



Direzione Economia Urbana e Lavoro
Unità Progettazione Economica



MERCATO COMUNALE COPERTO: Rombon
Via Rombon 34, 20134

Anno costruzione: 1962
Superficie di vendita (mq): 1146
Superficie totale (mq): 1.600
Superficie interna (mq): 1.220

Municipio (ZD): 3
NIL: 23 Lambrate
Superficie NIL (Kmq): 3,1

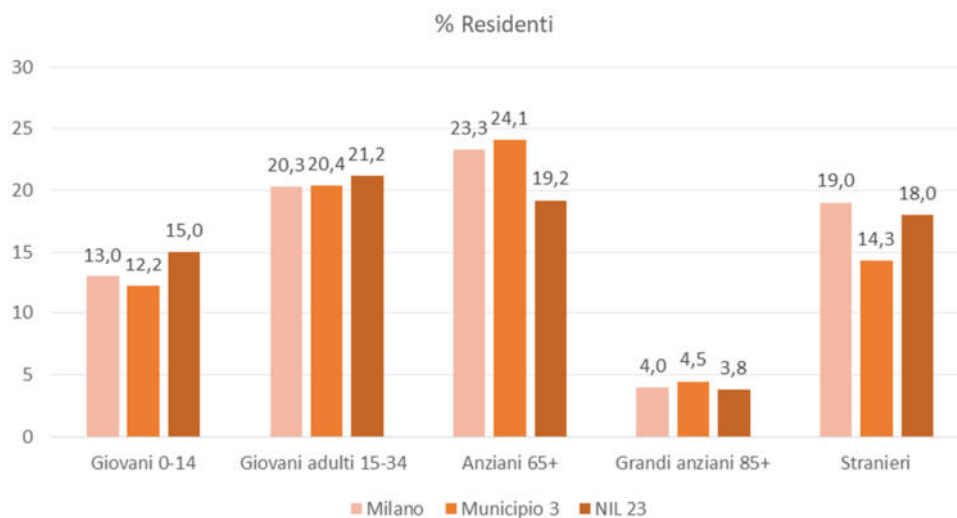
NIL Confinanti: 18 Parco Lambro – Cimiano; 22 Città Studi; 24 Parco Forlanini – Ortica;
25 Corsica



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
6	12 + 9 Cantine	2 + 4 Cantine	10 + 5 Cantine
<i>Scadenza Concessioni. 30/06/2018</i>			
9 locali cantina interrati accessibili da rampe carraie L'esercizio di vendita a libero servizio (supermercato In's) ha cessato l'attività.			

Contesto NIL

- I **residenti** sono 11.134, di cui il 15% minori 0-14 anni, il 21,2% di giovani 15-34 anni, il 19,2% di anziani (65+) ed il 3,8% di grandi anziani (85+). I giovani 0-14 sono lievemente più alti rispetto alle medie sia della Zona 3 sia dell'intero Comune di Milano; più basse invece le percentuali di ultra 65enni e ultra 85enni, le cui proiezioni al 2034 prevedono, però, una variazione al rialzo (rispettivamente +5,5% e +13,4%). Il **18% della popolazione residente è straniera**, proveniente per lo più da Filippine, Egitto e Perù, dato relativamente in linea rispetto alle percentuali di Zona e del Comune.⁹⁰



⁹⁰ Anagrafe della popolazione residente del Comune di Milano, 2016.

- Dai dati censuari Lambrate è tra i quartieri con meno abitanti per kilometro quadrato, il primo quartiere con maggiore crescita in percentuale di popolazione (48,1%) e tra i quartieri con il maggior tasso di attività.
- Si rileva la presenza di barriere fisiche che rendono chiuso il NIL.
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (40,9%), seguite da edifici ad uso produttivo (12,4%) e direzionale e terziario (7,7%) – dati più alti rispetto alle medie del Comune di Milano – servizi (7,1%), commerciale (2,7%) e turistico-ricettivo (0,8%) – in linea con le percentuali dell'intero comune di Milano.⁹¹
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**⁹², in particolare:

Culturali 1 Sede di associazione socio-culturale e di categoria 1 Biblioteche specialistiche e di conservazione 1 Museo 1 Auditorium	Sociali 1 Servizio Comunale di accesso per adulti 1 Servizi Territoriali per adulti 2 Servizio Comunale di accesso per anziani 7 Servizi Residenziali per anziani 4 Servizi Territoriali per anziani 1 Servizio Comunale di accesso per minori 6 Servizi Residenziali per minori 1 Servizi Territoriali per minori	Sportivi 1 Centro sportivo 2 Strutture sportive oratoriali
Istruzione 3 Micronidi 4 Nidi d'infanzia 1 Scuola di formazione professionale 5 Scuole per l'infanzia 6 Scuole primarie (di cui 1 straniera) 3 Scuole secondarie inferiori 1 Istituto Professionale 2 Istituti Tecnici 4 Licei 3 Centri di formazione	Salute 1 Consultorio pediatrico 2 Strutture ambulatoriali 1 Struttura di ricovero e cura 2 Farmacie	Mobilità 1 Scalo e deposito ferroviario 1 Stazione ferroviaria 5 Parcheggi pubblici esterni alla carreggiata

Le indicazioni sulla **soddisfazione del bisogno di servizi** evidenziano alcune criticità in relazione alla seguente tipologia di servizio: pediatri a scelta libera. Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che il 61,5% del bisogno risulta non soddisfatto entro il NIL.⁹³

- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 124 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 119 esercizi di vicinato⁹⁴, 4 di media struttura e 1 grande struttura di vendita. Il rapporto esercizi/residenti è lievemente più basso rispetto alla media della città; inoltre non si registrano scostamenti significativi in ordine alla distribuzione delle attività se non relativamente a “Agenzie d'affari” e “Somministrazioni fuori piano” – percentuali leggermente più alte rispetto a Milano - e “Vendita al dettaglio “ - percentuale leggermente più bassa rispetto a Milano.
- I valori di locazione degli immobili commerciali oscillano tra un minimo di 4,58 e un massimo di 8,33

AGENZIE D'AFFARI	11
ATTIVITA' ARTIGIANALI ECONOMICHE ALIMENTARI	11
ATTIVITA' FUNEBRE	1
ALBERGHI	0
AUTONOLEGGIO	5
AUTORIMESSA	0
AGENZIA VIAGGI (DATO PARZIALE)	0
ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE	3
EDICOLE (GIORNALI E RIVISTE)	7
VENDITA AL DETTAGLIO	124
SOMMINISTRAZIONE FUORI PIANO	32
PANIFICATORI	1
SERVIZI ALLA PERSONA (PARRUCCHIERI - ESTETISTI...)	23
PUBBLICI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE	50
LOCALI DI SPETTACOLO	0
CASE VACANZA	2
Totale	270

⁹¹ PGT

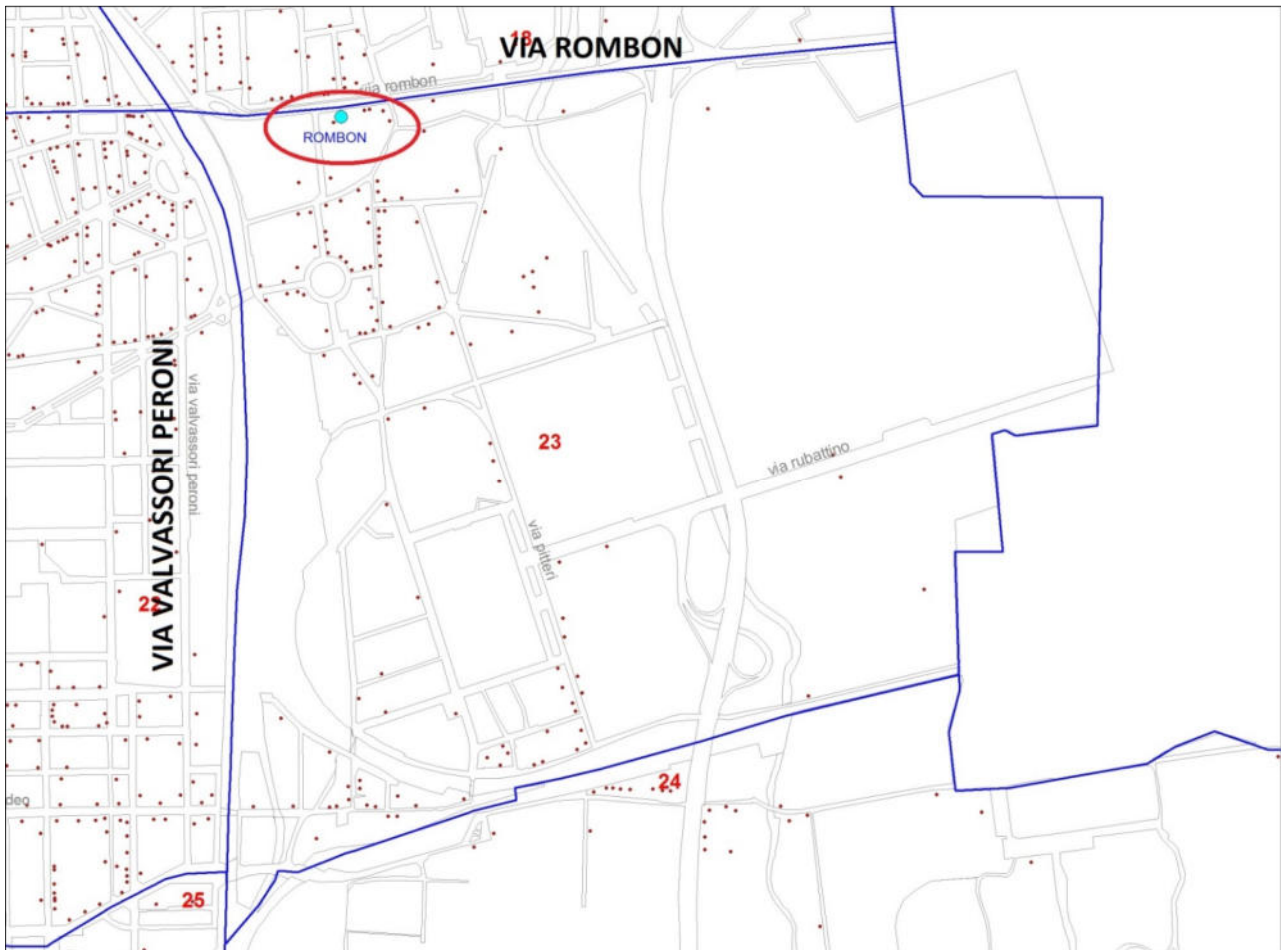
⁹² PGT

⁹³ 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.

⁹⁴ Attività commerciali con superfici di vendita inferiori a 250 mq.

€/mq per mese in base a quanto calcolato a partire dai dati della banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano⁹⁵.

Mappa delle attività commerciali



- Non si rileva la presenza di mercati comunali scoperti nel quartiere.

Ulteriori indicazioni:

- Il NIL è parte di un Ambito di Rinnovamento Urbano. Tra gli interventi è prevista la riqualificazione di Piazza delle Rimembranze.
- Il quartiere ospita il Lambrate Design District, distretto del design di Lambrate che nasce contestualmente alla riqualificazione urbana della zona di Lambrate tra via Ventura, via Massimiano e via Sbodio. Considerato l'epicentro del Design, è diventato elemento qualificante del recupero architettonico della periferia milanese, grazie alle varie attività legate al settore del design, moda, arte e cultura.⁹⁶
- Secondo un'indagine del Dipartimento di Scienze Sociali e Politiche dell'Università Statale di Milano denominata "OsservaMI", il quartiere ha una valutazione positiva rispetto al tema della qualità della vita, dotazione commerciale, sicurezza e integrazione con gli immigrati.

⁹⁵Il 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)

⁹⁶ Fonte: <http://www.lambratedesigndistrict.com/>