



Comune di  
Milano

Direzione Economia Urbana e Lavoro  
Unità Progettazione Economica



## MERCATO COMUNALE COPERTO: Montegani Via Montegani 33, 20141

Anno costruzione: 1958  
Superficie di vendita (mq): 474  
Superficie totale (mq): 1.220  
Superficie interna (mq): 1.090

Municipio (ZD): 5  
NIL: 42 Stadera  
Superficie NIL (Kmq): 3,2

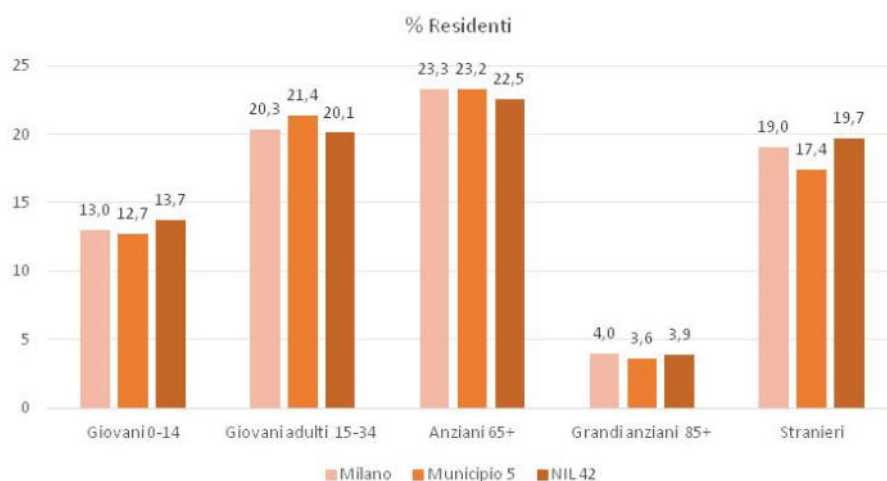
NIL Confinanti: 37 Ex OM – Morivione; 38 Ripamonti; 41 Gratosoglio – Ticinello; 43 Tibaldi; 45 S. Cristoforo; 46 Barona; 47 Cantalupa; 85 Parco delle Abbazie; 86 Parco dei Navigli



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
16	26	18	8
<i>Scadenza Concessioni: 30/06/2018</i>			
Non sono presenti cantine			

### Contesto NIL

- I **residenti** sono 30.051, di cui il 13,7% minori 0-14 anni, il 20,1% di giovani 15-34 anni, il 22,5% di anziani (65+) ed il 3,9% di grandi anziani (85+). Il 19,7% della popolazione residente è straniera proveniente per lo più da Filippine, Egitto e Perù. La percentuale di stranieri è superiore rispetto alla Zona e al Comune.<sup>50</sup> Le previsioni del PGT prevedono una variazione al 2034 pari al +51,5% per gli anziani (85+) e -18,9% per i minorenni (0-17).<sup>51</sup>



<sup>50</sup> Anagrafe della popolazione residente del Comune di Milano, 2016.

<sup>51</sup> PGT.

- Dai dati censuari Stadera è tra i quartieri con maggiore crescita di popolazione (9,1% rispetto al decennio precedente).
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (51,2%), seguite quelle ad uso produttivo (12,8%) – dato molto più alto rispetto alle medie del Comune di Milano – servizi (7,6%), commerciale (3,4%), direzionale e terziario (1,5%), e turistico-ricettivo (0,3%) – dati con scostamenti minimi rispetto alle percentuali dell'intero comune di Milano.<sup>52</sup>
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**<sup>53</sup>, in particolare:

<b>Culturali</b> 2 Centri sociali e ricreativi 1 Sede di associazioni socio-culturali e di categoria 2 Archivi 1 Centro congressi e sala conferenze 4 Teatri	<b>Sociali</b> 2 Centri aggregativi multifunzionali 1 Centro socio ricreativo culturale per anziani 1 Servizio Comunale di accesso per adulti 1 Servizio Comunale di accesso per anziani 12 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani 1 Servizio Residenziale per anziani 1 Servizio Territoriale per anziani 3 Servizi Residenziali per disabili 9 Servizi Territoriali per disabili 1 Servizio Residenziale per minori 3 Servizi Territoriali per minori	<b>Sportivi</b> 2 Centri polivalenti 1 Centro sportivo 1 Piscina 2 Strutture sportive oratoriali
<b>Istruzione</b> 6 Nidi d'infanzia 8 Scuole per l'infanzia 5 Scuole primarie 3 Scuole secondarie inferiori 4 Istituti tecnici 3 Licei 1 Centro di formazione	<b>Salute</b> 1 Pronto soccorso e pronto intervento 1 Servizio di medicina di laboratorio 1 Struttura ambulatoriali 7 Farmacie 4 Pediatri a libera scelta 1 Veterinari	<b>Mobilità</b> 1 Stazione MM 3 Parcheggi pertinenziali (sotterranei) 9 Parcheggi pubblici esterni alla carreggiata 1 Parcheggio pubblico esterno alla carreggiata (sott.) 1 Parcheggio pubblico d'interscambio

Le indicazioni sulla **soddisfazione del bisogno di servizi** evidenziano alcune criticità in relazione alle seguenti tipologie di servizio: nidi e scuole per l'infanzia, consultori pediatrici, strutture ambulatoriali, centri di aggregazione giovanile, centri socio-ricreativi culturali per anziani e sedi di Milano semplice. Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il 26,9% del bisogno risulta non soddisfatto entro il NIL.<sup>54</sup>

- 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 e criminalità**.
- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 297 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 289 esercizi di vicinato<sup>55</sup>, 7 di media struttura e 1 grande struttura di vendita. Il

AGENZIE D'AFFARI	7
ATTIVITA' ARTIGIANALI ECONOMICHE ALIMENTARI	22
ATTIVITA' FUNEBRE	1
ALBERGHI	4
AUTONOLEGGIO	7
AUTORIMESSA	11
AGENZIA VIAGGI (DATO PARZIALE)	0
ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE	7
EDICOLE (GIORNALI E RIVISTE)	9
<b>VENDITA AL DETTAGLIO</b>	<b>297</b>
SOMMINISTRAZIONE FUORI PIANO	38
PANIFICATORI	13
SERVIZI ALLA PERSONA (PARRUCCHIERI - ESTETISTI...)	62
PUBBLICI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE	82
LOCALI DI SPETTACOLO	5
CASE VACANZA	2
<b>Totale</b>	<b>567</b>

<sup>52</sup> PGT

<sup>53</sup> PGT

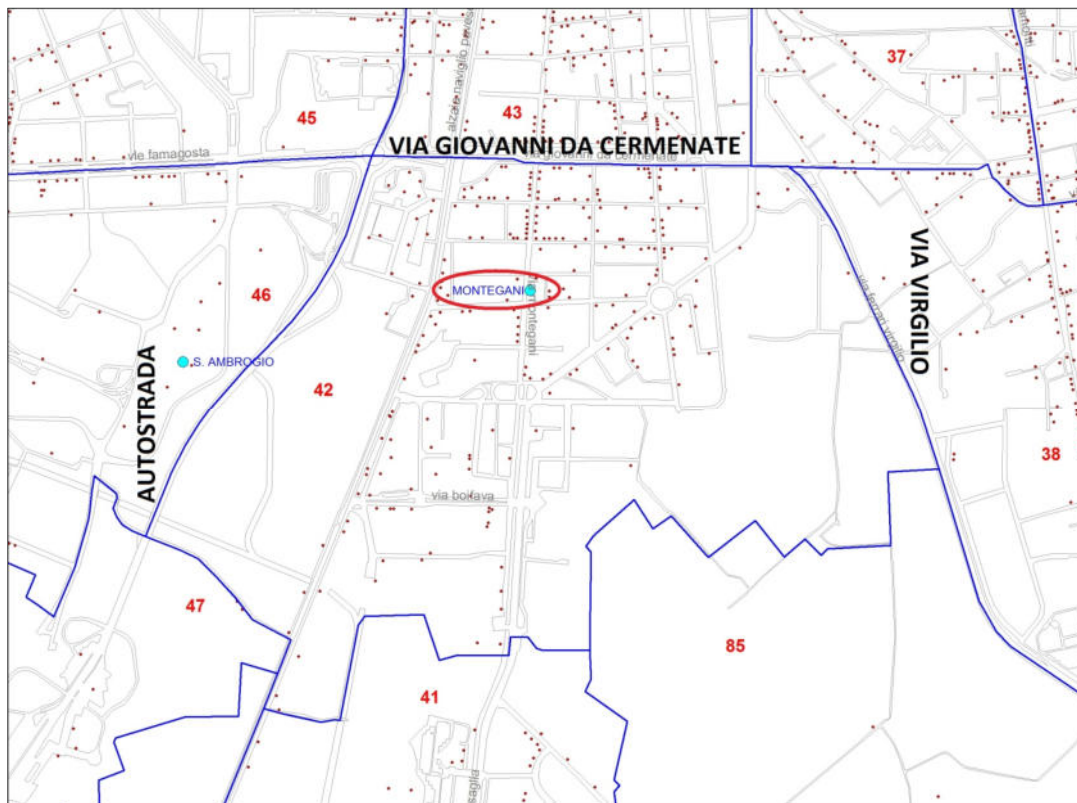
<sup>54</sup> La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente.

<sup>55</sup> Attività commerciali con superfici di vendita inferiori a 250 mq.

rapporto esercizi/residenti è lievemente più basso rispetto alla media della città; non si registrano scostamenti significativi in ordine alla distribuzione delle attività tranne che per le attività di somministrazione fuori piano (bar e ristoranti) che risultano in proporzioni più numerose rispetto alla media della città.

- I valori di locazione degli immobili commerciali oscillano tra un minimo di 4,17 e un massimo di 5,83 €/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>56</sup>.

Mappa delle attività commerciali:



- Nel quartiere vi sono 2 mercati comunali scoperti:
  - Via Neera: aperto il venerdì, con 72 posti di cui 30 alimentari, 38 non alimentari e 4 battitori (circa 1 minuto a piedi dal mercato coperto);
  - Via S. Teresa: aperto il lunedì, con 82 posti, di cui 29 alimentari, 51 non alimentari e 2 battitori (circa 8 minuti a piedi dal mercato coperto).

**Ulteriori indicazioni:**

- Alcuni problemi di sicurezza lamentati dalla popolazione residente, come evidenziano alcuni fatti di cronaca locale e lo studio dell'Università Bicocca.
- Secondo un'indagine del Dipartimento di Scienze Sociali e Politiche dell'Università Statale di Milano denominata "OsservaMI", il quartiere non ha una valutazione positiva rispetto al tema della sicurezza, mentre risultano buone le valutazioni sul grado di soddisfazione della popolazione residente rispetto alla qualità della vita, dotazione commerciale e integrazione con gli immigrati.

<sup>56</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)