

BOOKLET TERRITORIO DI PAVIA

Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Luglio 2024



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, Valeria Lupatini, che hanno curato i Capitoli 1 e 2, e da Stefania Saini che ha curato l'Appendice, con la supervisione di Emanuela Curtoni e Valeria Negri.

Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.

Si ringraziano per la collaborazione e per le informazioni rese disponibili le imprese associate del settore immobiliare che partecipano al Tavolo Rigenerazione urbana, e altri soggetti che hanno verificato le informazioni riportate nel Booklet:

COIMA, Colliers, Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Völkers Commercial, FS Sistemi Urbani, Jones Lang Lasalle, Lendlease, Lombardini 22, MM, Progetto CMR, REDO Sgr, SO.GE.M.I., Arexpo, Decsa, Fedegari Group, Supernova.

Rilasciato a luglio 2024.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 15.06.2024.

Booklet Territorio

Executive summary

Executive summary

PROVINCIA DI PAVIA

- Negli ultimi anni, nel territorio della Provincia di Pavia sono in corso **importanti trasformazioni urbane, espressioni della sua vocazione universitaria e di ricerca**. In questo ambito è rilevante la progettualità del **Parco Gerolamo Cardano per l'Innovazione Sostenibile**, nella quale verranno realizzati spazi dedicati alle attività di collaborazione tra ricerca e mondo delle imprese legati a settori innovativi e strategici, come il **Distretto della Microelettronica**. Sempre a Pavia sono in fase di attuazione progetti che hanno **implicazioni rilevanti sul piano urbano**, andando a riqualificare importanti aree dismesse all'interno del tessuto cittadino: il progetto **LaNecchi** che rigenererà l'area dove era insediata l'omonima fabbrica (oltre allo scalo ferroviario Rismondo attiguo) e il progetto **UnaPavia** nell'area ex-Neca. Le due trasformazioni prevedono l'insediamento anche di nuove **funzioni private strettamente legate alle vocazioni cittadine**, come ospitalità per studenti e lavoratori, spazi ricettivi e direzionali.
- Accanto a queste grandi trasformazioni strategiche per il territorio, sono presenti **altri interventi, in stadi di attuazione meno avanzata o di minore impatto per il sistema delle imprese**, con il potenziale di contribuire al rilancio economico del territorio (CampIUSS, Ex Aresenale, Waterfront, Ex Snia a Pavia, Squadra Rialzo a Voghera).
- Dal punto di vista degli **investimenti delle singole aziende**, oltre alle attività di ampliamento di attività produttive diffuse sul territorio, si segnalano investimenti nella logistica, all'interno dei due principali poli logistici della provincia: a Nord tra Landriano e Bascapè e a Sud lungo l'asse dell'A21.
- Dal punto di vista degli **investimenti infrastrutturali**, strategici per l'attrattività e la competitività del territorio, la Provincia di Pavia attende da tempo l'implementazione di diverse opere. Delle 15 monitorate da Assolombarda, nessuna è attualmente in fase di cantiere e solo 7 hanno tempistiche di avvio certe (entro i prossimi 5 anni).
- Il mercato degli **immobili d'impresa** segnala una buona dinamicità, registrando nel 2023 un sostenuto livello delle **transazioni di immobili d'impresa** (256 di capannoni e 94 di uffici) rispetto alla media del quinquennio precedente. Il mercato sconta tuttavia un leggero calo dei prezzi di vendita dei capannoni (-1,8%), associato a stazionarietà dei **canoni** su base annua. Sul fronte degli uffici si registrano invece prezzi e canoni in lieve flessione (-1% e -1,9%).
- Nel 2023, il **segmento residenziale** nel Comune di Pavia si conferma dinamico, al netto di un calo delle transazioni rispetto all'anno record 2022, dovuto alla stretta creditizia, con prezzi e canoni in crescita rispetto agli anni precedenti.
- Il territorio di Pavia, localizzato all'incrocio di importanti corridoi infrastrutturali, costituisce un'area sempre più attrattiva per gli investitori all'interno della Regione Logistica Milanese (RLM), in termini di nodi logistici sia di primo che di secondo livello. Il **mercato immobiliare logistico** è qui in crescita, con un aumento dei canoni prime e una elevata capacità di assorbimento di spazi in locazione, che nel primo trimestre hanno riguardato 38 mila mq. Gli sviluppi immobiliari stimati per i prossimi 2-3 anni vedono la realizzazione di nuovi spazi per circa 810 mila mq. Il territorio è infatti particolarmente attrattivo per gli investimenti grazie all'elevata accessibilità infrastrutturale e ad un contesto di pianificazione e amministrativo favorevole.

Executive summary

IL TERRITORIO IN CIFRE

539.239

POPOLAZIONE

2.968 km²

SUPERFICIE

41.228

N. UNITÀ LOCALI

136.532

N. ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**
 - **Capannoni:** nel 2023, con 256 compravendite, il mercato si è assestato leggermente sotto il punto di record degli ultimi 10 anni, registrato nel 2022. I prezzi di vendita sono in calo (-1,8%) mentre i canoni sono stazionari.
 - **Uffici:** gli uffici raggiungono un numero record di transazioni nel 2023, con 94 scambi. Prezzi e canoni medi presentano un andamento in calo (-1% e -1,9% rispettivamente).
- **Focus Immobiliari:**
 - Per i capannoni a scopi **logistici**, i **canoni prime** si assestano su 55 euro/mq/anno, con un volume di spazi assorbiti nel solo primo trimestre 2024 pari a oltre 38mila mq (take up).
 - In termini di sviluppo **immobiliare logistico**, per i prossimi 2-3 anni è prevista la realizzazione di circa 810.000 mq di nuovi spazi logistici.
 - Nel Comune di Pavia, calano le compravendite **residenziali** (-9,5% annuo, in linea con il dato nazionale), mentre crescono prezzi (+2%) e canoni di locazione (+3,9%).
- **Natalità imprese:**
 - Il trend di lungo periodo vede un forte calo delle **iscrizioni di imprese manifatturiere** (-25,6% negli ultimi 10 anni), e nel 2023 si è registrato un calo annuo del -8,5%.
 - I **servizi alle imprese** (dove sono comprese logistica e hospitality) evidenziano un aumento di nuove iscrizioni del +14,2% nell'ultimo anno (e un aumento del 1,9% 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 in via prioritaria 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**. Con questo criterio, sono state mappate **3 principali trasformazioni** d'interesse strategico, e **altre 5 trasformazioni** in fasi attuative preliminari o di minore impatto per il sistema delle imprese.

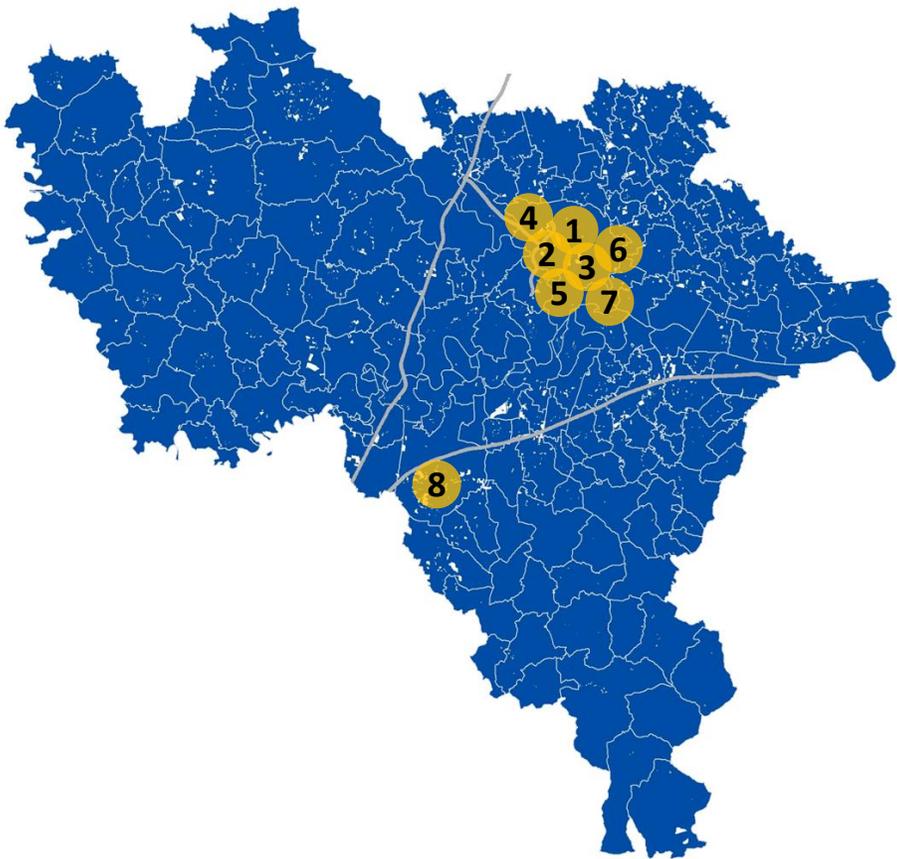
Per i diversi progetti sono state raccolte le informazioni riguardanti gli attori coinvolti, la superficie interessata, le risorse mobilitate e le tempistiche previste. Sono per lo più operazioni complesse e multistakeholder che stanno rigenerando porzioni di territorio da tempo in cerca di nuove destinazioni. 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 TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO



Principali Trasformazioni

1. La Necchi - Pavia: 110.000 mq circa di superficie (ST)

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

Oltre a La Necchi, è stato avviato lo sviluppo progettuale dell'adiacente Scalo Ferroviario dismesso di 8 ettari di superficie.

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

Altre Trasformazioni

4. CampIUSS - Pavia: 20.000 mq circa di superficie (ST)

Riqualificazione edifici dismessi per funzioni universitarie

5. Ex Arsenale - Pavia: 140.000 mq circa di superficie (ST)

Nuovo polo per amministrazioni statali

6. Waterfront - Pavia

Azioni per la rigenerazione delle aree lungo il Ticino

7. Ex SNIA - Pavia: 310.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex sito industriale con funzioni ancora da definire

8. Ex Squadra Rialzo - Voghera: 700.000 mq circa di superficie (ST)

Protocollo d'intesa per la cessione di aree ferroviarie dismesse

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 2024.

ATTORI E FUNZIONI

- **PV01.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

53.500 metri quadrati

di superficie lorda (SL) così suddivisa

- 30% direzionale
- 17% residenziale
- 29% studentato e hotel
- 24% commerciale

RISORSE MOBILITATE

Investimento complessivo per lo sviluppo: circa

100 milioni di €

TEMPISTICHE

2019

- Trasferimento proprietà a Supernova

2022-24

- Demolizioni e bonifiche

2027

- 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 realizzato dall'ateneo (c.d. «Parco Cardano 1»), attorno al quale si svilupperà l'infrastruttura per l'Innovazione Tecnologica per le aziende (c.d. «Parco Cardano 2»). Le linee di ricerca previste saranno le filiere IT-Innovazione, Salute e Agroalimentare. Il progetto del Parco Cardano 1, che conta circa 2.400 mq di laboratori e aule didattiche, è in fase di ultimazione ed entro metà 2024 verrà lanciata la gara di appalto per la sua realizzazione. Il Parco Cardano 2, che vede la società Arexpo S.p.A. a fianco dell'Università per la promozione e lo sviluppo dell'infrastruttura per le aziende, è stato oggetto di una proposta di Piano Attuativo, approvato dall'Amministrazione comunale a maggio 2024, e di una manifestazione di interesse per lo scouting delle aziende interessate ad insediarsi.



Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2024.

ATTORI E FUNZIONI

- **Università di Pavia** (proprietà aree, promotore e committente del «Parco Cardano 1»)
- **Arexpo** (Stazione appaltante ausiliaria del «Parco Cardano 1» e soggetto attuatore del 1° lotto del «Parco Cardano 2»)
- **Investitore/Gestore** (da selezionare con procedura a evidenza pubblica e previo convenzionamento con l'Università di Pavia)

SUPERFICI

Totale delle superfici immobili da realizzare (SLP)

25.500 metri quadrati

di cui:

Centro di Ricerca e Laboratori UniPV «PARCO CARDANO 1»
2.400 mq

Infrastruttura per l'Innovazione Tecnologica «PARCO CARDANO 2»

fino a 23.100 mq
di cui **5.385 mq** per il primo lotto sviluppato da Arexpo S.p.A.

RISORSE MOBILITATE

Regione Lombardia per il Centro di Ricerca e Formazione CARDANO 1

12 milioni di €

Arexpo SpA per la realizzazione del primo intervento CARDANO 2

20 milioni di €

Risorse ancora da definire per gli investimenti privati

TEMPISTICHE

2021

- Avvio processo e coinvolgimento Arexpo

2024

- Gara appalto CARDANO 1
- Approvazione Piano Attuativo CARDANO 2

2026

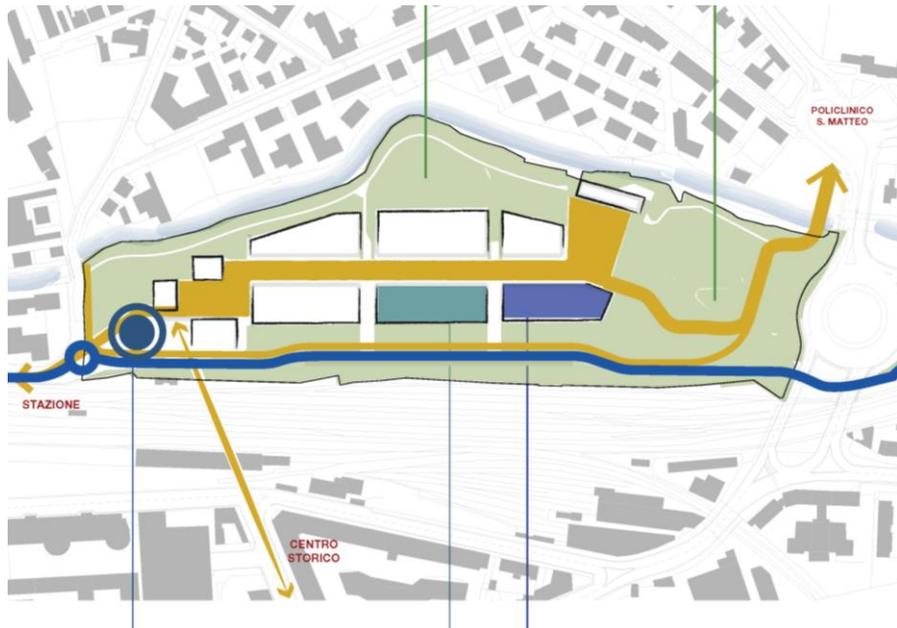
- Termine realizzazione CARDANO 1

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 residenziale, residenziale convenzionato, ricettivo, oltre ad aree commerciali e un grande parco pubblico con la possibilità di variare il mix per inserire uno studentato. REDO SGR ha presentato al Comune di Pavia istanza di approvazione del masterplan.



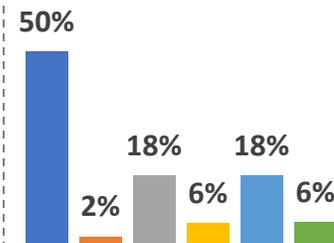
ATTORI E FUNZIONI

- **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 **44.500 metri quadrati** di immobili (SL) così suddivisi

- Residenziale
- Direzionale
- Ricettivo
- Produttivo
- Commerciale
- Social Housing



RISORSE MOBILITATE

Sistemazioni e urbanizzazione
15 mln €
Stima costo intervento edilizio
141 mln €

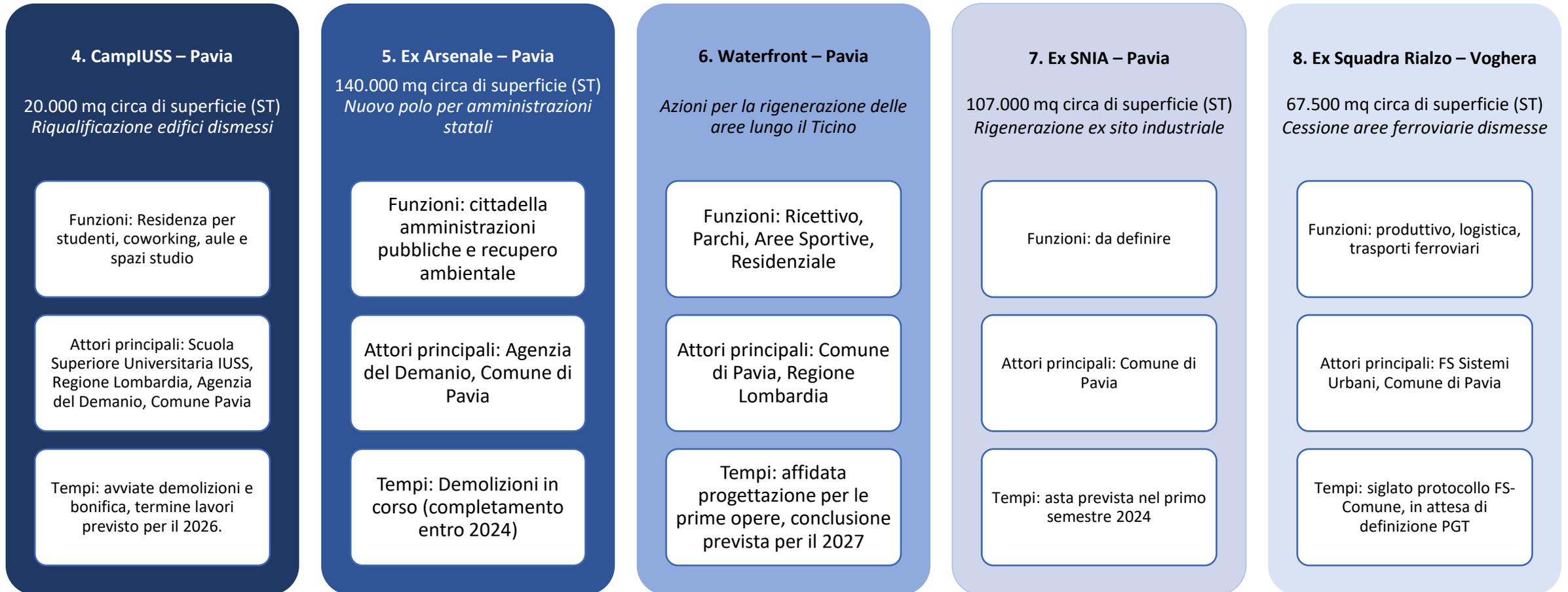
TEMPISTICHE



Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

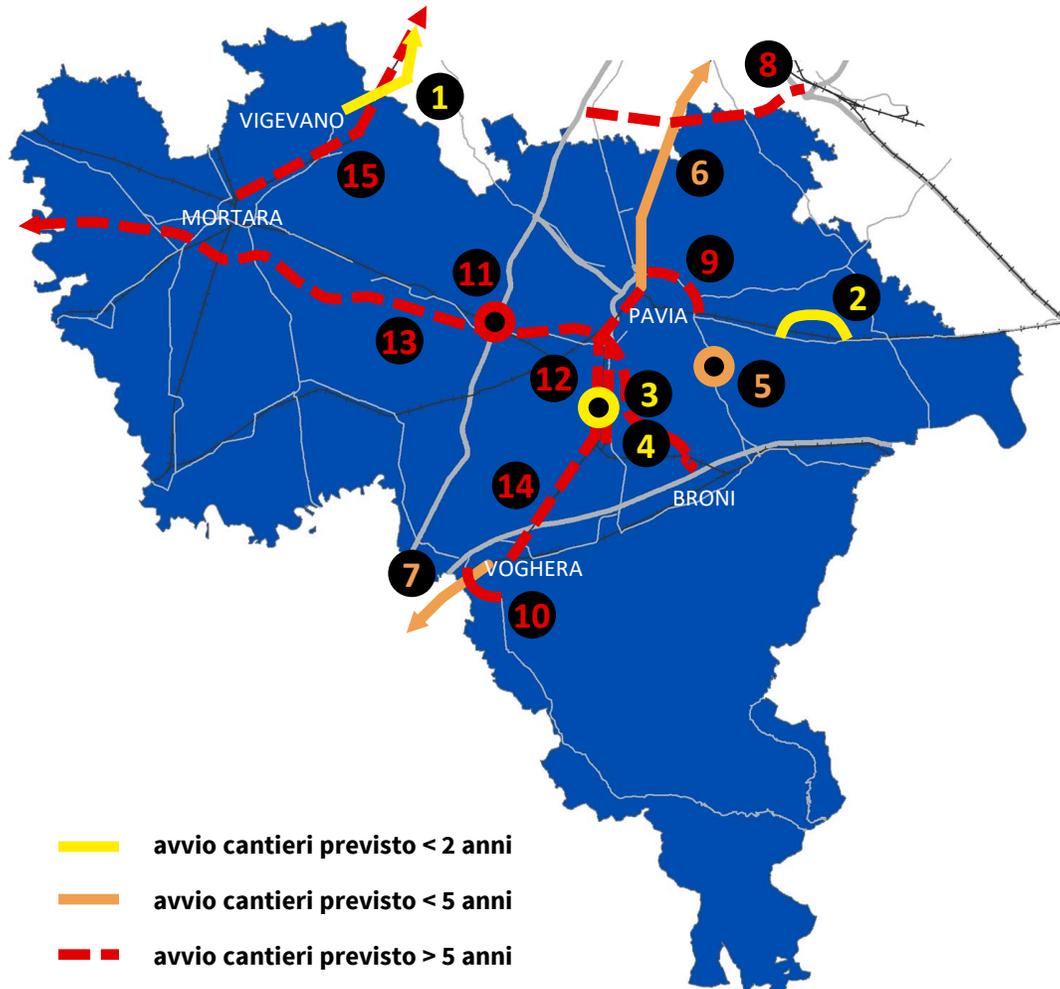
LE TRASFORMAZIONI URBANE

In questa scheda sono disponibili alcune informazioni di sintesi su altre trasformazioni urbane strategiche per il territorio pavese, secondo lo stato di attuazione del progetto.



Principali interventi infrastrutturali previsti

LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



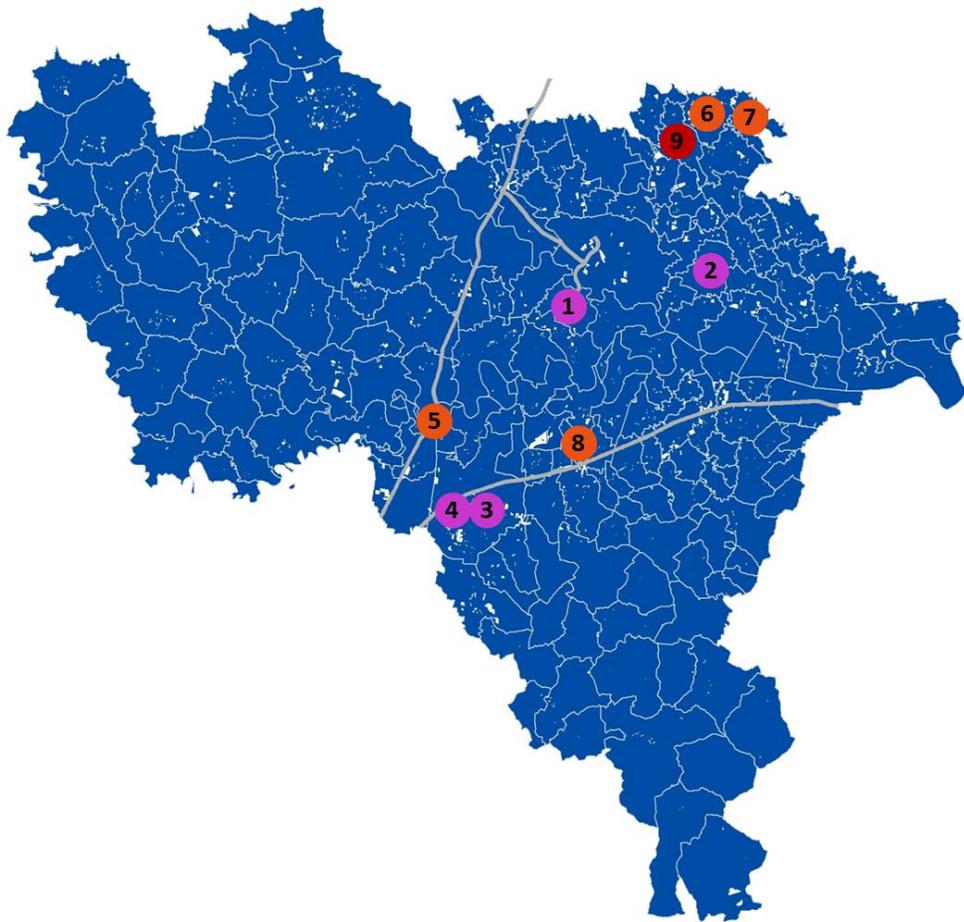
Fonte: elaborazioni Assolombarda.

Dei 15 progetti prioritari monitorati da Assolombarda nella Provincia di Pavia, **nessun progetto vede i cantieri in corso, mentre sono 4 quelli che vedranno l'apertura dei cantieri entro i prossimi 2 anni. Per 3 opere si prevede l'avvio entro i prossimi 5 anni. Delle restanti, molte sono ancora solo delle ipotesi** sia per la mancanza di finanziamenti per l'avvio dei progetti sia per mancanza di consenso, e non si prevede l'avvio dei cantieri nemmeno nel lungo periodo.

| | Strade | Ferrovie |
|--|--|---|
| Avvio cantieri previsto < 2 anni | 1 Nuova strada Vigevano-Malpensa (tratta C) 2 Tangenziale di Belgioioso 3 Riqualificazione ponte stradale sul Po a Bressana | 4 Potenziamento ponte ferroviario sul Po a Bressana |
| Avvio cantieri previsto < 5 anni | 5 Nuovo ponte stradale della Becca | 6 Quadruplicamento ferroviario Milano-Pavia (compresa stazione di Pavia Nord) 7 Quadruplicamento ferroviario Voghera-Tortona |
| Avvio cantieri previsto > 5 anni | 8 Riqualificazione SP 40 Binaschina 9 Completamento tangenziale di Pavia 10 Tangenziale di Voghera 11 Casello autostradale di Pieve Albignola 12 Riqualificazione SS 35 dei Giovi tra Bressana Bottarone e San Martino Siccomario (compreso nuovo ponte sul Po) 13 Autostrada Broni-Mortara | 14 Quadruplicamento ferroviario Pavia-Voghera 15 Completamento raddoppio ferroviario Milano-Mortara |

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI



| | N. Azienda | Localizzazione | Settore di attività | Tipologia investimento | Certificazioni sostenibilità |
|-------------|--------------------------------------|------------------------|---|------------------------|------------------------------|
| industriale | 1 De Lama | San Martino Siccomario | Produzione macchinari per farmaceutica | Ampliamento | |
| | 2 Fedegari Group | Albuzzano | Produzione autoclavi e sistemi di sterilizzazione | Ampliamento | |
| | 3 Donelli Alexo | Voghera | Meccanica | Riqualificazione | |
| | 4 Decsa | Voghera | Prodotti e soluzioni per il raffreddamento | Ampliamento | |
| logistica | 5 Garbe Industrial Real Estate Italy | Silvano Pietra | Real Estate | Nuovo immobile | |
| | 6 GLP | Landriano | Real Estate | Nuovo immobile | |
| | 7 AEW - Logistis | Bascapè | Real Estate | Nuovo immobile | |
| | 8 AKNO Business Parks | Casatisma | Real Estate | Nuovo immobile | |
| data center | 9 Microsoft | Bornasco | Data center | Nuovo immobile | |

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

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.

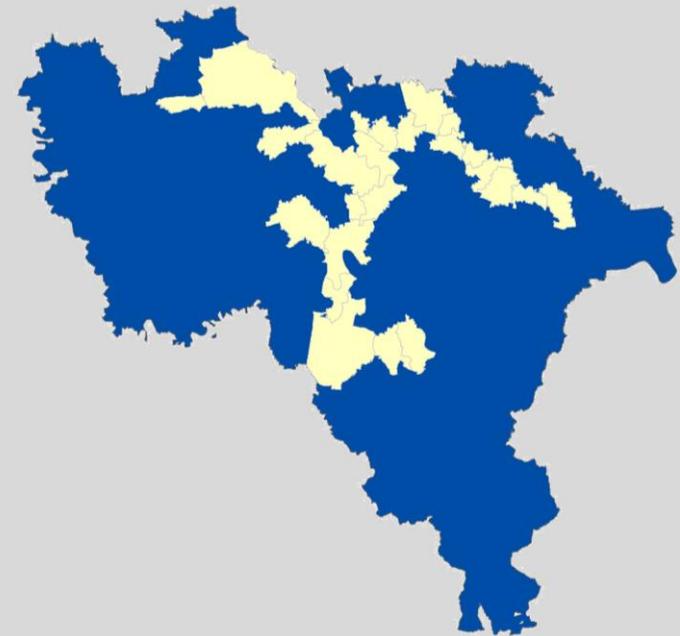
Il 18 marzo 2022, la Commissione Europea ha approvato la “Carta italiana degli AFR”.

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 immobiliare

2

Il mercato immobiliare

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2023

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, il volume delle transazioni di immobili d'impresa rimane significativamente superiore rispetto alla media del quinquennio precedente (2018-2022). In particolare, nel 2023, le transazioni di capannoni industriali sono state 256 (media annua del quinquennio precedente 200), mentre le transazioni di uffici sono state 94 (media annua del quinquennio precedente 69).

La dinamicità del mercato immobiliare in proporzione allo stock disponibile è sostanzialmente stabile in entrambi i segmenti, con valori di mercato in lieve flessione nel segmento dei capannoni industriali e in quello degli uffici.

Nel Comune di Pavia, sebbene in contrazione rispetto all'anno record 2022, il mercato residenziale si mantiene dinamico, con transazioni decisamente superiori al pre-Covid e con prezzi e canoni di locazione in crescita.

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.

In termini di attrattività del territorio, in Provincia di Pavia è prevista la realizzazione di oltre 810mila mq di nuovi spazi ad uso logistico nei prossimi 2-3 anni.

Il mercato immobiliare

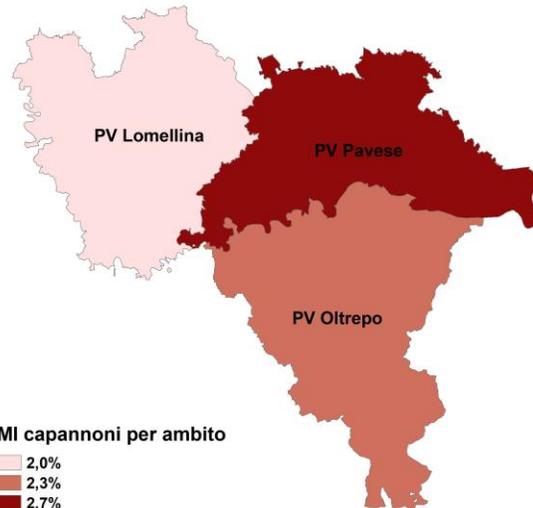
PROVINCIA DI PAVIA | CAPANNONI INDUSTRIALI

- Nella **Provincia di Pavia**, le compravendite di capannoni industriali nel 2023 si sono stabilizzate su 256 transazioni (-2,4% annuo), dopo l'eclatante risultato del 2022 (263 transazioni) che si era caratterizzato per il livello più elevato mai raggiunto da oltre un decennio.
- Il mercato più rilevante si conferma l'**ambito territoriale** del Pavese, che da solo esprime il 44% delle transazioni dell'intera provincia.
- Il Pavese si conferma infatti il mercato più dinamico, con un **tasso di rotazione dello stock (IMI)** pari a 2,7%, superiore alla media provinciale di 2,3%.
- Nel 2023 i **prezzi** registrano flessioni dell'1,8% in media nella provincia, mentre i **canoni** risultano stazionari su base annua.

256
n. compravendite
2023
(-2,4% annuo)

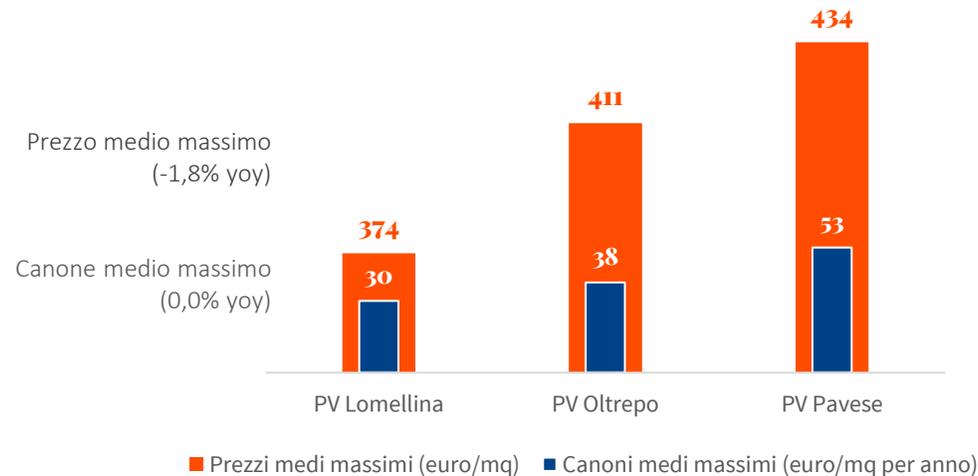
Come riferimento, i prezzi medi massimi dei capannoni negli altri territori si attestano su valori più elevati, pari a 749 €/mq Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo), 756 €/mq a Monza e Brianza, 518 €/mq a Lodi.

Per i canoni medi massimi la situazione è più omogenea, con valori annui pari a 51 €/mq in Città metropolitana di Milano (escluso il Comune capoluogo) e Monza e Brianza, 35 €/mq a Lodi.



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 (H2 2023)



10.926
immobili
Stock 2023

Il mercato immobiliare

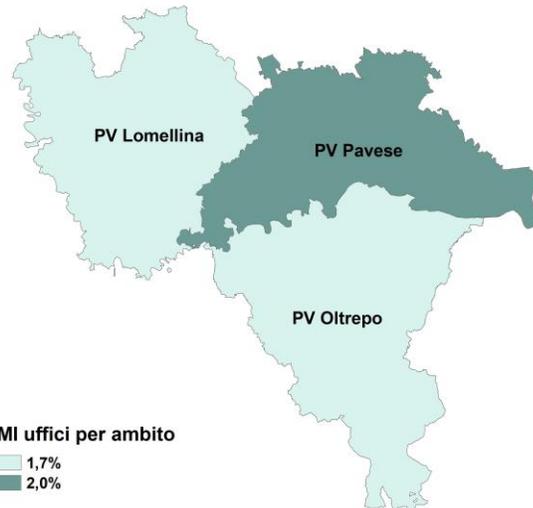
PROVINCIA DI PAVIA | UFFICI

- Nella **Provincia di Pavia**, nel 2023, sono state portate a termine 94 compravendite di uffici, in crescita del 3% annuo. Il mercato si è pertanto sostanzialmente assestato sul livello del 2022, che - dopo alcuni anni di flessione del transato - aveva registrato una crescita del +25,8% sul 2021 e del +45,4% sul 2019.
- Tra gli **ambiti territoriali**, l'ambito Pavese da solo ha rappresentato il 46% delle compravendite provinciali di uffici.
- Il **tasso medio di rotazione dello stock**, misurato dall'indice IMI, è pari al 1,8% medio provinciale con l'ambito Pavese che registra un 2%.
- Nel 2023 i **prezzi** diminuiscono dello 1% su base annua, con l'ambito Oltrepo che registra la flessione più significativa (-2,1%). I **canoni** calano dell'1,9% in media nella provincia.

94
n. compravendite
2023
(+3% annuo)

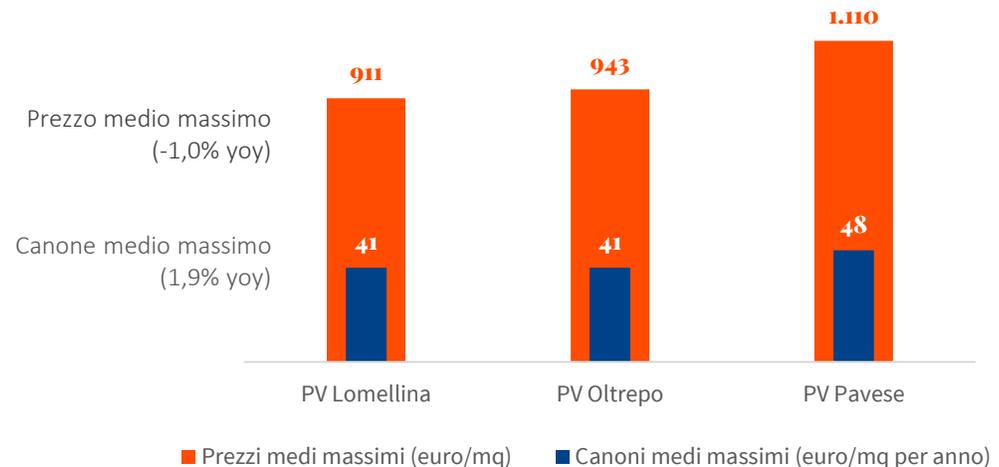
Come riferimento, i prezzi medi massimi degli uffici negli altri territori si attestano su valori più elevati, pari a 1.487 €/mq Città metropolitana di Milano (escluso il capoluogo), 1.631 €/mq a Monza e Brianza, 1.186 €/mq a Lodi.

I canoni medi massimi si attestano su valori annui pari a 70 €/mq in Città metropolitana di Milano (escluso il Comune capoluogo), 72 €/mq a Monza e Brianza, 44 €/mq a Lodi.



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(H2 2023)



5.150
immobili
Stock 2023

Il mercato immobiliare

COMUNE DI PAVIA | FOCUS RESIDENZIALE

- A **Pavia**, nel 2023, sul mercato residenziale sono state portate a termine 1.126 compravendite di abitazioni, in calo del 9,5% sul 2022.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** medio dello stock è pari al 2,4%.
- A fronte della diminuzione delle compravendite, il volume dei nuovi mutui erogati nel 2023 è in calo del 23% su base annua, in valore.
- Nel 2023 i **prezzi** medi sono in crescita nel capoluogo (+2%), mentre i **canoni** sono in aumento del +3,9% medio.
- Nel comune capoluogo il mercato degli affitti ha via via perso la sola connotazione stagionale, legata alle locazioni universitarie. Il mercato è infatti di recente alimentato da una quota di nuovi residenti provenienti da Milano, che rimane la sede di lavoro. Il mercato della locazione è inoltre sostenuto in particolare dalle giovani coppie.

1.126
n. compravendite
2023
(-9,5% annuo)



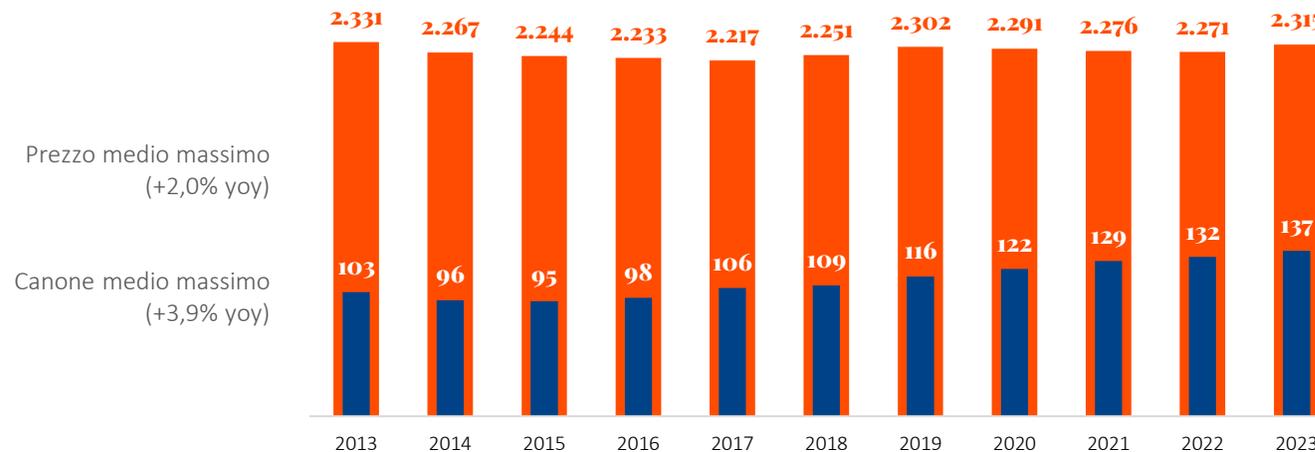
Come riferimento, i prezzi medi massimi delle abitazioni negli altri capoluoghi (Monza e Lodi) si attestano su valori pari a rispettivamente 2.600 €/mq e 2.042 €/mq a Lodi.

I canoni medi massimi si attestano su valori annui pari a 152 €/mq a Monza e 118 €/mq a Lodi.

Il mercato del capoluogo milanese presenta valori e peculiarità specifiche, che rendono il raffronto poco significativo.

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 Abitazioni (H2 2023)**



46.469
immobili
Stock 2023

Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI PAVIA | FOCUS LOGISTICA: INQUADRAMENTO

La **Provincia di Pavia** è uno dei territori più rilevanti per la «**Regione Logistica Milanese**», un'area di addensamento logistico che va da Novara (a Ovest) a Brescia (ad Est), includendo a Sud Piacenza:

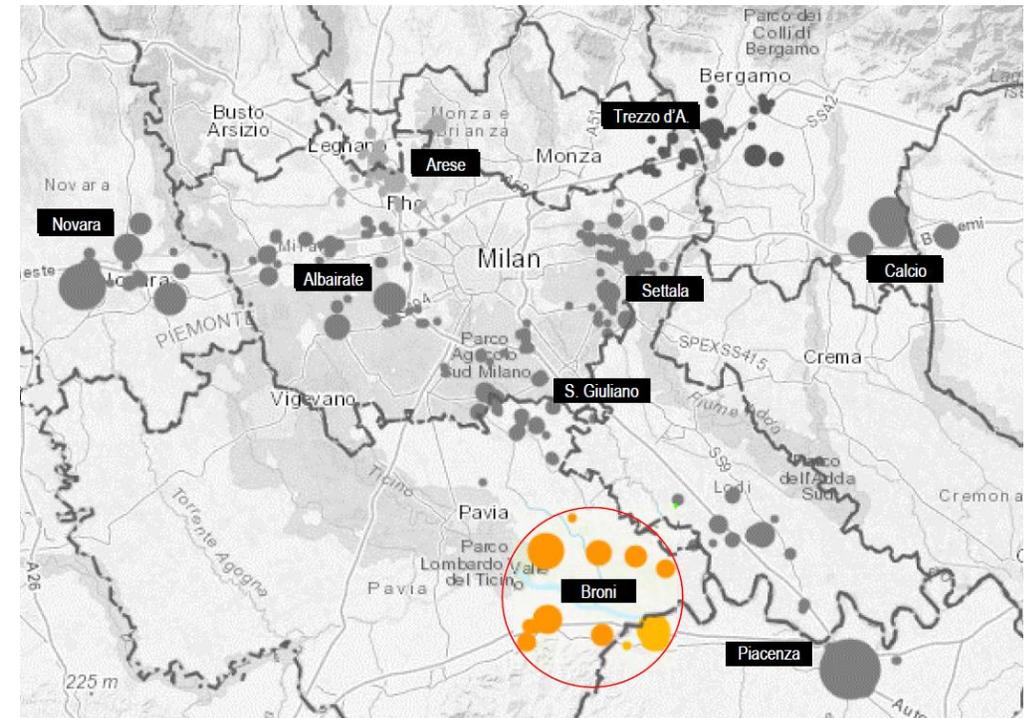
- Con circa **2 mln di mq di superficie coperta da magazzini logistici** è la seconda Provincia lombarda, dopo Milano, la terza guardando alla Regione Logistica Milanese, che include anche Piacenza e Novara.
- Sono presenti **77 magazzini**, con una dimensione media di 27.000 mq (la più alta nel territorio considerato) e una distanza media dai caselli autostradali di 7,5 km, tra le più elevate;
- tra le provincie lombarde, è la quarta per **specializzazione logistica**, con i magazzini logistici che coprono circa il 4,6% delle aree destinate a insediamenti industriali, commerciali e artigianali.

In Provincia di Pavia, il **cluster territoriale** più rilevante è quello di **Broni-Belgioioso**, con oltre 700mila mq di magazzini. I comuni del Nord della provincia riconducibili al cluster San Giuliano Milanese (Milano Sud), e alcuni del Sud a quello di Castel San Giovanni (PC).

Metodologicamente, il segmento immobiliare della logistica si compone di **3 principali tipologie**:

- **Logistics Centers**: magazzini gestiti in conto proprio da aziende industriali o commerciali o in conto terzi da operatori logistici (3PL) per uno o più clienti (dimensione media 18.000 mq);
- **Centri Distributivi**: impianti logistici delle aziende del retail (food e non-food) da cui riforniscono la rete dei loro punti vendita (dimensione media 28.500 mq);
- **Transit Point**: piattaforme di smistamento e consolidamento delle merci utilizzate da autotrasportatori, spedizionieri e corrieri (dimensione media 6.500 mq).

Non rientrano nel segmento immobiliare i «Factory Warehouse»: magazzini annessi a (o in prossimità di) uno stabilimento di produzione, dedicati anche a materie prime e semilavorati.



Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI PAVIA | FOCUS LOGISTICA: MERCATO

- **A livello nazionale**, al termine del 2023 il segmento immobiliare della logistica ha fatto segnare **volumi di investimento pari a oltre 1,6 miliardi di euro**, la principale asset class, con circa il 26% del totale annuale.
- La carenza di nuovi progetti, unita ai costi più elevati di costruzione e finanziamento, ha portato i **canoni di locazione effettivi a crescere costantemente in tutti i principali mercati**, con una crescita media annua composta di circa il 9,5% negli ultimi 3 anni.
- Nonostante il recente aggiustamento al ribasso dei prezzi, il segmento si mantiene attrattivo per gli investitori. Anche grazie alla domanda di locazione che può essere definita di intensità medio, a Pavia si registrano **canoni di locazione in crescita**, attestati sui **52-58 €/mq/anno** per immobili nuovi.
- In particolare, nella Provincia di **Pavia** nel Q1 2024 ha registrato l'assorbimento di 38mila mq di superficie.

canone prime medio

(€/mq/anno*)

| | Immobili nuovi | Immobili usati |
|--------|----------------|----------------|
| Pavia | 52 - 58 | 47 - 52 |
| Milano | 65 - 70 | 55 - 60 |

**Range canoni per immobile di >1.000 mq per uso logistico
I canoni prime per gli asset last mile a Milano sono quotati circa 110 euro/mq, con picchi legati a personalizzazioni per operazioni «Built to suit».*

38mila mq
superficie
PAVIA
Take-up Q1 2024

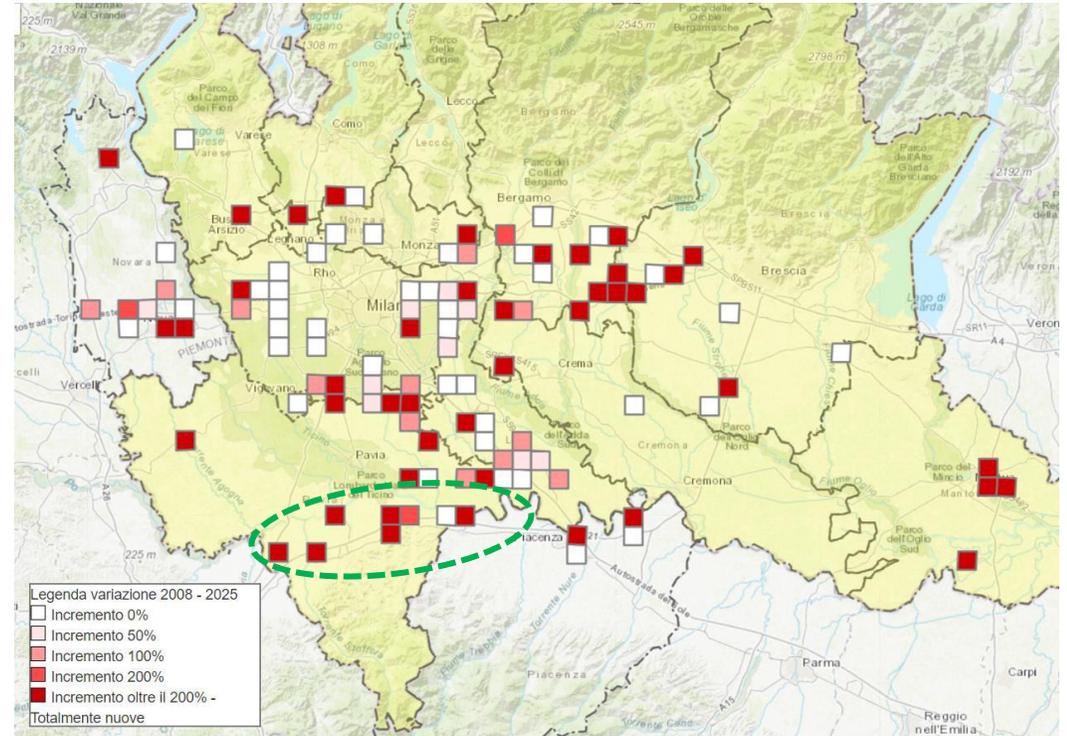
Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI PAVIA | FOCUS LOGISTICA: SVILUPPI

- All'interno della **Regione Logistica Milanese**, l'asse dell'A21 in Provincia di Pavia, vede tra i più significativi incrementi in termini di mq in sviluppo nel periodo 2008-2025, soprattutto nel polo logistico di Broni-Stradella.
- A livello nazionale, nonostante le tante incertezze che hanno caratterizzato il 2023, **l'attività di sviluppo del segmento logistico** è rimasta sostenuta: nel corso del primo trimestre 2024 sono stati completati circa 440.000 mq di progetti, dato superiore alla media Q1 degli ultimi 5 anni. Di questi, il 40% è stato di tipo speculativo, il 38% Build-to-Suit (BTS) e il 22% Build-to-Own (BTO). La maggior parte dell'offerta in sviluppo riguarda asset immobiliari in attesa di certificazione BREEAM o LEED.
- Con riferimento alla pipeline dei prossimi 2-3 anni, la Regione Logistica Milanese (RLM) vede sviluppi per circa 2,4 milioni di mq tra le province di Milano, **Pavia**, **Lodi**, Cremona e Bergamo, di cui 42% localizzati tra Pavia (34%) e Lodi (8%).

Offerta di prossima immissione
sul mercato
(stimata entro 3 anni)

810 mila mq
PROVINCIA di PAVIA
Stima al Q1 2024



Incremento di magazzini nel periodo 2008-2025

Fonte: Uniontrasporti e Università LIUC su incarico di Unioncamere Lombardia

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 2021 (ultimo disponibile). I numeri della filiera della scarpa sono frutto di una analisi ad hoc.

Dopo un inquadramento generale sulla provincia, il capitolo approfondisce i settori di vocazione e la loro presenza a livello territoriale. Dal punto di vista metodologico, i settori di vocazione sono individuati 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.

Infine, per indagare la **dinamicità** del tessuto imprenditoriale, si analizza il flusso delle nuove iscrizioni tratto dal Registro delle imprese di Infocamere, con riferimento all'ultimo anno e all'ultimo decennio per una ottica sia di breve sia di lungo termine.

Le caratteristiche del tessuto economico

IL TESSUTO ECONOMICO DELLA PROVINCIA

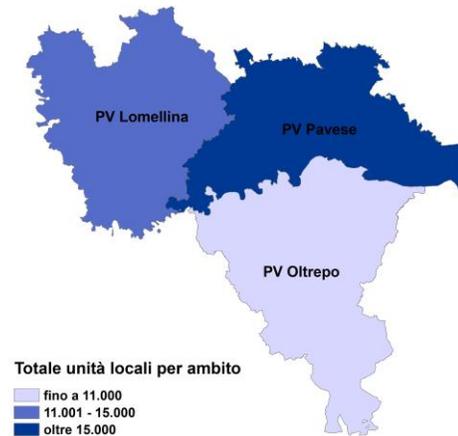
Il territorio di Pavia concentra più di **41 mila unità locali** che danno lavoro a **136,5 mila addetti** e che nel 2023 hanno prodotto **14,4 miliardi di euro di valore aggiunto**.

Sulla base di questi numeri, il tessuto produttivo provinciale rappresenta il **3,5% circa della Lombardia in termini di addetti e valore aggiunto**, il **4,4%** con riferimento alle **unità locali**.

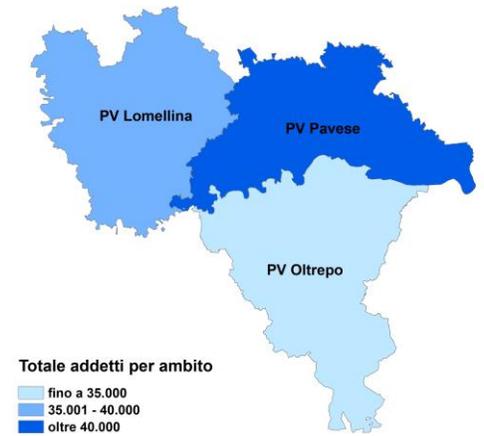
Il **manifatturiero** con **3,5 mila unità locali** (8% del totale provinciale) e quasi **32 mila addetti** (23%) genera il **24% del valore aggiunto pavese**. I **servizi alle imprese e l'hospitality** contano **16,5 mila unità locali** e **47,3 mila addetti**, pari rispettivamente al 40% e 35% dei totali provinciali. Il **commercio**, con **8,5 mila unità locali** e **24,3 mila addetti**, pesa per il 21% e per il 18% nelle due grandezze sul territorio.

Il **45%** delle attività della provincia sono concentrate nell'ambito territoriale **Pavese** (sia unità locali sia addetti), mentre il restante 54% si distribuisce in **Lomellina** (29%) e **Oltrepò** (26%).

Unità locali
(totali per ambito provinciale)



Addetti
(totali per ambito provinciale)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2021.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI



Alimentare

L'industria alimentare, forte di una storica caratterizzazione agricola, conta **379 unità locali** (11% del totale manifatturiero pavese) che occupano **4 mila addetti** (13%).

Gli **addetti** sono collocati per **più della metà** (52%) nell'**ambito del Pavese**, mentre i restanti si distribuiscono tra l'Oltrepò (25%) e la Lomellina (23%). Per quanto riguarda le unità locali, la quota più alta (38%) si registra nell'Oltrepò.



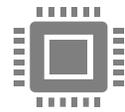
Chimica - Farmaceutica

Il territorio vanta un **ecosistema Life Science** diversificato e interconnesso di attori nella formazione, nella ricerca scientifica, nell'industria, nell'innovazione e nei servizi alla persona. Nell'industria emergono eccellenze nella **chimica** e nella **farmaceutica**, che insieme contano **79 unità locali** che occupano quasi **3 mila addetti** (9% del totale manifatturiero locale).



Filiera delle scarpe

La filiera della scarpa si concentra nel **distretto di Vigevano e della Lomellina**, con **156 imprese di capitale** che danno lavoro a più di **3.200 dipendenti**. Al suo interno ci sono specificità e sinergie settoriali: si parte a monte con le imprese che operano nei materiali e nei componenti per le scarpe e nella produzione di macchinari a supporto del mercato calzaturiero, si prosegue a valle alla vera e propria fabbricazione di calzature; completano la filiera il commercio e i servizi di ricerca e di riparazione.



Microelettronica

Il Distretto della microelettronica sta ponendo le basi al suo sviluppo a Pavia, grazie alla sinergia tra Università e imprese del settore. Nel 2023, inoltre, Pavia è diventata la sede italiana della Fondazione Chips-IT, il centro nazionale per il design di circuiti integrati a semiconduttori.



Gomma-plastica

La gomma-plastica, con al suo interno il segmento del packaging, rappresenta **248 unità locali** per circa **3 mila addetti**, incidendo sul manifatturiero provinciale per il 9% in termini di forza lavoro.



Energia

In provincia sono localizzate rilevanti imprese appartenenti alla filiera dell'energia, in particolare **oil&gas**. Si contano **654 addetti** (31% del totale a livello lombardo), **concentrati nel Pavese** a Sannazzaro de' Burgondi.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI



Meccanica

La meccanica rappresenta **370 unità locali** (11% del manifatturiero pavese) e **6,6 mila addetti** (21%). In termini di **unità locali spicca la Lomellina**, che ne concentra la metà, mentre gli addetti sono più equamente distribuiti nei tre ambiti territoriali.



Logistica

Il settore logistico, che comprende le attività di trasporto e di noleggio, conta più di **3 mila unità locali** e **19,7 mila addetti**. 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.



Alloggio e ristorazione

Il settore hospitality, che comprende le attività di alloggio e ristorazione, vede attive sul territorio **2,6 mila unità locali** che danno lavoro a oltre **9 mila addetti**. Il 46% degli addetti trova occupazione nell'ambito **Pavese**, il 30% nell'**Oltrepò** e il 24% in Lomellina.



Metallurgia

La metallurgia conta **868 unità locali** che impiegano **5,8 mila addetti**, pari rispettivamente al 25% e al 18% del totale manifatturiero provinciale. Sia gli addetti sia le unità locali sono distribuiti in tutti i territori senza che vi sia una concentrazione maggioritaria in un determinato ambito.



Attività professionali, scientifiche e tecniche

Le attività professionali, scientifiche e tecniche con **6,7 mila unità locali** occupano **10,4 mila addetti**. La metà delle imprese e degli addetti si rileva nell'ambito Pavese, con fulcro nel Comune di **Pavia** che **accentra un terzo di tutti i lavoratori** del settore.

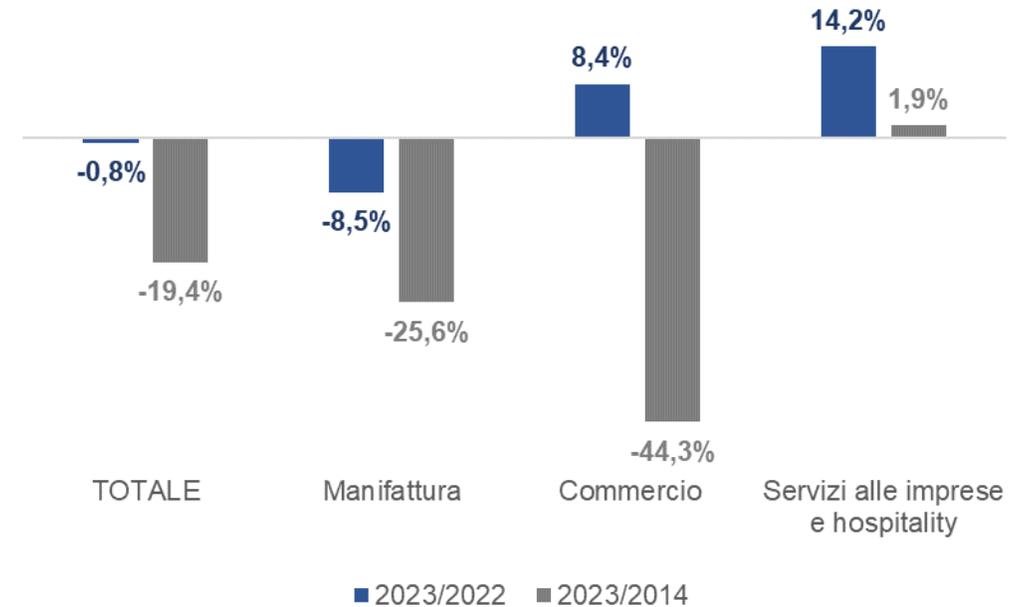
Le caratteristiche del tessuto economico

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 2023 le nuove imprese nella Provincia di Pavia sono 2.465, in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente (-0,8%)** per effetto della **contrazione della manifattura** (-8,5%, ossia -11 imprese). **Crescono** invece le aperture nel **commercio (+8,4%, +27 unità)** e nei **servizi alle imprese e hospitality (+14,2%, +72 unità)**. In particolare, si registrano 348 nuove imprese commerciali su base annua, 146 nei servizi di alloggio e ristorazione, 138 attività professionali, scientifiche e tecniche, 128 unità logistiche.

Nel trend di lungo periodo, commercio (-44,3%, ossia -277 imprese) e manifattura (-25,6%, ossia -41 imprese) evidenziano riduzioni nel 2023 rispetto al 2014, a fronte di un incremento della natalità del +1,9% nei servizi alle imprese (+11 imprese).

Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese (var. % 2023 rispetto al 2022 e al 2014)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it

