



Direzione Economia Urbana e Lavoro  
Unità Progettazione Economica



## MERCATO COMUNALE COPERTO: Prealpi Piazzale Prealpi 1, 20155

Anno costruzione: 1957  
Superficie di vendita (mq): 639  
Superficie totale (mq): 1.230  
Superficie interna (mq): 1.170

Municipio (ZD): 8  
NIL: 71 Villapizzone  
Superficie NIL (Kmq): 3,4

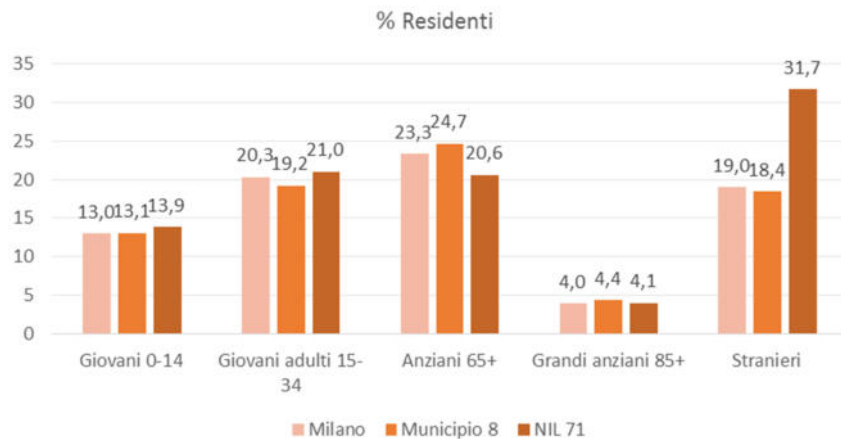
NIL confinanti: 70 Ghisolfia, 67 Portello, 58 De Angeli-Monte Rosa, 66 QT8, 65 Gallaratese (MCC Chiarelli e San Leonardo), 72 Maggiore-Musocco (MCC dei fiori Cimitero Maggiore), 75 Stephenson, 76 Quarto Oggiaro (MCC Quarto Oggiaro), 77 Bovisa, 76 Farini



CONCESSIONARI	TOT POSTEGGI	OCCUPATI	LIBERI
11	35	16	19
<i>Scadenza concessioni: 30/06/2018</i>			
Edificio a un piano. Non sono presenti cantine			

### Contesto NIL

- I **residenti** sono 40.841, in aumento nei prossimi 15 anni (previsione+20%); la percentuale complessiva di giovani è superiore alla media della Zona 8 e del comune, più bassa invece la presenza di anziani. E' uno dei quartieri con la maggior quota di popolazione straniera (31,7%), con prevalenza di cinesi seguiti da filippini ed egiziani. Negli ultimi 20 anni si è registrata una crescita decisamente significativa rispetto ad altre zone della città.



- I dati censuari evidenziano che Villapizzone è tra i quartieri con maggior percentuale di coppie giovani con figli, tra quelli ove è più alta la % di abbandoni scolastici, cui si collegano **crescenti rischi di esclusione sociale e lavorativa**. Le abitazioni sono tra le meno ampie della città.
- Con riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici**<sup>76</sup>, si rileva che il 53% è residenziale, il produttivo (9,3%) e commerciale (5,2%) sono superiore alla media della Zona 8 e del comune; le % di edifici ad uso direzionale e terziario (4,6%) e servizi (5,5%) è in linea con i valori a livello comunale, inferiori invece la % di edifici destinati ad attività turistico ricettive (0,4% vs 0,7%).
- L'offerta di servizi nel quartiere è piuttosto consistente, nello specifico<sup>77</sup>:

Culturali	Sociali	Mobilità
1 Centro sociale e ricreativo	1 Centro aggregativo multifunzionali	3 Parcheggi pertinenziali
2 Sedi di associazioni socio-culturali e di categoria	1 Centro aggregazione giovanile	1 Parcheggio pubblico esterno alla carreggiata
2 Biblioteche di quartiere	1 Servizio Comunale di accesso per adulti	<b>Sanitari</b>
1 Specialistica e di conservazione	4 Servizi Residenziali per adulti	1 Pronto soccorso e pronto intervento
1 Centro congressi e sale conferenze	2 Servizi Territoriali per adulti	1 Servizio di medicina di laboratorio
<b>Istruzione</b>	1 Servizio Comunale di accesso per anziani	1 Struttura ospedaliera
1 Micronido	12 Servizi di Assistenza Domiciliare per anziani	5 Strutture ambulatoriali
11 Nidi d'infanzia	1 Servizio Residenziale per anziani	1 Struttura di ricovero e cura
2 Scuole di formazione professionale	2 Servizi Territoriali per anziani	8 Farmacie
11 Scuole per l'infanzia	1 Servizio Comunale specialistico per disabili	1 Pediatra libera scelta
8 Scuole primarie	2 Servizi Residenziali per disabili	2 Veterinari
4 Scuole secondarie inferiori	4 Servizi Territoriali per disabili	Sportivi
1 Liceo	1 Servizio Comunale di accesso per minori	3 Centri polivalenti
2 Centri di Formazione	2 Servizi di Assistenza Domiciliare per minori	1 Centro sportivo
	5 Servizi Residenziali per minori	5 Strutture sportive oratoriali
	2 Servizi Territoriali per minori	

Le misurazioni del livello di **soddisfazione del bisogno di servizi** riportate nel PGT evidenziano comunque **alcune aree di criticità** rispetto all'offerta esistente in termini di: nidi di infanzia, consultori pediatrici, pediatri di libera scelta, centri socio ricreativi culturali per anziani, sedi di Milano semplice e uffici postali.

Con specifico riferimento ai mercati rionali coperti il PGT indica che il 39,7% del bisogno non risulta soddisfatto entro il NIL<sup>78</sup> 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.

- L'Università Bicocca ha realizzato un sondaggio dal titolo "Benessere sociale, cosa chiedono i cittadini?" sulla percezione di sicurezza nelle varie zone di Milano (2015) da cui emerge che nel quartiere vi sono problematiche di **inciviltà**.

Da una recente indagine dell'Università Statale di Milano, "OsservaMI Conoscere e capire Milano" (maggio 2017) l'area è comunque tra quelle che esprimono un'alta percentuale di giudizi positivi per la qualità della vita nella zona<sup>79</sup>, rispetto ai servizi commerciali, in particolare, gli intervistati soddisfatti sono oltre il 90%.

<sup>76</sup> Dati censimento 2011

<sup>77</sup> Si evidenziano i servizi ritenuti più rilevanti rispetto alle riflessioni sui MCC

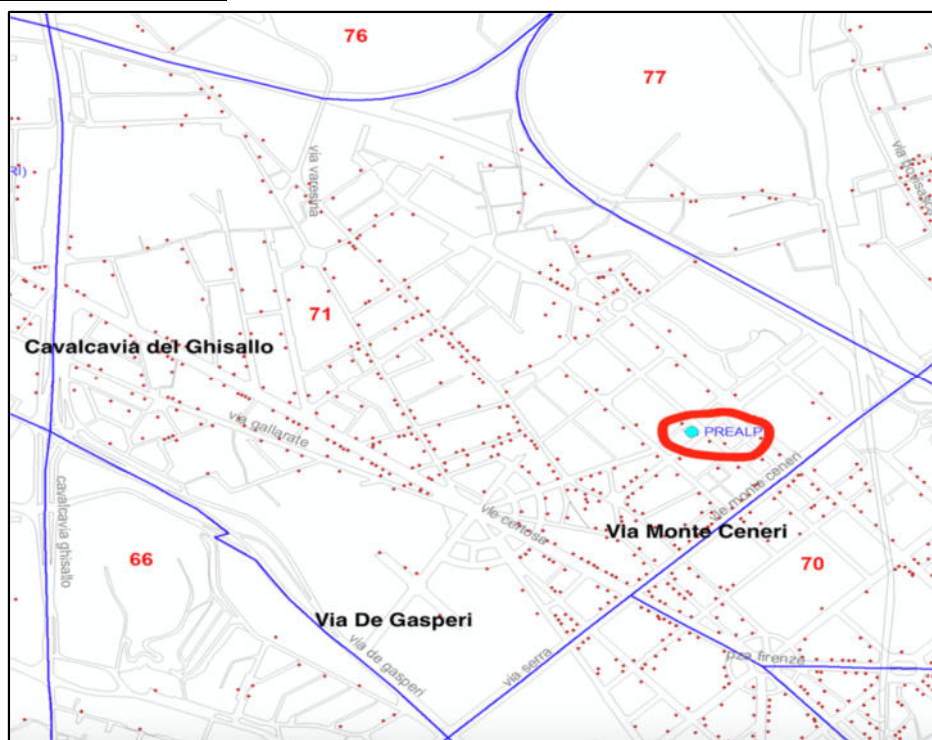
<sup>78</sup> La percentuale esprime la quota di popolazione residente nel NIL che, essendo potenzialmente target del servizio, rischia di non essere servita sulla base dell'offerta presente

<sup>79</sup> I risultati riguardano un'area più ampia del NIL sebbene le indagini siano state condotte a livello di micro-zone

- L'analisi delle **attività commerciali** evidenzia la presenza di 616 esercizi di vendita al dettaglio, di cui 583 esercizi di vicinato<sup>80</sup>, 32 di media struttura e una grande. Il rapporto esercizi/residenti è lievemente superiore alla media del comune, quanto alla distribuzione delle attività, non si rilevano invece scostamenti.
- I valori della **locazione dei negozi** per attività commerciali oscillano tra un minimo di 4,17 e un massimo di 6,88 €/mq per mese calcolati a partire da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano<sup>81</sup>.

Agenzie d'affari	23
Attività artigianali e economiche alimentari	36
Attività funebre	1
Alberghi	9
Autonoleggio	20
Autorimessa	10
Agenzia viaggi	0
Attività ricettive extra alberghiere	12
Edicole	15
<b>Vendita al dettaglio</b>	<b>616</b>
Somministrazione fuori piano (bar, ristoranti, ...)	59
Panificatori	11
Servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, ...)	100
Pubblici esercizi di somministrazione	173
Locali di spettacolo	3
Casa Vacanza	9
<b>Totale</b>	<b>1097</b>

### Mappa delle attività commerciali



- Nel quartiere vi sono due mercati comunali scoperti:
  - Ardissona (5 minuti a piedi dal MCC), il sabato con 49 posti, di cui 27 alimentari, 19 non alimentari e 3 battitori;
  - De Predis (3 minuti a piedi dal MCC) il lunedì con 244 posti di cui 71 alimentari, 164 non alimentari e 9 battitori e il giovedì con 210 posti, di cui 54 alimentari e 148 non alimentari e 8 battitori;

### **Ulteriori indicazioni:**

<sup>80</sup> Superficie di vendita inferiore a 250 mq

<sup>81</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).

- Villapizzone conserva le caratteristiche di un paesino ed è assai poco presente, rispetto ad altri quartieri, nella cronaca milanese.
- Pochi sono i luoghi che risultano essere attraenti per chi non vive nel quartiere, fra questi qualche ristorante particolarmente ricercato e alcuni luoghi di produzione culturale (es. Fondazione Arnoldo e Alberto Mondadori).