



Comune di
Milano

Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica

MERCATO COMUNALE COPERTO: Ticinese Viale Gabriele D'Annunzio, 20123

Anno costruzione: 2012 (prec. 1945)

Superficie di vendita (mq): 510

Superficie totale (mq): nd

Superficie interna (mq): nd

Municipio (ZD): 5

NIL: 44 Navigli

Superficie NIL 8 (kmq): 1,5

NIL confinanti: 50 Tortona, 7 Magenta – S. Vittore, 6 Ticinese, 43 Tibaldi, 45 S.

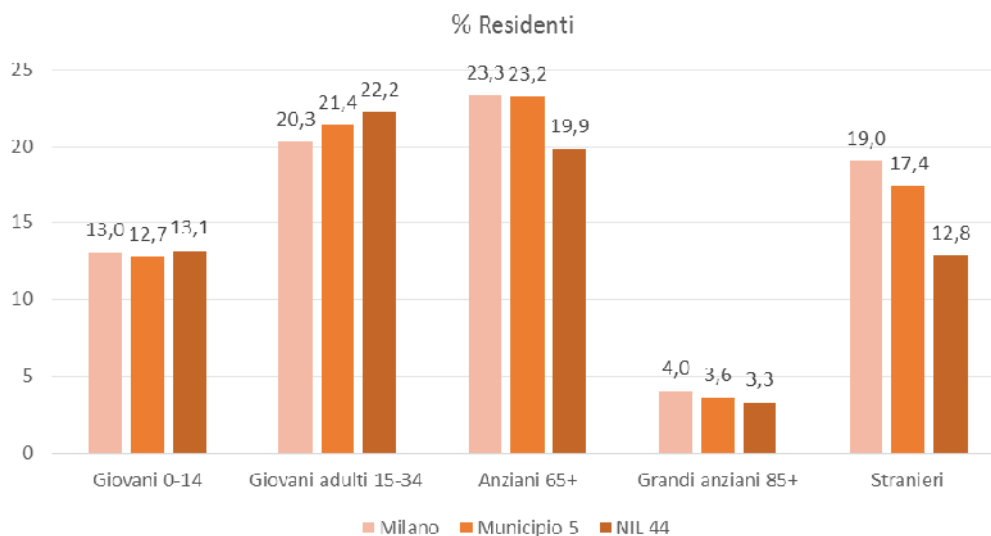
Cristoforo, 49 Giambellino



| CONCESSIONARI | TOT POSTEGGI | OCCUPATI | LIBERI |
|--|---------------------------------|----------|--------|
| 43 | 31 (BOX) + bar / 12 box esterni | 43 | 0 |
| Scadenza concessione: 30/06/2018 29/01/2021 (Per il nuovo Bar subentrato) | | | |
| Nuovo edificio insediato nella recente riqualificazione della Darsena. Completano il progetto gli edifici in linea ubicati tra il MCC e V.le D'annunzio, destinati ad ospitare attività commerciali nei 12 box disponibili | | | |

Contesto NIL

- I **residenti** sono 17.140, di cui il 22,2% % i giovani adulti (15-34 anni) e un quinto gli anziani, seguiti dai giovani 0-14 (13,1%) e i "grandi anziani" (85+) (3,3%). **L'incidenza dei giovani adulti (15-34 anni) superiore rispetto alle medie** di zona 5 e della città, e la percentuale di anziani inferiore alle medie, indicano un quartiere giovane. Il 12,8% **della popolazione è straniera**, con prevalenza di egiziani, filippini, e rumeni. La percentuale di stranieri è inferiore alla media sia della Zona 5 sia dell'intero Comune di Milano.



- Dai dati censuari Navigli è il quartiere con **maggiore percentuale di famiglie unipersonali** e al secondo posto per la quota di ultra 65enni che vivono da soli e per i giovani che vivono da soli. E' tra i quartieri con maggiore tasso di attività e tasso di occupazione.
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (50,7%) inferiore alla media della Zona 5 e comunale, seguite da edifici ad uso direzionale-terziario (7,8%), e commerciale (6,5%), con incidenza superiore rispetto alla Zona 5 e alla media comunale. Seguono le strutture ad uso produttivo (4,1%), servizi (4,1%) e, in misura marginale, turistico (valori più bassi rispetto alla Zona 5 e alla media comunale).
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**, in particolare:

| | | |
|---|--|--|
| Culturali | Sociali | Mobilità |
| 1 Associazione culturale | 1 Centro aggregativo multifunzionali | 1 Scalo e deposito ferroviario |
| 1 Centro sociale e ricreativo | 1 Servizio di Assistenza Domiciliare per anziani | 1 Stazione ferroviaria |
| 1 Biblioteca di quartiere | 1 Servizio Residenziale per anziani | 2 Stazioni MM |
| 1 Biblioteca Specialistica e di conservazione | 2 Servizi Residenziali per disabili | 1 Parcheggio pubblico esterno alla carreggiata |
| 1 Museo | | 1 Parcheggio pertinenziale sotterraneo |
| Istruzione | Sanitari | Sportivi |
| 6 Nidi d'infanzia | 1 Centro ASL | 1 Centro balneare |
| 1 Scuola di formazione professionale | 1 Servizio di medicina di laboratorio | 2 Struttura sportiva oratoriale |
| 5 Scuole per l'infanzia | 1 Struttura ambulatoriali | |
| 3 Scuole primarie | 1 Struttura psichiatrica | |
| 1 Scuola secondaria inferiore | 7 Farmacie | |
| 1 Istituto tecnico | 2 Veterinari | |

Dalle rilevazioni del PGT sulla **soddisfazione del bisogno di servizi**, nel nucleo Navigli non sono presenti elevate criticità rispetto a servizi commerciali, sociali e sportivi.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il 46,3% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL¹⁰⁵.

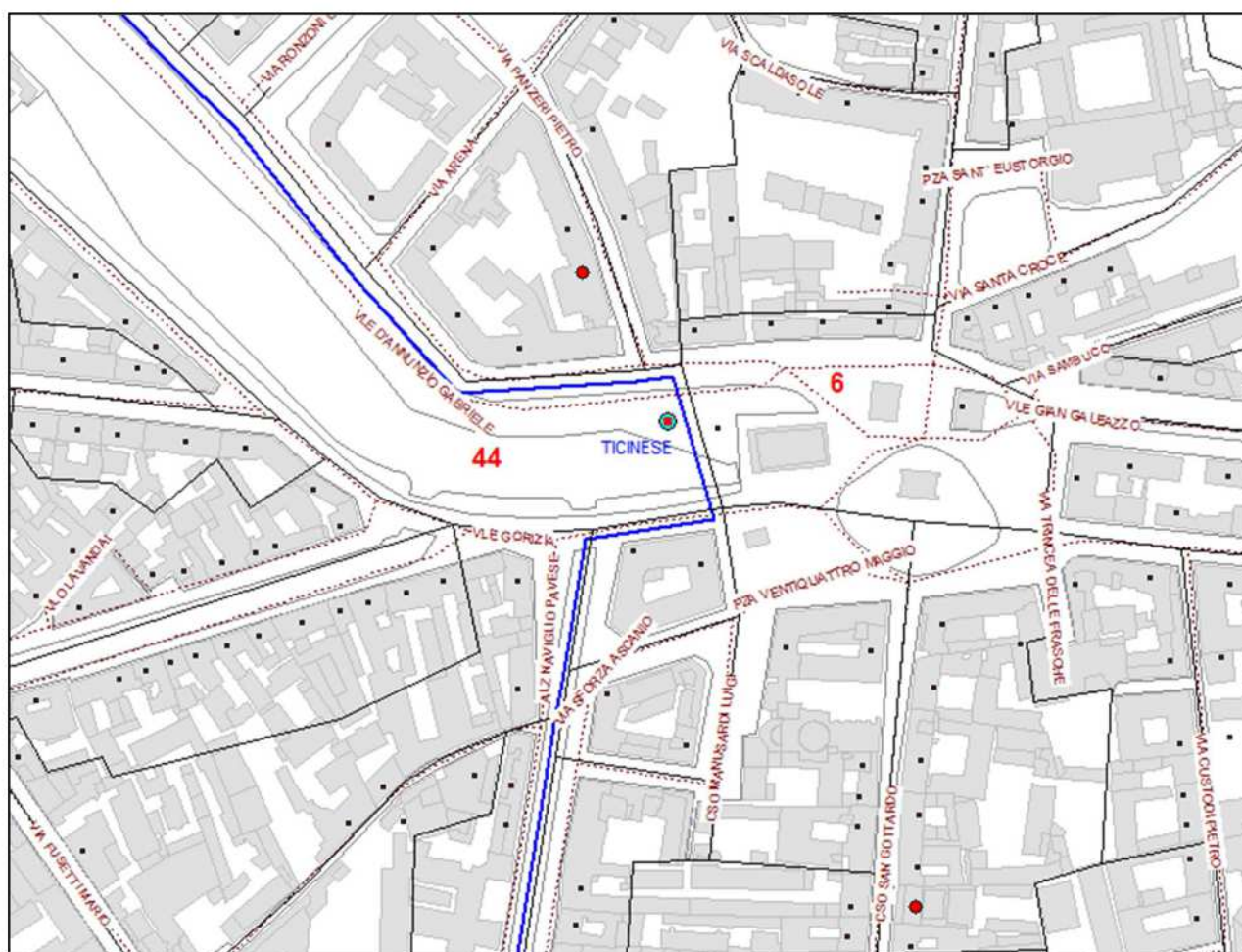
- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 514 punti di vendita al dettaglio (pari a 0,06 per abitante del NIL, valore superiore alla media della città), di cui 492 esercizi di vicinato, 21 esercizi di media distribuzione e 1 esercizio commerciale di grande struttura. Gli esercizi pubblici sono 273 e quelli dedicati alla somministrazione fuori piano (bar, ristoranti..) 46. Il quartiere si caratterizza quindi per un'elevatissima offerta commerciale.
- I valori di locazione degli immobili commerciali oscillano tra un minimo di 7,5 e un massimo di 13,75 €/mq per mese in base a quanto calcolato a partire dai dati della banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano¹⁰⁶.

| | |
|---|--------------|
| Agenzie d'affari | 26 |
| Attività artigianali economiche alimentari | 55 |
| Attività funebre | 1 |
| Alberghi | 4 |
| Autonoleggio | 7 |
| Autorimessa | 12 |
| Agenzia viaggi | 0 |
| Attività ricettive extra alberghiere | 7 |
| Edicole | 11 |
| Vendita al dettaglio | 514 |
| Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...) | 46 |
| Panificatori | 2 |
| Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...) | 70 |
| Pubblici esercizi di somministrazione | 273 |
| Locali di spettacolo | 16 |
| Case Vacanza | 5 |
| Totale | 1.049 |

¹⁰⁵ 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

¹⁰⁶ 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)

Mappa delle attività commerciali



- Nel quartiere non sono presenti mercati comunali scoperti.

Si segnala la presenza del **mercato di "Ripa di Porta Ticinese"**, l'evoluzione dell'ex fiera di Senigallia, il quale si svolge il sabato lungo il tratto di Ripa di Porta Ticinese compreso tra via Barsanti e via Paoli, e si caratterizza per una vocazione prettamente non alimentare (rigattieri, abbigliamento usato etc.) con 106 posteggi senza automezzi alle spalle.

Ulteriori indicazioni:

- Il NIL Navigli si caratterizza come il quartiere con maggiore percentuale di famiglie unipersonali e elevatissima offerta commerciale.
- Si segnala la presenza dell'università NABA Nuova Accademia di Belle Arti.

Caratteristiche del mercato

- Il Mercato Ticinese è stato costruito ex novo come parte del progetto di riqualificazione della Darsena Milanese, in sostituzione del Mercato Comunale Coperto in Piazza XXIX Maggio.