



Comune di  
Milano

Direzione Economia Urbana e Lavoro  
Unità Progettazione Economica



## MERCATO COMUNALE COPERTO: Fiori Cimitero di Lambrate Piazzale Caduti e Dispersi in Russia, 20134

Anno costruzione: 1981

Superficie di vendita (mq): 191

Superficie totale (mq): 580

Superficie interna (mq): 580

Municipio (ZD): 3

NIL: 18 Parco Lambro - Cimiano

Superficie NIL (Kmq): 5,0

NIL confinanti: 19 Padova, 20 Loreto (presente il MCC Monza), 22 Città studi (MCC Fusina)  
e 23 Lambrate (MCC Rombon)



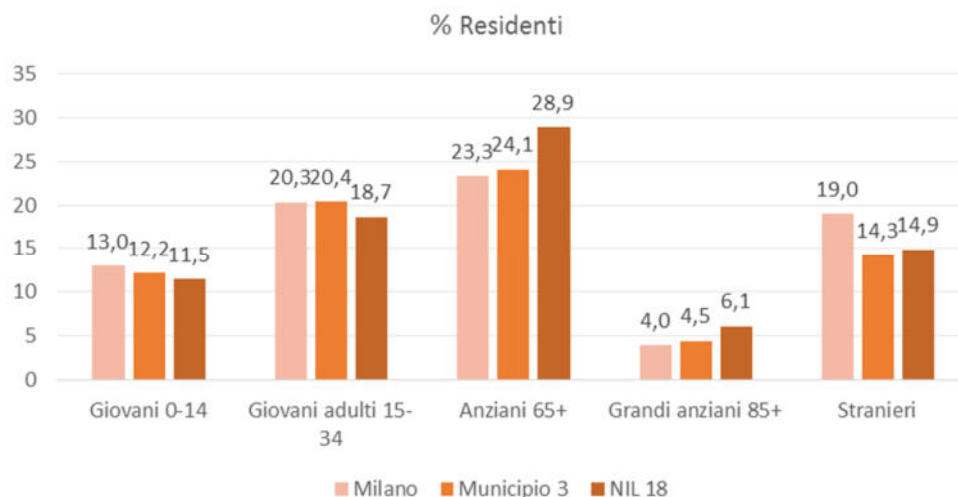
CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
4	7	7	0
<i>Scadenza concessioni: 30/06/2018</i>			
Doppia fila di box (muratura) contrapposti con copertura corridoio centrale 4 locali cantina al piano strada			

### Contesto NIL

- I **residenti** sono 19.360 e non sono previste variazioni significative nei prossimi anni; la percentuale di anziani, e in particolare di “grandi” anziani (6,1%), è superiore alla media della zona 3 e dell'intero Comune.

Il quartiere è tra quelli con meno abitanti per kilometro quadrato (3.893) dato che il Parco Lambro occupa buona parte della superficie.

Il 14,9% della popolazione è straniera, con prevalenza di filippini, seguiti da peruviani ed egiziani.



- I dati censuari evidenziano che Parco Lambro-Cimiano è tra i quartieri con minor tasso di attività<sup>31</sup> e con maggior dipendenza strutturale<sup>32</sup>
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**<sup>33</sup>, le strutture residenziali (53,9%), sono seguite da quelle per i servizi (12,2%) il cui valore è significativamente superiore alla media della Zona 3 e dell'intero Comune di Milano (5,8%), rilevante anche la quota di edifici ad uso direzionale e terziario (6%). In linea con la media cittadina, gli edifici ad uso produttivo (5,3%), commerciale (3,5%) e turistico ricettivo (0,5%).
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**, in particolare:

Culturali	Sociali	Mobilità
1 Museo	1 Centro aggregativo multifunzionale	4 Stazioni MM
1 Centro congressi e sale conferenze	1 Centro aggregazione giovanile	3 Parcheggi pertinenziali
<b>Edilizia residenziale sociale</b>	1 Centro socio ricreativo culturale per anziani	13 Parcheggi pubblici esterni alla carreggiata
1 Residenza pubblica	1 Servizio Comunale di accesso per adulti	3 Parcheggi pubblici d'interscambio
1 Residenza per studenti	5 Servizi Residenziali per adulti	2 Parcheggi pubblici per i grandi servizi pubblici
<b>Istruzione</b>	1 Servizio Territoriale per adulti	1.940 m pista ciclabile
1 Micronido	2 Servizi Residenziali per anziani	<b>Sanitari</b>
5 Nidi d'infanzia	6 Servizi Residenziali per disabili	1 Cimitero
2 Nido aziendale	5 Servizi Territoriali per disabili	1 Servizio di medicina di laboratorio
4 Scuole di formazione professionale	1 Servizio Comunale specialistico per minori	2 Strutture ospedaliere
7 Scuole per l'infanzia	3 Servizi di Assistenza Domiciliare per minori	2 Strutture psichiatriche
4 Scuole primarie	10 Servizi Residenziali per minori	6 Farmacie
3 Scuole secondarie inferiori	3 Servizi Territoriali per minori	1 Pediatra libera scelta
2 Istituti istruzione superiore	<b>Sportivi</b>	
5 Istituti tecnici	6 Centri polivalenti	
1 Liceo	2 Centri sportivi	
1 Centro di Formazione	3 Strutture sportive oratoriali	

Si rileva inoltre la presenza di IRRCs Ospedale San Raffaele, con Università e centri di ricerca

Dalle indicazioni sulla **soddisfazione del bisogno di servizi** riportate nel PGT non emergono criticità né segnali di attenzione.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il 60,8% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL<sup>34</sup> 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.

- Da una recente indagine dell'Università Statale di Milano, "OsservaMI Conoscere e capire Milano" (maggio 2017) la percentuale di cittadini che cambierebbe zona è tra le più basse (inferiore al 10%)<sup>35</sup>. L'area è tra quelle che esprimono maggior soddisfazione rispetto a tutti i temi proposti, collegamento mezzi pubblici, dotazione commerciale, sicurezza, spazi culturali, integrazione immigrati, aree di miglioramento emergono in relazione alle possibilità di svago.

<sup>31</sup> Rapporto percentuale tra la popolazione attiva di 15 anni e più e il totale della popolazione di 15 anni e più. esprime una misura dell'offerta di lavoro in atto sul mercato e, dunque, della propensione della popolazione a svolgere o voler svolgere attività lavorative. Il tasso di attività dipende da fattori socio-economici (struttura produttiva, livello di istruzione) e demografici (struttura per età e sesso della popolazione).

<sup>32</sup> Rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14anni e 65 anni e più) e la popolazione in età attiva (15-64 anni). Valuta la sostenibilità della struttura demografica in termini di età e, indirettamente, la sostenibilità del welfare. Valori maggiori segnalano una maggiore dipendenza strutturale delle fasce demografiche potenzialmente non attive rispetto a quelle attive, e dunque situazioni di maggiore difficoltà.

<sup>33</sup> Dati censimento 2011.

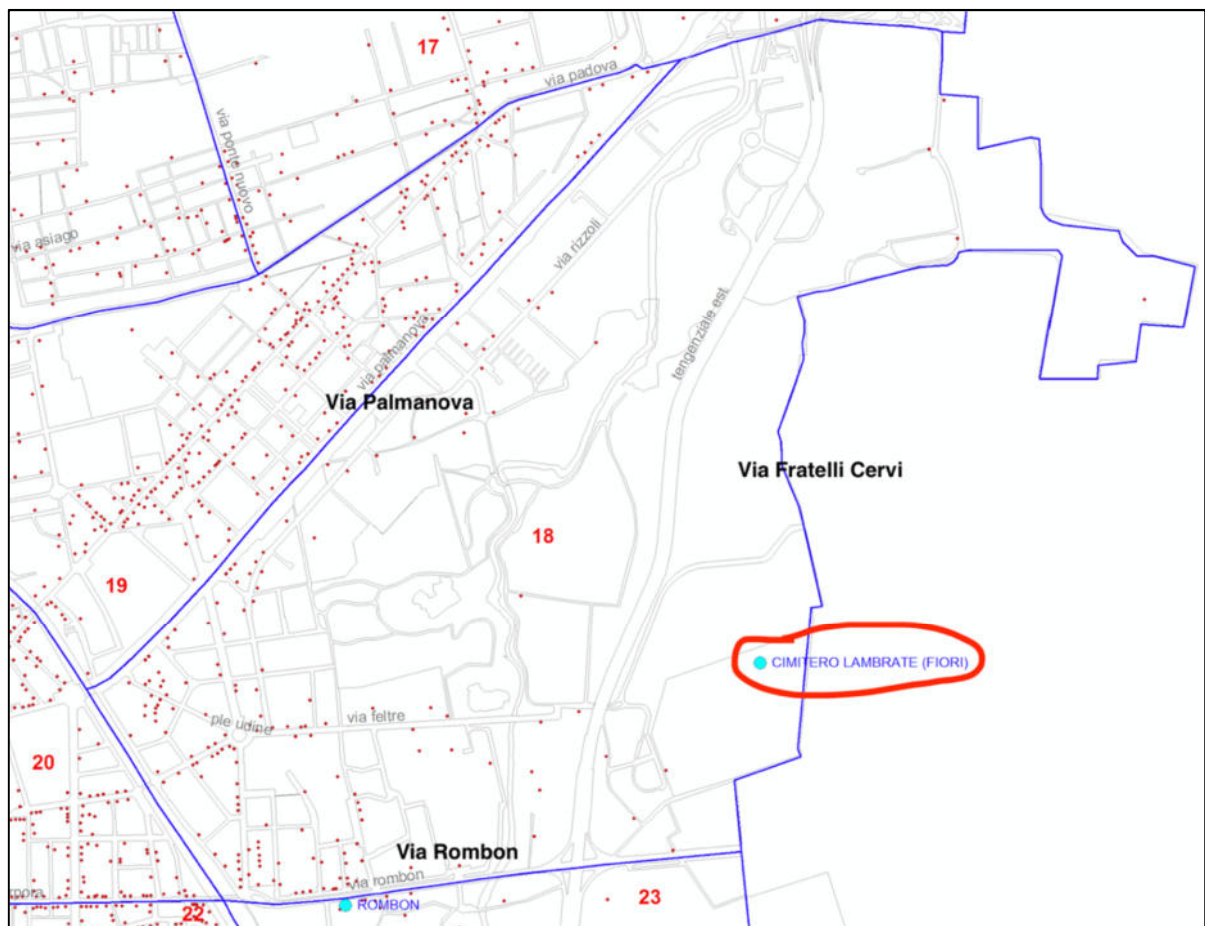
<sup>34</sup> La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente.

<sup>35</sup> I risultati riguardano un'area più ampia del NIL sebbene le indagini siano state condotte a livello di micro-zone.

- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 190 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 182 esercizi di vicinato<sup>36</sup>, 7 di media struttura e 1 di grande struttura di vendita. Il rapporto esercizi/residenti è inferiore alla media della città, quanto alla distribuzione delle attività, si osserva una maggior presenza di esercizi di somministrazione fuori piano e una minor frequenza di esercizi di vendita al dettaglio rispetto alla media cittadina.
- I valori della **locazione dei negozi** oscillano tra un minimo di 5,42 e un massimo di 9,58 €/mq x mese calcolati a partire da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano<sup>37</sup>.

Agenzie d'affari	10
Attività artigianali economiche alimentari	8
Attività funebre	1
Alberghi	2
Autonoleggio	5
Autorimessa	8
Agenzia viaggi	1
Attività ricettive extra alberghiere	9
Edicole	9
<b>Vendita al dettaglio</b>	<b>190</b>
Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...)	53
Panificatori	6
Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...)	46
Pubblici esercizi di somministrazione	57
Locali di spettacolo	3
Case Vacanza	2
<b>Totale</b>	<b>410</b>

### Mappa delle attività commerciali



- Nel quartiere vi sono anche due mercati comunali scoperti:
  - Orbetello (oltre 40 minuti con i mezzi pubblici dal MCC) il giovedì, 44 posti, 21 alimentari e 23 non alimentari;

<sup>36</sup> attività di vendita al dettaglio con superfici inferiori a 250 mq.

<sup>37</sup> 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)

- Pisani Dossi (oltre 25 minuti con i mezzi pubblici dal MCC) il lunedì, 44 posti 11 alimentari e 28 non alimentari e 1 battitore.

**Ulteriori indicazioni:**

- Inserito nel Piano periferie nell'ambito di intervento Adriano-Padova-Rizzoli (es. Riqualificazione urbana di Piazza Rimembranze).

**Caratteristiche del Mercato**

- è a ridosso del Cimitero e, oltre a un bar, vende unicamente fiori e piante.