



Comune di  
Milano

Direzione Economia Urbana e Lavoro  
Unità Progettazione Economica

## MERCATO COMUNALE COPERTO: Wagner Piazza Wagner 4, 20145

Anno costruzione: 1955  
Superficie di vendita (mq): 1033  
Superficie totale (mq): 1.450  
Superficie interna (mq): 1.400

Municipio (ZD): 7  
NIL: 68 Pagano  
Superficie NIL 8 (kmq): 1,3

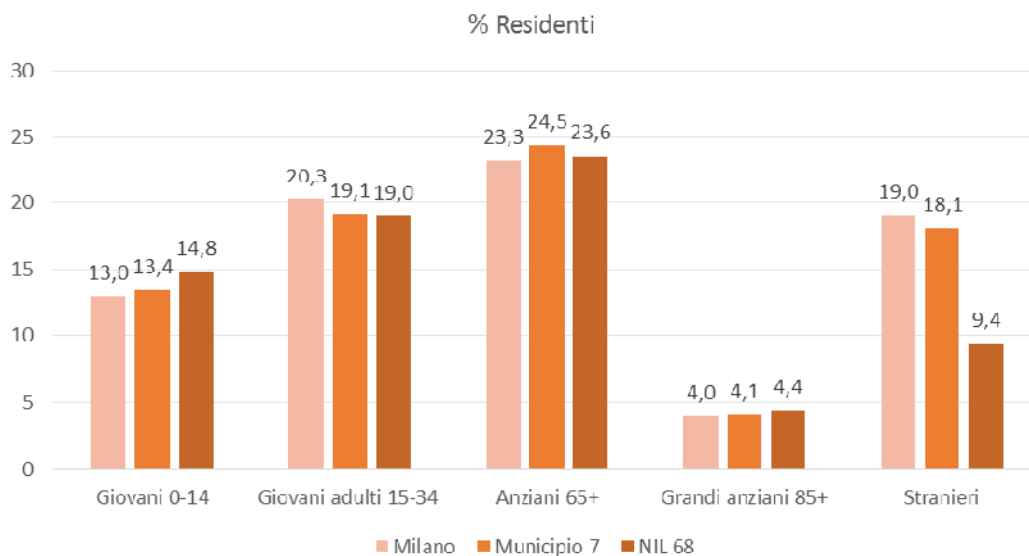
Confina con 51 Washington, 58 De Angeli – Monte Rosa, 59 Tre Torri, 67 Portello, 69 Sarpi, 8 Parco Sempione, 7 Magenta



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
29	47	47	0
<i>Scadenza concessione: 30/06/2018</i>			
I chioschi e i posteggi ubicati lungo il perimetro della struttura non fanno parte del MCC			

### Contesto NIL

- I **residenti** sono 17.153, di cui il 23,6% anziani, il 19% i giovani adulti (15-34 anni) e il 4,4% i “grandi anziani” (85+). L’incidenza dei giovani 0-14 (14,8%) è lievemente maggiore rispetto alle medie di zona 7 e della città, a svantaggio dei giovani adulti. Meno del 10% **della popolazione è straniera**, con prevalenza di filippini, srilankesi e francesi. La percentuale stranieri è pari alla metà della media sia della Zona 7 sia dell’intero Comune di Milano.



- Dai dati censuari Pagano è il quartiere con minore percentuale di stranieri e il secondo per abitazioni più ampie. E' tra i quartieri con minore tasso di disoccupazione e di dispersione scolastica.
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (70%) ampiamente superiore alla media della Zona 7 e comunale, seguite da servizi (4,4%), strutture ad uso direzionale-terziario (2,5) e commerciale (2,3%) e in misura marginale ad uso produttivo e turistico (valori più bassi rispetto alla Zona 7 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 Pagano le maggiori criticità rispetto a servizi commerciali, sociali e sportivi, riguardano il seguente bisogno:

- CAG (Centri di Aggregazione Giovanile) (99,1%)

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il **53,6% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL<sup>107</sup>**.

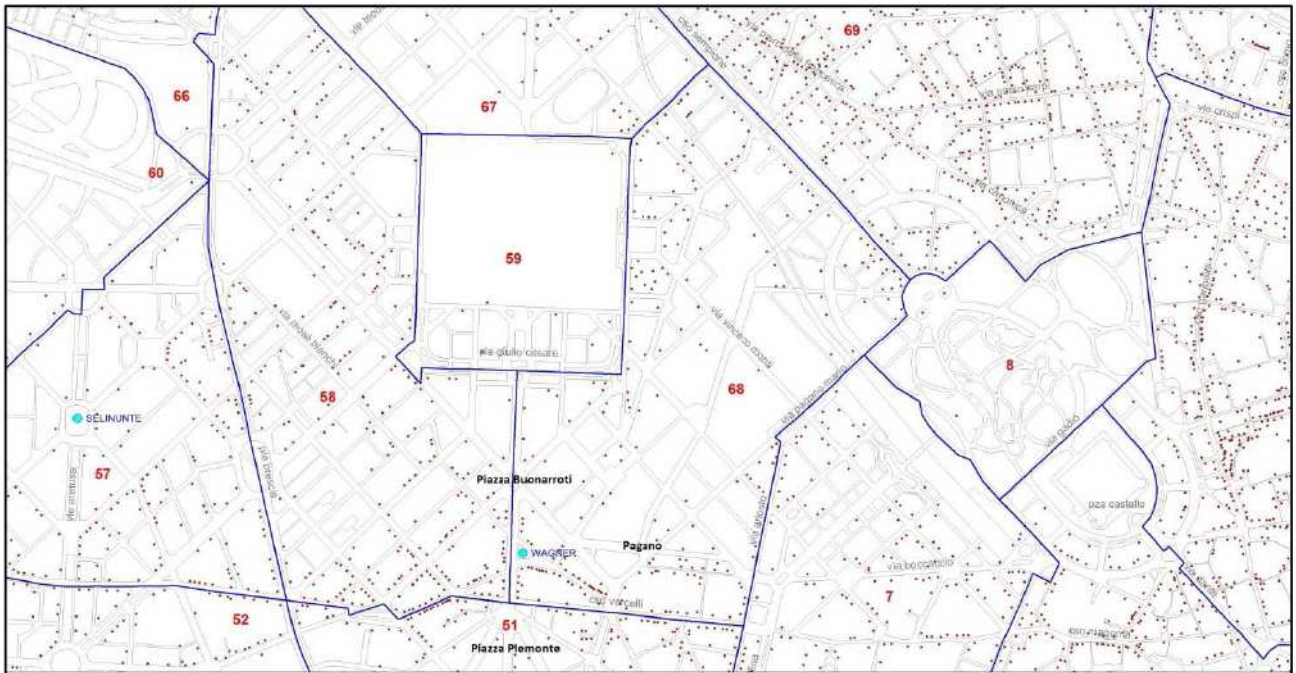
- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 385 punti di vendita al dettaglio (pari a 0,04 per abitante del NIL, valore superiore alla media della città), di cui 362 esercizi di vicinato, 22 esercizi di media distribuzione e 1 esercizio commerciale di grande struttura. Gli esercizi pubblici sono 108 e quelli dedicati alla somministrazione fuori piano (bar, ristoranti) 31. Il quartiere si caratterizza quindi per elevatissima offerta commerciale.
- I valori di locazione degli immobili commerciali oscillano tra un minimo di 12,5 e un massimo di 24,58 €/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>108</sup>

Agenzie d'affari	19
Attività artigianali economiche alimentari	4
Attività funebre	0
Alberghi	4
Autonoleggio	12
Autorimessa	13
Agenzia viaggi	0
Attività ricettive extra alberghiere	7
Edicole	10
<b>Vendita al dettaglio</b>	<b>385</b>
Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...)	31
Panificatori	3
Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...)	61
Pubblici esercizi di somministrazione	108
Locali di spettacolo	4
Case Vacanza	9
Totale	670

<sup>107</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>108</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)

## Mapa delle attività commerciali



- Nel quartiere è presente un mercato comunale scoperto:
  - Pagano MM1 (3 minuti con i mezzi pubblici dal Mercato coperto), la domenica con 15 posti alimentari, 64 non alimentari e 3 battitori.

### **Ulteriori indicazioni:**

- Il NIL Pagano si caratterizza come un quartiere dotato di un'elevata offerta di servizi commerciali.