



Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica



MERCATO COMUNALE COPERTO: Fusina

Piazza Fusina 3, 20133

Anno costruzione: 1947

Superficie di vendita (mq): 319

Superficie totale (mq): 475

Superficie interna (mq): 460

Municipio (ZD): 3

NIL: 22 Città Studi

Superficie NIL (Kmq): 2,2

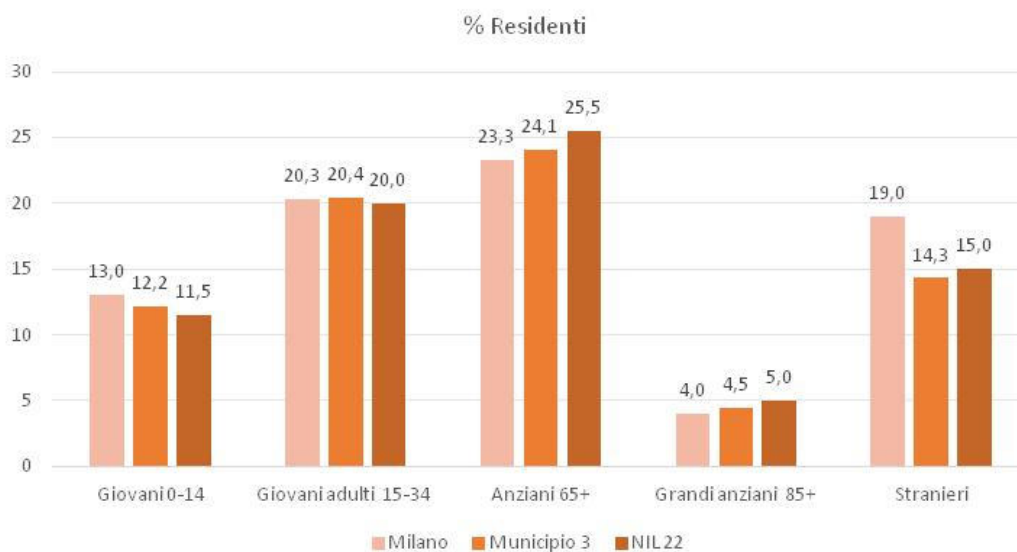
NIL Confinanti: 18 Parco Lambro-Cimiano, 20 Loreto, 21 Buenos Aires-Venezia, 23 Lambrate, 25 Corsica, 26 XXII Marzo



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
5	10	6	4
<i>Scadenza Concessioni: 30/06/2018</i>			
Edificio di un piano, non sono presenti cantine.			

Contesto NIL

- I **residenti** sono 36.121, di cui 11,5% di giovani (0-14 anni), 20% di giovani adulti (15-34 anni), 25,5% di anziani (65+), 5% di grandi anziani (85+) e circa 15% di stranieri per lo più provenienti da Filippine, Perù e Sri Lanka. Le percentuali di anziani e grandi anziani sono mediamente più alte rispetto alla Zona 3 e alla città di Milano, con delle previsioni in aumento per il 2034.¹⁸



¹⁸ Anagrafe della popolazione residente del Comune di Milano, 2016.

- Dai dati censuari, Città Studi è tra i quartieri con alti livelli di densità abitativa (abitanti per km²). E' inoltre tra i primi quartieri per famiglie meno numerose, per percentuale di residenti ultra 85enni e ultra 65enni che vivono da soli.
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (69.3% - valore più alto rispetto alle percentuali di zona e Comune di Milano), seguite da servizi (6,1%), direzionale-terziario (2.3%), edifici ad uso commerciale (1.6%) e in misura marginale ad uso produttivo (0.9%) e turistico-ricettivo (1%).¹⁹
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**²⁰, in particolare:

Culturali	Sociali	Sportivi
1 Centri sociale e ricreativo	1 Servizio Comunale di accesso per adulti	4 Centri polivalenti
1 Biblioteca di quartiere	2 Servizi Residenziali per adulti	1 Centro balneare
3 Biblioteche specialistiche e di conservazione	7 Servizi Territoriali per adulti	2 Centri sportivi
1 Istituto culturale e monumento	3 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani	4 Strutture sportive oratoriali
1 Museo	1 Servizio Residenziale per anziani	
3 Teatri	7 Servizi Residenziali per minori	
Istruzione	Salute	Mobilità
1 Micronido	1 Centro di psicologia del bambino	2 Stazione MM
6 Nidi d'infanzia	7 Servizi di medicina di laboratorio	3 Parcheggi pertinenziali (sotterranei)
1 Nido aziendale	3 Strutture ospedaliere	
2 Scuole di formazione professionale	1 Consultorio pediatrico	
8 Scuole per l'infanzia	8 Strutture ambulatoriali	
10 Scuole primarie (di cui 2 speciali)	2 Strutture psichiatriche	
5 Scuole secondarie inferiori	11 Farmacie	
1 Istituto d'Arte	4 Pediatri libera scelta	
1 Istituto Professionale		
1 Istituto Tecnico		
4 Licei		
2 Centri di formazione		

Si rileva inoltre la presenza dell'Istituto Nazionale dei Tumori, Politecnico e centri di ricerca.

Le indicazioni sulla soddisfazione del bisogno di servizi riportate nel PGT evidenziano alcune criticità in relazione alle seguenti tipologie di servizio: nidi d'infanzia, centri di aggregazione giovanile e sedi di Milano semplice. Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il 38.4% del bisogno risulta non soddisfatto entro il NIL.²¹

- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 692 esercizi di vendita al dettaglio di cui 682 esercizi di vicinato²² e 10 di media struttura. Non si evidenzia la presenza di grandi strutture di vendita. Il rapporto esercizi/residenti è in linea con la media della città; inoltre non si registrano scostamenti significativi rispetto alla distribuzione delle attività.
- Dalla I valori di locazione degli immobili commerciali oscillano tra un minimo di 6,25 e un massimo di 8,33 €/mq per mese in base a quanto calcolato a partire

AGENZIE D'AFFARI	18
ATTIVITA' ARTIGIANALI ECONOMICHE ALIMENTARI	50
ATTIVITA' FUNEBRE	4
ALBERGHI	15
AUTONOLEGGIO	7
AUTORIMESSA	16
AGENZIA VIAGGI (DATO PARZIALE)	2
ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE	20
EDICOLE (GIORNALI E RIVISTE)	23
VENDITA AL DETTAGLIO	692
SOMMINISTRAZIONE FUORI PIANO	53
PANIFICATORI	13
SERVIZI ALLA PERSONA (PARRUCCHIERI - ESTETISTI...)	114
PUBBLICI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE	218
LOCALI DI SPETTACOLO	4
CASE VACANZA	7
Totale	1.256

¹⁹ PGT

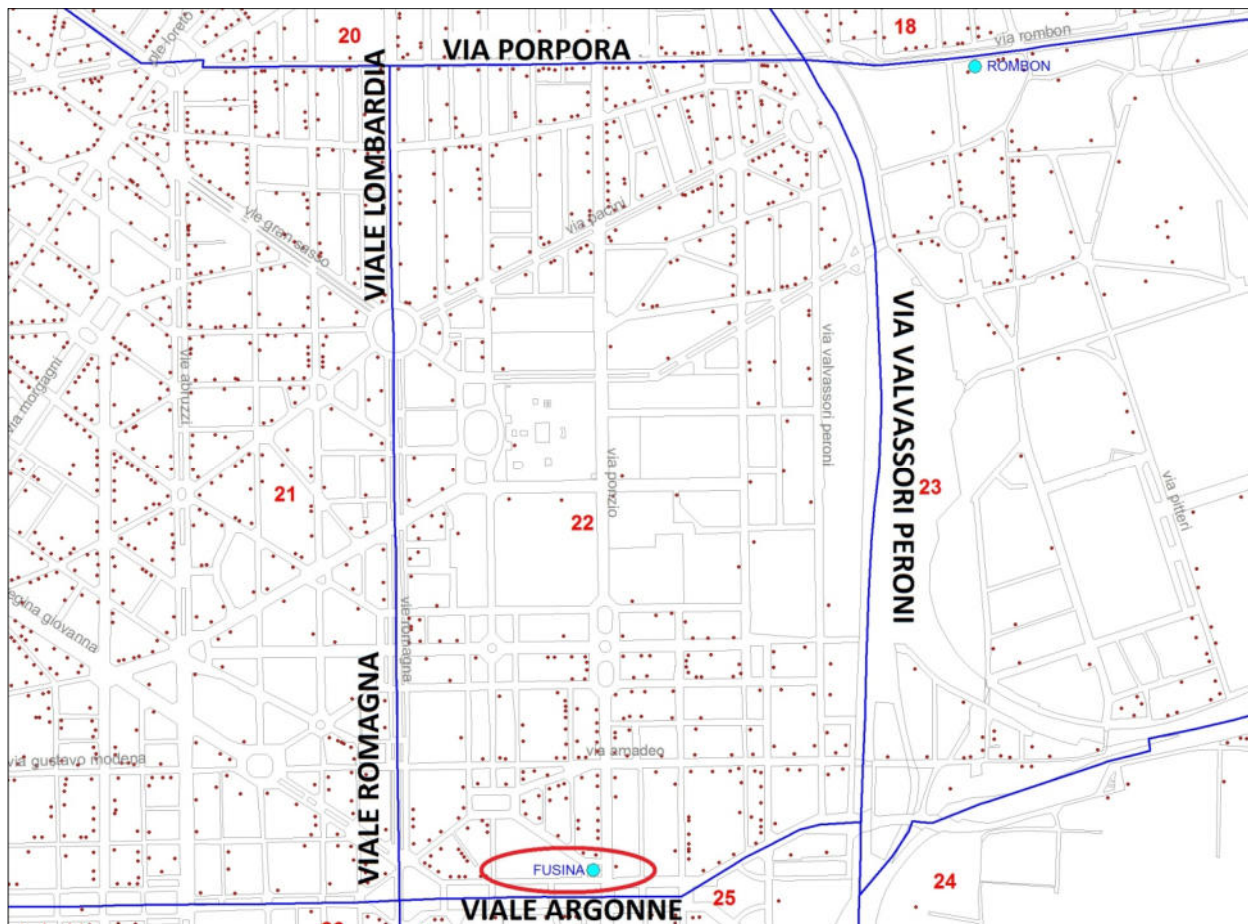
²⁰ PGT

²¹ 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.

²² Attività commerciali con superfici di vendita inferiori a 250 mq.

dai dati della banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano²³.

Mappa delle attività commerciali:



- Nel NIL di riferimento vi sono 4 mercati comunali scoperti:
 - Via Ampère: aperto il giovedì, con 194 posti di cui 95 alimentari, 96 non alimentari e 3 battitori (circa 20 minuti dal mercato coperto utilizzando i trasporti pubblici);
 - Via Canaletto: aperto il venerdì, con 211 posti, di cui 105 alimentari, 99 non alimentari e 7 battitori (alle spalle del mercato coperto);
 - Via Moretto da Brescia: aperto il lunedì, con 226 posti, di cui 74 alimentari, 148 non alimentari e 4 battitori (7 minuti a piedi dal mercato coperto);
 - Via Valvassori: aperto il sabato, con 201 posti, di cui 106 alimentari, 91 non alimentari e 4 battitori (poco più di 1 km dal mercato coperto).

Ulteriori indicazioni:

- A livello di progettazione locale si evidenzia la realizzazione della nuova linea M4. L'area di Viale Argonne, prospiciente il Mercato Coperto di Piazza Fusina, è interessata dai lavori.
- Si segnala, inoltre, il piano, presentato dal Comune il 22 marzo 2017 ai cittadini del terzo Municipio, per il riordino logistico del quartiere. All'intervento sono interessati l'Istituto neurologico Besta, l'Istituto dei Tumori e l'Università Bicocca, quest'ultima in cerca da tempo di nuove zone nelle quali potere espandersi.

²³Il 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).

Due le ipotesi in campo: nuove residenze per gli studenti, così da incrementare la popolazione del quartiere, oppure la costruzione di una aula magna comune con le altre Università milanesi.²⁴

- Al vaglio anche la possibilità di trasferire l'Università Statale da Città Studi nell'ex Area Expo con il conseguente rischio di desertificazione del quartiere che ospita i dipartimenti scientifici dell'ateneo milanese.²⁵
- In base a un'indagine del Dipartimento di Scienze Sociali e Politiche dell'Università Statale di Milano denominata "*OsservaMi*", il quartiere ha una valutazione positiva rispetto alla qualità della vita, dotazione commerciale, sicurezza e integrazione con gli immigrati.

²⁴ Fonte: <http://formiche.net/2017/09/milano-come-cambiera-citta-studi/>

²⁵ Fonte: http://milano.repubblica.it/cronaca/2017/11/08/news/citta_studi_sala_statale_expo-180593511/