

COMUNEDI CALCINATE

(Provincia di Bergamo)

**Studio relativo al settore commerciale riferito al Piano Attuativo
in variante di PGT relativo all'ambito di trasformazione AtP12
per l'insediamento di una media struttura di vendita**

Gennaio 2021



ANGELO STRAOLZINI & PARTNERS
SERVIZI INTEGRATI PER IL COMMERCIO E GLI ENTI LOCALI

via Valcamonica 17/A - 25132 Brescia
telefono 0302411324 - fax 0303735390

PREMESSA

Il presente studio si propone di analizzare la situazione in atto nella rete comunale del commercio al dettaglio, della sua evoluzione e delle interrelazioni con il sistema della domanda, con l'obiettivo di consentire l'effettuazione di una serie di valutazioni per l'attuazione del Piano Attuativo in variante di PGT relativo all'ambito di trasformazione AtP12, finalizzato all'insediamento di una media struttura di vendita con superficie di vendita pari a mq 1.500, mista, nell'area considerata.

Svolta questa ricognizione, lo studio effettua una verifica di fattibilità e stima gli effetti di impatto, commerciali ed occupazionali, della nuova struttura di vendita, verificando la sostenibilità economica di tale insediamento da parte della struttura distributiva locale.

Nella conclusione si evidenziano le considerazioni sulle conformità e compatibilità giuridiche, programmatiche e commerciali del Piano Attuativo in variante di PGT proposto.

I valori di riferimento inerenti la consistenza distributiva commerciale presente sul territorio comunale sono ripartiti per settore merceologico e per tipologia ex D.Lgs. 114/1998: la fonte dati è costituita dalle anagrafiche delle autorizzazioni riportate nell'Osservatorio per il commercio istituito e gestito dalla Regione Lombardia. La stessa fonte è stata utilizzata per i valori riferiti ai dati commerciali dei Comuni limitrofi, mentre per i valori relativi ai residenti si sono utilizzati i dati Istat.

QUADRO RICOGNITIVO

ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

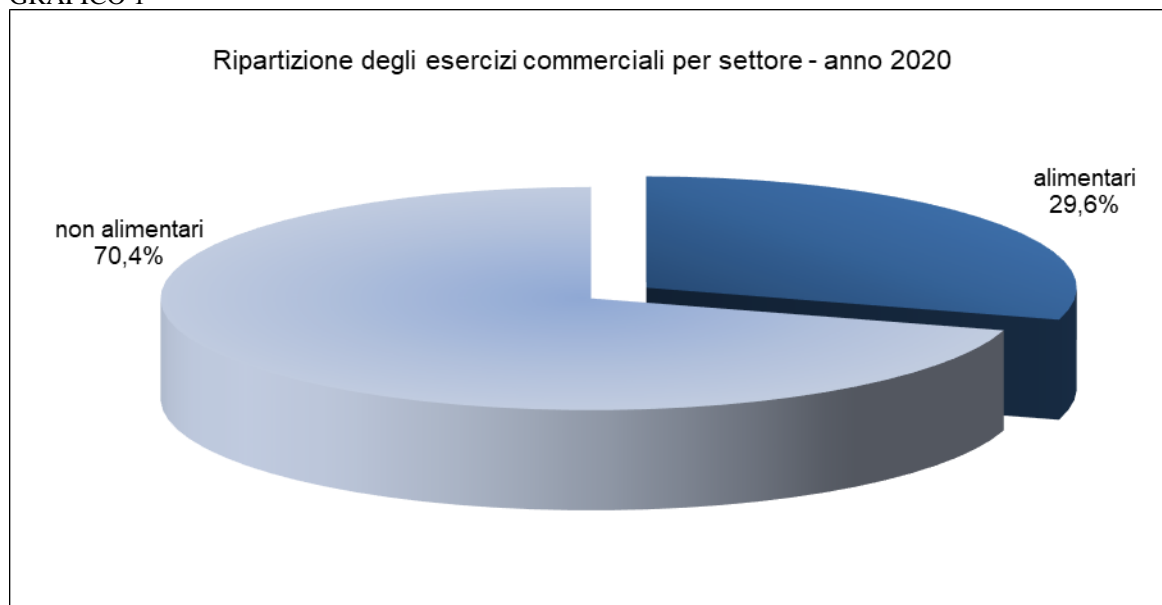
Consistenza ed evoluzione

La rete commerciale attuale di Calcinate è stata rappresentata in un quadro di sintesi derivante dall'analisi dei dati rilevati al 2020 (ultimo dato aggiornato disponibile nell'ambito dell'Osservatorio Regionale per il Commercio); allo stesso tempo, è stata descritta l'evoluzione che ha caratterizzato il settore in un arco temporale decennale, con riferimento specifico agli anni 2010, 2015 e 2020, anche in relazione all'andamento demografico.

Gli esercizi commerciali sono stati classificati in base alla merceologia alimentare e non alimentare, definita secondo il criterio della prevalenza delle superfici di vendita.

Gli esercizi commerciali al dettaglio del Comune sono 81, dei quali 24 sono alimentari e 57 non alimentari. La composizione percentuale dei punti vendita evidenzia che il 29,6% appartiene al settore alimentare, mentre il 70,4% ai "non food".

GRAFICO 1



L'evoluzione della rete distributiva in sede fissa nel periodo 2010-2020 mostra un andamento di sostanziale stabilità: infatti il numero dei negozi passa dai 79 del 2010 agli attuali 81. Tale crescita, tuttavia, si era già interamente realizzata nel 2015: a tale data, infatti il numero dei negozi aveva già raggiunto quota 81. Da allora al 2020, le variazioni intervenute sono derivate

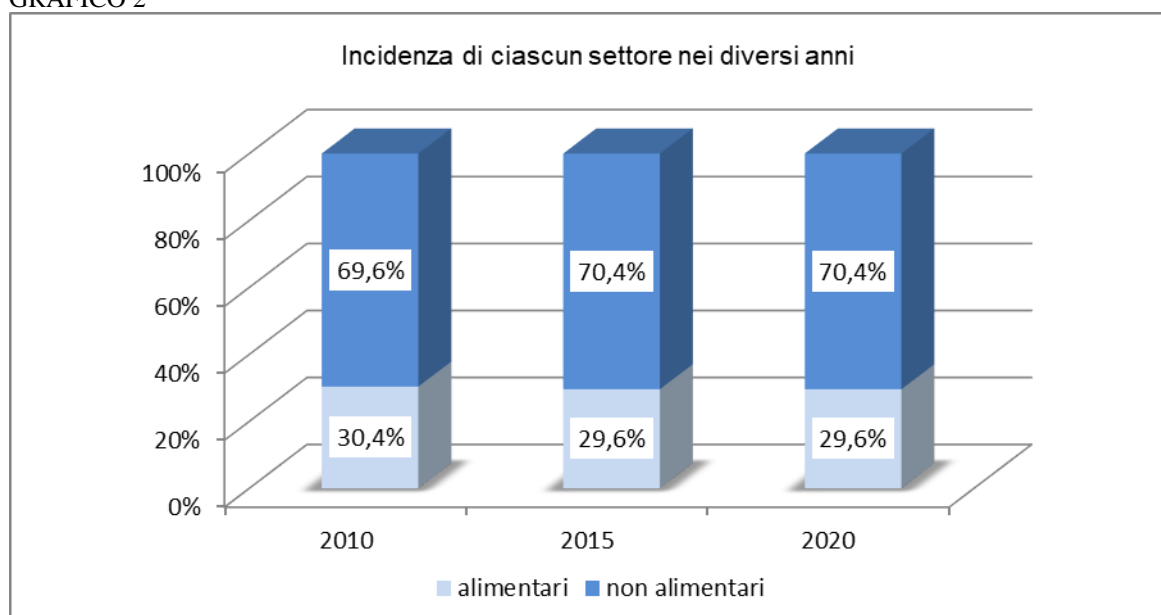
da un processo di sostituzione degli esercizi, quali le cessazioni e le aperture di nuove attività ed i subingressi in quelle esistenti, producendo modifiche, peraltro contenute, nei dati dimensionali della superficie di vendita.

TABELLA 1: Evoluzione del numero degli esercizi commerciali

	2010	2015	2020
ALIMENTARI	24	24	24
NON ALIMENTARI	55	57	57
TOTALE	79	81	81

A livello di incidenza percentuale tra settori non si registrano variazioni significative, come meglio evidenziato nel grafico che segue.

GRAFICO 2



Un'altra caratteristica rilevante della rete commerciale utile per descrivere l'offerta distributiva, accanto al numero degli esercizi, è la superficie di vendita totale e quella dei due diversi settori merceologici.

La superficie di vendita complessiva dei negozi operanti nel Comune è di 9.380 mq, suddivisa in 2.188 mq del settore alimentare e i 7.192 mq di quello non alimentare.

In termini percentuali, gli esercizi alimentari rappresentano il 23,3% del totale di superficie, mentre a quelli non alimentari spetta il 76,7%.

GRAFICO 3

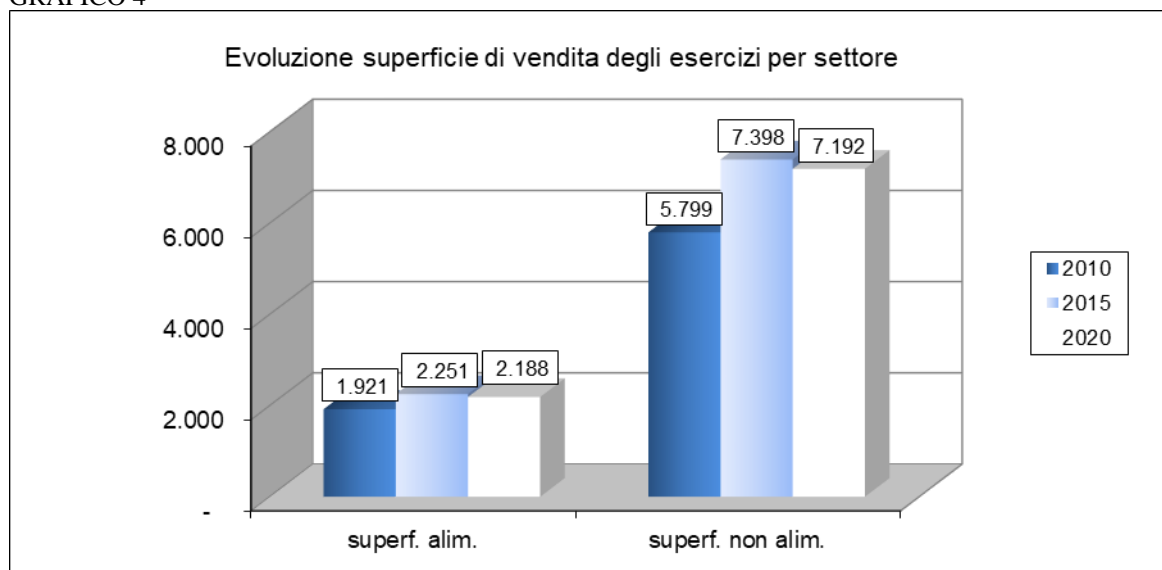


Dal confronto della situazione attuale con quella passata, si nota che dal 2010 al 2020 il settore commercio subisce una sensibile crescita della superficie di vendita totale, passando da 7.729 mq del 2010 a 9.380 mq del 2020. La crescita risultava, peraltro, più marcata alla data del 2015, anno in cui sono stati raggiunti i 9.649 mq di area di vendita.

TABELLA 2: Superficie di vendita in mq ed evoluzione nel decennio

	2010	2015	2020
ALIMENTARI	1.921	2.251	2.188
NON ALIMENTARI	5.799	7.398	7.192
TOTALE	7.720	9.649	9.380

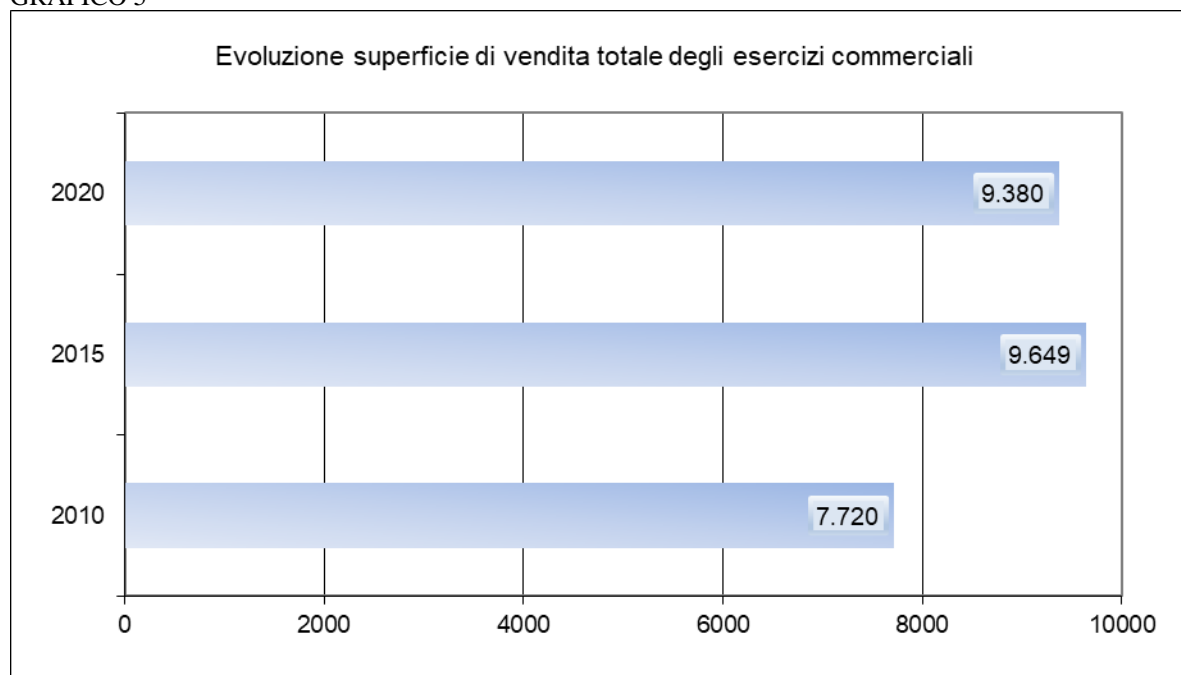
GRAFICO 4



Dal punto di vista merceologico, la superficie del settore alimentare è in lieve aumento nel decennio considerato, con un saldo di + 265 mq, dato stabile, nonostante il leggero regresso registrato dopo il 2015. Il tutto a parità di esercizi.

Al contrario, gli esercizi non alimentari mostrano maggiore dinamicità: aumentano di 2 unità e di 1.660 mq di superficie di vendita, pari rispettivamente al 3,6% ed al 21,5%. Anche in questo comparto merceologico dal 2015 al 2020 si registra una contrazione, sia pure ridotta, pari a mq. 269, dell'area di vendita.

GRAFICO 5

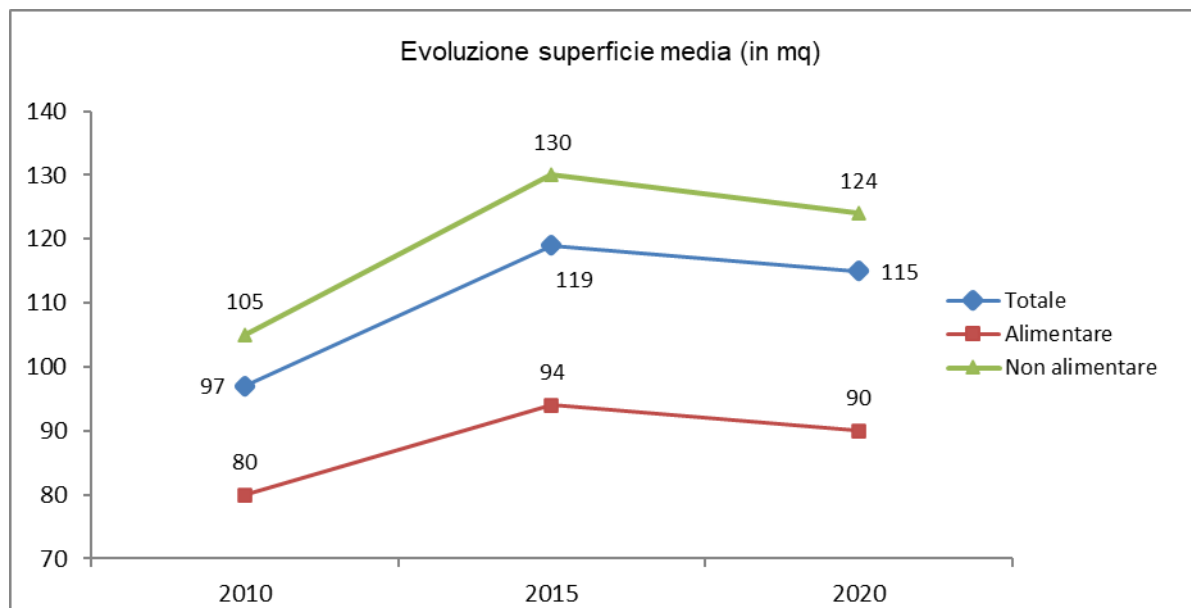


La superficie media degli esercizi della rete commerciale del Comune nel periodo 2010-2020 è cresciuta, dai 97 mq del 2010 ai 115 mq del 2020, con una punta di 119 mq nel 2015.

Il dato medio del settore alimentare rispecchia la tendenza generale con un valore che passa da 80 mq a 94 mq per poi assestarsi ai 90 mq attuali per esercizio. Simile è il trend dei non alimentari la cui superficie media parte da 105 mq del 2010, raggiunge 130 mq nel 2015, per scendere a 124 mq nel 2020.

Tale variazione è dovuta al fatto che la crescita numerica della rete distributiva è avvenuta unicamente nella tipologia medie strutture di vendita, passate da 8 a 10, nel decennio, a fronte di una assoluta stabilità degli esercizi di vicinato, rimasti inalterati a 71 unità.

GRAFICO 6



Un dato rilevante è quello riferito alla **densità commerciale** del territorio comunale (ovvero al rapporto fra il numero degli abitanti e gli esercizi commerciali) riferita sia ai punti vendita totali che a livello settoriale: si passa complessivamente da 74 abitanti per esercizio nel 2010 a 75 nel 2020, con una stabilità numerica, determinata anche dall'andamento demografico, in leggera crescita al pari del numero delle unità commerciali.

Più marcato risulta l'andamento della densità riferita agli alimentari, con una variazione da 245 abitanti per esercizio ai 253 del 2020 mentre è stabile il valore relativo alle attività non alimentari.

TABELLA 3: Abitanti per esercizio commerciale

Densità per esercizio	2010	2020
Abitanti per esercizio alimentare	245	253
Abitanti per esercizio non alimentare	107	107
Abitanti per esercizio (complessivi)	74	75

Un ulteriore elemento significativo di misurazione della densità commerciale è quello riferito al rapporto mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti, così come indicati nella successiva tabella.

TABELLA 4: mq. di superficie di vendita per 1000 abitanti

Densità mq	2010	2020
Superficie alimentare x 1000 abitanti	327	359
Superficie non alimentare x 1000 abitanti	986	1.182
Superficie totale x 1000 abitanti	1.313	1.541

Il confronto dei dati relativi al 2010 e al 2020 mostra una crescita della dotazione commerciale complessiva in termini di superficie ogni mille abitanti, considerato che si passa da 1.313 mq a 1.541 mq. Tale tendenza va attribuita in particolare all'andamento del comparto non alimentare, mentre per gli alimentari il servizio rimane più stabile.

Altro elemento di valutazione è costituito dal raffronto con le situazioni territoriali più ampie: zona omogenea, Provincia e Regione.

TABELLA 5: Raffronto mq. di superficie di vendita per 1000 abitanti

Densità mq. - Anno 2020	Calcinati	Zona omogenea	Provincia Bergamo	Regione Lombardia
Superficie alimentare x 1000 abitanti	359	383	407	391
Superficie non alimentare x 1000 abitanti	1.182	955	1.150	1.231
Superficie totale x 1000 abitanti	1.541	1.338	1.557	1.623

Dal confronto dei dati si evidenzia una situazione che denota una densità commerciale di Calcinati in linea rispetto alla media provinciale e regionale. Rispetto all'area omogenea, vi è un valore di densità lievemente più consistente, in particolare nel settore non alimentare. Tale risultato è dovuto sia alla presenza di alcune medie strutture di vendita di particolare merceologia nel territorio comunale e sia alla ridotta densità commerciale dei piccoli comuni dell'area omogenea, che sfiorano la desertificazione e che, di conseguenza, abbassano la media.

Classificazione ai sensi del D.lgs 114/98

La rete commerciale di Calcinante è stata ripartita, ai sensi del D.Lgs. 114/1998, in:

- esercizi di vicinato (EV), con superficie di vendita fino a 150 mq;
- medie strutture di vendita (MSV), con superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 mq;
- grandi strutture di vendita (GSV), i negozi che superano la soglia dei 1.500 mq.

Sulla base di questi criteri si rileva la seguente distribuzione commerciale:

- 71 EV (pari all'87,6% del totale);
- 10 MSV (pari al 12,4 % del totale);
- nessuna GSV.

Gli esercizi di vicinato sono 71, di questi 21 sono alimentari (il 29,6%), mentre i restanti 50 (il 70,4%) appartengono al settore non alimentare.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita, 3 esercitano l'attività nel comparto alimentare e 7 nel non alimentare. La situazione riepilogativa al 2020 è la seguente:

	alimentari		Non alimentari		Totale	
	n°	mq	n°	mq	N°	Mq
ESV	21	989	50	3.200	71	4.189
MSV	3	1.199	7	3.992	10	5.191
GSV	0	0	0	0	0	0
TOTALE	24	2.188	57	7.192	81	9.380

Analizzando i dati sotto il profilo della superficie di vendita, lo spazio occupato dalle medie strutture è di mq. 5.191 pari al 55,3% mentre l'incidenza percentuale della superficie di vendita degli esercizi di vicinato è pari al 44,7%.

Se si considera l'evoluzione tipologica nell'ultimo decennio, si registra l'assoluta stabilità numerica degli esercizi di vicinato: erano 71 nel 2010, sono 71 nel 2020, con una piccola variazione merceologica che vede diminuire i punti vendita alimentari di 1 unità (da 22 a 21) a vantaggio di quelli del settore non alimentare (da 49 a 50). Analogamente stabili i dati sulla superficie di vendita: da mq 4.426 a mq 4.189. Maggiore dinamismo presentano le medie strutture di vendita, passate da 8 a 10, con l'incremento di 1 unità per entrambi i settori merceologici, alimentare e non alimentare, ma soprattutto passate da una dimensione dell'area di vendita di mq 3.294 nel 2010 ai 5.191 mq attuali.

CONFRONTO TRA DOMANDA E OFFERTA COMMERCIALE E VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA DELLA COMPONENTE GRAVITAZIONALE RIVOLTA ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

In assenza di studi analitici sui comportamenti d'acquisto delle famiglie e di conseguenza sulle gravitazioni commerciali da e per Calcinate, l'analisi di tale aspetto delle indagini preliminari previste per la definizione del presente provvedimento può essere condotta in via indiretta, utilizzando la ricognizione sull'offerta commerciale locale, contenuta nella prima parte della relazione, ed alcuni valori di riferimento indicati dalla Regione Lombardia attinenti la produttività delle diverse tipologie commerciali in base all'unità territoriale di ubicazione.

Se confrontiamo i valori di consumo dei residenti ricavabili dall'Osservatorio Regionale sul Commercio (2.477 euro annui pro-capite per gli alimentari e 3.290 euro non alimentari) con i dati dimensionali della rete di vendita ed i relativi indici di produttività, ricaviamo che l'evasione di spesa fuori dal territorio comunale è pari al 57,5% per gli alimentari ed al 61,4% per i non alimentari.

Si tratta di una quota di spesa piuttosto elevata che evidenzia una limitata capacità di risposta della rete distributiva locale alle esigenze dei consumatori residenti.

stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale

(fonte: banca dati Regione Lombardia)

Abitanti

6.082

Consumi

	pro-capite	totali
alimentari €	2.477	15.065.114
non alimentari €	3.290	20.009.780
totali €	5.767	35.074.894

struttura distributiva

Alimentari

	Esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	989	394	805	0	
produttività a mq. €	2.014	2.117	4.442	5.681	
fatturato totale €	1.991.846	834.098	3.575.810	0	6.401.754

non alimentari

	Esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	3.200	1.513	2.479	0	
produttività a mq. €	826	826	1.549	2.117	
fatturato totale €	2.643.200	1.249.738	3.839.971	0	7.732.909

evasione di spesa

	Alimentari	non alim.	totale
mercato teorico residenti €	15.65.114	20.009.780	35.074.894
fatturato rete di vendita €	6.401.754	7.732.909	14.134.663
evasione di spesa €	8.663.360	12.278.871	20.940.231
evasione di spesa %	57,5%	61,4%	59,7%

Legenda: esv = esercizi di vicinato (< 150 mq)
 msv1 = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq
 msv2 = medie struttura di vendita da 600 a 1.500 mq
 gsv = grandi strutture di vendita superiori a 1.500 mq

L'ANALISI SOVRACOMUNALE

Al fine di effettuare un livello di comparazione degli indici di densità si è provveduto a confrontare in modo più analitico i dati della struttura distributiva comunale con quelli della zona omogenea, come risultano dalla banca dati regionale al 2020 riportata nell'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Come si può vedere dalla tabella sottoriportata i valori di densità commerciale di Calcinate si presentano leggermente più elevati rispetto ai dati medi di comparazione: 1.542 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti contro i 1.338 della zona omogenea (Calcinate più Comuni confinanti).

Al fine di una più corretta comparazione fra le capacità di servizio ai residenti delle diverse realtà territoriali, è opportuno considerare i valori riferiti agli esercizi di vicinato: sotto questo profilo Calcinate si colloca sopra la media dell'area (689 mq/1000 ab contro i 375).

I valori delle medie strutture di vendita per Calcinate sono anch'essi leggermente superiori al dato zonale (854 mq/1000 ab contro i 516). Tale dato è maggiormente caratterizzato per il settore non alimentare: mq 656/1000 abitanti, contro i 344 della zona omogenea. Mentre su valori allineati si colloca il settore alimentare: mq 197 contro mq 172.

La valutazione che si può ricavare dai dati così delineati è che la rete commerciale di Calcinate assolve ad una funzione di presidio territoriale per il servizio commerciale, senza svolgere funzioni di attrazione sulla stessa scala comunale, condizione per dare al sistema autonomia e struttura consolidata.

Confinanti con Calcinare - dati 2020 - valori assoluti

Prov.	Comune	31/12/19	Esercizi di vicinato								Medie Strutture				Grandi Strutture				Totale			
			N° alim	N° non alim	N° misti	N° tot.	Sup. alim	Sup. n.alim	Sup. misti	Sup. tot.	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n.alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. alim.	Sup. n.alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. alim.	Sup. n.alim.	Sup. totale
BG	Bagnatica	4.396	11	26	1	38	432	1.919	8	2.359	2	350	300	650	0	0	0	0	40	790	2.219	3.009
BG	Bolgare	6.416	8	35	12	55	535	2.369	1.187	4.091	6	1.990	1.306	3.296	0	0	0	0	61	3.712	3.675	7.387
BG	Calcinare	6.082	16	50	5	71	632	3.200	357	4.189	10	1.199	3.992	5.191	0	0	0	0	81	2.188	7.192	9.380
BG	Cavernago	2.635	3	12	1	16	360	820	80	1.260	0	0	0	0	0	0	0	0	16	440	820	1.260
BG	Costa di Mezzate	3.381	2	2	0	4	79	121	0	200	2	197	223	420	0	0	0	0	6	276	344	620
BG	Ghisalba	6.165	8	37	4	49	228	2.183	277	2.688	7	2.756	3.939	6.695	0	0	0	0	56	3.261	6.122	9.383
BG	Mornico al Serio	2.968	2	14	2	18	75	711	297	1.083	0	0	0	0	0	0	0	0	18	372	711	1.083
BG	Palosco	5.778	9	30	4	43	230	1.179	244	1.653	5	892	2.999	3.891	0	0	0	0	48	1.366	4.178	5.544
BG	Seriate	25.380	12	60	16	88	570	4.420	1.203	6.193	14	3.505	8.994	12.499	2	6.520	21.702	28.222	104	11.798	35.116	46.913
TOTALE		63.201	71	266	45	382	3.141	16.922	3.653	23.716	46	10.889	21.753	32.642	2	6.520	21.702	28.222	430	24.203	60.377	84.579

Confinanti con Calcinare - dati 2020 - densità commerciali

Prov.	Comune	31/12/19	Esercizi di vicinato								Medie Strutture				Grandi Strutture				Totale			
			N° alim	N° non alim	N° misti	N° tot.	Sup. alim	Sup. n.alim	Sup. misti	Sup. tot.	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n.alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. alim.	Sup. n.alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. alim.	Sup. n.alim.	Sup. totale
BG	Bagnatica	4.396	400	169	4.396	116	98	437	2	537	2.198	80	68	148	0	0	0	0	110	180	505	684
BG	Bolgare	6.416	802	183	535	117	83	369	185	638	1.069	310	204	514	0	0	0	0	105	579	573	1.151
BG	Calcinare	6.082	380	122	1.216	86	104	526	59	689	608	197	656	854	0	0	0	0	75	360	1.183	1.542
BG	Cavernago	2.635	878	220	2.635	165	137	311	30	478	0	0	0	0	0	0	0	0	165	167	311	478
BG	Costa di Mezzate	3.381	1.691	1.691	0	845	23	36	0	59	1.691	58	66	124	0	0	0	0	564	82	102	183
BG	Ghisalba	6.165	771	167	1.541	126	37	354	45	436	881	447	639	1.086	0	0	0	0	110	529	993	1.522
BG	Mornico al Serio	2.968	1.484	212	1.484	165	25	240	100	365	0	0	0	0	0	0	0	0	165	125	240	365
BG	Palosco	5.778	642	193	1.445	134	40	204	42	286	1.156	154	519	673	0	0	0	0	120	236	723	960
BG	Seriate	25.380	2.115	423	1.586	288	22	174	47	244	1.813	138	354	492	12.690	257	855	1.112	244	465	1.384	1.848
TOTALE		63.201	890	238	1.404	165	50	268	58	375	1.374	172	344	516	31.601	103	343	447	147	383	955	1.338

FATTIBILITA' COMMERCIALE ED OCCUPAZIONALE DELLA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Caratteristiche dell'esercizio

La media struttura di vendita in progetto avrà le seguenti caratteristiche dimensionali e merceologiche:

caratteristiche msv	valori
superficie totale (slp)	2.400 mq
superficie di vendita (sv)	1.500 mq
sup. di vendita sett. alimentare	900 mq
sup. di vendita sett. non alimentare	600 mq

In questa fase della fattibilità, preliminare al procedimento edilizio vero e proprio, si è considerata la media struttura di vendita nei suoi valori generali, dimensionale e merceologico, senza entrare nel merito delle sue forme organizzative, se cioè si tratterà di un esercizio singolo o se sarà organizzata in più spazi commerciali, quale struttura organizzata in forma unitaria, tenendo come riferimento la soglia dei 1.500 mq di vendita, con diversificazione merceologica tra alimentare e non alimentare, stimata in 900 mq ed in 600 mq.

La tecnica di vendita sarà prevalentemente a libero servizio, ma alcuni reparti saranno dotati di assistenza alla clientela nell'acquisto.

Stima del fatturato del punto vendita

Al fine di procedere a valutare la compatibilità della media struttura in progetto, in questo paragrafo si calcola il suo fatturato potenziale ovvero il volume di spesa attratto dalla nuova struttura.

I valori di fatturato al mq utilizzati per il calcolo sono quelli indicati dal Regolamento Regionale 3/2000 in quanto tuttora unico dato ufficiale di riferimento disponibile. Gli importi sono quelli relativi all'Unità Territoriale di appartenenza del Comune di Calcinate, corrispondente all'Unità 17 di Chiari, riportati nella tabella seguente e articolati per settore merceologico e per tipologia distributiva con la sotto-classificazione delle medie strutture superiori alla soglia intermedia dei 600 mq.

Tipologia Di vendita	SETT. ALIMENTARE Fatturato Euro al mq	SETT. NON ALIMENTARE Fatturato Euro al mq
Vicinato	2.014	826
msv<600 mq	2.117	826
msv>600 mq	4.442	1.549
Gsv	5.681	2.117

Nel caso in esame i valori utilizzati sono quelli della media struttura di vendita superiore a 600 mq che vengono moltiplicati per la superficie di vendita prevista per ciascun settore merceologico:

Fatturato MEDIA STRUTTURA DI VENDITA						
	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI		
Tipolog. di vendita	Fatturato Euro al mq	Superfic. mq	Fatturato Euro	Fatturato Euro al mq	Superfic. mq	Fatturato Euro
msv>600	4.442	900	3.997.800	1.549	600	929.400
totale	4.927.200					

Il valore così calcolato di Euro 4.927.200 costituisce l'importo del fatturato stimato.

Livelli occupazionali del punto vendita

Il numero degli addetti che opereranno nella media struttura in oggetto è stimato in misura proporzionale alla sua superficie di vendita. Per il calcolo si utilizzano i parametri occupazionali indicati dall'Osservatorio Regionale sul Commercio, "Dati per componente socio - economica" Addetti per tipologia di vendita anno 2019 (valore medio regionale), riportati di seguito:

Tipologia di vendita	Alimentari Addetti ogni 1.000 mq.	Non alimentari Addetti ogni 1.000 mq.
vicinato	26,58	16,19
msv	19,94	7,45
gsv	38,73	8,83

Attraverso tali criteri di calcolo si stima il numero di addetti che opereranno nella struttura in progetto; i parametri applicati sono quelli della media struttura di vendita:

Addetti media struttura di vendita						
	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI		
Tipol. di vendita	Addetti x 1.000 mq.	Superf. msv Mq	Addetti msv	Addetti x 1.000 mq.	Superf. msv mq	Addetti msv
Msv	19,94	900	17,95	7,45	600	4,47
totale	22,42					

Nell'esercizio commerciale in apertura potranno essere impiegati **22 nuovi addetti**.

IMPATTO SULLA RETE DISTRIBUTIVA E SULL'OCCUPAZIONE

Il valore del fatturato stimato per la media struttura in oggetto rappresenta quello di impatto, dato col quale si andranno a valutare gli effetti generati sulla rete distributiva esistente.

Provenienza del fatturato attratto rispetto alle tipologie del Comune

Considerate le caratteristiche del punto vendita ed i dati sull'evasione di spesa presenti nel territorio comunale è possibile stimare che una buona parte del fatturato venga recuperata dai comportamenti di spesa delle famiglie oggi indirizzata in strutture fuori dal territorio comunale, mentre la parte restante sarà realizzata mediante concorrenzialità diretta alle strutture del Comune, e, di conseguenza, sarà assorbita dal giro d'affari dei punti vendita esistenti.

In merito alle quote assorbite dalla rete distributiva comunale, per entrambi i settori, il punto vendita andrà di fatto ad esercitare maggiori livelli di concorrenzialità nei confronti delle tipologie simili e quindi di dimensioni più consistenti, quali le medie strutture, mentre rispetto alla rete del vicinato si ipotizzano margini di recupero limitati.

Articolazione del fatturato del nuovo punto vendita			
	alimentare	non alimentare	Totale
Da vicinato	120.000	50.000	170.000
Da Msv	1.377.800	379.400	1.757.200
Da Gsv	0	0	0
Da evasione di spesa	2.500.000	500.000	3.000.000
Totale	3.997.800	929.400	4.927.200

L'incidenza della nuova media struttura di vendita organizzata in forma unitaria sulla rete commerciale locale sarà dunque pari a 1.927.200 euro, suddivisi fra settore alimentare per 1.497.800 euro e non alimentare per 429.400 euro.

Ipotesi di impatto

Sulla base dei valori di riferimento così calcolati, è possibile pervenire a diverse ipotesi di impatto caratterizzate da vari livelli di influsso sulla rete di vicinato e sulle medie strutture.

A livello cautelativo, tale possibilità andrà verificata attraverso un metodo "empirico" che presuppone che i negozi in esercizio possano sostenere una certa riduzione del proprio fatturato senza dover chiudere; si applica, pertanto, la metodologia normalmente utilizzata

nelle conferenze di servizi della Regione Lombardia e indicata dalla normativa regionale di seguito descritta.

La trasformazione della “diminuzione di fatturato” in “numero di punti vendita prevedibilmente soggetti a chiusura” avviene ipotizzando:

- un esercizio di vicinato chiude se si verifica una perdita di fatturato del 50%;
- una media struttura di vendita (e grande struttura) chiude se si verifica una perdita di fatturato del 60%.

Dall'applicazione di tali valori si calcola:

SETTORE ALIMENTARE				
	Fatturato di impatto (Euro)	Quota % assorbita da rete	Quota fatturato assorbita da rete (Euro)	Quota fatturato che determina cessazioni (Euro)
Vicinato	120.000	50%	60.000	60.000
Medie strutture	1.377.800	60%	826.680	551.120
Grandi strutture	0	60%	0	0
TOTALE	1.497.800		886.280	611.120

Con analoga procedura sul settore non alimentare:

SETTORE NON ALIMENTARE				
	Fatturato di impatto (Euro)	Quota % assorbita da rete	Quota fatturato assorbita da rete (Euro)	Quota fatturato che determina cessazioni (Euro)
Vicinato	50.000	50%	25.000	25.000
Medie strutture	379.400	60%	227.640	151.760
Grandi strutture	0	60%	0	0
TOTALE	429.400		252.640	176.760

Coi valori di fatturato della nuova struttura non assorbiti dalla rete distributiva esistente si può calcolare l'impatto in termini di cessazioni; il risultato si ottiene dividendo tali importi per quelli di produttività media regionale già utilizzati nei paragrafi precedenti.

Il valore di impatto in mq potrebbe essere tradotto in numero di esercizi usando dati medi di superficie per tipologia.

SETTORE ALIMENTARE				
	Quota fatturato di impatto (Euro)	Fatturato Euro a mq	Impatto su superficie (mq)	Impatto su esercizi (n°)
Vicinato	60.000	2.014	30	0
medie strutture	551.120	4.442	124	0
Grandi strutture	0	5.681	0	0
TOTALE	611.120		154	0

I valori di superficie così quantificati non determinano cessazioni.

Anche per il settore non alimentare, partendo dalle quote di fatturato non assorbite dalla rete, si quantificano i valori di superficie di impatto e si determina l'eventuale numero degli esercizi potenzialmente destinati a cessare.

SETTORE NON ALIMENTARE				
	Quota fatturato di impatto (Euro)	Fatturato Euro a mq	Impatto su superficie (mq)	Impatto su esercizi (n°)
Vicinato	25.000	826	30	0
medie strutture	151.760	1.549	98	0
Grandi strutture	0	2.117	0	0
TOTALE	176.760		128	0

Anche in questo caso, la riduzione della superficie di vendita non comporta la chiusura di punti vendita.

Tale prefigurazione econometrica presuppone quindi che l'apertura della media struttura a merceologia mista in progetto andrà a determinare una riduzione "sostenibile" del fatturato

degli operatori locali senza che questo determini la cessazione di unità di vendita ma solo un ridimensionamento del dato occupazionale quantificato nel paragrafo successivo.

Ricadute occupazionali del nuovo punto vendita

Oltre ai valori quantificati per l'impatto sulla rete di vendita con apposita procedura si perviene al saldo occupazionale.

La perdita di addetti è calcolata utilizzando i parametri di riferimento dell'Osservatorio regionale riportati nella tavola precedente.

E quindi partendo dai risultati ottenuti nel precedente paragrafo in termini di impatto sulla superficie si calcola:

SETTORE ALIMENTARE			
	Impatto su superficie (mq)	Addetti ogni 1000 mq	Impatto su addetti (n°)
Vicinato	30	26,58	0,9
medie strutture	124	19,94	2,47
grandi strutture	0	38,73	0
TOTALE	154		3,37

SETTORE NON ALIMENTARE			
	Impatto su superficie (mq)	Addetti ogni 1000 mq	Impatto su addetti (n°)
Vicinato	30	16,19	0,5
medie strutture	98	7,45	0,7
grandi strutture	0	8,83	0
TOTALE	128		1,2

La perdita complessiva degli addetti è quantificabile in 4,57 unità.

Saldo occupazionale = 22 addetti – 5 addetti = + 17 addetti
--

L'attivazione di una nuova media struttura mista, alimentare e non alimentare per una superficie complessiva di mq 1.500 nel territorio di Calcinante, porterebbe pertanto ad un saldo occupazionale positivo di 17 unità derivante da 22 nuovi addetti e dal contestuale impatto che determina la perdita teorica di 5 occupati.

COERENZA DEL P.A. IN VARIANTE DI PGT RISPETTO AI DIVERSI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Conformità giuridica

L'evoluzione normativa avvenuta in materia di disciplina del commercio ha sensibilmente modificato le coordinate per gli insediamenti commerciali:

- 1) il D.lgs 59/2010 (recepimento direttiva Bolkestein) all'articolo 10, precisa che *"...l'esercizio delle attività di servizi (tra le quali il commercio) costituisce espressione della libertà di iniziativa economica e non può essere sottoposto a limitazioni non giustificate e discriminatoria..."*. Il successivo articolo 11 stabilisce che *"...l'insediamento di un'attività di servizi/commercio non può essere subordinato all'applicazione di una verifica di natura economica che subordina il rilascio dell'autorizzazione alla prova dell'esistenza di un bisogno o di una domanda di mercato o alla valutazione degli effetti economici potenziali o effettivi dell'attività o alla valutazione dell'adeguatezza dell'attività rispetto agli obiettivi di programmazione economica stabiliti..."* ;
- 2) la legge 214 del 22/12/2011 (conversione in legge del DL 201/2011) precisa all'articolo 31, comma 2 che: *...secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano e dei beni culturali..."* e nel successivo articolo 34, riprendendo il testo dell'articolo 3 comma 1, del DL 223/2006, afferma che: *"...la disciplina delle attività economiche è improntata al principio della libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento, fatte salve le esigenze imperative di interesse generale, costituzionalmente rilevanti e compatibili con l'ordinamento comunitario, che possono giustificare l'introduzione di previ atti amministrativi di assenso o autorizzazione o di controllo, nel rispetto dei principi di proporzionalità..."*.

- 3) il DL 1/2012 convertito con legge 27/2012, all'articolo 1, sancisce che *"...sono abrogate.... le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da interesse generale.... le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati e non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite....le norme che impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo e nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici..."*. Il successivo comma 4 prevede che i Comuni, le Province e le Regioni si adeguino ai principi ed alle regole della legge entro il 31/12/2012, fermi restando i poteri sostitutivi dello Stato ai sensi dell'articolo 120 della Costituzione.

Ne consegue che non possono essere più stabilite misure di limitazione di insediamento delle tipologie di vendita se non quelle che abbiano come riferimento l'ambiente e quello urbano, in particolare. Anche sotto il profilo del dimensionamento, la Giurisprudenza (TAR Lombardia sentenza n. 00271/2013) si è espresso sulla non legittimità, anche dal punto vista urbanistico, *".....della ratio della distinzione tra medie strutture in più livelli (rispettivamente 600 mq e 1.500 mq di area di vendita) operata dai criteri di urbanistica commerciale recepiti nel PGT. Ciò in quanto tale distinzione rappresenta una disposizione di natura commerciale e non urbanistica che non può essere collocata nell'ambito di un piano urbanistico a pena dello sviamento dello stesso dalla funzione tipica che gli è stata assegnata dall'ordinamento..."*.

L'ipotesi insediativa contenuta nel PA in variante di PGT, proponendosi l'insediamento di una media struttura di vendita mista, adeguata alla soglia dimensionale stabilita dal D.lgs 114/98 (mq. 1.500 per i Comuni inferiori ai 10.000 abitanti), in un'area nella quale tale tipologia commerciale risultava già ammissibile, sia pure con soglia dimensionale minore, risulta coerente con la normativa in materia, costituendone, di fatto, solo un adeguamento alla evoluzione legislativa avvenuta e contenuta nei succitati provvedimenti legislativi.

Coerenza con la programmazione commerciale regionale

Il Comune di Calcinate appartiene all'ambito territoriale definito, ai sensi della D.C.R. 2/10/2006 n. VIII/215 paragrafo 4.2, "ambito commerciale metropolitano".

Per quest'ambito territoriale, il vigente Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale individua i seguenti indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete distributiva:

- 1) *Riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- 2) *Forte disincentivo alla apertura e all'eccessivo ampliamento di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;*
- 3) *Promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa purché integrati ad interventi di riqualificazione complessiva e di salvaguardia del commercio di vicinato;*
- 4) *Disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi, da realizzarsi esclusivamente in quelle aree in cui sia certificato il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale;*
- 5) *Consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nei principali centri urbani, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;*
- 6) *Integrazione delle attività commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;*
- 7) *Attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici.*

La tipologia oggetto dello studio è classificata come media struttura di vendita, quindi risponde pienamente all'obiettivo programmatico di cui al punto 2) volto a disincentivare la presenza nei comuni di media dimensione di grandi strutture di vendita. Si registra inoltre coerenza con i punti 3) e 6), in quanto la localizzazione è in prossimità sia del nucleo residenziale che della zona produttiva. Peraltro l'insediamento avviene con un intervento significativo sulla viabilità comunale, agevolandone la fluidità, e quindi offre una positiva risposta all'indicazione contenuta nel punto 7) degli indirizzi regionali, posizionando la struttura di vendita con attenzione alla non sovrapposizione dei flussi veicolari fra le varie

funzioni urbanistiche. Inoltre non vi è dubbio che, date le dimensioni e la tipologia, si tratti di un intervento di riqualificazione ed ammodernamento della struttura commerciale di Calcinate che, come si è visto nella ricognizione effettuata nel presente studio, si pone come “polo commerciale” sia pure di modesta taglia, rispetto a comuni limitrofi di più contenuta dimensione demografica. Vi è dunque coerenza dell’insediamento con gli obiettivi dei punti 1) e 5), in quanto la struttura proposta si classifica come servizio di prossimità, su scala urbana, in quanto il suo fatturato è interamente ipotizzato sulla spesa dei residenti senza sviluppo di attrazione su scala sovracomunale. Infine, per quanto attiene al punto 6) è opportuno evidenziare che l’area in cui l’insediamento avviene è stata classificata in sede di PGT come ambito di trasformazione, destinato a funzioni produttive e commerciali; di conseguenza non si tratta di area libera, in quanto già vocata ad una destinazione economica. L’ipotesi di utilizzo, con una struttura leggera, realizzata mediante materiali e tecniche orientati al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale, sottolinea gli elementi di compatibilità rispetto alle scelte di programmazione territoriale ed urbanistica previste dal PGT.

Compatibilità commerciale

Si è visto nei paragrafi precedenti come questo aspetto del rapporto domanda/offerta non abbia più una valenza normativa ai fini delle decisioni da assumere da parte della Pubblica Amministrazione in merito agli insediamenti di natura commerciale. L'analisi della proposta di variante urbanistica anche sotto questo profilo, tuttavia, fornisce importanti elementi di valutazione relativamente alla fattibilità dell'intervento, se cioè la dimensione e le caratteristiche dell'insediamento possono trovare nella situazione di mercato locale le risorse economiche per il successo commerciale dell'iniziativa.

Considerando i livelli di evasione di spesa della popolazione residente alla data odierna, con le strutture commerciali esistenti al 2020 (vedi tavola 1), il raggiungimento, puramente teorico, di una situazione di totale equilibrio tra "domanda" della popolazione e "offerta" della rete distributiva renderebbe possibile il rilascio di autorizzazioni per medie strutture di vendita per una superficie di vendita complessiva pari a mq 9.875 in aggiunta a quella esistente (mq 5.191), come si evince dalla tavola 2. In sostanza bisognerebbe incrementare la superficie di vendita del settore alimentare di mq. 1.950 e quella non alimentare di mq 7.925. Si tratta di un valore di crescita difficilmente praticabile dal punto di vista commerciale, considerando che l'attuale struttura complessiva del commercio al dettaglio è pari a mq. 9.380 di area di vendita, sostanzialmente un raddoppio.

L'ipotesi insediativa contenuta nel P.A. in variante ipotizza l'insediamento di circa 1.500 mq di area di vendita per medie strutture, aggiuntivi all'esistente. Tale valore evidenzia come l'intervento proposto risulti assorbibile dal mercato teorico, rappresentato dalla capacità di consumo delle famiglie residenti (vedi tavola 3). Sempre sotto il profilo della simulazione teorica, infatti, nonostante l'aggiunta di tale superficie di vendita, permarrrebbe un'evasione di spesa fuori dai confini comunali pari al 45,7%, articolata tra 31,0% del settore alimentare ed il 6,7% del settore non alimentare.

Vi è dunque compatibilità fra l'intervento proposto e la sostenibilità di mercato.

TAVOLA 1 – situazione attuale

Calcinato - U.T. 17 Chiari

stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale

(fonte: banca dati Regione Lombardia)

Abitanti

6.082

Consumi

	pro-capite	totali
alimentari €	2.477	15.065.114
non alimentari €	3.290	20.009.780
totali €	5.767	35.074.894

struttura distributiva

Alimentari

	Esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	989	394	805	0	
produttività a mq. €	2.014	2.117	4.442	5.681	
fatturato totale €	1.991.846	834.098	3.575.810	0	6.401.754

non alimentari

	Esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	3.200	1.513	2.479	0	
produttività a mq. €	826	826	1.549	2.117	
fatturato totale €	2.643.200	1.249.738	3.839.971	0	7.732.909

evasione di spesa

	Alimentari	non alim.	totale
mercato teorico residenti €	15.65.114	20.009.780	35.074.894
fatturato rete di vendita €	6.401.754	7.732.909	14.134.663
evasione di spesa €	8.663.360	12.278.871	20.940.231
evasione di spesa %	57,5%	61,4%	59,7%

Legenda: esv = esercizi di vicinato (< 150 mq)
 msv1 = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq
 msv2 = medie struttura di vendita da 600 a 1.500 mq
 gsv = grandi strutture di vendita superiori a 1.500 mq

TAVOLA 2 – situazione ad evasione “zero”

Calcinatè - U.T. 17 Chiari

stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale

(fonte: banca dati Regione Lombardia)

Abitanti

6.082

Consumi

pro-capite

totali

alimentari €	2.477	15.065.114
non alimentari €	3.290	20.009.780
totali €	5.767	35.074.894

struttura distributiva

Alimentari

	Esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	989	394	2.755	0	
produttività a mq. €	2.014	2.117	4.442	5.681	
fatturato totale €	1.991.846	834.098	12.237.710	0	15.063.654

non alimentari

	Esv	msv	msv2	gsv	Totale
superficie di vendita (mq)	3.200	1.513	10.404	0	
produttività a mq. €	826	826	1.549	2.117	
fatturato totale €	2.643.200	1.249.738	16.115.796	0	20.008.734

evasione di spesa

	Alimentari	non alim.	totale
mercato teorico residenti €	15.065.114	20.009.780	35.074.894
fatturato rete di vendita €	15.063.654	20.008.734	35.072.388
evasione di spesa €	1.460	1.046	2.506
evasione di spesa %	0,0%	0,0%	0,0%

Legenda: esv = esercizi di vicinato (< 150 mq)
 msv1 = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq
 msv2 = medie struttura di vendita da 600 a 1.500 mq
 gsv = grandi strutture di vendita superiori a 1.500 mq

TAVOLA 3 - situazione ipotesi insediativa medie strutture di vendita per mq 1.500 mq

Calcinatè - U.T. 17 Chiari					
stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale					
<i>(fonte: banca dati Regione Lombardia)</i>					
Abitanti	6.082				
Consumi					
	pro-capite	totali			
alimentari €	2.477	15.065.114			
non alimentari €	3.290	20.009.780			
totali €	5.767	35.074.894			
struttura distributiva					
Alimentari					
	Esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	989	394	1.705	0	
produttività a mq. €	2.014	2.117	4.442	5.681	
fatturato totale €	1.991.846	834.098	7.573.610	0	10.399.554
non alimentari					
	Esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	3.200	1.513	3.079	0	
produttività a mq. €	826	826	1.549	2.117	
fatturato totale €	2.643.200	1.249.738	4.769.371	0	8.662.309
evasione di spesa					
	Alimentari	non alim.	totale		
mercato teorico residenti €	15.65.114	20.009.780	35.074.894		
fatturato rete di vendita €	10.399.554	8.662.309	19.051.8863		
evasione di spesa €	4.665.560	11.347.471	16.013.031		
evasione di spesa %	31,0%	56,7%	45,7%		

Legenda: esv = esercizi di vicinato (< 150 mq)
msv1 = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq
msv2 = medie struttura di vendita da 600 a 1.500 mq
gsv = grandi strutture di vendita superiori a 1.500 mq

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'insieme delle analisi condotte nel presente studio propone una valutazione di compatibilità della proposta di PA in variante di PGT per l'insediamento di una media struttura di vendita, mista, contenuta nella soglia dimensionale dei 1.500 mq, da definirsi in sede di PdC nelle sue modalità organizzative e spaziali (un esercizio singolo o più spazi commerciali gestiti unitariamente).

Infatti, sotto il profilo della coerenza normativa, nell'area considerata risultava già ammissibile la tipologia commerciale della media struttura di vendita, limitatamente ad una superficie di vendita non superiore a mq 500. Tale limitazione di dimensione, come si è visto, risulta non più coerente con la disciplina vigente in materia e la legislazione sopravvenuta fa obbligo al Comune di un adeguamento alle dimensioni delle medie strutture di vendita previste dalla legislazione di settore, ed in particolare dal D.lgs 114/98, articolo 4, comma 1, lettera e) per cui nei comuni con meno di 10.000 abitanti, la media struttura di vendita è consentita fino alla superficie di vendita di mq 1.500.

Sotto l'aspetto della coerenza programmatica dell'insediamento, la legislazione nazionale non pone vincoli localizzativi se non quelli di tipo urbanistico, senza prescrizioni o limiti dimensionali e merceologici. La normativa regionale individua per gli ambiti territoriali in cui ricade il Comune di Calcinate (ambito commerciale metropolitano) opportunità positive di sviluppo della media struttura di vendita, specialmente se posizionata nell'ambito urbano e dotata di adeguata infrastrutturazione di accessibilità. Nello stesso provvedimento programmatico (Dcr 215/2006) una media struttura di vendita viene considerata asse portante dei sistemi commerciali locali nei comuni di media dimensione, in quanto tipologia in grado di garantire positive ricadute sull'insieme delle attività commerciali presenti.

Da questo punto di vista, la rete commerciale di Calcinate denota una struttura consolidata nel tempo, organizzata in funzione di un servizio di mero presidio territoriale, senza particolari spunti di attrazione, quanto meno su scala comunale, che determinano una oggettiva carenza di servizio, in quanto oltre la metà delle risorse destinate dai residenti ai consumi commercializzabili (che vengono spesi nell'acquisto di merci) sono indirizzate in strutture di vendita di altri Comuni, in particolare nei centri commerciali dell'area.

L'insediamento della nuova media struttura di vendita, il cui fatturato risulterebbe pari al 21,1% dell'evasione di spesa oggi registrata e pari al 12,6% dei consumi delle famiglie residenti, agirebbe quindi come fattore positivo nel recuperare una quota dei comportamenti d'acquisto fuori comune, riducendo la mobilità territoriale e, quindi, producendo anche

positive ricadute sugli altri punti di vendita che trattano specializzazioni non alimentari che beneficerebbero della permanenza dei consumatori nel territorio comunale.

L'impatto commerciale, proprio per queste caratteristiche del nuovo punto vendita, risulta, sulla base delle metodologie di analisi assunte dai parametri regionali, del tutto sostenibile, producendo una limitata concorrenzialità che non genererà cessazioni di esercizi, ma una redistribuzione del mercato reale, i cui risultati sono complessivamente positivi: più servizio ai residenti per la presenza di una formula distributiva moderna e competitiva verso l'esterno, spinta all'ammodernamento degli altri punti vendita dovuta dall'ingresso di un fattore concorrenziale, nuova occupazione, valorizzazione di un'area non utilizzata ed in progressiva decadenza, miglioramento della rete infrastrutturale comunale, maggiori entrate erariali.