

Link: <https://www.requadro.com/vola-la-domanda-logistica-nelladda-martesana-est-milano>

lunedì, settembre 13, 2021 [Accedi](#) [Registrati](#) [Condizioni di utilizzo](#) [Privacy](#) [Disclaimer](#) [Chi siamo](#) [Contatti](#)

[f](#) [in](#) [t](#) [v](#)



IL PORTALE DEDICATO ALLA COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI IMMOBILI E ATTIVITÀ COMMERCIALI

SCOPRI DI PIÙ

- PRIMO PIANO
- NEWS
- NEWS
- NEWS
- NUMERI E MERCATI
- PROTAGONISTI
- GIROPOLTRONE
- TASSE E NORME
- ARCHITETTURA
- TERZA PAGINA
- AFFARI LEGALI
- PRESS RELEASE
- BANDI
- OFF TOPIC
- AGENDA
- BLOG
- ABBONAMENTI
- CARRELLO
- GLOSSARIO



Home > Highlight > Vola la domanda logistica nell'Adda Martesana, a est di Milano

Highlight

# Vola la domanda logistica nell'Adda Martesana, a est di Milano

Di **Elena Zuccollo** - 13 Settembre 2021

Foto di form PxHere

Con la crescita dell'e-commerce si registra ad **Adda Martesana, area est di Milano**, un'elevata **domanda da parte di operatori sia locali sia internazionali, per spazi logistici e magazzini produttivi.**

Questa zona sembra infatti avere **tutte le caratteristiche, in termini di dotazioni infrastrutturali, terminal intermodali, vicinanza con il bacino d'utenza di Milano**, tale da renderla attrattiva per quelle aziende che cercano luoghi dove localizzare le proprie attività per accrescere la competitività nel mercato di riferimento.

Lo riporta l'**ufficio studi Gabetti**, nel nuovo report che analizza l'andamento del **settore industriale e logistico** proprio in questa zona di Milano, con l'obiettivo di individuare quali possono essere i driver di sviluppo dell'area e le potenzialità ai fini di investimento.

## Uso logistico per 70% delle richieste di immobili a uso produttivo

La **crescita di domanda di immobili a uso logistico** (il 70% delle richieste di immobili a uso produttivo) determina un conseguente dinamismo in termini di volumi di investimenti, transazioni, nuove realizzazioni e di innovazione tecnologica di prodotto e allestimento.

Calendario eventi

< AGOSTO

OTTOBRE >

SETTEMBRE 2021

L	M	M	G	V	S	D
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	1	2	3

Eventi di settembre 13



11:00

AIFI - PWC | PRESENTAZIONE DATI SEMESTRALI PRIVATE EQUITY E VENTURE

CAPITAL ●

6097 - ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE

- Advertisement -

Dal punto di vista della localizzazione, l'area è **strategica grazie alle infrastrutture di collegamento** quali la Teem (Tangenziale est esterna di Milano - A58), la BreBeMi (A35), la A4, la Linea 2 della metropolitana milanese e la statale 11 Padana Superiore.

Inoltre, **nell'area sono già presenti ben due piattaforme di transito** (Terminal Intermodali), una a Melzo e l'altra a Segrate, entrambe ben integrate all'interno della rete ferroviaria e, soprattutto, alle due arterie sopra citate (A58 e A35).

## Oltre 36mila imprese attive nell'area

Negli anni l'area ha assistito allo sviluppo di un **tessuto economico e produttivo** che conta **36.470 imprese attive** e oltre 200 mila addetti, di cui il 21% nelle attività manifatturiere e l'11% in quelle legate alla logistica.

Considerando la somma delle imprese manifatturiere e di attività di trasporto e magazzinaggio, nei 33 comuni analizzati (escluso Milano), si arriva a un totale di quasi **6 mila imprese attive**.

"A seguito della pandemia da Covid-19 e della conseguente impennata delle vendite online dovute ai lockdown, le attività logistiche hanno avuto un ruolo di grande importanza nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria, con un conseguente dinamismo in termini di volumi di investimenti, transazioni, nuove realizzazioni e di innovazione tecnologica di prodotto e allestimento. - dichiara **Luca Blasi**, direttore generale **Gabetti agency** - Questo si traduce nel fatto che le attività di logistica sono quelle che, più di altre in questo periodo storico, producono domanda di territorio e di **immobili** tanto da potere diventare un elemento chiave nelle operazioni di rigenerazione urbana e territoriale".

"La zona Est Milano - spiega **Paolo Consoli**, strategic advisor Lombardia industrial & logistics - sembra avere tutte le caratteristiche, in termini di dotazione infrastrutturale, terminal intermodali, vicinanza con il bacino d'utenza di Milano, tale da renderla attrattiva per quelle aziende che cercano dei luoghi dove localizzare le proprie attività per accrescere la loro competitività nel mercato di riferimento. Negli ultimi 10 anni, l'area è stata inoltre interessata da interventi di ampliamento della rete viabilistica che hanno reso possibile una riduzione dei tempi di viaggio tramite automezzi, rendendola ancora più attrattiva dal punto di vista logistico".

Oltre alle infrastrutture viarie, l'area è dotata di **infrastrutture logistiche** in cui è possibile effettuare operazioni maggiormente diversificate rispetto alla semplice funzione di stoccaggio, come le **piattaforme di transito**. Nell'area sono presenti ben due piattaforme di transito (Terminal Intermodali), una a **Melzo** e l'altra a **Segrate**, entrambe ben integrate all'interno della rete ferroviaria e, soprattutto, alle due arterie sopra citate.

## Solo a Sesto San Giovanni quasi 500 imprese

Nel 2019, secondo i dati Camera di Commercio, rielaborati dall'Ufficio Studi **Gabetti**, il peso delle attività manifatturiere è maggiore in quasi tutti i comuni dell'area di studio, a eccezione di tre comuni che vedono una prevalenza di imprese di logistica: **Pantigliate** (57%), **Pioltello** e **Segrate** (52% ognuno).

Il comune con il numero maggiore di imprese **manifatturiere** è **Sesto San Giovanni** con **492 imprese**, seguono **Cinisello Balsamo** con 444 imprese e **Cologno Monzese** con 371. Gli stessi comuni sono in testa anche per numero di imprese attive nel settore di trasporto e magazzinaggio, seguite da Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo.

Tra il 2017 e il 2019 il totale delle imprese attive nel complesso dei due settori è calato lievemente passando da 6.090 imprese del 2017 a **5.986** del 2019.

In questo contesto vi sono stati **comuni in crescita per le attività manifatturiere** come Bellinzago Lombardo (+6%), Grezzago (+11%), Pozzuolo Martesana (18%), Melzo (+4%), Pessano con Bornago (+4%). In ambito di trasporti e magazzinaggio si sono invece rilevate crescite per Cambiagio e Settala (entrambi +21%), Trezzo Sull'Adda (+11%), Cassano D'Adda e Cassina de' Pecchi (+8%).

## 70% richiesta logistica e 30% industriale



Ultime notizie



Aste immobiliari: +100% nel Q3 '21, ma è -35,3% rispetto al '19  
13 Settembre 2021

Goldman Sachs Am e Kervis: 1 mld di euro sul piatto della logistica italiana  
13 Settembre 2021

Per quanto riguarda la composizione della domanda di immobili a uso produttivo – logistico, secondo il gruppo Gabetti che opera nel territorio della Martesana, **le richieste di immobili riguardano per un 70% insediamenti di attività logistiche e per un 30% immobili di attività industriali.**

**In ambito logistico**, i tagli dimensionali più richiesti sono tra i **5.000 e i 10.000 mq**, soprattutto da **clienti medio-grandi** che vogliono servire un bacino locale oppure da grandi clienti che, avendo più siti, con questa base vogliono servire una zona ben delimitata.

A livello di location si prediligono quelle nei comuni in prossimità delle principali arterie stradali che attraversano l'area e, in particolare, la Cassanese, la Rivoltana, la Tangenziale Est Milano (A52), la Teem, la A35 Brebemi, la A58.

Un'altra tipologia richiesta è quella dei grandi spazi, **oltre i 10.000 mq** all'interno di Hub logistici. In questo caso si tratta di **grandi clienti**, che guardano ai comuni sulle arterie principali, entro i 500 m dai raccordi.

Per le **imprese medio piccole**, che si collocano su metrature tra i 2.500 e i 3.500 mq, l'ambito più richiesto è quello che si estende lungo le principali vie di comunicazione: autostrada A4, Padana Superiore, Cassanese e Rivoltana, soprattutto nel tratto tra Cinisello Balsamo e Cassina de' Pecchi. Questo è dovuto alla necessità di facilitare il raggiungimento della sede di lavoro ai lavoratori che provengono da Milano o dai comuni che si collocano lungo la linea della metro. Altro fattore che può incidere nella scelta di un comune da parte di un'impresa è la presenza di manodopera specializzata.

Da un punto di vista qualitativo, soprattutto le società **multinazionali** cercano delle evidenze in termini di classificazione e **risparmio energetico degli edifici**.

## L'offerta pari a 1,1 mln di mq nell'area

Per quanto riguarda l'offerta di immobili a uso logistico nell'area di interesse, è stata effettuata una mappatura al primo trimestre del 2021, reperendo dati attraverso l'esperienza diretta di Gabetti agency, oltre che da quelli presenti sui principali portali online di annunci immobiliari.

Nel dettaglio sono stati presi in considerazione gli immobili con categoria catastale D1 e D7 di superficie superiore ai 1.800 mq, costruendo un campione che è risultato di **137 immobili**, per un totale di **1,1 mln di mq**. Nel dettaglio, il 47% è proposto in locazione e il 49% è in vendita; il restante 4% riguarda invece immobili proposti con formule di affitto con riscatto o immobili a reddito in vendita.

Complessivamente, le categorie legate al settore produttivo (magazzino – produttivo, produttivo, terreno industriale/artigianale) coprono circa il 65% dell'offerta, mentre quelle legate alla logistica (immobile logistico e magazzini) il restante 35%.

Tra i versanti maggiormente interessati dalla presenza di **vacancy di immobili logistici** si evidenziano il **tratto autostradale della A-51 Torino-Venezia tra Gessate e Trezzo sull'Adda**, le due dorsali (che da Milano vanno in direzione Melzo (SP 103) e Liscate (SP 14), la SP 161 da Vignate verso Settala. Una discreta presenza si rileva anche nell'area tra Vimodrone e Gorgonzola e nel versante di Sud Ovest dell'area.

Gli sviluppi di dimensioni rilevanti, con metrature a partire dai 20.000 mq dove si collocano i grandi hub industriali e logistici di operatori nazionali e internazionali attivi su macroaree, interessano in maggior misura tutta la Brebemi che da Melzo si estende verso Brescia.

I comuni dove si concentra una superficie rilevante di **offerta disponibile** sono Trezzo sull'Adda, con circa 120 mila mq, Trezzano Rosa e Settala, con oltre 70 mila mq, seguiti da Peschiera Borromeo, Cambiagio, Segrate, Cassina de' Pecchi e Vignate, con una superficie compresa tra i 60 e i 68 mila mq.

Le **8 grandi piattaforme logistiche** di taglio medio grande, tra 20.001 e i 40.000 mq, si distribuiscono fra l'area centrale dell'Adda Martesana lungo le arterie della Rivoltana e della Cassanese nei comuni compresi tra Liscate, Melzo, e Cassina de' Pecchi e nel tratto autostradale a Nord Est dell'area.

Per quanto riguarda il dato relativo alla classe energetica degli edifici (disponibile per circa il 70% del campione), vista la sempre più crescente importanza della sostenibilità. Oltre il 70% degli immobili, si trova nelle classi meno performanti (68% in classe energetica G, 3% in classe F). Seguono in ordine crescente di classe: 10% in classe E, 9% in classe D, 5% in classe C, 1% in classe B e 4% in classe A.

“Il fatto che circa il 70% degli immobili sia in classe G ed F significa che gran parte dell’offerta di immobili logistici – produttivi presenti nell’area dell’Adda Martesana è potenzialmente da riqualificare da un punto di vista sia edilizio, sia energetico/impiantistico. – specifica **Consoli** – Un’opportunità i cui vantaggi avrebbero delle ricadute anche in termini di indotto per l’intero territorio dell’Adda Martesana. I trend in atto confermano che rendere gli immobili performanti a livello di efficientamento energetico e dei costi di gestione sarà un requisito sempre più richiesto per competere nel mercato domestico e, soprattutto, in quello internazionale, dove gli standard energetici sono già elevati”.

## +50% di compravendite a uso produttivo in 7 anni

La serie storica delle compravendite degli immobili a uso produttivo nell’ambito dell’area dei comuni est Milano (incluso il capoluogo), **nel periodo 2019-2020, presenta una media pari a 257 transazioni, con una fase di netta crescita negli ultimi 7 anni (2020 su 2013: +50%)**. Nel 2020, per effetto della crisi pandemica, l’andamento delle transazioni subisce una netta contrazione del -16% passando da 303 nel 2019 a 254 nel 2020[3].

Per quanto riguarda lo stock disponibile, i comuni con una maggiore dotazione sono, fra gli altri, **Cinisello Balsamo** (539 unità), **Cologno Monzese** (533 unità), **Segrate** (463 unità) e **Sesto San Giovanni** (402 unità).

Per quanto riguarda i **canoni**, secondo i dati Gabetti, la media dell’area si attesta tra i **30 e i 40 euro/mq/anno per immobili a uso industriale** e tra **45 e 55 euro/mq/anno per immobili a uso logistico**.

In termini di valore, spiccano due operazioni: una registrata a Liscate nel terzo trimestre 2020, locata a Dhl Supply Chain Italy e una a Basiano, nel quarto trimestre 2017, relativa al Centro logistico Decathlon, entrambe intorno ai 30 Mln di euro di valore. In termini di superficie, le aree transate più ampie, intorno ai 40-50 mila mq, sono state il Centro logistico Decathlon di Basiano acquistato da Deutsche Asset Management (Q4 2017) e un’area logistica a Liscate (Q3 2020) acquistata da Axa Im-Real estate.

“I vuoti urbani che popolano l’area a Est di Milano lungo la tangenziale – conclude **Blasi** – potrebbero essere in parte riutilizzati per spazi dedicati alla distribuzione dell’ultimo metro, diventando abilitanti nell’ambito dei processi di rigenerazione urbana. Infatti, anche la logistica diventa un elemento sempre più strategico per il rinnovamento di parti di città. Oggigiorno la logistica non è più considerata come un insieme di attività tradizionali legate al flusso fisico delle merci, ma come una funzione organizzativa che si basa sulla gestione di tutte le attività: scelte localizzative, approvvigionamento di materie prime, informatizzazione aziendale etc..... Le innovazioni tecnologiche, in questo senso, consentono di rafforzare la connessione tra produzione e logistica tanto da rendere quest’ultima un’attività aziendale integrata volta alla pianificazione di tutti gli aspetti legati alle imprese”.

[Link al report completo.](#)

TAGS [Arterie stradali](#) [Domanda logistica](#) [e-commerce](#) [logistica](#) [logistica Milano](#) [magazzini logistici](#)  
[Offerta logistica](#)

Articolo Precedente

Samantha Vezio nuova marketing manager di Nuveen

Prossimo Articolo

Goldman Sachs Am e Kervis: 1 mld di euro sul piatto della logistica italiana

Elena Zuccollo