



Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica



MERCATO COMUNALE COPERTO: Ca' Granda Via Moncalieri 15, 20162

Anno costruzione: 1959

Superficie di vendita (mq): 703

Superficie totale (mq): 1.740+280 (280 mq corsello e cortile carraio)

Superficie interna (mq): 1.735

Municipio (ZD): 9

NIL: 14 NIGUARDA-CA GRANDA

Superficie NIL (kmq): 4,3

NIL confinanti: 15 Bicocca, 13 Greco, 12 Maciachini-Maggiolina, 79 Dergano, 84 Parco Nord, nessun mercato coperto in questi NIL

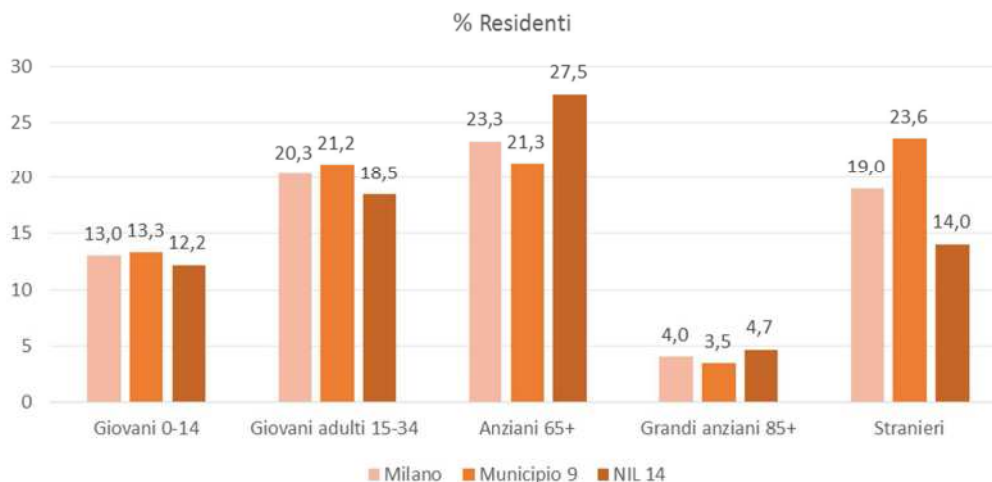


| CONCESSIONARI | TOT POSTEGGI | OCCUPATI | LIBERI |
|--|--------------|----------|--------|
| 12 | 25 | 20 | 5 |
| <i>Scadenza concessioni: 30/06/2018</i> | | | |
| Edificio di un piano + 3 cantine sottostanti | | | |
| Corpo di fabbrica condiviso con altra attività (Oviesse) | | | |

Contesto NIL

- I **residenti** sono 36.535, la percentuale di ultra 65enni e di ultra 85enni è superiore alla media sia della Zona 9 sia del comune e in aumento nei prossimi anni rispetto a una generale riduzione della popolazione prevista per il quartiere. L'indice di vecchiaia⁴ è, anche storicamente, tra i più elevati rispetto agli altri quartieri della città.

Il **14% della popolazione è straniera**, con prevalenza di egiziani, peruviani e filippini.



⁴ Numero di anziani 65+ ogni 100 giovani 0-14.

- Da fonti censuarie il quartiere è tra quelli con **maggior percentuale di abitazioni occupate da residenti in affitto** e tra quelli con **maggior percentuale di disoccupazione giovanile**. Inoltre, date le caratteristiche demografiche, è tra i quartieri con minor tasso di attività⁵
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (59%), seguite da servizi (17%) la cui presenza è superiore alla media sia della Zona 9 sia dell'intero Comune di Milano, strutture ad uso produttivo (8%) e in misura marginale ad uso commerciale, direzionale-terziario e turistico-ricettivo (valori più bassi rispetto alla Zona 9 e alla media comunale).
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**, in particolare:

| Culturali | Sociali | Mobilità |
|---|--|--|
| 1 Centri sociali e ricreativi | 1 Centro aggregativo multifunzionale | 4 Stazioni MM |
| 1 Sede di associazioni socio-culturali e di categoria | 1 Centro di aggregazione giovanile | 8 Parcheggi pertinenziali |
| 1 Biblioteca di quartiere | 2 Centri socio ricreativi culturali per anziani | 13 Parcheggi pubblici esterni alla carreggiata |
| 1 Specialistica e di conservazione | 1 Servizio di Assistenza Domiciliare per adulti | 1 Parcheggio pubblico d'interscambio |
| 1 Centro di documentazione e altre biblioteche | 6 Servizi Residenziali per adulti | 2 Parcheggi pubblici per i grandi servizi pubblici |
| 1 Centro congressi e sale conferenze | 2 Servizi Territoriali per adulti | Piste ciclabili 859 metri |
| 2 Musei | 1 Servizio Comunale di accesso per anziani | Sanitari |
| 1 Sede espositiva | 13 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani | 6 Pronto soccorso e pronto intervento |
| 1 Scuola di cinema | 4 Servizi Residenziali per anziani | 2 Struttura ospedaliera |
| 1 Polifunzionale | 2 Servizi Territoriali per anziani | 1 Consultorio Pediatrico |
| 2 Teatri | 8 Servizi Territoriali per disabili | 3 Strutture ambulatoriali |
| Istruzione | 1 Servizio Comunale di accesso per minori | 2 Strutture psichiatriche |
| 10 Nidi d'infanzia | 1 Servizio di Assistenza Domiciliare per minori | 9 Farmacie |
| 2 Nido aziendale | 1 Servizio Residenziale per minori | 2 Pediatri libera scelta |
| 1 Scuola di formazione professionale | 3 Servizi Territoriali per minori | 2 Veterinari |
| 11 Scuole per l'infanzia | Sportivi | |
| 7 Scuole primarie | 2 Centri polivalenti | |
| 6 Scuole secondarie inferiori | 1 Centro balneare (Scarioni) | |
| 1 Istituto istruzione superiore | 2 Centri sportivi | |
| 1 Istituto tecnico | 1 Piscina | |
| 3 Licei | 6 Strutture sportive oratoriali | |
| 1 Centro di Formazione | | |

Si rileva inoltre la presenza dell'Ospedale di Niguarda, Università e centri di ricerca.

Le indicazioni sulla **soddisfazione del bisogno di servizi** riportate nel PGT evidenziano alcune criticità in relazione a: scuole d'infanzia, strutture ambulatoriali, palestre e sedi di Milano semplice. Segnali di attenzione riguardano anche i nidi di infanzia e i pediatri di libera scelta.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il 53% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL⁶ e che, tenuto conto anche della ponderazione rispetto al complessivo bisogno del servizio espresso a livello cittadino, emerge un segnale di attenzione rispetto ad una potenziale criticità del NIL.

- L'Università Bicocca ha realizzato un sondaggio dal titolo "Benessere sociale, cosa chiedono i cittadini?" sulla percezione di sicurezza nelle varie zone di Milano (2015) da cui emerge che nel quartiere vi sono problematiche di **inciviltà e criminalità**, che confermano alcuni problemi di sicurezza già rilevati nel 2007/2008 nelle indagini connesse al PGT.

⁵ Rapporto percentuale tra la popolazione attiva di 15 anni e più e il totale della popolazione di 15 anni e più, esprime la propensione della popolazione a svolgere o voler svolgere attività lavorative

⁶ La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente

Da una recente indagine dell'Università Statale di Milano, "OsservaMI Conoscere e capire Milano"(maggio 2017) la percentuale di cittadini soddisfatti della sicurezza è tra il 50 e il 60%⁷.

La stessa indagine evidenzia una generale soddisfazione per i collegamenti con i mezzi pubblici e per la dotazione commerciale; mentre l'area è tra quelle che esprimono minor soddisfazione (inferiore al 40%) rispetto alle possibilità di svago e all'integrazione degli immigrati.

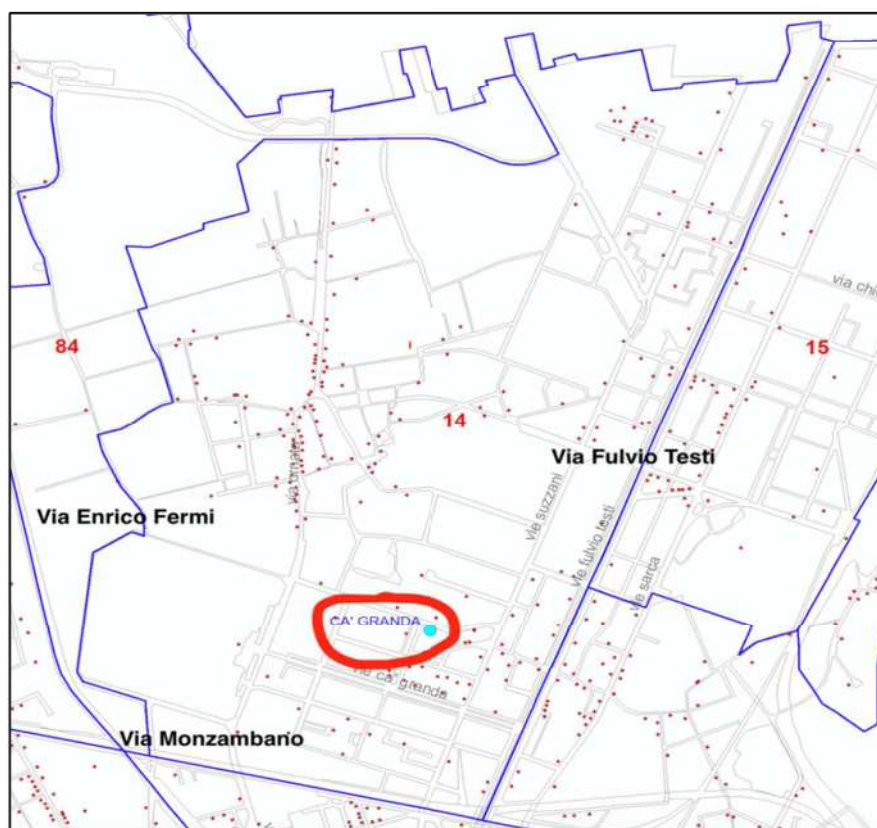
- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 305 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 298 di vicinato⁸ e 7 esercizi di media struttura.

Il rapporto esercizi/residenti è inferiore alla media della città, mentre non si registrano scostamenti significativi in ordine alla distribuzione delle attività.

- I valori della **locazione dei negozi** oscillano tra un minimo di 6,04 e un massimo di 7,92 €/mq x mese in base a quanto calcolato a partire dai dati della banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano⁹

| | |
|---|------------|
| Agenzie d'affari | 9 |
| Attività artigianali economiche alimentari | 14 |
| Attività funebre | 6 |
| Alberghi | 3 |
| Autonoleggio | 3 |
| Autorimessa | 3 |
| Agenzia viaggi | 0 |
| Attività ricettive extra alberghiere | 6 |
| Edicole | 12 |
| Vendita al dettaglio | 305 |
| Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...) | 50 |
| Panificatori | 6 |
| Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...) | 70 |
| Pubblici esercizi di somministrazione | 94 |
| Locali di spettacolo | 2 |
| Case Vacanza | 4 |
| Totale | 587 |

Mapa delle attività commerciali:



⁷ I risultati riguardano un'area più ampia del NIL sebbene le indagini siano state condotte a livello di micro-zone.

⁸ con superfici di vendita inferiori a 250 mq.

⁹ Valore di locazione ricavato dalla moltiplicazione del valore di compravendita riportato dalla Camera di Commercio di Milano, TEMA – Territorio, Mercati e Ambiente S.c.p.a. per il primo semestre 2017, per un saggio di rendimento pari a 5% (come raccomandato dalla Delibera di Giunta Comunale n. 1904/2008).

- Nel quartiere vi sono 3 mercati comunali scoperti:
 - S. Miniato (meno di 20 minuti con i mezzi pubblici dal Mercato coperto), il martedì con 54 posti 25 alimentari e 28 non alimentari;
 - Val Maira (meno di 5 minuti a piedi dal Mercato coperto) il giovedì, con 167 posti 81 alimentari e 82 non alimentari;
 - Val di Ledro (meno di 15 minuti con i mezzi pubblici dal Mercato coperto) il mercoledì, con 70 posti, 27 alimentari e 41 non alimentari.

Ulteriori indicazioni:

- Il quartiere è interessato dal Piano periferie (es. ex Caserma Mameli).
- Sono stati finanziati nel 2017 interventi di manutenzione straordinaria di alcune vie vicino al MCC (es. Via Padre Monti, Via Castalnova).
- il Comune di Milano ha realizzato il progetto “Ospitalità solidale”, localizzato tra i quartieri Ponti (via Del Turchino) e Niguarda per interventi di ristrutturazione che rendono gli alloggi abitabili per una fascia di popolazione giovane.
- Attraverso un sistema di agevolazioni e sostegni, anche a fondo perduto, per la microimprenditoria (progetto “Tira su la cler”) è stata agevolato l’insediamento di nuove attività nel quartiere (via P.L. Monti) con funzione di sostegno alle imprenditorialità emergenti ma anche di spinta al dinamismo dei luoghi e dei sistemi di attività di quartiere.