



MONZA. MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

Nicola Perillo, Affiliato Tecnocasa immobili per l'impresa

CAPANNONI

Nelle aree intorno alla città il mercato dei capannoni è decisamente dinamico. Verso il quadrante nord e nord-ovest, storicamente collegato al tessuto manifatturiero brianzolo e all'asse della SS36, la domanda si concentra soprattutto su laboratori e capannoni. Gli immobili produttivi più moderni, dotati di piazzali, buone altezze e caratteristiche logistiche adeguate, si collocano generalmente tra 750 e 900 € al mq, mentre le locazioni si attestano indicativamente tra 55 e 80 € al mq annuo. Nelle zone sud e lungo le direttrici verso Brugherio e Concorezzo, dove la componente produttiva è ancora più marcata, il mercato dei capannoni esprime valori mediamente compresi tra 600 e 850 € al mq, con canoni che oscillano tra 35 e 65 € al mq annuo. Per quanto riguarda le infrastrutture il prolungamento della M5, l'avanzamento dei lavori di Pedemontana e il progetto della futura fermata ferroviaria Monza Est-Parco rappresentano elementi di potenziale interesse per imprese e investitori. Un importante elemento che sta contribuendo al rinnovamento del mercato è la rigenerazione urbana. Negli ultimi anni una parte del patrimonio costituito da ex laboratori, piccoli edifici produttivi e immobili non più adeguati alle esigenze contemporanee è stata recuperata e reimmessa sul mercato. Questo processo ha contribuito a migliorare la qualità dell'offerta disponibile e a rispondere alle esigenze sempre più specifiche delle aziende.

NEGOZI

Nelle **aree centrali** di Monza i negozi si possono acquistare a 2850 € al mq con punte di 3200 € al mq e si affittano a canoni di locazione di 216 € al mq annuo con punte di 250 € al mq annuo. Intorno allo **Stadio** si osservano valori mediamente compresi tra 1200 e 2500 € al mq e canoni tra 100 e 200 € al mq annuo.

UFFICI

Si segnala una domanda di immobili di elevato standing qualitativo: le aziende scelgono con maggiore attenzione, valutano il risparmio energetico degli immobili, la funzionalità degli spazi, la facilità di accesso e la capacità della sede di rappresentare l'impresa: proprio questa evoluzione che consente di spiegare il forte aumento delle compravendite di uffici registrato negli ultimi anni a Monza e in Brianza. Nelle **zone centrali** gli uffici nuovi costano da 2400 a 2700 € al mq e si affittano da 144 a 196 € al mq annuo. L'area che si sviluppa intorno allo **Stadio** presenta invece caratteristiche più miste. Qui convivono immobili direzionali, attività commerciali, spazi di servizio e piccole strutture produttive. Gli uffici si vendono generalmente tra 1500 e 2000 € al mq e si affittano tra 90 e 150 € al mq annuo.

MONZA PROVINCIA. MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

Nicola Perillo, Affiliato Tecnocasa immobili per l'impresa

CAPANNONI Provincia MB	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	+0,5%	+1,5%	-0,3%	-0,4%
Canoni	0,0%	+2,0%	+3,9%	+4,9%

LABORATORI Provincia BS	
Prezzi	0%
Canoni	+1,7%

Il mercato dei capannoni nell'area di **Nova Milanese** si conferma particolarmente dinamico. La locazione resta la soluzione prevalente, sebbene si registrino anche compravendite sostenute dalla formula del rent to buy, che consente l'acquisto di immobili di valore significativo. In genere, viene versato il 20-30% del valore dell'immobile, mentre il saldo viene corrisposto dopo un paio d'anni; durante questo periodo, l'utilizzatore occupa l'immobile pagando un canone di locazione. La proprietà, dal canto suo, beneficia di una scontistica più contenuta e può richiedere una fidejussione a garanzia. L'area è caratterizzata dalla presenza di capannoni datati, risalenti agli anni '60-'70; di conseguenza, chi acquista o prende in locazione deve prevedere interventi di riqualificazione, soprattutto sugli impianti. È sempre più frequente il ricorso al fotovoltaico e gli immobili già predisposti risultano maggiormente appetibili. I prezzi si attestano tra 400-600 € al mq per le soluzioni usate e 1000 € al mq per quelle di nuova costruzione, mentre i canoni di locazione si collocano intorno a 50-60 € al mq annuo. La domanda è alimentata soprattutto da società di logistica interessate a ubicazioni prossime alla A4 e alla tangenziale; tuttavia, in assenza di un'offerta adeguata, l'interesse si sta progressivamente spostando lungo la Milano - Lecco, dove la disponibilità è maggiore. Si rileva inoltre la presenza di palestre alla ricerca di superfici comprese tra 1000-1500 mq. Nova Milanese beneficia di un posizionamento strategico lungo la Milano - Lecco, la Milano - Meda e la tangenziale Nord. Proseguono, infine, i lavori per un tratto della Pedemontana che interesserà i comuni di Desio, Lissone, Cesano Maderno e Bovisio, con possibili ricadute positive sull'attrattività dell'area.

Nelle zone di **Vimercate, Agrate, Cavenago e Concorezzo** si rileva una domanda ancora sostenuta, sia in locazione sia in acquisto, soprattutto per i piccoli tagli, compresi tra 200-500 mq, ricercati da imprese artigianali attive nel settore dell'arredamento, storicamente radicato in Brianza. Negli ultimi tempi, anche in relazione alla situazione internazionale, si riscontra una maggiore prudenza da parte delle aziende che operano con l'estero e che, al momento, proseguono le commesse già acquisite. La presenza di un hub Amazon a Burago di Molgora sostiene la domanda di magazzini e depositi con superfici intorno a 1000-1500 mq. Le aree preferite restano quelle situate in prossimità delle uscite autostradali di Agrate, Cavenago/Cambiago e Trezzo sull'Adda, oltre alle zone industriali di Vimercate e Concorezzo e, più in generale, a tutte le aree lungo la TEM. I canoni di locazione si attestano a 55 € al mq annuo, mentre i prezzi di vendita delle tipologie usate variano da 600 a 750 € al mq.

NEGOZI

NEGOZI Provincia MB	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+1,3%	+0,5%
Canoni	-0,5%	0,0%

La domanda di negozi a **Nova Milanese** si concentra principalmente lungo le vie a maggiore transito, dove visibilità e accessibilità rappresentano fattori determinanti nelle scelte di insediamento. Tra le posizioni più apprezzate figurano la Valassina, nel tratto compreso tra Monza e Carate, viale Repubblica, asse di collegamento tra Lissone e Monza, e corso Milano, tra Desio e Nova Milanese. Gli spazi ubicati lungo queste arterie sono occupati soprattutto da attività di servizio rivolte alle imprese e alle persone, come palestre e studi medici. Tali attività si insediano spesso anche nei centri cittadini, dove numerosi locali, in particolare nei centri storici, si stanno rendendo disponibili a



seguito del ricambio generazionale. In diversi casi, gli spazi sfitti vengono riconvertiti a uso residenziale mediante un cambio di destinazione d'uso. I prezzi si attestano intorno a 900-1000 € al mq, mentre i canoni di locazione si collocano intorno a 80-120 € al mq annuo. Dal 2024 è operativo un polo commerciale specializzato in articoli sportivi, realizzato nell'area dell'Ex Palazzo del Mobile, da tempo dismesso. Nelle vicinanze, le attività di ristorazione ricercano superfici di dimensioni rilevanti, pari a 300-500 mq. I supermercati continuano a essere attivi nella ricerca di spazi: nell'ultimo anno, due importanti marchi della grande distribuzione si sono insediati a Lissone. Sono inoltre in corso i lavori per la realizzazione della Metrotramvia Milano - Desio - Seregno, che prevede 25 fermate lungo un percorso di circa 14 chilometri, dal Parco Nord a Seregno, passando per Bresso, Cormano, Cusano Milanino, Paderno Dugnano, Nova Milanese e Desio.

Concorezzo e Vimercate si confermano piazze dinamiche per il mercato dei negozi. La domanda è alimentata soprattutto da attività dedicate alla cura della persona e da servizi rivolti alle imprese. Lungo le vie a maggiore passaggio pedonale non si rilevano spazi sfitti: i canoni di locazione si attestano tra 150-170 € al mq annuo, mentre i prezzi si collocano tra 2600-2700 € al mq. Tra le direttrici più richieste figura la strada provinciale 2 Monza - Trezzo d'Adda, dove la domanda si concentra su superfici più ampie, a partire da 500 mq, non sempre disponibili sul mercato. Nelle vie non di passaggio, i canoni di locazione variano tra 80-100 € al mq annuo. Si registra, inoltre, la chiusura di attività al dettaglio, soprattutto di esercizi storici privi di ricambio generazionale.

UFFICI

	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
UFFICI				
Prezzi	0%	0%	0%	0%
Canoni	0%	0%	0%	+1,8%

A **Nova Milanese** si registrano operazioni di locazione all'interno di centri direzionali, con superfici mediamente pari a circa 150 mq. La domanda proviene prevalentemente da aziende di servizi. I canoni di locazione si attestano intorno a 70-80 € al mq annuo, mentre i valori di acquisto si collocano tra 1200-1400 € al mq.

Vimercate attraversa una fase positiva, in particolare per le soluzioni con superfici inferiori a 200 mq situate all'interno di importanti centri direzionali. La domanda si concentra soprattutto sul centro direzionale "Torri Bianche", dove vengono ricercati tagli intorno a 250 mq. I canoni di locazione si attestano intorno a 180 € al mq annuo.