



Comune di
Milano

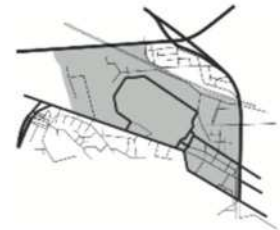
Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica

MERCATO COMUNALE COPERTO: Fiori Cimitero Maggiore Piazzale Cimitero Maggiore, 20151

Anno costruzione: 1962
Superficie di vendita (mq): 252
Superficie totale (mq): 270
Superficie interna (mq): 233+37

Municipio (ZD): 8
NIL: 72 Maggiore-Musocco
Superficie NI (Kmq): 3,0

NIL confinanti: 73 C.na Triulza-Expo, 75 Stephenson, 71 Villapizzone (MCC Prealpi), 66 QT8, 65 Gallarate (MCC Chiarelli e San Leonardo)



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
3	5	3	2
<i>Scadenza concessioni: 30/06/2018</i>			
5 chioschi indipendenti			

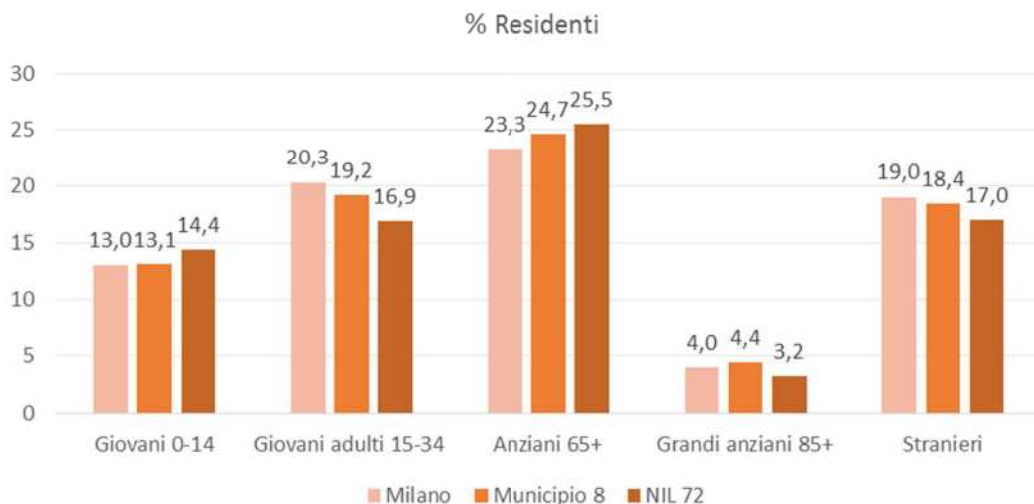
Non sono disponibili dati rispetto ai costi di adeguamento

Contesto NIL

- I **residenti** sono 5.134, in riduzione nei prossimi 15 anni; la percentuale di anziani è superiore alla media della zona 8 e dell'intero Comune, con una previsione di crescita rilevante, anche di "grandi anziani", contro una diminuzione di giovani e giovani adulti.

Il quartiere è tra quelli con meno abitanti per kilometro quadrato (1.694).

Il 17% della popolazione è straniera, con prevalenza di peruviani ed egiziani, seguiti da ecuadoregni.



- I dati censuari evidenziano che Maggiore-Musocco è tra i quartieri con una ridotta presenza di famiglie numerose, considerate a maggiore rischio di vulnerabilità materiale e sociale
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**²⁶, si osserva che il residenziale (38,7%) è inferiore alla media della Zona 8 e del comune, e anche i servizi; sono invece significativamente sopra le medie le % di edifici ad uso produttivo (11,2%), commerciale (7,4%), direzionale e terziario (7,8%).
- L'offerta di servizi nel quartiere è piuttosto limitata, in particolare:

Culturali	Sociali	Mobilità
2 Sedi di associazioni socio-culturali e di categoria	1 Servizio Residenziale per adulti	1 Scalo e deposito ferroviario
Istruzione	3 Servizi Territoriali per adulti	1 Parcheggio pertinenziale (sotterraneo)
3 Nidi d'infanzia	1 Servizio Residenziale per minori	1 Parcheggio pubblico esterno alla carreggiata
3 Scuole per l'infanzia	Sanitari	2 Parcheggi pubblici per i grandi servizi pubblici
3 Scuole primarie	3 Cimiteri	Sportivi
2 Scuole secondarie inferiori	1 Farmacia	1 Centro sportivo
		1 Struttura sportiva oratoriale

Le misurazioni del livello di **soddisfazione del bisogno di servizi** riportate nel PGT evidenziano **numerose aree di criticità** in riferimento a: istruzione, in particolare nidi di infanzia, scuole per l'infanzia e scuole primarie; farmacie e pediatri di libera scelta; uffici postali. Segnali di attenzione si rilevano rispetto alle biblioteche di quartiere, scuole secondarie di primo grado, consultori pediatrici, strutture ambulatoriali e uffici postali.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti il PGT riporta che il 45,5% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL²⁷ ma che, tenuto conto della ponderazione rispetto al complessivo bisogno del servizio espresso a livello cittadino, il livello di criticità potenziale del NIL appare basso.

- Una recente indagine dell'Università Statale di Milano, "OsservaMI Conoscere e capire Milano" (maggio 2017) rileva che i giudizi positivi sulla qualità della vita nella zona sono più bassi che nella gran parte delle altre zone di Milano²⁸.

- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 116 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 107 esercizi di vicinato²⁹, 7 di media struttura e 2 di grande struttura di vendita.

Il rapporto esercizi/residenti è lievemente superiore alla media della città, quanto alla distribuzione delle attività, si osserva una maggior presenza di attività funebri, agenzie di affari e autonoleggio e una minor frequenza di servizi alla persona rispetto alla media del comune.

- I valori della **locazione dei negozi** oscillano tra un minimo di 4,17 e un massimo di 6,88 €/mq x mese in base a quanto calcolato a partire dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano³⁰

Agenzie d'affari	12
Attività artigianali economiche alimentari	7
Attività funebri	6
Alberghi	0
Autonoleggio	8
Autorimessa	0
Agenzia viaggi	0
Attività ricettive extra alberghiere	0
Edicole	1
Vendita al dettaglio	116
Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...)	16
Panificatori	0
Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...)	10
Pubblici esercizi di somministrazione	33
Locali di spettacolo	5
Case Vacanza	0
Totale	214

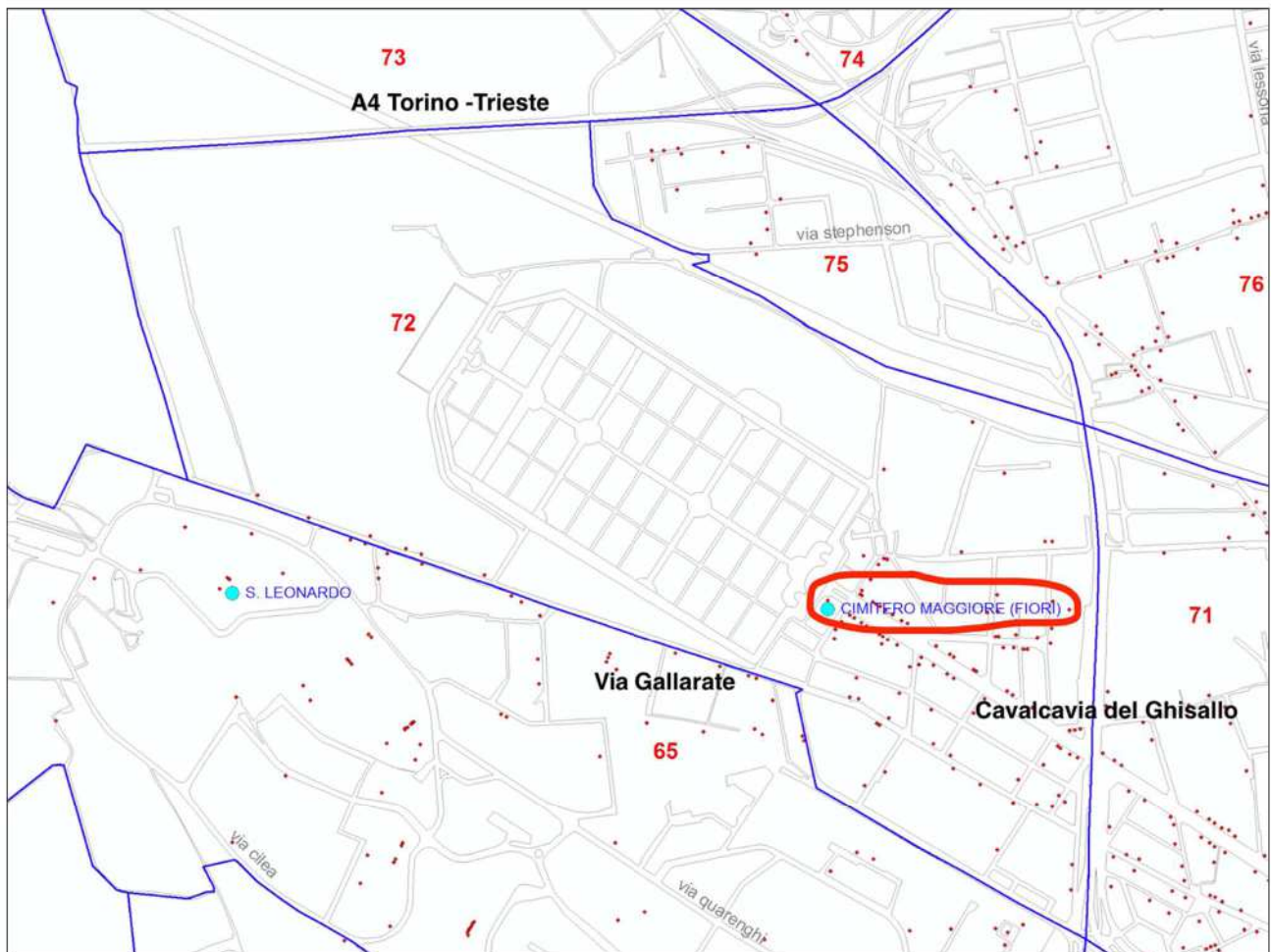
²⁶ Dati censimento 2011.

²⁷ 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.

²⁸ I risultati riguardano un'area più ampia del NIL sebbene le indagini siano state condotte a livello di micro-zone.

²⁹ Superficie di vendita inferiore a 250 mq.

Mapa delle attività commerciali



- Nel quartiere vi è un mercato comunale scoperto:
 - Pareto, il mercoledì, 70 posti di cui 32 alimentari, 37 non alimentari e un battitore

Caratteristiche del Mercato

- Il Mercato è strettamente connesso al Cimitero e l'offerta riguarda unicamente fiori e piante.

³⁰ 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)