

# Mappatura dei nodi logistici in Lombardia

Prof. Fabrizio Dallari

*LIUC Business School*

**Report finale**



PROGRAMMA  
INFRASTRUTTURE  
Fondo di Perequazione  
2021-2022



UNIONCAMERE  
LOMBARDIA  
Camere di commercio lombarde

con il supporto  
tecnico-scientifico di:



UNIONTRASPORTI

LIUC | BUSINESS  
SCHOOL

# INDICE DEL RAPPORTO

- ◆ Premessa e obiettivo
- ◆ Definizione di «nodi logistici»
- ◆ L'areale della logistica lombarda
- ◆ La dotazione di magazzini
- ◆ I principali «logistics cluster» in Lombardia
- ◆ Accessibilità, connettività e specializzazione

Appendice:

- ◆ Metodologia di ricerca
- ◆ Bibliografia

# PREMESSA

- La logistica ha accresciuto ancor di più la propria rilevanza nelle scelte politiche a seguito della pandemia di Covid-19 e delle conseguenze derivanti dall'interruzione delle catene di approvvigionamento internazionali disegnate su modelli organizzativi «a flusso teso» e votati alla massima efficienza sia in fase di trasporto che di stoccaggio delle merci
- L'accelerazione della crisi climatica e gli sconvolgimenti geopolitici di questi ultimi tempi (dal conflitto in Ucraina all'interruzione dei flussi marittimi attraverso il canale di Suez) hanno ulteriormente aumentato la pressione sulle catene di fornitura, mettendo in discussione sia le scelte di *sourcing* che di *off-shoring*.
- Di fronte a queste perturbazioni, il settore della logistica (e dei servizi di trasporto e magazzinaggio ad essa connessi) si sta adattando, alla ricerca di «nuovi modelli distributivi», sollecitati anche dalla progressiva crescita dell'e-commerce.
- In tutta Europa, Italia inclusa, la domanda «immobili logistici» è in continua crescita. Ne è una dimostrazione il fatto che sempre più i magazzini si realizzano «*built-to-suit*», vale a dire che lo sviluppatore immobiliare ha già individuato il cliente (*conduttore*) che occuperà l'immobile (e di conseguenza anche l'investitore che lo acquisirà) già nelle prime fasi di ricerca dell'area e di elaborazione delle pratiche autorizzative.
- Tuttavia, a causa delle rilevanti superfici che occupano i magazzini moderni e delle evidenti esternalità attribuibili alle attività logistiche (svolte sia in conto terzi sia in conto proprio) occorre definire a livello regionale delle regole che consentano la corretta pianificazione del territorio e del consumo di suolo

# PREMESSA

- Inoltre, vi sono altri importanti cambiamenti che riguardano l'organizzazione spaziale e la morfologia dei magazzini. In primis, l'elettrificazione dei veicoli commerciali sta progredendo rapidamente e le aziende sono sempre più alla ricerca di soluzioni per contenere la loro *logistics carbon footprint*, sia a livello di trasporto che di magazzino.
- Oltre ai furgoni elettrici, sono sempre più diffuse nei centri urbani le *cargo bike* e i ciclomotori elettrici per le consegne dell'ultimo miglio e la loro ridotta autonomia e capacità di carico richiede una riorganizzazione spaziale delle piattaforme logistiche di prossimità: mini-piattaforme urbane, dark store, last touch pick-up point, sono alcune delle soluzioni adottate nella logistica dell'ultimo miglio che, a loro volta, richiedono l'approvvigionamento da parte di magazzini di stoccaggio o centri distributivi localizzati nella cerchia periurbana o comunque lontano dai centri abitati.
- Se per i magazzini di grandi dimensioni si va alla ricerca di terreni edificabili e facilmente accessibili (secondo una logica *green-field*), per i magazzini di prossimità spesso si cercano soluzioni che prevedono la riconversione di aree industriali o commerciali dismesse (secondo una logica *brown-field*), laddove i maggiori costi dovuti alla bonifica si compensano con la *location* favorevole e la vicinanza ai mercati da servire.
- Pertanto, per cogliere lo stato dell'arte della logistica in Lombardia e valutare le trasformazioni in atto sul territorio, occorre partire da una fotografia del patrimonio logistico installato nelle sue diverse forme: magazzini, centri distributivi, piattaforme logistiche, transit point e terminal intermodali. «Nodi logistici» attraverso i quali transitano le merci con diverse origini e destinazioni, su cui si fonda gran parte della ricchezza generata dal sistema economico lombardo.



- Aggiornare la mappa dei magazzini in Lombardia
- Analizzare la distribuzione spaziale dei magazzini per tipologia e per dimensione
- Analizzare l'evoluzione temporale dei magazzini nel tempo
- Analizzare la dispersione dei magazzini rispetto alle aree urbane
- Analizzare i territori con elevato addensamento logistico (*logistics cluster*), valutandone il livello di accessibilità e il grado di specializzazione

# INDICE DEL RAPPORTO

- ◆ Premessa e obiettivo
- ◆ Definizione di «nodi logistici»
- ◆ L'areale della logistica lombarda
- ◆ La dotazione di magazzini
- ◆ I principali «logistics cluster» in Lombardia
- ◆ Accessibilità, connettività e specializzazione

Appendice:

- ◆ Metodologia di ricerca
- ◆ Bibliografia

# DEFINIZIONE DI "NODI LOGISTICI"

## Factory Warehouse

Magazzini annessi a (o in prossimità di) uno stabilimento di produzione, dedicati anche a materie prime e semilavorati

**ICR Cosmetics**  
Lodi



## Logistics Center

Magazzini gestiti in conto proprio da aziende industriali o commerciali o in conto terzi da operatori logistici (3PL) per uno o più clienti

**Chiapparoli**  
Livraga (LO)



Standard

Big Box

## Centri Distributivi

Impianti logistici delle aziende del retail (*food e non-food*) da cui riforniscono la rete dei loro punti vendita

**IKEA**  
Piacenza



T° ambiente

T° controllata

## Transit Point

Piattaforme di smistamento e consolidamento delle merci utilizzate da autotrasportatori, spedizionieri e corrieri

**SDA**  
Landriano (PV)

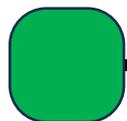


Last Mile

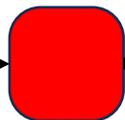
Hub

# DEFINIZIONE DI "NODI LOGISTICI"

Logistics center



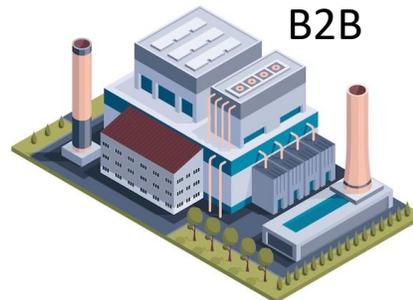
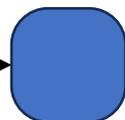
Transit Point



Last Mile



Centro Distributivo



B2B



B2B



B2C



RETAIL

- Le diverse tipologie di magazzini operano congiuntamente nella catena logistica
- I magazzini (*logistic center*) hanno funzione di stoccaggio delle merci (scorte)
- I transit point, tipicamente gestiti da corrieri o trasportatori fungono da piattaforme di smistamento (senza scorte) e possono essere di primo o di secondo livello
- I centri distributivi hanno un ruolo ibrido di stoccaggio e di smistamento in funzione dell'indice di rotazione delle merci (destinate ai punti vendita)

## Logistics Center

Magazzini gestiti in conto proprio da aziende industriali o commerciali o in conto terzi da operatori logistici (3PL) per uno o più clienti

**Chiapparoli**  
Livraga (LO)



- I logistics center sono immobili in cui l'attività principale è lo stoccaggio.
- Sono caratterizzati da un'ampia superficie coperta, un rapporto 1:2 tra superficie coperta e fondiaria, e un'altezza sotto-trave superiore ai 9 m

Caratteristiche	Logistics center
Area coperta : Area lotto	> 40%
Numero di fronti baie	1 fronte (o 2 se superfici ampie)
Densità Baie [baia/m <sup>2</sup> ]	< 1/800
Altezza utile [m]	> 9
Portata pavimento [kg/mq]	> 5.000
Resistenza al fuoco (R)	> 120

# I TIPOLOGIE DI MAGAZZINI

## 1.1 Standard

Impianti logistici di medie-grandi dimensioni gestiti in conto proprio o in conto terzi da operatori logistici (3PL) per uno o più clienti



**Silvano Chiapparoli**  
Livraga (LO)

## 1.2 Big Box

Impianti logistici che si differenziano per una dimensione complessiva dell'immobile superiore o uguale ai 50.000 m<sup>2</sup> ed un'altezza sotto trave maggiore o uguale ai 12 m



**Amazon**  
Castel S. Giovanni (PC)

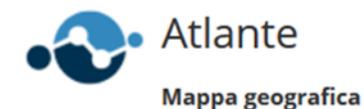
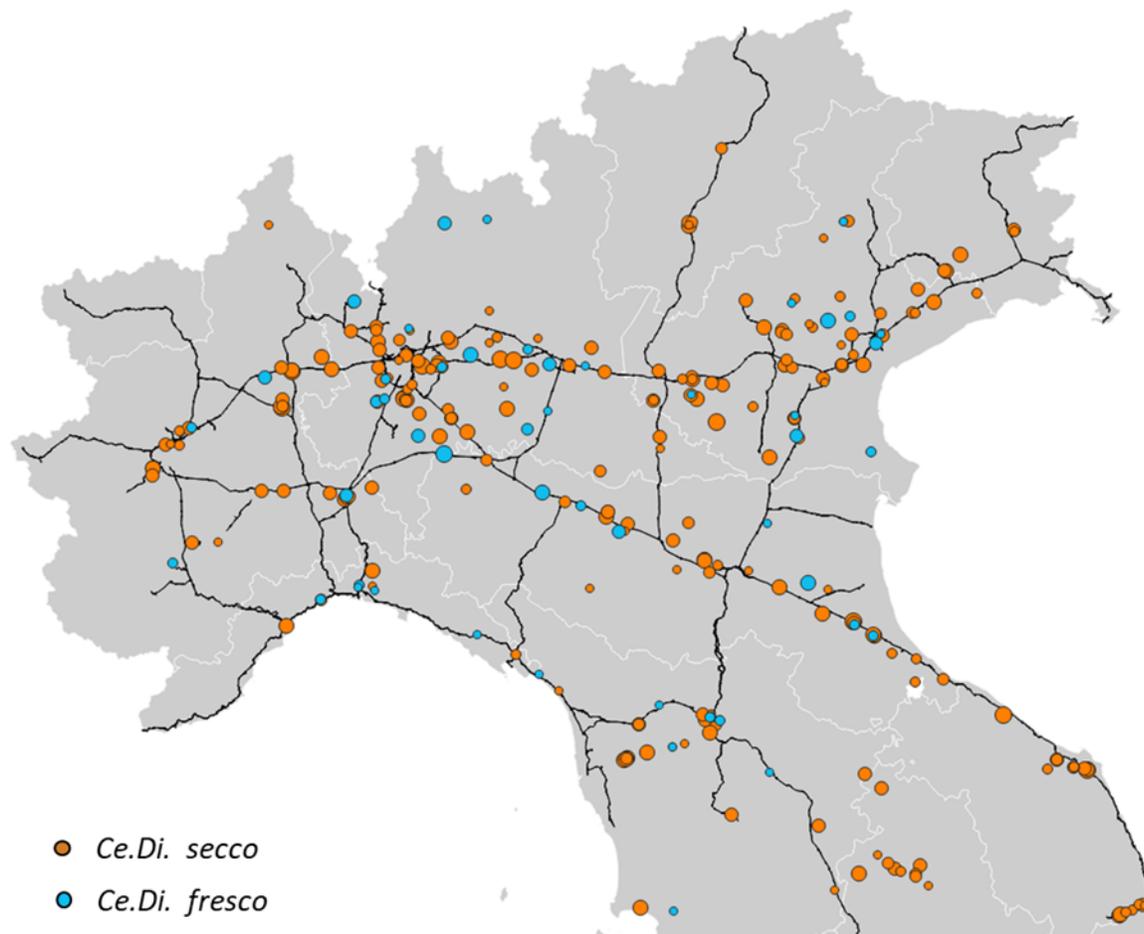
## Centri Distributivi

Impianti logistici delle aziende del retail (*food e non-food*) da cui riforniscono la rete dei loro punti vendita

**IKEA**  
Piacenza



- I Centri Distributivi più importanti in Italia sono quelli del settore del largo consumo, censiti in collaborazione con GS1 - ECR.



- Il progetto «Atlante» in collaborazione con GS1 Italy ha permesso di mappare un totale di **300 Ce.Di. in Italia.**
- Sono state rilevate le dimensioni, le coordinate geografiche e le merceologie trattate

## 2.1 Temperatura ambiente

Centri Distributivi (Ce.Di.) delle aziende di retail (food e non-food) per lo stoccaggio e distribuzione dei prodotti alimentari non deperibili e non alimentari



**Esselunga**  
Limoto di Pioltello (MI)

## 2.2 Temperatura controllata

Centri Distributivi (Ce.Di.) delle aziende di retail (food e pharma) per lo stoccaggio e distribuzione dei prodotti alimentari deperibili che necessitano di temperatura controllata



**Tigros**  
Cassano Magnago (VA)

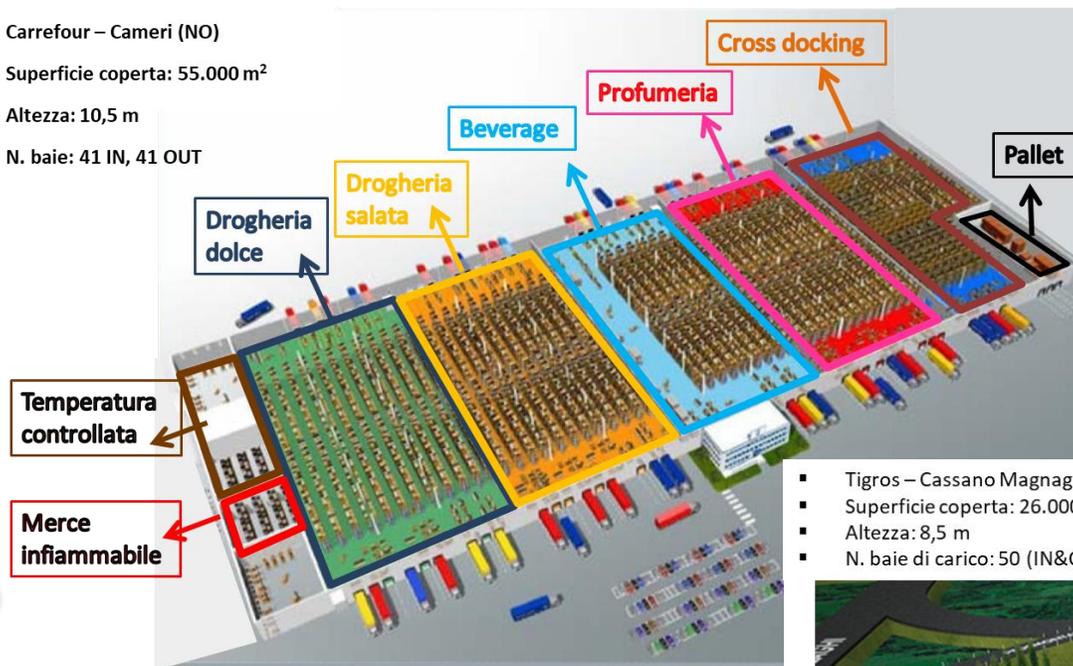
## Centri Distributivi

Impianti logistici delle aziende della GDO e del retail (food e non-food) da cui riforniscono la rete dei loro punti vendita

## Ikea Piacenza



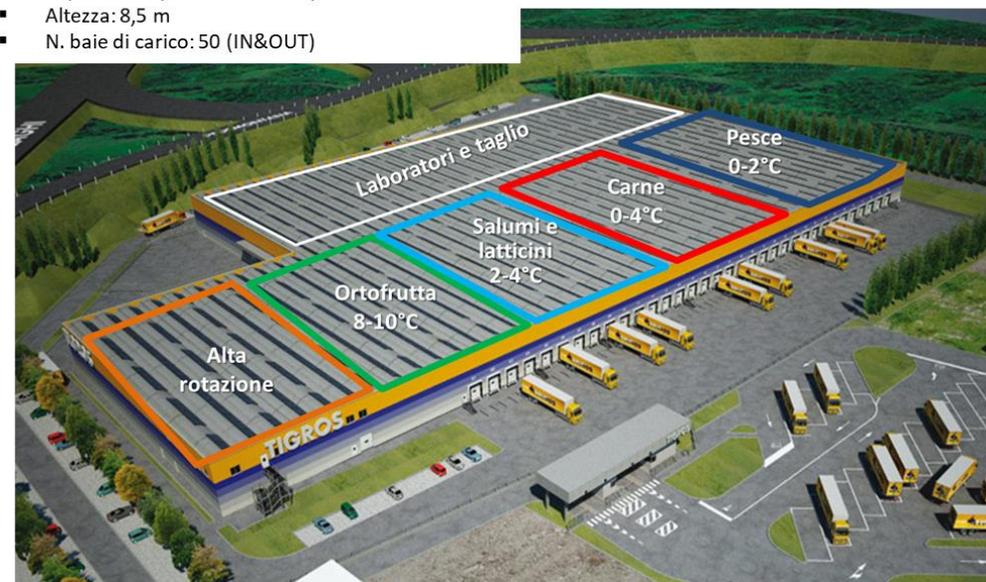
- Carrefour – Cameri (NO)
- Superficie coperta: 55.000 m<sup>2</sup>
- Altezza: 10,5 m
- N. baie: 41 IN, 41 OUT



- All'interno dei Ce.Di. vengono svolte tutte le attività logistiche principali (stoccaggio, picking e cross-docking).

- Sono immobili caratterizzati da dimensioni superiori ai 20.000 mq, con caratteristiche ibride rispetto ai logistics center e transit point.

- Tigros – Cassano Magnago (VA)
- Superficie coperta: 26.000 mq
- Altezza: 8,5 m
- N. baie di carico: 50 (IN&OUT)



## Transit Point

Piattaforme di smistamento e consolidamento delle merci utilizzate da autotrasportatori, spedizionieri e corrieri

**SDA**  
Landriano (PV)



- I transit point sono immobili in cui l'attività principale è lo smistamento: le merci permangono all'interno per un breve tempo (poche ore o pochi giorni).
- Sono caratterizzati da un'ampia superficie esterna (rapporto 1:3 tra area costruita e fondiaria), un'altezza sotto-trave non superiore agli 8 m, con un elevato numero di baie di carico/scarico spesso su più fronti dell'immobile

Caratteristiche	Transit point
Area coperta : Area lotto	< 33%
Numero di fronti baie	2 fronti contrapposti
Densità Baie [baia/m <sup>2</sup> ]	> 1/300
Profondità [m]	< 70
Altezza utile [m]	< 8
Portata pavimento [kg/mq]	-
Resistenza al fuoco (R)	-

## Transit Point

Piattaforme di smistamento e consolidamento delle merci utilizzate da autotrasportatori, spedizionieri e corrieri

**SDA**

Landriano (PV)

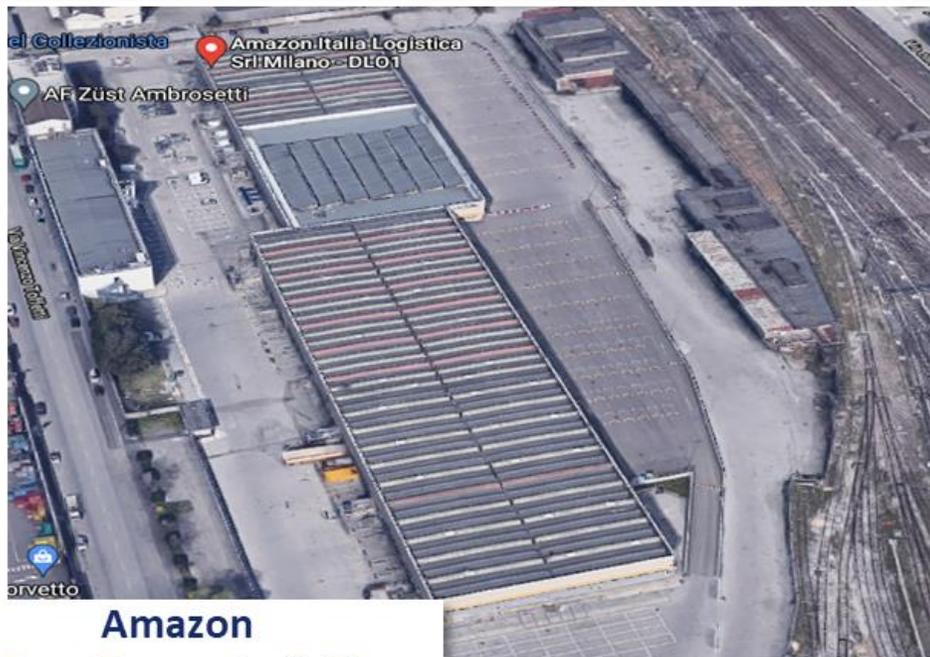


- I transit point sono caratterizzati dalla prossimità rispetto ai caselli o svincoli autostradali, per minimizzare i tempi di trasporto.
- Possono avere layout diverse a seconda se sono immobili destinati alle spedizioni aeree, marittime, terrestri (lungo raggio o ultimo miglio).
- L'83% dei transit point ha un **doppio fronte di carico/scarico** con banchine contrapposte
- In media i transit point hanno **1 baia ogni 200-300 mq** coperti
- Il rapporto medio superficie coperta / superficie fondiari è pari al **36%**

# I TIPOLOGIE DI MAGAZZINI

## 3.1 Last Mile

Piattaforme di trasporto situate in prossimità delle aree metropolitane e capoluoghi di dimensioni contenute (< 7.000 m<sup>2</sup>) per la distribuzione in ambito urbano (es. e-commerce)



**Amazon**  
Zona Rogoredo (MI)

## 3.2 Hub/Transit point

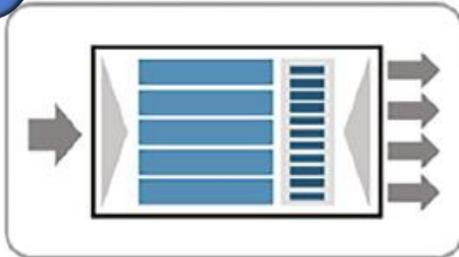
Piattaforme di smistamento e consolidamento delle merci (cross-docking) utilizzati da autotrasportatori, spedizionieri e corrieri.



**DHL**  
Pozzuolo Martesana (MI)

# I MAGAZZINI PER L'E-COMMERCE

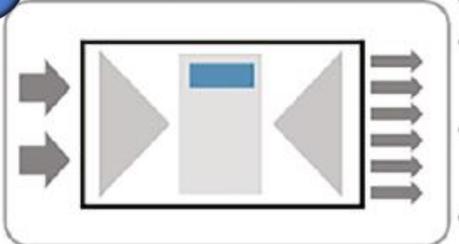
## 1 E-Fulfillment Center



- Large-sized.
- Single side cross-docking configuration common.
- High racks automated storage.
- Item specialization.
- Access to a major parcel hub.



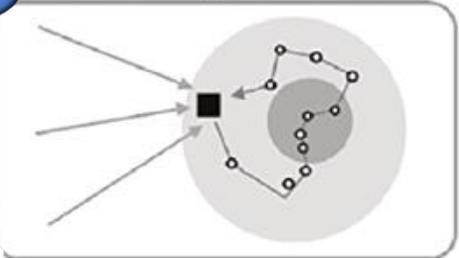
## 2 Sortation Center



- Large-sized.
- Cross-docking configuration for loading trucks.
- Automated and semi-automated sortation.
- Accessibility to regional distribution.



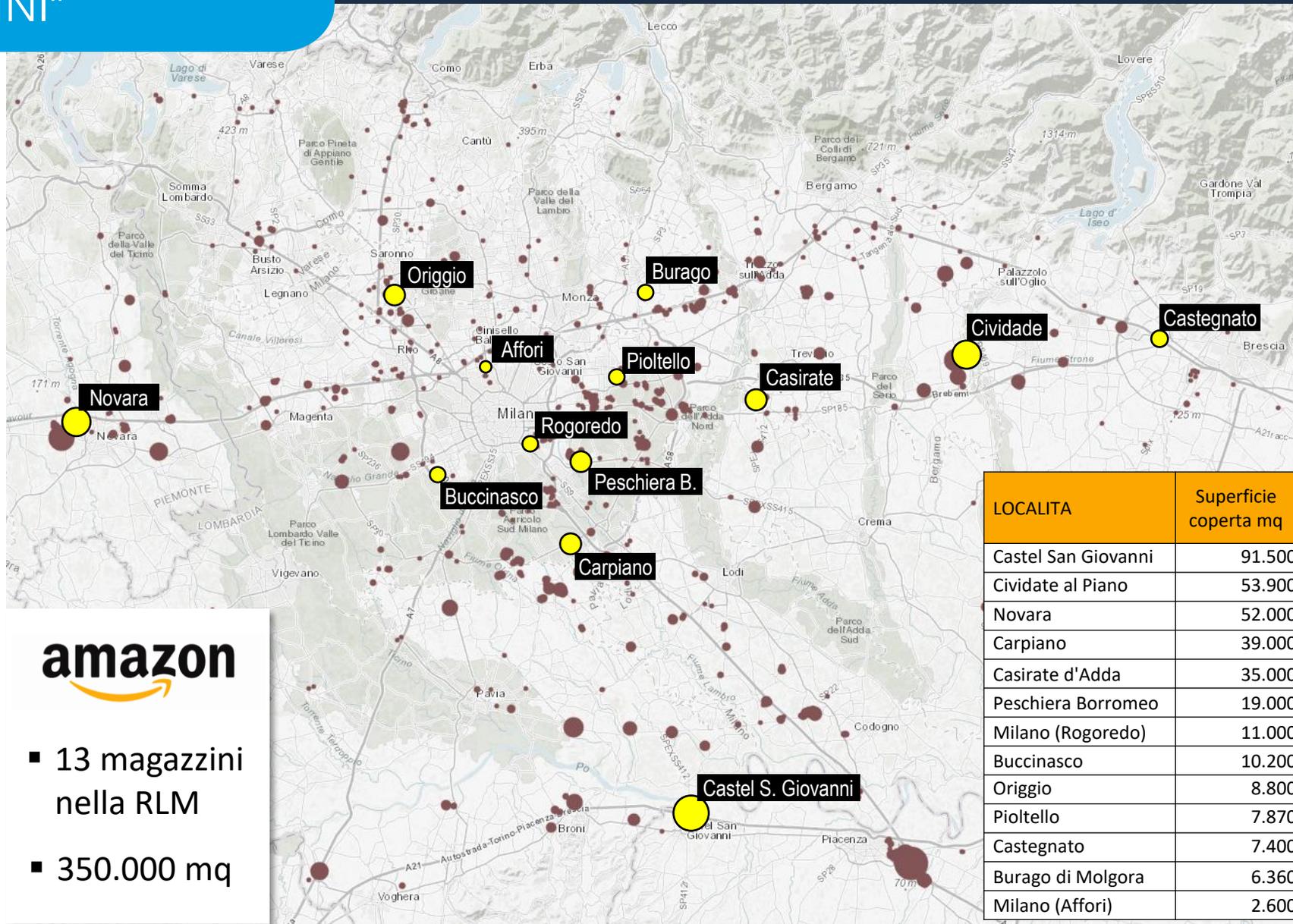
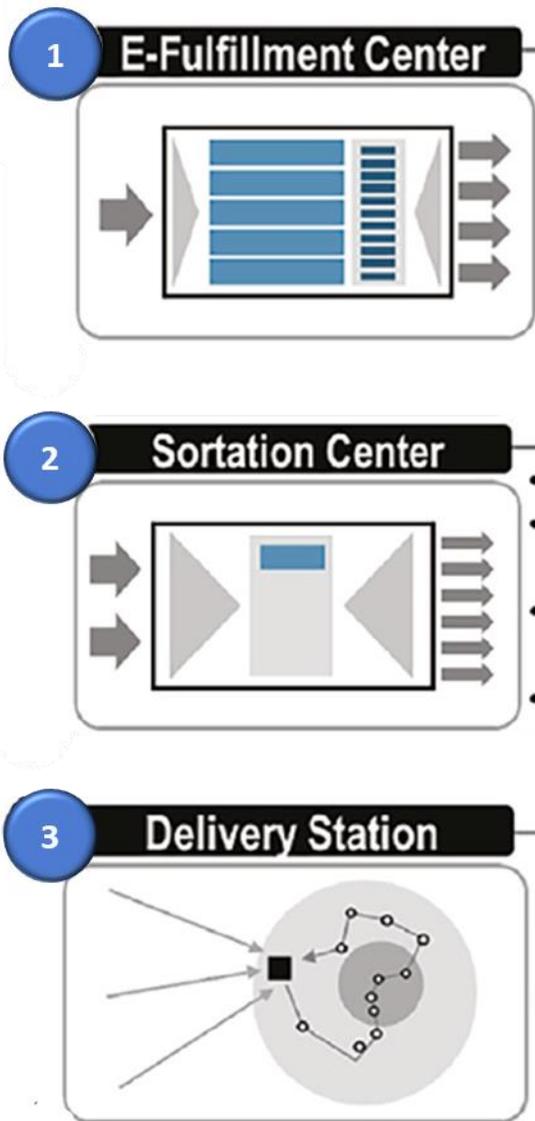
## 3 Delivery Station



- Medium to small-sized.
- Cross-docking configuration for loading delivery vehicles.
- Periphery of metropolitan areas.



# AMAZON E I "SUOI MAGAZZINI"



LOCALITA	Superficie coperta mq
Castel San Giovanni	91.500
Civate al Piano	53.900
Novara	52.000
Carpiano	39.000
Casirate d'Adda	35.000
Peschiera Borromeo	19.000
Milano (Rogoredo)	11.000
Buccinasco	10.200
Origgio	8.800
Pioltello	7.870
Castegnato	7.400
Burago di Molgora	6.360
Milano (Affori)	2.600

# INDICE DEL RAPPORTO

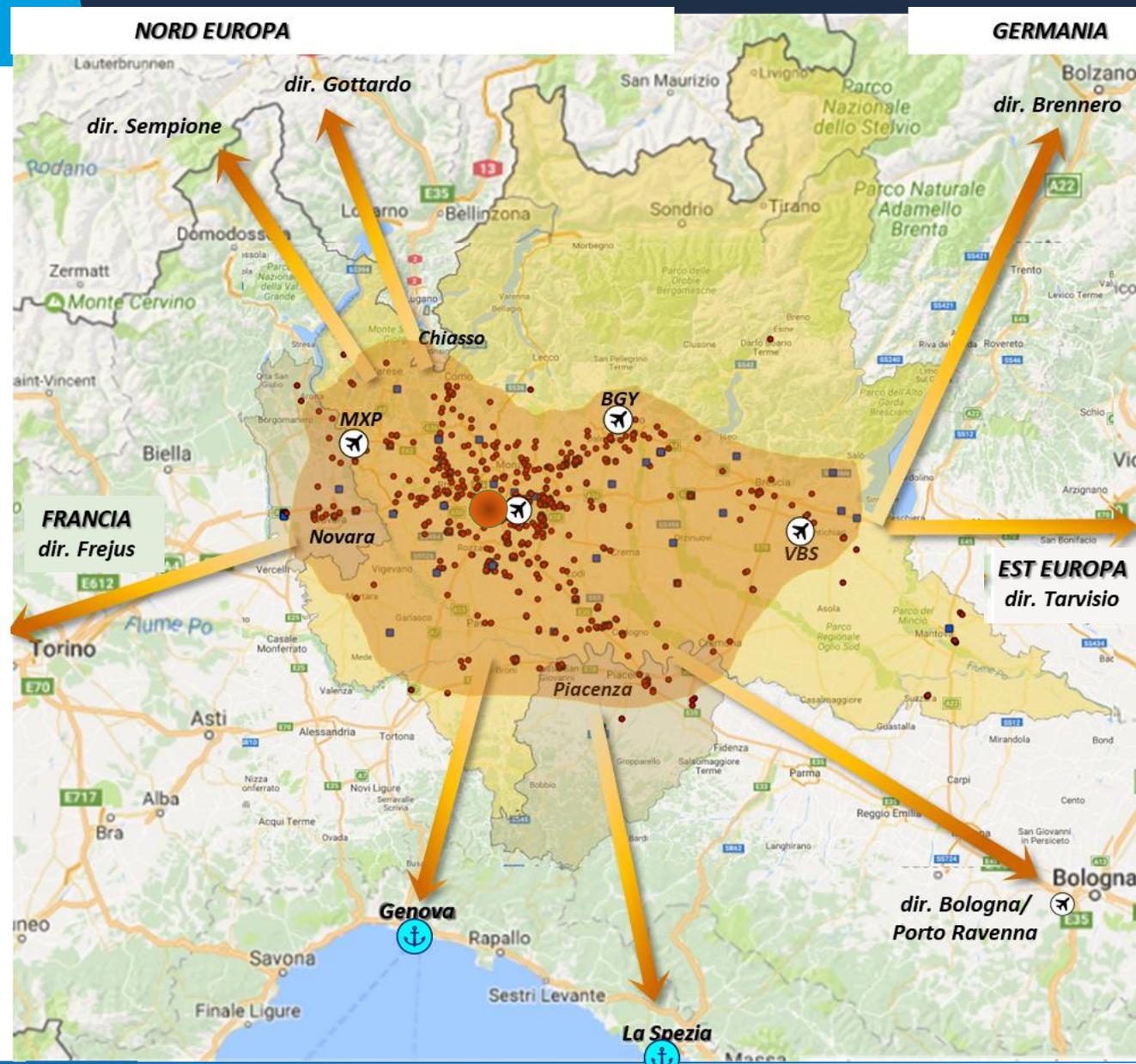
- ◆ Premessa e obiettivo
- ◆ Definizione di «nodi logistici»
- ◆ L'areale della logistica lombarda
- ◆ La dotazione di magazzini
- ◆ I principali «logistics cluster» in Lombardia
- ◆ Accessibilità, connettività e specializzazione

Appendice:

- ◆ Metodologia di ricerca
- ◆ Bibliografia

# La Regione Logistica Milanese (RLM)

- Nella ricerca «Network Milano» del 2010 per conto della CCIAA di Milano, Monza Brianza e Lodi, è stato introdotto per la prima volta il concetto di «**Regione Logistica Milanese**»
- La cosiddetta RLM fa riferimento ad un'area di addensamento logistico che va da Novara (a Ovest) a Brescia (ad Est), includendo a Sud Piacenza
- Un territorio costituito da 14 provincie, le cui **risorse logistiche materiali** (infrastrutture, magazzini) e **immateriali** (imprese, know-how) sono a prevalente servizio del sistema manifatturiero e commerciale lombardo



# Le imprese di logistica sul territorio della RLM

- Dal data base della CCIAA incrociato con il fatturato AIDA per i seguenti codici ATECO:

*Trasporto merci strada* 49.41

*Magazzinaggio e custodia* 52.10

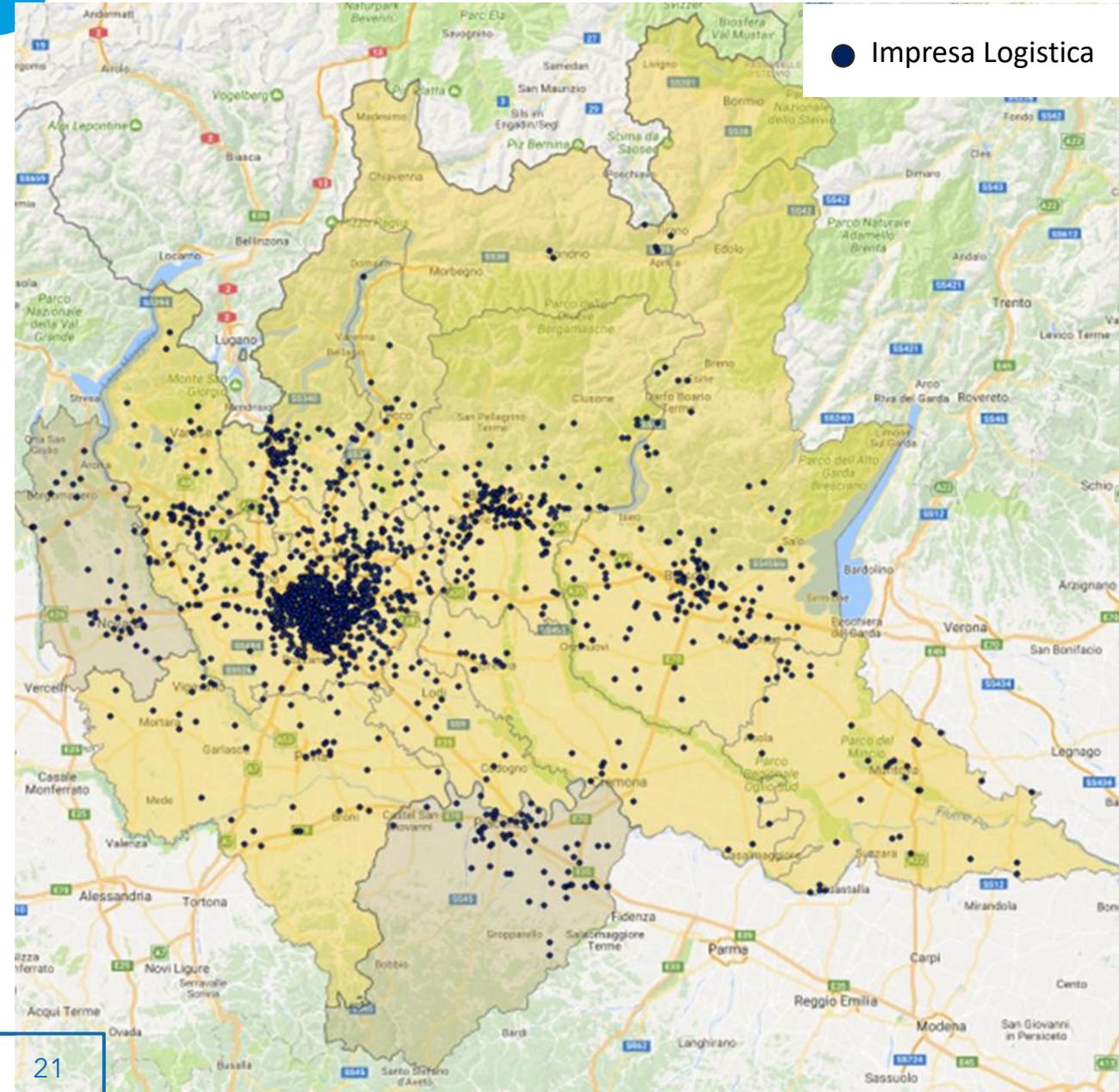
*Movimentazione merci* 52.24

*Spedizionieri, doganalisti* 52.29



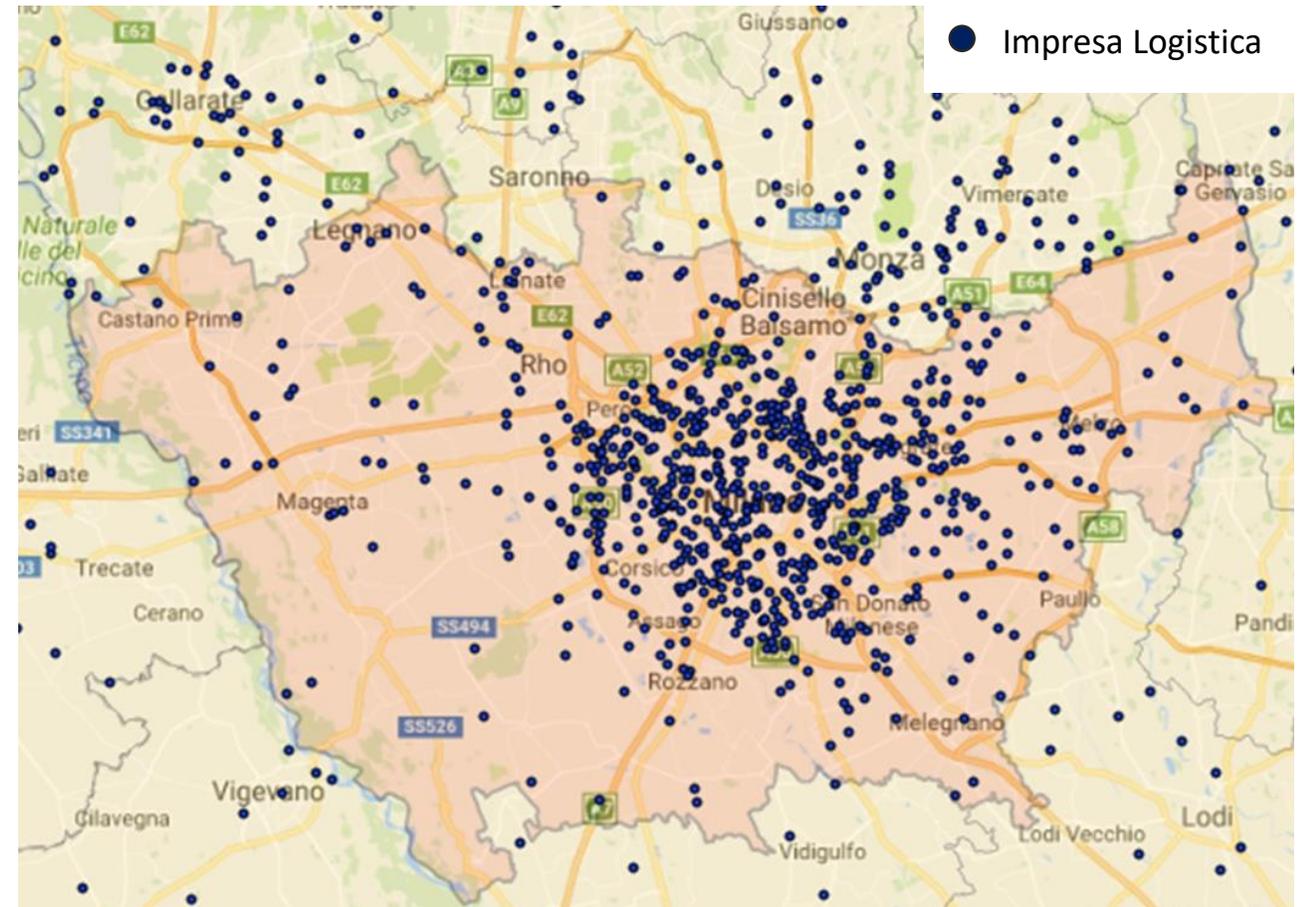
**1.200 imprese**

- Queste aziende rappresentano la **struttura portante del sistema logistico lombardo** che governa i flussi di merce su scala regionale, nazionale e internazionale.



## Le imprese di logistica sul territorio della RLM

- **Il 48% delle 1200 aziende ha sede nella provincia di Milano**, luogo privilegiato di insediamento, sia degli HQ dei grandi gruppi del trasporto e della logistica, sia delle unità operative a servizio di Milano.
- Milano è **sede storica delle imprese di spedizione**, che devono essere vicine non solo alle merci, ma anche alle funzioni connesse con gli scambi internazionali (es. finanza, assicurazione, dogana).



# INDICE DEL RAPPORTO

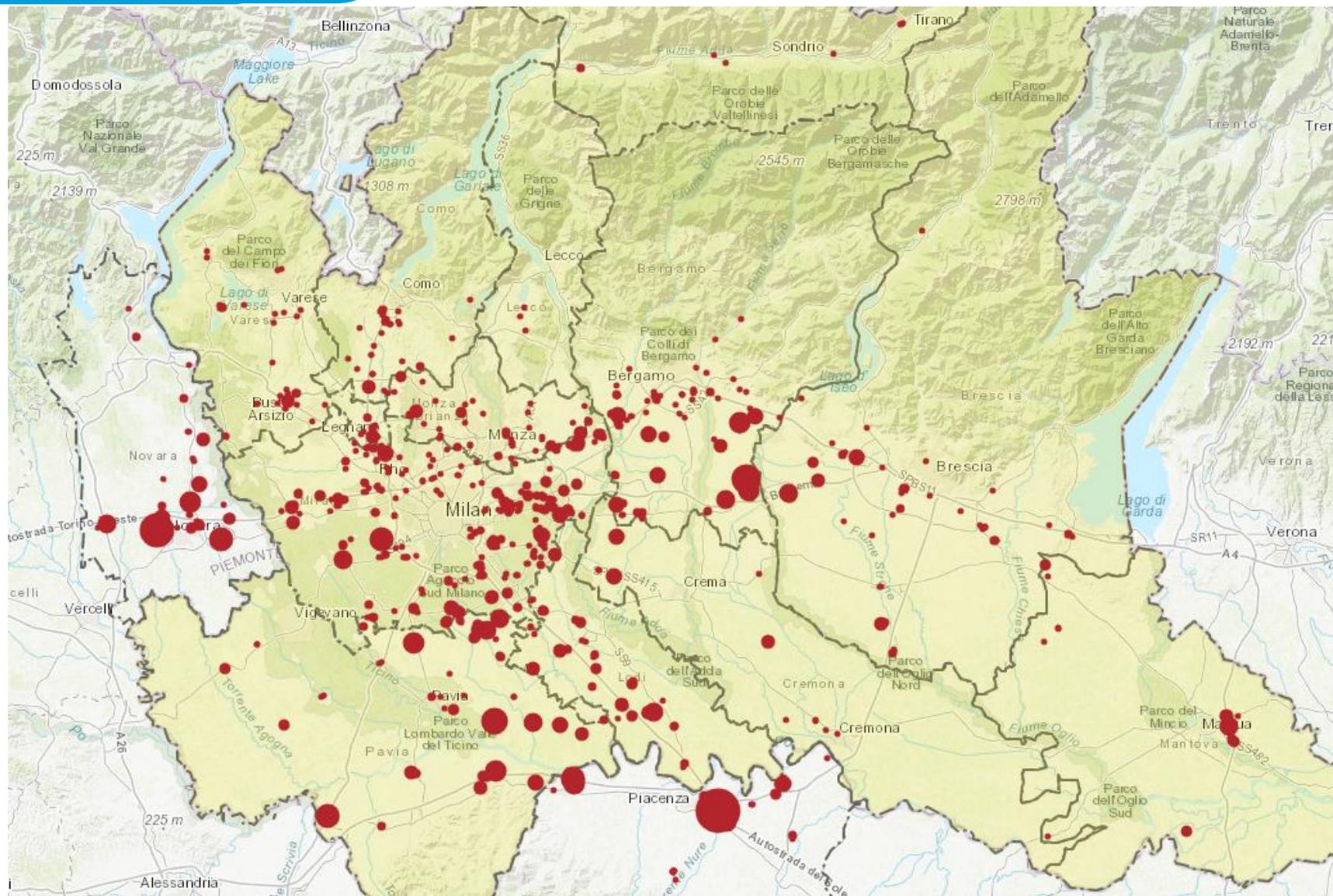
- ◆ Premessa e obiettivo
- ◆ Definizione di «nodi logistici»
- ◆ L'areale della logistica lombarda
- ◆ La dotazione di magazzini
- ◆ I principali «logistics cluster» in Lombardia
- ◆ Analisi di concentrazione e di accessibilità

Appendice:

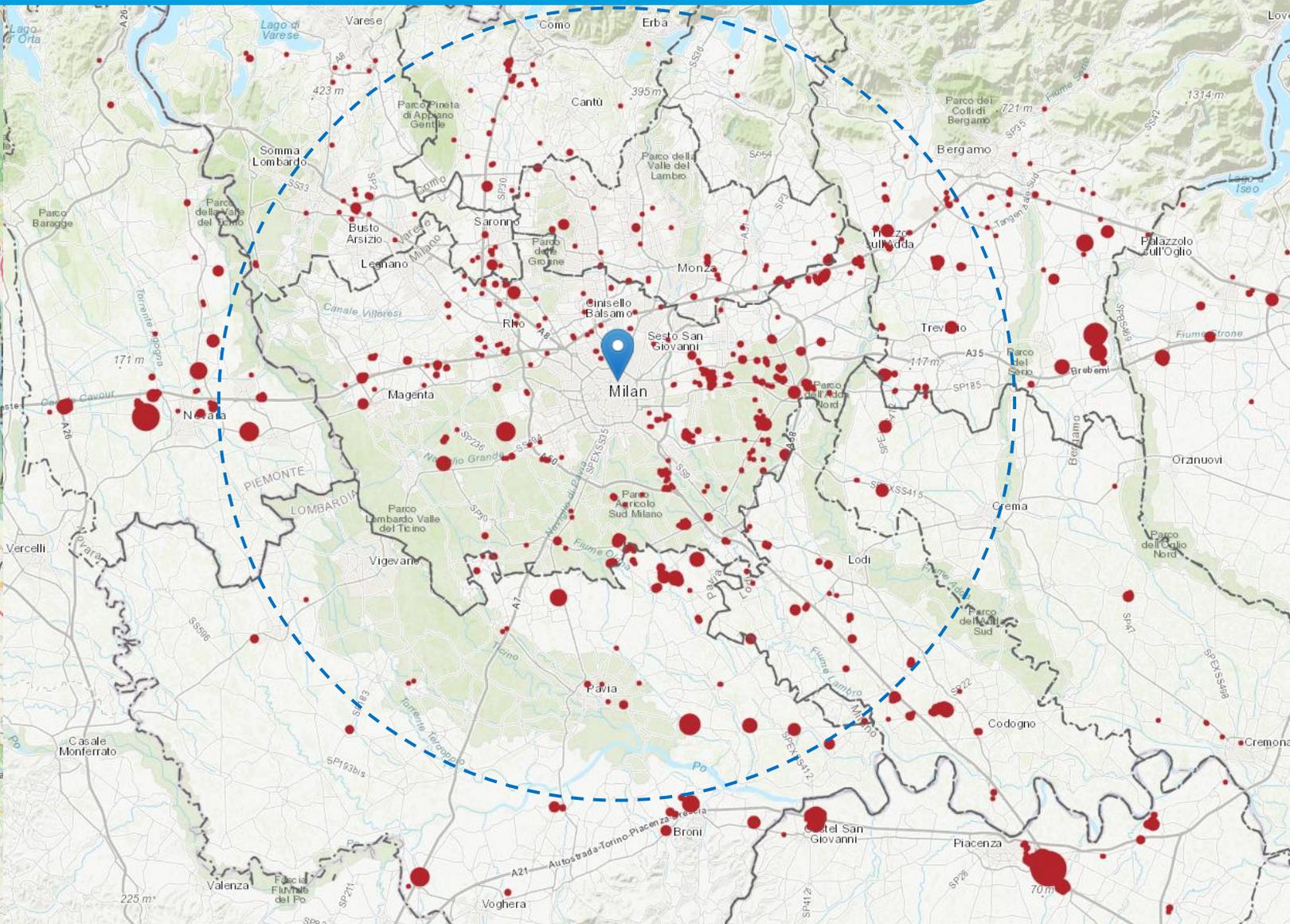
- ◆ Metodologia di ricerca
- ◆ Bibliografia

# ATLANTE DEI MAGAZZINI

REGIONE	N. Magazzini	mq	%
Lombardia	802	12.019.703	28,3%
Emilia-Romagna	437	6.391.515	15,0%
Piemonte	298	4.838.038	11,4%
Veneto	344	4.490.711	10,6%
Lazio	357	3.890.788	9,2%
Campania	208	2.545.333	6,0%
Toscana	214	1.816.089	4,3%
Sicilia	138	1.148.672	2,7%
Puglia	113	1.063.761	2,5%
Marche	118	974.563	2,3%
Friuli-Venezia Giulia	76	616.681	1,5%
Liguria	57	513.832	1,2%
Abruzzo	65	501.321	1,2%
Sardegna	54	450.135	1,1%
Umbria	49	343.932	0,8%
Calabria	63	339.298	0,8%
Trentino-Alto Adige	47	332.697	0,8%
Basilicata	16	134.844	0,3%
Molise	13	57.995	0,1%
Valle D'Aosta	5	22.400	0,1%
<b>Totale</b>	<b>3474</b>	<b>42.492.307</b>	



# MAPPA DEI MAGAZZINI IN LOMBARDIA



- L'estensione dei magazzini nella RLM è il **35% della dotazione in Italia** (circa 43 milioni mq)
- Oltre il 50% degli immobili a uso logistico si concentra **entro un raggio di 40 km** dal centro di Milano
- **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**
- Negli ultimi 10 anni (dal 2014 al 2023) la superficie totale edificata è **aumentata del 50%** (da 10 mln a 15 mln di mq)

# 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
<b>Totale</b>	<b>950</b>	<b>15.801.636</b>	<b>16.633</b>	<b>4,2</b>

- Complessivamente la RLM conta oltre **950 magazzini** per un totale di circa **16 milioni di mq** (superficie coperta)
- La Provincia di Milano possiede il 37% dei magazzini della RLM, ossia il 29% in termini di superficie coperta (mq)
- Altre Province (Pavia, Piacenza, Novara, Mantova) sono sede privilegiata degli insediamenti di grandi dimensioni
- Dal punto di vista dell'**accessibilità stradale**, la distanza media dal casello o svincolo è pari a **4,2 km**
- Tuttavia, alcune province hanno un minor indice di accessibilità in ragione della minore densità di caselli

# DIMENSIONI E ALTEZZE DEI MAGAZZINI

	<b>Totale</b>	<i>Logistics Center</i>	<i>Centro di distribuzione</i>	<i>Transit Point</i>
Numero magazzini:	<b>950</b>	636	76	238
Superficie coperta:	<b>15.801.636</b>	12.030.358	2.167.569	1.603.710
Superficie fondiaria:	<b>33.569.198</b>	24.298.005	4.760.400	4.510.793
<i>Dimensione media:</i>	<b>16.633</b>	<i>18.916</i>	<i>28.521</i>	<i>6.738</i>
<i>Ratio coperta/fondiaria:</i>	<b>47%</b>	<i>50%</i>	<i>46%</i>	<i>36%</i>
<i>Altezza media:</i>	<b>8,8</b>	<i>9,0</i>	<i>9,4</i>	<i>7,0</i>
<i>Distanza media casello:</i>	<b>4,2</b>	<i>4,3</i>	<i>5,2</i>	<i>3,6</i>

# DIMENSIONI E ALTEZZE DEI MAGAZZINI

## Dimensione superficie coperta:

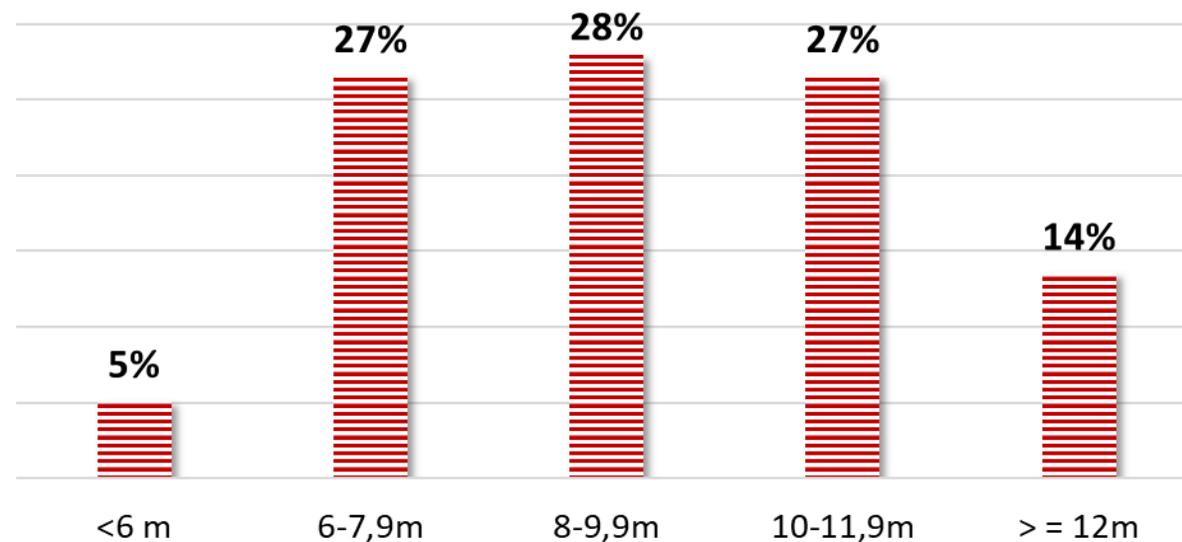
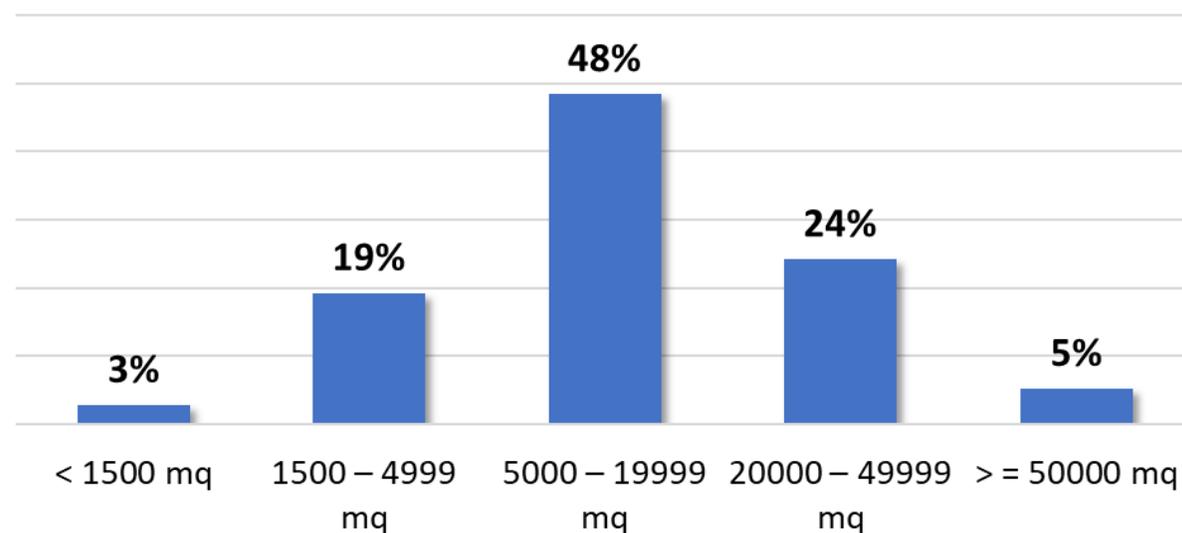
i magazzini analizzati nella ricerca hanno mediamente una dimensione di circa **16.000 m<sup>2</sup>/magazzino**

*(CeDi = 28.500 m<sup>2</sup> vs Transit Point = 6.500 m<sup>2</sup>)*

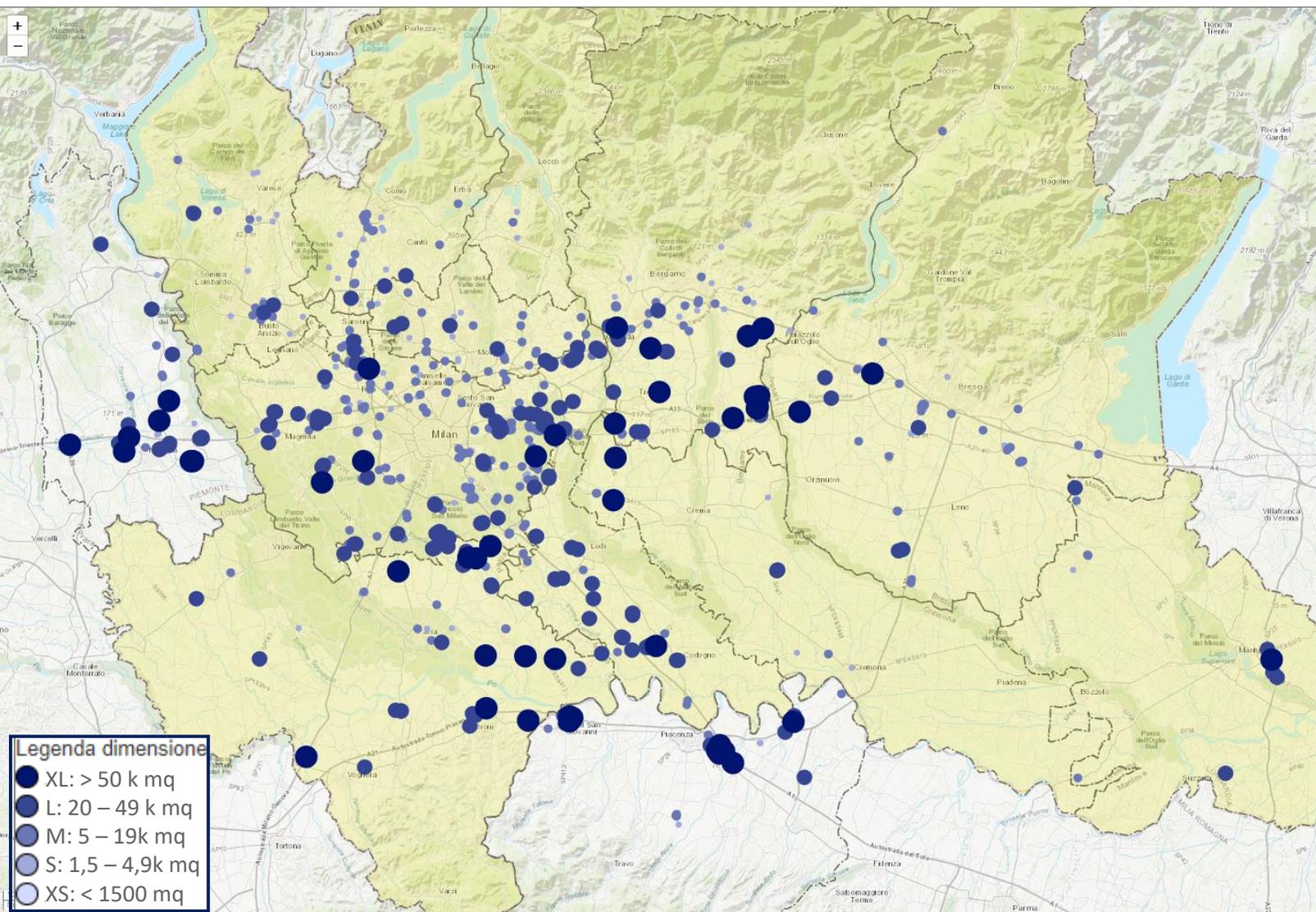
## Altezza sotto-trave:

i magazzini analizzati nella ricerca hanno mediamente una altezza sotto-trave di circa **8,8 m**

*(CeDi = 9,5 m vs Transit Point = 7 m)*

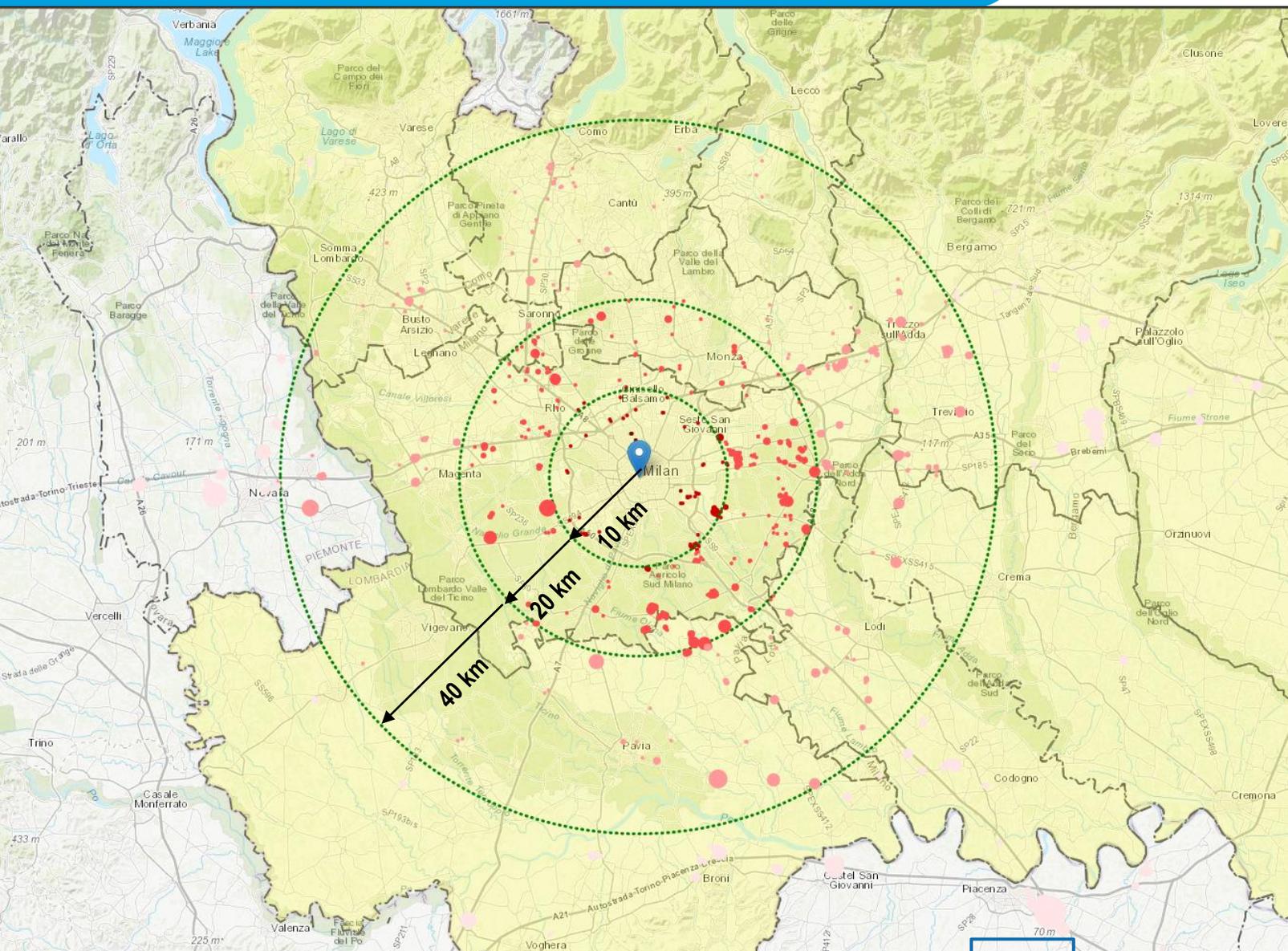


# MAGAZZINI DI TUTTE LE TAGLIE



- La dimensione media dei magazzini è pari a **16.000 mq** e varia in funzione della tipologia di magazzino:
  - Transit point : 6.500 mq
  - Logistics Center: 18.000 mq
  - Centri Distributivi: 28.500 mq
- Analogamente a quanto avviene nella maggior parte delle *city region* europee, anche in Lombardia si assiste al fenomeno del «*logistics sprawl*» in 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

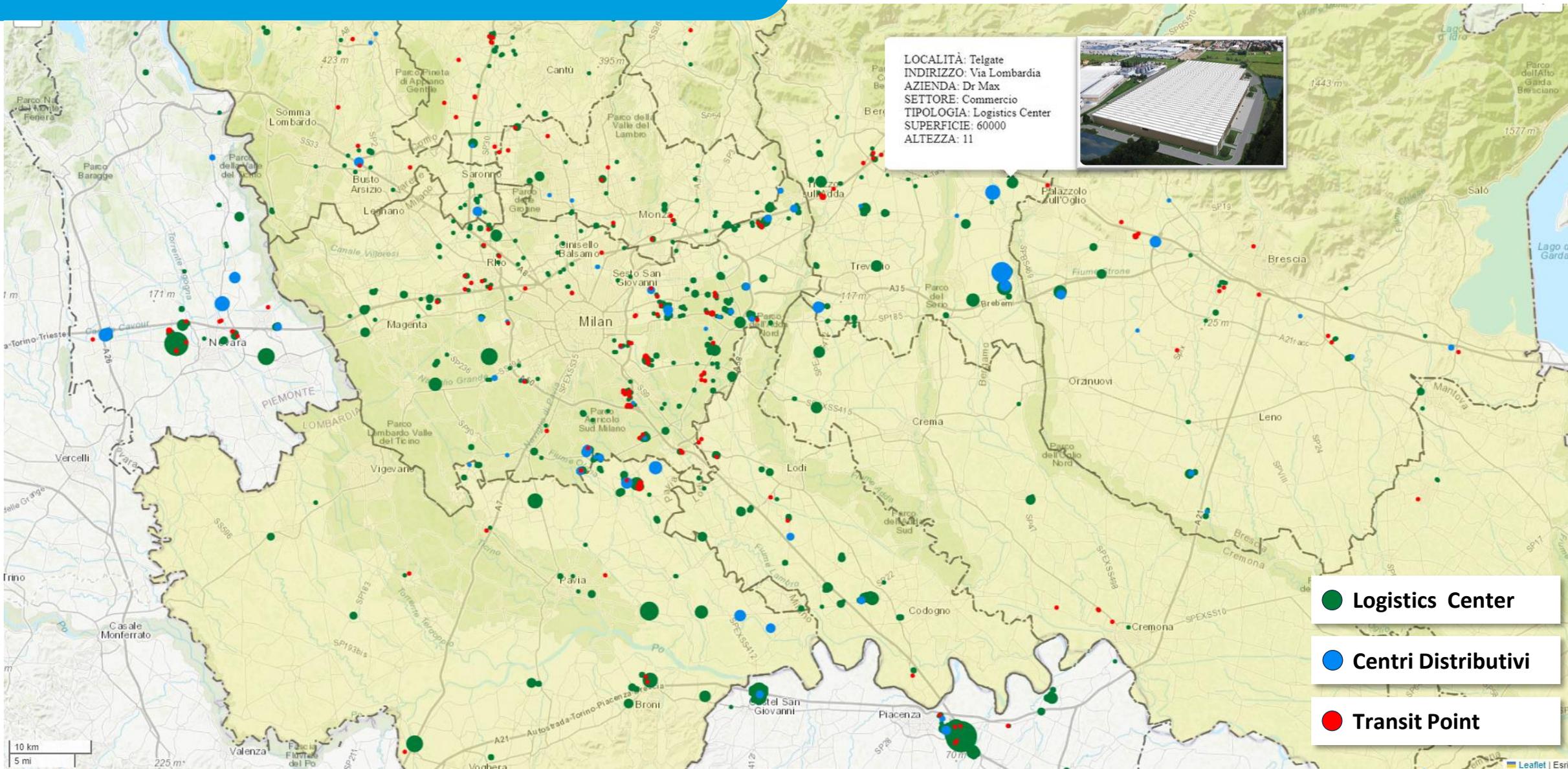
# DISTANZA DAL CENTRO DI MILANO



- 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%

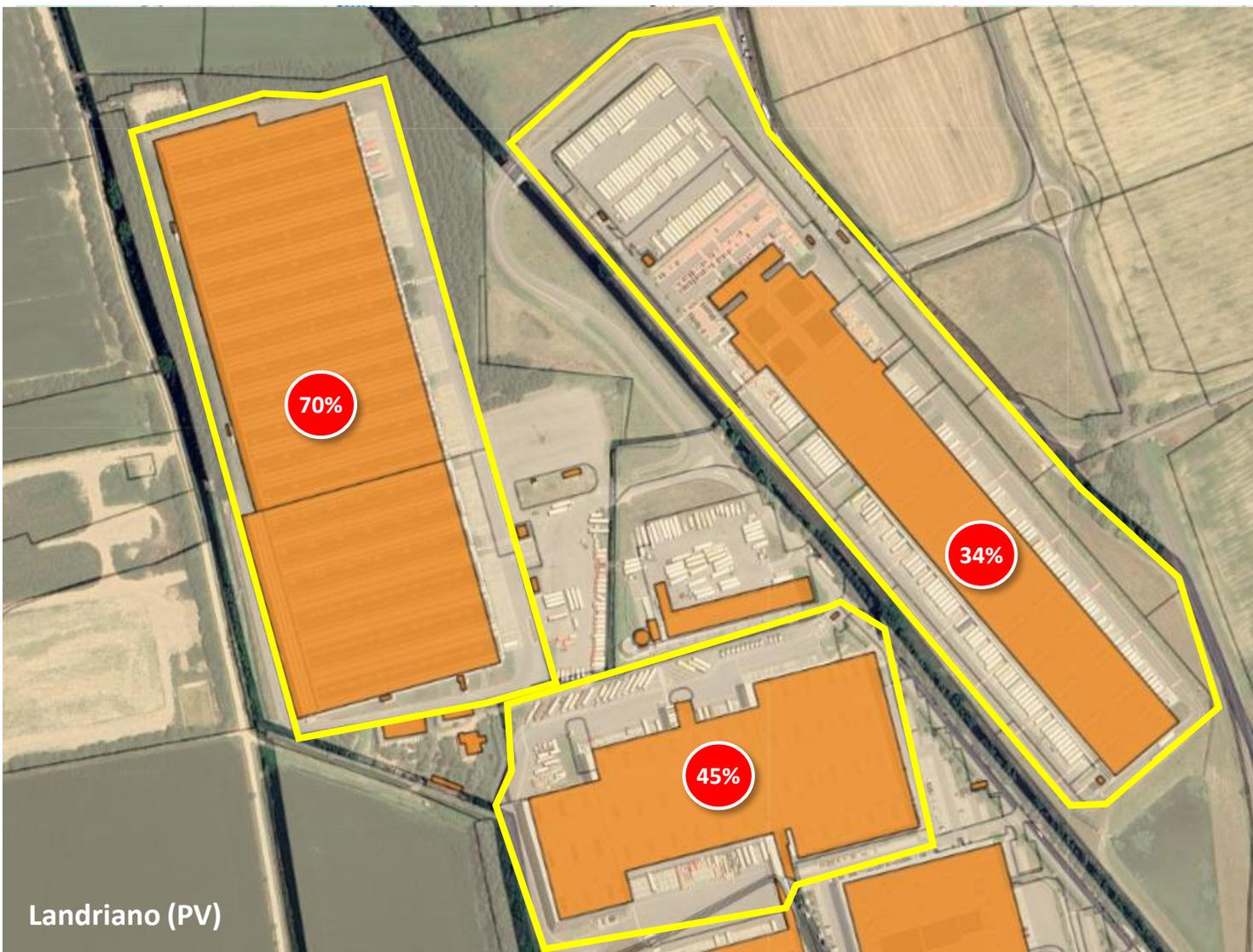
# TIPOLOGIE DI MAGAZZINI IN LOMBARDIA



# MAPPA DEI CE.DI. IN LOMBARDIA

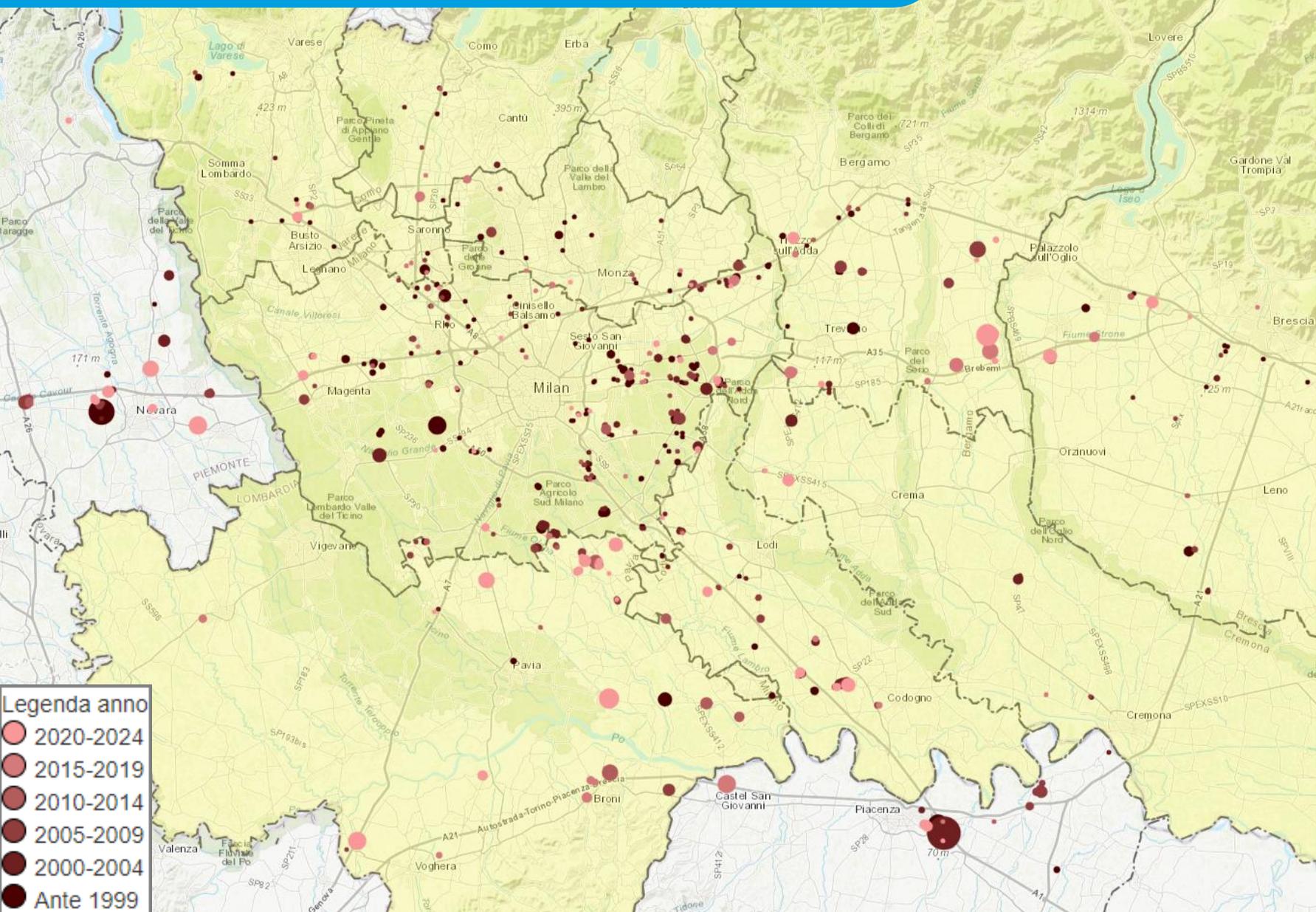


# TIPOLOGIE DI MAGAZZINI



- La superficie fondiaria complessiva occupata da tutti magazzini della RLM è pari a **33,5 milioni di mq** (equivalente all'estensione del comune di Monza)
- Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto è pari in media al 47%.
- Tale rapporto scende al 36% nel caso dei transit point, in ragione nella necessità di disporre di più spazi circostanti per le numerose porte di carico/scarico sui diversi fronti del magazzino
- Al contrario nel caso dei magazzini tradizionali il rapporto standard tra superficie coperta e fondiaria è pari al 50%

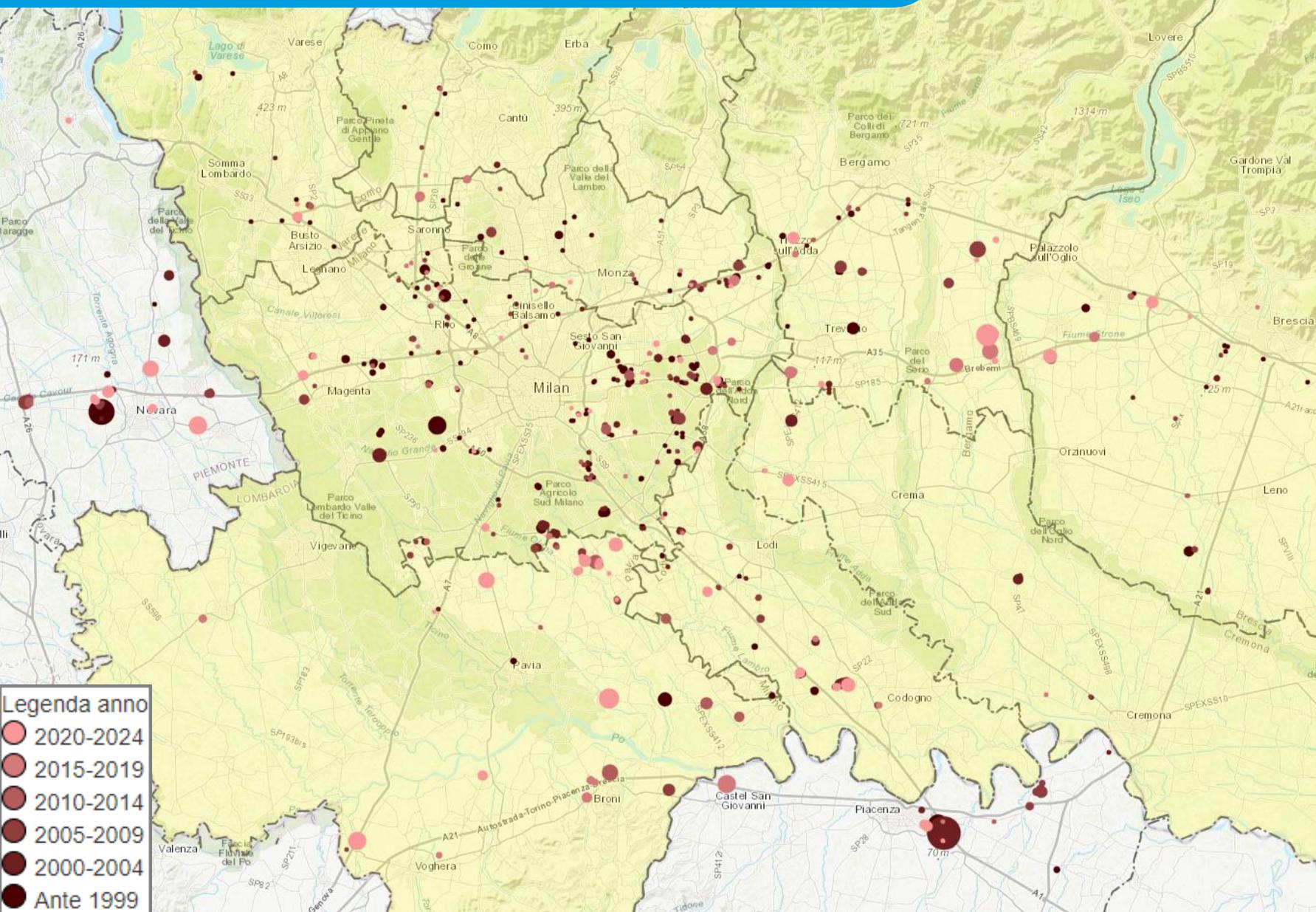
# EVOLUZIONE TEMPORALE NEGLI ANNI



- Negli ultimi 10 anni (dal 2014 al 2023) la superficie totale edificata è **umentata del 50%** (da 10 mln a 15,8 mln di mq)
- La dimensione media è cresciuta da 13.000 mq (ante 2001) agli attuali 32.000 mq



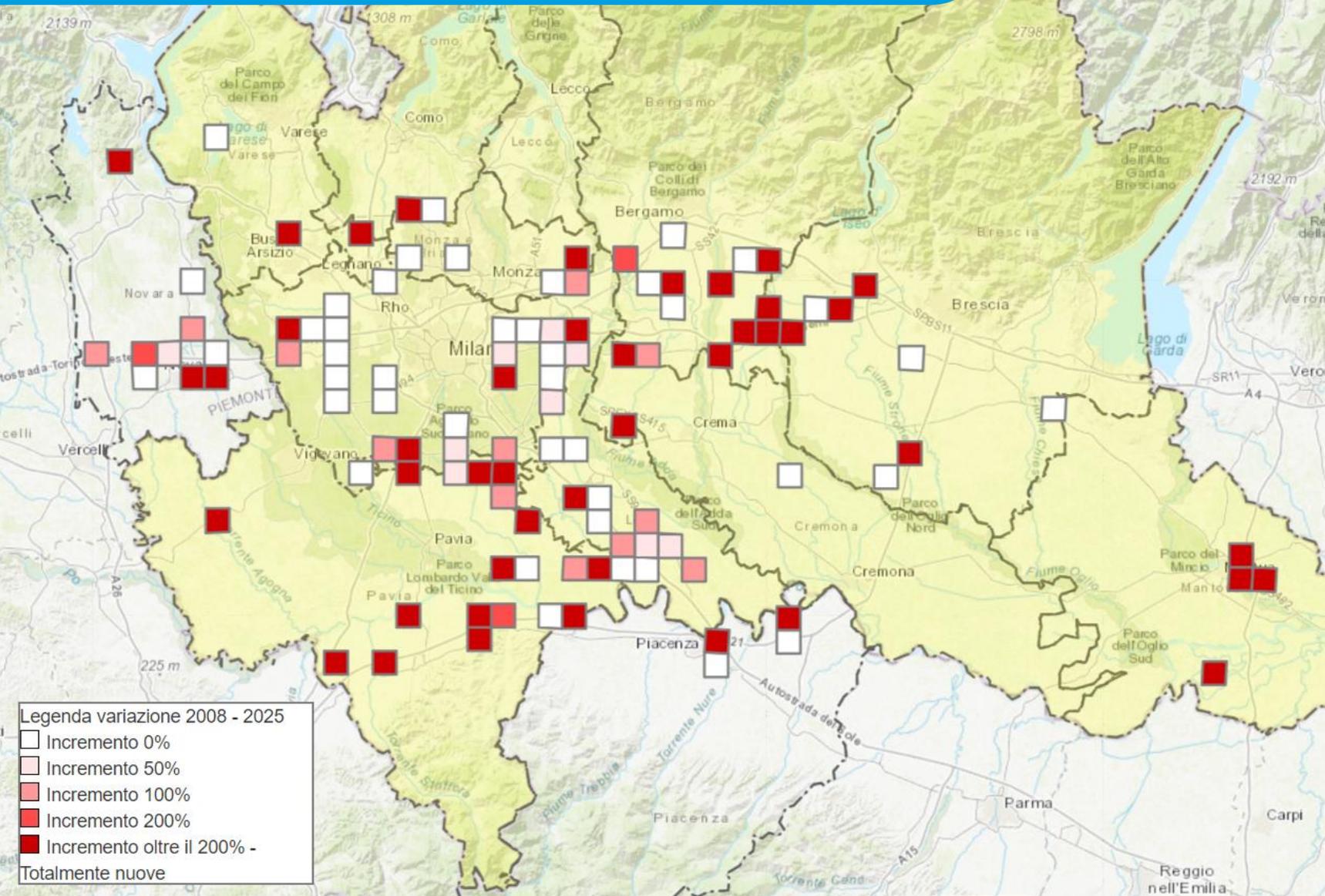
# EVOLUZIONE TEMPORALE NEGLI ANNI



- 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)
- 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
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	

# 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

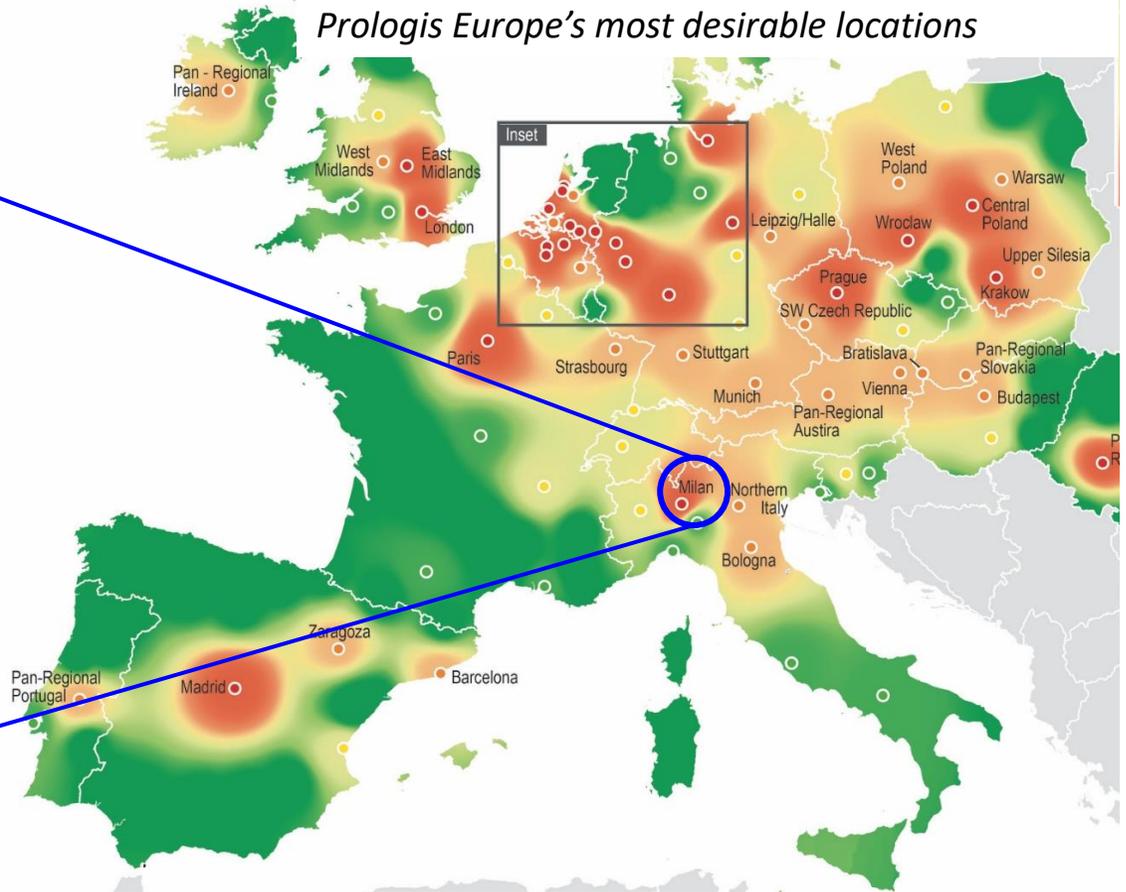
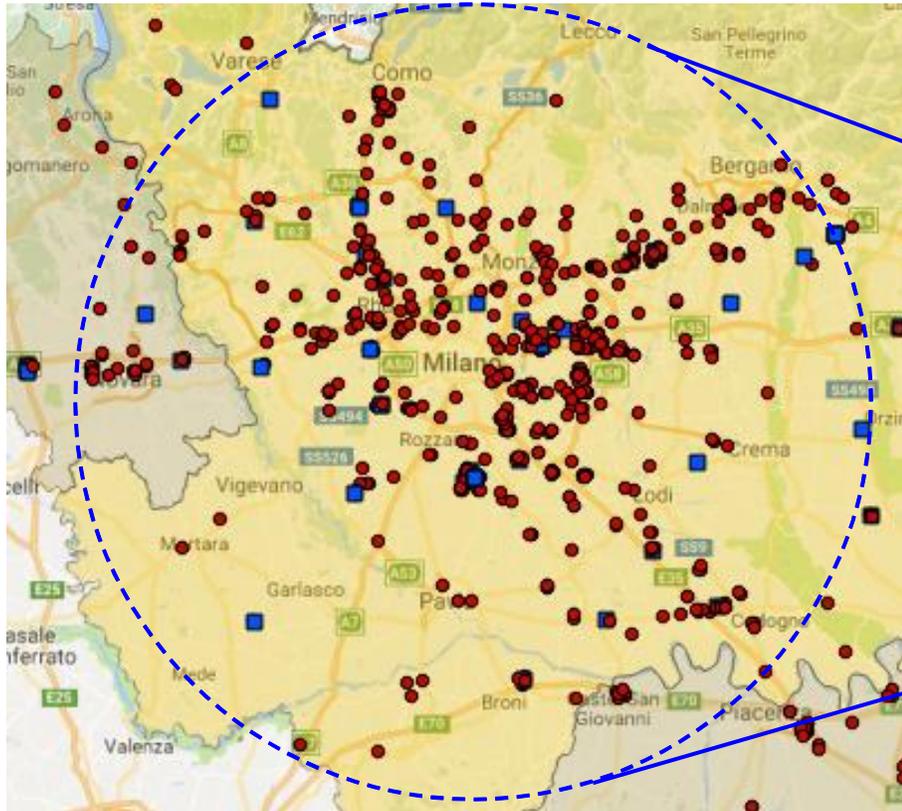
# INDICE DEL RAPPORTO

- ◆ Premessa e obiettivo
- ◆ Definizione di «nodi logistici»
- ◆ L'areale della logistica lombarda
- ◆ La dotazione di magazzini
- ◆ I principali «logistics cluster» in Lombardia
- ◆ Accessibilità, connettività e specializzazione

Appendice:

- ◆ Metodologia di ricerca
- ◆ Bibliografia

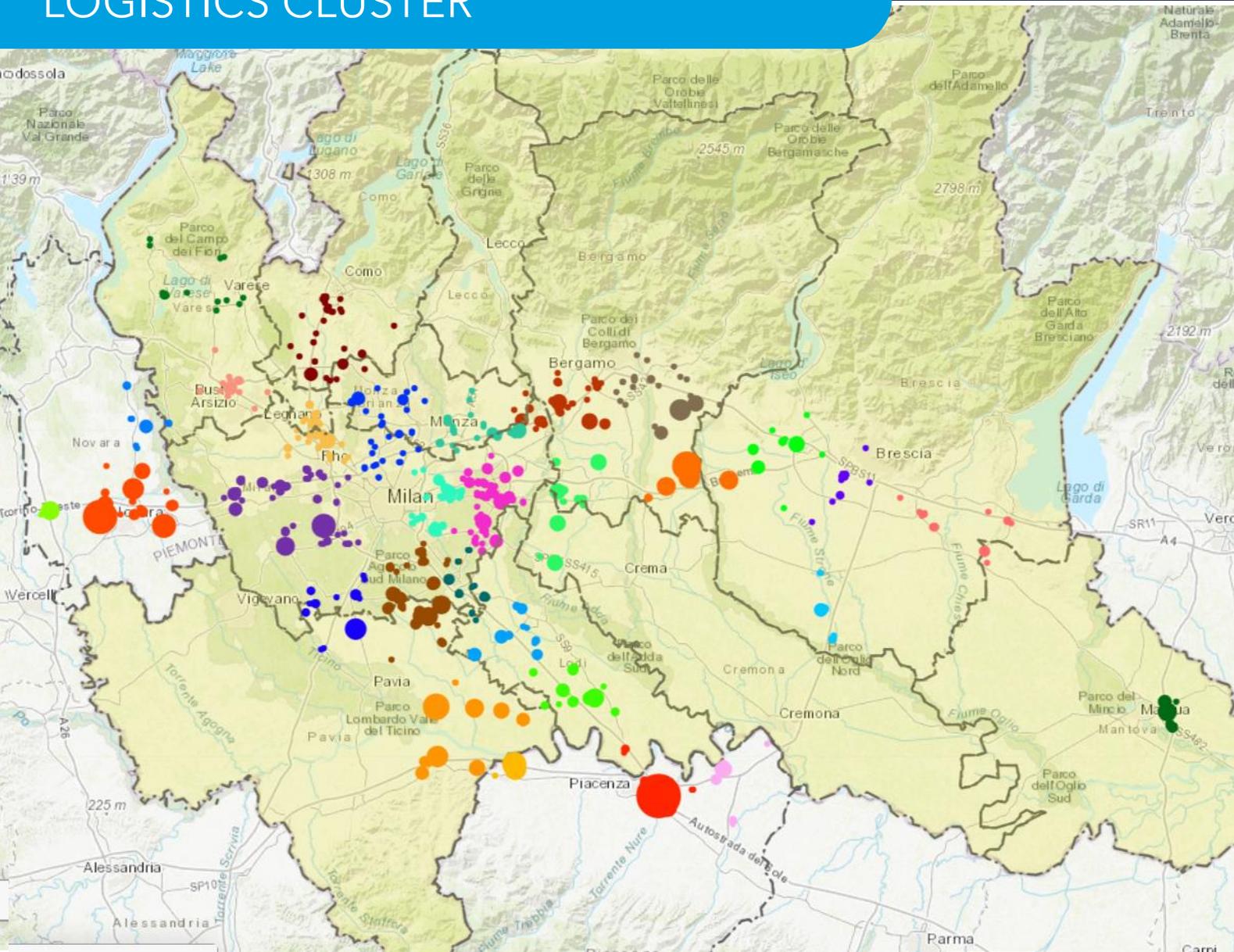
# LOGISTICS CLUSTER



**LOGISTICS CLUSTERS**  
DELIVERING VALUE AND DRIVING GROWTH  
YOSSI SHEFFI

**Logistics Cluster:** è un territorio densamente “popolato” da imprese del settore della logistica e dei trasporti in cui sono presenti magazzini a servizio, sia dell’areale di prossimità (nel caso dei centri di distribuzione e dei transit point), sia del mercato nazionale o internazionali (nel caso dei logistics center o hub)

# LOGISTICS CLUSTER

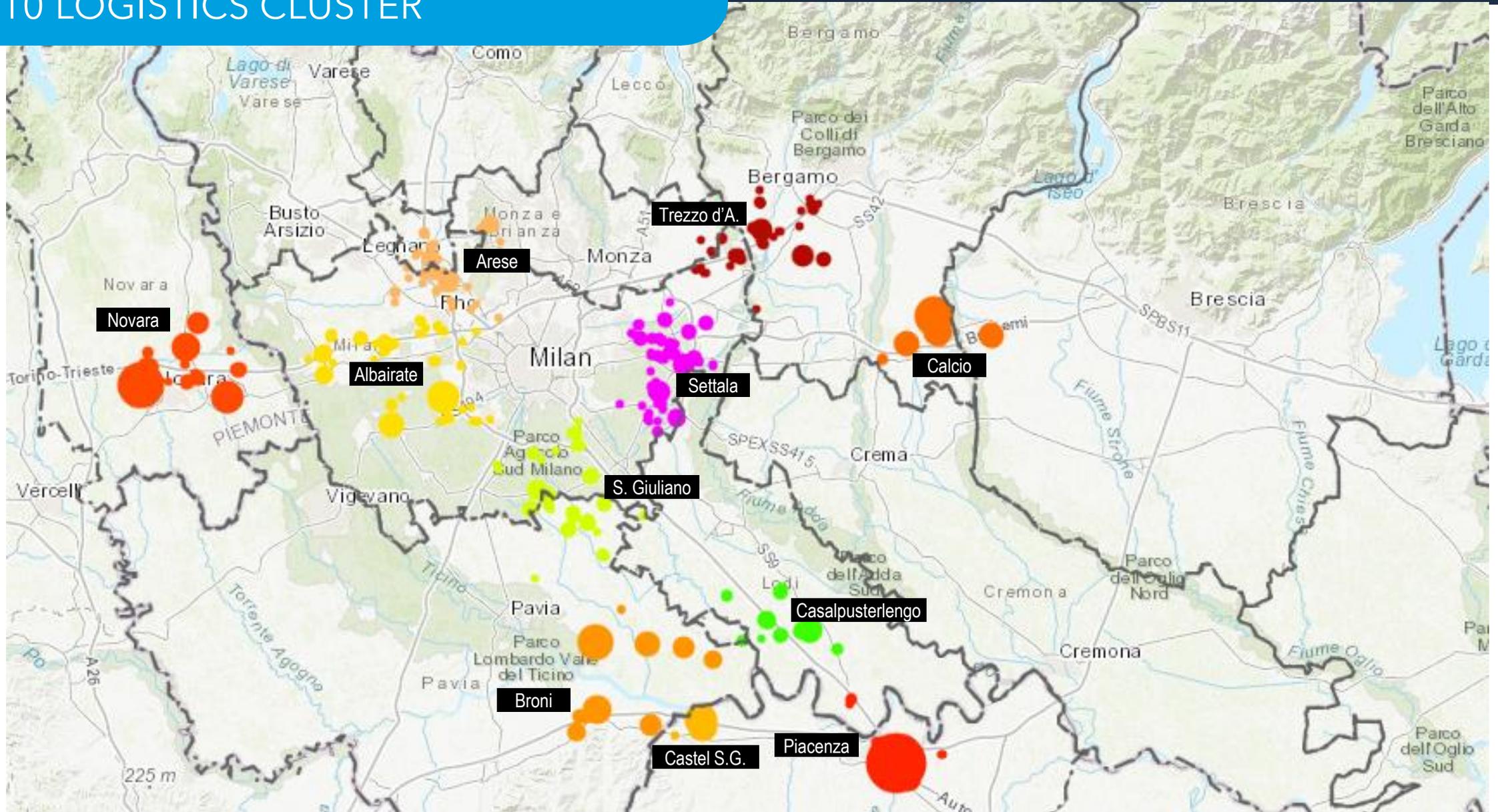


- Al fine di evidenziare l'esistenza di territori con elevato addensamento logistico (**logistics cluster**) è stata effettuata una simulazione attraverso l'algoritmo K-means
- Il K-means è un algoritmo di clustering molto utilizzato in statistica che cerca di ripartire un insieme di oggetti (nel nostro caso i magazzini) in K gruppi (o cluster)
- Ponendo come vincolo la presenza di:
  - almeno 10 magazzini per cluster
  - almeno 100.000 mq di superficie coperta complessiva per clustera partire dal data set completo di 950 magazzini si sono ottenuti **30 cluster**
- Sono stati esclusi 69 magazzini in quanto non aggregabili in nessun altro cluster

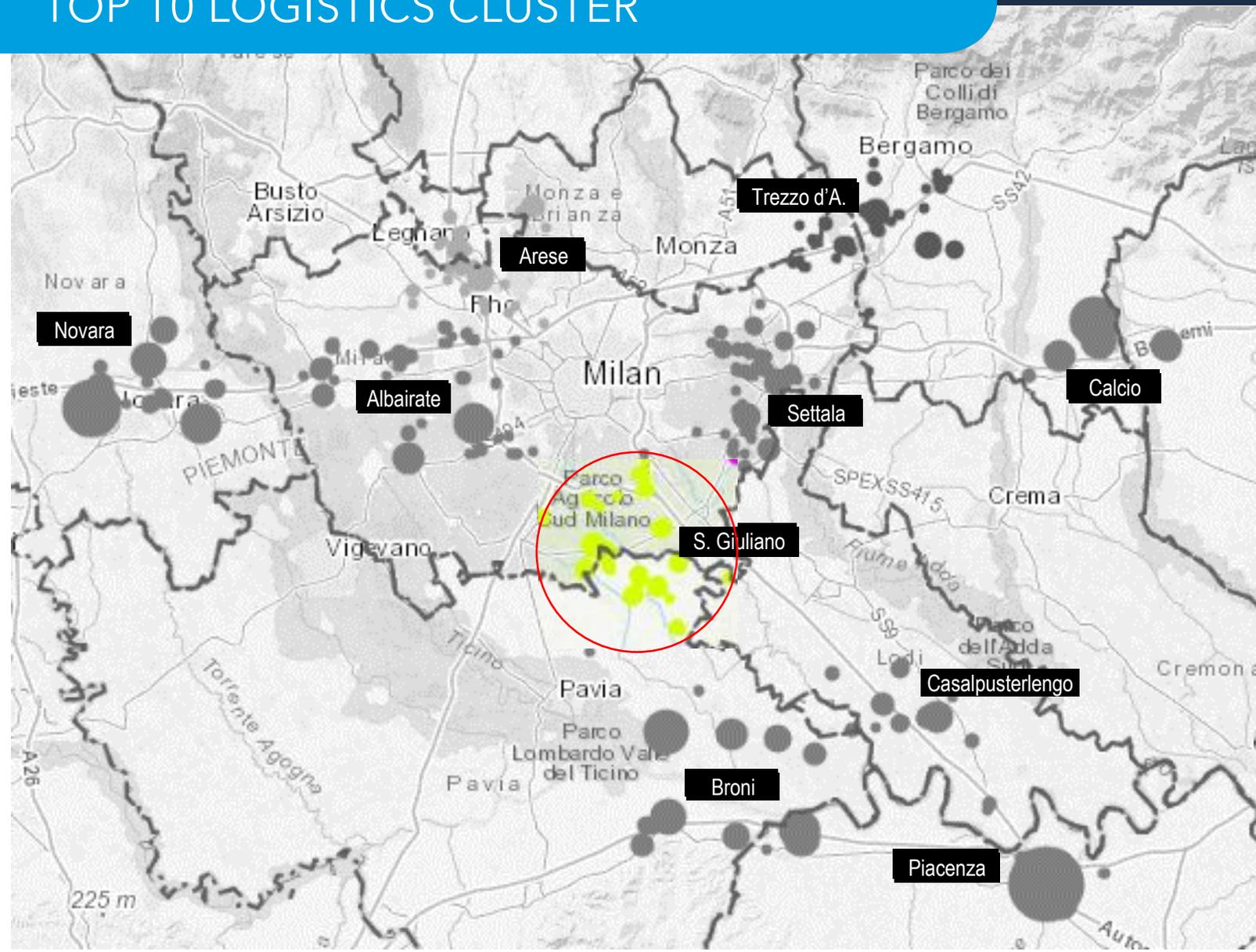
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER

TOP 10 Logistics Cluster	N. magazzini	Superficie totale (mq)	Dimensione media (mq)	Distanza media dal casello (km)	Distanza media relativa (km)	% su RLM
Milano Sud (San Giuliano M.)	91	1.460.844	16.053	4,7	6,7	9,3%
Piacenza	42	1.139.432	27.129	2,3	3,0	7,3%
Milano Est (Settala-Pozzuolo M.)	81	1.139.427	14.067	3,5	5,7	7,3%
Novara (CIM - Cameri - Trecate)	42	999.529	23.798	2,7	5,9	6,4%
Milano Ovest (Albairate-Magenta)	57	926.094	16.247	3,0	9,5	5,9%
Castel S. Giovanni (PC)	30	871.940	29.065	0,5	1,0	5,5%
Broni-Belgioioso (PV)	20	703.243	35.162	7,6	8,1	4,5%
Trezzo d'Adda (BG)	50	705.473	14.109	3,0	6,7	4,5%
Casalpusterlengo (LO)	25	659.865	26.395	4,3	4,8	4,2%
Bassa bergamasca (Calcio)	12	564.746	47.062	2,4	5,8	3,6%
Milano Nord Ovest (Arese-Origgio)	40	553.668	13.842	2,0	4,3	3,5%
<b>Totale (top 10 cluster)</b>	<b>490</b>	<b>9.724.260</b>				<b>62%</b>

# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



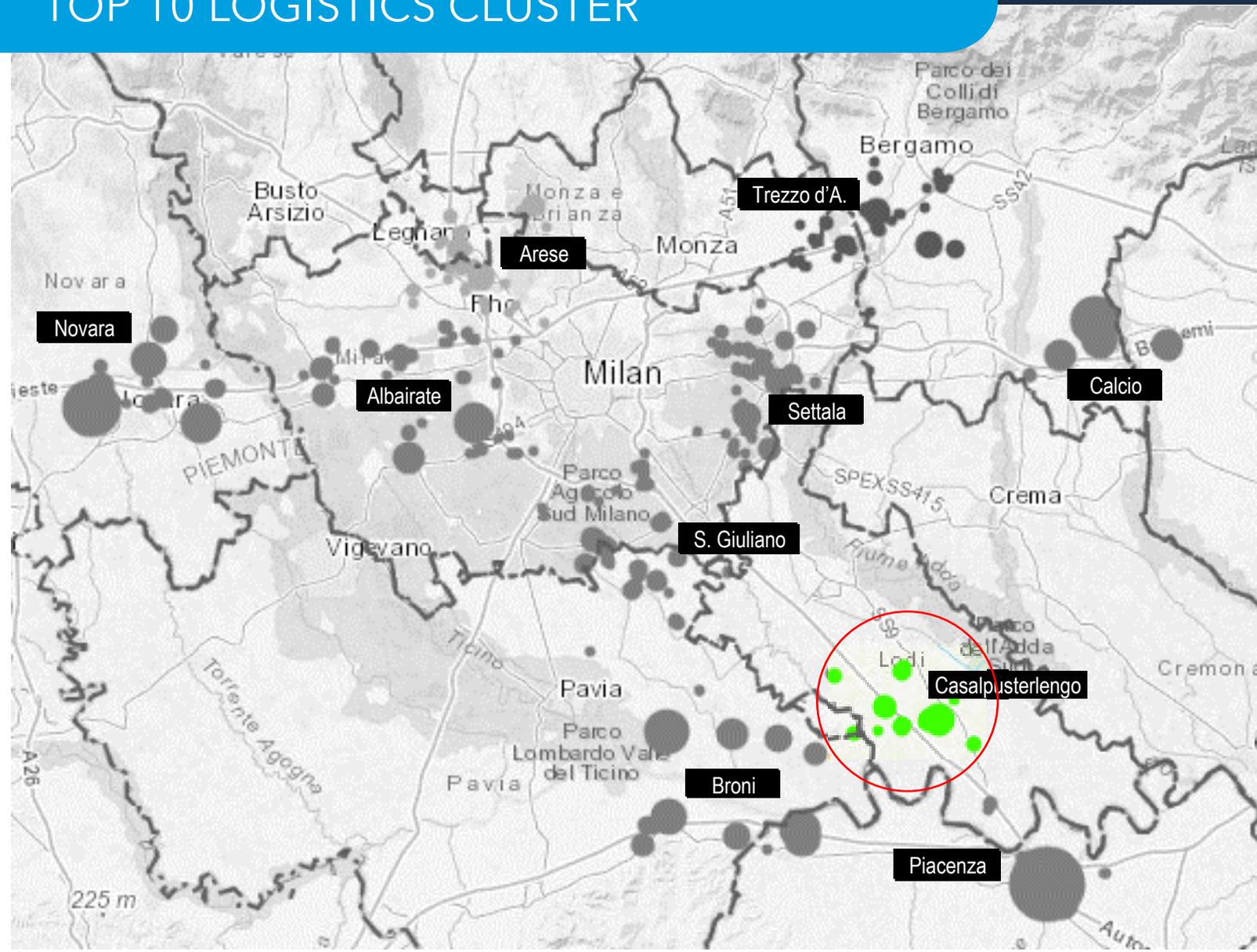
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



- **Milano Sud (San Giuliano - Landriano)**
- 91 magazzini (di cui 27 «big box»)
- 1.460.000 mq (9,3% della RLM)
- Key player: Coop (Pieve Emanuele): 45.500 mq – 2003 – Largo consumo



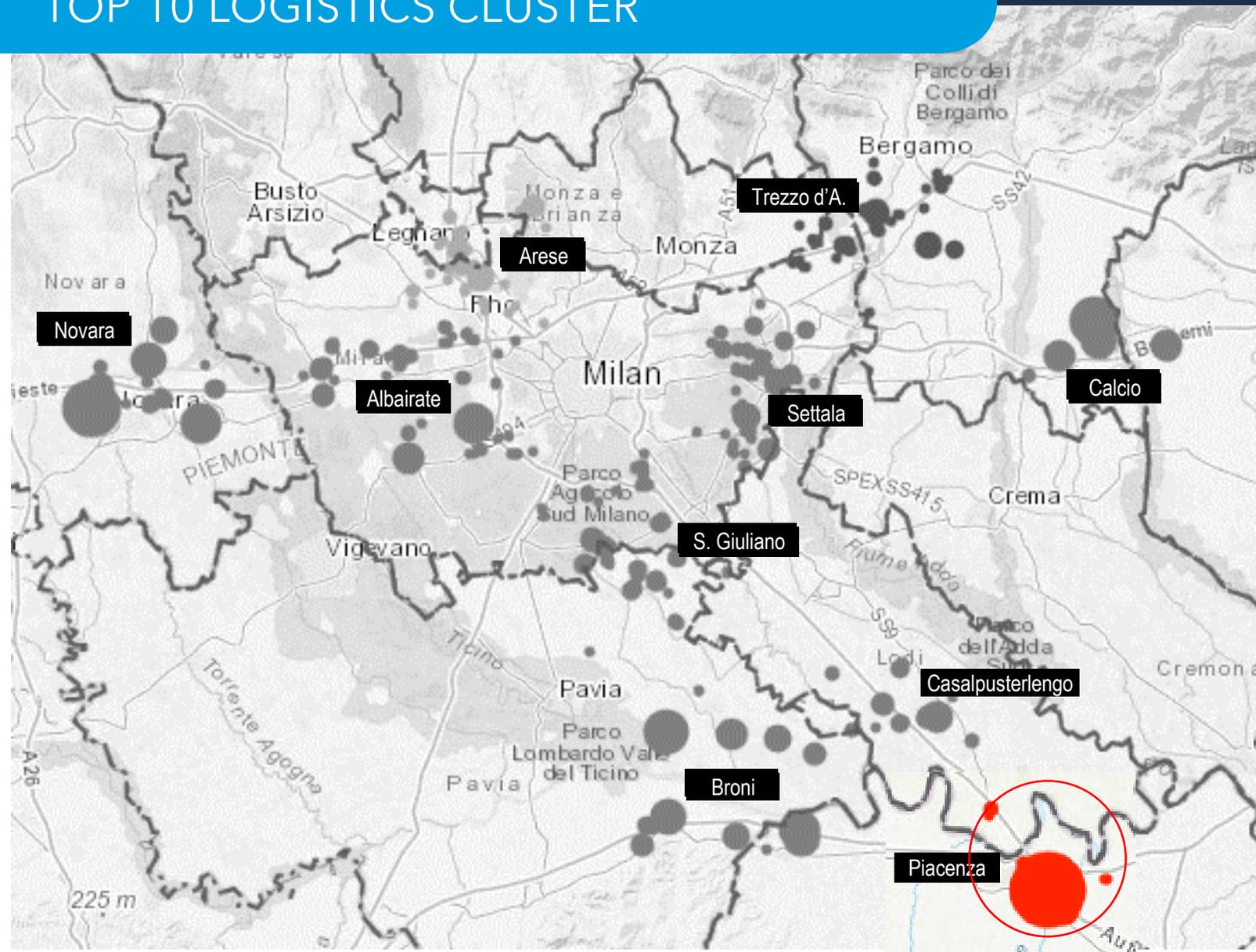
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



- **Calsalpusterlengo (LO)**
- 25 magazzini (di cui 18 «big box»)
- 650.000 mq (4,2% della RLM)
- Key player: Chiapparoli a Livraga (LO)  
54.000 mq – 2001 – farmaceutico



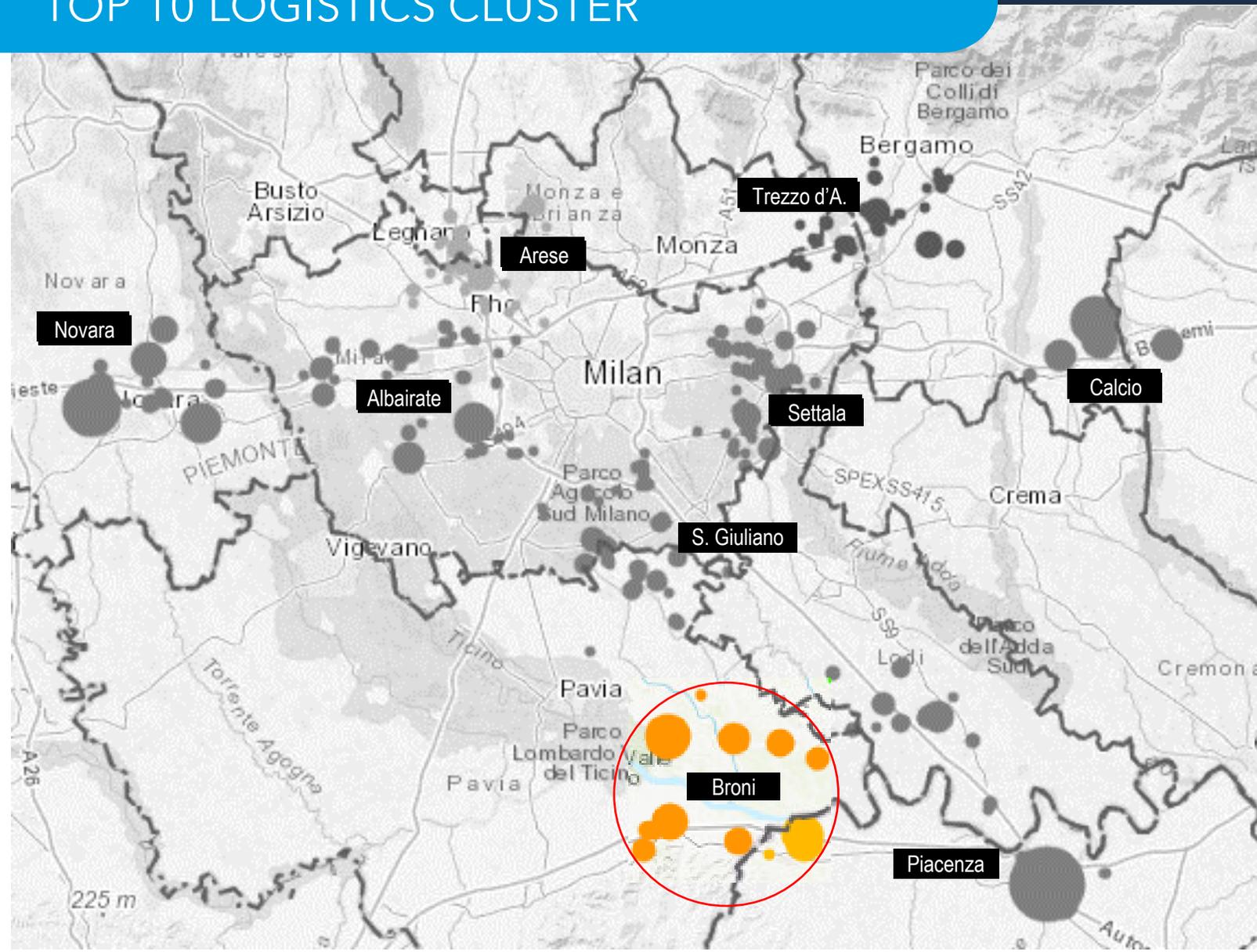
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



- **Piacenza (Polo logistico)**
- 42 magazzini (di cui 20 «big box»)
- 1.100.000 mq (7,3% della RLM)
- Key player: IKEA  
174.000 mq – 1999 - Arredamento



# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



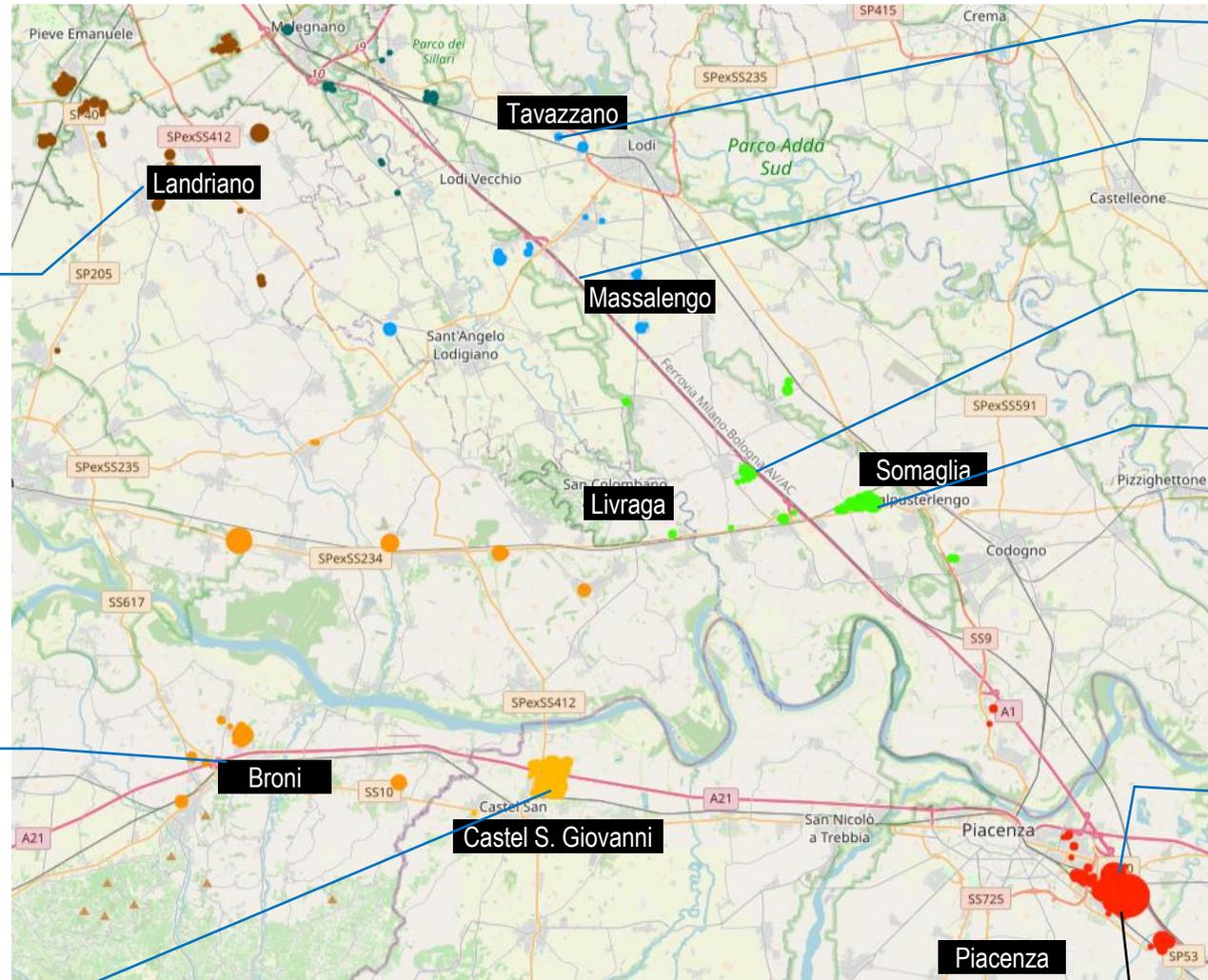
- **Castel S. Giovanni + Broni -Belgioioso**
- 50 magazzini (di cui 36 «big box»)
- 1.500.000 mq (10% della RLM)
- Key player: Amazon (Castel S. Giovanni): 91.500 mq – 2015 – E-commerce
- Key player: AKNO + Ceva (Stradella): 91.500 mq – 2011 – Città Libro/Pharma



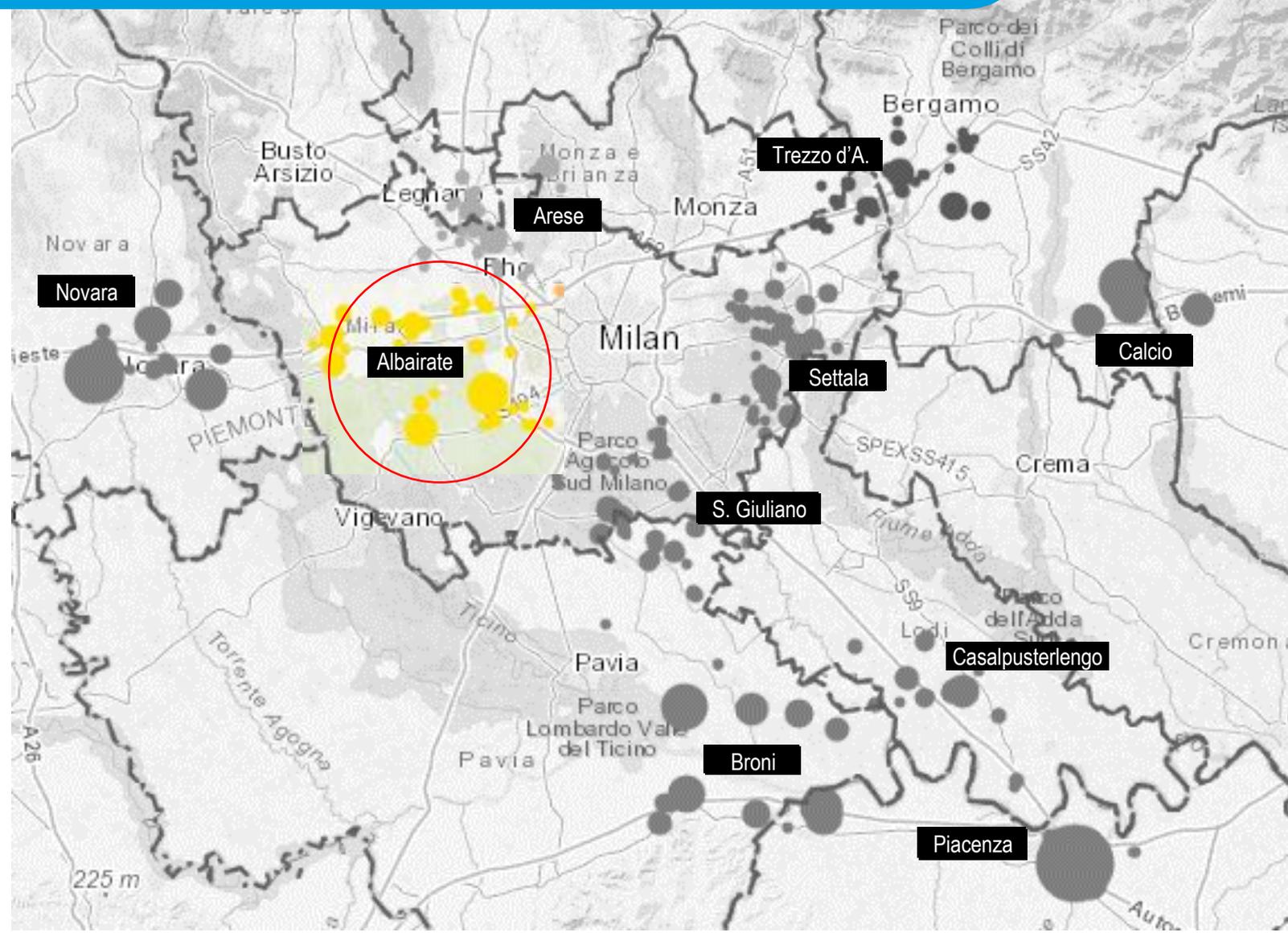
# I KEY PLAYER A SUD DI MILANO



YOOX



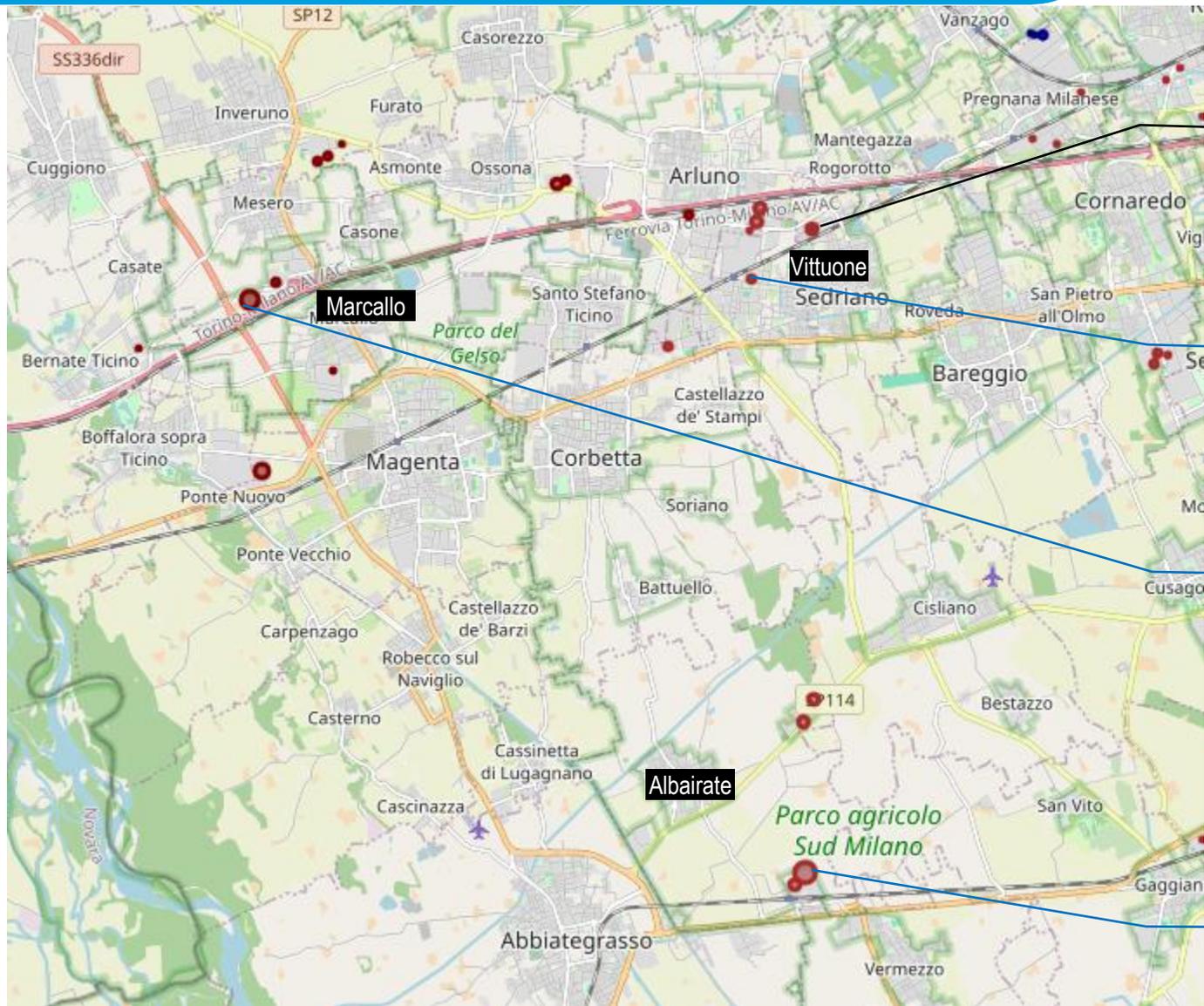
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



- **Milano Ovest (Albaireate - Magenta)**
- 57 magazzini (di cui 16 «big box»)
- 920.000 mq (6% della RLM)
- Key player: BRT (ex Bartolini) ad Albaireate (MI)  
64.500 mq – 2003 – Corriere / Logistica



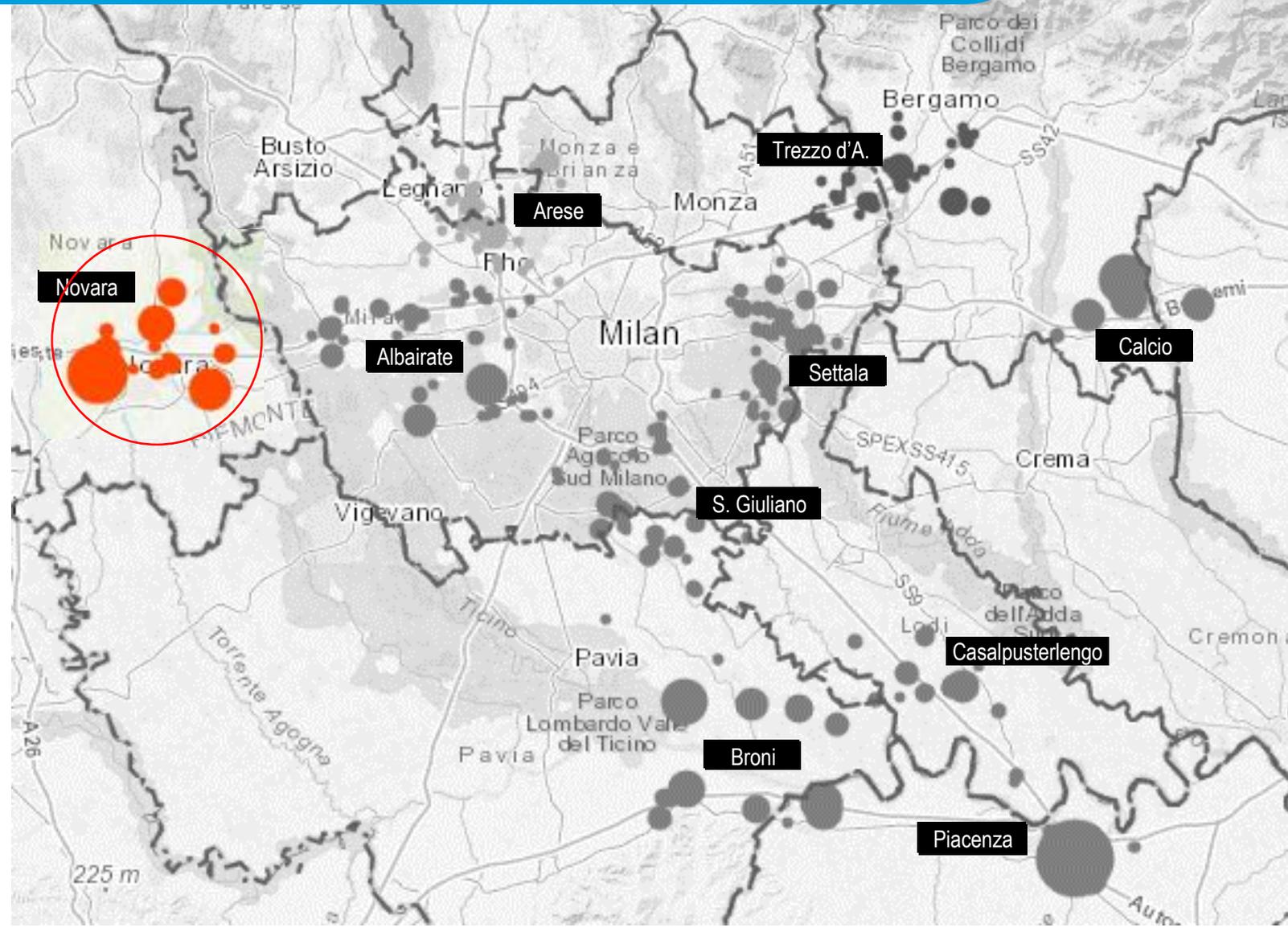
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



- **Milano Ovest (Albairate - Magenta)**
- 57 magazzini (di cui 16 «big box»)
- 920.000 mq (6% della RLM)
- Key player: BRT (ex Bartolini) ad Albairate (MI)  
64.500 mq – 2003 – Corriere / Logistica



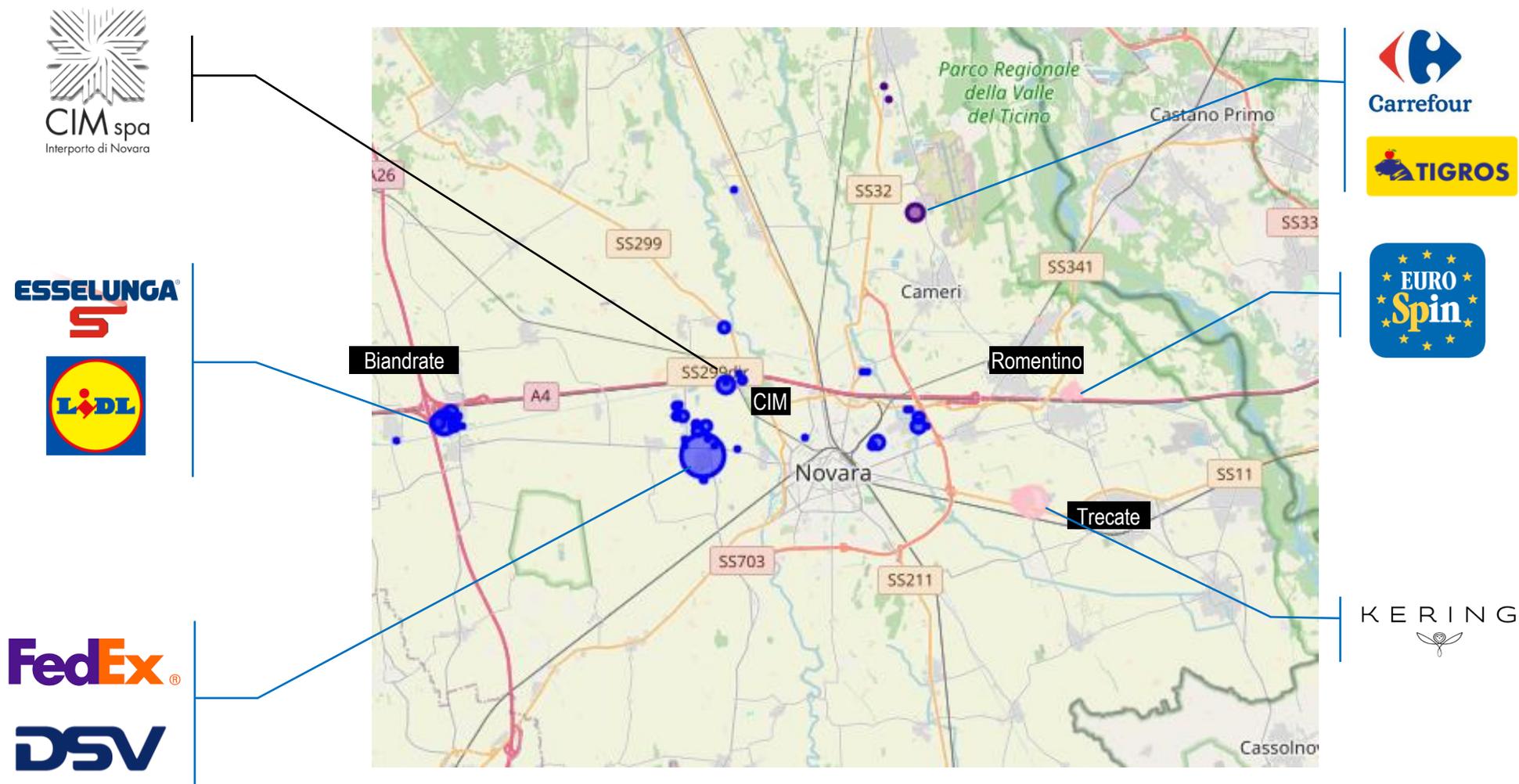
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



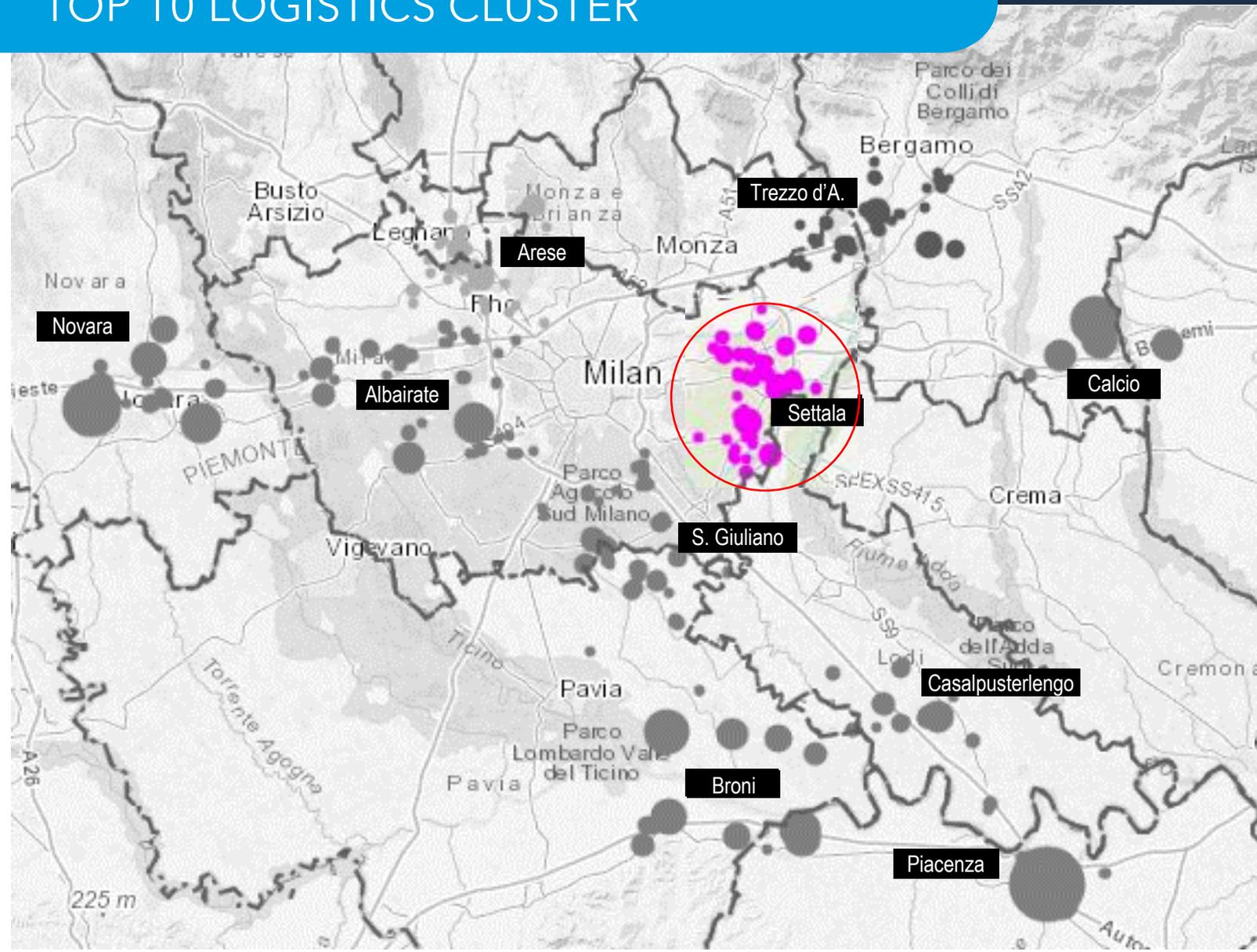
- **Novara (CIM – Cameri - Trecate)**
- 42 magazzini (di cui 19 «big box»)
- 1.000.000 mq (6,4% della RLM)
- Key player: DSV (ex Saima Avandero) a San Pietro Mosezzo (NO)  
130.000 mq – 1998 - Pneumatici



# I KEY PLAYER A OVEST DI MILANO



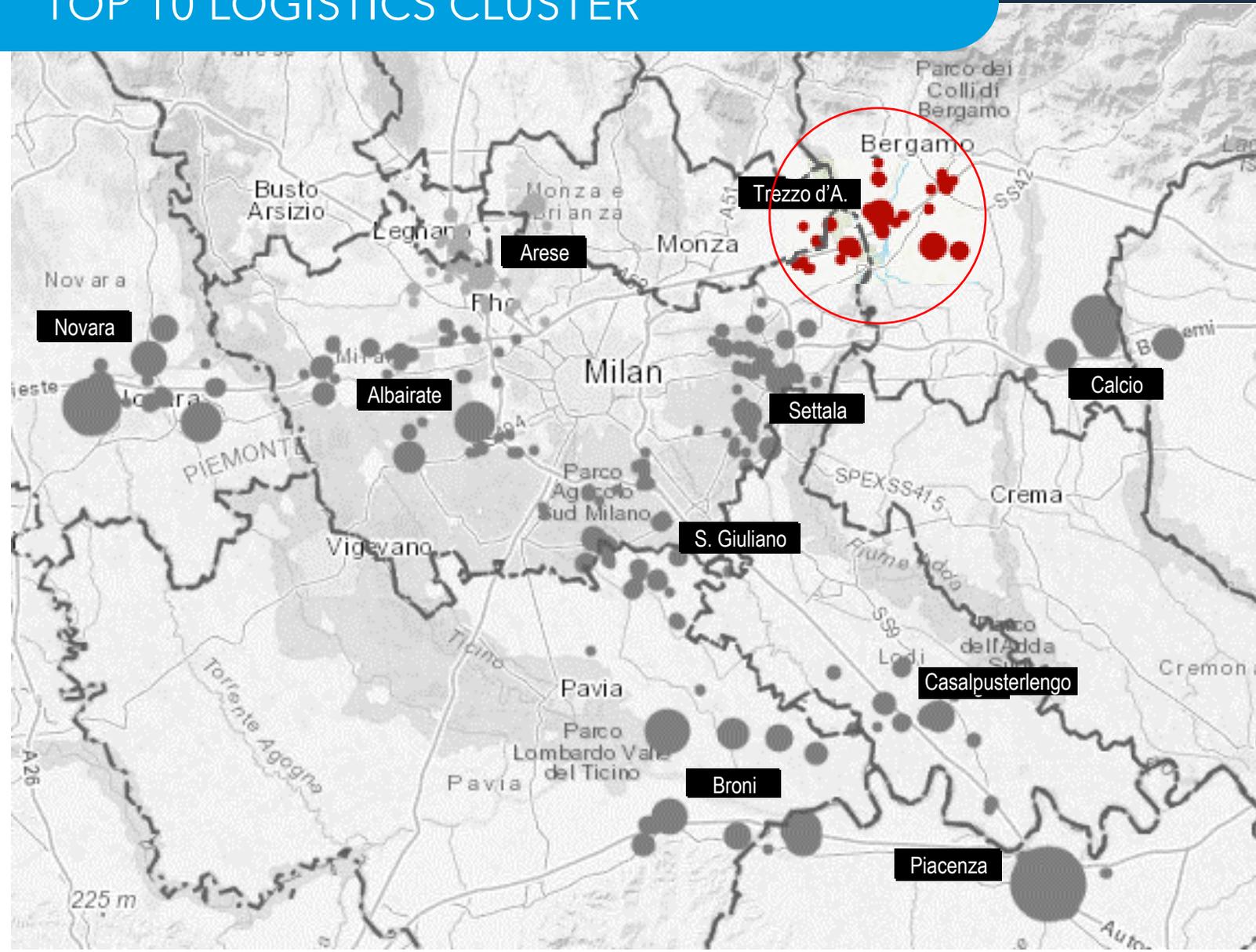
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



- **Milano Est (Settala – Pozzuolo M.)**
- 81 magazzini (di cui 20 «big box»)
- 1.100.000 mq (7,3% della RLM)
- Key player: DHL (ex Danzas): 55.000 mq – 2002 - Tecnologia



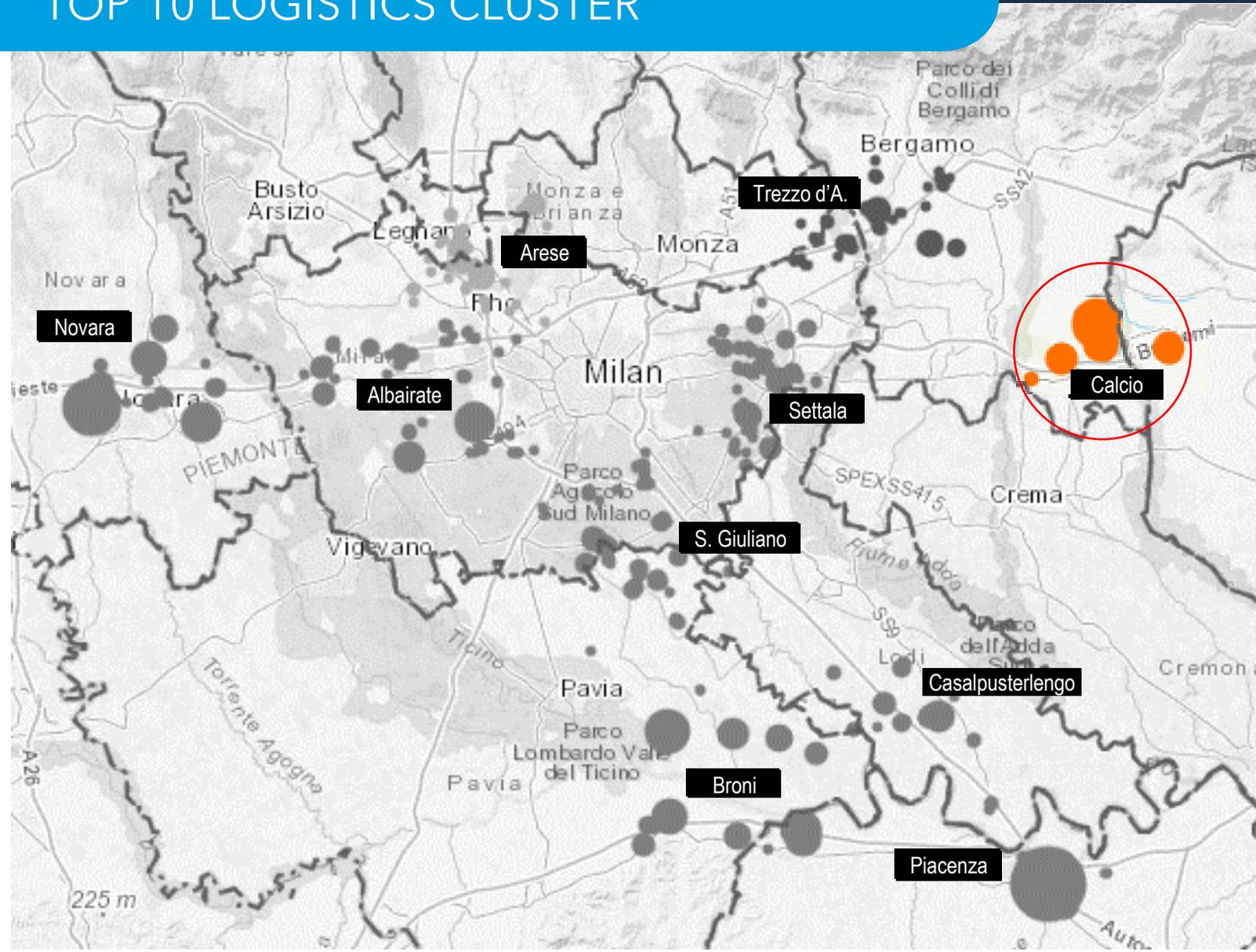
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



- **Trezzo d'Adda (BG)**
- 50 magazzini (di cui 10 «big box»)
- 700.000 mq (4,5% della RLM)
- Key player: GXO (ex CIDEM) a Trezzo d'Adda (BG)  
51.000 mq – 1996 – operatore logistico



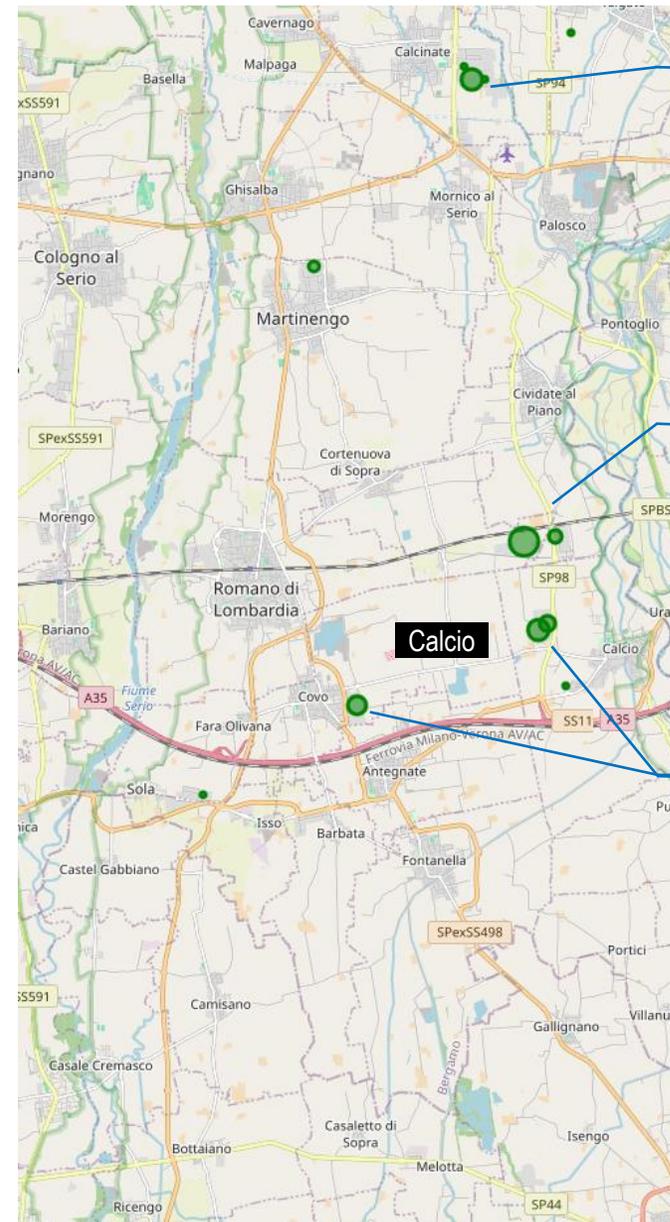
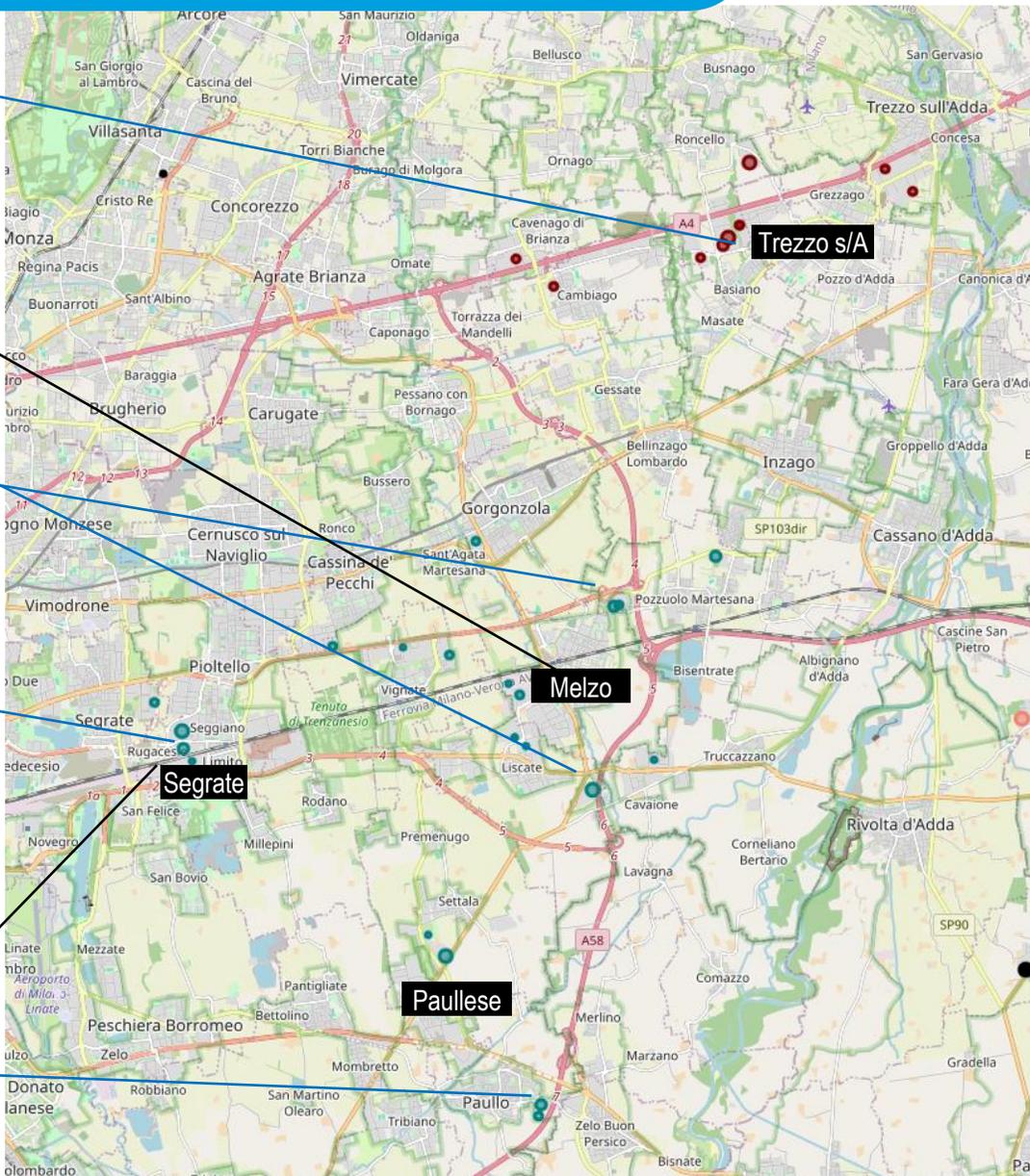
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



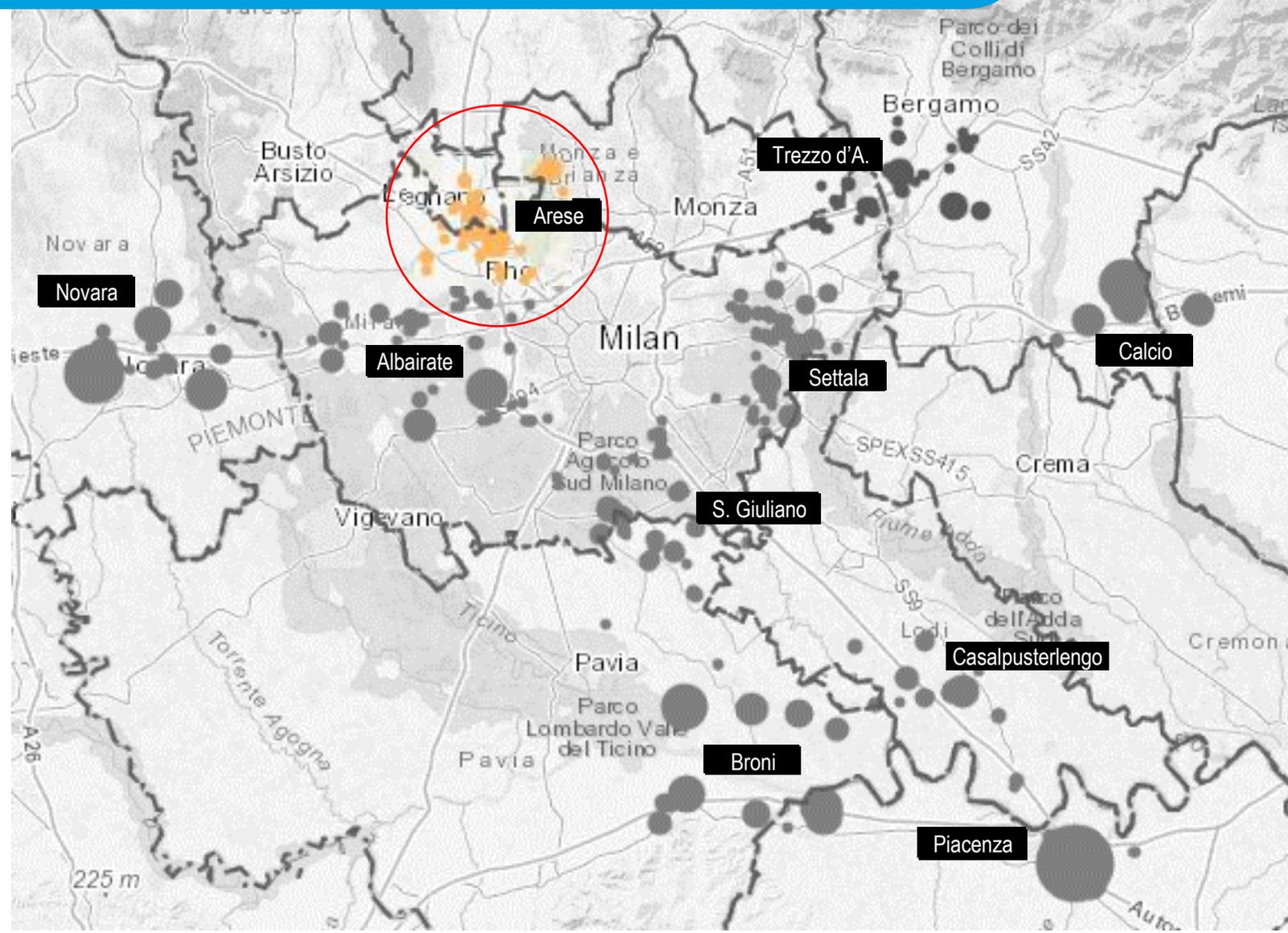
- **Bassa Bergamasca**
- 12 magazzini (di cui 10 «big box»)
- 560.000 mq (3,6% della RLM)
- Key player: Italtrans a Calcio (BG)  
131.000 mq – 2018 – largo consumo



# I KEY PLAYER AD EST DI MILANO



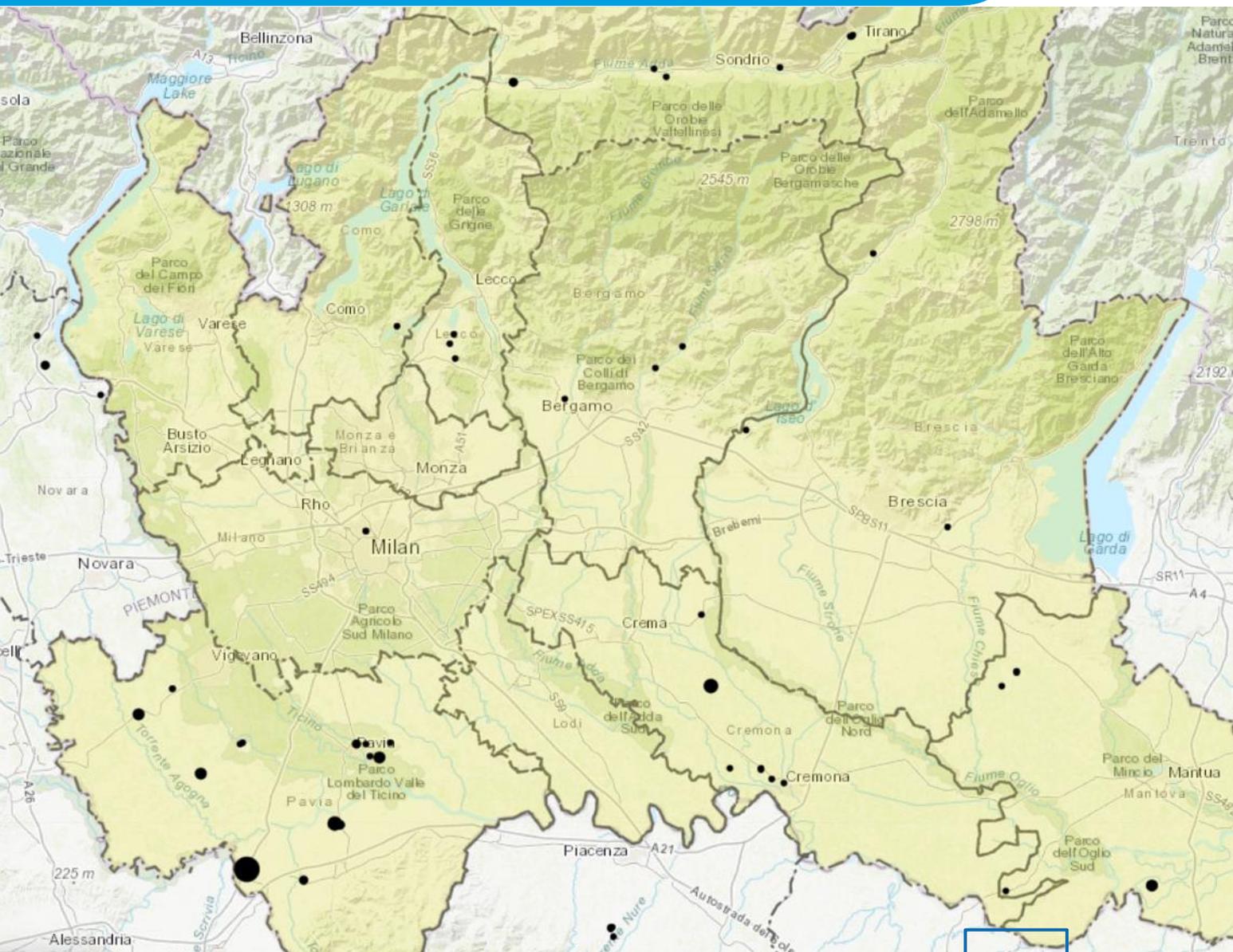
# TOP 10 LOGISTICS CLUSTER



- **Milano Nord-Ovest (Arese - Origgio)**
- 40 magazzini (di cui 9 «big box»)
- 553.000 mq (3,5% della RLM)
- Key player: Alfa Business Park (ex stabilimento Alfa Romeo ad Arese) 160.000 mq – 2011 – operatori logistici



# MAGAZZINI "STAND ALONE"



- 69 magazzini su 950 (pari al 5% delle superficie costruite) non appartengono a nessun «cluster logistico»
- In particolare nell'area a Sud Ovest di Milano in direzione Pavia, oltre il Ticino, vi sono diversi magazzini localizzati «in ordine sparso»
- L'assenza di un collegamento autostradale (progetto «Broni-Mortara») taglia fuori di fatto un'area di possibile sviluppo, in virtù della direttrice verso il porto di Genova
- In altre aree (es. Valtellina) non è possibile di fatto immaginare un cluster logistico che si estende lungo una valle per 50 km (da Morbegno a Tirano)

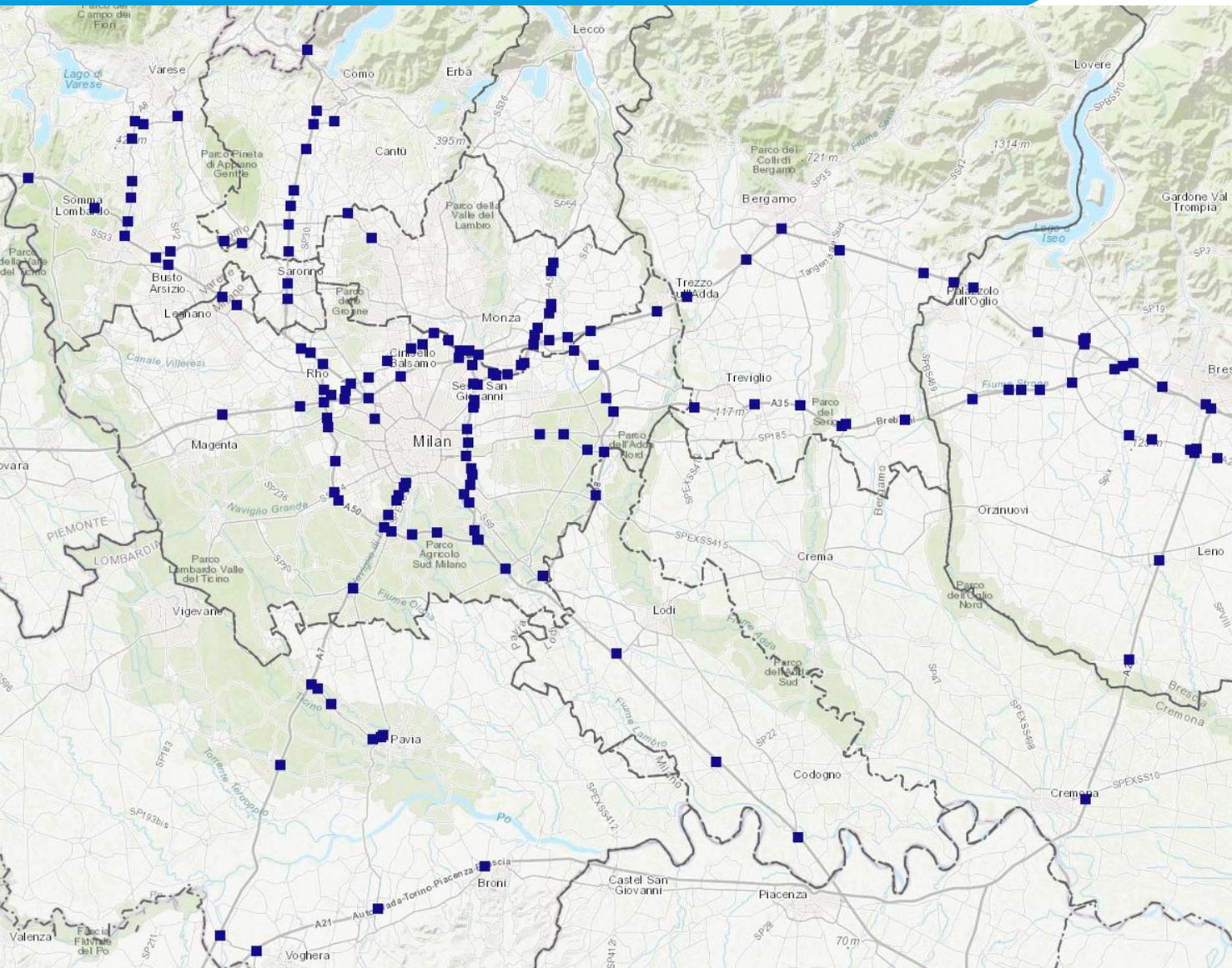
# INDICE DEL RAPPORTO

- ◆ Premessa e obiettivo
- ◆ Definizione di «nodi logistici»
- ◆ L'areale della logistica lombarda
- ◆ La dotazione di magazzini
- ◆ I principali «logistics cluster» in Lombardia
- ◆ Accessibilità, connettività e specializzazione

Appendice:

- ◆ Metodologia di ricerca
- ◆ Bibliografia & sitografia

# LA PROSSIMITA' ALLE AUTOSTRADE

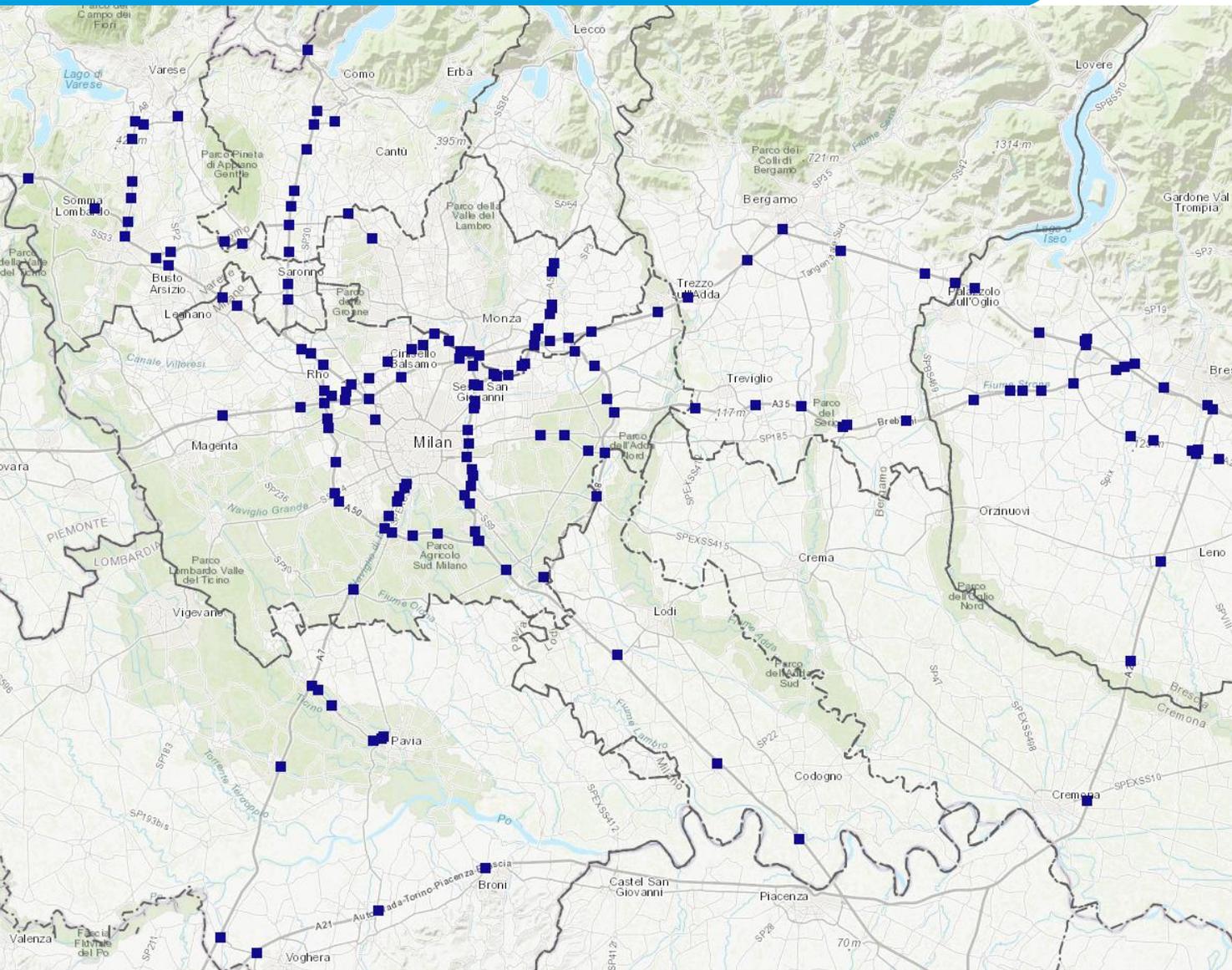


- In Lombardia sono presenti 170 svincoli autostradali (incluse le uscite delle tangenziali)

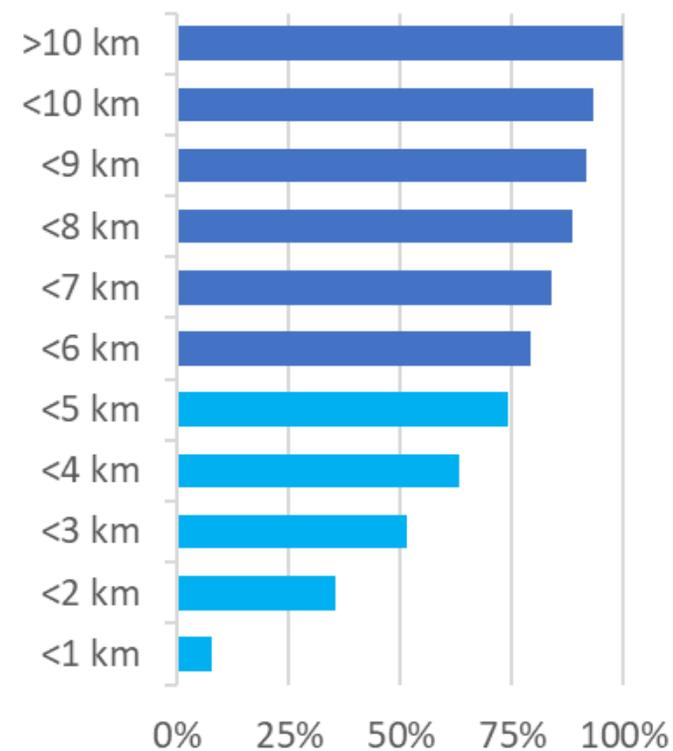
Provincia	N. magazzini	Totale superficie coperta (mq)	Prossimità media ai caselli/svincoli (km)
Milano	356	4.606.939	3,1
Pavia	77	2.058.262	7,5
Bergamo	85	1.562.900	3,8
Lodi	58	1.112.124	3,6
Brescia	53	736.851	3,6
Monza e Brianza	49	571.071	3,5
Mantova	21	485.134	6,7
Varese	43	458.626	4,4
Cremona	16	252.546	11,2
Como	35	249.964	2,6
Sondrio	7	41.286	54,0
Lecco	3	14.000	14,3
Piacenza	88	2.312.735	2,6
Novara	59	1.339.199	3,3
<b>Totale RLM</b>	<b>950</b>	<b>15.801.636</b>	<b>4,2</b>

\* Calcolata come media delle distanza dei magazzini della Provincia, ciascuno dal casello/svincolo più vicino

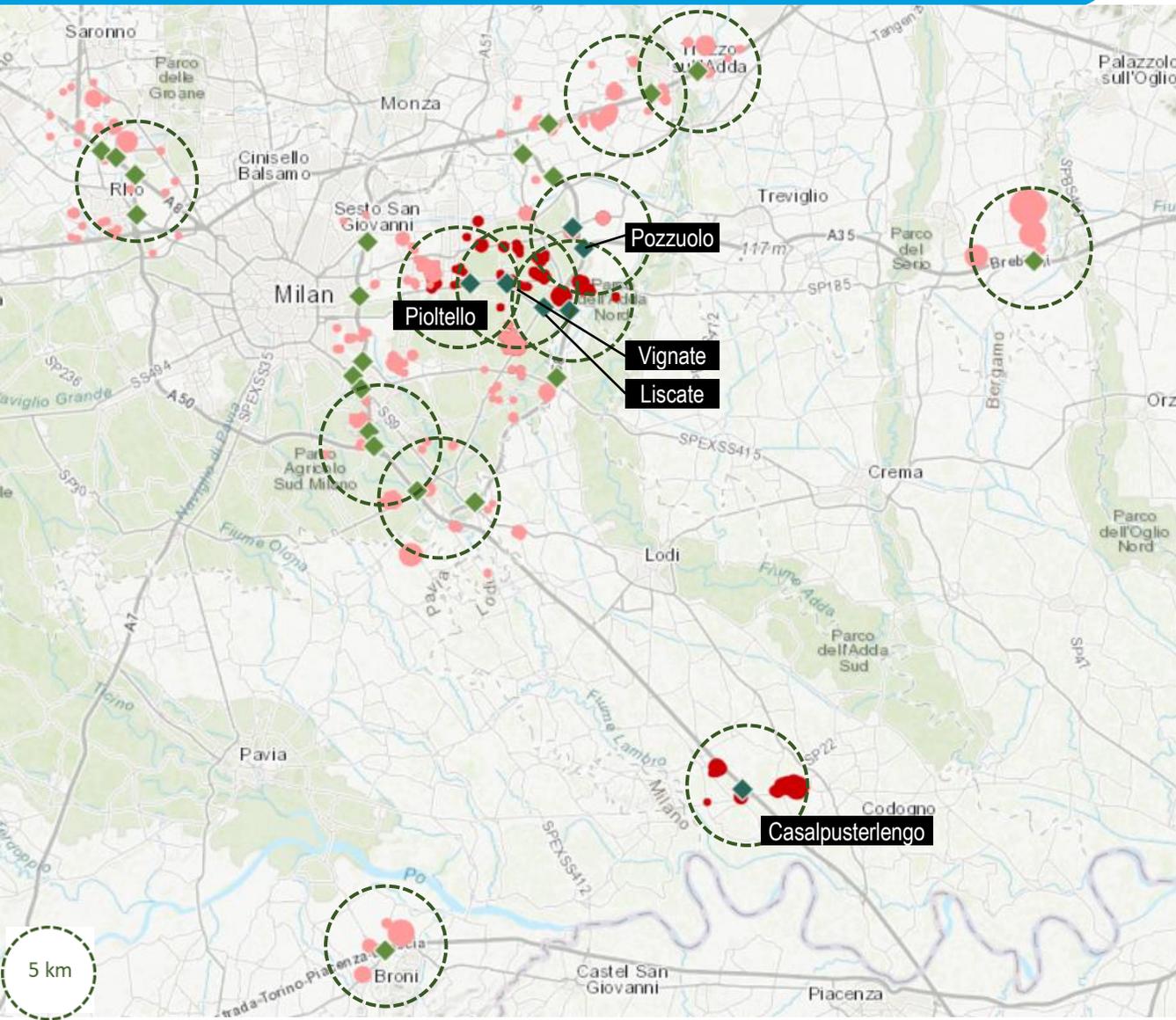
# LA PROSSIMITA' ALLE AUTOSTRADE



- Il 75% dei magazzini dista < 5 km dal casello/svincolo autostradale più vicino



# L'ACCESSIBILITA' AUTOSTRADALE

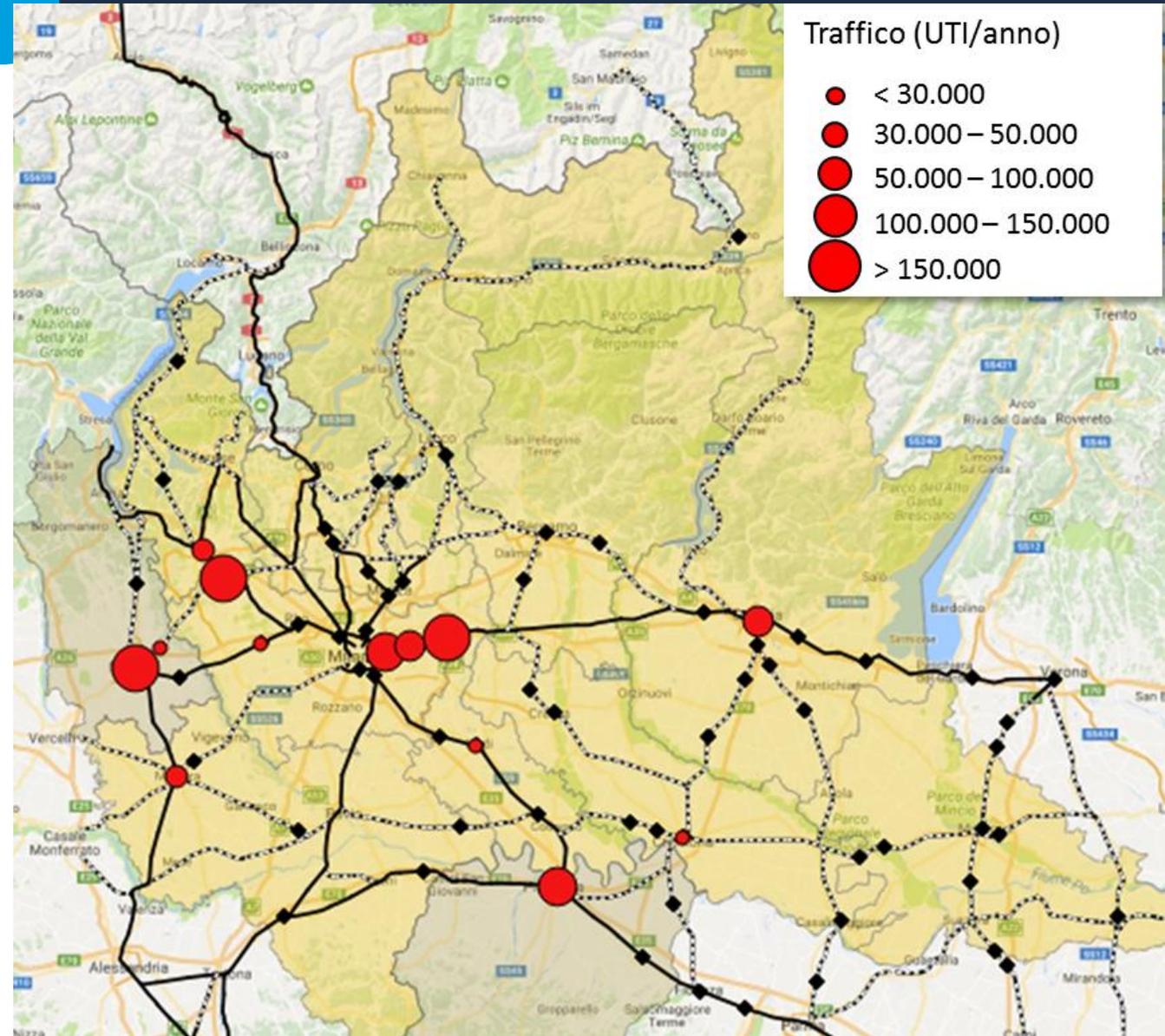


- Ranking dei caselli / svincoli autostradali con il maggior numero di mq di magazzini localizzati entro un raggio di 5 km

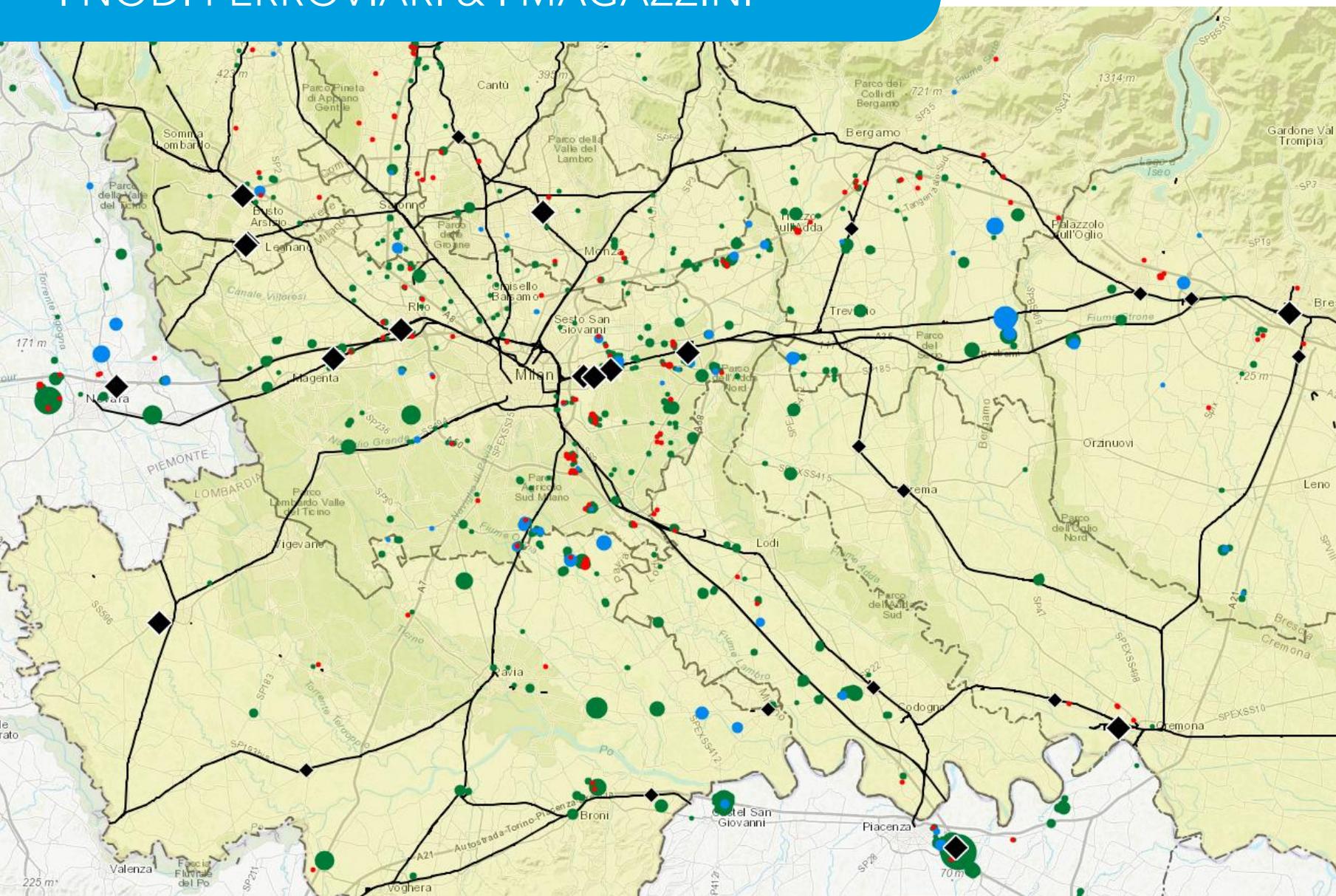
Codice	Località	SOMMA mq (entro 5 km)	N. MAGAZZINI (entro 5 km)
A35VAR_	Vignate	788.972	59
A35VAR_	Pioltello	738.432	63
A35VAR_	Liscate	716.212	53
A35_A58_	Pozzuolo Martesana	638.975	39
A1_LOSP_	Casalpuusterlengo	503.880	18
A1_MISP_	Melegnano	493.305	35
A4_MISP_	Trezzo sull'Adda	487.740	32
A8_COM_	Lainate	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

# I NODI FERROVIARI & I MAGAZZINI

REGIONE	LOCALITA'	DISTANZA DA CASELLO (km)	PROPRIETARIO	TENANT	Superficie fondiaria (lotto)	n. binari/lunghezza
Lombardia	Arluno	2,8	SPINELLI	SPINELLI	114.000	3 da 200 m
Lombardia	Brescia	4,1	TERMINALI ITALIA	TERMINALI ITALIA	25.000	5 da 750 m
Lombardia	Busto Arsizio	2,6	HUPAC	HUPAC	245.000	3 da 540 m; 2 da 630 m; 3 da 750 m;
Lombardia	Busto Arsizio	8,8	FNM	MALPENSA INTERMODALE	48.000	2 da 600 m
Lombardia	Cremona	10,4	TERMINALI ITALIA	Cons. Siderlogistics	22.000	3 da 400 m 4 da 550 m 4 da 430 m
Lombardia	Desio	10,0	Rail Cargo Group	Rail Cargo Terminal	48.000	2 da 500 m
Lombardia	Gallarate	3,2	AMBROGIO	AMBROGIO	70.000	3 da 750 m
Lombardia	Mantova	7,5	TCF	TCF Rosignoli Logistics	70.000	5 da 600 m
Lombardia	Melzo	5,3	CONTSHIP	RAIL HUB MILANO	300.000	4 x 750 m; 3 x 550 m
Lombardia	Mortara	30,0	Polo Logistico Integrato di Mortara	Kombi Terminal Mortara	80.000	3 da 650
Piemonte	Novara	3,4	HUPAC	HUPAC CIM	170.000	7 tra 550 e 720 m
Piemonte	Novara	6,2	EUROGATEWAY	NOVARA BOSCHETTO	90.000	3 da 550 m
Emilia-Romagna	Piacenza	4,5	HUPAC	PIACENZA INTERMODALE	45.000	3 da 600 m; 1 da 500 m
Lombardia	Piadena	35,0	Trasporti Pesanti	Trasporti Pesanti	100.000	2 da 350 m
Lombardia	Rho	6,9	BLG Logistics	BLG Logistics	72.000	2 da 450
Lombardia	Segrate	6,6	DSV	DSV	50.000	6 x totali 1080 m
Lombardia	Segrate	4,5	TERMINALI ITALIA	TERMINALI ITALIA	145.000	2 da 350 m 6 da 600 m
Lombardia	Segrate	5,7	IGNAZIO MESSINA	IGNAZIO MESSINA	120.000	3 da 350 m

# 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%
<b>Totale Lombardia</b>	<b>803</b>	<b>12.149.703</b>	<b>26.767.334</b>	<b>643.372.483</b>	<b>4,2%</b>

- 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

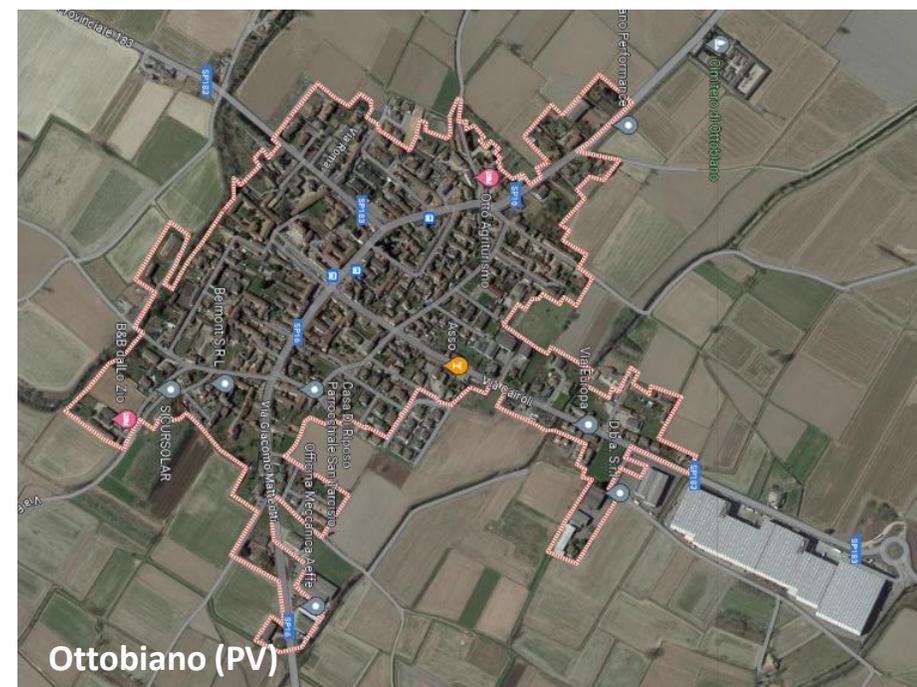
(\*DUSAF: Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali → Servizio Informativo Territoriale Regione Lombardia)

## 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

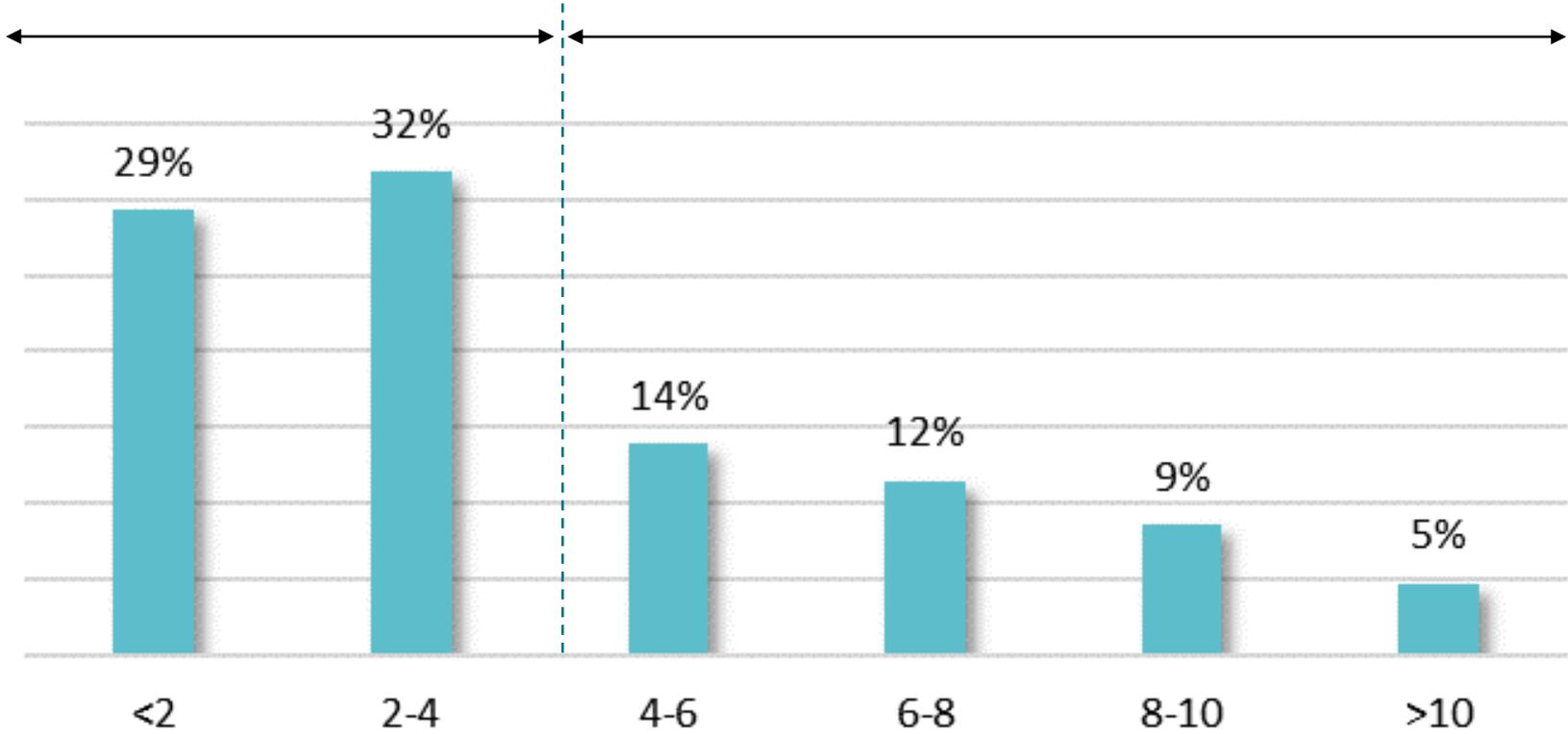


Ottobiano (PV)

# TRAFFICO GENERATO DAI MAGAZZINI

**Focus stoccaggio e lavorazioni**  
2 automezzi gg/1000 mq

**Focus trasporto e cross-docking**  
6-8 automezzi gg/1000 mq



A. numero di automezzi al giorno / 1000 mq

- Da un'analisi di dettaglio su oltre 250 magazzini in Lombardia si sono ricavati due indicatori:

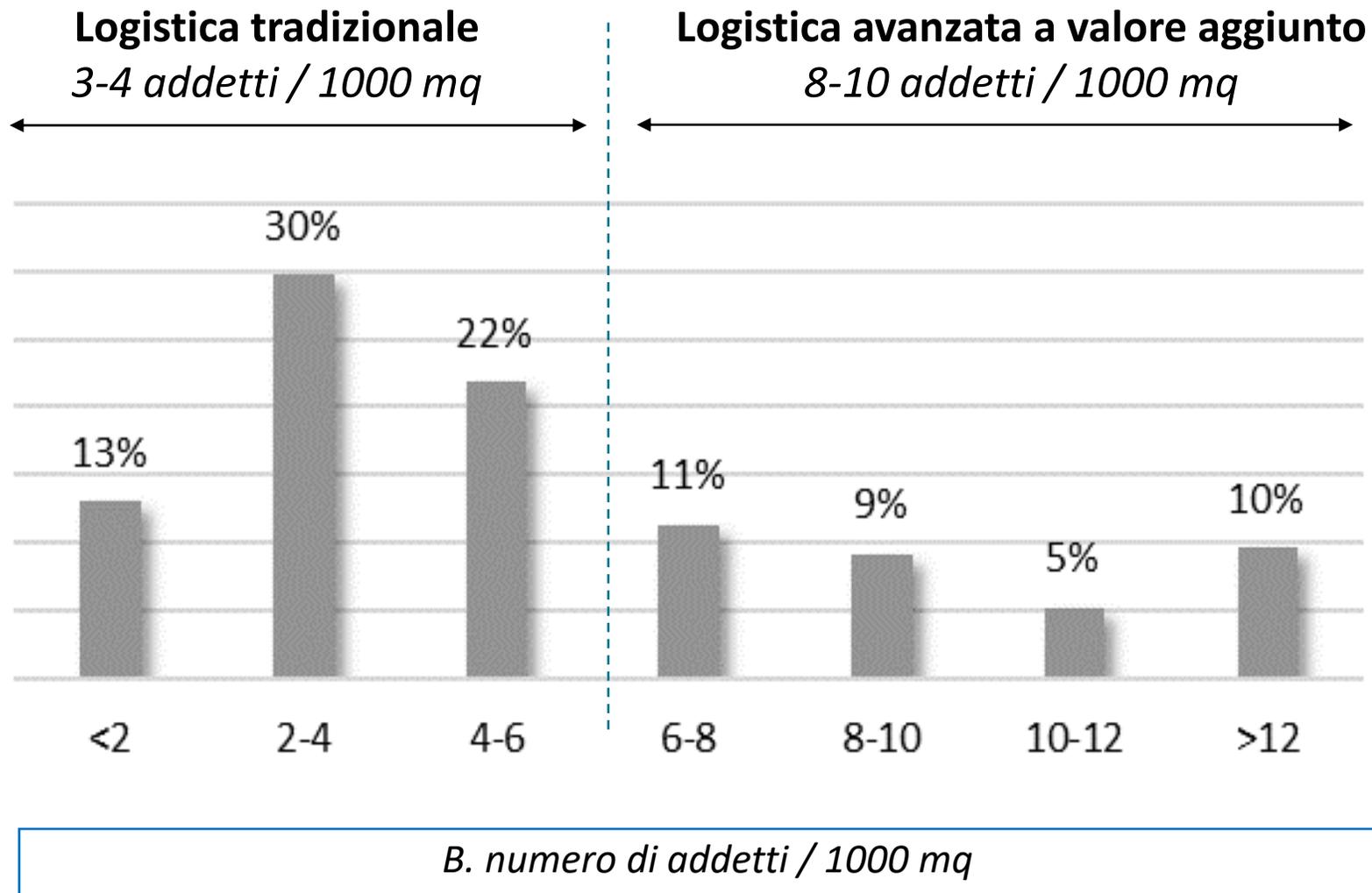
A. il numero medio di automezzi al giorno per 1000 mq di superficie coperta di magazzino

B. il numero complessivo di addetti (diretti e indiretti) che lavorano in magazzino per 1000 mq

- I due indicatori assumono valori diversi in funzione del tipo di magazzino e di attività svolta:

	A	B
Logistics Center	4,2	3,2
Transit point	6,2	8,0
Centro Distribuzione	5,5	7,2

# LAVORO GENERATO DAI MAGAZZINI



- Da un'analisi di dettaglio su oltre 250 magazzini in Lombardia si sono ricavati due indicatori:

*A. il numero medio di automezzi al giorno per 1000 mq di superficie coperta di magazzino*

*B. il numero complessivo di addetti (diretti e indiretti) che lavorano in magazzino per 1000 mq*

- I due indicatori assumono valori diversi in funzione del tipo di magazzino e di attività svolta:

	A	B
<b>Logistics Center</b>	4,2	3,2
<b>Transit point</b>	6,2	8,0
<b>Centro Distribuzione</b>	5,5	7,2

# 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
<b>Totale RLM</b>	<b>950</b>	<b>15.801.636</b>	<b>72.440</b>	<b>66.995</b>

- 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

# INDICE DEL RAPPORTO

- ◆ Premessa e obiettivo
- ◆ Definizione di «nodi logistici»
- ◆ L'areale della logistica lombarda
- ◆ La dotazione di magazzini
- ◆ I principali «logistics cluster» in Lombardia
- ◆ Accessibilità, connettività e specializzazione

Appendice:

- ◆ Metodologia di ricerca
- ◆ Bibliografia

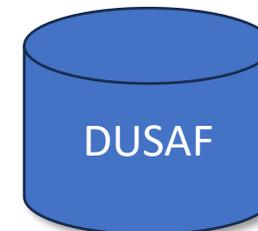
# DATABASE UTILIZZATI PER LO STUDIO



**FONTE: Università Cattaneo LIUC**

- Latitudine, longitudine
- Distanza casello autostradale
- Dimensione area coperta
- Superficie fondiaria
- Anno di costruzione
- Altezza sottotrave
- Tipologia immobile
- Settore/merceologia

*(aggiornato a marzo 2024)*



**FONTE: Regione Lombardia**

- Codice comune
- Area comunale
- Area 12111 (ad uso industriale, commerciale, artigianale)

*(aggiornato a novembre 2023)*



**FONTE: ANAS**

- Latitudine, longitudine

*(aggiornato a dicembre 2023)*

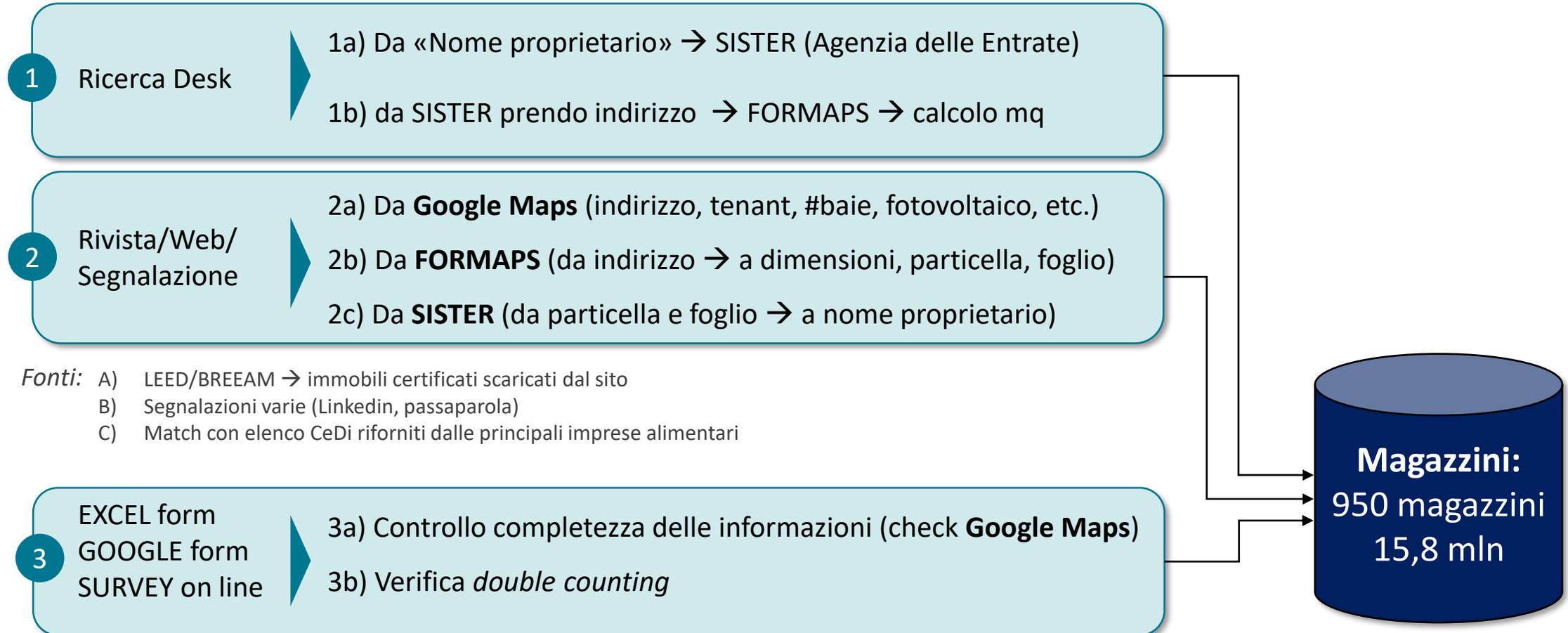


**FONTE: RFI**

- Latitudine, longitudine
- Superficie fondiaria
- Traffico

*(aggiornato a dicembre 2023)*

# METODOLOGIA DI RICERCA



Fonti: A) LEED/BREEAM → immobili certificati scaricati dal sito  
B) Segnalazioni varie (Linkedin, passaparola)  
C) Match con elenco CeDi riforniti dalle principali imprese alimentari

Fonti: A) Excel Form inviato E-mail a responsabili real estate di 3PL/GDO e società RE logistico  
B) Post su Linkedin (30.000 followers prof. Fabrizio Dallari) → link Google Form  
C) Mail mirate a indirizzario lettori rivista Logistica → link Google Form  
D) Invito da parte di «Assologistica», «Fedespedi» e Alsea» ai propri associati

1a



← Sito informativo

[\\*https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate](https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate)

**Area riservata**  
SISTER

## icerca in ambito nazionale Ufficio provinciale di: MILANO

### Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Passa a Ispezioni Cartacee

Richieste

Assistenza

Situazione aggiornata al : 20/09/2023  
[Consulta elenco degli uffici](#)

### Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**  
Denominazione: **PROLOGIS ITALY II REIF - FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE RISERVATO** Sede: **MILANO (MI)**  
Codice Fiscale: **09244750965**

Immobili individuati: **83**

### Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprietà per CASSINA DE' PECCHI(MI) STRADA STATALE 11 n. 1/1 SNC Piano T	3	510	2	Zona 1 Cat.D/1			Euro: 42,00		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per CASSINA DE' PECCHI(MI) STRADA STATALE 11 n. 1/1 SNC Piano T	3	510	3	Zona 1 Cat.D/1			Euro: 71,00		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per CASSINA DE' PECCHI(MI) STRADA STATALE 11 n. 1/1 SNC Piano T-1	3	510	4	Zona 1 Cat.D/7			Euro: 146900,00		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per CERNUSCO SUL NAVIGLIO(MI) STRADA STATALE 1/1 PADANA SUPERIORE n. SNC	44	85		Cat.F/1		1686 m <sup>2</sup>	Euro:		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per CORNAREDO(MI) VIA MONZORO n. 100 Piano S1-T - 1-2	14	430		Cat.D/1			Euro: 164000,00		SI

1b



Condividi

Invia un link

Incorpora una mappa



**Cortilia**  
Quartiere Aurelia, 76, 20051 Cassina de' Pecchi MI

Link da condividere

<https://maps.app.goo.gl/jkTtHka3ty1ihD3q7>

COPIA LINK



<https://www.formaps.it/>

Indirizzo	
Ricercato	-
Individuato	Via Marisa Bellisario, Area ex Nokia Siemens, Villa Fiorita, Cassina de' Pecchi, Milano, Lombardia, 20060, Italia
Limite subcomunale	-
ZTL	-

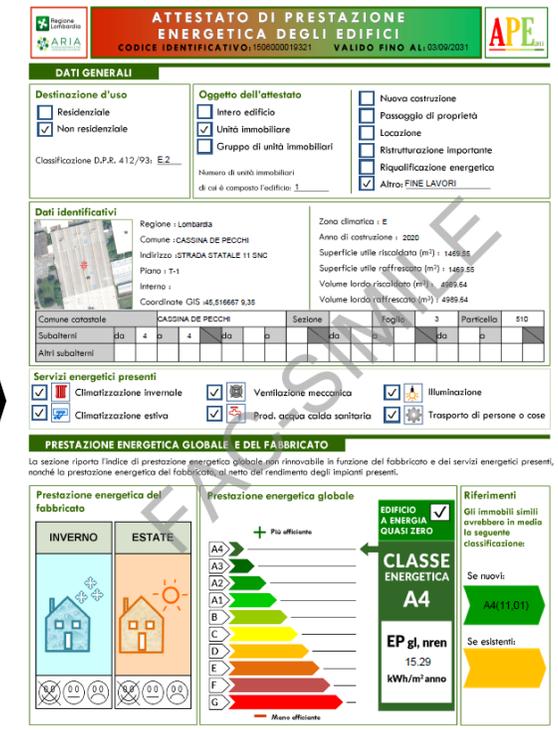
**Catasto Fabbricati Terreni**  
CASSINA DE' PECCHI (MI)  
Foglio: 3 Particella: 510



Per maggiori informazioni su anno di costruzione e dimensione area uffici, si può ottenere il dato consultando le certificazioni energetiche (APE).

In Lombardia, i dati sono gratuitamente consultabili dal sito CENED:

<https://areaoperativa.cened.it/extcatasto/html/public/visuraApe.jsf>



Pag. 1

Le segnalazioni sono arrivate attraverso i seguenti canali :

### Riviste



### Passaparola



### WEB



	A	AD	AE	AF	AG
1		Brescia DC1	Cassina DC1	Como DC1	Cremona DC1
2	REGIONE	Lombardia	Lombardia	Lombardia	Lombardia
3	PROVINCIA	Brescia	Milano	Como	Cremona
4	LOCALITA'	Brescia	Cassina de' Pecchi	Grandate	Cremona
5	INDIRIZZO	Via Vulcania 38-38/A-38/B	Via Marisa Bellisario, 1	Via Mantero 7-15	Via Milano / Strada Brescia 101
6	PROPRIETARIO	PROLOGIS	PROLOGIS	PROLOGIS	PROLOGIS
7	TENANT/CONDUTTORE	DHL Express (Italy) S.r.l.	Cortilia S.p.A	Bianchi e C. - trasporti internazionali S.r.l. , FedEx Express Italy S.r.l.	General Logistics Systems Enterprise S.r.l.
8	ANNO DI COSTRUZIONE	2019	2021	2011	2019
9	SUPERFICIE COPERTA [mq]	3.805	17.350	7.774	3.742
10	AREA UFFICI [m²]	783	1690	1172	450
11	ALTEZZA SOTTOTRAVE [m]	8	12	6	7
12	NUMERO BAIE	109	38	82	50
13	MONOFRONTE	no	no	no	no
14	SETTORE/ MERCEOLOGIA	Trasporto	Agroalimentare	Trasporto	Logistica
15	IMPIANTO DI REFRIGERAZIONE	No	No	No	No
16	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	Si	Si	No	Si
17	ILLUMINAZIONE A LED	Si	Si	No	Si
18	CERTIFICAZIONE SOSTENIBILITA'	No	LEED-DC - Gold	No	No

## ATLANTE GREEN

I ricercatori del Green Transition Hub stanno proseguendo nell'attività di aggiornamento dell'**Atlante della Logistica**, che consiste nella mappatura dei magazzini presenti sul territorio nazionale con rilevanti caratteristiche di sostenibilità. Al momento, sono stati mappati i principali nodi logistici presenti su tutto il territorio italiano che ad oggi sono oltre 3500 magazzini per una superficie complessiva di oltre 40 milioni di metri quadri coperti.

Partecipa alla mappatura dell'Atlante della Logistica: segnala le caratteristiche del tuo immobile compilando il seguente form.



## LIUC

### Domande

\*Indicare la Regione in cui è ubicato il magazzino:

! Scegliere solo una delle seguenti voci

Prego selezionare...

\*Provincia:

! Scegliere solo una delle seguenti voci

Prego selezionare...

\*Comune:

\*Indirizzo:

Sono stati direttamente contattati i principali player del settore della logistica

**Operatori Logistici**  
Top player

**Spedizionieri**  
Top player

**Retail / GDO**  
Top player

**Real Estate**  
Sviluppatori e SGR



	A	B	C	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	U	V	W	AP	
	ID Atlante	REGIONE	PROVINCIA	LOCALITA'	INDIRIZZO	CAP/LOGO DI PROVINCIA	CAP	LATITUDINE	LONGITUDINE	GOOGLE MAPS	PROPRIETARIO	TENANT	ANNO	SUPERFICIE COPERTA [mq]	AREA UFFICI [mq]	ALTEZZA SOTTOTRAVE [m]	NUMERO BAIE	MONOFRONTE		
111	390	Lombardia	Milano	Pozzuolo Martesana	Via Delle Industrie	0	20060	45.51269	9.434216	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Coned		2017	26.000	2.800	11,00	50	No		
112	138	Lombardia	Pavia	Landriano	Via Privata Paolo Baffi	0	27015	45.298223	9.272099	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Tiesse		2017	13						
113	84	Lombardia	Milano	Piolteello	Via Tina Anselmi, 1/B	0	20096	45.482479	9.337216	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Vital		2017	6						
114	313	Lombardia	Milano	Piolteello	Via Tina Anselmi	0	20096	45.481440	9.334745	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Fm Logistics		2017	5						
115	2598	Lombardia	Bergamo	Calcio	Via Maestri Del Lavoro	0	24054	45.51253	9.82948	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Italtrans		2018	76						
116	3044	Lombardia	Pavia	Landriano	Via Stanislao Intini, 7	0	27015	45.30165	9.25356	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Tiesse		2018	58						
117	2599	Lombardia	Bergamo	Calcio	Via Maestri Del Lavoro	0	24054	45.51377	9.83164	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Agorà	Italtrans	2018	55.200	3.600	11,90	44	No		
118	258	Lombardia	Pavia	Broni	Via Europa, 4-5	0	27043	45.064303	9.256189	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Sgr S.P.A.	Columbus	2018	44.525	500	13,70	44	No		
119	395	Lombardia	Milano	Pozzuolo Martesana	Via Delle Industrie, 1	0	20060	45.512857	9.435765	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Dhl		2018	29.471	3.343	11,00	54	no		
120	314	Lombardia	Pavia	Vellezzo Bellini	Via Giulio Natta, 8	0	27010	45.282938	9.113443	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Fm Logistics		2018	19.994	1.372	11,75	20	No		
121	2530	Lombardia	Brescia	Montichiari	Via Levato, 58	0	25018	45.436531	10.358669	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	SLP Montichiari	Festa Trasporti	2018	17.387	178	11,00	19	No		
122	333	Lombardia	Bergamo	Stezzano	Via Pontida, 265	0	24040	45.654038	9.641299	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Prologis		2018	4.650	500	6,50	29	No		
123	264	Lombardia	Corno	Turate	Via Isonzo	0	22078	45.667139	9.018319	<a href="https://geo.gi...">https://geo.gi...</a>	-	Kasanova	2019	40.000	700	11,00	30	No		
124	366	Lombardia	Brescia	Castrezzato	Via Valenca	0	25030	45.526692	9.978209	<a href="https://geo.gi...">https://geo.gi...</a>	-	-	2019			11,00	40	No		
125	94	Lombardia	Milano	Paullio	Strada Provinciale 276	0	20067	45.414353	9.413704	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Prologis	Number1	2019			13,90	35	SI		
126	262	Lombardia	Milano	Pozzuolo Martesana	Sp. 103 Dir., 13	0	20060	45.522180	9.462006	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	-	Vercosi	2019			11,00	31	SI		
127	312	Lombardia	Milano	Lomazzo	Via Leonardo Da Vinci	0	22074	45.087811	9.028593	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Fm Logistics		2019			12,00	20	No		
128	15	Piemonte	Novara	Trecate	Sp11R	0	28069	45.438052	6.702714	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	lcp	Kering	2020				85	No		
129	367	Lombardia	Mantova			0	46051	45.096416	9.973550	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	S.T.I.		2020	63.800		11,00	48	No		
130	14	Piemonte	Novara			0	28069	45.438426	6.698094	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	Lcp	Kering	2020	58.600	1.500		51	No		
131	369	Lombardia	Bergamo			0	24050	45.529833	9.833680	<a href="https://geo.gi...">https://geo.gi...</a>	Amazon		2020	55.167	5.500		65	No		
132	51	Lombardia	Mantova			0	46030	45.172102	10.850866	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	STI		2020	46.000				No		
133	2050	Lombardia	Bergamo			0	24054	45.502222	9.83639	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	VGP		2020	23.000	300	11,00	38	No		
134	52	Lombardia	Mantova	San Giorgio Bigarello	Viale Del Progresso, 10	0	46030	45.171164	10.850716	<a href="https://www.g...">https://www.g...</a>	STI		2020	18.000				No		
941																				
942																				

**A** Aggiornamento dati presenti nel DB (celle)

**B** Inserimento nuove caratteristiche green (colonne)

**C** Scouting nuovi magazzini (righe)

Es: certificazione Leed (Bream)

Es: altezza sottotrave ?

Es: New Cold di Fiorenzuola (PC)

**B**

**A**

**C**

# INDICE DEL RAPPORTO

- ◆ Premessa e obiettivo
- ◆ Definizione di «nodi logistici»
- ◆ L'areale della logistica lombarda
- ◆ La dotazione di magazzini
- ◆ I principali «logistics cluster» in Lombardia
- ◆ Accessibilità, connettività e specializzazione

Appendice:

- ◆ Metodologia di ricerca
- ◆ Bibliografia

# BIBLIOGRAFIA

- Allen, J., Browne, M., Woodburn, A., Leonardi, J., (2012), The Role of Urban Consolidation Centres in Sustainable Freight Transport. *Transport Reviews*, 32(4), pp. 473–490
- Andreoli, D., Goodchild, A., Vitasek, K., (2010), The Rise of Mega Distribution Centers and The Impact on Logistical Uncertainty. *Transportation Letters* 2 (2), pp. 75-88.
- Baglio M., Dallari F., Garagiola E. (2019) “Logistica 5.0 – Magazzini di qualità per servizi d’eccellenza”, *Guerini Next*
- Bologna S. (1998) “Trasporti e logistica come fattori di competitività di una regione”, in Perulli P. (a cura di) *Neoregionalismo. L’economia-arcipelago*, Bollati Boringhieri, Torino.
- Buldeo Rai, H., Kang S., Sakai T., Tejada C., Yuan Q., Conway A., Dablanc L, (2022), Proximity logistics : Characterizing the development of logistics facilities in dense, mixed-use urban areas around the world. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, vol. 166, pp. 41-61.
- Creazza A., Dallari F. (2006), “Il settore immobiliare per la logistica: panoramica europea, analisi del mercato italiano e studio delle strategie localizzative”, *Liuc Paper* n. 195, Serie Tecnologia
- Dallari F., Marchet G. (2005), “Immobili logistici: un mercato in evoluzione”, *Logistica, Tecniche Nuove*, giugno

# BIBLIOGRAFIA

- Dallari F., Curi S. (2008), “Quadro competitivo del sistema logistico in Lombardia”, Liuc Papers n. 223 – Serie Tecnologia 15
- Dallari F., Curi S. (2010). Network Milano: morfologia dei flussi logistici internazionali. Milano: Bruno Mondadori.
- Dallari F. (2017), La regione logistica milanese: infrastrutture, imprese e flussi di merci, Alsea, maggio
- Dallari F., Curi S. (2021), Regional Logistics Performance: la Regione Logistica Milanese e l’Europa a confronto, ed. Camera di Commercio di Milano, Monza e Brianza, Lodi
- Dablanc L. (2007), Goods transport in large European cities: Difficult to organize, difficult to modernize, Transportation Research part A, v. 41
- Dablanc, L., Browne, M., (2019), Introduction to special section on logistics sprawl. Journal of Transport Geography, 0-1
- Dubie M., Kuo K., Giron-Valderrama G., Goodchild A., (2020), An Evaluation of Logistics Sprawl in Chicago and Phoenix. Journal of Transport Geography, 88, 102298.
- Da Rios G., Gattuso D. (2003), La mobilità delle merci nell’area metropolitana milanese, Franco Angeli, Milano.
- Heitz, A., Dablanc, L., Tavasszy, L.A., (2017), Logistics Sprawl in Monocentric and Polycentric Metropolitan Areas: The Cases of Paris, France, and the Randstad, the Netherlands. Region, 4, pp. 93–107

# BIBLIOGRAFIA

- Kang, S., (2020), Why do warehouses decentralize more in certain metropolitan areas? *Journal of Transport Geography*, 88, 102330.
- Katsela K., Günes S., Fried T., Goodchild, A. Browne M., (2022), Defining Urban Freight Microhubs: A Case Study Analysis. *Sustainability*. 14, 1.
- Meza-Peralta, K., Gonzalez-Feliu, J., Montoya-Torres, J. R., Khodadad-Saryazdi, A., (2020), A unified typology of urban logistics spaces as interfaces for freight transport: A Systematic Literature Review. *Supply Chain Forum: An International Journal*.
- Onstein, A.T.C., Bharadwaj, I., Tavasszy, L.A., Van Damme, D.A., El Makhoulfi, A., (2021), From XXS to XXL: Towards a typology of distribution centre facilities. *Journal of Transport Geography*, 94, 103128.
- Ottimo E., Vona R. (2001) “Sistemi di logistica integrata. Hub territoriali e logistica internazionale”, Egea, Milano.
- Rodrigue, J-P., (2020), The Distribution Network of Amazon and the Footprint of Freight Digitalization. *Journal of Transport Geography*, 88, 102825.
- Sakai, T., Beziat, A., Heitz, A., (2020), Location Factors for Logistics Facilities: Location Choice Modeling Considering Activity Categories. *Journal of Transport Geography*, 85, 102710
- Yossi Sheffi, *Logistics cluster: Delivering Value and Driving Growth*, (2012)

# IL TEAM DI RICERCA

Progetto di ricerca svolto dai ricercatori della Business School della LIUC Università Cattaneo, guidato dal prof. Fabrizio Dallari (11 marzo 2024)



**FABRIZIO  
DALLARI**

LIUC Università Cattaneo  
fdallari@liuc.it



**FAUSTO  
PACICCO**

LIUC Università Cattaneo  
fpacicco@liuc.it



**MARTINA  
FARIOLI**

LIUC Università Cattaneo  
mfarioli@liuc.it



**MARTINA  
BAGLIO**

LIUC Università Cattaneo  
mbaglio@liuc.it