



Provincia  
di Piacenza

**PROGETTO DI INDAGINE SULLA LOGISTICA NELLA REALTÀ PIACENTINA:  
RAPPORTI CON L'ECONOMIA, LA SOCIETÀ, L'AMBIENTE E IL TERRITORIO E  
INDICAZIONI DI POLICY PER GLI ENTI LOCALI – 2025**

**MAPPATURA DEGLI OPERATORI DEI POLI LOGISTICI  
DELLA PROVINCIA DI PIACENZA**

A cura di Fondazione ITL – Istituto sui trasporti e la logistica

---

## Provincia di Piacenza

### Presidente

*Monica Patelli*

### Responsabile del progetto

*Vittorio Silva*

### Staff

*Giovanna Baiguera, Rosella Caldini, Antonio Colnaghi, Sara Ferrari, Barbara Leoni, Vincenza Ruocco, Valeria Toscani*

## Contributi specialistici esterni

### Consorzio Poliedra - Politecnico di Milano

*Silvia Arcari, Alessandra Cappiello, Selene Cremonesi, Alessandro Luè, Silvia Pezzoli, Cristina Ragazzi, Claudia Romelli, Silvia Vaghi*

### Fondazione ITL – Istituto sui trasporti e la logistica

*Andrea Bardi, Antonio Dallara, Daniela Mignani  
con Luca Cannava e Sara Perotti (Politecnico di Milano)*

### Nomisma SpA

*Giulia Bassani, Cristina Bernini, Francesco Capobianco, Johnny Marzialetti, Chiara Pelizzoni, Paola Piccioni, Eleonora Spina, Elisabetta Tarroni*

### Politecnico di Milano - Polo territoriale di Piacenza > DASTU - Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

*Simonetta Armondi, Stefano Di Vita, Beatrice Mosso, Silvia Ronchi, Samuele Silvestri*

### Università Cattolica del Sacro Cuore > LEL - Laboratorio di Economia Locale di Piacenza

*Barbara Barabaschi, Enrico Ciciotti, Paolo Rizzi, Lorenzo Turci  
con Giuseppe Gambazza (Università degli Studi di Milano Statale)*

## Indice

<b>1. Introduzione</b> .....	2
<b>1. I poli logistici nel piacentino</b> .....	3
<b>2. Il polo logistico di Le Mose</b> .....	5
<b>2.1. Nuovi magazzini in costruzione nel polo e nuove espansioni</b> .....	8
<b>2.2. Aree disponibili per la costruzione di nuovi magazzini nel polo</b> .....	9
<b>2.3. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica</b> .....	9
<b>2.4. Le società proprietarie dei magazzini del polo</b> .....	13
<b>3. Il polo logistico di Castel San Giovanni</b> .....	15
<b>3.1. Nuovi magazzini in costruzione nel polo</b> .....	20
<b>3.2. Aree disponibili per la costruzione di nuovi magazzini nel polo</b> .....	20
<b>3.3. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica</b> .....	20
<b>3.4. Le società proprietarie dei magazzini del polo</b> .....	24
<b>3.5. Società non logistiche presenti all'interno del polo</b> .....	27
<b>4. Il polo logistico di Cortemaggiore e Fiorenzuola</b> .....	29
<b>4.1. Nuovi magazzini e aree ancora disponibili</b> .....	30
<b>4.2. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica</b> .....	30
<b>4.3. Le società proprietarie dei magazzini del polo</b> .....	33
<b>5. Il polo logistico di Monticelli d'Ongina</b> .....	34
<b>5.1. Nuovi magazzini e aree ancora disponibili</b> .....	35
<b>5.2. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica</b> .....	35
<b>5.3. Le società proprietarie dei magazzini del polo</b> .....	38
<b>6. Il polo logistico di Pontenure</b> .....	39
<b>6.1. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica</b> .....	40
<b>6.2. La società proprietaria dei magazzini del polo</b> .....	43
<b>7. Considerazioni di sintesi</b> .....	44

# 1. Introduzione

Scegliere tra concentrazione o dispersione. Aprire un magazzino all'interno di un'area circoscritta, identificata in un piano urbanistico/territoriale, specificamente dedicata al trasporto e alla logistica, accanto ad altri operatori. Oppure aprirlo in un'area esterna ad un polo. Sono le due alternative che deve affrontare ogni operatore logistico al momento della localizzazione di un nuovo magazzino. Questione non di semplice soluzione, soprattutto per imprese di medie dimensioni e di origine locale.

Nel 2025 solo il 10/15% degli operatori del settore del trasporto e della logistica delle merci conto terzi (o contract logistics) della provincia di Piacenza si è insediato all'interno di uno dei poli logistici piacentini. Nonostante che nel territorio ne siano attivi cinque da ormai quasi 40 anni.

In questa relazione, per ognuno dei cinque poli logistici piacentini è descritta la posizione geografica (con l'ausilio di cartine satellitari), è fornito l'elenco degli operatori insediati, con l'indicazione delle strade in cui si trovano, della dimensione dei magazzini, delle proprietà. Sono indicati i magazzini di più recente costruzione, quelli in fase di progettazione, eventuali nuove espansioni, eventuali aree ancora disponibili.

Si analizzano anche i livelli occupazionali di ogni polo, con dettagli sul sesso degli addetti, sulle fasce di età, nazionalità e qualifiche professionali. E le variazioni intervenute in ciascuno di questi aspetti tra il 2019 e il 2023.

## *Note di metodo*

La mappatura degli operatori logistici di Le Mose è stata realizzata consultando:

- a) il Registro Imprese delle Camere di Commercio italiane;
- b) l'archivio ASIA Unità Locali e ASIA Imprese curato dall'Istat;
- c) la banca dati AIDA di Moody's Analytics;
- d) la banca dati Zephyr di Moody's Analytics;
- e) foto satellitari pubblicate nell'applicazione Google Maps.

# 1. I poli logistici nel piacentino

Tra la fine degli anni 90 e l'inizio del 2000 nel territorio piacentino si sono sviluppati i cinque poli logistici di Le Mose (nel territorio del Comune di Piacenza), Castel San Giovanni, Cortemaggiore/Fiorenzuola d'Arda, Monticelli d'Ongina, Pontenure.

Questi poli logistici considerati congiuntamente superano i 6 milioni di metri quadrati di superficie complessiva, costituita da magazzini, piazzali e infrastrutture viarie/ferroviarie destinate a movimentazione, stoccaggio e trasporto delle merci.

Nel 1997 venne formalizzata l'idea del polo logistico di **Le Mose** all'interno della pianificazione urbanistica del Comune di Piacenza. Nel 1999 iniziarono i lavori infrastrutturali e si insediarono i primi autotrasportatori locali con la società Piacenza Intermodale, nata su iniziativa del consorzio Co.A.P. (Comitato Autotrasportatori Piacentini, guidato da Tito Fugazza) e del consorzio C.A.A.P. (Consorzio Artigiani Autotrasportatori Piacentini, gestito da Romano Tarasconi). Seguì il periodo del "boom" costruttivo, tra il 2002 e il 2004, quando la società Generali Properties (oggi Generali Real Estate) realizzò i primi grandi lotti di magazzini (i cosiddetti "lotti A e B"), che hanno dato al polo la fisionomia attuale.

A Le Mose sono insediati circa 30 operatori logistici, che gestiscono 30 magazzini, con una superficie coperta di circa 1,1 milioni di metri quadrati.

Anche il polo logistico di **Castel San Giovanni** cominciò ad essere costruito all'inizio degli anni 2000, per la precisione nel [2004](#). Venne progettato da Engineering 2K s.p.a., azienda general contractor del settore della logistica, su ispirazione dell'imprenditore Fabrizio Bertola.

Il polo si sviluppa a ridosso dell'autostrada A21. Ha una superficie di 2,125 milioni di metri quadrati. A luglio 2025 ospita 25 operatori logistici che gestiscono 29 magazzini, che hanno una superficie coperta di circa 1 milione di metri quadrati.

## I 5 poli logistici della provincia di Piacenza (luglio 2025)

Poli logistici	n. operatori logistici	n. magazzini logistici	Superfici coperte dei magazzini (mq)
Le Mose (Piacenza)	30	30	1.100.000
Castel San Giovanni	25	29	1.000.000
Cortemaggiore/Fiorenzuola	16	14	210.000
Monticelli d'Ongina	5	5	150.000
Pontenure	5	5	150.000

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su numerose fonti, diverse da polo a polo, elencate nelle pagine seguenti sotto le tavole di descrizione di ogni polo logistico

Tra **Cortemaggiore** e **Fiorenzuola d'Arda** si trova il polo logistico **Barabasca-Careco**. In questi luoghi i più recenti magazzini sono stati costruiti poco lontano dagli autotrasportatori insediati da decenni in capannoni di dimensioni contenute e di proprietà. Nel luglio 2025 ospita poco meno di 20 operatori logistici, che hanno una superficie coperta di 210mila metri quadrati.



A Fiorenzuola d'Arda è operativo il terminal intermodale gestito dalla Compagnia Ferroviaria Italiana (CFI s.p.a.), recentemente acquisita dal gruppo FHP (operatore italiano nella logistica integrata portuale e ferroviaria di merci alla rinfusa e project cargo).

A **Monticelli d'Ongina**, i primi insediamenti logistici risalgono al 2004. La superficie complessiva di aree coperte e scoperte è di circa 400.000 mq, i principali insediati oggi sono Scerni Logistics e Lyreco. A luglio 2025 ospita 5 operatori logistici in altrettanti magazzini, con una superficie coperta di circa 150mila metri quadrati.

In direzione Parma, a **Pontenure**, a circa 10 km da Piacenza, indicativamente dal 2008, si sono sviluppati insediamenti logistici su un'area di oltre 200.000 mq (magazzini e aree scoperte). Engineering 2K è stato il general contractor, Vailog è stato lo sviluppatore.

A luglio 2025 anche il polo di Pontenure ospita 5 operatori logistici in altrettanti magazzini, con una superficie coperta di circa 150mila metri quadrati.

Ad ognuno dei poli logistici del piacentino, qui appena tratteggiati, è dedicato uno dei capitoli seguenti.

## 2. Il polo logistico di Le Mose

Nel mese di **luglio del 2025** risultavano insediati nel polo logistico di Le Mose (che si trova nel territorio del Comune di Piacenza, ad est della città) circa 30 operatori logistici che gestiscono 30 magazzini e poco meno di 50 unità locali (magazzini, piattaforme logistiche, stabilimenti, aree per la movimentazione delle merci, uffici, ecc.), considerati anche gli uffici nel palazzo di via Coppalati (riquadro azzurro seguente).

La realizzazione del polo prese avvio nel 1997. Attualmente ha un'estensione totale superiore ai 2,5 milioni di metri quadrati di superficie, considerati i magazzini, le aree coperte e scoperte, piazzali e infrastrutture di collegamento. Tra gli ultimi magazzini occupati nel 2025 si ricordano quelli che si trovano ad ovest della tangenziale, alle porte del quartiere cittadino di San Lazzaro, lungo il tratto finale di via Bazzani, gestiti dalla società svizzera Kuehne + Nagel s.r.l. e dalla partnership SDA - Poste Italiane. In questa zona, sempre in fondo a via Bazzani, altri magazzini sono in fase di completamento. Un'eventuale nuova area di espansione si trova ad est, dietro il deposito DC2 di Ikea, al di là dell'area recentemente occupata dal Consorzio Container Fidenza, in Via Gaspare Lorenzini (dettagli nei §§ 2.1 e 2.2 seguenti).

La foto satellitare sotto riprodotta mostra l'area di Le Mose (Piacenza) e la localizzazione dei principali operatori attivi nel polo logistico (contraddistinti dalla denominazione riprodotta in corrispondenza al magazzino che gestiscono).

Il Polo logistico di Le Mose (Piacenza) – foto satellitare



Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su immagini estratte da Google Maps



**Polo logistico di Le Mose (Piacenza)**  
**Operatori insediati, indirizzi, superfici ed aree occupate (luglio 2025)**

ID	Operatori logistici	Indirizzo	Superficie (mq)	Proprietà
1	IKEA Italia Distribution srl	Strada Caorsana n. 137	98.000	IKEA Italia
2	ITC Ageco s.r.l.	Via Carlo Strinati n. 5	7.000	Piacenza Intermodale
3	Torello Trasporti s.r.l. (Piacenza A2)	Via Carlo Strinati n. 6/8	25.000	Generali Real Estate
4	Terminal Piacenza Intermodale s.r.l.	Via Carlo Strinati n. 7/9	no magazzino 191.000 area	Piacenza Intermodale
5	Blumen Group s.p.a.	Via Carlo Strinati n. 7/9	13.000	Piacenza Intermodale
6	DHL Supply Chain Italy spa – magazzino A1	Via Carlo Strinati n. 10/12	10.500	Deka Immobilien GmbH
7	Fashion Logistic (di Torello Trasporti s.r.l.) (A3)	Via Carlo Strinati n. 17	12.500	Generali Real Estate
8	DIF Distribuzione Italiana Food s.r.l.	Via Carlo Strinati n. 19	9.000	Generali Real Estate
9	Nippon Express Italia s.p.a. (ex Traconf s.r.l.)	Via Carlo Strinati n. 19/21	40.000	Prologis
10	CD Group (ex DiFarco s.r.l.)	Via Carlo Strinati n. 25	41.000	Prologis
11	Geodis CL Italia s.p.a. a socio unico	Strada Torre della Razza n. 30	40.000	Logicor
12	DHL Supply Chain Italy spa – Groupe Seb magazzino B3	Strada Torre della Razza n. 58	24.000	Generali Real Estate
13	Bucap s.p.a.	Strada Torre della Razza n. 58	11.500	Patrizia SE
14	Dachser & Fercam s.p.a.	Strada Torre della Razza n. 62	35.000	Generali Real Estate
15	IKEA Italia Distribution srl – magazzino DC2	Strada Torre della Razza n. 151	100.000	Ikea Italia
16	DIF Network s.r.l. – Torello Trasporti s.r.l. (DC 9)	Via Gaspare Lorenzini	32.500	Prologis
17	Containers Fidenza Consorzio	Via Gaspare Lorenzini n. 110	no magazzino 36.000 area	Containers Fidenza Cons.
18	Unieuro s.p.a. – deposito centrale	Via Giuseppe Nadotti n. 5/7	104.000 + 30.000	Generali Real Estate
19	Building Services Brianza s.r.l. (BSB s.r.l.)	Via Giuseppe Nadotti n. 5/7	come sopra	Generali Real Estate
20	Integra Document Management s.r.l. (I.D.M.)	Via Giuseppe Nadotti n. 10	24.000	Generali Real Estate

(prosegue nella pagina seguente)



(prosegue dalla pagina seguente)

ID	Operatori logistici	Indirizzo	Superficie (mq)	Proprietà
21	Rainbow s.r.l.	Via Francesco e Lodovico Chiodi n. 1	no magazzino 70.000 area	Rainbow s.r.l.
22	GXO - XPO Supply Chain Italy s.p.a.	Via Francesco M. Bazzani n. 5/7	55.000	Generali Real Estate
23	GLS s.p.a. – centro smistamento Piacenza C1	Via Francesco M. Bazzani n. 10	12.000	Prologis
24	Geodis s.p.a. – magazzino HLO2 di Amazon Italia s.r.l.	Via Francesco M. Bazzani n. 25	25.000	Generali Real Estate
25	Geodis s.p.a. – magazzino XITJ di Amazon Italia s.r.l.	Via Francesco M. Bazzani n. 61	26.000	Prologis
26	Risparmio Casa s.r.l.	Via Francesco M. Bazzani n. 61	22.500	Prologis
27	Conserva s.p.a.	Via Francesco M. Bazzani n. 63/a	25.000	Prologis
28	Conserva Handling s.r.l.	Via Francesco M. Bazzani n. 63	20.000	Prologis
29	Torello Trasporti s.r.l. (DC 6)	Via Francesco M. Bazzani n. 63	22.000	Prologis
30	NT Service Logistica integrata soc. coop.r.l.	Via Francesco M. Bazzani n. 63	come sopra	Prologis
31	MedLine Operations Italy s.p.a.	Via Francesco M. Bazzani n. 65	45.000	Prologis
32	Kuehne + Nagel s.r.l.	Via Francesco M. Bazzani s.n.c.	70/100.000	Generali Real Estate
33	SDA - Poste Italiane	Via Francesco M. Bazzani s.n.c.	20.000	Generali Real Estate
34	Geodis s.p.a. – magazzino Conad s.p.a. (Lotto DC5)	Strada della Rovinaglia n. 11-3	22.077	Global Logistics Properties GPL

Nota: le superfici indicate si riferiscono solo alle aree coperte. Quando al posto dell'estensione di una superficie è indicato "come sopra", si intende che l'operatore utilizza il magazzino della riga precedente. Quando è indicato "no magazzino", la superficie è della sola area scoperta. Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati Registro Imprese della Camere di Commercio e Google Maps

Dalla scheda sopra riprodotta emerge che nel mese di **luglio del 2025** la **superficie coperta** dai **magazzini operativi**, occupati da operatori logistici e già impiegati per lo stoccaggio della merce è di circa **1,1 milioni di metri quadrati**. A questi si aggiungono i **300mila mq** delle aree interamente scoperte utilizzate dal Terminal Piacenza Intermodale, da Rainbow e Container Fidenza per la movimentazione e lo stoccaggio di container (al momento non attrezzate con magazzini).

Nota: la scheda riprodotta nelle due pagine precedenti contiene l'elenco dei magazzini operativi a luglio 2025 all'interno del polo di Le Mose. Accanto a ciascuno è indicato l'operatore logistico che lo gestisce, insieme ad altre informazioni.

Il numero dei magazzini di questa scheda è sensibilmente diverso dal numero delle unità locali indicato nella Tabella 1 riprodotta poco più avanti in questo capitolo.

Infatti la scheda sopra riprodotta non contiene l'elenco degli uffici di via Coppalati. Tra la fine degli anni 90 e l'inizio del 2000 i primi operatori insediati a Le Mose decisero di costruire un edificio avveniristico alle porte del polo, in via Coppalati, che avrebbe dovuto svolgere il ruolo di centro direzionale del polo. Dal Registro Imprese della Camera di Commercio e dall'Archivio Asia Unità Locali dell'Istat, per l'anno 2023, risulta che nell'edificio di via Coppalati sono presenti 18 unità locali adibite ad attività di ufficio a servizio dei magazzini del polo.

Si tratta ad esempio di uffici di cooperative che mettono a disposizione degli operatori logistici personale per la movimentazione delle merci all'interno dei magazzini di Le Mose. Sono gli uffici di spedizionieri che nel polo hanno il magazzino doganale di stoccaggio delle merci. Sono gli uffici di consorzi di autotrasportatori che forniscono i servizi di trasporto ai magazzini del polo. Sono anche uffici direzionali di operatori ferroviari attivi nel terminal intermodale.

Per tutti questi motivi il numero dei magazzini della scheda precedente è sensibilmente diverso dal numero delle unità locali del polo di Le Mose di Tabella 1.

## 2.1. Nuovi magazzini in costruzione nel polo e nuove espansioni

Il polo logistico di Le Mose a Piacenza è molto dinamico. Nel corso degli anni ha sempre avuto tassi di occupazione dei magazzini e delle aree disponibili molto alti (si stima prossimi al 95%). Ed ha sempre avuto fasi di espansione: anche recentemente sono stati costruiti e sono in costruzione nuovi magazzini.

Generali Real Estate ha in atto uno sviluppo di circa 78.000 mq complessivi. A settembre 2025 era in programma la consegna delle Unità C5 e C7 di circa 38mila mq di superficie in via Bazzani. Entro la fine del primo trimestre del 2026 è prevista la consegna delle Unità C4 e C6 di circa 40mila localizzate sempre in via Bazzani.

Jones Lang LaSalle, broker e consulente per la commercializzazione di immobili logistici di Generali Real Estate, propone spazi modulari da 10.000 fino a 135.000 mq con disponibilità a partire dal terzo trimestre del 2026. La superficie lorda può arrivare fino a 135.000 mq, includendo sia i lotti in costruzione che le potenziali espansioni future del polo. Anche in questo caso le aree si trovano in via Bazzani.

Lo sviluppo “Area Granella” e del “Nuovo Polo del Ferro” rappresentano un’espansione di particolare importanza per il futuro a medio termine del polo di Le Mose. È previsto infatti il completamento e la messa in esercizio di un nuovo Scalo Ferroviario, con la trasformazione dell’area AP6 Granella (adiacente al polo attuale) in un hub intermodale ferro-gomma.

## 2.2. Aree disponibili per la costruzione di nuovi magazzini nel polo

Generali Real Estate dispone di aree edificabili in **via Bazzani** con una superficie lorda fino a **135mila metri quadrati** (già richiamata al termine del paragrafo 2.2. precedente).

Un’altra area di espansione si trova nella parte “est” del polo, dietro il deposito DC2 di Ikea, al di là dell’area recentemente occupata dal Consorzio Container Fidenza, in Via Gaspare Lorenzini, a nord della ferrovia Milano-Bologna. Si estende fino alla località Borghetto, poco prima di Pontenure.

Nel caso in cui via Bazzani venisse prolungata fino ad innestarsi su strada dell’Anselma, nel quartiere cittadino di San Lazzaro, si creerebbe un nuovo asse viario che potrebbe aprire l’accesso a lotti di terreno al momento (gennaio 2026) non raggiungibili.

## 2.3. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica

A differenza del polo di Castel San Giovanni, a Le Mose tutti gli operatori insediati (a parte Blumen) hanno codici Ateco riconducibili alle attività del trasporto e della logistica delle merci (contract logistics, Ateco da 49 a 53). Quindi in base ai dati dell’**Archivio Asia** Unità Locali di **Istat**<sup>1</sup>, risulta che nel 2023 erano 47 **le unità locali** gestite da operatori **logistici** nel polo di Le Mose, mentre **nel 2019**, l’ultimo anno prima della pandemia da Covid-19, erano 41. (il numero delle unità locali comprende anche le cooperative e le società s.r.l. che movimentano merce all’interno di magazzini di operatori logistici e gli uffici del palazzo di via Coppalati. Per questo motivo il numero delle unità locali è sensibilmente superiore al numero dei magazzini). **Nel 2023** davano lavoro a 3.581 addetti, in aumento rispetto al 2019, quando erano 2.787. Tra il 2019 e il 2023 sono cresciuti del +28%, quasi un terzo del totale (Tabella 1).

---

<sup>1</sup> L’archivio ASIA è costituito dalle unità economiche che esercitano arti e professioni nelle attività industriali, commerciali e dei servizi alle imprese e alle famiglie e fornisce informazioni identificative (denominazione e indirizzo) e di struttura (attività economica, addetti dipendenti e indipendenti, forma giuridica, data di inizio e fine attività, fatturato) di tali unità.

L’Istat considera attive solo le imprese che hanno svolto un’effettiva attività produttiva per almeno sei mesi nell’anno. Il campo di osservazione di ASIA-Unità locali copre tutte le attività industriali, commerciali e dei servizi. Le informazioni fornite riguardano la localizzazione (a livello comunale), l’attività economica e il numero di addetti delle unità locali dipendenti da imprese attive per almeno sei mesi nell’anno di riferimento.

L’archivio è aggiornato annualmente dall’Istat (<https://www.istat.it/scheda-qualita/registro-statistico-delle-unita-locali-asia-ul/>).

Tabella 1 – Polo logistico di Le Mose: numero operatori e addetti delle unità locali

	anno 2019	anno 2023	var. %
n. UL di operatori logistici	41	47	+14,6%
n. addetti UL	2.787	3.581	+28,5%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Anche nel 2023 gli addetti maschi sono più numerosi degli addetti femmine: il 67% contro il 33%. Nel 2019 i pesi erano diversi, rispettivamente 61% e 39%. Tra il 2019 e il 2023 il peso delle donne impiegate nella polo logistico di Le Mose è diminuito sensibilmente, dal 39% al 33% del totale. In termini assoluti il loro numero è aumentato, ma meno degli addetti maschi (Tabella 2).

Tabella 2 – Polo logistico di Le Mose: gli addetti delle unità locali per sesso

	anno 2019		anno 2023		var. % 2019-2023
	n.	peso %	n.	peso %	
n. addetti femmine	1.081	39%	1.188	33%	+9,9%
n. addetti maschi	1.706	61%	2.393	67%	+40,3%
Totale addetti	2.787	100%	3.581	100%	+28,5%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nei 5 anni in esame la struttura dell'età dei lavoratori non è cambiata in modo significativo. La maggior parte dei lavoratori del Polo ha un'età superiore ai 30 anni (87% del totale). Nel 2019 erano 2 punti percentuali in meno (85%) (Tabella 3).

Nel 2023 solo il 13% degli addetti a Le Mose ha un'età compresa tra i 15 e i 29 anni, meno di un sesto del totale. Erano il 15% del totale nel 2019. Con il passare degli anni, tra il 2019 e il 2023, la classe di età 30 – 49 ha mantenuto invariato il suo peso percentuale rispetto al totale, ma il numero dei suoi addetti è passato da 1.566 a poco più di 2.000. Invece la classe degli ultra 50-enni è aumentata di 300 lavoratori, passando dal 29% al 31% (Tabella 3).

Tabella 3 – Polo logistico di Le Mose: gli addetti delle unità locali per classi di età

	classe età 15-29		classe età 30-49		classe età 50 e più		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	459	13%	2.011	56%	1.111	31%	3.581	100%
anno 2019	407	15%	1.566	56%	814	29%	2.787	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

La classe di età 15 – 29 è la meno numerosa (Tabella 3), nel periodo compreso tra il 2019 e il 2023, ed è anche quella che è cresciuta di meno (poco meno del +13%, Tabella 4).

Tabella 4 – Polo logistico di Le Mose: la dinamica degli addetti delle unità locali per classi di età tra il 2019 e il 2023

	classe età 15-29	classe età 30-49	classe età 50 e più	totale
var. % 2019-2023	+12,8%	+28,4%	+36,5%	+28,5%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nei cinque anni passati tra il 2019 e il 2023, la composizione dei lavoratori del Polo per nazionalità ha subito variazioni significative. L'incremento dell'occupazione totale è stato accompagnato dalla riduzione del peso percentuale dei lavoratori italiani rispetto ai lavoratori extra-europei. Nel 2019 gli italiani erano il 54% del totale, sono diventati il 43% nel 2023. Gli extra-europei erano il 38% nel 2019, sono passati al 49% nel 2023. Mentre gli italiani e i lavoratori di altre nazionalità dell'UE27 aumentavano solo di poche decine (rispettivamente +40 e +70), invece i lavoratori extra-europei sono aumentati di 700 unità (Tabella 5).

Tabella 5 – Polo logistico di Le Mose: gli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana		nazionalità UE27		nazionalità extra UE27		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	1.548	43%	286	8%	1.747	49%	3.581	100%
anno 2019	1.508	54%	214	8%	1.065	38%	2.787	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Tra il 2019 e il 2023 i lavoratori di nazionalità italiana sono aumentati quasi del +3%. I lavoratori non-italiani ma con nazionalità europea sono aumentati di un terzo (+33%). I lavoratori extra-europei sono aumentati del +64% (Tabella 6).

Tabella 6 – Polo logistico di Le Mose: la dinamica degli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana	nazionalità UE27	nazionalità extra UE27	totale
var. % 2019-2023	+2,7%	+33,6%	+64,0%	+28,5%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nonostante la crescita degli addetti totali da 2.800 del 2019 a 3.600 del 2023, non è cambiata la loro composizione per qualifica professionale. Nel 2019 l'80% erano operai (personale addetto alla movimentazione delle merci nei magazzini), il 18% erano impiegati, quadri/dirigenti erano l'1% del totale. Nel 2023 l'83% sono operai, tre punti percentuali in più rispetto al 2019. Gli impiegati invece sono il 15%, tre punti percentuali in meno.

In valori assoluti, solo la categoria degli operai è aumentata in modo sensibile tra il 2019 e il 2023, passando da 2.200 a quasi 3.000 (Tabella 7 e Tabella 8).

Tabella 7 – Polo logistico di Le Mose: gli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
anno 2023	9	38	522	2.975	36	3.581
anno 2019	9	36	500	2.221	21	2.787

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Tabella 8 – Polo logistico di Le Mose: la distribuzione degli addetti delle unità locali per qualifica professionale (pesi %)

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
anno 2023	0,3%	1%	15%	83%	1%	100%
anno 2019	0,3%	1%	18%	80%	1%	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

La costruzione di nuovi magazzini anche in anni recenti ha determinato la crescita del personale impiegato nella movimentazione delle merci di ben un terzo in 5 anni (+34%). Il maggior contributo alla crescita dell'occupazione nel polo di Le Mose è dato proprio dagli addetti di magazzino (gli operai) (Tabella 9).

Tabella 9 – Polo logistico di Le Mose: la dinamica degli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
var. % 2019-2023	0,0%	+5,6%	+4,4%	+33,9%	+71,4%	+28,5%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

## 2.4. Le società proprietarie dei magazzini del polo

Negli anni addietro le aree e i magazzini del polo logistico di Le Mose (Piacenza) erano proprietà di **tre** società: Ikea Italia Distribution srl, Prologis, Generali Real Estate (del gruppo assicurativo triestino). A luglio del 2025, risulta che i proprietari sono aumentati di numero, essendosene aggiunti altri a quelli storici, tra cui: la società immobiliare tedesca Patrizia SE, Deka Immobilien GmbH, Logicor.

Nei prossimi sotto-paragrafi si propongono brevi descrizioni delle principali attività di ciascuno dei tre principali ed il loro ruolo nel polo logistico di Le Mose.

### Ikea Italia Distribution s.r.l.

Il polo logistico di Le Mose a Piacenza è il secondo punto di smistamento merci IKEA più grande d'Europa, servendo non solo l'Italia ma anche numerosi altri mercati europei e del bacino del Mediterraneo.

IKEA è stata uno dei primi grandi investitori privati a Le Mose. Attualmente è proprietaria di due enormi depositi centrali (denominati DC1 e DC2, dove DC sta per Distribution Center), che coprono una superficie complessiva di oltre 300.000 metri quadrati.

Il primo lotto di terreni a Le Mose è stato acquistato nella primavera del 1998. E già nel 1999 iniziava l'attività di stoccaggio e distribuzione merci nel primo deposito.

Dopo il successo del primo insediamento, IKEA decise di raddoppiare la presenza a Le Mose. I lavori per il DC2 iniziarono nel 2001, con un investimento di circa 40-45 milioni di euro attuali. Il secondo magazzino venne ultimato e reso operativo nel corso del 2002. Ha un'estensione di circa 98.000 metri quadra e, rispetto al primo edificio, il DC2 ha altezze maggiori per migliorare la capacità volumetrica.

### Prologis

Prologis è uno dei principali proprietari di aree e di magazzini all'interno del polo di Le Mose (Piacenza). La sua presenza si articola tra un nucleo storico e una vasta area di recente espansione.

Il nucleo storico è denominato "Prologis Park Piacenza". È l'area in cui Prologis è presente fin dal 2001. Si trova a ridosso della Tangenziale Sud e del casello autostradale di Piacenza Sud della A1. Al 2025 l'area coperta si estende per circa 500.000 mq. Nuovi sviluppi recenti (lavori avviati nel 2025) per circa 13.000 mq complessivi, situati in via Francesco Bazzani.

Una seconda grande area di proprietà di Prologis è nota come "Area Granella" o "Polo del Ferro". Si tratta di una superficie di 360.000 metri quadrati acquisita nel 2019.

Quest'area rappresenta la naturale estensione del polo verso est. La sua particolarità è l'integrazione con il terminal ferroviario, rendendola un hub intermodale (gomma-ferro) fondamentale per il traffico merci verso il Nord Europa.

Su quest'area Prologis sta realizzando nuovi edifici di "Classe A" progettati per la logistica avanzata e la distribuzione sostenibile (con certificazioni LEED Gold).

In totale, tra immobili già a reddito e aree in fase di sviluppo, Prologis controlla una porzione del polo di Le Mose che supera gli 850.000 mq di superficie territoriale, confermandosi come il principale competitor di Generali Real Estate nella zona.

### Generali Real Estate (Gruppo Generali)

È la società di gestione immobiliare del [Gruppo Generali](#). Ha un patrimonio in gestione superiore ai 39 miliardi di euro (dato aggiornato al 2024/2025). La società gestisce un portafoglio caratterizzato da un mix di immobili iconici ed asset di nuova generazione, che spazia dai palazzi storici ai moderni grattacieli, in Italia e nelle principali città europee.

La logistica di magazzino è un settore in forte espansione anche per Generali, con fondi dedicati (come il Generali Real Estate Logistics Fund) focalizzati sui principali corridoi europei. Progetti in evidenza per il 2025 e il 2026 sono nella città di Milano e all'interno dell'aeroporto di Bergamo. A Milano il progetto di maggior rilievo di Generali Real Estate è il cosiddetto CityWave, che consiste nel completamento del "grattacielo sdraiato" a CityLife, previsto per il 2026, che segna una nuova frontiera per gli uffici a impatto zero. Mentre a Bergamo si segnalano le recenti trattative per l'acquisizione di quote del centro commerciale all'interno dell'Orio Center, e quindi l'interesse della società per il retail di alta qualità.

A Piacenza, presso il polo logistico di Le Mose, [Generali Real Estate](#) è presente dalla seconda metà degli anni '90 del Novecento. Ad allora risale l'acquisto dei primi lotti di terreno nella zona di Le Mose.

Sebbene il progetto del Polo Logistico sia nato idealmente nei primi anni '90, l'ingresso concreto di Generali (attraverso l'allora Generali Properties, oggi Generali Real Estate) ha segnato il passaggio dalla fase di pianificazione a quella di realizzazione industriale. Generali ha acquistato ampie superfici (fino a coprire centinaia di migliaia di metri quadrati) per sviluppare magazzini "chiavi in mano". Uno dei primi inquilini illustri fu IKEA (che ha inaugurato il suo primo deposito nel 1999/2000). Tra il 2024 e il 2025, il gruppo ha avviato nuovi [ampliamenti](#) nel Polo di Piacenza (nella cosiddetta Macroarea T2).

#### Fonti

Mauro Molinaroli (2018) "Le Rubriche di PiacenzaSera - Nave in bottiglia - Piacenza di frontiera, Le Mose e il polo logistico" (<https://www.piacenzasera.it/2018/05/piacenza-frontiera-le-mose-polo-logistico/250698/>)

Generali Real Estate, <https://polologistico.it/>

Generali Real Estate, <https://www.generalirealestate.com/article/piacenza-logistics-hub-1/>

Polo del Ferro nell'Area Granella a Le Mose, <https://www.corrierepadano.it/polo-del-ferro-a-le-mose-nuova-intesa-tra-comune-e-ferrovie-dello-stato-prevista-anche-la-riqualifica-della-stazione-ferroviaria/>

[https://www.comune.piacenza.it/it/documenti\\_publici/scalo-ferroviario-al-polo-logistico](https://www.comune.piacenza.it/it/documenti_publici/scalo-ferroviario-al-polo-logistico)

### 3. Il polo logistico di Castel San Giovanni

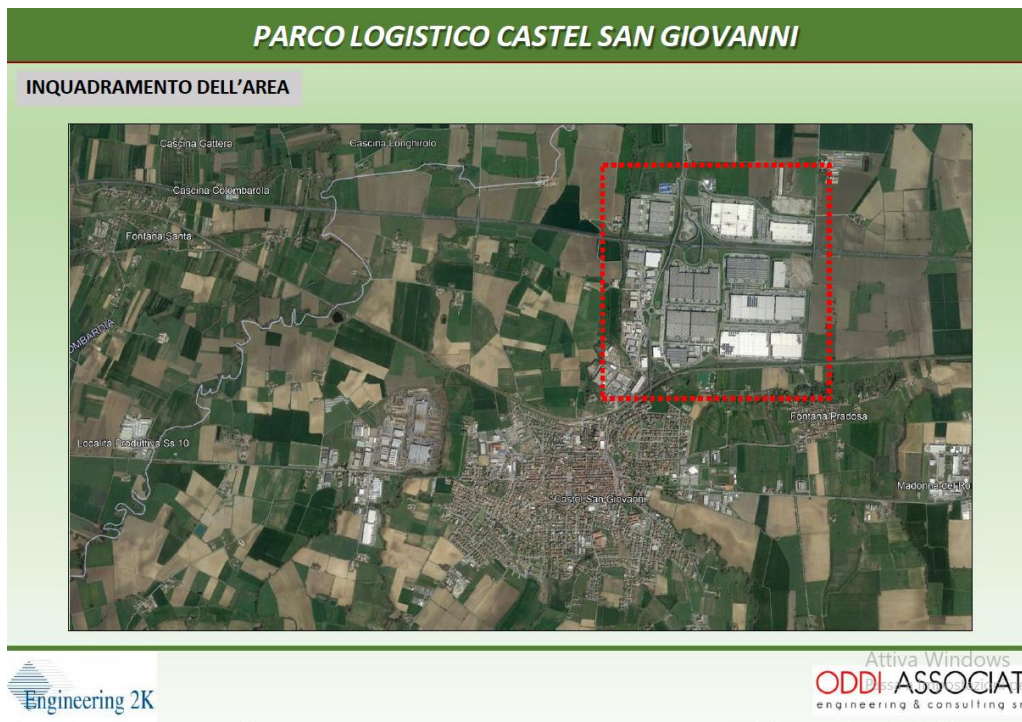
In base ai dati forniti dal Gruppo FBH s.p.a., risulta che nel mese di **luglio del 2025** nel polo logistico di Castel San Giovanni operano circa 25 operatori logistici insediati in 29 magazzini. La planimetria sotto riprodotta mostra l'area del polo, la localizzazione dei principali operatori attivi e alcuni dei marchi gestiti nei magazzini.

#### Polo logistico di Castel San Giovanni: la planimetria, gli insediati, i marchi gestiti

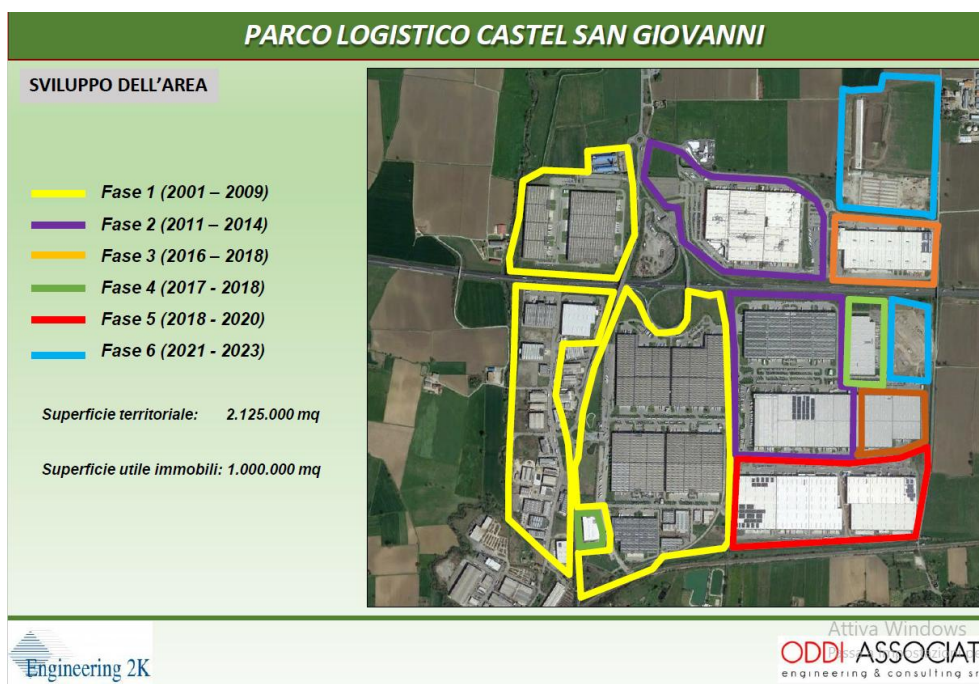


Fonte: Engineering 2K e Studio Architetti Oddi associati

Il polo logistico di Castel San Giovanni si trova a nord-est della cittadina da cui prende il nome. Nel **luglio del 2025** ha raggiunto un'estensione complessiva di circa 2.125.000 metri quadrati, composta da magazzini, aree esterne ai magazzini, parcheggi, piazzali per il movimento degli automezzi, strade di collegamento tra i magazzini e la viabilità ordinaria. La **superficie coperta dai magazzini** è di circa **1 milione di mq**, poco meno della metà della superficie totale.



L'immagine sotto riprodotta mostra il processo di espansione del polo logistico di Castel San Giovanni nel corso degli ultimi 20 anni.



**Polo logistico di Castel San Giovanni (Piacenza)****Operatori insediati, aree occupate, proprietà, marchi, cooperative e s.r.l. (luglio 2025)**

n.	EDIFICIO	PROPRIETA'	AFFITTUARIO/ SUBAFFITTUARIO	OPERATORE LOGISTICO	MARCHIO/I GESTITO/I	COOP/GESTIONE DIRETTA
1	A21 A	P3	GEODIS RAJA	GEODIS RAJA	D&G; RAJA; FRANKBROS RAJA	CAL ALS
2	A21 B	P3	GEODIS	GEODIS	4KRAFT; HAVEA; PRASE	GIBPO
3	T	DEA CAPITAL	MORATO	ALS	ANTONY MORATO	DIRETTA
4	CSG O	COIMA	AMAZON	AMAZON	VARI	DIRETTA
5	CSG X	SEGRO	SDA	SDA	VARI	ELPE
6	CSG Y2	SEGRO	POSTE LOGISTICS	POSTE LOGISTICS	VARI	ELPE
7	CSG Y3	SEGRO	FIEGE	FIEGE	SEPHORA	DIRETTA
8	CSG Y1	SEGRO	RENAULT	RENAULT	RENAULT	DIRETTA
9	CSG R	DEA CAPITAL	FIEGE	FIEGE	ZARA	DIRETTA
10	100.000 A	SAVILLS	DSV	DSV	YAMAHA, SUZUKI, BMW, KAWASAKI, KTM	CFC
11	100.000 B	SAVILLS	GEODIS	GEODIS	HISENSE, AMAZON VENDOR	GIBPO
12	100.000 C	SAVILLS	GEODIS	GEODIS	HISENSE, BSD	GIBPO
13	100.000 D	SAVILLS	GEODIS	GEODIS	LG, ELECTROLUX	GIBPO
14	I NORD	AEW	GEODIS	GEODIS	JAKALA	CAL
15	I SUD	AEW	GEODIS	GEODIS	CANON, CLARIOS	CAL
16	CSG G	AXA	GEODIS	GEODIS	TECCNOHIT, VICTORIA'S SECRET	CAL
17	CSG H	AXA	GEODIS	GEODIS	QVC	CAL
18	CSG L	AEW	INDUSTRIES	ALS LUXURY	MONCLER	DIRETTA
19	CSG S	AXA	INDUSTRIES	ALS LUXURY	MONCLER	DIRETTA
20	CSG M1	SAVILLS	ALS	ALS	PRENATAL, DESKTOO	DIRETTA
21	CSG M2	SAVILLS	SCHENKER	SCHENKER	TUCANO, DB SCHENKER	CAL
22	CSG N	SEGRO	POSTE LOGISTICS	POSTE LOGISTICS		ELPE
23	CSG Q	DEA CAPITAL	ALS LUXURY	ALS LUXURY	MONCLER	DIRETTA
24	CSG F	SEGRO	TIESSE	TIESSE	CAMPARI, SANYANG	M.D.I – REAL GROUP
25	CSG V1	SEGRO	ALS LUXURY	ALS LUXURY	MONCLER-STONE ISLAND	DIRETTA
26	CSG V2	SEGRO	GXO	GXO	DAIKIN	DIRETTA
27	CSG Z1	SEGRO	FIEGE MARR	FIEGE MARR	TANNICO MARR	ELPE INNOVYS
28	CSG W	SEGRO	GEODIS	GEODIS	ECCELENZE	GPBO
29	CSG Z2	SEGRO	ALS LUXURY	ALS LUXURY	MONCLER	DIRETTA

Fonte: Engineering 2K e Studio Architetti Oddi associati



**Polo logistico di Castel San Giovanni (Piacenza)**  
**Operatori insediati, indirizzi, superfici ed aree occupate (luglio 2025)**

ID	Operatori logistici	Indirizzo	Superficie (mq)	Corpo
1	Rajapack s.r.l.	Strada Dogana Po	26.019	Corpo A21-A
2	Geodis Logistics s.p.a.	Strada Dogana Po	46.873	Corpo A21-B
3	Amazon MPX8	Strada Dogana Po/Via della Cascinetta	96.683	Corpo O
4	Amazon MPX5	Strada Dogana Po, 2	come sopra	Corpo O
5	Fiege Supply Chain s.r.l.	Via della Cascinetta	56.546	Corpo R
6	SDA s.p.a. - Poste Italiane	Via della Cascinetta/Via del Colombarone	22.520	Corpo X
7	Renault Italia s.p.a.	Via della Cascinetta	26.871	Corpo Y1
8	Fiege Logistics Italia s.r.l.	Via del Colombarone	n.d.	Corpo Y2
9	----	Via del Colombarone	n.d.	Corpo Y3
10	Geodis Logistics s.p.a.	Via Dogana Po, 2a	100.400	Corpo PC2
11	DSV s.p.a.	Via Dogana Po, 2a	come sopra	Corpo PC2
12	Geodis Logistics s.p.a.	strada interna al polo	63.920	Corpo M
13	ALS s.p.a.	strada interna al polo	come sopra	Corpo M
14	Schenker Italiana s.p.a.	strada interna al polo	come sopra	Corpo M
15	Magazzini Conad s.p.a.	strada interna al polo	come sopra	Corpo M
16	Zust Ambrosetti s.p.a.	strada interna al polo	10.800	Corpo F
17	----	strada interna al polo	22.079	Corpo Q
18	Geodis Logistics s.p.a.	Via Maestri del Lavoro, 2	22.345	Corpo I Nord
19	TLG s.p.a. (Tecnologie Logistiche Group)	Via Maestri del Lavoro, 2	22.345	Corpo I Sud
20	Geodis Logistics s.p.a.	Via Dogana Po	25.750	Corpo G
21	Geodis Logistics s.p.a.	Via Dogana Po, 2a	25.707	Corpo H
22	fino a nov 2023 occupato da Leroy Merlin	strada interna al polo	76.910	Corpo N
23	fino a nov 2023 occupato da Leroy Merlin	strada interna al polo	45.600	Corpo P
24	Jobs Moncler Group	strada interna al polo	22.000	Corpo S
25	Jobs Moncler Group	strada interna al polo	21.600	Corpo L
26	Simpel s.r.l.	Via Dogana Po, 2	n.d.	Corpo U1
27	Wema s.r.l.	Via Dogana Po, 2	n.d.	Corpo U3
28	----		n.d.	Corpo U2
29	----		n.d.	Corpo U4
30	----		n.d.	Corpo U5

(prosegue nella pagina seguente)



(prosegue dalla pagina seguente)

ID	Operatori logistici	Indirizzo	Superficie (mq)	Corpo
31	Industries s.p.a.		32.752	Corpo V
32	GXO Logistics s.p.a.	Via Maestri del Lavoro, 2	come sopra	Corpo V2
33	Tannico	Via Maestri del Lavoro	27.715	Corpo Z1
34	MARR Piacenza	Via Maestri del Lavoro	come sopra	Corpo Z1
35	Fiege s.r.l.		n.d.	Corpo Z2
36	Condor Express Line s.r.l.	Viale dell'industria, 2	n.d.	----
37	L. Transport s.p.a.	Viale dell'industria, 31	n.d.	----
38	Essedi s.p.a.	Strada della Barianella, 9	18.089	Corpo T
39	Autotrasporti Rosselli	Via Salvo d'Acquisto, 7	n.d.	----
40	FBH s.p.a. - Gruppo Bertola	----	3.730	Corpo W

Nota: le superfici indicate si riferiscono solo alle aree coperte. Quando al posto dell'estensione di una superficie è indicato "come sopra", si intende che l'operatore utilizza il magazzino della riga precedente.

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati Registro Imprese della Camere di Commercio e Engineering 2K (<https://www.eng2k.com/realizzazioni/castel-san-giovanni/>)

### 3.1. Nuovi magazzini in costruzione nel polo

A gennaio 2026 sono in costruzione due grandi magazzini nella parte est del polo, a sud dell'Autostrada A21, in località Barianella. Uno sarà riservato all'ampliamento delle attività del [Gruppo Moncler](#). Si aggiungerà quindi ai magazzini già in uso da Moncler. Questo nuovo avrà un'estensione di 113mila metri quadrati e una sua parte sarà articolata su tre piani, in cui sarà organizzato lo svolgimento delle attività di controllo qualità, riparazione, movimentazione e stoccaggio dei capi di abbigliamento. Si prevede che sarà pienamente operativo entro il 2028. Per il secondo nuovo magazzino a gennaio 2026 si in avvio i lavori di cantiere. Occuperà una superficie di 150mila metri quadrati. Ospiterà al proprio interno i prodotti di [marchio Daikin](#). In questa area è anche prevista la costruzione della tangenziale est del polo.

### 3.2. Aree disponibili per la costruzione di nuovi magazzini nel polo

A sud dei due nuovi magazzini in corso di costruzione, sempre in località Barianella, è stata individuata un'area di **70mila metri quadrati**, riservata a nuovi eventuali ampliamenti di operatori presenti nel polo logistico di Castel San Giovanni. L'area è stata individuata in ottemperanza all'articolo 53 della Legge Urbanistica della Regione Emilia-Romagna (L.R. n.24/2017, il 3%).

Altre aree di eventuale espansione del polo di Castel San Giovanni, molto più ampie (indicativamente almeno **200mila metri quadrati**), si trovano ad ovest del polo. Sono tutte le aree a sud dell'Autostrada A21, a nord della via Emilia verso Voghera, che si trovano ad ovest della cittadina e che saranno attraversate dalla nuova tangenziale ovest di Castel San Giovanni.

### 3.3. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica

Considerando solo i codici Ateco riconducibili alle attività del trasporto e della logistica delle merci (contract logistics, Ateco da 49 a 53), trascurando i codici Ateco del commercio e della manifattura, risulta che nel 2023 erano **34 le unità locali** gestite da operatori **logistici** nel polo di Castel San Giovanni. **Nel 2019**, l'ultimo anno prima della pandemia da Covid-19, erano 27. **Nel 2023** davano lavoro a 4.040 addetti, in aumento rispetto al 2019, quando erano 3.082. Tra il 2019 e il 2023 sono cresciuti del +26%, poco più di un quarto del totale (Tabella 10). Questi dati sono estratti dall'**Archivio Asia** Unità Locali di **Istat**<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> L'archivio ASIA è costituito dalle unità economiche che esercitano arti e professioni nelle attività industriali, commerciali e dei servizi alle imprese e alle famiglie e fornisce informazioni identificative (denominazione e indirizzo) e di struttura (attività economica, addetti dipendenti e indipendenti, forma giuridica, data di inizio e fine attività, fatturato) di tali unità.

L'Istat considera attive solo le imprese che hanno svolto un'effettiva attività produttiva per almeno sei mesi nell'anno. Il campo di osservazione di ASIA-Unità locali copre tutte le attività industriali, commerciali e dei servizi.

Tabella 10 – Polo logistico di Castel San Giovanni: numero operatori e addetti delle unità locali

	anno 2019	anno 2023	var. %
n. UL di operatori logistici	27	34	+25,9%
n. addetti UL	3.082	4.040	+31,1%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Anche nel 2023 gli addetti maschi sono più numerosi degli addetti femmine: il 52% contro il 48%. Nel 2019 i pesi erano diversi, rispettivamente 60% e 40%. Tra il 2019 e il 2023 il peso delle donne impiegate nel polo logistico di Castel San Giovanni è aumentato sensibilmente (+59%), soprattutto grazie ad operatori che oltre alla movimentazione di articoli di abbigliamento, realizzano anche attività di sartoria all'interno di alcuni magazzini appositamente attrezzati. (Tabella 11).

Tabella 11 – Polo logistico di Castel San Giovanni: gli addetti delle unità locali per sesso

	anno 2019		anno 2023		var. % 2019-2023
	n.	peso %	n.	peso %	
n. addetti femmine	1.219	40%	1.942	48%	+59,3%
n. addetti maschi	1.863	60%	2.098	52%	+12,6%
Totale addetti	3.082	100%	4.040	100%	+31,1%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nei 5 anni in esame la struttura dell'età dei lavoratori non è cambiata in modo significativo. La maggior parte dei lavoratori del Polo ha un'età superiore ai 30 anni (75% del totale). Nel 2019 erano 4 punti percentuali in meno (71%).

Nel 2023 il 25% degli addetti del polo logistico di Castel San Giovanni ha un'età compresa tra i 15 e i 29 anni, un quarto del totale. Sono tanti rispetto agli altri poli logistici della provincia di Piacenza, ma nel 2019 erano ancora di più, arrivando ad essere ben il 29% del totale (Tabella 12).

Con il passare degli anni, tra il 2019 e il 2023, la classe di età 30 – 49 ha mantenuto invariato il suo peso percentuale rispetto al totale, ma il numero dei suoi addetti è passato da quasi 1.800 a poco meno di 2.280. Invece la classe degli ultra 50-enni è aumentata di 320 lavoratori, passando dal 13% al 18% (Tabella 12).

Tabella 12 – Polo logistico di Castel San Giovanni: gli addetti delle unità locali per classi di età

	classe età 15-29		classe età 30-49		classe età 50 e più		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	1.031	25%	2.274	57%	735	18%	4.040	100%
anno 2019	881	29%	1.787	58%	415	13%	3.082	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Le informazioni fornite riguardano la localizzazione (a livello comunale), l'attività economica e il numero di addetti delle unità locali dipendenti da imprese attive per almeno sei mesi nell'anno di riferimento.

L'archivio è aggiornato annualmente dall'Istat (<https://www.istat.it/scheda-qualita/registro-statistico-delle-unita-locali-asia-ul/>).

La classe di età 50 e più è la meno numerosa (Tabella 12), nel periodo compreso tra il 2019 e il 2023, ma è quella che è cresciuta di più (+77%, Tabella 13).

Tabella 13 – Polo logistico di Castel San Giovanni: la dinamica degli addetti delle unità locali per classi di età tra il 2019 e il 2023

	classe età 15-29	classe età 30-49	classe età 50 e più	totale
var. % 2019-2023	+17,0%	+27,3%	+77,1%	+31,1%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nei cinque anni passati tra il 2019 e il 2023, la composizione dei lavoratori del Polo per nazionalità ha subito variazioni significative. L'incremento dell'occupazione totale è stato accompagnato dalla riduzione del peso percentuale dei lavoratori italiani rispetto ai lavoratori extra-europei. Nel 2019 gli italiani erano il 74% del totale, sono diventati il 51% nel 2023. Gli extra-europei erano il 21% nel 2019 sono passati al 41% nel 2023.

Mentre gli italiani sono diminuiti (-8%), i lavoratori di nazionalità europea non italiana (UE27) sono quasi raddoppiati (+92%). Invece i lavoratori extra-europei sono aumentati di 1.000 unità, passando da 654 a 1.656 (Tabella 14 e Tabella 15).

Tabella 14 – Polo logistico di Castel San Giovanni: gli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana		nazionalità UE27		nazionalità extra UE27		Totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	2.077	51%	306	8%	1.656	41%	4.040	100%
anno 2019	2.269	74%	159	5%	654	21%	3.082	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Tabella 15 – Polo logistico di Castel San Giovanni: la dinamica degli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana	nazionalità UE27	nazionalità extra UE27	totale
var. % 2019-2023	-8,5%	+92,4%	+153,2%	+31,1%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nonostante la crescita degli addetti totali da 2.082 del 2019 a 4.040 del 2023, non è cambiata in modo rilevante la loro composizione per qualifica professionale. Nel 2019 l'81% erano operai (personale addetto alla movimentazione delle merci nei magazzini), il 14% erano impiegati, quadri/dirigenti erano meno dell'1% del totale. Nel 2023 l'86% sono operai, due punti percentuali in più rispetto al 2019. Gli impiegati invece sono il 12%, due punti percentuali in meno (Tabella 16 e Tabella 17).

In valori assoluti, solo la categoria degli operai è aumentata in modo sensibile tra il 2019 e il 2023, passando da 2.524 a quasi 3.458 (Tabella 16 e Tabella 17). Gli apprendisti sono più che raddoppiati, ma rappresentano appena l'1% dei lavoratori totali.

Tabella 16 – Polo logistico di Castel San Giovanni: gli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
anno 2023	13	52	474	3.458	43	4.040
anno 2019	20	80	439	2.524	19	3.082

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nonostante l'incremento del numero dei magazzini operativi e l'aumento del personale, le qualifiche professionali di "quadro" e "dirigente" hanno perso peso nell'occupazione totale del polo di Castel San Giovanni, diminuendo di più di un terzo entrambi (Tabella 17).

Tabella 17 – Polo logistico di Castel San Giovanni: la distribuzione degli addetti delle unità locali per qualifica professionale (pesi %)

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
anno 2023	0,3%	1%	12%	86%	1%	100%
anno 2019	1%	3%	14%	81%	1%	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

La costruzione di nuovi magazzini anche in anni recenti ha determinato la crescita del personale impiegato nella movimentazione delle merci di ben il +37% in 5 anni. Si tratta del maggior contributo alla crescita dell'occupazione nel polo di Castel San Giovanni (Tabella 18).

Tabella 18 – Polo logistico di Castel San Giovanni: la dinamica degli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
var. % 2019-2023	-35,0%	-35,0%	+8,0%	+37,0%	+126,3%	+31,1%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nota: nel dicembre 2025 è stata data notizia della trasformazione dei magazzini di Amazon a Castel San Giovanni da centri di distribuzione dell'e-commerce a hub dei resi a livello nazionale. Ma i processi di ristrutturazione in termini gestionali, operativi ed organizzativi dei magazzini MXP5 e MXP8 erano stati avviati anni prima, perché era necessario riqualificare il personale e adeguare le procedure, la strumentazione, i software e tanto altro ancora alle nuove attività. Ciò ha avuto effetti negativi sull'occupazione, in particolare, ma non solo, sui lavoratori somministrati da agenzie del lavoro, che solitamente sono impiegati per gestire i picchi stagionali di spedizione, ora meno marcati data la nuova natura "di ritorno" del magazzino.

Queste scelte strategiche da parte dell'azienda sono state rilevate anche dall'Istat. Infatti nei dati dell'occupazione dell'unità locale si nota che tra il 2022 e il 2023 gli addetti diretti di Amazon a Castel San Giovanni sono passati da 2.263 a 1.656 con un calo di 607 unità.

### 3.4. Le società proprietarie dei magazzini del polo

A luglio del 2025, risultano sei/sette le società proprietarie delle aree e dei magazzini del polo logistico di Castel San Giovanni.

#### SEGRO

SEGRO è l'acronimo di Slough Estates Group. È una delle principali società immobiliari europee, operante come Real Estate Investment Trust (REIT). Si occupa di proprietà, gestione e sviluppo di immobili logistici e industriali. È quotata alla Borsa di Londra (inclusa nell'indice FTSE 100) e all'Euronext di Parigi.

Il suo core business si concentra su due tipologie principali di asset:

- grandi magazzini e centri di distribuzione (spesso situati vicino a importanti snodi autostradali o ferroviari) utilizzati da giganti dell'e-commerce, della vendita al dettaglio e della logistica (Logistica "Big Box")
- magazzini Urbani: Strutture più piccole situate vicino ai grandi centri abitati, fondamentali per la cosiddetta logistica dell'ultimo miglio (le consegne rapide nelle città).

Il branch (sede) italiano della società ha sede ad Assago (Milano). In Italia, la società è molto attiva e gestisce un vasto portafoglio di immobili logistici. Un passaggio chiave della sua crescita nel nostro Paese è stata l'acquisizione di Vailog (uno dei principali sviluppatori logistici italiani), che ha permesso a Segro di consolidare la sua presenza in aree strategiche come l'hinterland milanese e le zone limitrofe ai principali corridoi di trasporto.

Già nel 2015 [Segro](#) aveva acquisito la maggioranza del capitale sociale di Vailog s.r.l. (Valtidone Immobiliare Logistica), fondata nel 2003 da Eric Veron. Nei primi mesi del 2023 Segro ne ha completato l'acquisizione, con il retante 5% delle quote.

#### DeA Capital

A luglio 2025, DeA Capital risultava proprietaria di 3 magazzini all'interno del polo logistico di Castel San Giovanni. Fa parte del Gruppo editoriale De Agostini. La sua denominazione completa è "DeA Capital Real Estate SGR". È uno dei principali attori nel mercato immobiliare logistico italiano. È una società di gestione del risparmio che possiede le mura dei magazzini per conto di investitori istituzionali, garantendo la manutenzione e l'efficienza degli asset immobiliari. Non è un operatore logistico né movimentata merce.

La società opera principalmente attraverso fondi comuni di investimento immobiliare, tra cui i principali sono:

- Fondo Logita: attraverso questo fondo (il più grande in Italia dedicato interamente alla logistica), DeA Capital ha acquisito nel 2021 un importante portafoglio che includeva immobili situati proprio a Castel San Giovanni. Nel giugno 2021, il fondo ha finalizzato

l'acquisto di asset dallo sviluppatore Segro-Vailog per un valore complessivo di centinaia di milioni di euro.

- Gestione MEP Italy SICAF: Più recentemente (fine 2025), DeA Capital Real Estate è stata scelta da M&G Real Estate per gestire la SICAF "MEP Italy", che possiede due immobili logistici a Castel San Giovanni per una superficie totale di circa 73.000 mq. Questi spazi sono interamente locati e considerati di "Grado A" per standard costruttivi e sostenibilità.

La società DeA Capital collabora spesso con general contractor come GSE Italia per la realizzazione o la riqualificazione di magazzini moderni, focalizzandosi su certificazioni ambientali (come LEED o BREEAM) richieste dai grandi player della logistica e dell'e-commerce che operano nel polo.

## COIMA

Uno dei magazzini del polo logistico di Castel San Giovanni è di proprietà del gruppo immobiliare italiano Coima. È specializzato nell'investimento, nello sviluppo e nella gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali. È noto per aver realizzato alcuni progetti che hanno ridisegnato lo skyline di Milano: Porta Nuova (rigenerazione urbana che include Piazza Gae Aulenti) e il Bosco Verticale. Ha realizzato anche il Villaggio Olimpico (Milano-Cortina 2026) e il Pirellino (Via Pirelli 39, recupero e riqualificazione dell'ex torre comunale di Milano).

## SAVILLS

A luglio 2025 Savills risultava proprietaria di 6 magazzini all'interno del polo logistico di Castel San Giovanni. È uno dei principali gruppi di consulenza immobiliare a livello mondiale. Fondato nel 1855 e con sede a Londra, è quotato alla Borsa di Londra.

Opera attraverso oltre 700 uffici distribuiti in America, Europa, Asia-Pacifico, Africa e Medio Oriente.

Offre una gamma di servizi che spaziano dalla consulenza strategica alla gestione immobiliare, fino alle transazioni nei settori commerciale, residenziale e industriale. Savills in Italia ha la sede principale a Milano (via Manzoni).

## AXA

Nel luglio 2025 AXA, attraverso la sua divisione immobiliare AXA IM Alts (AXA Investment Managers Alternatives), risulta proprietaria di tre magazzini all'interno del polo logistico di Castel San Giovanni. Con oltre 180 miliardi di euro di patrimonio, AXA IM Alts è uno dei più grandi gestori di portafogli immobiliari in Europa. Nel corso del 2025 è stata oggetto di una operazione di integrazione con BNP Paribas Asset Management.

In ambito logistico, AXA IM Alts è proprietaria di centinaia di magazzini in tutta Europa, del valore di oltre 11 miliardi di euro. In Italia, AXA IM Alts possiede circa 700.000 - 800.000 mq di spazi logistici.

Nel 2021, AXA IM Alts ha acquisito un portafoglio di 6 **magazzini urbani** (circa 56.000 mq totali) sviluppati per supportare la distribuzione di grandi operatori e-commerce (tra cui Amazon). Questi immobili si trovano in posizioni chiave per la distribuzione cittadina:

### **AEW**

AEW Capital Management (spesso chiamata semplicemente AEW) è una società globale di gestione di investimenti immobiliari. È la piattaforma immobiliare di Natixis Investment Managers, un colosso finanziario francese. Gestisce un patrimonio del valore di oltre 70 miliardi di euro, costituito principalmente da grandi magazzini logistici, oltre a centri commerciali e residenze.

AEW è nota per il suo fondo chiamato LOGISTIS, che è uno dei principali proprietari di magazzini e centri di distribuzione in tutta Europa.

In Italia si segnalano i seguenti asset. Tre magazzini nel polo di Castel San Giovanni, gestiti da Industries spa (partner di Moncler) e da Geodis Logistics.

A Calvenzano (Bergamo) AEW è proprietaria di una piattaforma logistica di circa 38.000 mq affittata alla multinazionale danese DSV Solutions.

A Bascapè (Pavia) nel 2024 ha completato un complesso di 92.000 mq affittato alla catena di supermercati Il Gigante.

Nel dicembre 2025 ha acquisito un magazzino logistico di circa 55.000 mq a Basiano (nord-est di Milano), affittato al gruppo Arcese.

### **P3**

Due magazzini del polo logistico di Castel San Giovanni sono di proprietà di P3 Logistic Parks, un importante player europeo nel settore dell'immobiliare logistico.

La società P3 Logistic Parks gestisce circa 9,7 milioni di mq di magazzini. Detiene un patrimonio del valore superiore ai 10 miliardi di euro. Opera in 11 paesi europei, tra cui Italia, Germania, Polonia, Francia e Spagna.

In Italia è presente all'interno dell'Interporto di Bologna e a Roma nel polo di Fiano Romano. In Veneto in particolare a Cittadella, comune di Padova, a servizio del Nord-Est d'Italia. Ha anche progetti di espansione all'interno dell'interporto di Livorno per la logistica legata ai flussi marittimi.

### 3.5. Società non logistiche presenti all'interno del polo

Nel polo logistico di Castel San Giovanni sono insediate anche società commerciali e manifatturiere che collaborano attivamente con gli operatori logistici a cui hanno affidato in gestione la movimentazione delle proprie merci all'interno dei magazzini. Le principali sono: il gruppo francese Moncler produttore di capi di abbigliamento, Tannico specializzato nella vendita online di vini e liquori, Zara. A ciascuno è dedicata nel seguito una scheda di approfondimento.

#### **Moncler s.p.a.**

All'interno del polo logistico di Castel San Giovanni è presente dal 2018 il gruppo [Moncler](#).

L'insediamento è avvenuto gradualmente attraverso diverse fasi di sviluppo:

- lo stabilimento, consegnato nella primavera del 2018, inizialmente nato come centro unico mondiale per il controllo qualità e per le attività di riparazione dei capi di abbigliamento di tutto il gruppo
- tra il 2019 e il 2020 è stato potenziato con impianti di automazione per la movimentazione dei capi
- nel novembre 2021 l'azienda ha completato l'internalizzazione della gestione dell'e-commerce all'interno del sito piacentino.

Dal settembre del 2025 è in corso un importante progetto di ampliamento.

È stato avviato il cantiere per un [nuovo magazzino](#) di circa 113.000 metri quadrati. Una parte sarà articolata su tre piani, in cui sarà organizzato lo svolgimento delle attività di controllo qualità e riparazione dei capi di abbigliamento. Sono previsti investimenti in attrezzature e tecnologia per un valore di circa 80 milioni di euro, oltre al costo dell'immobile.

Si prevede che sarà pienamente operativo entro il 2028.

Attualmente (gennaio 2026) all'interno del polo di Castel San Giovanni il gruppo Moncler non gestisce solo un magazzino logistico, ma un centro tecnologico avanzato dove vengono gestiti i flussi distributivi globali del marchio, viene svolta attività di controllo della qualità di ciascun singolo capo di abbigliamento (non sono controlli a campione), se necessario vengono svolte attività di riparazione dei capi, sartoria e stireria. In più ogni singolo capo è sottoposto al controllo con sistemi a raggi X. E ogni capo è tracciato elettronicamente.

Moncler opera a Castel San Giovanni in collaborazione con alcuni partner logistici, in particolare negli anni più recenti: ALS Luxury Logistics e ALS Operation. Moncler opera con loro attraverso una joint venture.

ALS Luxury Logistics (società appartenente al Gruppo FBH s.p.a.) è il partner logistico principale. Gestisce operativamente le attività di Moncler a Castel San Giovanni. Dal 2023, Moncler (tramite la controllata Industries S.p.A.) è diventata socia al 30% di questa azienda, consolidando il legame con il Gruppo FBH, proprietario della maggioranza.

ALS Operation si occupa principalmente della gestione del personale e degli appalti (inclusi quelli per altri brand come Antony Morato che condividono spazi o gestione). Sigla gli accordi sindacali insieme a ALS Luxury.

Klos Trio è un altro partner logistico di Moncler a Castel San Giovanni. In passato ed anche negli anni più recenti si è occupata della movimentazione della merce e dello stoccaggio.

*Organico attuale:* Il sito, gestito in collaborazione con partner logistici (come Als Luxury Logistics), è operativo da diversi anni con un nucleo di *circa 200 addetti*, composto in gran parte da donne, per le attività a valore aggiunto di sartoria e stireria.

*Nuove assunzioni:* sono previsti oltre 300 nuovi posti di lavoro entro il 2028. Le ricerche saranno affidate, come avviene anche attualmente, ad agenzie per il lavoro locali (Adecco o Randstad) per profili di magazzinieri e tecnici logistici.

### **Tannico & Wineplatform s.r.l**

La società Tannico & Wineplatform s.r.l comunemente abbreviata in Tannico ha sede legale a Milano e il centro operativo nel polo logistico di Castel San Giovanni (PC) in Via Maestri del Lavoro, 2.

Tannico è presente a Castel San Giovanni dal 2021. Questo sito ha sostituito il precedente centro operativo di Lainate e Arese per gestire la crescita dei volumi di vendita. L'inaugurazione del magazzino piacentino è avvenuta nel novembre 2021.

Si tratta di un magazzino altamente tecnologico di circa 6.000-7.000 metri quadrati, capace di ospitare oltre 500.000 bottiglie. È famoso per il suo alto livello di automazione (utilizza circa 32 robot del sistema Skypod di Exotec) ed è alimentato in gran parte da pannelli solari.

Fiege Logistics è l'operatore logistico che gestisce e movimenta la merce all'interno del magazzino di Tannico a Castel San Giovanni.

La partnership tra le due aziende è consolidata da tempo: Fiege si occupa della logistica di Tannico fin dal 2016 e ha curato il passaggio dal precedente polo di Arese al nuovo centro automatizzato di Castel San Giovanni nel 2021.

Nel magazzino lavorano attualmente (dicembre 2025) circa 50 persone, supportate da robot e sistemi di automazione. L'organico è composto da circa 40 magazzinieri che si occupano delle fasi di picking, packing e spedizione (in postazioni ergonomiche dove i robot portano direttamente i prodotti), questi sono affiancati da 10 tecnici specializzati per la supervisione del software, della manutenzione dei sistemi robotizzati e della gestione della movimentazione delle bottiglie.

### **Zara**

Il marchio Zara della multinazionale spagnola Inditex (specializzata in moda ed abbigliamento) è gestito presso il polo logistico di Castel San Giovanni dall'operatore tedesco Fiege Logistics.

Nel magazzino di Zara sono impiegati stabilmente circa 400 dipendenti (operai e addetti alla distribuzione) che si occupano principalmente del rifornimento dei negozi fisici in Italia.

Però, tra il 2025 e l'inizio del 2026, il sito ha subito una riorganizzazione ed una trasformazione.

Parte della logistica legata all'e-commerce è stata delocalizzata in Polonia, il che ha portato al mancato rinnovo di circa 200 contratti a termine (lavoratori interinali o "a chiamata") che venivano utilizzati per gestire i picchi di lavoro.

## 4. Il polo logistico di Cortemaggiore e Fiorenzuola

Nel mese di **luglio 2025** nel polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola (in provincia di Piacenza), identificato come area Barabasca-Careco, operano meno di 20 operatori logistici. L'area ha una spiccata vocazione industriale, con radici storiche che risalgono alla scoperta del petrolio negli anni '50 e agli insediamenti dell'AGIP. Le infrastrutture nate per l'estrazione e lo stoccaggio del gas hanno creato le basi per una zona industriale già urbanizzata.

La trasformazione dell'area in polo logistico è più recente. A partire dai primi anni 2000, grazie alla saturazione del polo di Piacenza (Le Mose) e alla vicinanza all'intersezione tra la A1 (Autostrada del Sole) e la A21 (Torino-Brescia), una parte dell'area di confine tra Cortemaggiore e Fiorenzuola è stata destinata ai magazzini della logistica. E così nella Barabasca-Careco accanto agli autotrasportatori insediati da decenni con capannoni di dimensioni relativamente ridotte e di proprietà, si sono aggiunti dapprima operatori locali e poi esterni con magazzini di più recente costruzione, detenuti in alcuni casi da fondi immobiliari internazionali.

### **Polo logistico di Fiorenzuola e Cortemaggiore (Piacenza) Operatori insediati, aree occupate, proprietà (luglio 2025)**

n.	SUPERFICIE (MQ)	STRADA/VIA	PROPRIETA'	OPERATORE LOGISTICO
1	42.500	Via E. Mattei 14	Torello Trasporti s.r.l.	Torello Trasporti s.r.l.
2	20.000	Via Martiri delle Foibe 6	n.d.	Plurima s.p.a.
3	10.000	Viale Gabriele Rossetti 5	3 Esse s.r.l.	Soc. Svil. Servizi 3 Esse s.r.l.
4	41.800	Viale Gabriele Rossetti 10	n.d.	Nippon Express Italia s.p.a.
5	n.d.	Viale Gabriele Rossetti 10	n.d.	Vr Trasporti s.r.l.
6	10.000	Via Salvo d'Acquisto 7/9	Alberti & Santi s.r.l.	Alberti G. & Santi Romano s.r.l.
7	come sopra	Via Salvo d'Acquisto 7/9	---	Pallex Italia s.r.l.
8	6.000	Via Carlo Tassi 20	Autotrasporti F.lli Marazzi s.r.l.	Autotrasporti F.lli Marazzi s.r.l.
9	6.000	Via Carlo Tassi 10	Cristella Trasporti	Cristella Trasporti s.r.l.
10	7.000	Via Carlo Tassi 1	Italtrans Europa	Italtrans Europa s.r.l.
11	5.000	via Carlo Tassi 5	Fasulo s.r.l.	Fasulo s.r.l. - Trasporti
12	2.000	via Galileo Galilei 5	D.L.E. s.r.l.	D.L.E. s.r.l.
13	come sopra	via Galileo Galilei 8a	D.L.E. s.r.l.	Cattadori s.r.l.
14	2.000	via Galileo Galilei 8	Sala Teresita Autotrasporti s.r.l.	Sala Teresita Autotrasporti s.r.l.
15	28.200	Via Enzo Ferrari	n.d.	EF Logistics s.r.l.
16	24.800	Strada Provinciale SP 426R s.n.c.	Gruppo NewCold	NewCold Advanced Cold Logistics

Nota: le superfici indicate si riferiscono solo alle aree coperte. Quando al posto dell'estensione di una superficie è indicato "come sopra", si intende che l'operatore utilizza il magazzino della riga precedente. Fonte: elaborazioni di Fondazione ITL su dati di Google Maps e dell'Archivio Asia Unità Locali di Istat

## 4.1. Nuovi magazzini e aree ancora disponibili

Nel mese di marzo del 2023, nel polo di Cortemaggiore/Fiorenzuola, è stato inaugurato il magazzino di Newcold, specializzato nella logistica del freddo (frozen food). Situato lungo la SP 462R, tra Cortemaggiore e Fiorenzuola.

Proprio accanto a NewCold, nel medesimo periodo è entrato in attività un altro magazzino, hub centrale per la distribuzione dei prodotti del marchio italiano Giochi Preziosi.

Queste sono le ultime realizzazioni nel polo. **Newcold** ha in programma il **raddoppio** del magazzino entro il 2026. **E** la costruzione di **altri due** entro il 2027. Così da realizzare a Fiorenzuola uno dei poli del freddo dedicato ai prodotti alimentari più grandi in Europa.

Proprio a gennaio 2026, **Benako Project 2** s.r.l., società immobiliare italiana del gruppo Akno, ha ricevuto un finanziamento di 77 milioni di euro da UniCredit. Il finanziamento è finalizzato a sostenere i costi di progettazione, costruzione e urbanizzazione di un nuovo complesso logistico nel Comune di Fiorenzuola d'Arda.

## 4.2. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica

Considerando solo i codici Ateco riconducibili alle attività del trasporto e della logistica delle merci (contract logistics, Ateco da 49 a 53), trascurando i codici Ateco del commercio e della manifattura, risulta che nel 2023 erano 17 gli operatori **logistici** insediati (intestatari di una unità locale) nel polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola. **Nel 2019**, l'ultimo anno prima della pandemia da Covid-19, erano già 17. **Nel 2023** davano lavoro a 537 addetti, in crescita rispetto al 2019, quando erano 400. Tra il 2019 e il 2023 sono aumentati del +34%, poco più di un terzo del totale (Tabella 19). Sono dati estratti dall'**Archivio Asia** Unità Locali di Istat<sup>3</sup>.

Tabella 19 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: numero unità locali (UL) di operatori e addetti delle UL

	anno 2019	anno 2023	var. %
n. UL di operatori logistici	17	17	0,0%
n. addetti UL	400	537	+34,3%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

<sup>3</sup> L'archivio ASIA è costituito dalle unità economiche che esercitano arti e professioni nelle attività industriali, commerciali e dei servizi alle imprese e alle famiglie e fornisce informazioni identificative (denominazione e indirizzo) e di struttura (attività economica, addetti dipendenti e indipendenti, forma giuridica, data di inizio e fine attività, fatturato) di tali unità.

L'Istat considera attive solo le imprese che hanno svolto un'effettiva attività produttiva per almeno sei mesi nell'anno. Il campo di osservazione di ASIA-Unità locali copre tutte le attività industriali, commerciali e dei servizi. Le informazioni fornite riguardano la localizzazione (a livello comunale), l'attività economica e il numero di addetti delle unità locali dipendenti da imprese attive per almeno sei mesi nell'anno di riferimento.

L'archivio è aggiornato annualmente dall'Istat (<https://www.istat.it/scheda-qualita/registro-statistico-delle-unita-locali-asia-ul/>).

Anche nel 2023 gli addetti maschi sono più numerosi degli addetti femmine: l'86% contro il 14%. Nel 2019 i pesi erano ancora più a favore del sesso maschile, rispettivamente 90% e 10%. Tra il 2019 e il 2023 il peso delle donne impiegate nella polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola è quasi raddoppiato (+90%), mentre gli uomini sono aumentati di poco più di un quarto (Tabella 20).

Tabella 20 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: gli addetti delle unità locali per sesso

	anno 2019		anno 2023		var. % 2019-2023
	n.	peso %	n.	peso %	
n. addetti femmine	39	10%	74	14%	+89,7%
n. addetti maschi	361	90%	463	86%	+28,3%
Totale addetti	400	100%	537	100%	+34,3%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

La maggior parte dei lavoratori del Polo ha un'età superiore ai 30 anni (pari all'80% del totale), nel 2019 erano addirittura l'87% del totale. Nel 2023 il 20% degli addetti a Cortemaggiore/Fiorenzuola ha un'età compresa tra i 15 e i 29 anni, un quinto del totale. Con il passare degli anni, tra il 2019 e il 2023, la classe di età 30 – 49 ha visto aumentare la numerosità degli addetti (da 192 a 247). Ma, essendo aumentato il numero degli addetti totali in misura maggiore, la rilevanza di questa classe di età è diminuita, passando dal 48% al 46% del totale. A vantaggio della classe 15-29, raddoppiata in numerosità, da 53 a 108 addetti nei cinque anni in esame, e arrivata a rappresentare il 20% degli addetti totali (Tabella 21).

Tabella 21 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: gli addetti delle unità locali per classi di età

	classe età 15-29		classe età 30-49		classe età 50 e più		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	108	20%	247	46%	182	34%	537	100%
anno 2019	53	13%	192	48%	155	39%	400	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nonostante la classe di età 15 – 29 sia la meno numerosa (Tabella 21), nel periodo compreso tra il 2019 e il 2023, è quella che è cresciuta di più, raddoppiando con +103% degli addetti (Tabella 22).

Tabella 22 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: la dinamica degli addetti delle unità locali per classi di età tra il 2019 e il 2023

	classe età 15-29	classe età 30-49	classe età 50 e più	totale
var. % 2019-2023	+103,8%	+28,6%	+17,4%	+34,3%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nei cinque anni passati tra il 2019 e il 2023, la composizione dei lavoratori del Polo per nazionalità non ha subito variazioni significative. Ma presenta caratteristiche particolare rispetto a Le Mose e al polo di Castel San Giovanni. Infatti, nonostante l'incremento dell'occupazione totale (+34%), la nazionalità maggiormente rappresentata è ancora quella "italiana". Era il 55% nel 2019, è salita al 62% nel 2023. Invece i lavoratori di nazionalità extra-europea dal 18% passano al 21% del totale nel 2023 (Tabella 23).

Tabella 23 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: gli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana		nazionalità UE27		nazionalità extra UE27		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	333	62%	90	17%	114	21%	537	100%
anno 2019	221	55%	108	27%	71	18%	400	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Tra il 2019 e il 2023 i lavoratori di nazionalità italiana sono aumentati del +51%. Mentre i lavoratori extra-comunitari hanno avuto un incremento superiore pari a +61%, passando da 71 a 114 persone (Tabella 24).

Tabella 24 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: la dinamica degli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana	nazionalità UE27	nazionalità extra UE27	totale
var. % 2019-2023	+50,7%	-16,7%	+60,6%	+34,3%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nonostante la crescita degli addetti da 400 del 2019 a 537 del 2023, non è cambiata la loro composizione per qualifica professionale. Nel 2019 l'80% erano operai (personale addetto alla movimentazione delle merci nei magazzini), quadri/dirigenti erano l'1% del totale. Gli impiegati erano il 15% del totale, pari ad un sesto. Nel 2023 gli operai sono l'81%, quasi come cinque anni prima, i quadri/dirigenti sono ancora l'1% del totale, gli impiegati sono il 13% (Tabella 25 e Tabella 26).

Tabella 25 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: gli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
anno 2023	0	3	72	436	26	537
anno 2019	1	4	59	320	16	400

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Tabella 26 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: la distribuzione degli addetti delle unità locali per qualifica professionale (pesi %)

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
anno 2023	0%	1%	13%	81%	5%	100%
anno 2019	0%	1%	15%	80%	4%	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Come già ricordato, gli addetti all'interno del polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola sono aumentati tra il 2019 e il 2023 (+34%). Il maggior contributo alla crescita è dato dalle persone che svolgono le attività di movimentazione della merce all'interno dei magazzini (gli operai), che crescendo in termini percentuali del +36% e in termini assoluti di 110 lavoratori, passando da 320 a 436 persone (Tabella 27).

Tabella 27 – Polo logistico di Cortemaggiore/Fiorenzuola: la dinamica degli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
var. % 2019-2023	-100,0%	-25,0%	+22,0%	+36,3%	+62,5%	+34,3%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

### 4.3. Le società proprietarie dei magazzini del polo

In questo paragrafo si descrivono brevemente i proprietari dei magazzini costruiti più di recente a Fiorenzuola.

#### NewCold Piacenza s.r.l.

Nel settore della logistica è quasi la norma che i grandi asset appartengano a fondi immobiliari (come Blackstone, Prologis o GLP). Tuttavia, il caso di NewCold a Fiorenzuola è un'eccezione dettata dal loro particolare modello di business.

La società proprietaria del magazzino di NewCold a Fiorenzuola è la NewCold Piacenza s.r.l. (con sede a Milano), che è una filiale diretta del gruppo NewCold olandese.

Il gruppo NewCold a sua volta è supportato dal fondo di private equity Westport Capital Partners, una società statunitense specializzata nella gestione di investimenti immobiliari.

#### GLP

A Fiorenzuola nel marzo 2023, il fondo GLP (molto attivo nel real estate logistico) ha acquistato il magazzino che si trova proprio accanto a quello di Newcold, dove vengono stoccati i prodotti del marchio Giochi Preziosi. Un sito di 28.000 mq costruito da Engineering 2K.

## 5. Il polo logistico di Monticelli d’Ongina

Nel mese di **luglio del 2025** nel polo logistico di Monticelli d’Ongina (Piacenza), in località San Nazzaro, denominato Magna Park, risultano insediati 5 operatori logistici in altrettanti magazzini. La realizzazione di questo polo logistico era stata avviata all’inizio degli anni 2000. I primi insediamenti risalgono al 2004. Attualmente la sua superficie complessiva è di circa 400mila metri quadrati.

### Polo logistico di Monticelli d’Ongina (Piacenza) Operatori insediati, aree occupate, proprietà (luglio 2025)

n.	SUPERFICIE (MQ)	STRADA/VIA	PROPRIETA'	OPERATORE LOGISTICO
1	30.500	Via Colombarone	EQT Exeter	Logistica Uno Europe s.r.l.
2	14.000	Via Colombarone 10	GLP (IDI Gazeley)	Scerni Logistics (Paolo Scerni s.r.l.)
3	43.000	Via Colombarone	Logicor	Ceva Logistics Italia s.r.l.
4	32.000	Via Maestri del Lavoro 1	Lyreco	Lyreco Italia s.p.a
5	23.000	Via Nardo Paiella 2	Kryalos SGR	SDA express courier s.p.a.

Nota: le superfici indicate si riferiscono solo alle aree coperte.

Fonte: elaborazioni di Fondazione ITL su dati di Google Maps e dell’Archivio Asia Unità Locali di Istat

Il Polo logistico di Monticelli d’Ongina – foto satellitare



Fonte: Google Maps

## 5.1. Nuovi magazzini e aree ancora disponibili

Nel mese di ottobre del 2025, a San Nazzaro, nell'area del polo logistico Magna Park, sono terminati i lavori di un nuovo magazzino logistico di circa 57mila metri quadrati. Costruito dalla Engineering 2k s.p.a. (di Castel San Giovanni, attiva anche a Pontenure), per un importo complessivo dei lavori stimato in poco più di 30 milioni di euro, comprende un campo polivalente sportivo. All'ingresso di questo nuovo magazzino per ora le insegne recano la denominazione 'Vola': il cartello con l'offerta di affitto dichiara che l'area dispone di 58 baie di carico, 31 posti parking camion, 138 per auto e 30 posti bici<sup>4</sup>.

Il vicesindaco Daniele Migliorati, in un'intervista rilasciata nell'ottobre 2025 al quotidiano La Provincia di Cremona, ha dichiarato che «tutti gli spazi del polo logistico Magna Park - sono stati edificati - e attualmente **non c'è più possibilità di ampliamenti logistici** sul territorio di Monticelli».

## 5.2. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica

Considerando solo i codici Ateco riconducibili alle attività del trasporto e della logistica delle merci (contract logistics, Ateco da 49 a 53), trascurando i codici Ateco del commercio e della manifattura, risulta che nel 2023 gli operatori **logistici** insediati (intestatari di una unità locale) nel polo logistico di Monticelli d'Ongina erano 6, mentre **nel 2019**, l'ultimo anno prima della pandemia da Covid-19, erano 2. **Nel 2023** davano lavoro a 125 addetti, in aumento rispetto al 2019, quando erano 98. Tra il 2019 e il 2023 hanno subito un incremento del +28%, più di un quarto del totale (Tabella 28). Questi dati sono estratti dall'**Archivio Asia** Unità Locali di **Istat**<sup>5</sup>.

Tabella 28 – Polo logistico di Monticelli d'Ongina: numero operatori e addetti delle unità locali

	anno 2019	anno 2023	var. %
n. operatori logistici	2	6	+200%
n. addetti UL	98	125	+27,6%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

<sup>4</sup> <https://www.liberta.it/news/attualita/economia-e-lavoro/trasporti-e-logistica/logistica-tra-caorso-e-san-nazzaro-distesa-di-capannoni-in-cerca-daffitto/100558>.

<sup>5</sup> L'archivio ASIA è costituito dalle unità economiche che esercitano arti e professioni nelle attività industriali, commerciali e dei servizi alle imprese e alle famiglie e fornisce informazioni identificative (denominazione e indirizzo) e di struttura (attività economica, addetti dipendenti e indipendenti, forma giuridica, data di inizio e fine attività, fatturato) di tali unità.

L'Istat considera attive solo le imprese che hanno svolto un'effettiva attività produttiva per almeno sei mesi nell'anno. Il campo di osservazione di ASIA-Unità locali copre tutte le attività industriali, commerciali e dei servizi. Le informazioni fornite riguardano la localizzazione (a livello comunale), l'attività economica e il numero di addetti delle unità locali dipendenti da imprese attive per almeno sei mesi nell'anno di riferimento.

L'archivio è aggiornato annualmente dall'Istat (<https://www.istat.it/scheda-qualita/registro-statistico-delle-unita-locali-asia-ul/>).

Nel 2023 gli addetti maschi sono più numerosi degli addetti femmine: il 71% contro il 29%. Ben diversa era la situazione nel 2019, quando ben i tre quarti dei lavoratori del polo di Monticelli d'Ongina erano donne, e solo il quarto restante erano maschi (25% del totale).

Tra il 2019 e il 2023 il peso delle donne impiegate nella polo logistico di Monticelli d'Ongina ha subito una drastica contrazione, diminuendo di più del 50%. Il numero degli uomini invece è aumentato di poco più di due volte e mezza (+256%) (Tabella 29).

Tabella 29 – Polo logistico di Monticelli d'Ongina: gli addetti delle unità locali per sesso

	anno 2019		anno 2023		var. % 2019-2023
	n.	peso %	n.	peso %	
n. addetti femmine	73	75%	36	29%	-50,8%
n. addetti maschi	25	25%	89	71%	+256,0%
Totale addetti	98	100%	125	100%	+27,6%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

La maggior parte dei lavoratori del Polo ha un'età superiore ai 30 anni (di un punto percentuale superiore all'85%), nel 2019 erano addirittura il 90% del totale. Nel 2023 solo il 14% degli addetti a Monticelli d'Ongina ha un'età compresa tra i 15 e i 29 anni, meno di un sesto del totale. Con il passare degli anni, tra il 2019 e il 2023, la classe di età 30 – 49 ha mantenuta invariata la sua numerosità. Ma, essendo aumentato il numero degli addetti totali, la sua rilevanza è diminuita, passando dal 70% al 55% del totale. A vantaggio della classe 15-29 e degli ultra 50-enni, entrambe raddoppiate in numerosità, rispettivamente da 10 e 18 e da 19 a 38 addetti nei cinque anni in esame (Tabella 30).

Tabella 30 – Polo logistico di Monticelli d'Ongina: gli addetti delle unità locali per classi di età

	classe età 15-29		classe età 30-49		classe età 50 e più		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	18	14%	69	55%	38	31%	125	100%
anno 2019	10	10%	68	70%	19	20%	98	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nonostante la classe di età 15 – 29 sia la meno numerosa (Tabella 30), nel periodo compreso tra il 2019 e il 2023, dopo gli ultra 50-enni, è quella che è cresciuta di più (+80%, Tabella 31).

Tabella 31 – Polo logistico di Monticelli d'Ongina: la dinamica degli addetti delle unità locali per classi di età tra il 2019 e il 2023

	classe età 15-29	classe età 30-49	classe età 50 e più	totale
var. % 2019-2023	+80,0%	+1,5%	+100,0%	+27,6%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nei cinque anni passati tra il 2019 e il 2023, la composizione dei lavoratori del Polo per nazionalità non ha subito variazioni significative. Nonostante l'incremento dell'occupazione, a differenza degli altri poli logistici della provincia, la nazionalità maggiormente rappresentata è ancora quella "italiana". Era il 98% nel 2019, è ancora al 96% nel 2023. I nuovi occupati nell'area sono quasi esclusivamente italiani (Tabella 32 e Tabella 33).

Tabella 32 – Polo logistico di Monticelli d’Ongina: gli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana		nazionalità UE27		nazionalità extra UE27		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	121	96%	2	2%	2	2%	125	100%
anno 2019	96	98%	1	1%	1	1%	98	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell’Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Tra il 2019 e il 2023 i lavoratori di nazionalità italiana sono aumentati del +26%. I lavoratori non-italiani sono aumentati molto di più in termini percentuali (+100%), ma sono solo passati da 1 a 2 in cinque anni (Tabella 33).

Tabella 33 – Polo logistico di Monticelli d’Ongina: la dinamica degli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana	nazionalità UE27	nazionalità extra UE27	totale
var. % 2019-2023	+26,0%	+100,0%	+100,0%	+27,6%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell’Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nonostante la crescita degli addetti da 98 del 2019 a 125 del 2023, non è cambiata la loro composizione per qualifica professionale. Nel 2019 l’80% erano operai (personale addetto alla movimentazione delle merci nei magazzini), quadri/dirigenti erano il 4% del totale. Agli operai si aggiungeva il 16% di “altro personale” non meglio qualificato, arrivando così al 96% del totale. Nel 2023 il 92% sono operai, ai quali si aggiunge il 2% di apprendisti, mentre quadri/dirigenti sono passati al 6% del totale (Tabella 34 e Tabella 35).

Tabella 34 – Polo logistico di Monticelli d’Ongina: gli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	altro	totale
anno 2023	2	5	0	115	3	0	125
anno 2019	2	2	0	78	0	16	98

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell’Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Con il potenziamento dei magazzini sono state aperte posizioni per la qualifica di “quadro” negli anni più recenti (Tabella 35).

Tabella 35 – Polo logistico di Monticelli d’Ongina: la distribuzione degli addetti delle unità locali per qualifica professionale (pesi %)

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	altro	totale
anno 2023	2%	4%	0%	92%	2%	0%	100%
anno 2019	2%	2%	0%	80%	0%	16%	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell’Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Come già ricordato, gli addetti all’interno del polo logistico di Monticelli d’Ongina sono aumentati tra il 2019 e il 2023 (+28%). Il maggior contributo alla crescita è dato dalle persone

che svolgono le attività di movimentazione della merce all'interno dei magazzini, che crescendo del +47% sono passate da 78 a 115 (Tabella 36).

Tabella 36 – Polo logistico di Monticelli d'Ongina: la dinamica degli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	altro	totale
var. % 2019-2023	0,0%	+150,0%	0,0%	+47,4%	---	---	+27,6%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

### 5.3. Le società proprietarie dei magazzini del polo

A luglio del 2025, i cinque magazzini operativi all'interno del polo logistico Magna Park di Monticelli d'Ongina hanno cinque diversi proprietari. Ben diversa la situazione rispetto all'inizio degli anni 2000, quando, in fase di avvio, l'intera area era della Gazeley, che nel 2025 possiede solo uno dei cinque immobili dell'area.

#### EQT Exeter

EQT Exeter è il proprietario del magazzino utilizzato da Logistica Uno Europe s.r.l. sito in Via Colombarone del polo logistico Magna Park di Monticelli d'Ongina.

EQT Exeter è una società internazionale di gestione di investimenti immobiliari, specializzata nel settore logistico e industriale. Ha acquisito il magazzino nel luglio 2021. Da allora EQT Exeter è il proprietario dei "muri" (l'investitore immobiliare), Logistica Uno Europe s.r.l. è il conduttore dell'immobile, ovvero l'azienda che gestisce operativamente il magazzino e fornisce i servizi logistici ai propri clienti (principalmente nel settore beverage e GDO).

#### GLP (IDI Gazeley)

GLP (nota anni fa come IDI Gazeley) è il proprietario del magazzino utilizzato da Scerni Logistics (Paolo Scerni s.r.l.) sito al numero 10 di Via Colombarone del polo logistico Magna Park di Monticelli d'Ongina.

All'inizio del 2000, la società anglosassone Gazeley, originaria di Lutterworth (Regno Unito), era nel pieno della sua espansione. Esportando il modello di parchi logistici in tutta Europa, era arrivata anche in Italia, in particolare a Monticelli.

#### Logicor

Il real estate logistico Logicor è il proprietario del magazzino utilizzato dalla francese Ceva Logistics sito in Via Colombarone del polo logistico Magna Park di Monticelli d'Ongina.



FlashPick, una soluzione "goods-to-person" (la merce arriva direttamente all'operatore) estremamente avanzata).

Al medesimo numero civico di via Enrico Mattei il magazzino identificato come Corpo A-C è gestito dall'operatore logistico XPO Logistics, che si avvale del personale di CAL Servizi Logistici s.r.l.

## 6.1. Gli addetti del polo per sesso, classi di età, nazionalità, qualifica

Considerando solo i codici Ateco riconducibili alle attività del trasporto e della logistica delle merci (contract logistics, Ateco da 49 a 53), trascurando i codici Ateco del commercio e della manifattura, risulta che **nel 2023** gli operatori **logistici** insediati (intestatari di una unità locale) nel polo di Pontenure **erano già 5 e nel 2019**, l'ultimo anno prima della pandemia da Covid-19, erano 3. **Nel 2023** davano lavoro a 356 addetti, in aumento rispetto al 2019, quando erano 84. Tra il 2019 e il 2023 hanno avuto una crescita quasi del +325%, più che triplicati (Tabella 37). Questi dati sono estratti dall'**Archivio Asia** Unità Locali di **Istat**<sup>6</sup>.

Tabella 37 – Polo logistico di Pontenure: numero operatori e addetti delle unità locali

	anno 2019	anno 2023	var. %
n. operatori logistici	3	5	+66,7%
n. addetti UL	84	356	+323,8%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nel 2023 gli addetti maschi sono di poco più numerosi degli addetti femmine: il 51% contro il 49%. Nel 2019 i pesi erano diversi, rispettivamente 64% e 36%. Tra il 2019 e il 2023 il peso delle donne impiegate nella polo logistico di Pontenure è decisamente aumentato, due volte di più della crescita dei maschi. Anche gli addetti di sesso maschile sono aumentati, ma la crescita delle donne è stata talmente consistente che la presenza di uomini e donne a Pontenure ormai si equivale (51% e 49% già ricordato sopra) (Tabella 38).

<sup>6</sup> L'archivio ASIA è costituito dalle unità economiche che esercitano arti e professioni nelle attività industriali, commerciali e dei servizi alle imprese e alle famiglie e fornisce informazioni identificative (denominazione e indirizzo) e di struttura (attività economica, addetti dipendenti e indipendenti, forma giuridica, data di inizio e fine attività, fatturato) di tali unità.

L'Istat considera attive solo le imprese che hanno svolto un'effettiva attività produttiva per almeno sei mesi nell'anno. Il campo di osservazione di ASIA-Unità locali copre tutte le attività industriali, commerciali e dei servizi. Le informazioni fornite riguardano la localizzazione (a livello comunale), l'attività economica e il numero di addetti delle unità locali dipendenti da imprese attive per almeno sei mesi nell'anno di riferimento.

L'archivio è aggiornato annualmente dall'Istat (<https://www.istat.it/scheda-qualita/registro-statistico-delle-unita-locali-asia-ul/>).

Tabella 38 – Polo logistico di Pontenure: gli addetti delle unità locali per sesso

	anno 2019		anno 2023		var. % 2019-2023
	n.	peso %	n.	peso %	
n. addetti femmine	30	36%	173	49%	+476,8%
n. addetti maschi	54	64%	183	51%	+238,9%
Totale addetti	84	100%	356	100%	+323,8%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

La maggior parte dei lavoratori del Polo ha un'età superiore ai 30 anni (80%), nel 2019 superavano addirittura il 90% del totale. Nel 2023 solo il 20% degli addetti a Pontenure ha un'età compresa tra i 15 e i 29 anni. Con il passare degli anni la classe di età 30 – 49 si è addensata, a scapito degli ultra 50-enni (Tabella 39).

Tabella 39 – Polo logistico di Pontenure: gli addetti delle unità locali per classi di età

	classe età 15-29		classe età 30-49		classe età 50 e più		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	71	20%	228	64%	57	16%	356	100%
anno 2019	7	8%	46	55%	31	37%	84	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nonostante la classe di età 15 – 29 sia la meno numerosa (Tabella 39), nel periodo compreso tra il 2019 e il 2023 è quella che è cresciuta di più, decuplicando i propri componenti (Tabella 40).

Tabella 40 – Polo logistico di Pontenure: la dinamica degli addetti delle unità locali per classi di età tra il 2019 e il 2023

	classe età 15-29	classe età 30-49	classe età 50 e più	totale
var. % 2019-2023	+914,3%	+395,7%	+83,9%	+323,8%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Nei cinque anni passati tra il 2019 e il 2023, la composizione dei lavoratori del Polo per nazionalità è radicalmente cambiata. Nel 2019 gli italiani erano l'80% del totale. Nel 2023 la numerosità degli italiani nel Polo di Pontenure è esattamente quella del 2019, ma dopo 5 anni gli italiani non raggiungono il 20%. Quasi il 60% degli addetti sono di nazionalità extra-europea (Tabella 41 e Tabella 42).

Tabella 41 – Polo logistico di Pontenure: gli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana		nazionalità UE27		nazionalità extra UE27		totale	
	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %	n.	peso %
anno 2023	67	19%	78	22%	211	59%	356	100%
anno 2019	67	80%	8	10%	9	11%	84	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Tra il 2019 e il 2023 quindi si è registrato un grande incremento dei lavoratori provenienti da Paesi esterni all'Unione Europea (+2.244%). Altrettanto rilevante è anche la crescita degli addetti di nazionalità europea (EU27 esclusa l'Italia, +875%) (Tabella 42).

Tabella 42 – Polo logistico di Pontenure: la dinamica degli addetti delle unità locali per nazionalità

	nazionalità italiana	nazionalità UE27	nazionalità extra UE27	totale
var. % 2019-2023	0,0%	+875,0%	+2.244,4%	+323,8%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Con la crescita degli addetti da 84 del 2019 a 356 del 2023 è cambiata sensibilmente la loro composizione per qualifica professionale. Nel 2019 si dividevano quasi equamente tra impiegati ed operai, rispettivamente 46% e 50%. Nel 2023 gli impiegati sono aumentati solo di qualche unità (da 39 a 49), mentre gli operai dediti alla movimentazione della merce da 42 sono diventati 301. Nel **2023** gli **operai** rappresentano l'**85%** della **forza lavoro** del Polo di **Pontenure** (Tabella 43 e Tabella 44).

Tabella 43 – Polo logistico di Pontenure: gli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
anno 2023	2	2	49	301	2	356
anno 2019	0	3	39	42	0	84

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Con il potenziamento dei magazzini sono state aperte posizioni per la qualifica di dirigente negli anni più recenti. L'incremento dell'occupazione ha ridotto considerevolmente il peso dei quadri rispetto al totale (Tabella 44).

Tabella 44 – Polo logistico di Pontenure: la distribuzione degli addetti delle unità locali per qualifica professionale (pesi %)

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
anno 2023	0,6%	0,6%	14%	85%	0,6%	100%
anno 2019	0%	4%	46%	50%	0%	100%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

Come già ricordato, gli addetti a Pontenure sono aumentati in modo considerevole tra il 2019 e il 2023 (+323%). Il maggior contributo alla crescita è dato dalle persone che svolgono le attività di movimentazione della merce all'interno dei magazzini (+616%) (Tabella 45).

Tabella 45 – Polo logistico di Pontenure: la dinamica degli addetti delle unità locali per qualifica professionale

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	apprendisti	totale
var. % 2019-2023	---	-33,3%	+25,6%	+616,7%	---	+323,8%

Fonte: elaborazioni a cura di Fondazione ITL su dati dell'Archivio ASIA Unità Locali di Istat

## 6.2. La società proprietaria dei magazzini del polo

A luglio del 2025, risulta che i magazzini del polo logistico di Pontenure (in provincia di Piacenza) sono di proprietà di un'unica società immobiliare: la Segro attraverso la società Vailog s.r.l. di Castel San Giovanni (PC).

### SEGRO

SEGRO è l'acronimo di Slough Estates Group. È una delle principali società immobiliari europee, operante come Real Estate Investment Trust (REIT). Si occupa di proprietà, gestione e sviluppo di immobili logistici e industriali. È quotata alla Borsa di Londra (inclusa nell'indice FTSE 100) e all'Euronext di Parigi.

Il suo core business si concentra su due tipologie principali di asset:

- grandi magazzini e centri di distribuzione (spesso situati vicino a importanti snodi autostradali o ferroviari) utilizzati da giganti dell'e-commerce, della vendita al dettaglio e della logistica (Logistica "Big Box")
- magazzini Urbani: Strutture più piccole situate vicino ai grandi centri abitati, fondamentali per la cosiddetta logistica dell'ultimo miglio (le consegne rapide nelle città).

Il branch (sede) italiano della società ha sede ad Assago (Milano). In Italia, la società è molto attiva e gestisce un vasto portafoglio di immobili logistici. Un passaggio chiave della sua crescita nel nostro Paese è stata l'acquisizione di Vailog (uno dei principali sviluppatori logistici italiani), che ha permesso a Segro di consolidare la sua presenza in aree strategiche come l'hinterland milanese e le zone limitrofe ai principali corridoi di trasporto.

Già nel 2015 [Segro](#) aveva acquisito la maggioranza del capitale sociale di Vailog s.r.l. (Valtidone Immobiliare Logistica), fondata nel 2003 da Eric Veron. Nei primi mesi del 2023 Segro ne ha completato l'acquisizione, con il retante 5% delle quote.

## 7. Considerazioni di sintesi

Nella provincia di Piacenza sono attivi cinque poli logistici. Si trovano a Le Mose (ad est della città di Piacenza), Castel San Giovanni, Cortemaggiore/Fiorenzuola d'Arda, Monticelli d'Ongina, Pontenure.

Il polo logistico di **Le Mose** (Piacenza) ospita circa 30 operatori logistici che gestiscono poco meno di 50 unità locali (magazzini, piattaforme logistiche, stabilimenti, aree per la movimentazione delle merci, uffici, ecc.), considerati anche gli uffici nel palazzo di via Coppalati. La superficie coperta dei magazzini operativi nel luglio 2025 ha raggiunto circa 1,1 milioni di metri quadrati. A questi vanno aggiunti i 300mila metri quadrati di aree scoperte del terminal intermodale gomma-ferro e dedicate allo stoccaggio di container (Terminal Piacenza Intermodale, Consorzio Container Fidenza, Rainbow s.r.l.).

È in corso la costruzione di nuovi magazzini con consegna nel 2026 per un'estensione fino a 135mila metri quadrati. Ci sono nuove aree disponibili ad est, verso località Borghetto, prima di Pontenure, e altre ad ovest nel caso in cui via Bazzani venisse congiunta a strada dell'Anselma, nel quartiere urbano di San Lazzaro.

I principali proprietari delle aree e dei magazzini sono gli storici Ikea, Prologis e Generali Real Estate, ai quali nel corso degli anni se ne sono aggiunti altri, soprattutto tedeschi.

Nel 2023 (ultimo anno disponibile nell'archivio Asia di Istat a gennaio 2026) il polo di Le Mose ha offerto occupazione stabile a circa 3.600 addetti del trasporto e della logistica, tolti i lavoratori in somministrazione forniti da agenzie di lavoro e personale addizionale fornito da cooperative e società s.r.l. nei momenti di picco del lavoro.

Tra il 2019 e il 2023 gli addetti delle unità locali del polo di Le Mose sono aumentati del +28%. Le lavoratrici stabili sono un terzo del totale. Il 56% dei lavoratori ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni. Nel 2023 il 49% dei lavoratori stabili ha nazionalità extra-europea, erano il 38% nel 2019. Il 43% sono di nazionalità italiana, erano il 54% nel 2019.

L'83% di tutti i lavoratori del polo sono impiegati all'interno dei magazzini nella movimentazione delle merci. L'altro 13% è in ufficio.

Il polo logistico di **Castel San Giovanni** ospita circa 25 operatori logistici insediati in 29 magazzini. Nel luglio del 2025 ha raggiunto un'estensione complessiva di circa 2.125.000 metri quadrati, composta da magazzini, aree esterne ai magazzini, parcheggi, piazzali per il movimento degli automezzi, strade di collegamento tra i magazzini e la viabilità ordinaria. La superficie coperta dai magazzini è di circa 1 milione di mq, poco meno della metà della superficie totale.

Nella parte est del polo, in località Barianella, è in corso la costruzione di due nuovi magazzini di 263mila metri quadrati, con consegna nel 2026 e 2028. A sud di questi due nuovi magazzini è disponibile un'area di 70mila metri quadrati per ampliamenti di operatori attivi nel polo.



Aree molto più ampie (fino a 200mila metri quadrati) si trovano ad ovest del polo, dove è prevista la costruzione della tangenziale ovest.

I principali proprietari delle aree e dei magazzini sono fondi immobiliari internazionali specializzati nella logistica.

Nel 2023 il polo di Castel San Giovanni ha offerto lavoro stabile a poco più di 4.000 addetti della logistica, senza considerare i lavoratori in somministrazione delle agenzie di lavoro e personale addizionale fornito da cooperative e società s.r.l. nei momenti di picco del lavoro.

Tra il 2019 e il 2023 gli addetti delle unità locali del polo sono aumentati del +31%. Le lavoratrici stabili sono quasi la metà del totale (grazie in particolare alle attività di sartoria di Moncler). Il 57% dei lavoratori ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni. Nel 2023 il 41% dei lavoratori stabili ha nazionalità extra-europea, erano il 21% nel 2019. Il 51% sono di nazionalità italiana, erano il 74% nel 2019.

L'86% di tutti i lavoratori del polo sono impiegati all'interno dei magazzini nella movimentazione delle merci. L'altro 14% è in ufficio.

Il polo logistico di **Monticelli d'Ongina** ospita al proprio interno 5 operatori logistici insediati in altrettanti magazzini. Nel luglio del 2025 ha raggiunto un'estensione complessiva di circa 400mila metri. La superficie coperta dai magazzini è di 150mila metri quadrati.

Nel mese di ottobre del 2025 sono terminati i lavori di un nuovo magazzino logistico di circa 57mila metri quadrati. Attualmente non c'è più possibilità di ampliamenti logistici sull'intero territorio comunale.

Anche a Monticelli i principali proprietari delle aree e dei magazzini sono fondi immobiliari internazionali specializzati nella logistica.

Nel 2023 il polo di Monticelli d'Ongina ha offerto lavoro stabile a 125 addetti della logistica, senza considerare i lavoratori in somministrazione delle agenzie di lavoro e personale addizionale fornito da cooperative e società s.r.l. nei momenti di picco del lavoro.

Tra il 2019 e il 2023 gli addetti delle unità locali del polo sono aumentati del +28%. Le lavoratrici sono un terzo del totale, ma sono diminuite del 50%.

Il 55% dei lavoratori ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni. Nel 2023 il 2% dei lavoratori stabili ha nazionalità extra-europea, erano l'1% nel 2019. Il 96% sono di nazionalità italiana, erano il 98% nel 2019.

Il 94% di tutti i lavoratori del polo sono impiegati all'interno dei magazzini nella movimentazione delle merci. L'altro 6% è in ufficio.

Il polo logistico di **Cortemaggiore e Fiorenzuola d'Arda** ospita al proprio interno poco meno di 20 operatori logistici insediati in altrettanti magazzini. Nel luglio del 2025 la superficie coperta dai magazzini è di 210mila metri quadrati.

Accanto agli autotrasportatori insediati da decenni con capannoni di dimensioni relativamente ridotte e di proprietà, si sono aggiunti dapprima operatori locali e poi esterni con magazzini di più recente costruzione, detenuti in alcuni casi da fondi immobiliari internazionali.

Nel 2023 il polo di Cortemaggiore e Fiorenzuola d'Arda ha offerto lavoro stabile a 537 addetti della logistica, senza considerare i lavoratori in somministrazione delle agenzie di lavoro e personale addizionale fornito da cooperative e società s.r.l. nei momenti di picco del lavoro.

Tra il 2019 e il 2023 gli addetti delle unità locali del polo sono aumentati del +34%. Le lavoratrici sono il 14% del totale, quasi un sesto del totale, ma sono quasi raddoppiate (+89%).

Il 46% dei lavoratori ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni. Nel 2023 il 21% dei lavoratori stabili ha nazionalità extra-europea, erano il 18% nel 2019. Il 62% sono di nazionalità italiana, erano il 55% nel 2019.

L'86% di tutti i lavoratori del polo sono impiegati all'interno dei magazzini nella movimentazione delle merci. L'altro 14% è in ufficio.

A Fiorenzuola è localizzato il secondo terminal intermodale gomma-ferro attivo in provincia di Piacenza, oltre a quello di Le Mose. È gestito da CFI (Compagnia Ferroviaria Italiana s.p.a.), recentemente acquisita da parte del gruppo [FHP](#).

Il polo logistico di **Pontenure** ospita al proprio interno 5 operatori logistici insediati in altrettanti magazzini. Nel luglio del 2025 la superficie coperta dai magazzini è di 150mila metri quadrati.

Nel 2023 il polo di Pontenure ha offerto lavoro stabile a 356 addetti della logistica, senza considerare i lavoratori in somministrazione delle agenzie di lavoro e personale addizionale fornito da cooperative e società s.r.l. nei momenti di picco del lavoro.

Tra il 2019 e il 2023 gli addetti delle unità locali del polo sono triplicati, passando da 84 a 356 (+324%). Le lavoratrici sono la metà del totale, ed aumentate di quasi 5 volte.

Il 64% dei lavoratori ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni. Nel 2023 il 59% dei lavoratori stabili ha nazionalità extra-europea, erano l'11% nel 2019. Il 19% sono di nazionalità italiana, erano l'80% nel 2019.

L'85% di tutti i lavoratori del polo sono impiegati all'interno dei magazzini nella movimentazione delle merci. L'altro 15% è in ufficio.

I cinque poli piacentini sono aree circoscritte, in espansione e con livelli occupazionali in crescita negli ultimi anni. Ospitano autotrasportatori, corrieri e operatori logistici appartenenti a gruppi nazionali ed internazionali, in rari casi sono di imprese locali. Gestiscono, movimentano e stoccano merce in molti casi di grandi marche commerciali italiane ed estere.