



Direzione Economia Urbana e Lavoro  
Unità Progettazione Economica



## MERCATO COMUNALE COPERTO: Zara

Piazzale Lagosta 7, 20159 Milano

Anno costruzione: 1946

Superficie di vendita (mq): 362

Superficie totale (mq): 580

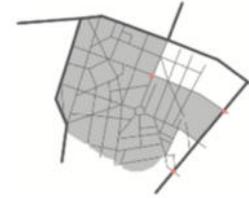
Superficie interna (mq): 550

Municipio (ZD): 9

NIL: 11 Isola

Superficie NIL (kmq): 1,3

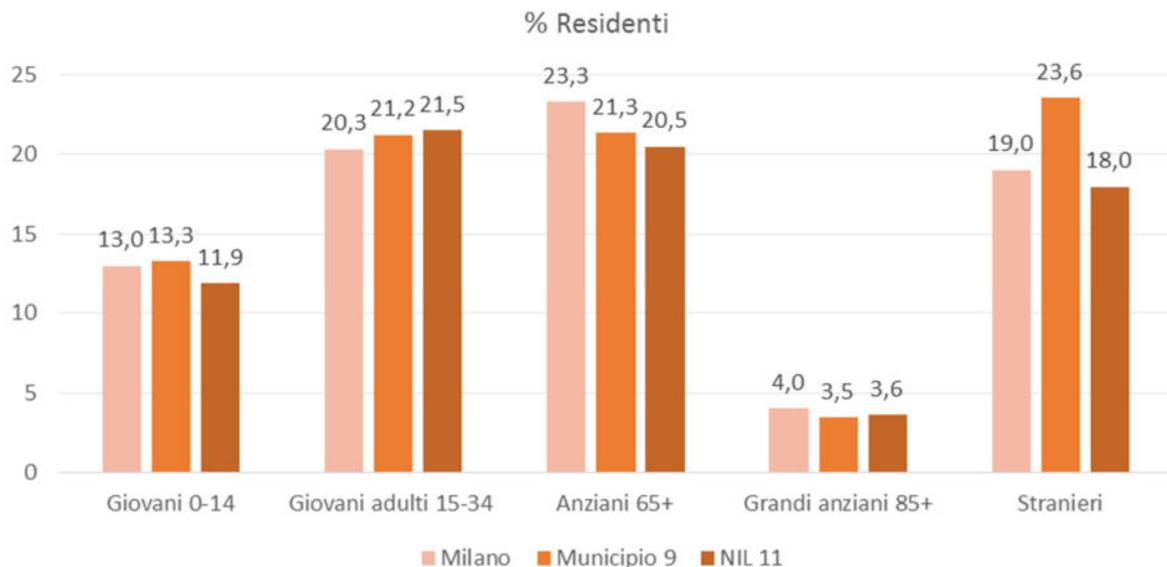
NIL confinanti: 9 Garibaldi Repubblica, 10 Centrale, 12 Maciachini-Maggiolina, 79 Dergano, 78 Farini, nessun mercato coperto è presente in questi NIL



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
11	22	18	4
<i>Scadenza concessioni: 30/06/2018</i>			
Edificio di un piano			

### Contesto NIL

- I **residenti** sono 22.644 con previsione di crescita nei prossimi anni; il quartiere è tra i più abitati per km2. La percentuale di giovani adulti è superiore alla zona 9 e alla media dell'intero Comune, mentre più bassa la presenza di anziani 65+.  
Il 18% della popolazione è straniera, con prevalenza di cinesi, seguiti da egiziani e filippini.



- Dai dati censuari le **famiglie** con un solo componente sono il 50%, in crescita rispetto al passato. Il quartiere è tra quelli con maggiore % di famiglie unipersonali
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**<sup>109</sup>, si osserva una prevalenza di strutture residenziali (69%), seguite da servizi (9%), direzionale e terziario (6%) tutte percentuali superiori alla media sia della Zona 9 sia dell'intero Comune di Milano. Le strutture ad uso turistico-ricettivo, seppur poco superiori all'1%, sono più frequenti che nella media cittadina, mentre al di sotto della media si collocano gli edifici ad uso produttivo e commerciale.
- Nel quartiere sono presenti **numerosi servizi**, in particolare:

Culturali	Sociali	Edilizia residenziale sociale
5 Associazioni culturali	1 Servizio Residenziale per adulti	1 Residenza per studenti
1 Sedi di associazioni socio-culturali e di categoria	1 Servizio Territoriale per adulti	<b>Sanitari</b>
1 Centro di documentazione e altre biblioteche	1 Servizio Comunale specialistico per anziani	1 Centri ASL
1 Museo	2 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani	1 Servizi di medicina di laboratorio
2 Teatri	1 Servizio Residenziale per anziani	1 Struttura ospedaliera
	2 Servizi Territoriali per anziani	1 Consultorio Pediatrico
	4 Servizi Residenziali per disabili	1 Struttura ambulatoriale
<b>Istruzione</b>	1 Servizio Territoriale per disabili	7 Farmacie
1 Centro prima infanzia	1 Servizio Comunale di accesso per minori	3 Pediatri libera scelta
7 Nidi d'infanzia	4 Servizi Residenziali per minori	3 Veterinari
2 Scuole di formazione professionale	2 Servizi Territoriali per minori	<b>Mobilità</b>
3 Scuole per l'infanzia	Sportivi	2 Stazioni MM – 53 fermate di mezzi di superficie
2 Scuole primarie	1 Struttura sportiva oratoriale	2 Parcheggi pertinenziali sotterranei
2 Scuole secondarie inferiori		4 Parcheggi pubblici esterni alla carreggiata,
1 Istituto istruzione superiore		Piste ciclabili 285 metri
3 Istituti tecnici		
4 Licei		
1 Centro di Formazione		

Si rileva inoltre la presenza dell'Ospedale Humanitas San Pio X e di centri di ricerca

Le indicazioni sulla **soddisfazione del bisogno di servizi** non evidenziano aree di criticità.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti si osserva che solo il 4% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL<sup>110</sup>.

- Da una recente indagine dell'Università Statale di Milano, "OsservaMI Conoscere e capire Milano" (maggio 2017) la percentuale di cittadini che esprimono giudizi positivi sulla qualità delle vita in zona sono oltre l'85%<sup>111</sup>.
- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 609 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 593 esercizi di vicinato<sup>112</sup>, 15 di media struttura e 1 di grande struttura di vendita.

Il rapporto esercizi/residenti è superiore alla media del comune, mentre non si registrano scostamenti significativi in ordine alla distribuzione delle attività.

Agenzie d'affari	53
Attività artigianali economiche alimentari	37
Attività funebre	2
Alberghi	8
Autonoleggio	11
Autorimessa	10
Agenzia viaggi	1
Attività ricettive extra alberghiere	12
Edicole	10
<b>Vendita al dettaglio</b>	<b>609</b>
Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...)	53
Panificatori	10
Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...)	112
Pubblici esercizi di somministrazione	254
Locali di spettacolo	9
Case Vacanza	19
<b>Totale</b>	<b>1210</b>

<sup>109</sup> Dati censimento 2011

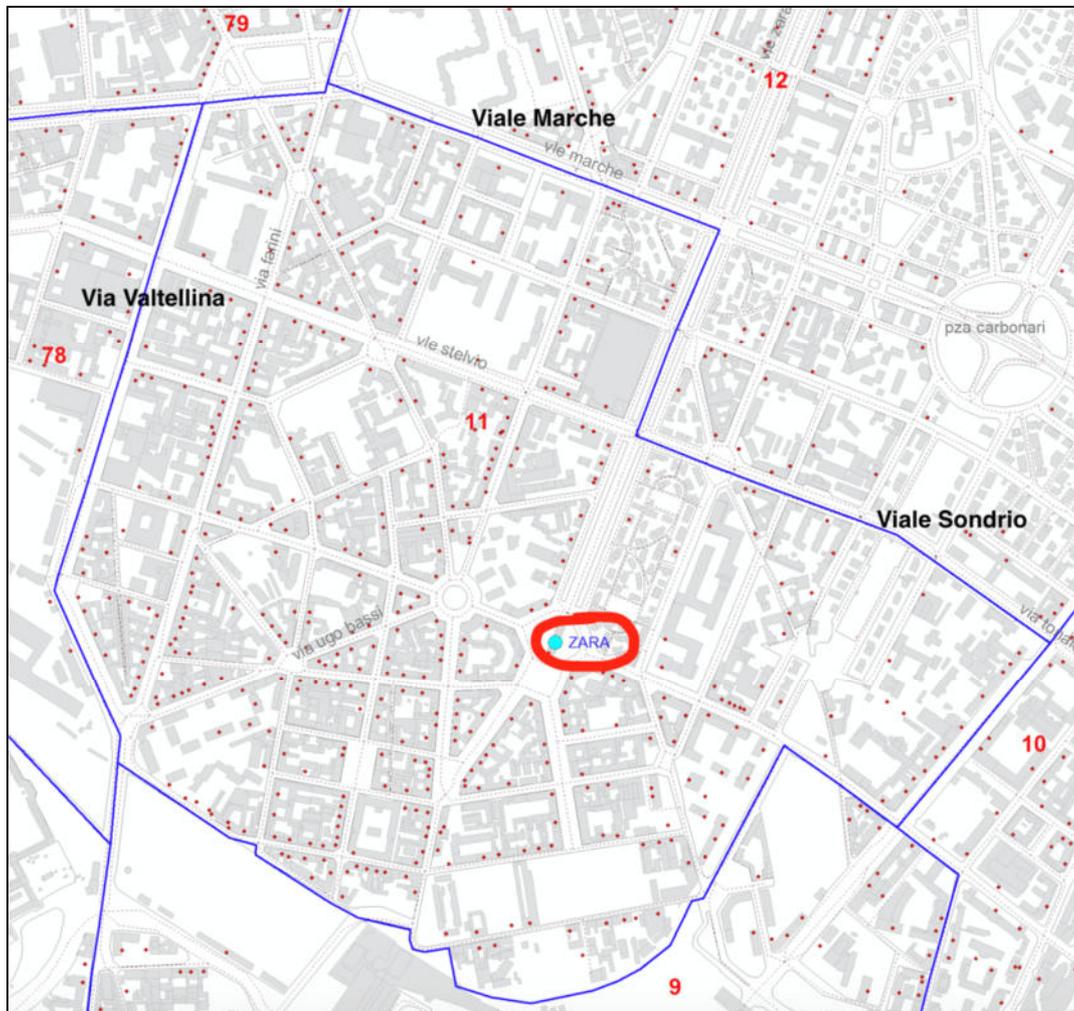
<sup>110</sup> La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente

<sup>111</sup> I risultati riguardano un'area più ampia del NIL sebbene le indagini siano state condotte a livello di micro-zone

<sup>112</sup> attività di vendita al dettaglio con superfici inferiori a 250 mq

- I valori della **locazione dei negozi** oscillano tra un minimo di 9,17 e un massimo di 15,42 €/mq x mese calcolati a partire da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano<sup>113</sup>

### Mappa delle attività commerciali



- Nel quartiere vi è anche un mercato comunale scoperto:
  - Garigliano, il martedì sono presenti 180 posti, 56 alimentari e 116 non alimentari; il sabato ci sono 207 posti, 62 alimentari e 138 non alimentari.

### **Ulteriori indicazioni:**

- Il singolare isolamento determinato dalla ferrovia ha consentito al quartiere di mantenere una specifica identità. La nuova riconfigurazione dell'area Garibaldi-Repubblica, attraverso un vasto sistema di spazi verdi e aree pedonali, ha integrato definitivamente l'Isola al resto della città.
- In base ai dati della Camera di Commercio di Milano 2017, il quartiere è tra i primi per per il numero di imprese legate alla movida.

<sup>113</sup>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)

- Si rileva quale potenzialità del quartiere la “vivacità” dal punto di vista culturale, evidenziando che numerose sono le occasioni e iniziative di aggregazione, e la presenza rilevante del terziario.