



Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica



MERCATO COMUNALE COPERTO: Prealpi Piazzale Prealpi 1, 20155

Anno costruzione: 1957
Superficie di vendita (mq): 639
Superficie totale (mq): 1.230
Superficie interna (mq): 1.170

Municipio (ZD): 8
NIL: 71 Villapizzone
Superficie NIL (Kmq): 3,4

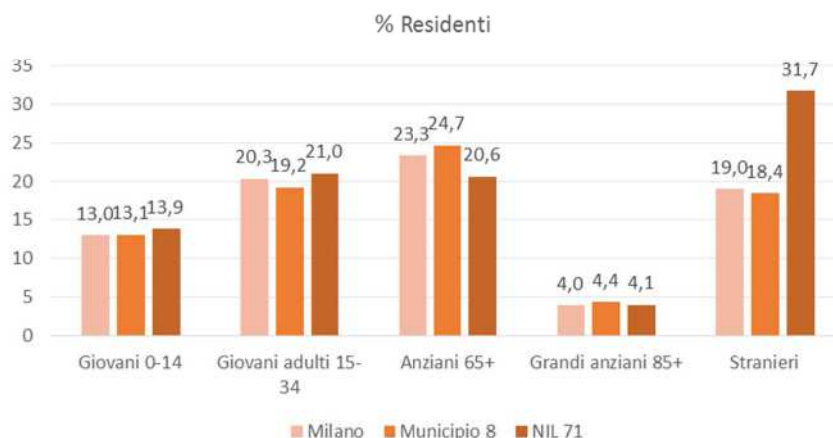


NIL confinanti: 70 Ghisolfa, 67 Portello, 58 De Angeli-Monte Rosa, 66 QT8, 65 Gallaratese (MCC Chiarelli e San Leonardo), 72 Maggiore-Musocco (MCC dei fiori Cimitero Maggiore), 75 Stephenson, 76 Quarto Oggiaro (MCC Quarto Oggiaro), 77 Bovisa, 76 Farini

CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
11	35	16	19
Scadenza concessioni: 30/06/2018			
Edificio a un piano. Non sono presenti cantine			

Contesto NIL

- I **residenti** sono 40.841, in aumento nei prossimi 15 anni (previsione+20%); la percentuale complessiva di giovani è superiore alla media della Zona 8 e del comune, più bassa invece la presenza di anziani. E' uno dei quartieri con la maggior quota di popolazione straniera (31,7%), con prevalenza di cinesi seguiti da filippini ed egiziani. Negli ultimi 20 anni si è registrata una crescita decisamente significativa rispetto ad altre zone della città.



- I dati censuari evidenziano che Villapizzone è tra i quartieri con maggior percentuale di coppie giovani con figli, tra quelli ove è più alta la % di abbandoni scolastici, cui si collegano **crecenti rischi di esclusione sociale e lavorativa**. Le abitazioni sono tra le meno ampie della città.
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**⁷⁶, si rileva che il 53% è residenziale, il produttivo (9,3%) e commerciale (5,2%) sono superiore alla media della Zona 8 e del comune; le % di edifici ad uso direzionale e terziario (4,6%) e servizi (5,5%) è in linea con i valori a livello comunale, inferiori invece la % di edifici destinati ad attività turistico ricettive (0,4% vs 0,7%).
- L'offerta di servizi nel quartiere è piuttosto consistente, nello specifico⁷⁷:

Culturali	Sociali	Mobilità
1 Centro sociale e ricreativo	1 Centro aggregativo multifunzionali	3 Parcheggi pertinenziali
2 Sedi di associazioni socio-culturali e di categoria	1 Centro aggregazione giovanile	1 Parcheggio pubblico esterno alla carreggiata
2 Biblioteche di quartiere	1 Servizio Comunale di accesso per adulti	Sanitari
1 Specialistica e di conservazione	4 Servizi Residenziali per adulti	1 Pronto soccorso e pronto intervento
1 Centro congressi e sale conferenze	2 Servizi Territoriali per adulti	1 Servizio di medicina di laboratorio
Istruzione	1 Servizio Comunale di accesso per anziani	1 Struttura ospedaliera
1 Micronido	12 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani	5 Strutture ambulatoriali
11 Nidi d'infanzia	1 Servizio Residenziale per anziani	1 Struttura di ricovero e cura
2 Scuole di formazione professionale	2 Servizi Territoriali per anziani	8 Farmacie
11 Scuole per l'infanzia	1 Servizio Comunale specialistico per disabili	1 Pediatra libera scelta
8 Scuole primarie	2 Servizi Residenziali per disabili	2 Veterinari
4 Scuole secondarie inferiori	4 Servizi Territoriali per disabili	Sportivi
1 Liceo	1 Servizio Comunale di accesso per minori	3 Centri polivalenti
2 Centri di Formazione	2 Servizi di Assistenza Domiciliare per minori	1 Centro sportivo
	5 Servizi Residenziali per minori	5 Strutture sportive oratoriali
	2 Servizi Territoriali per minori	

Le misurazioni del livello di **soddisfazione del bisogno di servizi** riportate nel PGT evidenziano comunque **alcune aree di criticità** rispetto all'offerta esistente in termini di: nidi di infanzia, consultori pediatrici, pediatri di libera scelta, centri socio ricreativi culturali per anziani, sedi di Milano semplice e uffici postali.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti il PGT indica che il 39,7% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL⁷⁸ ma, tenuto conto della ponderazione rispetto al complessivo bisogno del servizio espresso a livello cittadino, il livello di criticità potenziale del NIL per tale servizio risulta basso.

- 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**.

Da una recente indagine dell'Università Statale di Milano, "OsservaMI Conoscere e capire Milano"(maggio 2017) l'area è comunque tra quelle che esprimono un'alta percentuale di giudizi positivi per la qualità della vita nella zona⁷⁹, rispetto ai servizi commerciali, in particolare, gli intervistati soddisfatti sono oltre il 90%.

- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 616 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 583 esercizi di vicinato⁸⁰, 32 di media struttura e una grande.

Agenzie d'affari	23
Attività artigianali economiche alimentari	36
Attività funebre	1
Alberghi	9
Autonoleggio	20
Autorimessa	10
Agenzia viaggi	0
Attività ricettive extra alberghiere	12
Edicole	15
Vendita al dettaglio	616
Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...)	59
Panificatori	11
Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...)	100
Pubblici esercizi di somministrazione	173
Locali di spettacolo	3
Casa Vacanza	9
Totale	1097

⁷⁶ Dati censimento 2011

⁷⁷ Si evidenziano i servizi ritenuti più rilevanti rispetto alle riflessioni sui MCC

⁷⁸ 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

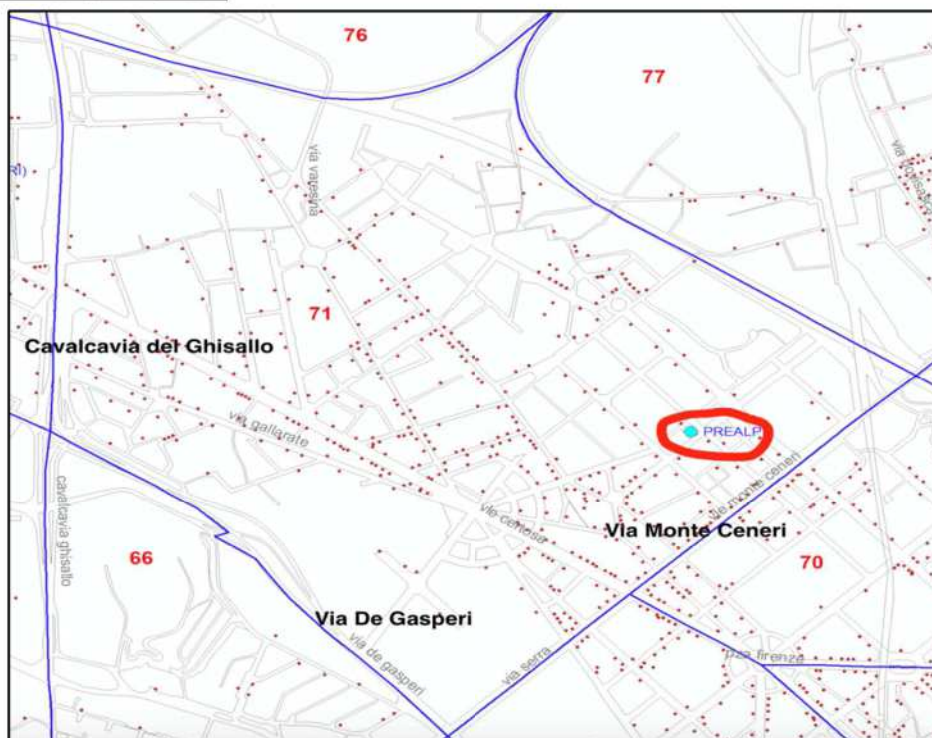
⁷⁹ I risultati riguardano un'area più ampia del NIL sebbene le indagini siano state condotte a livello di micro-zone

⁸⁰ Superficie di vendita inferiore a 250 mq

Il rapporto esercizi/residenti è lievemente superiore alla media del comune, quanto alla distribuzione delle attività, non si rilevano invece scostamenti.

- I valori della **locazione dei negozi** per attività commerciali oscillano tra un minimo di 4,17 e un massimo di 6,88 €/mq per mese calcolati a partire da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano⁸¹.

Mappa delle attività commerciali



- Nel quartiere vi sono due mercati comunali scoperti:
 - Ardissona (5 minuti a piedi dal MCC), il sabato con 49 posti, di cui 27 alimentari, 19 non alimentari e 3 battitori;
 - De Predis (3 minuti a piedi dal MCC) il lunedì con 244 posti di cui 71 alimentari, 164 non alimentari e 9 battitori e il giovedì con 210 posti, di cui 54 alimentari e 148 non alimentari e 8 battitori;

Ulteriori indicazioni:

- Villapizzone conserva le caratteristiche di un paesino ed è assai poco presente, rispetto ad altri quartieri, nella cronaca milanese.
- Pochi sono i luoghi che risultano essere attraenti per chi non vive nel quartiere, fra questi qualche ristorante particolarmente ricercato e alcuni luoghi di produzione culturale (es. Fondazione Arnoldo e Alberto Mondadori).

⁸¹Valore 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).