

Mappatura dei nodi logistici in Lombardia



PROGRAMMA
INFRASTRUTTURE
Fondo di Perequazione
2021-2022



UNIONCAMERE
LOMBARDIA
Camere di commercio lombarde

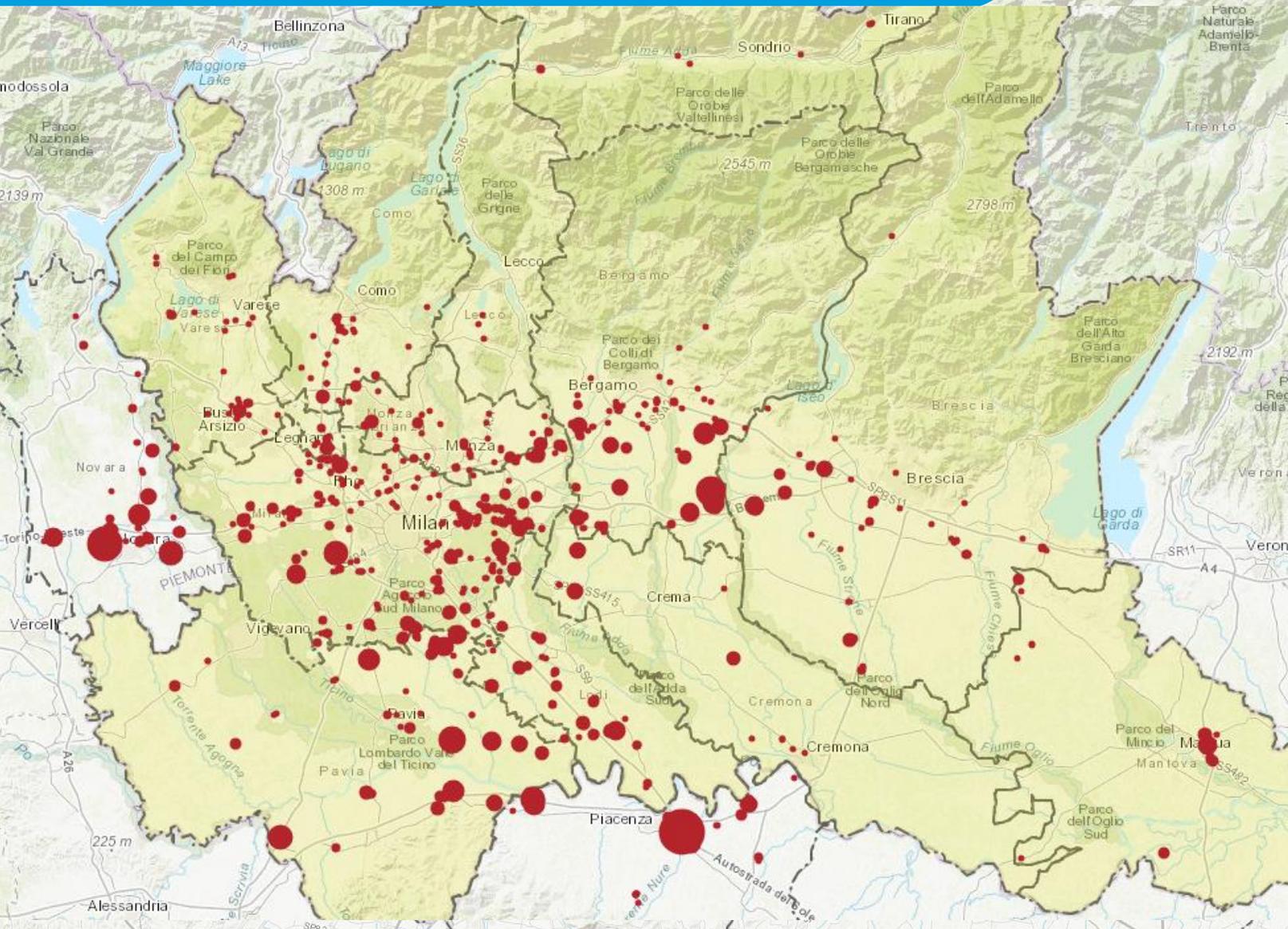
con il supporto
tecnico-scientifico di:



UNIONTRASPORTI

LIUC | BUSINESS
SCHOOL

MAPPA DEI MAGAZZINI IN LOMBARDIA



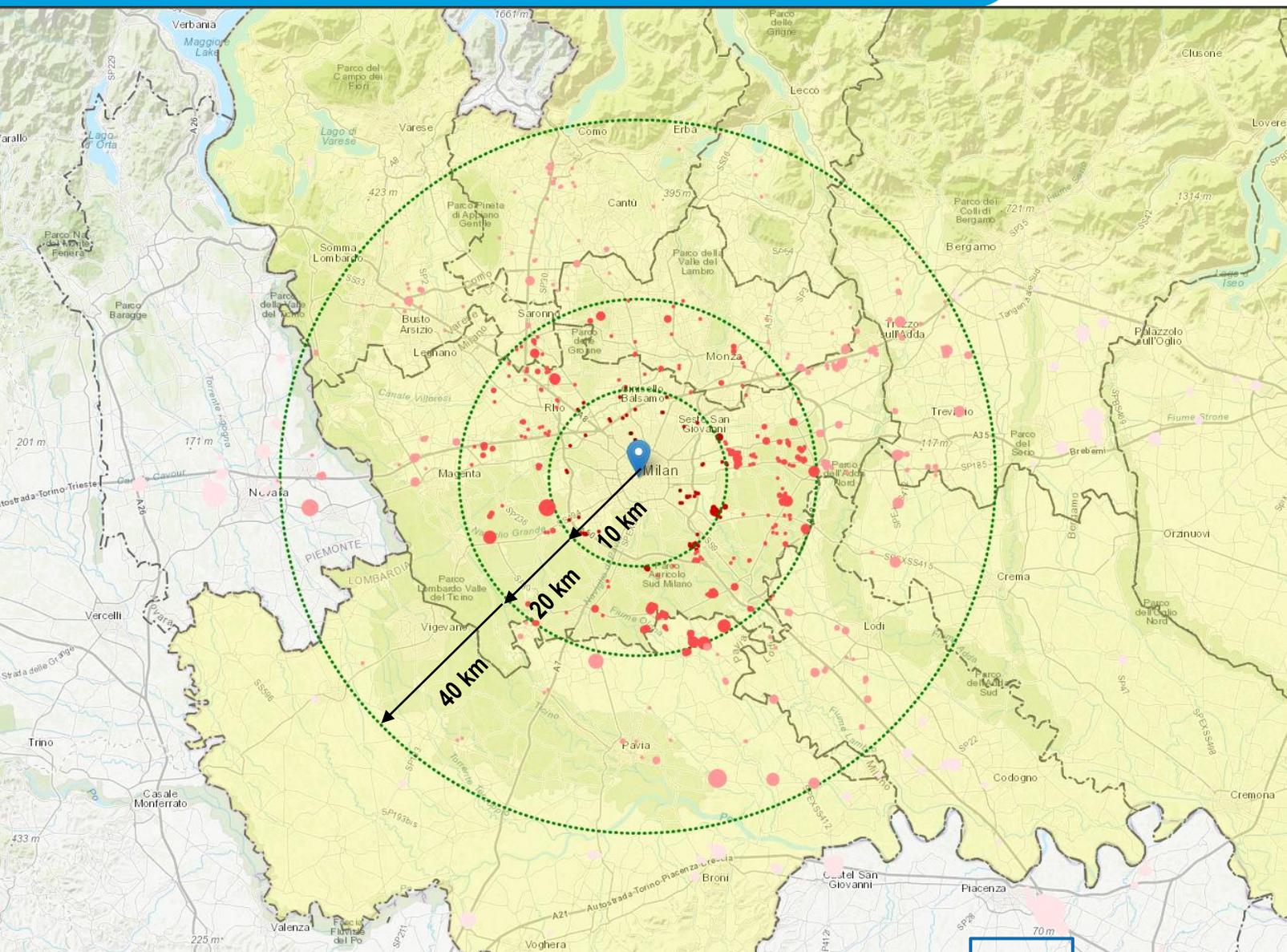
- Complessivamente la RLM conta oltre **950 magazzini** per un totale di circa **16 milioni di mq** (superficie coperta)
- L'estensione dei magazzini nella RLM è il **35% della dotazione in Italia** (circa 43 milioni mq)
- Analogamente a quanto avviene nella maggior parte delle *city region* europee, anche in Lombardia si assiste al fenomeno del «**logistics sprawl**» per cui:
 - i magazzini più grandi (*big box*) sono localizzati ad una distanza di 20-30 km dalle principali aree urbane
 - i magazzini di prossimità (TP), sono localizzati a ridosso delle aree periurbane

MAPPA DEI MAGAZZINI IN LOMBARDIA

Provincia	N. magazzini	Totale superficie coperta (mq)	Dimensione media (mq x 1000)	Distanza media dal casello (km)
Milano	356	4.606.939	13	3,1
Pavia	77	2.058.262	27	7,5
Bergamo	85	1.562.900	18	3,8
Lodi	58	1.112.124	19	3,6
Brescia	53	736.851	14	3,6
Monza e Brianza	49	571.071	12	3,5
Mantova	21	485.134	23	6,7
Varese	43	458.626	11	4,4
Cremona	16	252.546	16	11,2
Como	35	249.964	7	2,6
Sondrio	7	41.286	6	54,0
Lecco	3	14.000	5	14,3
Piacenza	88	2.312.735	26	2,6
Novara	59	1.339.199	23	3,3
Totale	950	15.801.636	16.633	4,2

- La provincia di Milano si conferma la *top location* per gli investimenti nell'immobiliare logistico
- Altre provincie (Pavia, Piacenza, Novara, Mantova) sono sede privilegiata degli insediamenti di grandi dimensioni
- Dal punto di vista dell'**accessibilità stradale, il 75% dei magazzini dista < 5 km** dal casello/svincolo autostradale più vicino
- L'accessibilità autostradale è stata la vera chiave di sviluppo dei magazzini nel tempo, cresciuti molto spesso secondo **logiche puramente speculative**

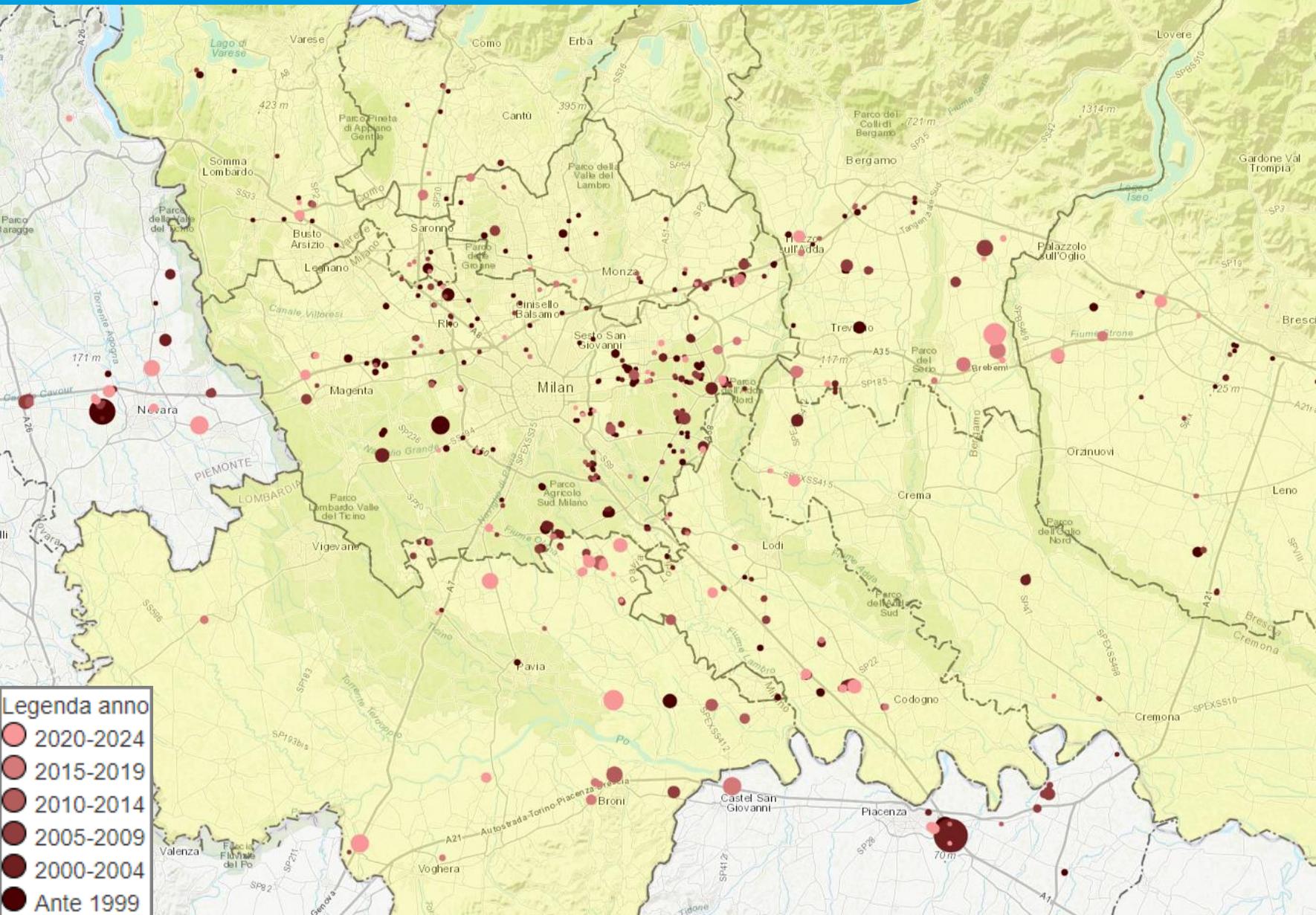
DISTANZA DAL CENTRO DI MILANO



- Oltre il 50% degli immobili a uso logistico si concentra **entro un raggio di 40 km** dal centro di Milano
- La dimensione media dei magazzini cresce tanto più ci si allontana dal capoluogo milanese:
 - 8.000 mq in entro 10 km
 - 20.000 mq oltre 40 km

Distanza dal centro di Milano (km)	Numero magazzini	Superficie coperta (mq)	%
< 10 km	61	489.715	3%
< 20 km	357	4.595.310	29%
< 40 km	608	8.684.073	55%
RLM	950	15.801.636	100%

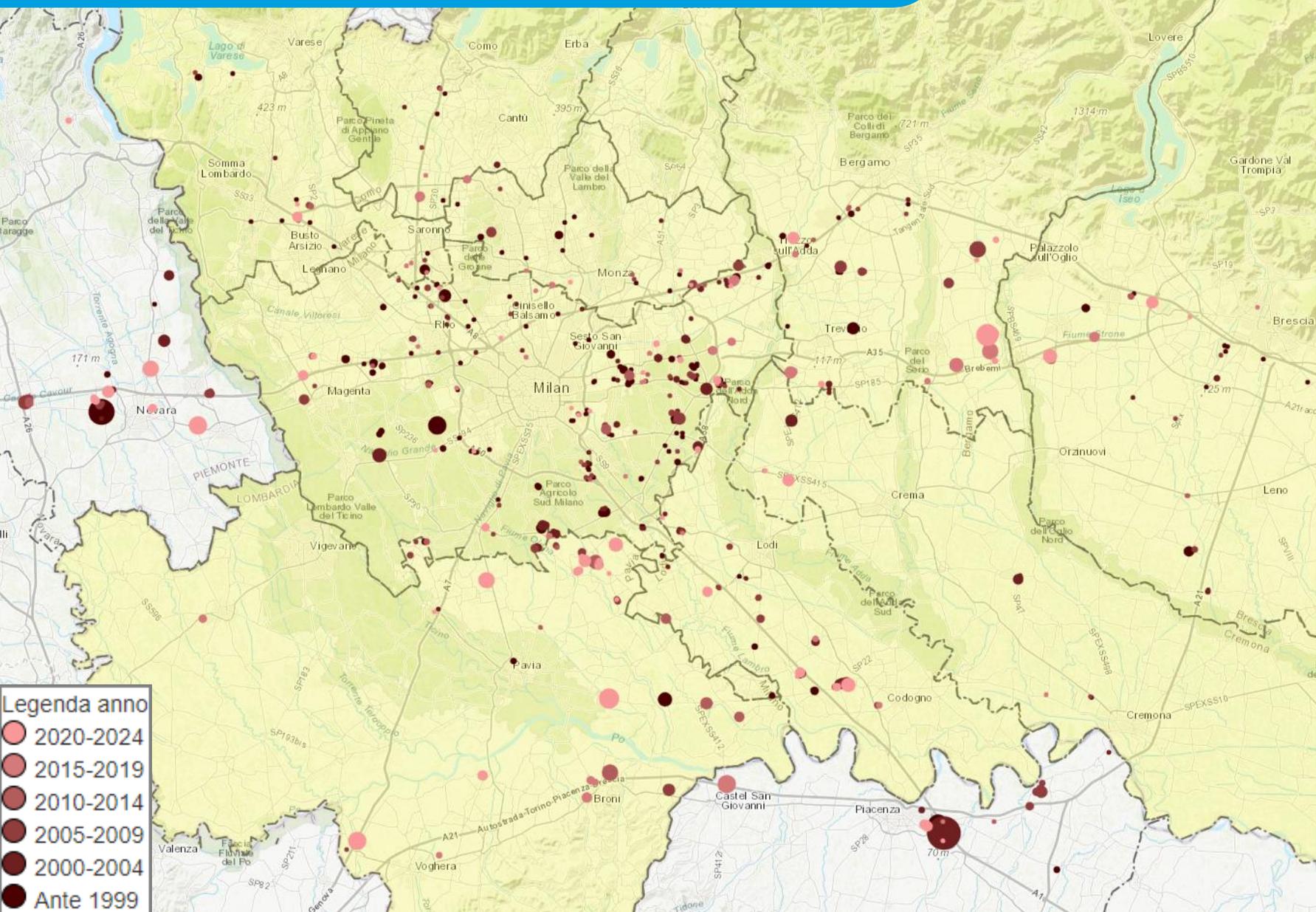
EVOLUZIONE TEMPORALE NEGLI ANNI



- Negli ultimi 10 anni (dal 2014 al 2023) la superficie totale edificata è aumentata del **50%** (da 10 mln a 15,8 mln di mq)



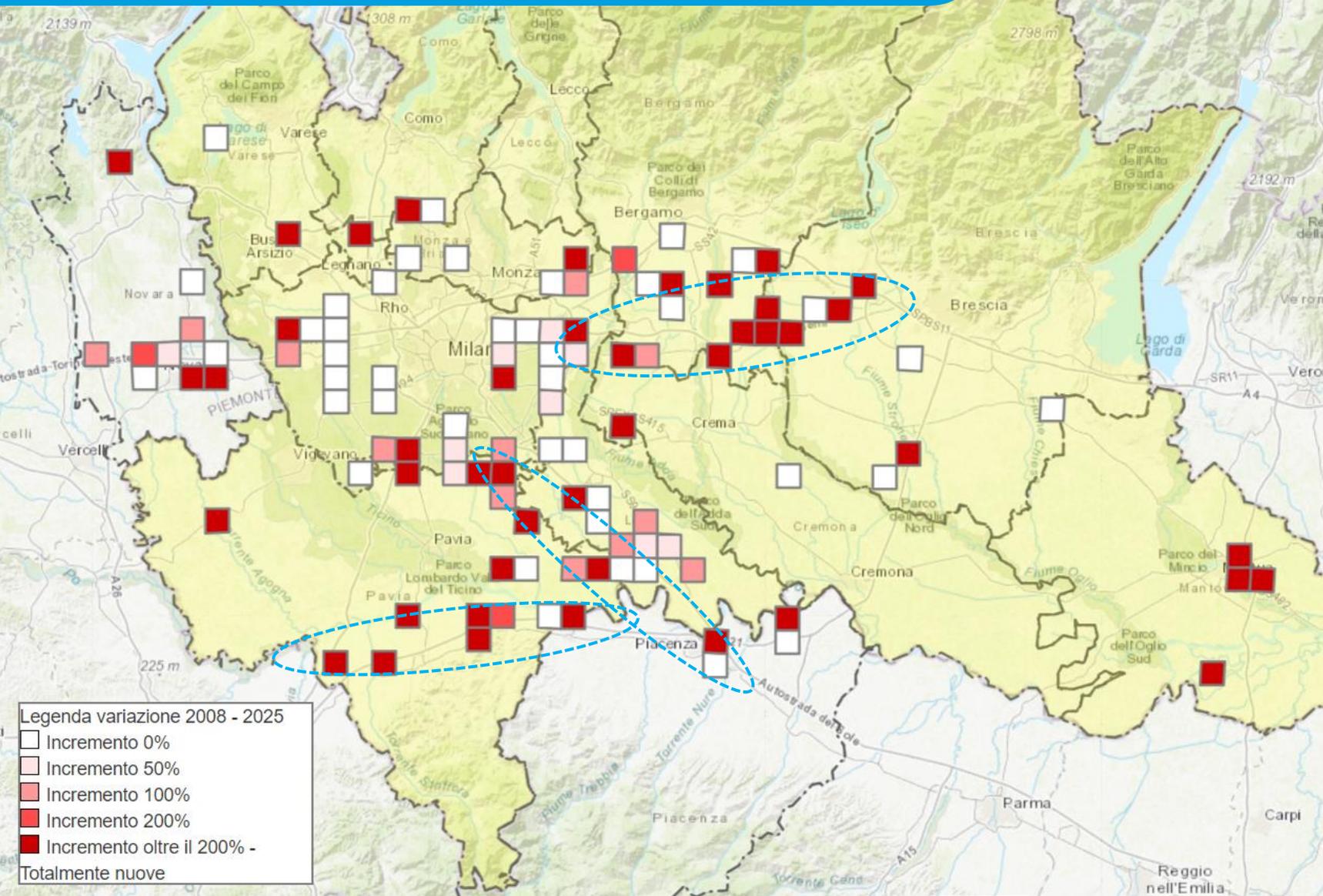
EVOLUZIONE TEMPORALE NEGLI ANNI



- La dimensione media è cresciuta da 13.000 mq (ante 2001) ai 32.000 mq degli anni 2023-24

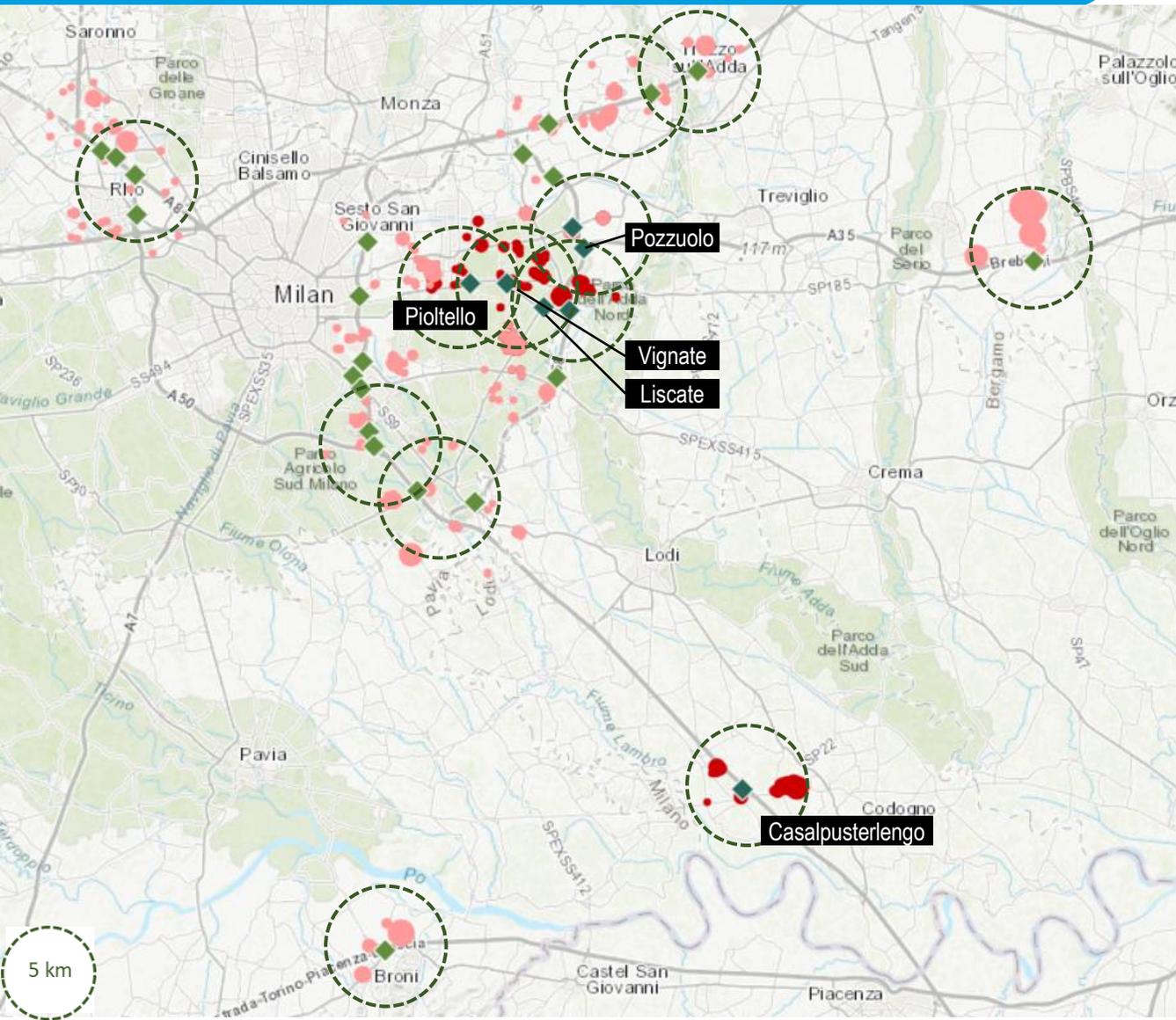
periodo	%	Dimensione media
ante 2001	26%	13.264
2002-2004	12%	22.531
2005-2007	12%	19.610
2008-2010	8%	17.675
2011-2013	7%	23.018
2014-2016	3%	21.626
2017-2019	9%	24.936
2020-2022	14%	31.318
2023-2024	8%	32.797
Totale	100%	

EVOLUZIONE TEMPORALE NEGLI ANNI



- Per evidenziare le aree a maggior incremento % di magazzini è stata sovrapposta una griglia 4 km x 4 km
- L'incremento più significativo in termini di mq costruiti si è registrato:
 - a **Sud Est di Milano** in direzione Bologna lungo l'asse dell'A1
 - a **Sud di Pavia** lungo l'asse della A21 Torino Piacenza (nel polo logistico di Broni –Stradella)
 - lungo la A35 «**BRE-BE-MI**» (da Pozzuolo Martesana a Chiari)
- Al contrario, le aree più vicine al capoluogo lombardo e quelle con maggior vocazione manifatturiera non sono state oggetto di significativi interventi immobiliari logistici

L'ACCESSIBILITA' AUTOSTRADALE

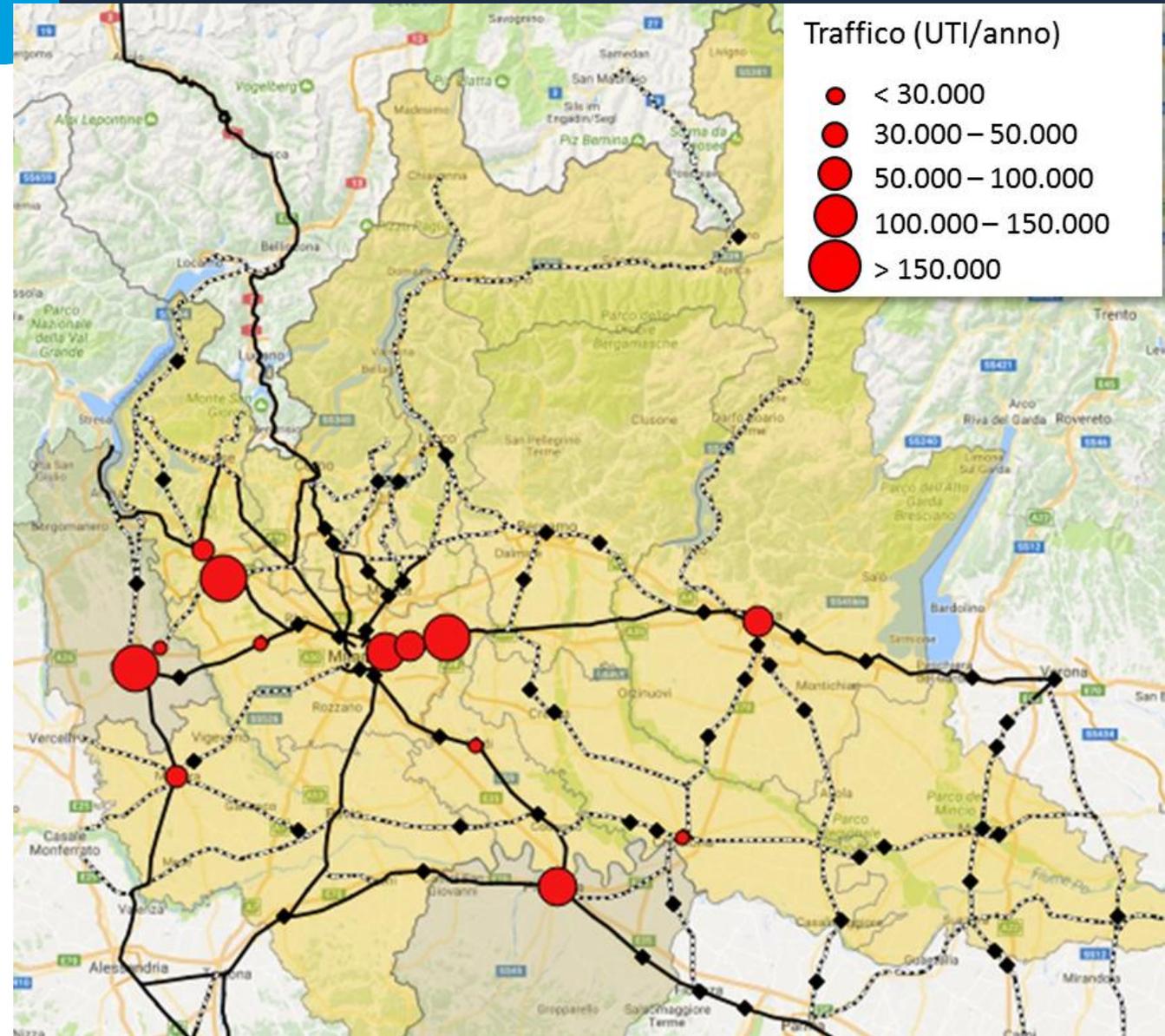


- Ranking dei caselli / svincoli autostradali con il maggior numero di mq di magazzini entro 5 km

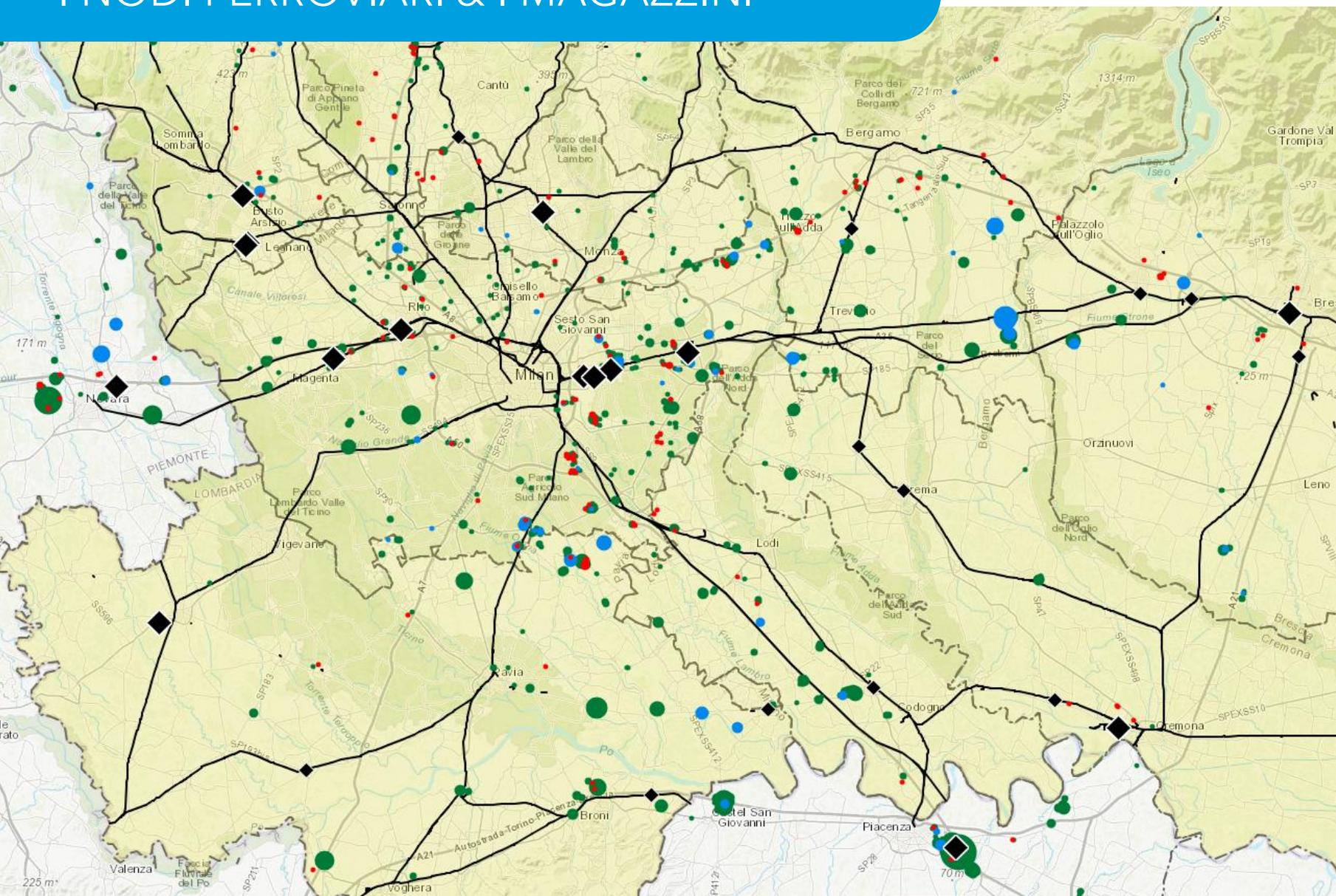
Codice	Località	SOMMA mq (entro 5 km)	N. MAGAZZINI (entro 5 km)
A35VAR_	Vignate	788.972	59
A35VAR_	Pioltello	738.432	63
A35VAR_	Liscate	716.212	53
A35_A58	Pozzuolo Martesana	638.975	39
A1_LOSP	Casalpuusterlengo	503.880	18
A1_MISP	Melegnano	493.305	35
A4_MISP	Trezzo sull'Adda	487.740	32
A8_COM	Lainate	487.728	37
A4_MISP	Cavenago di Brianza	433.650	28
A35_BGS	Calcio	397.000	7
A50_A1_	San Giuliano M.	396.200	42
A21_SSE	Broni	342.790	12

LA CONNETTIVITA' FERROVIARIA

- Nella RLM ci sono oltre 40 scali ferroviari merci di cui **18 terminal intermodali**, inclusi i 2 interporti fuori Regione (NO e PC)
- Negli ultimi 15 anni sono stati effettuati importanti investimenti per lo sviluppo dell'intermodalità (Gallarate nel 2006, Mortara nel 2009)
- Nei prossimi anni saranno oggetto di potenziamento i 3 terminal di Milano Smistamento, Brescia e Piacenza Le Mose (Teralp) e il nuovo terminal di Cortenuova (MSC)



I NODI FERROVIARI & I MAGAZZINI



- Tuttavia la logistica moderna, ha ritmi e prassi operative che non si sposano con la modalità ferroviaria (e con l'attuale offerta di servizi)
- Ciò si evince dalla scarsa sovrapposizione dei magazzini rispetto alla mappa dei terminal intermodali
- **L'assenza di un interporto a Sud di Milano** ha portato al proliferare di magazzini a lungo gli assi autostradali A1 e A7
- Alcuni grandi terminal a Est di Milano hanno generato un effetto «grappolo» come nel caso dei distripark vicini agli interporti di Piacenza e Novara

INDICE DI SPECIALIZZAZIONE LOGISTICA

Provincia	N. magazzini	Totale superficie coperta (mq)	Totale superficie fondiaria (mq)	mq DUSAF	Indice fondiaria / DUSAF
Milano	356	4.606.939	10.404.895	136.342.229	7,6%
Pavia	77	2.058.262	3.886.597	84.403.187	4,6%
Bergamo	85	1.562.900	3.823.700	49.067.227	7,8%
Lodi	58	1.112.124	2.262.021	18.632.275	12,1%
Brescia	53	736.851	1.988.223	104.185.445	1,9%
Monza e Brianza	49	571.071	1.090.299	47.872.024	2,3%
Mantova	21	485.134	1.101.800	51.651.088	2,1%
Varese	43	458.626	992.700	35.626.821	2,8%
Cremona	16	252.546	509.600	48.763.342	1,0%
Como	35	249.964	587.000	33.093.044	1,8%
Sondrio	7	41.286	87.300	10.979.831	0,8%
Lecco	3	14.000	33.200	22.755.969	0,1%
Totale Lombardia	803	12.149.703	26.767.334	643.372.483	4,2%

- Rapportando la superficie fondiaria complessiva per provincia all'estensione delle aree destinate a insediamenti industriali, commerciali e artigianali (DUSAF 12111*) è possibile ottenere un **indice di specializzazione logistica**
- La provincia di Lodi è quella che presenta la **maggior vocazione logistica** anche in ragione della sua conformazione, distribuita simmetricamente rispetto all'autostrada A1 (3 caselli autostradali)
- La provincia di Brescia, al contrario, evidenzia la sua vocazione industriale e Cremona quella agricola

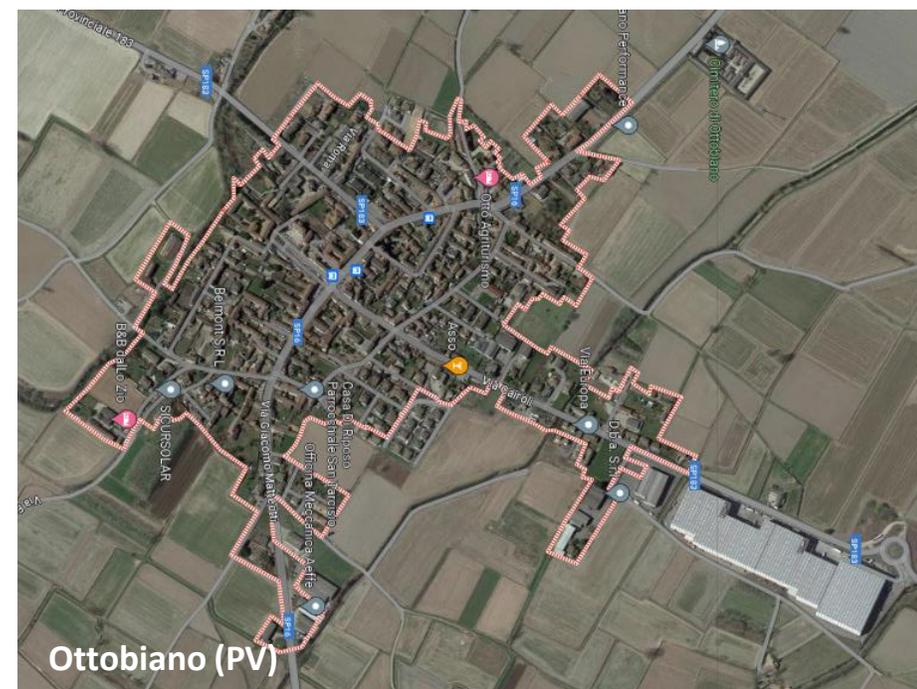
(*DUSAF: Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali → Servizio Informativo Territoriale Regione Lombardia)

Top 10 location per «indice di specializzazione logistica»

Località	Prov.	N. Magazzini	Totale superficie fondiaria	Totale aree industriali (mq DUSAF)	Indice fondiaria/ DUSAF
Landriano	PV	11	681.000	937.248	73%
Paullo	MI	2	220.000	316.077	70%
Liscate	MI	12	598.300	904.150	66%
Livraga	LO	5	194.500	316.455	61%
Borgo San Giovanni	LO	6	239.721	412.341	58%
Pieve Emanuele	MI	9	396.000	696.505	57%
Pognano	BG	2	170.000	327.706	52%
Ottobiano	PV	1	50.000	97.473	51%
Carpiano	MI	11	398.700	791.203	50%
Calcio	BG	3	338.000	673.311	50%

(*DUSAF: Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali → Servizio Informativo Territoriale Regione Lombardia)

- Dall'analisi dell'«Indice di specializzazione logistica» si evidenziano 10 comuni in cui l'incidenza della superficie fondiaria dei magazzini è $\geq 50\%$ dell'estensione delle aree industriali, commerciali e artigianali del comune in cui sono localizzati



Ottobiano (PV)

L'IMPATTO DELLA LOGISTICA LOMBARDA

Provincia	N. magazzini	Totale superficie coperta (mq)	N. mezzi/gg	N. addetti
Milano	356	4.606.939	21.823	21.171
Pavia	77	2.058.262	7.180	6.750
Bergamo	85	1.562.900	9.298	8.442
Lodi	58	1.112.124	4.894	4.151
Brescia	53	736.851	3.576	3.655
Monza e Brianza	49	571.071	2.517	2.123
Mantova	21	485.134	1.083	862
Varese	43	458.626	2.228	2.108
Cremona	16	252.546	1.205	1.186
Como	35	249.964	2.112	1.996
Sondrio	7	41.286	216	259
Lecco	3	14.000	62	52
Piacenza	88	2.312.735	9.982	8.128
Novara	59	1.339.199	6.264	6.111
Totale RLM	950	15.801.636	72.440	66.995

- Volendo calcolare l'impatto in termini di traffico di automezzi e di occupazione generata dai magazzini della RLM si sono applicati, *coeteris paribus*, i valori medi dei due indicatori A e B per tutti i 950 magazzini della RLM (distinti per tipologia) da cui risulta:
 - Traffico giornaliero: 72.000 automezzi/gg
 - Occupazione in magazzino: 67.000 addetti
- Da una precedente ricerca per la CCIAA di Milano, realizzata in collaborazione con Alsea, si erano valutati oltre 170.000 addetti nella RLM: tale valore includeva i trasportatori (personale viaggiante) e i white collars impegnati nelle attività amministrative, documentali e gestionali presso gli uffici delle imprese del settore