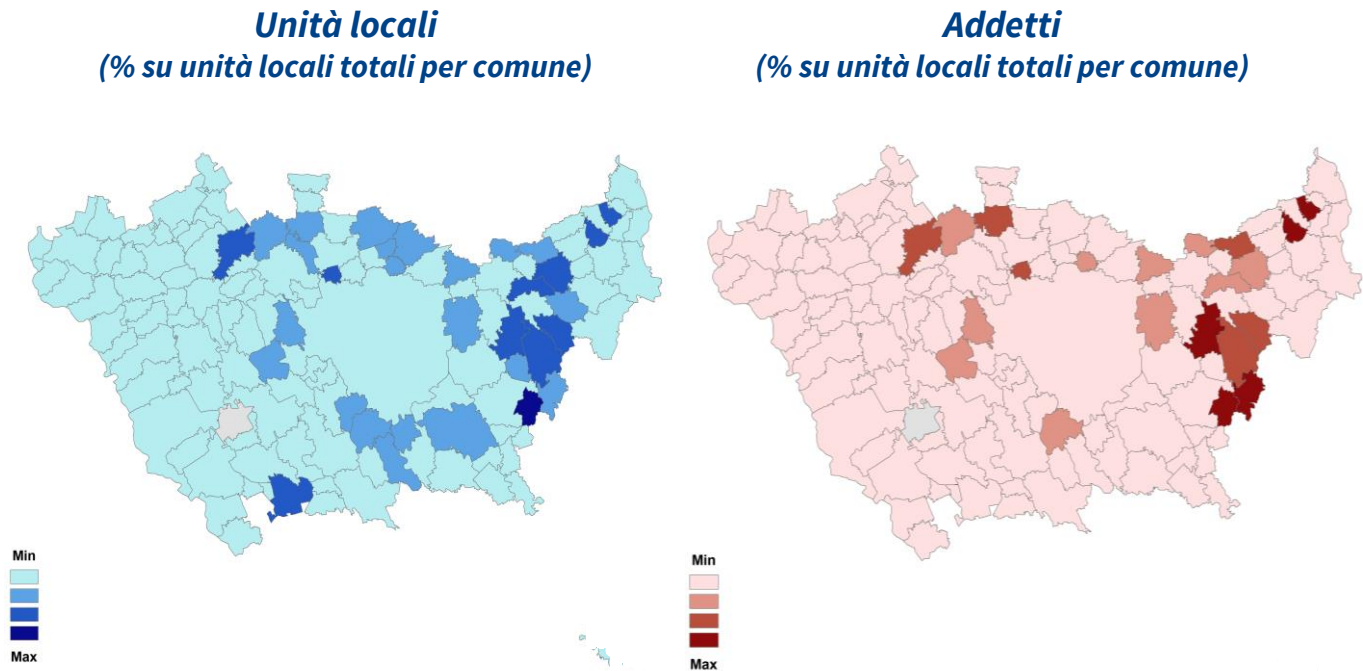
## LE VOCAZIONI

### 1) Farmaceutica

Il **62%** delle **unità locali** farmaceutiche lombarde sono localizzate nella Città metropolitana di Milano, dove si trova anche il **55%** di **addetti** al settore: in valori assoluti, si parla di **160 unità** e **13.110 addetti**.

Con riferimento agli addetti, ben 4.860 lavorano nel Comune di Milano. A distanza segue **Segrate** (764), **Tribiano** (721), **Rozzano** (655) e **Cologno Monzese** (644).

Guardando al **peso del settore sul totale comunale**, la farmaceutica non è distribuita in maniera omogenea sul territorio, ma **si colloca su pochi comuni** intorno a Milano e a Est di esso. Valori rilevanti di concentrazione di addetti si registrano a **Tribiano**, dove il 30% degli addetti nel comune sono occupati nella farmaceutica, **Masate** (24%), **Trezzano Rosa** (20%).



# Le caratteristiche del tessuto economico

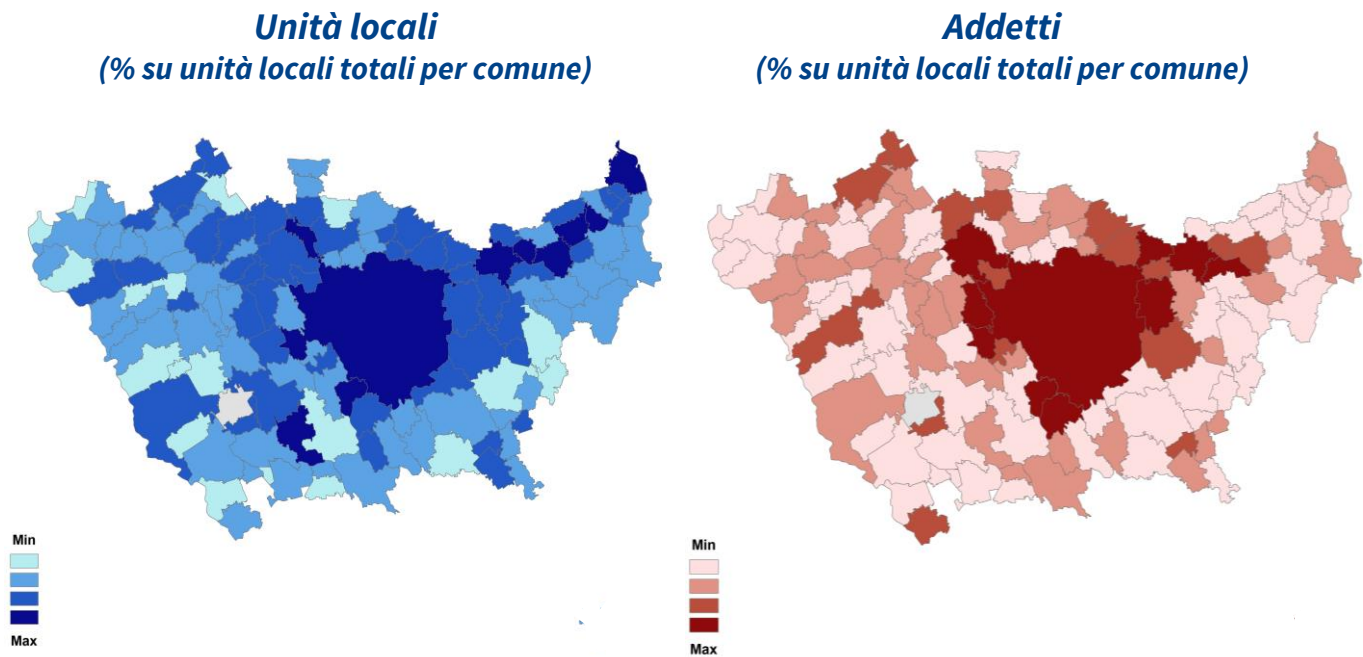
## LE VOCAZIONI

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

La Città metropolitana di Milano comprende **15.164 unità locali** del settore ICT su un totale regionale di 29.177, pari dunque al **54%**. Gli addetti sono invece **122.735** e rappresentano il **73%** del dato lombardo.

Per entrambe le dimensioni si rileva una forte concentrazione nel **Comune di Milano**, che ospita **11.104 unità locali (71%)** e **92.937 addetti (76%)**.

La rilevanza del capoluogo emerge anche dalle mappe a fianco, che mostrano le **concentrazioni relative**. Oltre a Milano, in termini di unità locali sono i comuni di **Assago, Cernusco sul Naviglio e Noviglio** a registrare le percentuali più alte di realtà ICT rispetto al totale economia del comune. In termini addetti, si aggiungono **Segrate, Cassina de' Pecchi e Rozzano e Settimo Milanese**.



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat (anno 2020).

# Le caratteristiche del tessuto economico

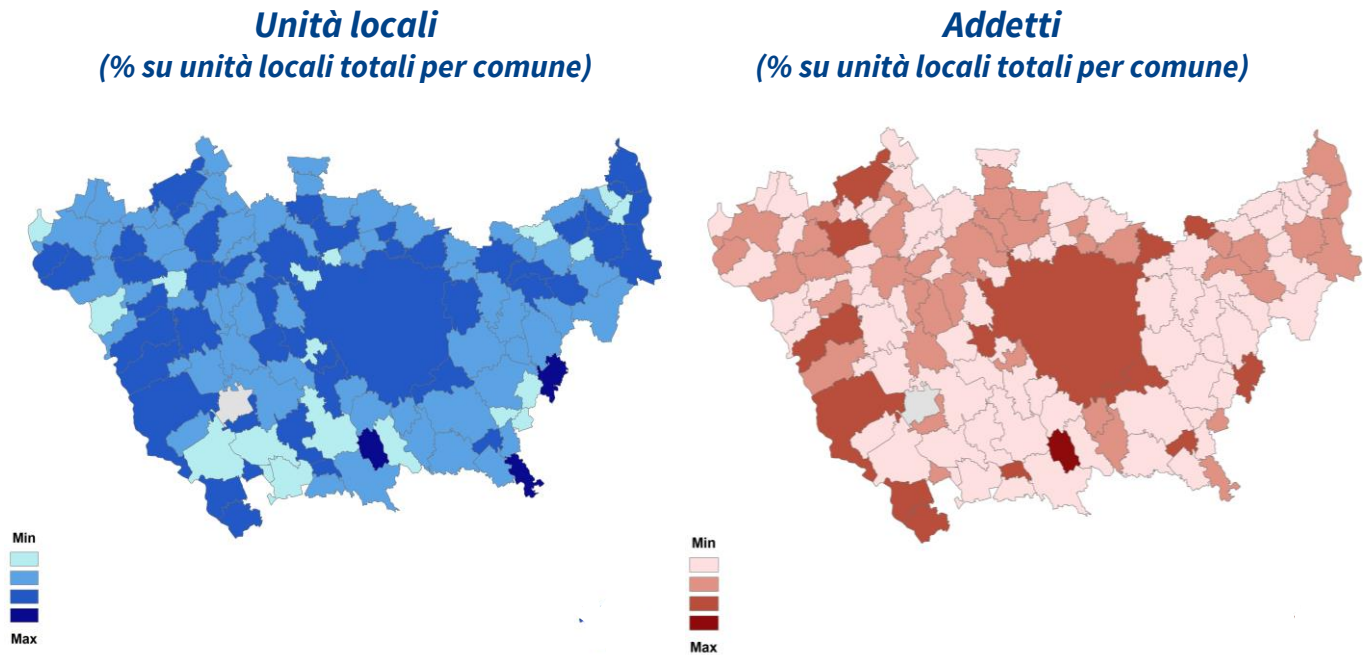
## LE VOCAZIONI

### 3) Attività finanziarie e assicurative

Le attività finanziarie della Città Metropolitana di Milano contano **11.586** unità locali, pari al **41%** del totale lombardo, e **83.530** addetti, equivalente al **60%**.

Con riferimento agli ambiti territoriali, emerge come centro per il settore il **Comune di Milano**, che concentra 7.798 unità locali e 69.230 addetti. Valori assoluti significativi (anche se a distanza rispetto al dato di Milano città) si rilevano in diversi altri comuni sia a Ovest, come **Legnano**, sia a Nord-Est, come **Cologno Monzese**, sia a sud come **Basiglio** e **San Donato Milanese**.

Guardando, invece, al peso del settore sul totale comunale, rileviamo **pochi comuni con valori massimi: Basiglio** per gli addetti (ben il 37% del totale comunale), al quale si aggiungono **S. Zenone al Lambro** e **Paullo** per le unità locali.



# Le caratteristiche del tessuto economico

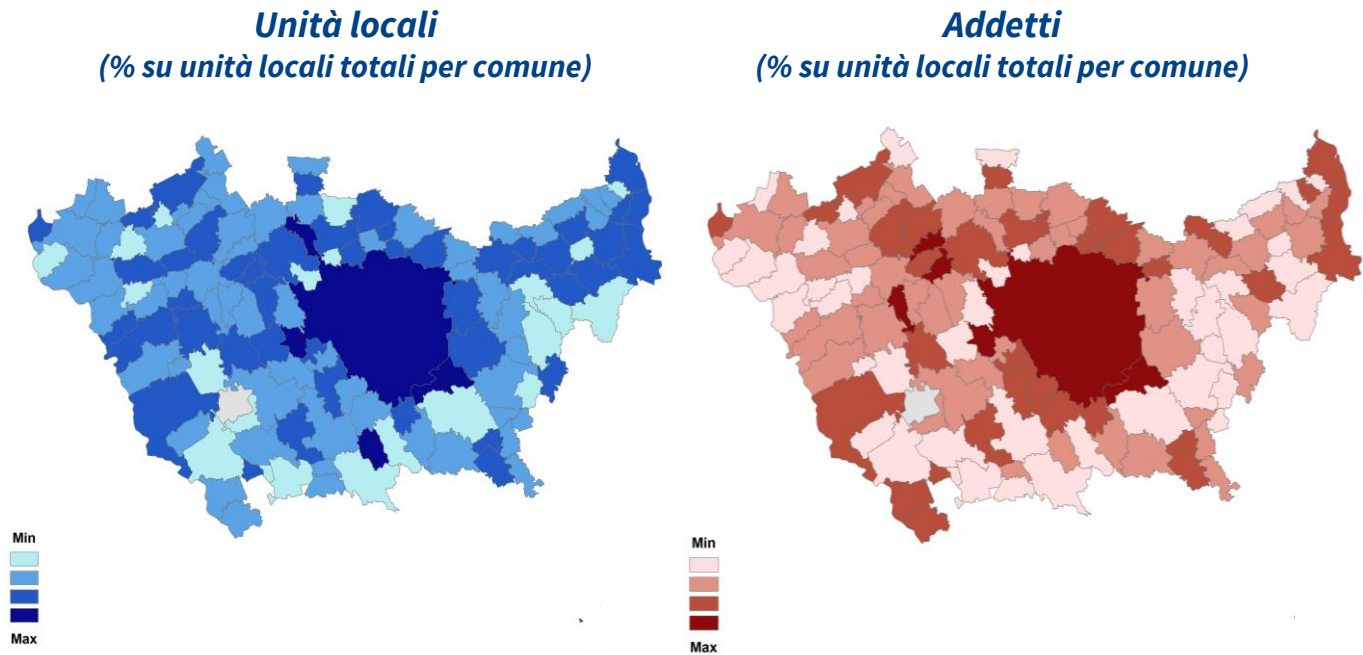
## LE VOCAZIONI

### 4) Attività professionali, tecniche e scientifiche

Le attività professionali, tecniche e scientifiche contano **79.432 unità locali** e **199.459 addetti**, pari rispettivamente al **48%** e al **58%** del totale settoriale in Lombardia.

Guardando agli ambiti territoriali, emerge come polo settoriale il **Comune di Milano** con 58.747 unità locali e 152.586 addetti.

La stessa zona spicca anche con riferimento alle **concentrazioni relative** per entrambe le dimensioni. I valori più significativi caratterizzano pochi altri comuni posizionati intorno alla città capoluogo: **Arese** e **Basiglio** per le unità locali, **Polignano Milanese**, **Pregnano Milanese** e **Vittuone** per gli addetti.





# Le caratteristiche del tessuto economico

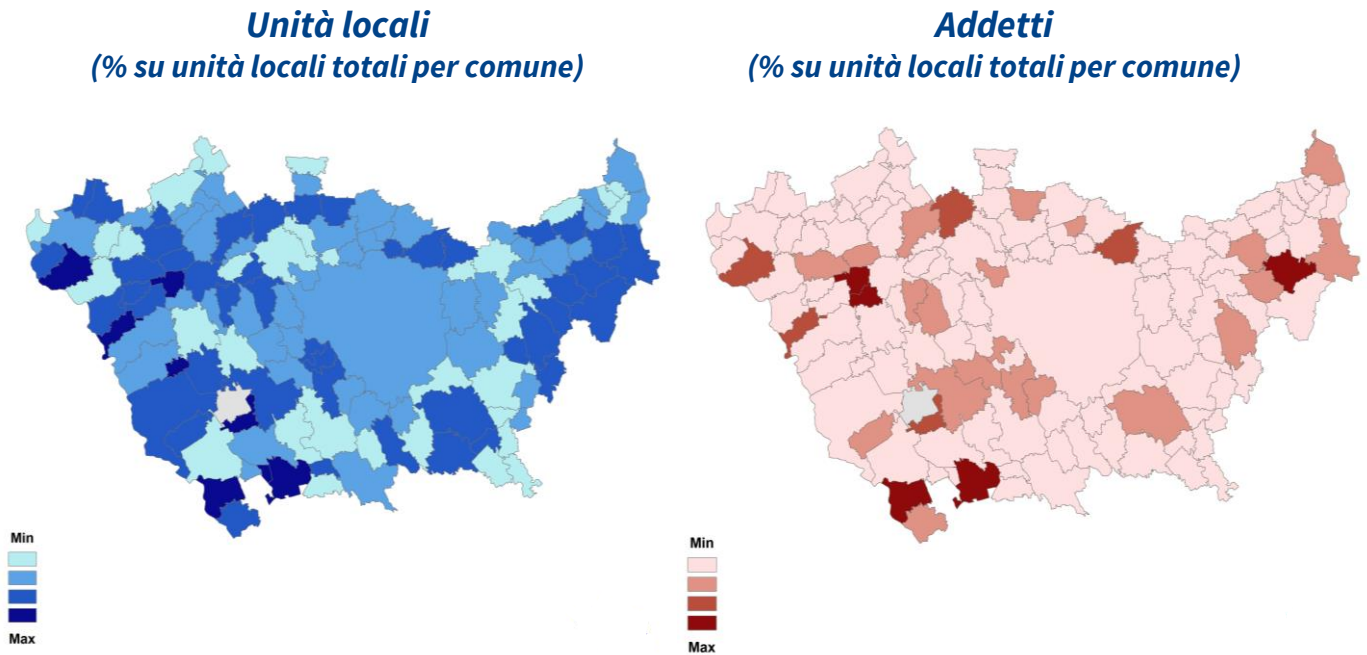
## LE VOCAZIONI

### 5) Alimentare

Il settore dell'alimentare della provincia di Milano conta **1.818 unità locali** e **18.499 addetti**, pari al 27% e 26% del totale settore a livello regionale.

I comuni numericamente più popolosi in termini di addetti sono **Milano** con 7.298 addetti, **Sesto S. Giovanni** con 2.155 addetti e **Linate** con 970 addetti.

In termini di percentuali relative, nei comuni di **Ossona**, **Vernate**, **Santo Stefano Ticino**, **Pozzuolo Martesana** e **Besate** il numero di addetti nel settore alimentare rispetto al totale degli addetti supera il 20%.



# Le caratteristiche del tessuto economico

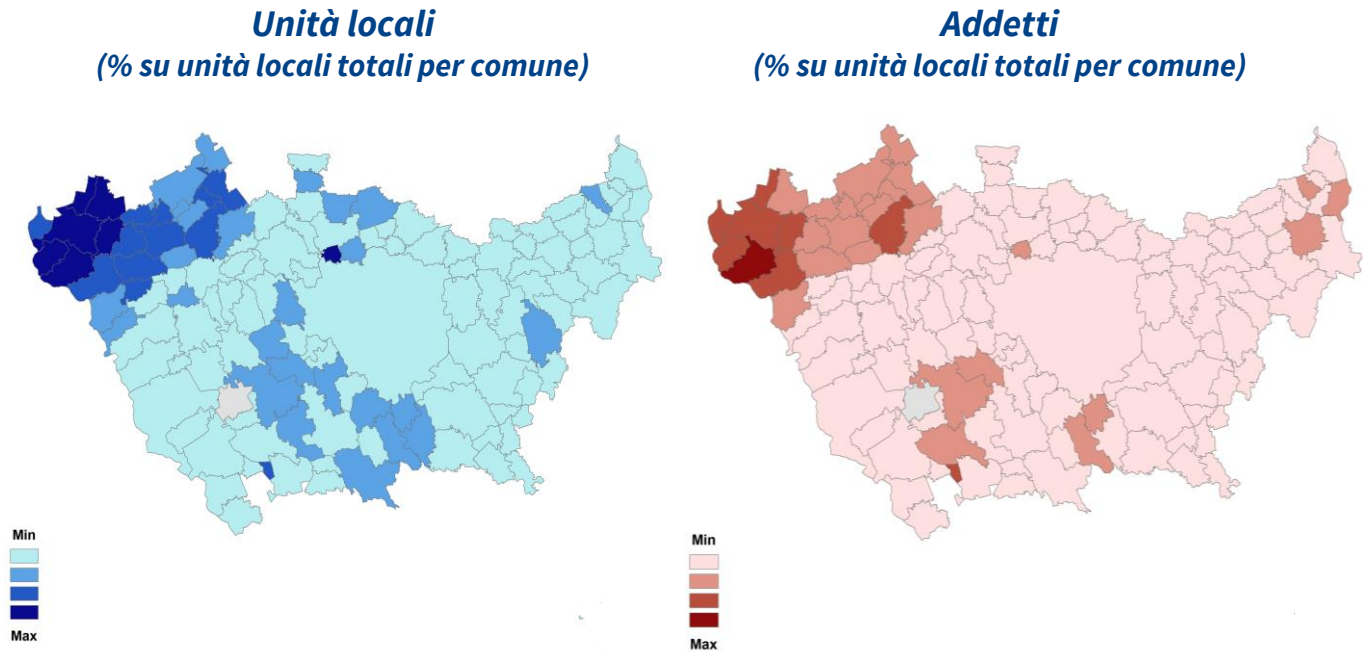
## LE VOCAZIONI

### 6) Moda

Il settore della moda della Città Metropolitana di Milano conta **2.925 unità locali** che impiegano **21.249 addetti**, pari rispettivamente al **30%** ed al **25%** del totale moda regionale.

Spiccano gli ambiti territoriali di **Milano città**, nota capitale della moda, con il **51%** delle **unità locali** e il **44%** degli **addetti**, e la zona **Alto Milanese**, che ospita il **20%** delle **unità** settoriali e il **29%** degli **addetti**, presentandosi come polo manifatturiero specializzato in abbigliamento e calzature.

Quest'ultimo emerge anche in termini di **concentrazioni relative** per entrambe le dimensioni. In particolare, a **Robecchetto con Induno, Baranzate e Turbigo** circa il 10% del totale addetti comunali è occupato nel settore moda.



# Le caratteristiche del tessuto economico

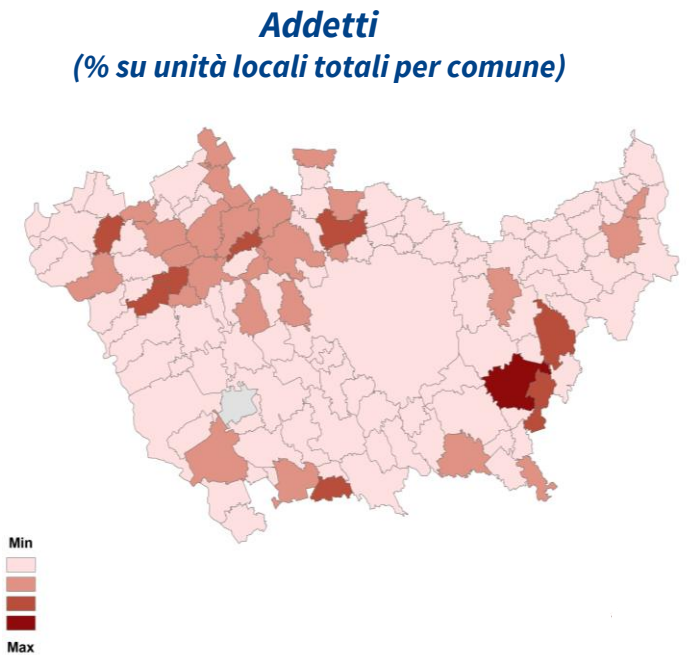
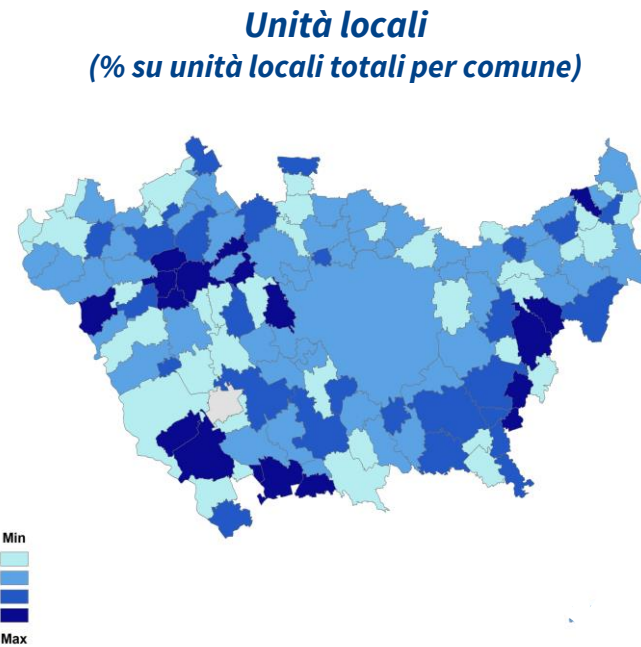
## LE VOCAZIONI

### 7) Chimica

La chimica nella Città Metropolitana di Milano raggruppa il **43%** di **unità locali** e il **34%** di **addetti** del totale settoriale a livello lombardo: in valori assoluti, si contano **755 unità locali** e **13.110 addetti**.

In termini assoluti, dopo la **Città di Milano**, che occupa circa 4 mila addetti, seguono **Mediglia** e **Bollate** con circa 650-700 addetti nella chimica.

**Mediglia** è anche il comune che occupa più addetti in termini relativi (35%), ovvero sul totale degli addetti. Segue a distanza **Ossona** (12%).



# Le caratteristiche del tessuto economico

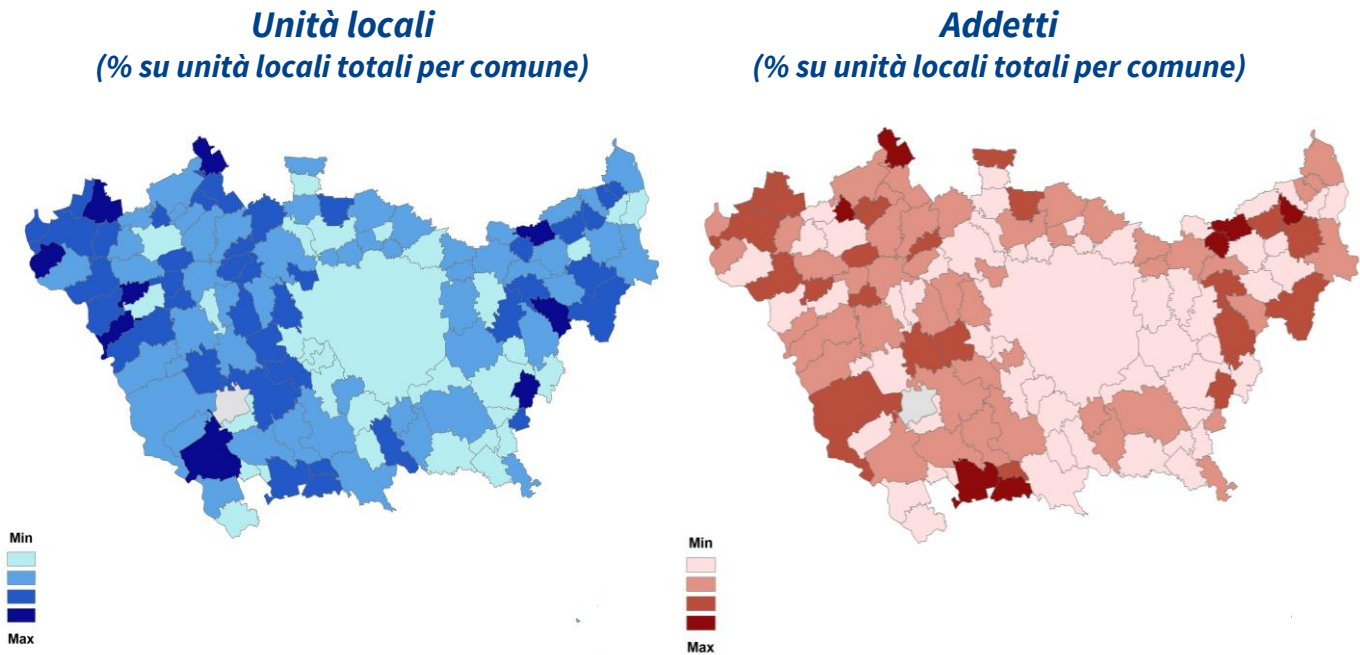
## LE VOCAZIONI

### 8) Meccanica

La meccanica della Città Metropolitana di Milano conta **2.098 unità locali** e **30.022 addetti**, pari rispettivamente al **29%** e **23%** del totale regionale.

Nonostante **Milano** sia, in termini assoluti, il comune che detiene il maggior numero di unità locali (718) e di addetti (4.523), la concentrazione relativa è registrata nei comuni limitrofi, sia a Ovest sia a Est.

In particolare, per gli **addetti** si rilevano le concentrazioni più rilevanti a **Villa Cortese** (35% del totale addetti del comune), **Masate** (26%), **Vernate** (26%) **Bussero** (24%).



# Le caratteristiche del tessuto economico

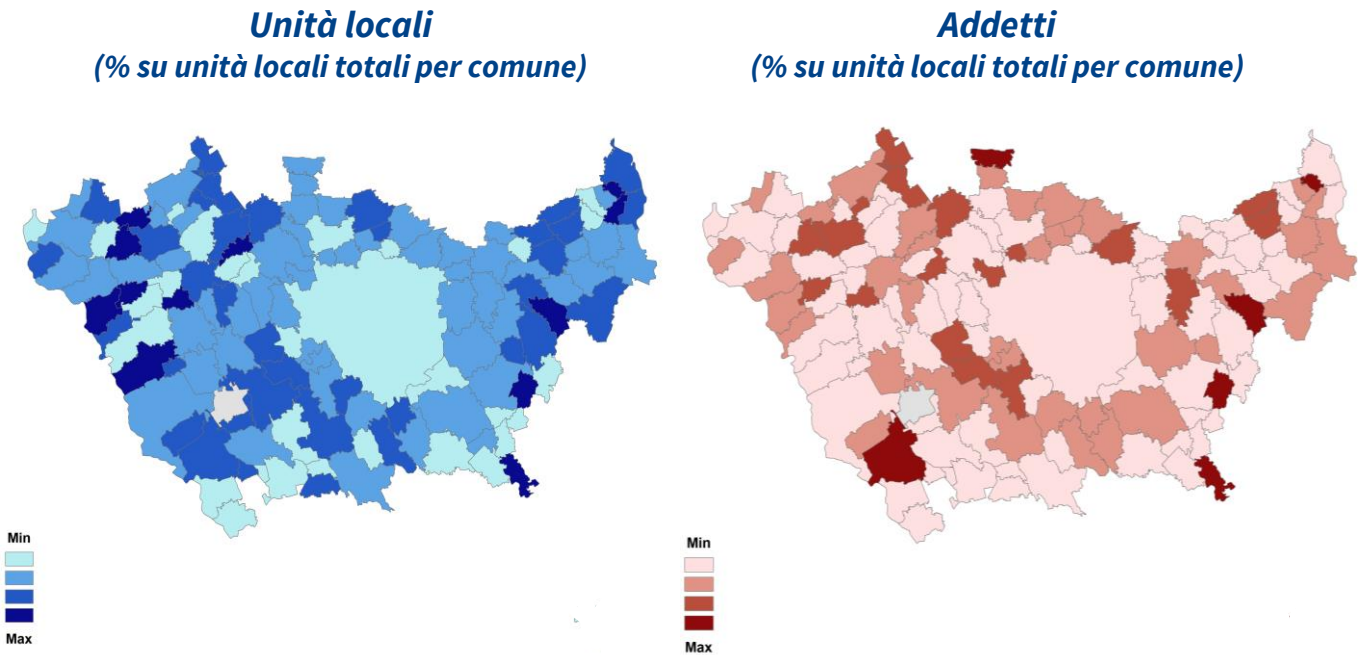
## LE VOCAZIONI

### 9) Apparecchiature elettriche

Il settore della apparecchiature elettriche impiega **12.363 addetti** distribuiti su **1.083 unità locali**. Nel confronto con il settore a livello regionale, la Città Metropolitana di Milano ospita quindi il **29%** di addetti al settore e il **36%** di unità locali.

La zona del **Nord-Ovest** spicca in termini di **addetti**, pari a 2.521, mentre **Milano** in termini di **unità locali**, pari a 373.

In termini di **concentrazioni relative in termini di addetti** si rilevano i valori più significativi per i comuni di **Solaro, San Zenone al Lambro, Grezzago, Morimondo e Liscate**, che registrano una quota di addetti nelle apparecchiature elettriche almeno del 10% sul totale addetti.



# Le caratteristiche del tessuto economico

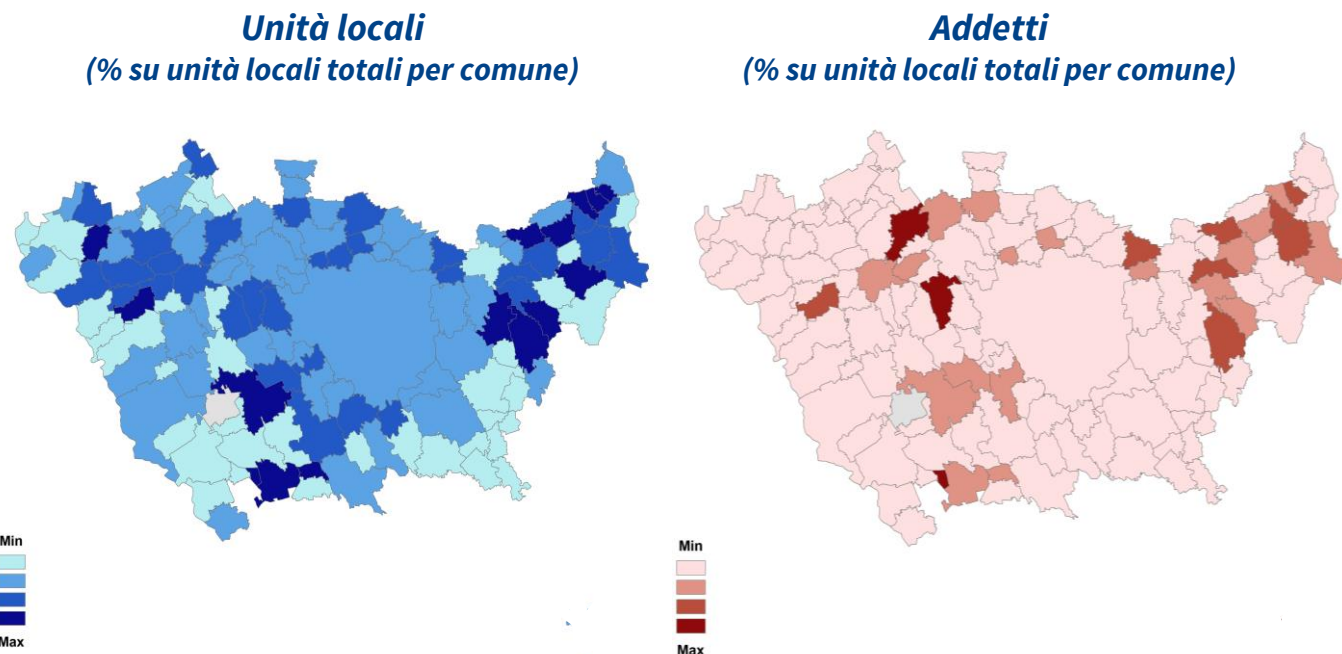
## LE VOCAZIONI

### 10) Elettronica

Su un totale lombardo di **1.755 unità locali** del settore dell'elettronica, la Città Metropolitana di Milano ne ospita **720 (41%)** e conta **9.580 addetti**, pari al **33%** del totale regionale.

In termini di addetti, già soltanto quattro comuni coprono la metà degli occupati totali: **Milano** (con 1.852 addetti), **Cornaredo** (1.114), **Cologno Monzese** (1.006), **Nerviano** (944).

Guardando alle **concentrazioni relative**, **Calvignasco** e **Cornaredo** presentano la quota di addetti in elettronica più elevata (17%), seguiti da **Nerviano** (14%). Le concentrazioni di unità locali sono invece più diffuse in tutta la Città Metropolitana.



# Le caratteristiche del tessuto economico

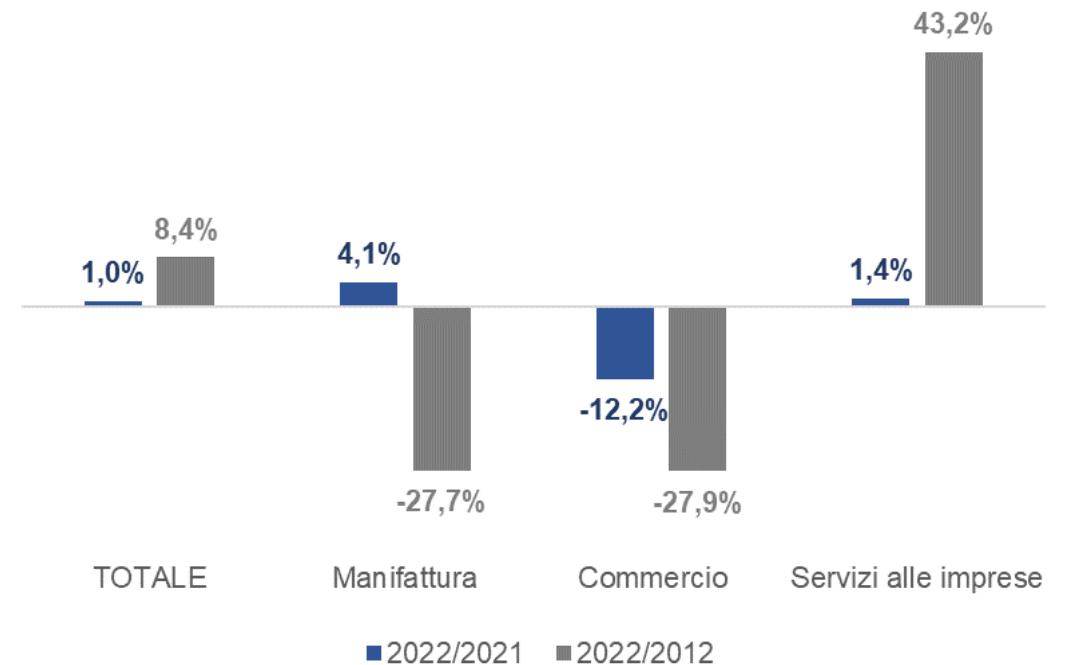
## LE NUOVE IMPRESE

### 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 Città metropolitana di Milano è in aumento del +1,0% rispetto al 2021 e del +8,4% rispetto a quello registrato un decennio fa**, contando così quasi 2 mila iscrizioni in più. Al contrario, 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, il **manifatturiero** è il settore che registra l'aumento più marcato di iscrizioni dal 2021 al 2022 (+4,1%), seguito dai **servizi alle imprese** (+1,4%). Il **commercio**, invece, evidenzia un calo (-12,2%). Nel trend di lungo periodo, ovvero rispetto a dieci anni fa, il commercio e la manifattura vedono contrazioni del -28% circa, mentre i servizi alle imprese un forte aumento (+43,2%).

### 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)

