



## **STUDIO RELATIVO AL SETTORE COMMERCIALE**

modalità di attuazione della componente commerciale del P.G.T. in merito alle medie strutture

**variante 2016**

## **INDICE**

### **1**PREMESSA

### **2**ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

### **3**ANALISI SOVRACOMUNALE

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

### **5**VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI CRITICI ESISTENTI ED INDIVIDUAZIONE DELLE LINEE DI SVILUPPO URBANISTICO DELLA RETE COMMERCIALE

### **6**NORMATIVA

#### **Allegati:**

**-rilievo esercizi commerciali al dettaglio**

**-individuazione aree di possibile insediamento commerciale**

## **1**PREMESSA

La presente relazione costituisce l'analisi per la formazione delle regole relative al settore del commercio del Piano di Governo del Territorio in merito alle medie strutture ed è elaborata ai sensi delle d.g.r. 2/11/2007 n. 8/5913 e alla d.g.r. 5/12/2007 n. 8/6024, della L.R. 6/2010 e successive modifiche ed integrazioni; la relazione è redatta in ottemperanza alla prescrizione provinciale (delibera di giunta provinciale n. 93 del 28/02/2011) relativa alla compatibilità tra PGT e PTCP.

Nel Piano di Governo del Territorio approvato nel febbraio 2012, sono state individuate le aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali, in particolare le medie strutture di vendita, nelle relative tipologie e dimensionamenti e secondo le diverse localizzazioni: negli Ambiti o Aree di Trasformazione (Documento di Piano) e nel tessuto urbano consolidato (Piano delle Regole). In questa relazione si definiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, esercizi di commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra i 150 ed i 1.500 mq. Come noto, infatti, gli esercizi commerciali inferiori ai 150 mq sono soggetti a semplice "segnalazione certificata di inizio attività" ai sensi della legge 122 del 2010 e non abbisognano di alcun atto autorizzativo per poter iniziare l'attività.

Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita (esercizi superiori ai 1.500 mq) il PGT, nelle sue previsioni generali, ha stabilito che nell'intero territorio comunale non siano ammesse; gli insediamenti commerciali si debbano limitare alla tipologia "media struttura di vendita", così come indicata nell'articolo 4, comma 1 lettere e) e g) del D.Lgs. 114/1998.

La definizione dei criteri programmatori è supportata, come previsto dalla succitata d.g.r. 5913/2007, da una ricognizione della struttura distributiva presente nel territorio comunale, con i necessari riferimenti ad una visione sovracomunale, con la valutazione degli aspetti critici esistenti e la conseguente individuazione delle più opportune linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale.

I valori di riferimento inerenti la consistenza distributiva presente sul territorio comunale sono ripartiti per settore merceologico e per tipologia ex D.Lgs. 114/1998: la fonte di riferimento è costituita dalle anagrafiche delle autorizzazioni riportate nell'osservatorio regionale per il commercio.

## **2 ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA**

### **Consistenza**

Alla data del 30/6/2012 la rete distributiva comunale risulta costituita da n. 79 esercizi commerciali al dettaglio.

La superficie di vendita complessivamente occupata è pari a 13.593 mq, così suddivisa tra i due settori merceologici: mq. 3.533 (il 26%) fanno capo al settore alimentare ed i restanti mq 10.060 (il restante 74%) al settore non alimentare. Le superficie miste vengono computate con il settore alimentare.

### **Classificazione ai sensi del D.lgs 114/98**

La rete commerciale 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:

- 68 EV (pari al 93,7% del totale).
- 10 MSV
- 1 GSV

### **Evoluzione storica**

Utilizzando, quale base dati, i valori riportati dall'Osservatorio Regionale del Commercio al 2012 possono essere condotte alcune considerazioni sulla evoluzione della rete distributiva comunale. Nel periodo degli ultimi 10 anni (2003-2012) si sono infatti registrate, per tipologia, le seguenti variazioni quantitative:

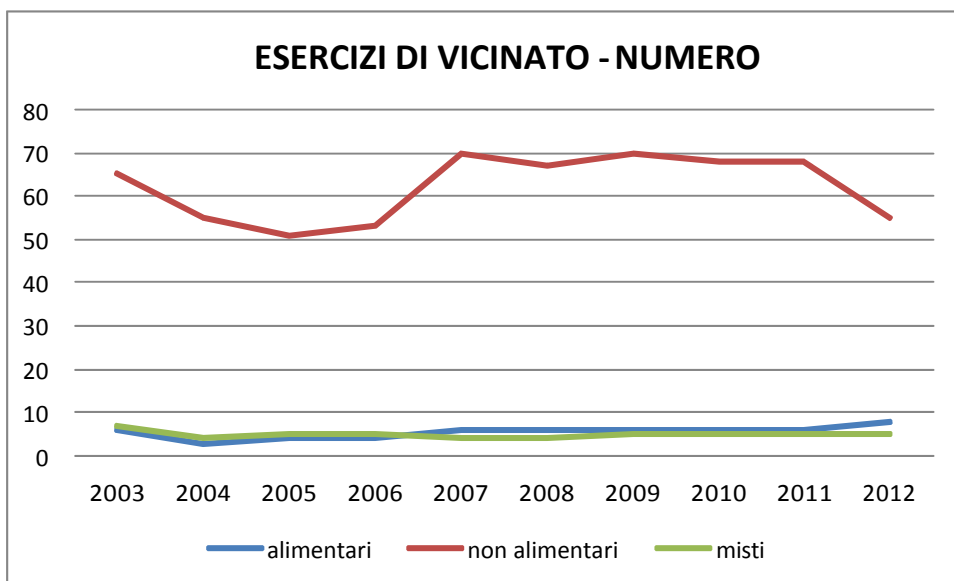


GRAFICO 1

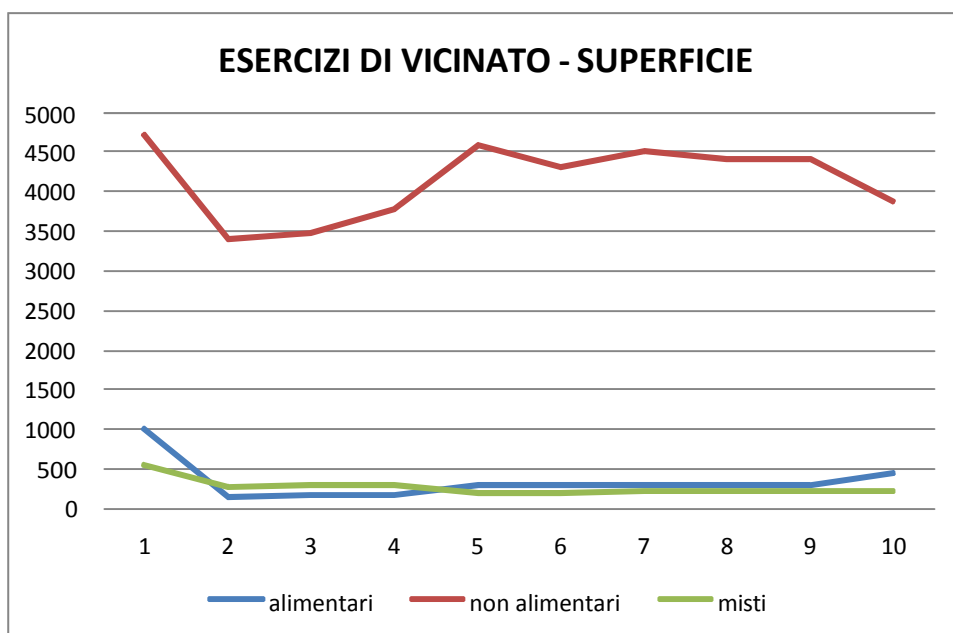


GRAFICO 2

anno	numero alimentari	numero non alimentari	numero misti	somma	superficie alimentari	superficie non	superficie mista	somma
2003	6	65	7	78	999	4.720	550	6269
2004	3	55	4	62	149	3.409	280	3838
2005	4	51	5	60	161	3.487	295	3943
2006	4	53	5	62	161	3.787	295	4243
2007	6	70	4	80	297	4.583	197	5077
2008	6	67	4	77	297	4.314	197	4808
2009	6	70	5	81	297	4.512	227	5036
2010	6	68	5	79	297	4.409	227	4933
2011	6	68	5	79	297	4.409	227	4933
2012	8	55	5	68	437	3.869	227	4533

TABELLA 1

Come si può notare, gli Esercizi di Vicinato sono diminuiti di 10 unità, passando da 78 a 68. Tale andamento negativo è determinato dal solo settore non alimentare, -10 esercizi, mentre i punti di vendita che vendono prodotti alimentari sono aumentati di 2 unità (i misti sono diminuiti di 2 unità).

La superficie di vendita ha subito invece una diminuzione in entrambi i settori: dai 6.269 mq. del 2003 agli attuali mq. 4.533. Analizzando separatamente i due settori (il misto è assimilabile agli alimentari), si nota che per quanto riguarda il settore alimentare si passa dai 1.549 mq. del 2003 ai 664 mq. attuali, mentre per il settore non alimentare si passa dai 4.720 mq. del 2003 ai 3.869 mq. attuali.

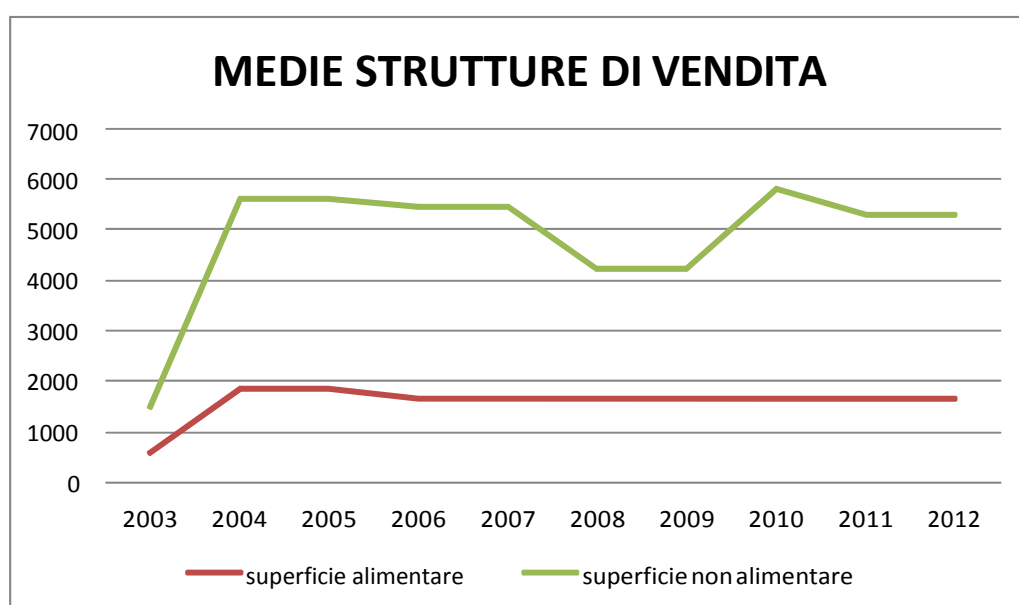


GRAFICO 3

anno	numero	superficie alimentari	superficie non	somma
2003	2	600	1.500	2.100
2004	11	1.850	5.627	7.477
2005	11	1.850	5.627	7.477
2006	9	1.650	5.447	7.097
2007	9	1.650	5.447	7.097
2008	9	1.650	4.209	5.859
2009	9	1.650	4.209	5.859
2010	12	1.650	5.811	7.461
2011	10	1.650	5.311	6.961
2012	10	1.650	5.311	6.961

TABELLA 2

Le medie strutture sono cresciute dai 2.100 mq del 2003 ai 6.961 del 2012 con un incremento del 331%. Le MSV alimentari crescono in 10 anni del 275% e quelle non alimentari del 354%.

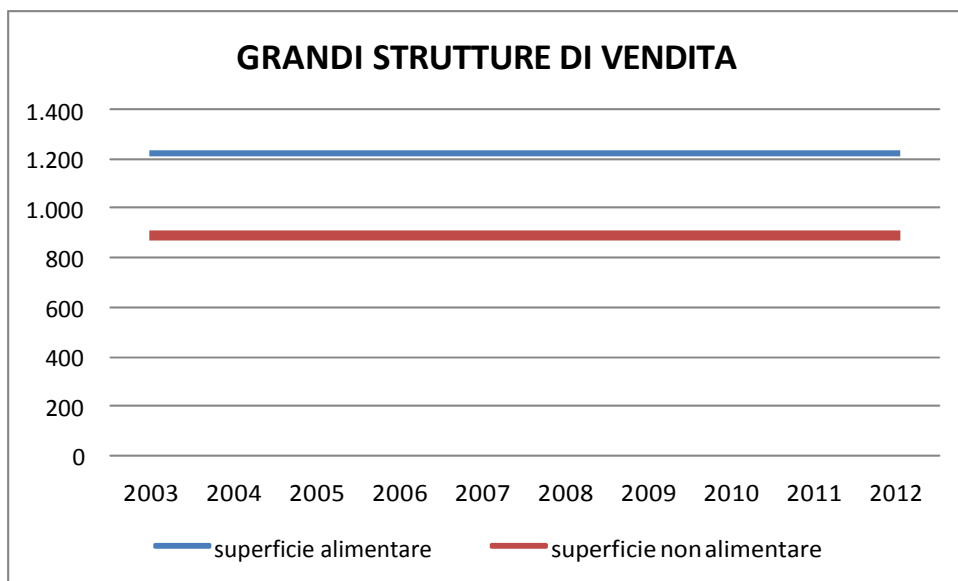


GRAFICO 4

anno	numero	superficie alimentari	superficie non	somma
2003	1	1219	896	2115
2004	1	1219	896	2115
2005	1	1219	896	2115
2006	1	1219	896	2115
2007	1	1219	896	2115
2008	1	1219	896	2115
2009	1	1219	896	2115
2010	1	1219	896	2115
2011	1	1219	896	2115
2012	1	1219	880	2099

TABELLA 3

La grande struttura di vendita è sempre stata lo Zerbimark di via Roma con una diminuzione in superficie di 16 mq nel 2012 dovuta a specifiche formali.

## Densità commerciale

Un elemento importante di misurazione dell'adeguatezza della rete di vendita alla realtà territoriale è costituito dalla densità commerciale, intendendo per essa sia il rapporto abitanti x esercizio che il rapporto mq di superficie di vendita per 1.000 abitanti.

Negli ultimi 10 anni la situazione è la seguente:

anno	abitanti	DENSITA'			
		ab/esercizio	mq sup/1000ab alimentari	mq sup/1000 ab non al	mq sup/1000 ab
2003	6471	80	520	1.100	1.620
2004	6619	89	528	1.501	2.029
2005	6799	94	518	1.472	1.991
2006	6924	96	480	1.463	1.943
2007	7096	79	474	1.540	2.014
2008	7127	82	472	1.322	1.793
2009	7260	80	467	1.325	1.792
2010	7360	80	461	1.510	1.971
2011	7317	81	464	1.451	1.915
2012	7347	93	481	1.369	1.850

TABELLA 4

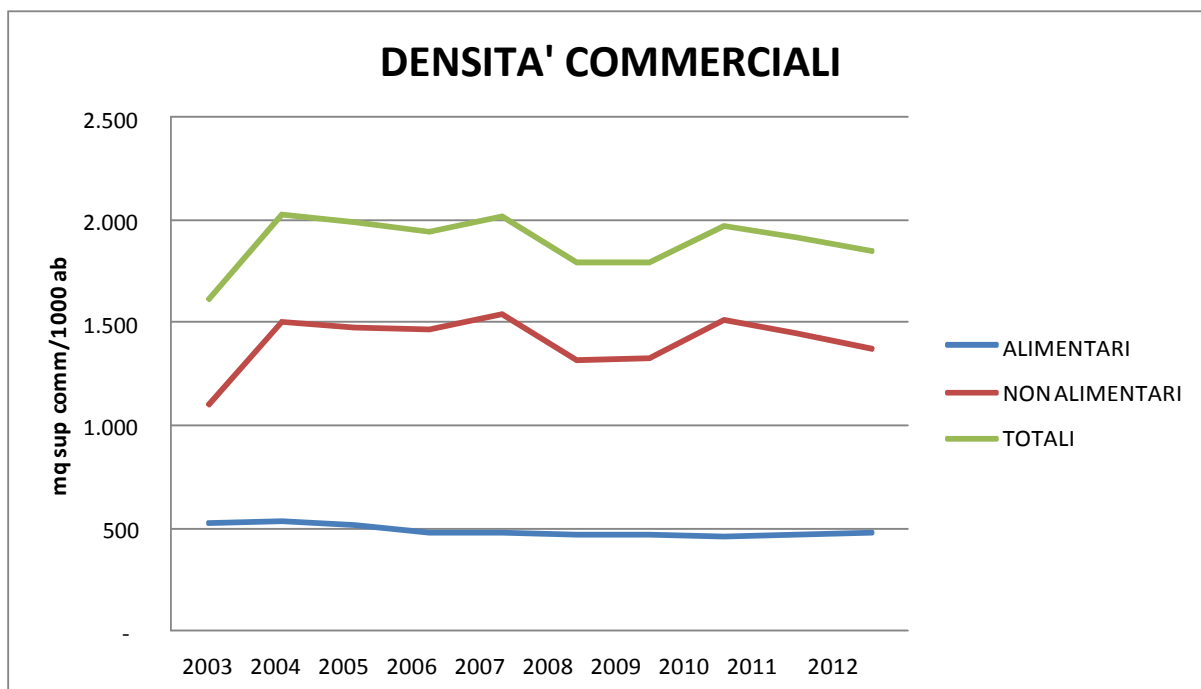


GRAFICO 5

Se rapportiamo i valori odierni a quelli del 2003 si coglie la seguente tendenza evolutiva: gli abitanti per esercizio passano da 80 a 93. La superficie di vendita passa da mq 1.620 ogni 1000 abitanti a 1.850.

Sotto il profilo quantitativo si tratta di un aumento della quantità di superficie commerciale a disposizione dei residenti, contro una diminuzione del numero degli esercizi commerciali.

Come si è visto precedentemente, ciò è dovuto all'aumento delle medie strutture contro una diminuzione degli esercizi di vicinato.



### 3 ANALISI SOVRACOMUNALE

Al fine di effettuare un livello di comparazione degli indici di densità si è provveduto a confrontare i dati della struttura distributiva comunale con quelli dei comuni confinanti con Grumello del Monte.

Come si può vedere dalle tabelle sottoriportate i valori di densità commerciale del Comune di Grumello del Monte (grafico 7) si presentano in linea con i valori medi di comparazione dei Comuni contermini: 1.850 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti, contro i 1.928 della zona omogenea. Lo stesso valore è notevolmente inferiore di quello di Castelli Calepio e Palazzolo sull'Oglio, gli unici comuni con il numero di abitanti superiore a quello di Grumello del Monte.

COMUNE	RESIDENTI	EV							
		N. alimentari	Sup. alimentari	N. non alimentari	Sup. non alimentari	N. merceologia mista	Sup. merceologia mista	tot esercizi	tot sup
Carobbio degli Angeli	4.619	7	334	14	1.251	2	140	23	1.725
Castelli Calepio	10.016	19	719	60	4.308	4	434	83	5.461
Chiuduno	5.861	11	597	50	3.661	6	292	67	4.550
Gandosso	1.527	0	0	0	0	4	416	4	416
Palazzolo sull'Oglio	19.862	38	1.946	196	14.927	5	792	239	17.665
Telgate	4.847	8	546	16	1.034	0	0	24	1.580
MEDIA	46.732	83	4.142	336	25.181	21	2.074	440	31.397

TABELLA 5

COMUNE	RESIDENTI	MSV			
		Num. pdv	Sup. alim.	Sup. non alim.	Sup. totale
Carobbio degli Angeli	4619	1	404	0	404
Castelli Calepio	10016	9	1553	3413	4966
Chiuduno	5861	6	472	2160	2632
Gandosso	1527	0	0	0	0
Palazzolo sull'Oglio	19862	13	4755	6061	10816
Telgate	4847	6	1324	2001	3325
MEDIA	46732	35	8508	13635	22143

TABELLA 6

COMUNE	RESIDENTI	GSV			
		Num. pdv	Sup. alim.	Sup. non	Sup. Totale
Carobbio degli Angeli	4619	0	0	0	0
Castelli Calepio	10016	2	5161	11781	16942
Chiuduno	5861	0	0	0	0
Gandosso	1527	0	0	0	0
Palazzolo sull'Oglio	19862	2	9460	10168	19628
Telgate	4847	0	0	0	0
MEDIA	46732	4	14621	21949	36570

TABELLA 7

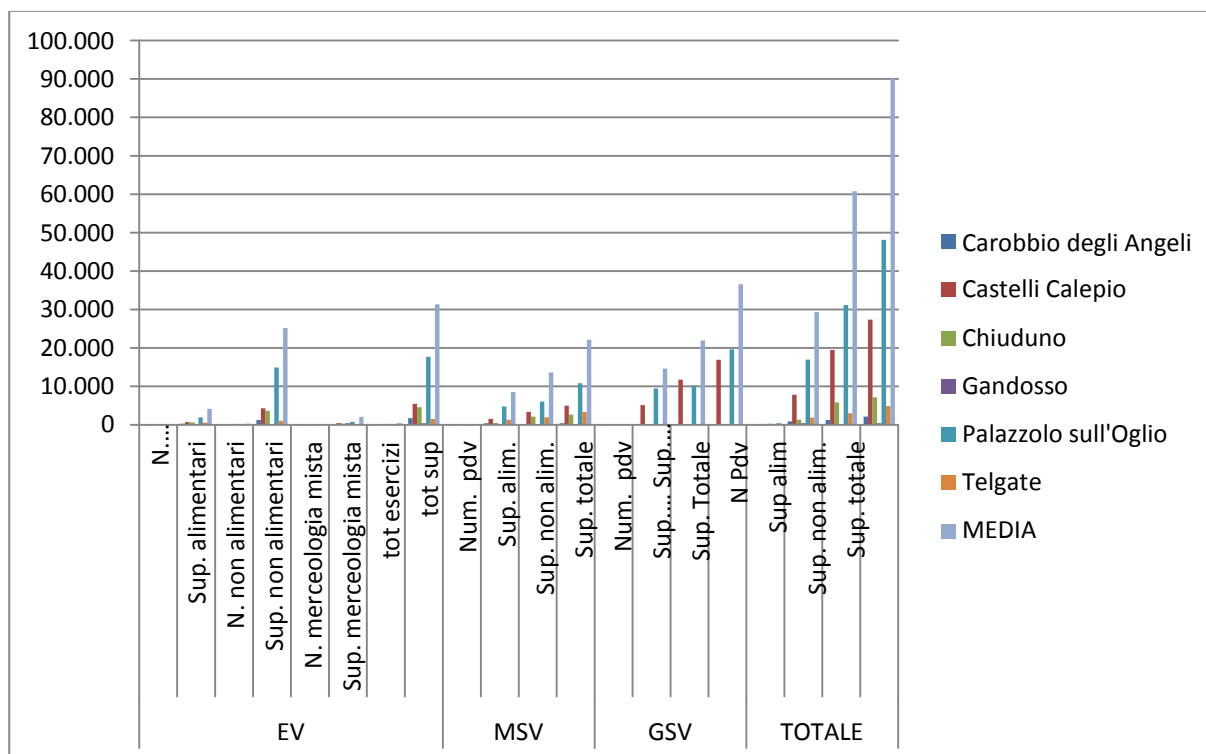


GRAFICO 5

COMUNE	RESIDENTI	TOTALE				DENSITA'			
		N Pdv	Sup alim	Sup. non alim.	Sup. totale	ab/esercizio	mq sup/1000	mq sup/1000	mq sup/1000
Carobbio degli Angeli	4619	24	878	1251	2129	192	190	271	461
Castelli Calepio	10016	94	7867	19502	27369	107	785	1.947	2.733
Chiuduno	5861	73	1361	5821	7182	80	232	993	1.225
Gandosso	1527	4	416	0	416	382	272	-	272
Palazzolo sull'Oglio	19862	254	16953	31156	48109	78	854	1.569	2.422
Telgate	4847	30	1870	3035	4905	162	386	626	1.012
MEDIA	46732	479	29345	60765	90110	98	628	1.300	1.928

TABELLA 8

## densità commerciali comuni confinanti (mq sup comm/1000 ab)

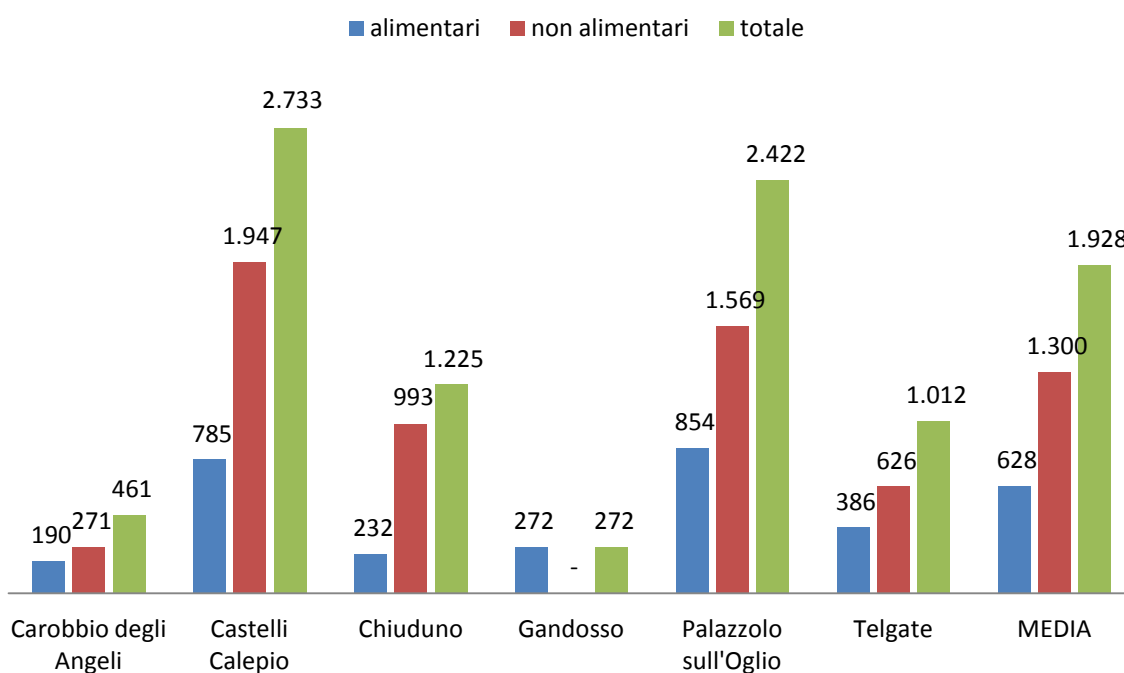


GRAFICO 6

## densità commerciale totale

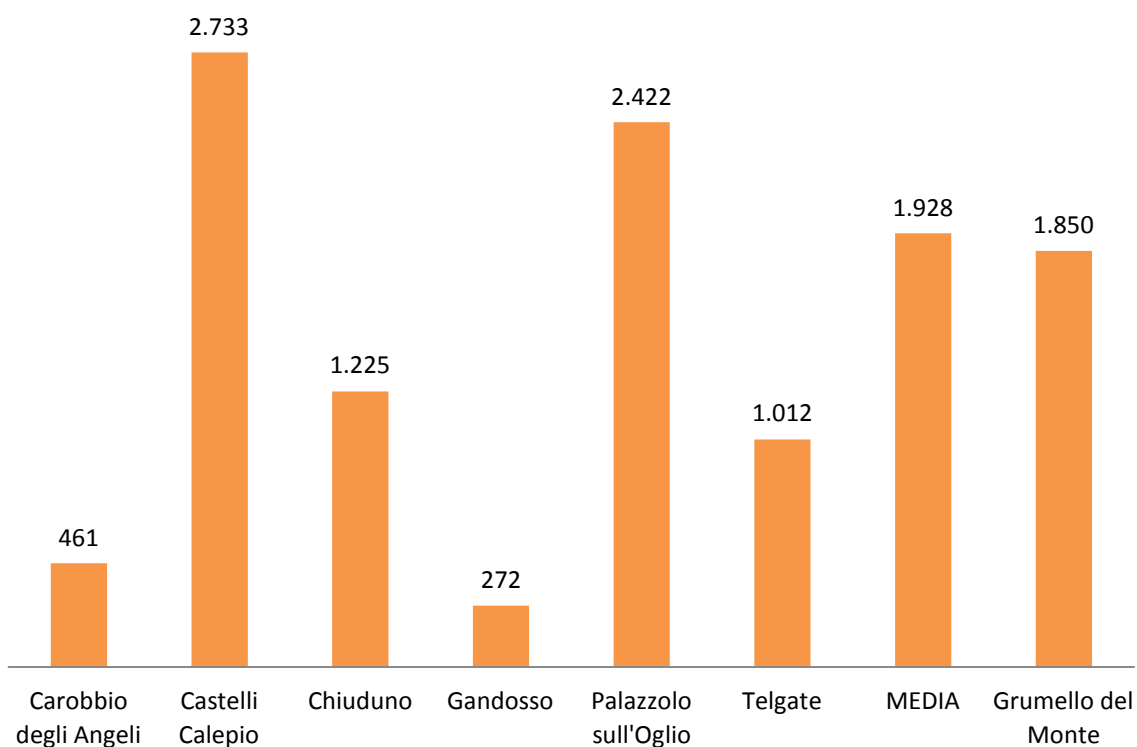


GRAFICO 7

Assumono particolare interesse i dati della densità commerciale in funzione del nuovo intervento commerciale denominato “ex fonderie di Quintano” in territorio comunale di Castelli Calepio. Con le nuove superfici a regime i numeri cambiano in modo significativo: il comune di Grumello del Monte in questo scenario futuro si posiziona ben sotto (1850 mq sup comm/1000 ab contro 2866) la media dei comuni confinanti e se fino ad oggi i comuni sopra la media sono due, a breve sarà solo Castelli Calepio con un dato di 7.109 a superare il valore medio (di 2,5 volte!).

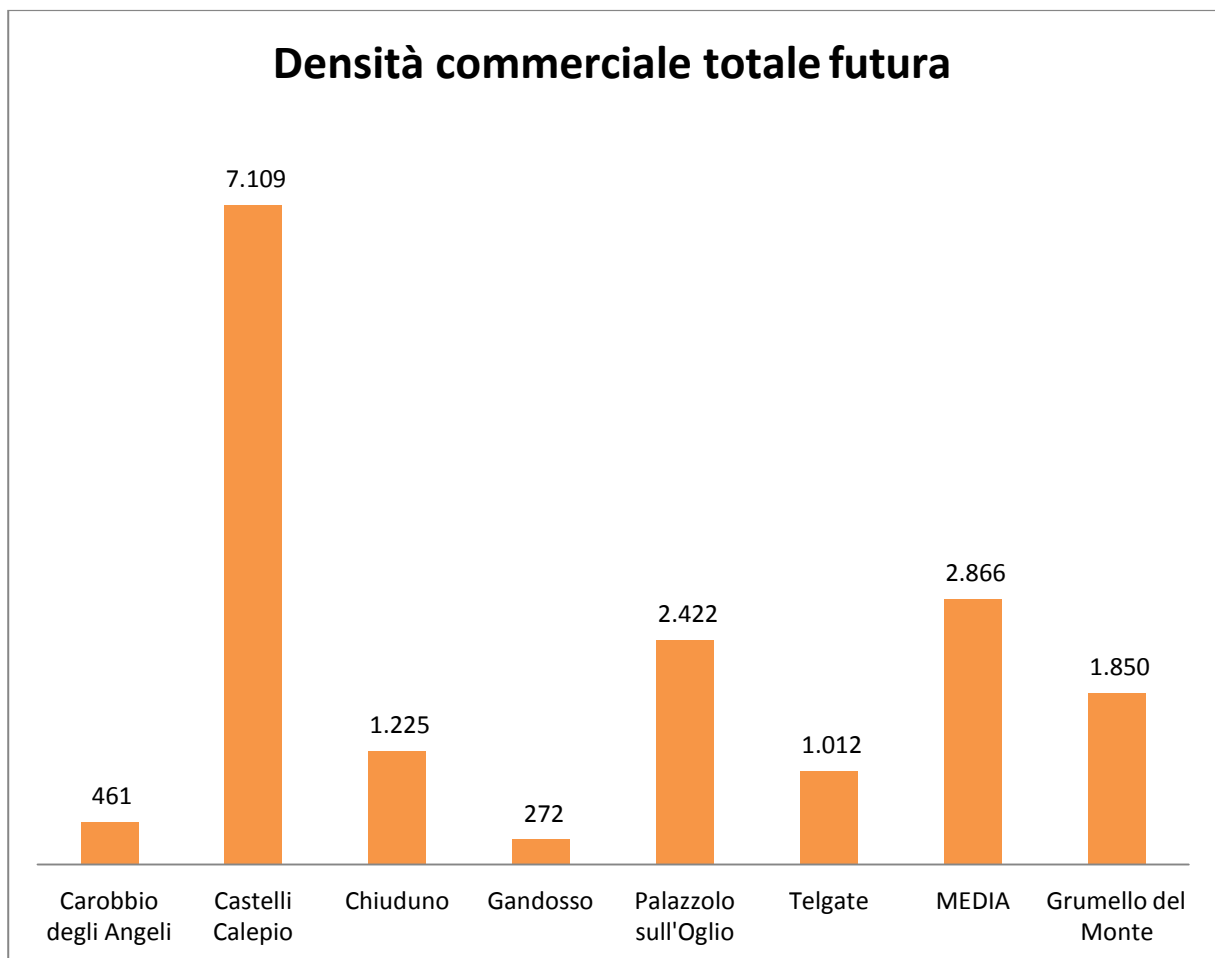


GRAFICO 8

## 4 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 verso e fuori il comune, l'analisi di tale aspetto delle indagini preliminari previste per la definizione del PGT può essere condotta in via indiretta, utilizzando la ricognizione sull'offerta commerciale locale, contenuta nella prima parte della relazione, alcuni valori di riferimento indicati dalla Regione Lombardia attinenti la produttività delle diverse tipologie commerciali e l'unità territoriale di ubicazione (UT 17 - Chiari) e i dati ISTAT 2011 sulla spesa media familiari.

Se confrontiamo i valori di consumo dei residenti ricavabili dai dati ISTAT 2011 (2.275 euro annui pro-capite per gli alimentari e 3.181 euro per i non alimentari) con i dati dimensionali della rete di vendita ed i relativi indici di produttività, ricaviamo che il differenziale di spesa (differenza tra domanda-consumi famiglie e offerta-struttura distributiva) è pari al 17,90% per gli alimentari ed al 70,9% per i non alimentari per un'evasione totale del 43,92%.

Si tratta di una quota che evidenzia una limitata capacità di risposta della rete distributiva locale alle esigenze del consumatore, che preferisce rivolgersi all'esterno del comune.

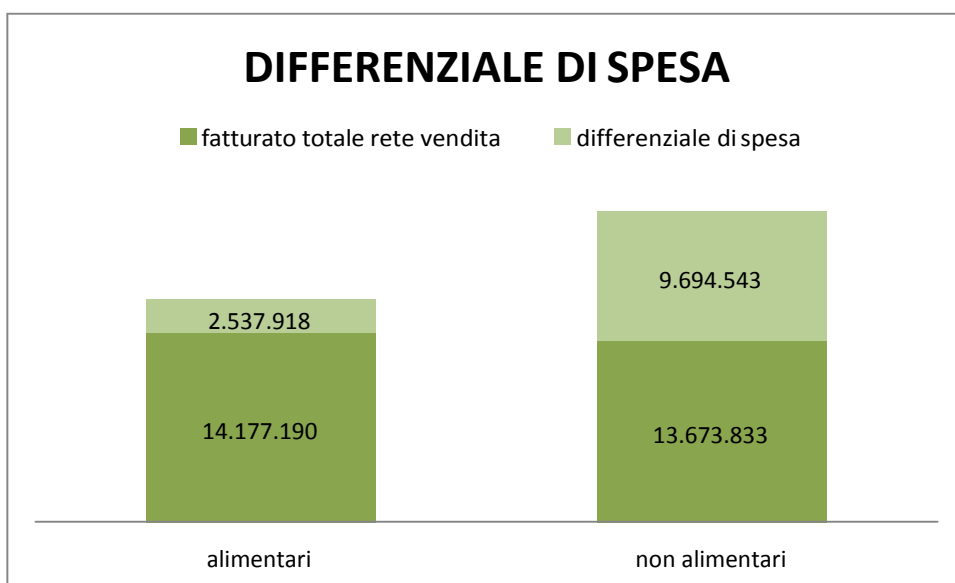


GRAFICO 9

## CALCOLO DIFFERENZIALE DI SPESA

### UT 17 - CHIARI

### CONSUMI

	domanda popolazione pro capite (€)	abitanti 2012	domanda GdM (€)
alimentari	2.275	7.347	16.715.108
non alimentari	3.181	7.347	23.368.376
totale	5.456	7.347	40.083.484

### STRUTTURA DISTRIBUTIVA

	ESV	MSV<600	MSV<1500	
alimentari	superficie di vendita	664	600	2.269
	produttività/mq	2.010	2.685	4.950
	fatturato totale	1.334.640	1.611.000	11.231.550
non alimentari	superficie di vendita	3.869	1.847	4.344
	produttività/mq	816	1.103	1.952
	fatturato totale	3.157.104	2.037.241	8.479.488

### DIFFERENZIALE DI SPESA

	alimentari	non alimentari	totale
mercato teorico	16.715.108	23.368.376	40.083.484
fatturato totale rete vendita	14.177.190	13.673.833	27.851.023
differenziale di spesa	2.537.918	9.694.543	12.232.461
%	17,90	70,90	43,92

## **5 VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI CRITICI ESISTENTI ED INDIVIDUAZIONE DELLE LINEE DI SVILUPPO URBANISTICO DELLA RETE COMMERCIALE**

Come si è evidenziato nei paragrafi precedenti, il sistema distributivo comunale presenta sul lungo termine un valore significativo di “tenuta quantitativa” con un leggero decremento delle superfici di vendita degli Esercizi di Vicinato e un aumento di quelle delle Medie Strutture di Vendita. La stessa densità commerciale, negli ultimi 10 anni, è rimasta sostanzialmente invariata sia per quanto riguarda il settore alimentare sia per quello non alimentare. Il decremento di circa il 10% del valore del numero degli abitanti per esercizio commerciale è dovuta al fatto dello spostamento fisiologico da Esercizi di Vicinato a Medie Strutture di Vendita.

Il confronto con i comuni confinanti colloca il comune di Grumello del Monte e la sua struttura commerciale in linea con i valori medi. Il discorso cambia se il confronto comprende il previsto centro commerciale “ex fonderie di Quintano”; in questo caso i valori di densità commerciale vengono fortemente sbilanciati sia nelle medie sia per quanto riguarda i valori assoluti di Castelli Calepio.

I dati sul differenziale di spesa evidenziano questa situazione: oltre il 40% della spesa delle famiglie residenti viene speso fuori dal territorio comunale. In particolare è il settore non alimentare che alimenta il deficit con un’evasione di circa il 70%.

Gli interventi di programmazione debbono dunque tendere ad un recupero di tale evasione, tenendo conto della crescita demografica che porterà al termine della durata formale del PGT ad una popolazione di 7.659 abitanti.

Questa proiezione, elaborata a parità di valore dei consumi odierna e a produttività invariata, porta ad una disponibilità aggiuntiva teorica massima di mq. 7.091, di cui 5.475 non alimentari e 1.616 alimentari. Considerando gli indirizzi di programmazione del PGT che intendono escludere l’insediamento di grandi strutture di vendita, ma puntano più ad un presidio territoriale caratterizzato da esercizi di medie dimensioni o da nuclei aggregati di esercizi, è conveniente che la concentrazione della superficie avvenga nella tipologia delle medie strutture di vendita.

## PREVISIONE INSEDIATIVA CON RECUPERO DIFFERENZIALE DI SPESA

### CONSUMI

	domanda popolazione pro capite (€)	abitanti previsti		domanda GdM (€)
		PGT		
alimentari	2.275	7.659		17.424.937
non alimentari	3.181	7.659		24.360.745
<b>totale</b>	<b>5.456</b>	<b>7.659</b>		<b>41.785.682</b>

### STRUTTURA DISTRIBUTIVA

		ESV	MSV<600	MSV<1500	totali
alimentari	superficie di vendita	664	600	2.269	
	produttività/mq	2.010	2.685	4.950	
	<b>fatturato totale</b>	<b>1.334.640</b>	<b>1.611.000</b>	<b>11.231.550</b>	<b>14.177.190</b>
non alimentari	superficie di vendita	3.869	1.847	4.344	
	produttività/mq	816	1.103	1.952	
	<b>fatturato totale</b>	<b>3.157.104</b>	<b>2.037.241</b>	<b>8.479.488</b>	<b>13.673.833</b>
<b>totale</b>				<b>27.851.023</b>	

### DIFFERENZIALE DI SPESA

	alimentari	non alimentari	totale
mercato teorico	17.424.937	24.360.745	41.785.682
fatturato totale rete vendita	14.177.190	13.673.833	27.851.023
differenza di spesa	3.247.747	10.686.912	13.934.659
%	22,91	78,16	50,03

### IPOTESI DI SVILUPPO

	alimentari	non alimentari	totale
fatturato da recuperare	3.247.747	10.686.912	13.934.659
produttività/mq EV	2.010		
produttività/mq MSV<1500		1.952	
mq aggiuntivi	1.616	5.475	<b>7.091</b>



## **6** **NORMATIVA**

### **Articolo 1**

1. L'insediamento delle medie strutture di vendita, organizzate anche in forma unitaria, è consentita senza limite numerico nel limite complessivo di mq. 7.500 (oltre a quelle già convenzionate nel comparto P2\_1P del Piano delle Regole) per tutto il territorio comunale, da attivarsi mediante specifici atti di assenso edilizio negoziato privilegiando le eventuali richieste riferite agli ambiti P2\_2P, P2\_3P, P2\_4P, P2\_5P, P2\_6P, P2\_7P del PDR oltre all'area di Trasformazione T5 e ai 5 ambiti AT2 del DP;
2. Per i P.I.I. già convenzionati alla data di approvazione della delibera di variante del presente articolo è ammesso l'insediamento di nuove MSV senza variante al P.I.I. nel limite massimo delle previsioni di slp commerciali previste dal PGT e approvate dal Consiglio Comunale. Eventuali standard qualitativi e/o monetizzazioni verranno pagate in sede di rilascio del PdC con i valori economici previsti nelle relative convenzioni;
3. Al raggiungimento del rilascio delle autorizzazioni commerciali relative ai 7500,00 mq di superficie di vendita di MSV (oltre a quelle già convenzionate nel comparto P2\_1P del Piano delle Regole) di cui al comma 1, l'Amministrazione Comunale si riserverà, in relazione alla situazione contingente al momento, di pianificare in merito a futuri interventi commerciali.