



Comune di
Milano

Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica



MERCATO COMUNALE COPERTO: Zara

Piazzale Lagosta 7, 20159 Milano

Anno costruzione: 1946

Superficie di vendita (mq): 362

Superficie totale (mq): 580

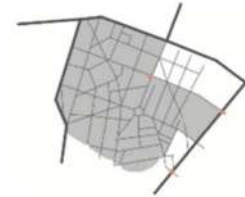
Superficie interna (mq): 550

Municipio (ZD): 9

NIL: 11 Isola

Superficie NIL (kmq): 1,3

NIL confinanti: 9 Garibaldi Repubblica, 10 Centrale, 12 Maciachini-Maggiolina, 79 Dergano, 78 Farini, nessun mercato coperto è presente in questi NIL

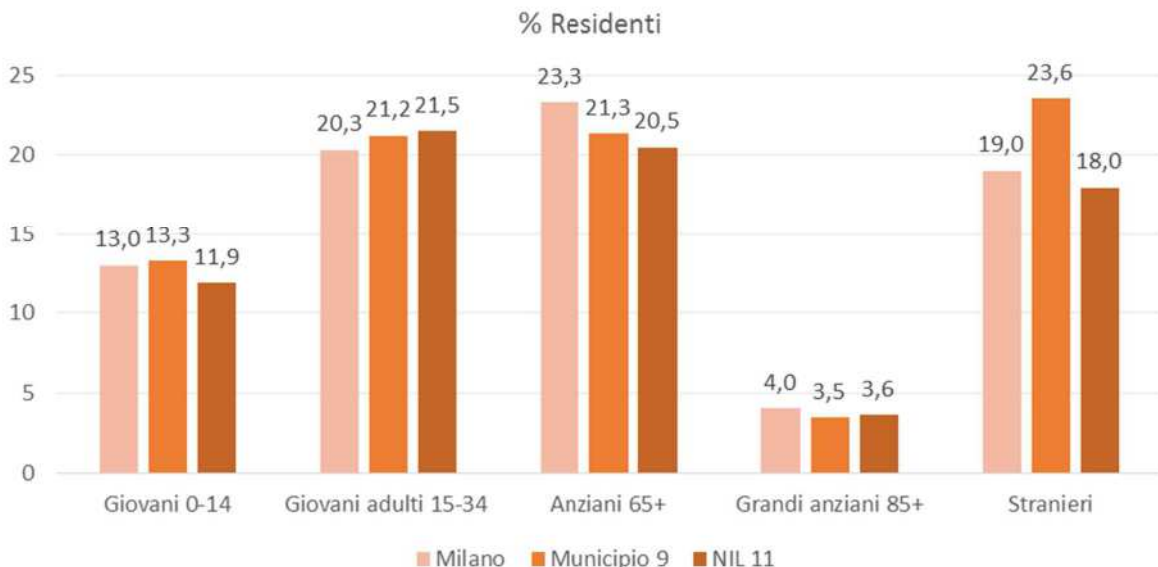


CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
11	22	18	4
<i>Scadenza concessioni: 30/06/2018</i>			
Edificio di un piano			

Contesto NIL

- I **residenti** sono 22.644 con previsione di crescita nei prossimi anni; il quartiere è tra i più abitati per km². La percentuale di giovani adulti è superiore alla zona 9 e alla media dell'intero Comune, mentre più bassa la presenza di anziani 65+.

Il 18% della popolazione è straniera, con prevalenza di cinesi, seguiti da egiziani e filippini.



- Dai dati censuari le **famiglie** con un solo componente sono il 50%, in crescita rispetto al passato. Il quartiere è tra quelli con maggiore % di famiglie unipersonali
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**¹⁰⁹, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (69%), seguite da servizi (9%), direzionale e terziario (6%) tutte percentuali superiori alla media sia della Zona 9 sia dell'intero Comune di Milano. Le strutture ad uso turistico-ricettivo, seppur poco superiori all'1%, sono più frequenti che nella media cittadina, mentre al di sotto della media si collocano gli edifici ad uso produttivo e commerciale.
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**, in particolare:

Culturali	Sociali	Edilizia residenziale sociale
5 Associazioni culturali	1 Servizio Residenziale per adulti	1 Residenza per studenti
1 Sedi di associazioni socio-culturali e di categoria	1 Servizio Territoriale per adulti	Sanitari
1 Centro di documentazione e altre biblioteche	1 Servizio Comunale specialistico per anziani	1 Centri ASL
1 Museo	2 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani	1 Servizi di medicina di laboratorio
2 Teatri	1 Servizio Residenziale per anziani	1 Struttura ospedaliera
	2 Servizi Territoriali per anziani	1 Consultorio Pediatrico
	4 Servizi Residenziali per disabili	1 Struttura ambulatoriale
Istruzione	1 Servizio Territoriale per disabili	7 Farmacie
1 Centro prima infanzia	1 Servizio Comunale di accesso per minori	3 Pediatri libera scelta
7 Nidi d'infanzia	4 Servizi Residenziali per minori	3 Veterinari
2 Scuole di formazione professionale	2 Servizi Territoriali per minori	Mobilità
3 Scuole per l'infanzia		2 Stazioni MM-53 fermate di mezzi di superficie
2 Scuole primarie	Sportivi	2 Parcheggi pertinenziali sotterranei
2 Scuole secondarie inferiori	1 Struttura sportiva oratoriale	4 Parcheggi pubblici esterni alla carreggiata, Piste ciclabili 285 metri
1 Istituto istruzione superiore		
3 Istituti tecnici		
4 Licei		
1 Centro di Formazione		

Si rileva inoltre la presenza dell'Ospedale Humanitas San Pio X e di centri di ricerca

Le indicazioni sulla **soddisfazione del bisogno di servizi** non evidenziano aree di criticità.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che solo il 4% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL¹¹⁰.

- Da una recente indagine dell'Università Statale di Milano, "OsservaMI Conoscere e capire Milano"(maggio 2017) la percentuale di cittadini che esprimono giudizi positivi sulla qualità della vita in zona sono oltre l'85%¹¹¹.
- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 609 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 593 esercizi di vicinato¹¹², 15 di media struttura e 1 di grande struttura di vendita.
Il rapporto esercizi/residenti è superiore alla media del comune, mentre non si registrano scostamenti significativi in ordine alla distribuzione delle attività.

Agenzie d'affari	53
Attività artigianali economiche alimentari	37
Attività funebre	2
Alberghi	8
Autonoleggio	11
Autorimessa	10
Agenzia viaggi	1
Attività ricettive extra alberghiere	12
Edicole	10
Vendita al dettaglio	609
Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...)	53
Panificatori	10
Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...)	112
Pubblici esercizi di somministrazione	254
Locali di spettacolo	9
Case Vacanza	19
Totale	1210

¹⁰⁹ Dati censimento 2011

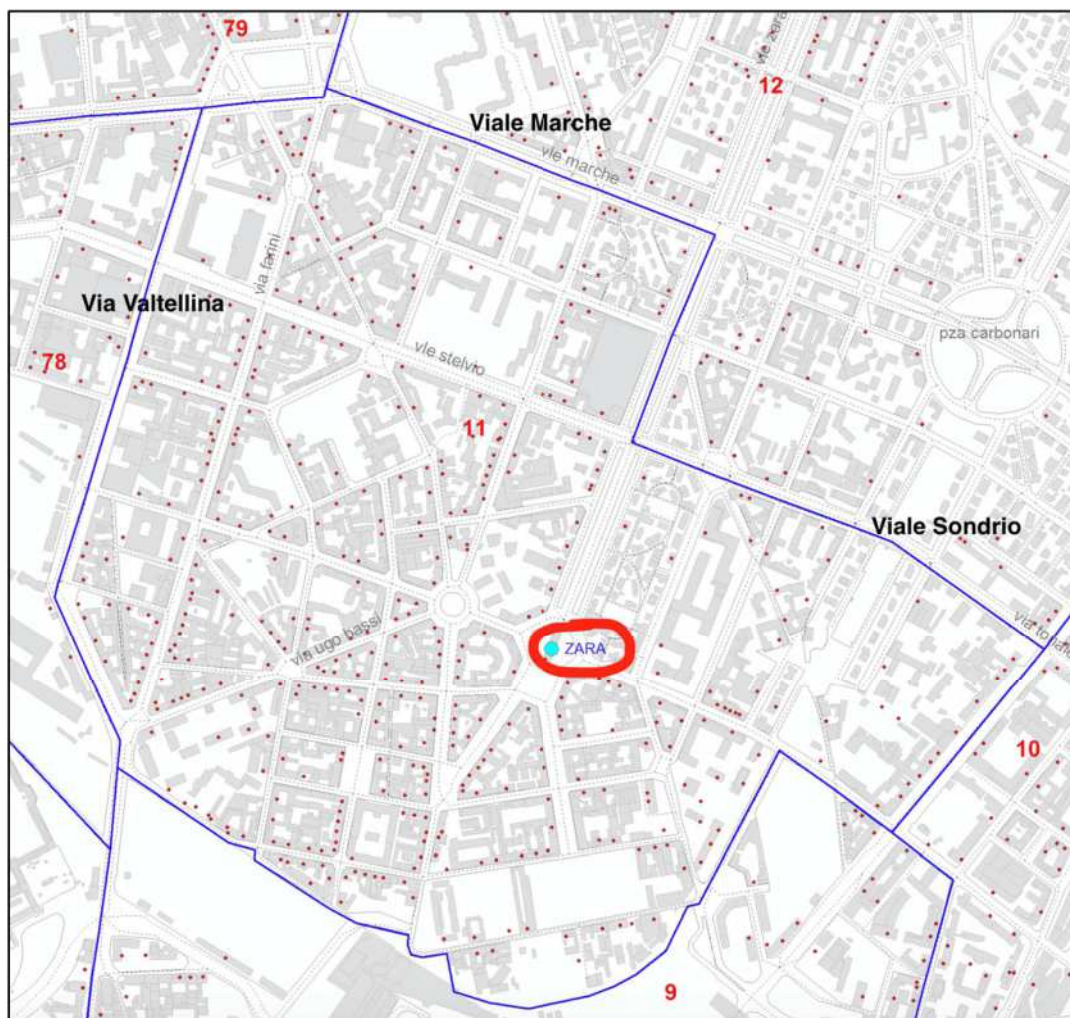
¹¹⁰ La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente

¹¹¹ I risultati riguardano un'area più ampia del NIL sebbene le indagini siano state condotte a livello di micro-zone

¹¹² attività di vendita al dettaglio con superfici inferiori a 250 mq

- I valori della **locazione dei negozi** oscillano tra un minimo di 9,17 e un massimo di 15,42 €/mq x mese calcolati a partire da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano¹¹³

Mappa delle attività commerciali



- Nel quartiere vi è anche un mercato comunale scoperto:
 - Garigliano, il martedì sono presenti 180 posti, 56 alimentari e 116 non alimentari; il sabato ci sono 207 posti, 62 alimentari e 138 non alimentari.

Ulteriori indicazioni:

- Il singolare isolamento determinato dalla ferrovia ha consentito al quartiere di mantenere una specifica identità. La nuova riconfigurazione dell'area Garibaldi-Repubblica, attraverso un vasto sistema di spazi verdi e aree pedonali, ha integrato definitivamente l'Isola al resto della città.
- In base ai dati della Camera di Commerci di Milano 2017, il quartiere è tra i primi per per il numero di imprese legate alla movida.

¹¹³Valore 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)

- Si rileva quale potenzialità del quartiere la “vivacità” dal punto di vista culturale, evidenziando che numerose sono le occasioni e iniziative di aggregazione, e la presenza rilevante del terziario.