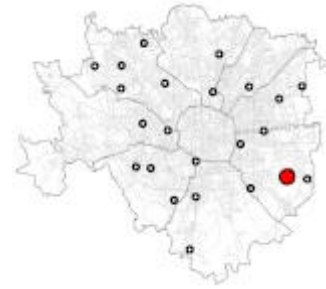




Comune di
Milano

Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica



MERCATO COMUNALE COPERTO: Morsenchio

Largo Guerrieri Gonzaga 1, 20137

Anno costruzione: 1960
Superficie di vendita (mq): 663
Superficie totale (mq): 1.800
Superficie interna (mq): 1.470

Municipio (ZD): 4
NIL: 30 Mecenate
Superficie NIL (Kmq): 3,8

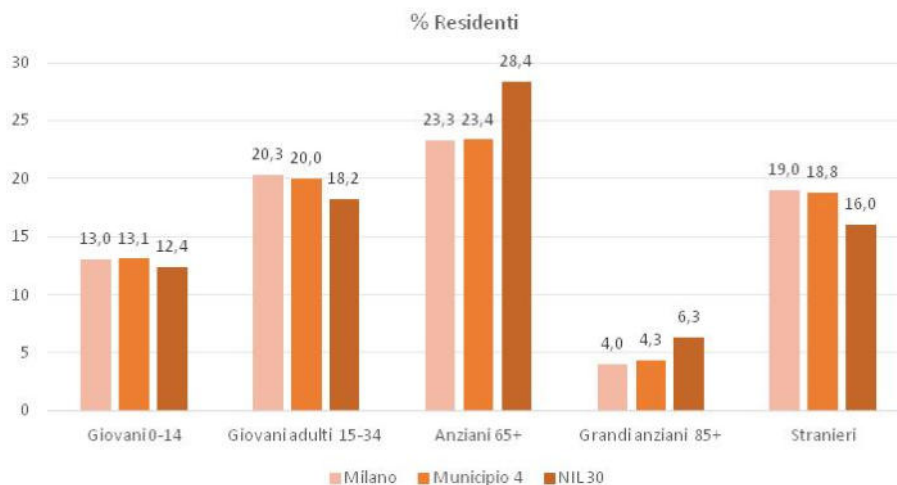
NIL Confinanti: 24 Parco Forlanini – Ortica; 25 Corsica; 29 Ortomercato, 31 Parco Monlué – Ponte Lambro; 32 Triulzo Superiore; 33 Rogoredo; 35 Lodi – Corvetto.



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
15	21	21	0
<i>Scadenza Concessioni: 30/06/2018</i>			
Presente 1 cantina interrata			

Contesto NIL

- I **residenti** sono 19.043, di cui il 12,4% minori 0-14 anni, il 18,2% di giovani 15-34 anni, il 28,4% di anziani (65+) ed il 6,3% di grandi anziani (85+). Il 16% della popolazione residente è invece straniera proveniente per lo più da Perù, Filippine e Romania. Da notare il dato relativamente alto di anziani ultra 65enni e ultra 85enni superiore rispetto alle percentuali di Zona e del Comune. Rimangono di poco sotto la media gli alti indicatori.⁶³



⁶³ Anagrafe della popolazione residente del Comune di Milano, 2016.

- Dai dati censuari Mecenate è il secondo quartiere con maggiore dipendenza strutturale di giovani ed anziani dalle fasce produttive.
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (43,1%) – dato più basso rispetto alla media del Comune di Milano - seguite da edifici ad uso direzionale e terziario (12,5%) – dato più alto rispetto alla media del Comune di Milano – produttivo (7,9%) commerciale (6,3%), servizi (4%) e turistico-ricettivo (0,1%) – dati, questi, con scostamenti minimi rispetto alle percentuali dell'intero comune di Milano.⁶⁴
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**⁶⁵, in particolare:

Culturali 1 Centro sociale e ricreativo 2 Sede di associazioni socio-culturali e di categoria 2 Centri congressi e sale conferenze 1 Scuola di musica	Sociali 2 Centri aggregativi multifunzionali 1 Centri aggregazione giovanili 2 Centri socio ricreativi culturali per anziani 1 Servizi Comunali di accesso per adulti 1 Servizi di Assistenza Domiciliare per adulti 1 Servizi Comunali di accesso per anziani 2 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani 1 Servizi Residenziali per anziani 3 Servizi Territoriali per anziani 1 Servizi Residenziali per disabili 3 Servizi Territoriali per disabili 1 Servizi Comunali di accesso per minori 3 Servizi di Assistenza Domiciliare per minori 1 Servizi Residenziali per minori 2 Servizi Territoriali per minori	Sportivi 2 Centri polivalenti 1 Centro balneare 1 Centro sportivo 3 Strutture sportive oratoriali
Istruzione 4 Nidi d'infanzia 1 Scuole di formazione professionale 5 Scuole per l'infanzia 4 Scuole primarie 2 Scuole secondarie inferiori 1 Istituto professionale 1 Liceo	Salute 1 Centro di psicologia del bambino 1 Unità tutela dei minori 2 Servizi di medicina di laboratorio 1 Struttura ospedaliera 1 Consultorio pediatrico 2 Strutture ambulatoriali 2 Strutture psichiatriche 6 Farmacie 2 Pediatri a libera scelta 3 Veterinari	Mobilità 1 Stazione MM 5 Parcheggi pubblici esterni alla carreggiata

Si rileva inoltre la presenza di centri di ricerca e di barriere fisiche che rendono chiuso il NIL.

Le indicazioni sulla **soddisfazione del bisogno di servizi** evidenziano alcune criticità in relazione alle seguente tipologia di servizio: biblioteche di quartiere. Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il **56,4% del bisogno risulta non soddisfatto entro il NIL**.⁶⁶

- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 167 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 162 esercizi di vicinato⁶⁷, 4 di media struttura e 1 grande struttura di vendita.

AGENZIE D'AFFARI	12
ATTIVITA' ARTIGIANALI ECONOMICHE ALIMENTARI	14
ATTIVITA' FUNEBRE	3
ALBERGHI	2
AUTONOLEGGIO	6
AUTORIMESSA	5
AGENZIA VIAGGI (DATO PARZIALE)	0
ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE	3
EDICOLE (GIORNALI E RIVISTE)	8
VENDITA AL DETTAGLIO	167
SOMMINISTRAZIONE FUORI PIANO	38
PANIFICATORI	6
SERVIZI ALLA PERSONA (PARRUCCHIERI - ESTETISTI...)	26
PUBBLICI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE	40
LOCALI DI SPETTACOLO	3
CASE VACANZA	2
Totale	335

⁶⁴ PGT.

⁶⁵ PGT.

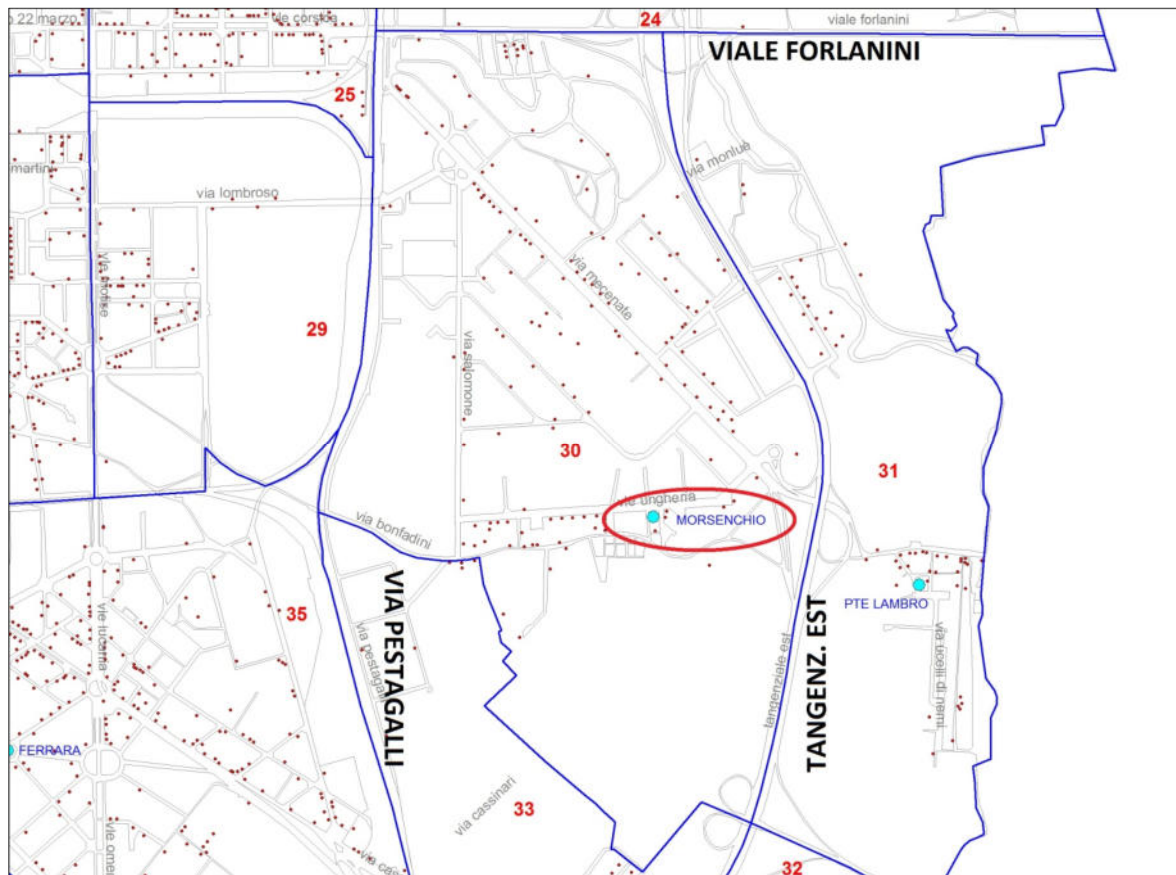
⁶⁶ La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente.

⁶⁷ Attività commerciali con superfici di vendita inferiori a 250 mq.

Il rapporto esercizi/residenti è lievemente al di sotto 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 percentuale più numerose rispetto alla media della città.

- I valori di locazione degli immobili commerciali oscillano tra un minimo di 5,63 e un massimo di 7,08 €/mq per mese in base a quanto calcolato a partire dai dati della banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano⁶⁸.

Mappa delle attività commerciali:



- Nel quartiere vi sono 2 mercati comunali scoperti:
 - Via Ermanno Barigozzi: aperto il martedì, con 56 posti di cui 19 alimentari, 35 non alimentari e 2 battitori (circa 30 minuti a piedi dal mercato coperto);
 - Viale Ungheria: aperto il giovedì, con 105 posti, di cui 26 alimentari, 77 non alimentari e 2 battitori (circa 5 minuti a piedi dal mercato coperto).

Ulteriori indicazioni:

- Il NIL è parte di un ambito di Rinnovamento Urbano. Tra gli interventi è previsto il Centro Civico di viale Ungheria.

⁶⁸Il 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)