



Comune di
Milano

Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica



MERCATO COMUNALE COPERTO: Monza Viale Monza 54, 20127

Anno costruzione: 1953

Superficie di vendita (mq): 527

Superficie totale (mq): 1.300

Superficie interna (mq): 1.125+24

Municipio (ZD): 2

NIL: 20 Loreto

Superficie NIL (Kmq): 1,7

NIL confinanti: 19 Padova, 18 Parco Lambro-Cimiano (MCC fiori cimitero di Lambrate),
23 Lambrate (MCC Rombon), 22 Città studi (MCC Fusina), 21 Buenos Aires, 10 Centrale

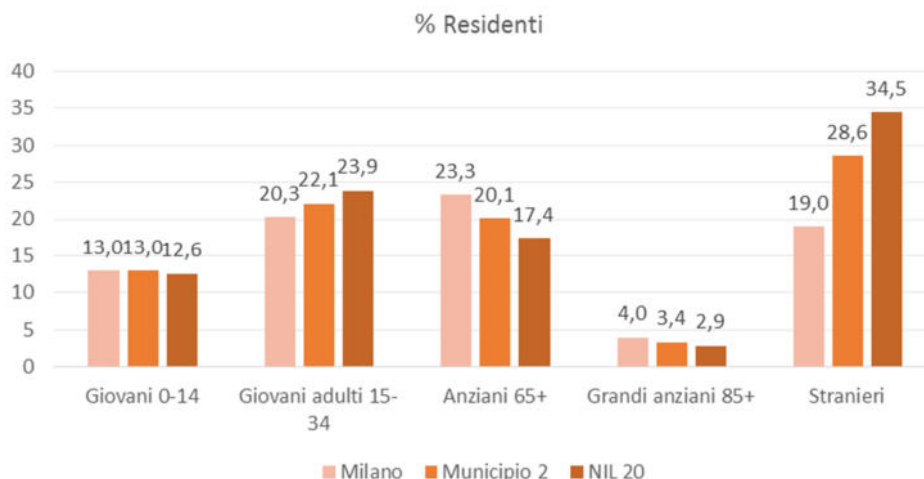


CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
8	35	26	9
<i>Scadenza concessioni: per 14 posteggi di un unico concessionario fine 2020, per gli altri 30/06/2018</i>			
Edificio di un piano + cantine sottostanti (14 locali interrati)			

Contesto NIL

- I **residenti** sono 44.705, in significativo aumento nei prossimi 15 anni (previsione+37%); la percentuale di giovani adulti è superiore alla media della Zona 2 e del comune, mentre più bassa la presenza di anziani e grandi anziani.

E' uno dei quartieri con maggior densità di abitanti (25.581 ab/km2) e anche tra quelli con la maggior quota di popolazione straniera (34,5%), con prevalenza di filippini ed egiziani, seguiti da cinesi.



- I dati censuari evidenziano che Loreto è tra i quartieri con maggior percentuale di famiglie unipersonali, perlopiù costituite da giovani che vivono da soli, e in cui il tasso di disoccupazione giovanile è più basso
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**⁵⁷, si osserva una significativa presenza di residenziale (67,8%), superiore alla media della Zona 2 e del comune (60,7%); le % di edifici ad uso produttivo (5,5%), commerciale (3,1%), servizi (6,1%), turistico ricettivo (0,6%) sono in linea con i valori a livello comunale, inferiori invece gli edifici ad uso direzionale e terziario (3,1% vs 4,4%).
- L'offerta di servizi nel quartiere non è particolarmente ricca, nello specifico⁵⁸:

Culturali	Sociali	Mobilità
4 Sedi di associazioni socio-culturali e di categoria	1 Servizio Comunale di accesso per adulti	2 Stazioni MM
1 Archivio	1 Servizio Comunale specialistico per adulti	6 Parcheggi pertinenziali
2 Teatri	3 Servizi Residenziali per adulti	3 Parcheggi pubblici esterni alla carreggiata
Istruzione	3 Servizi Territoriali per adulti	Sportivi
1 Micronido	1 Servizio Residenziale per anziani	1 Struttura sportiva oratoriale
13 Nidi d'infanzia	1 Servizio Territoriale per anziani	
1 Nido aziendale	4 Servizi Territoriali per disabili	
1 Scuola di formazione professionale	1 Servizio Residenziale per minori	
7 Scuole per l'infanzia	Sanitari	
5 Scuole primarie	1 Pronto soccorso e pronto intervento	
3 Scuole secondarie inferiori	1 Struttura ambulatoriale	
3 Istituti professionali	2 Strutture psichiatriche	
2 Istituti tecnici	12 Farmacie	
3 Licei	4 Pediatri libera scelta	
2 Centri di Formazione	3 Veterinari	

Le misurazioni del livello di **soddisfazione del bisogno di servizi** riportate nel PGT evidenziano **alcune aree di criticità** rispetto all'offerta esistente in termini di: biblioteche di quartiere, nidi di infanzia, riciclerie e sedi di Milano semplice. Segnali di attenzione riguardano anche le scuole di infanzia, i consultori pediatrici e i centri sportivi.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti il PGT indica che il 23% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL⁵⁹ ma, tenuto conto della ponderazione rispetto al complessivo bisogno del servizio espresso a livello cittadino, il livello di criticità potenziale del NIL per tale servizio risulta basso.

- Da una recente indagine dell'Università Statale di Milano, "OsservaMI Conoscere e capire Milano" (maggio 2017)⁶⁰. l'area è tra quelle che esprimono maggior soddisfazione (superiore al 90%) rispetto alla dotazione commerciale ma minor soddisfazione (inferie al 40%) relativamente all'integrazione degli immigrati e agli spazi culturali.
- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 889 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 859 esercizi di vicinato⁶¹, 30 di media struttura e nessuno grande. Il rapporto esercizi/residenti è lievemente superiore alla media del comune, quanto alla distribuzione delle attività, non si rilevano invece scostamenti.

Agenzie d'affari	43
Attività artigianali economiche alimentari	47
Attività funebre	2
Alberghi	12
Autonoleggio	14
Autorimessa	21
Agenzia viaggi	3
Attività ricettive extra alberghiere	30
Edicole	12
Vendita al dettaglio	889
Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...)	62
Panificatori	8
Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...)	174
Pubblici esercizi di somministrazione	293
Locali di spettacolo	8
Case Vacanza	14
Totale	1632

⁵⁷ Dati censimento 2011

⁵⁸ Si evidenziano i servizi ritenuti più rilevanti rispetto alle riflessioni sui MCC

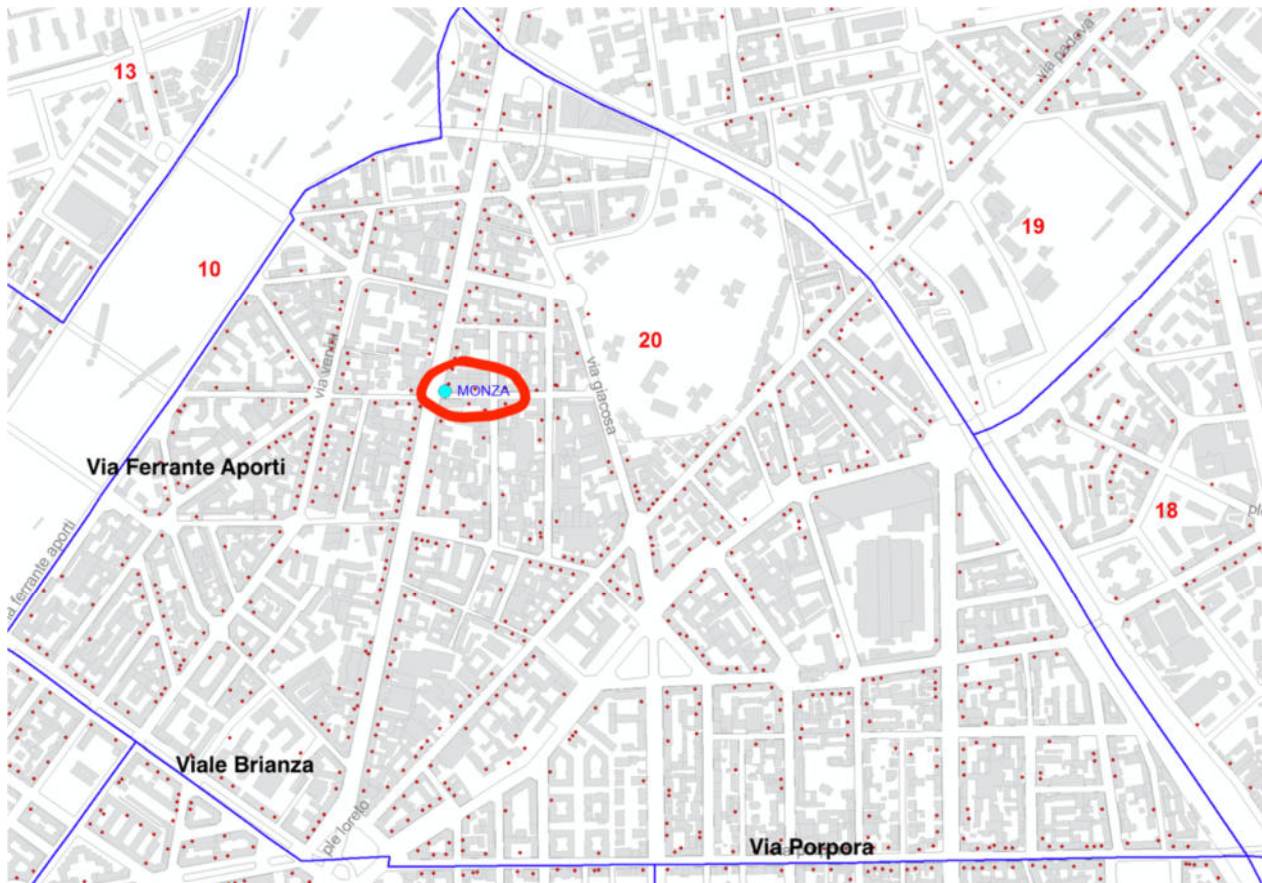
⁵⁹ La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente

⁶⁰ i risultati riguardano un'area più ampia del NIL sebbene le indagini siano state condotte a livello di micro-zone

⁶¹ Superficie di vendita inferiore a 250 mq

- I valori della **locazione dei negozi** oscillano tra un minimo di 6,04 e un massimo di 10,42 €/mq x mese in base a quanto calcolato a partire dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano⁶²

Mappa delle attività commerciali



- Nel quartiere vi sono due mercati comunali scoperti:
 - Marco Aurelio (3 minuti a piedi dal MCC), il venerdì con 245 posti, di cui 88 alimentari, 153 non alimentari e 4 battitori;
 - Monza, il mercoledì, 62 posti di cui 33 alimentari, 28 non alimentari e un battitore.

Ulteriori indicazioni:

- Inserito nel Piano periferie, ambito di intervento Adriano-Padova-Rizzoli (es. Ex Mercato comunale di Gorla, Trotter-Ex Convitto).
- Come rilevano i dati della Camera di commercio di Milano al 2017, le attività imprenditoriali del quartiere continuano a crescere, in aumento è il peso delle imprese legate alle movida, al turismo, alla moda e design e riguardanti smart city.
- Tanti giovani, artisti architetti e creativi vari, stanno aprendo attività nella parte nord del quartiere, il cosiddetto NoLO (North of Loreto), gli affitti sono infatti gestibili per chi è agli inizi.

⁶² 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)

Caratteristiche del Mercato

- La struttura è sotto la tutela dei Beni Culturali