



Comune di  
Milano

Direzione Economia Urbana e Lavoro  
Unità Progettazione Economica



## MERCATO COMUNALE COPERTO: Ferrara Piazzale Ferrara 2, 20139

Anno costruzione: 1949

Superficie di vendita (mq): 908,8

Superficie totale (mq): 955

Superficie interna (mq): 935

Municipio (ZD): 4

NIL: 35 Lodi-Corvetto

Superficie NIL (kmq): 3,6

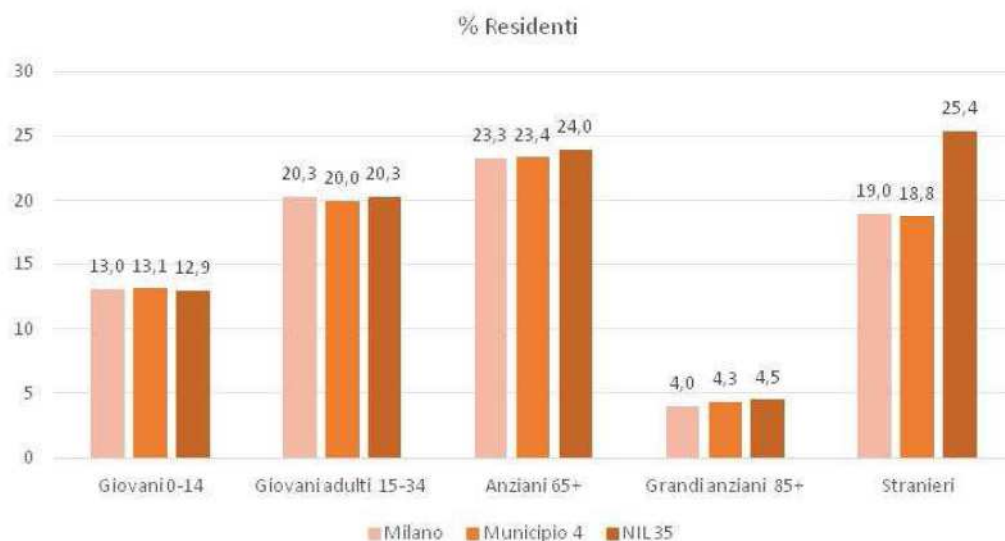
NIL Confinanti: 28 Umbria-Molise; 29 Ortomercato; 30 Mecenate; 32 Triulzo  
Superiore; 33 Rogoredo; 34 Chiaravalle; 85 Parco delle Abbazie



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
13	21	13	8
Scadenza Concessioni: 30/06/2018 (Una concessione con possibilità di rinnovo di ulteriori 12 mesi)			
Edificio di un piano. MCC non accatastato			

### Contesto NIL

- I **residenti** sono 36.049 di cui il 12,9% minori 0-14 anni, il 20,3% di giovani 15-34 anni, il 24% di anziani (65+) ed il 4,5% di grandi anziani (85+). Questi dati sono in linea con le medie sia della Zona 4 sia dell'intero Comune di Milano. Il **25,4% della popolazione residente è straniera**, proveniente per lo più da Filippine, Egitto e Perù, dato relativamente alto rispetto alle percentuali sia di Zona sia del Comune.<sup>12</sup>



<sup>12</sup> Anagrafe della popolazione residente del Comune di Milano, 2016.

- Dai dati censuari Lodi - Corvetto è tra i quartieri con le più alte percentuali di abbandono scolastico prima del diploma ed il secondo quartiere con abitazioni meno ampie.
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (54,8%), seguite da edifici ad uso produttivo (8%) e commerciale (6,3%) – dati più alti rispetto alle medie del Comune di Milano – direzionale e terziario (4,5%), servizi (4,3%) e turistico-ricettivo (0,8%) – in linea con le percentuali dell'intero comune di Milano.<sup>13</sup>
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**<sup>14</sup>, in particolare:

<b>Culturali</b> 3 Associazioni culturali 1 Centro sociale e ricreativo 3 Sedi di associazioni culturale e di categoria 1 Biblioteca di quartiere 1 Centro congressi e sala conferenze 1 Teatro	<b>Sociali</b> 1 Centro aggregativo multifunzionale 1 Centro di aggregazione giovanile 2 Centri socio ricreativi culturali per anziani 4 Servizi Comunali di accesso per adulti 1 Centro Comunale specialistico per adulti 2 Servizi di Assistenza Domiciliare per adulti 3 Servizi Residenziali per adulti 8 Servizi Territoriali per adulti 1 Servizio Comunale di accesso per anziani 4 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani 2 Servizi Residenziali per anziani 3 Servizi Territoriali per anziani 1 Servizio Comunale di accesso per disabili 6 Servizi di Assistenza Domiciliare per disabili 3 Servizi Territoriali per disabili 1 Servizio Comunale di accesso per minori 1 Servizio Comunale specialistico per minori 2 Servizi Residenziali per minori 7 Servizi Territoriali per minori	<b>Sportivi</b> 4 Centri polivalenti 1 Centro sportivo 1 Piscina 5 Strutture sportive oratoriali
<b>Istruzione</b> 1 Micronido 7 Nidi d'infanzia 6 Scuole di formazione professionale 9 Scuole per l'infanzia (di cui 1 straniera) 8 Scuole primarie (di cui 1 straniera) 4 Scuole secondarie inferiori (di cui 1 straniera) 1 Liceo 1 Centro di formazione	<b>Salute</b> 3 Pronto soccorsi e pronto intervento 2 Servizi di medicina di laboratorio 1 Consultorio pediatrico 7 Strutture ambulatoriali 1 Struttura psichiatrica 8 Farmacie 4 Pediatri libera scelta 3 Veterinari	<b>Mobilità</b> 1 Scalo e deposito ferroviario 1 Stazione ferroviaria 4 Stazioni MM 4 Parcheggi pertinenziali (sotterranei) 1 Parcheggio pubblico esterno alla carreggiata 1 Parcheggio pubblico d'interscambio 1 Parcheggio pubblico per i grandi servizi pubblici

- Le indicazioni sulla soddisfazione del bisogno di servizi evidenziano alcune criticità in relazione alle seguenti tipologie di servizio: nidi d'infanzia, centri sportivi calcio e centri sportivi in generale e riciclerie (infrastruttura tecnologica per l'ambiente). Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il 18,7% del bisogno risulta non soddisfatto entro il NIL.<sup>15</sup>
- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 501 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 486 esercizi di vicinato<sup>16</sup>, 13 di media struttura e 2 grandi strutture di vendita.

AGENZIE D'AFFARI	23
ATTIVITA' ARTIGIANALI ECONOMICHE ALIMENTARI	45
ATTIVITA' FUNEBRE	3
ALBERGHI	6
AUTONOLEGGIO	14
AUTORIMESSA	15
AGENZIA VIAGGI (DATO PARZIALE)	2
ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE	2
EDICOLE (GIORNALI E RIVISTE)	14
<b>VENDITA AL DETTAGLIO</b>	<b>501</b>
SOMMINISTRAZIONE FUORI PIANO	52
PANIFICATORI	8
SERVIZI ALLA PERSONA (PARRUCCHIERI - ESTETISTI...)	109
PUBBLICI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE	160
LOCALI DI SPETTACOLO	6
CASE VACANZA	10
<b>Totale</b>	<b>970</b>

<sup>13</sup> PGT

<sup>14</sup> PGT

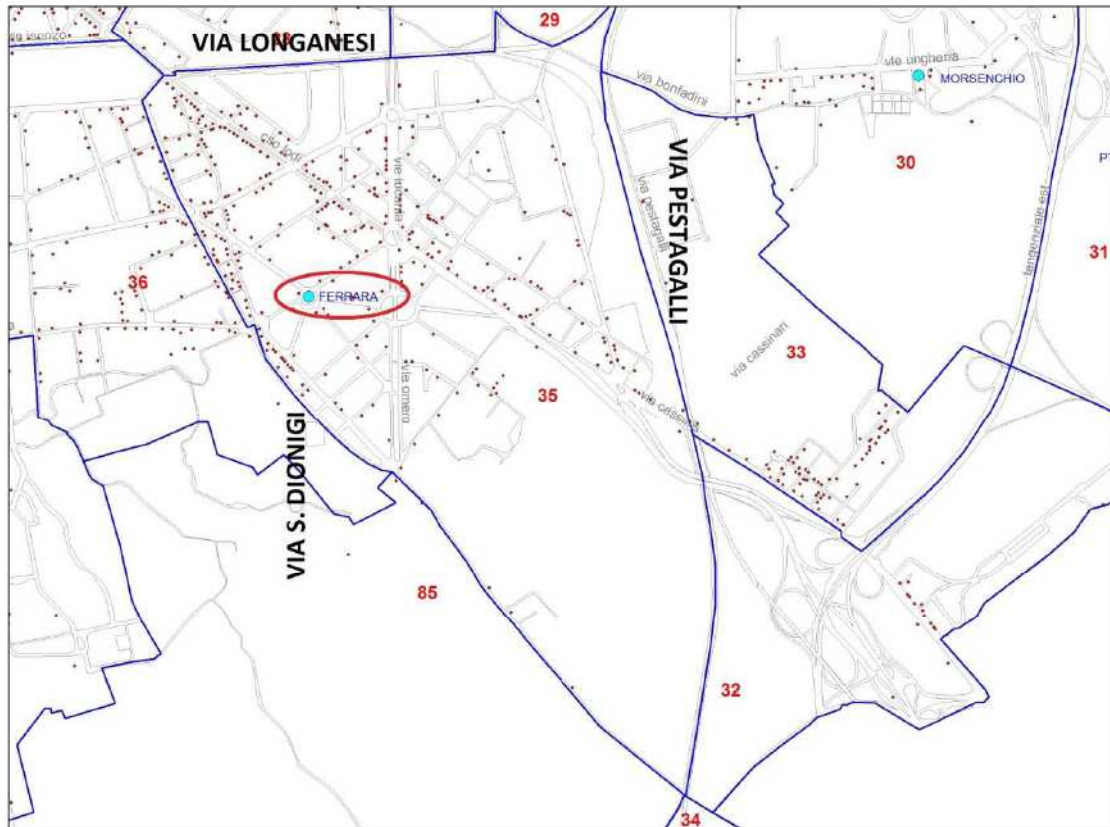
<sup>15</sup> La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente.

<sup>16</sup> Attività commerciali con superfici di vendita inferiori a 250 mq.

Il rapporto esercizi/residenti è in linea con la media della città; inoltre non si registrano scostamenti significativi in ordine alla distribuzione delle attività.

- I valori di locazione degli immobili commerciali oscillano tra un minimo di 4,17 e un massimo di 6,25 €/mq per mese in base a quanto calcolato a partire dai dati della banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano<sup>17</sup>.

Mappa delle attività commerciali:



- Nel quartiere vi sono 2 mercati comunali scoperti:
  - Via Giacinto Mompiani: aperto il martedì, con 260 posti di cui 80 alimentari, 175 non alimentari e 5 battitori (circa 3 minuti a piedi dal mercato coperto);
  - Via Oglio: aperto il sabato, con 61 posti, di cui 29 alimentari, 31 non alimentari e 1 battitore (circa 6 minuti a piedi dal mercato coperto).

**Ulteriori indicazioni:**

- L'area di riferimento è inserita nel Piano Periferie.
- Il NIL Lodi - Corvetto, insieme a Chiaravalle, è inserito pertanto all'interno degli ambiti strategici del Comune di Milano e sarà interessato da diversi interventi in fase di avvio o in corso d'opera.
- L'asse di Corso Lodi e di Piazza Corvetto è sovraccarico di traffico. Gli stabili popolari sono interessati da degrado edilizio e problemi sociali. Le associazioni del quartiere richiedono spazi.

<sup>17</sup>Il valore di locazione annuale è 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)