

#sglno2024

STATI GENERALI  
DELLA LOGISTICA  
DEL NORD-OVEST

2024



# Mappatura dei nodi logistici in Lombardia

Prof. Fabrizio Dallari

*LIUC Business School*



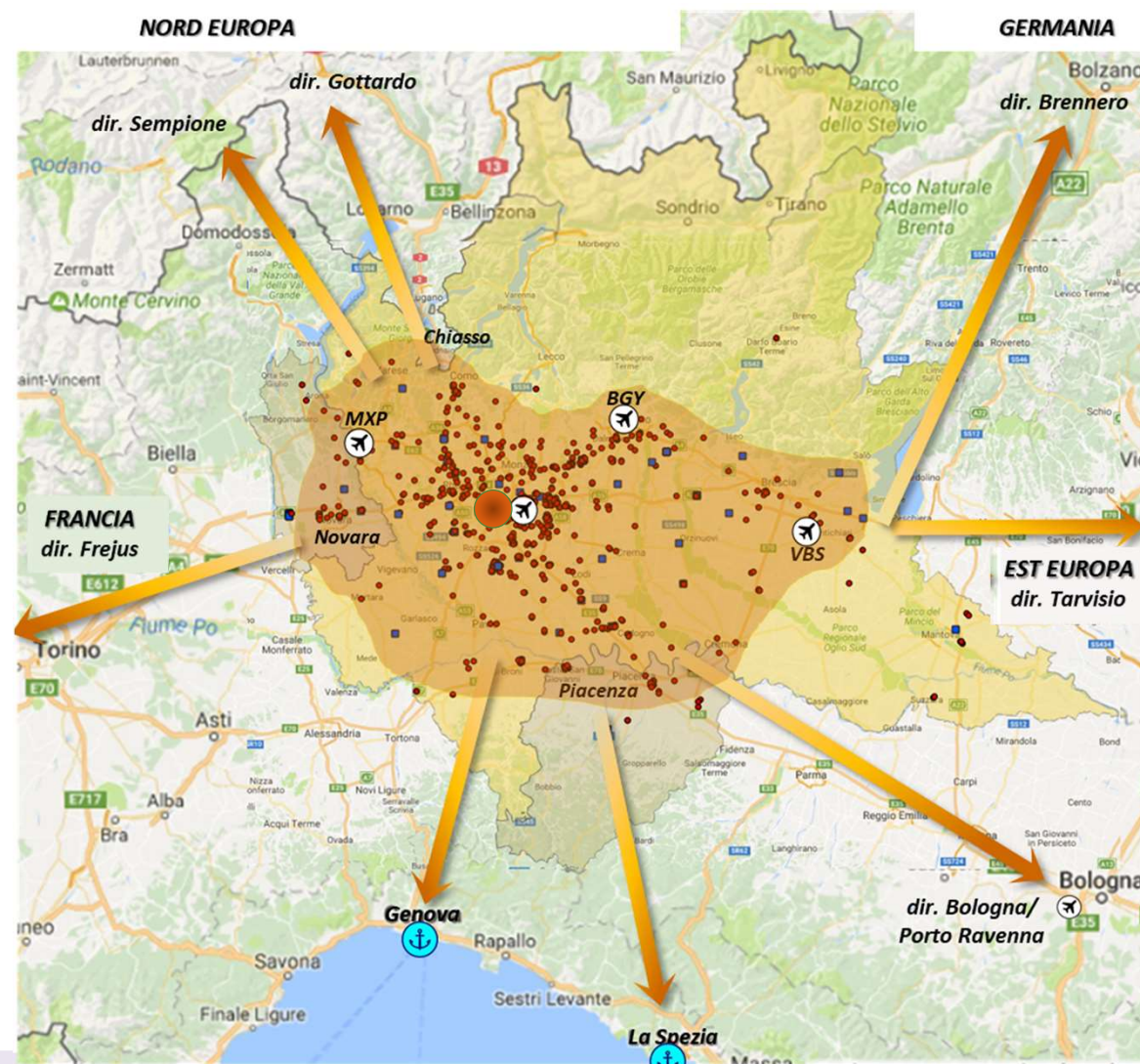
## OBIETTIVI DELLO STUDIO



- 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 i territori con elevato addensamento logistico (*logistics cluster*)
- Valutare il livello di accessibilità e il grado di specializzazione dei *logistics cluster*

## La Regione Logistica Milanese (RLM)

- **Regione Logistica Milanese:** area di addensamento logistico che va da Novara a Brescia, includendo a Sud Piacenza
- **14 provincie**, le cui **risorse logistiche materiali** (infrastrutture, magazzini) e **immateriali** (imprese, know-how) sono a prevalente servizio del sistema manifatturiero lombardo
- **1200 primarie imprese** (orchestratori) che rappresentano la struttura portante del sistema logistico lombardo che governa i flussi di merce su scala regionale, nazionale e internazionale
- **Il 48% delle imprese** ha sede nella provincia di Milano, luogo privilegiato di insediamento anche delle unità operative a servizio della RLM





## 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

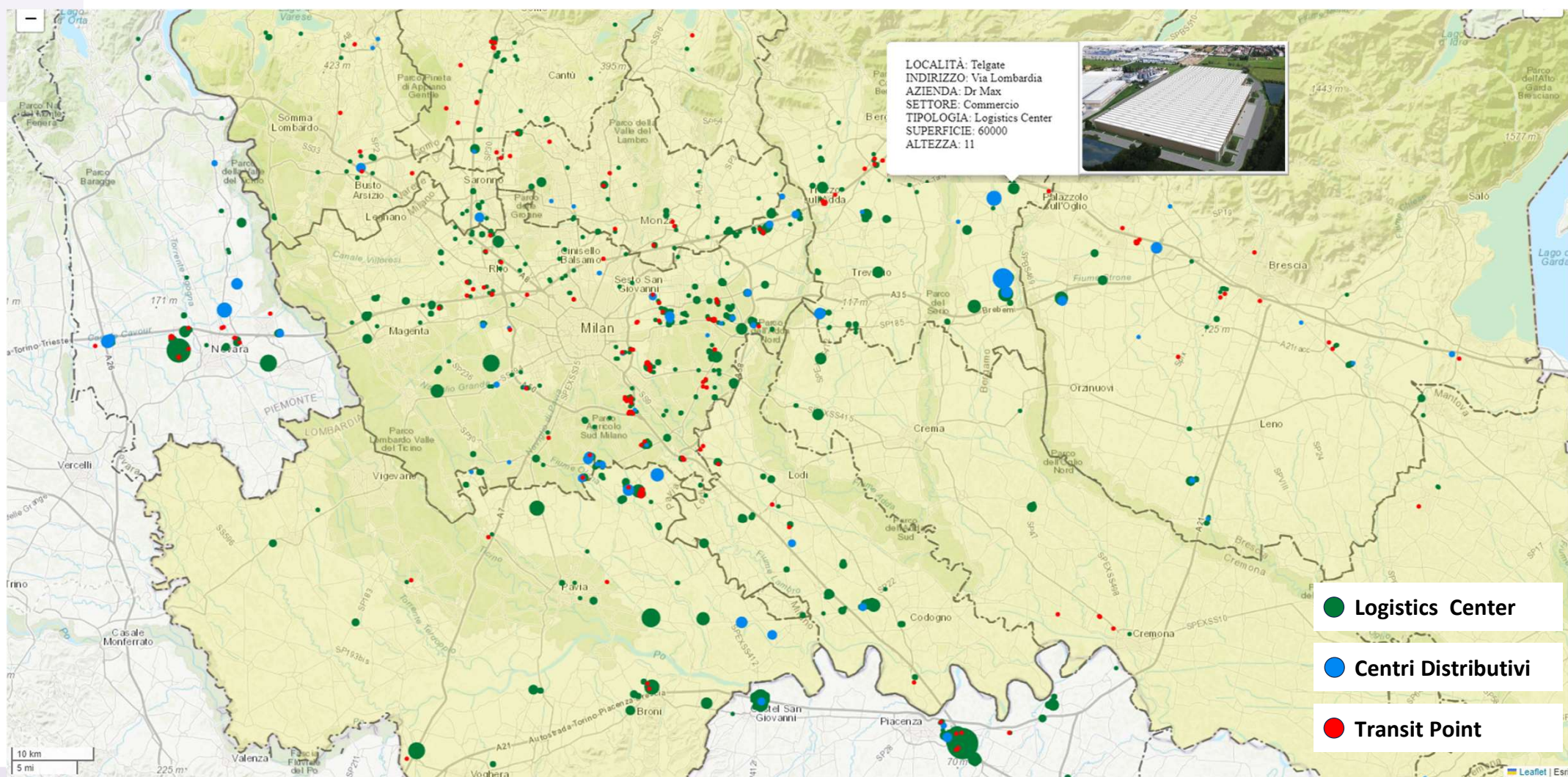
**SDA**  
Landriano (PV)



Last Mile

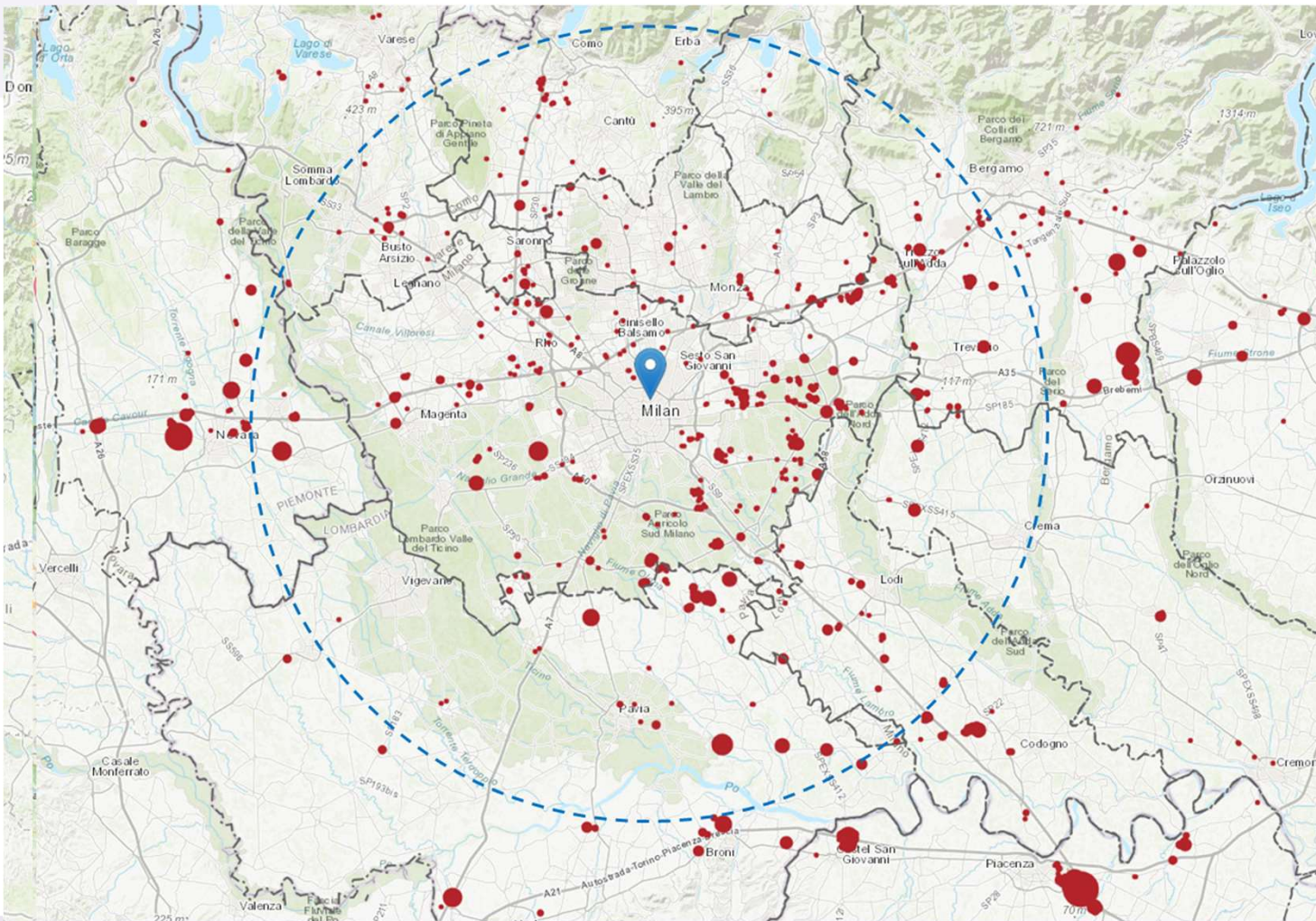
Hub

# TIPOLOGIE DI MAGAZZINI IN LOMBARDIA





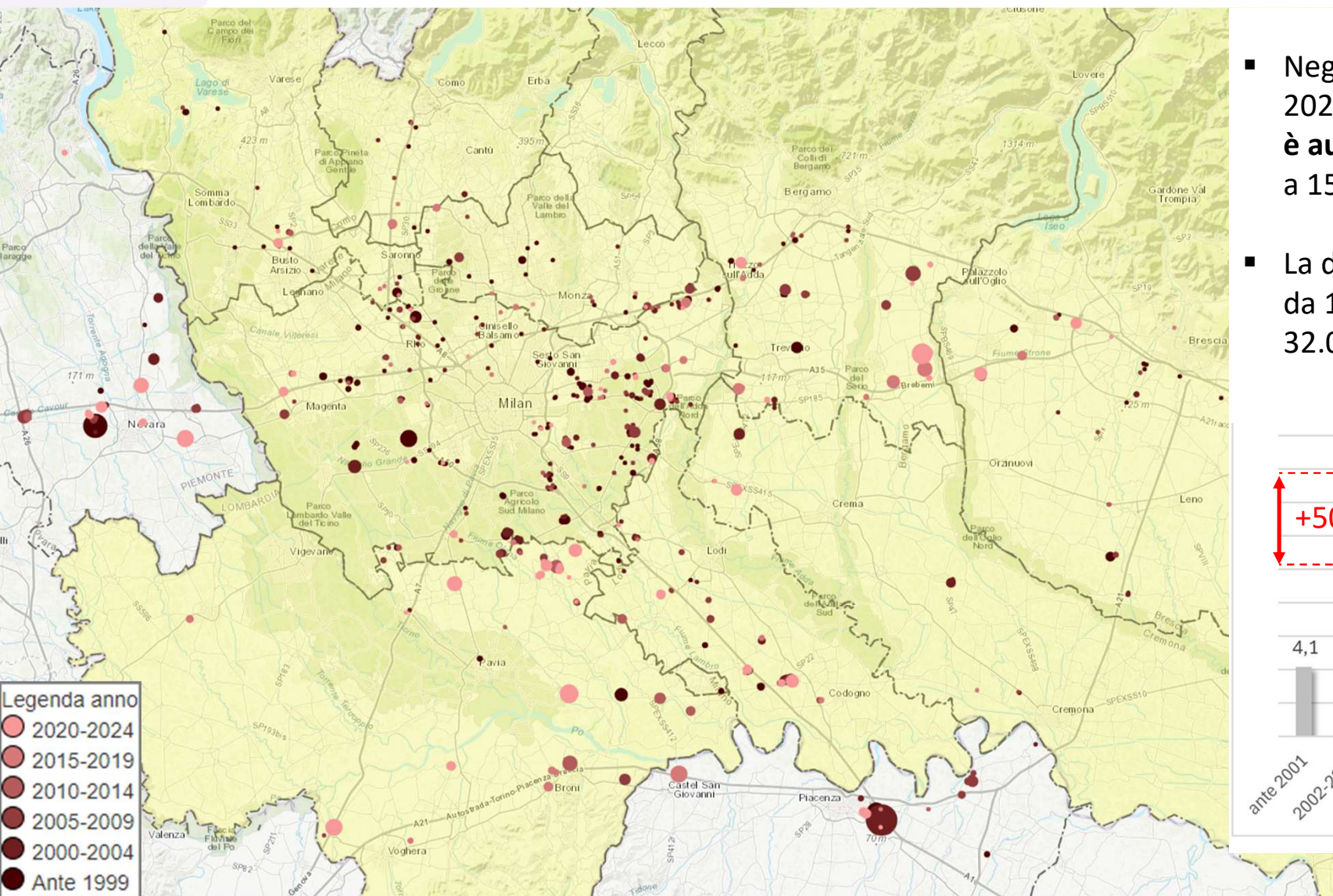
# ATLANTE DEI MAGAZZINI



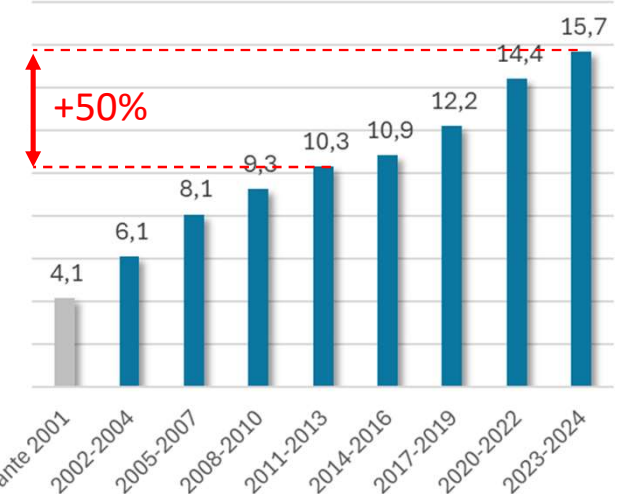
- Complessivamente la RLM conta oltre **950 magazzini** per un totale di circa **16 milioni di mq** (superficie coperta)
- L'estensione dei magazzini nella RLM è il **35% della dotazione in Italia** (circa 43 milioni mq)
- Oltre il 50% degli immobili a uso logistico si concentra **entro un raggio di 40 km** dal centro di Milano
- **Il 75% dei magazzini dista < 5 km** dal casello/svincolo autostradale più vicino
- Negli ultimi 10 anni (dal 2014 al 2023) la superficie totale edificata è **aumentata del 50%** (da 10 mln a 16 mln di mq)



# EVOLUZIONE TEMPORALE NEGLI ANNI

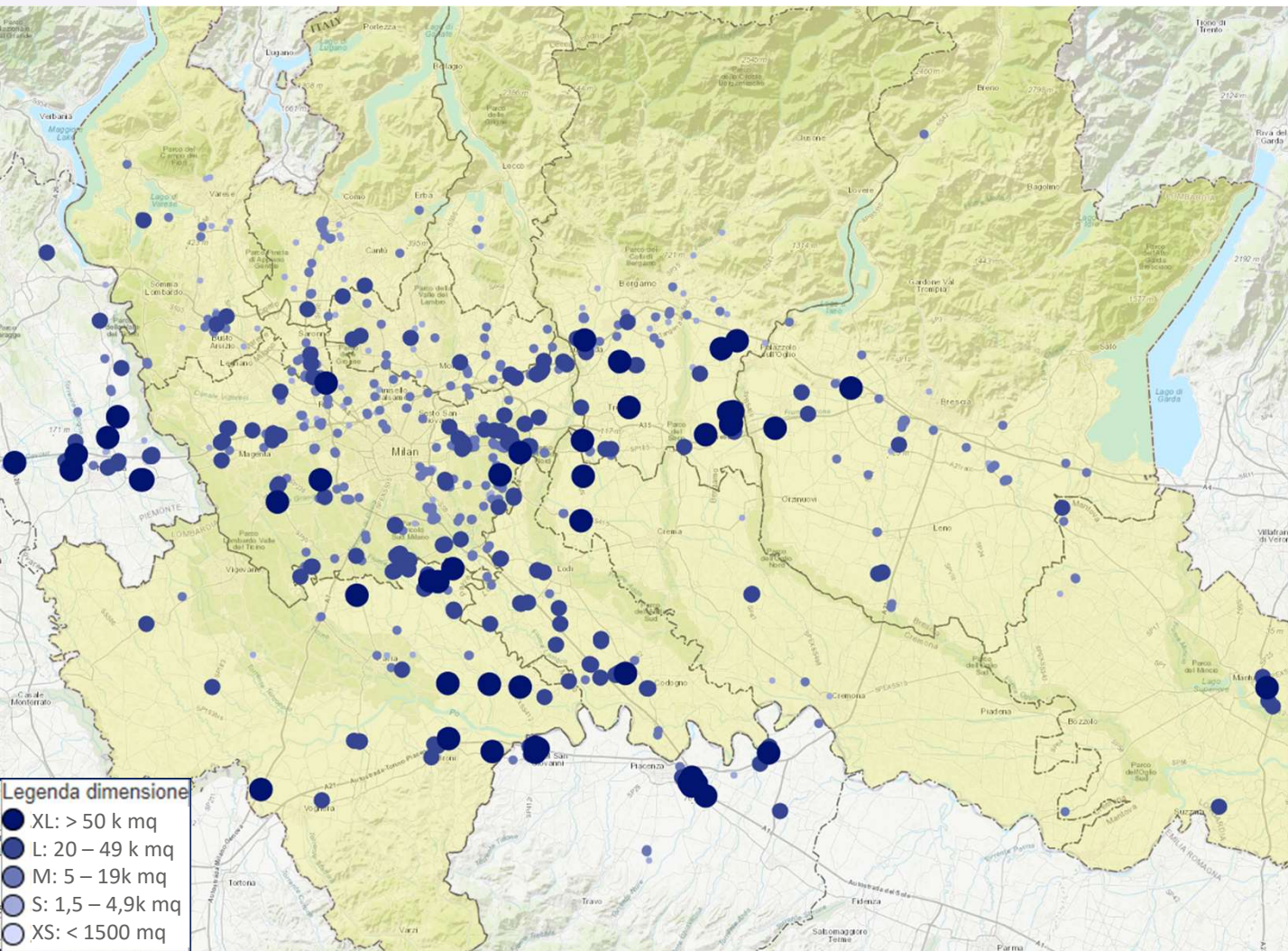


- Negli ultimi 10 anni (dal 2014 al 2023) la superficie totale edificata è **aumentata del 50%** (da 10 mln a 15,8 mln di mq)
- La dimensione media è cresciuta da 13.000 mq (ante 2001) ai 32.000 mq degli anni 2023-24





## MAGAZZINI DI TUTTE LE TAGLIE



WST • STATI GENERALI DELLA LOGISTICA DEL NORD-OVEST 2024

- La dimensione media dei magazzini è pari a **16.000 mq** e cresce tanto più ci si allontana dal capoluogo milanese:
  - 8.000 mq in entro 10 km
  - 20.000 mq oltre 40 km
- Analogamente a quanto avviene nella maggior parte delle *city region* europee, anche nella RLM 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

## MAPPA DEI MAGAZZINI IN LOMBARDIA

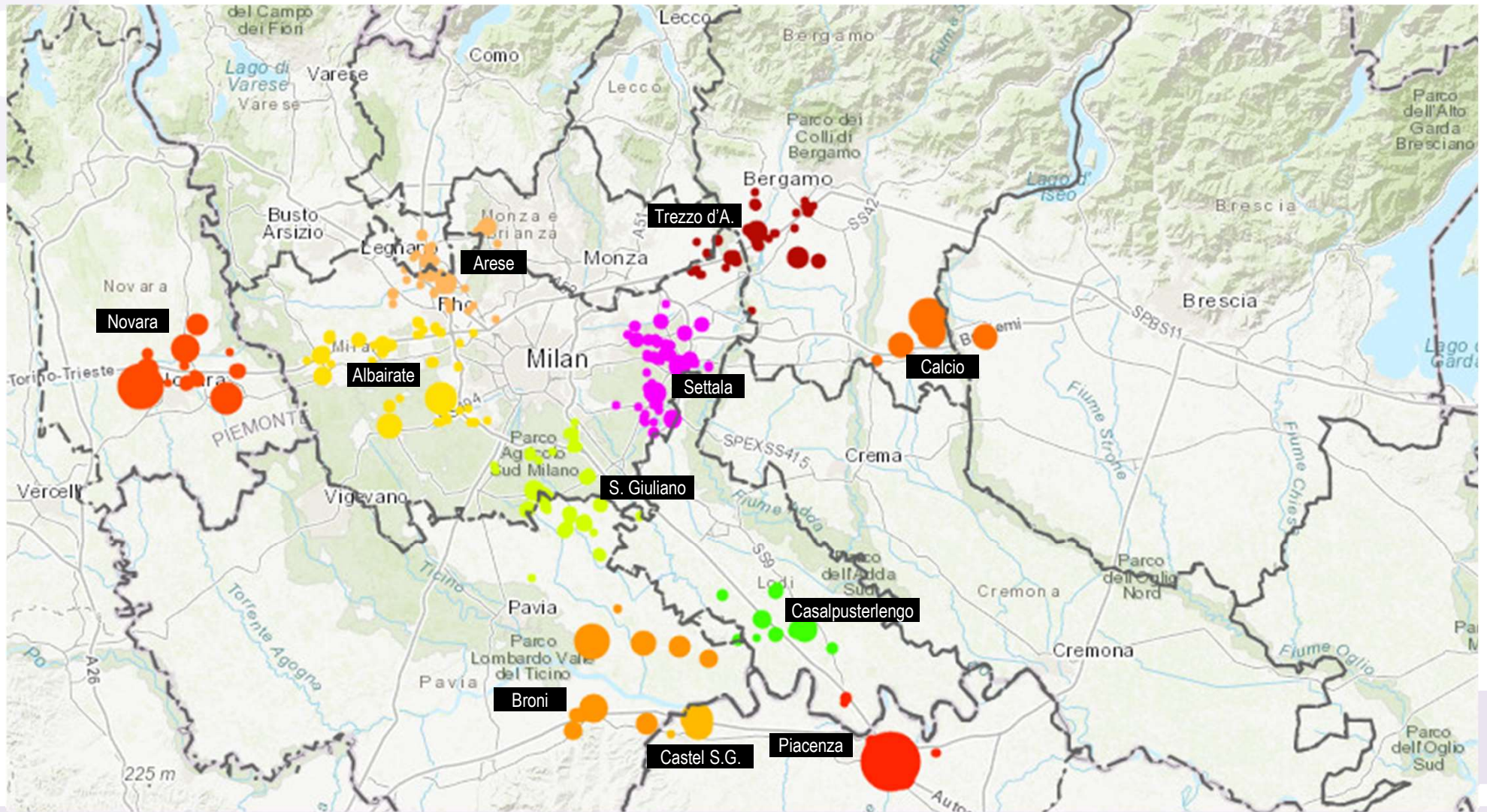
Provincia	N. magazzini	Totale superficie coperta (mq)	Dimensione media (mq x 1000)	Distanza media dal casello (km)	Indice fondiaria / DUSAF
Milano	356	4.606.939	13	3,1	7,6%
Pavia	77	2.058.262	27	7,5	4,6%
Bergamo	85	1.562.900	18	3,8	7,8%
Lodi	58	1.112.124	19	3,6	12,1%
Brescia	53	736.851	14	3,6	1,9%
Monza e Brianza	49	571.071	12	3,5	2,3%
Mantova	21	485.134	23	6,7	2,1%
Varese	43	458.626	11	4,4	2,8%
Cremona	16	252.546	16	11,2	1,0%
Como	35	249.964	7	2,6	1,8%
Sondrio	7	41.286	6	54,0	0,8%
Lecco	3	14.000	5	14,3	0,1%
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>	

- La Provincia di Milano possiede il 37% dei magazzini della RLM, ossia il 29% in termini di superficie coperta (mq)
- Altre Provincie (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**
- La provincia di Lodi presenta la **maggior vocazione logistica** \* anche in ragione della sua conformazione

\* rapporto tra la superficie fondiaria l'estensione delle aree destinate a insediamenti industriali, commerciali e artigianali DUSAF 12111)



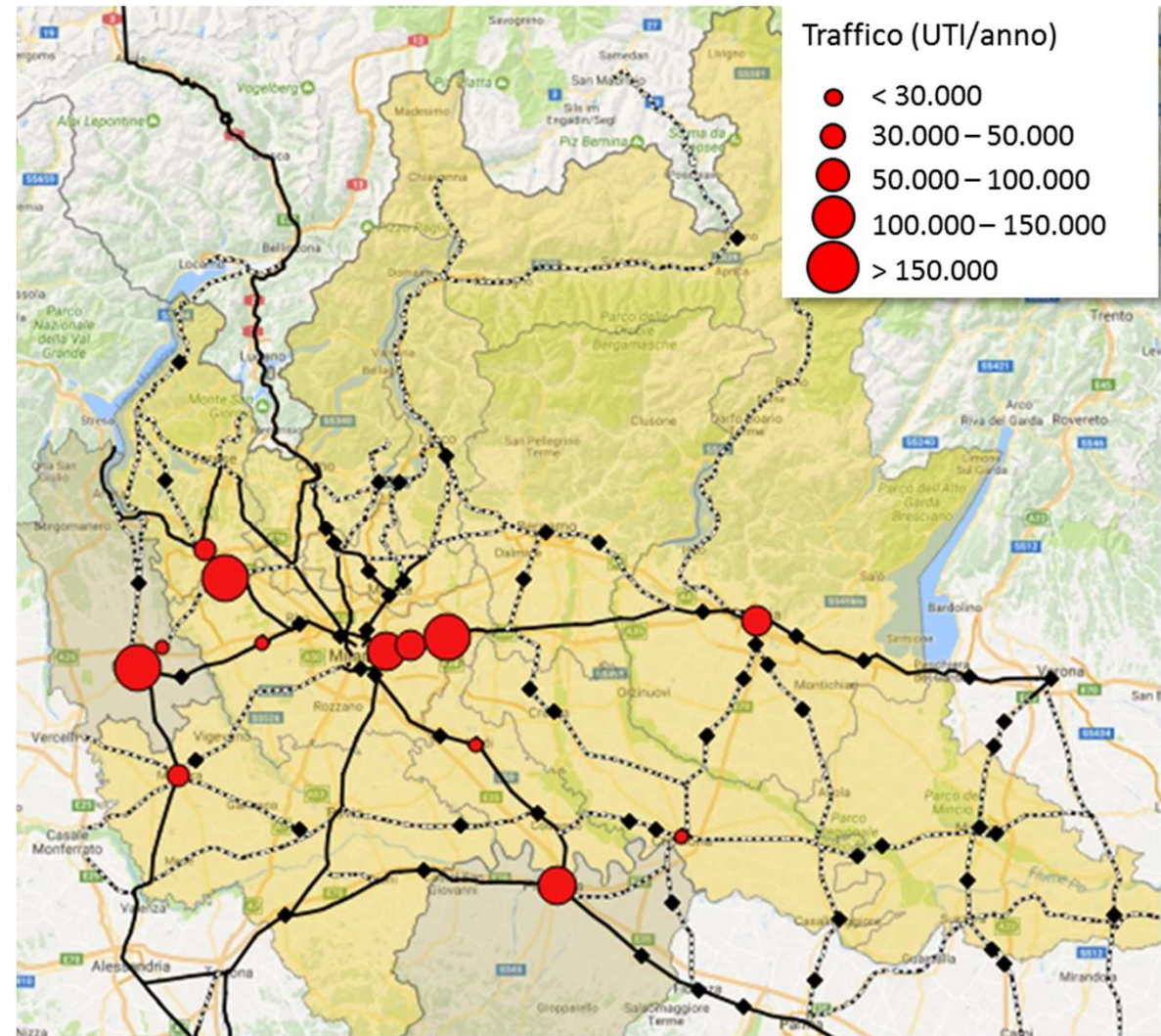
## TOP 10 LOGISTICS CLUSTER





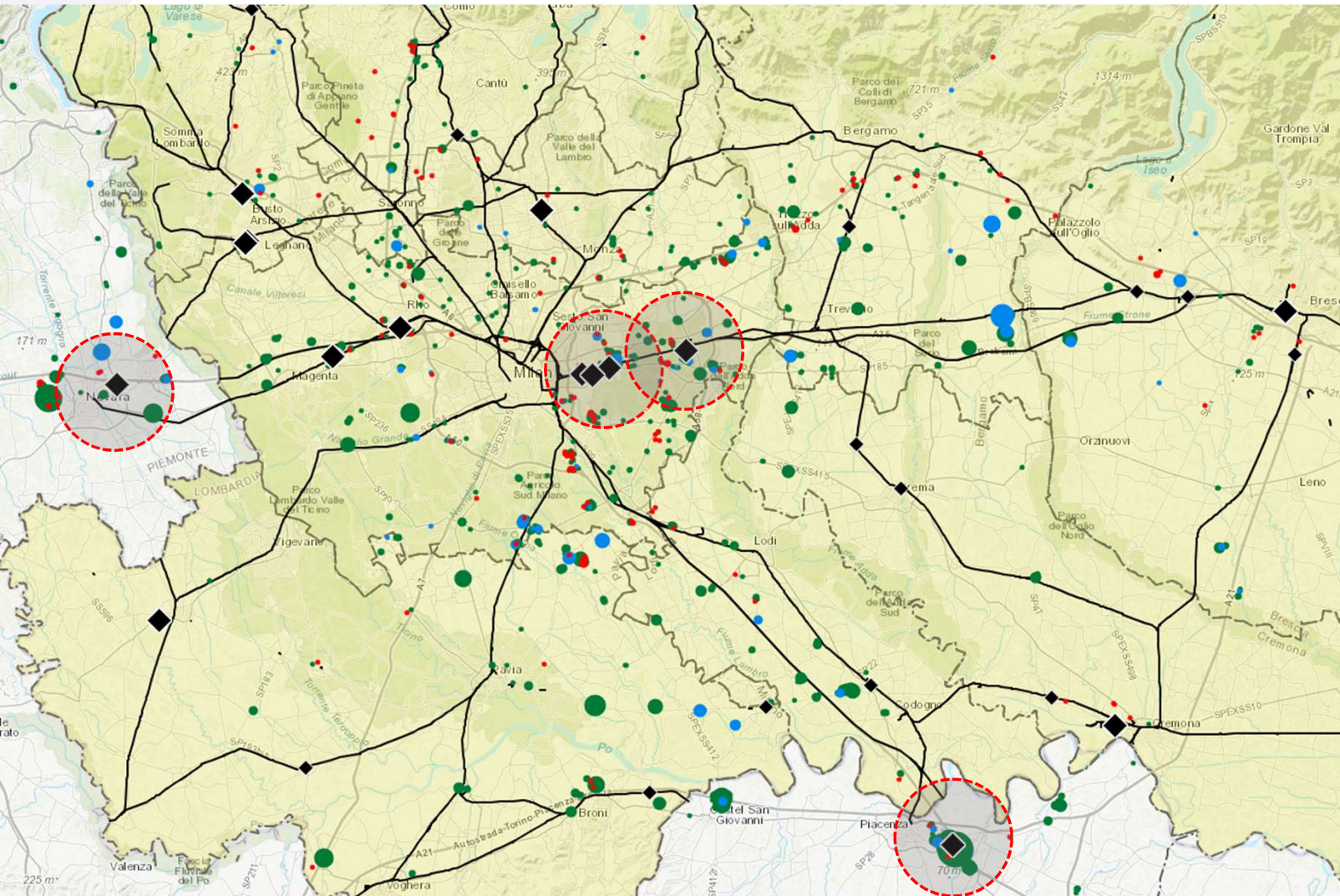
## LA CONNETTIVITA' FERROVIARIA

- 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 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
- **L'assenza di un interporto a Sud di Milano** ha portato al proliferare di magazzini a lungo gli assi autostradali A1 e A7
- Alcuni terminal a Est di Milano hanno generato un effetto «grappolo», similmente ai distripark nei pressi degli interporti di Piacenza e Novara

#sglno2024



STATI GENERALI  
DELLA LOGISTICA  
DEL NORD-OVEST

2024

