

Allegato alla deliberazione di
Giunta n. 116 del 03/05/17
con la lettera

Allegato "C"

MO.DO. GLOBAL SERVICE S.R.L.

COMUNE DI NEMBRO
PROVINCIA DI BERGAMO

**Apertura di media struttura di vendita
settore alimentare e non alimentare – mq 1.500**

**via Acqua dei Buoi
Lotto A**

RAPPORTO DI COMPATIBILITA'
socio-economica-occupazionale

DCR 2 ottobre 2006 n. VIII/215
Programma Triennale per lo sviluppo del Settore
Commerciale 2006/2008

DGR 5 dicembre 2007 n. 8/6024
modif. con DGR 23 gennaio 2008 n. 8/6494
Medie strutture di vendita – disposizioni attuative
del Programma Triennale

Comune di Nembro (BG)
Arrivo
Prot. N. 0007398
del 02-05-2017 ore 11:25:34
Categoria 6 Classe 3 Fascicolo



marzo 2017



Adottato con Deliberazione di Giunta
Comunale n. 116 del 03/05/2017

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

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

Angelo Straolzi



Approvato con Deliberazione di Giunta
Comunale n. 168 del 07/06/2017

Premessa

La presente relazione è riferita a un progetto urbanistico già approvato oggi sottoposto ad una variante.

Il PL prevede più edifici tra loro separati ed autonomi tra loro con accessi diretti dalla viabilità pubblica; all'interno di ogni edificio uno spazio è riservato all'insediamento di una attività commerciale di vendita al dettaglio della tipologia media distribuzione.

Ai sensi della d.g.r. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 modificata con d.g.r. 23 gennaio 2008 n. 8/6494 e con d.g.r. 26 ottobre 2012 n. 9/4345 vengono redatti diversi rapporti di compatibilità, uno per ciascuna unità destinata al commercio al dettaglio.

La presente relazione si compone di due parti: una prima sezione di valenza comune dove viene analizzato il contesto territoriale di riferimento, corrispondente al Comune di Nembro e alla relativa rete distributiva, e la seconda riferita allo specifico esercizio nel quale sono descritte le caratteristiche dell'unità in esame e i singoli impatti sul territorio derivanti dall'attivazione.

Inquadramento normativo

La d.g.r. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 modificata con d.g.r. 23 gennaio 2008 n. 8/6494 e con d.g.r. 26 ottobre 2012 n. 9/4345 prevede che i Comuni debbano valutare le domande di rilascio dell'autorizzazione per le medie strutture di vendita (**msv**) tenendo conto, oltre che degli aspetti urbanistici, paesistici e ambientali già definiti in sede di PGT, anche degli effetti d'impatto delle stesse sul contesto territoriale, in riferimento alla compatibilità socio-economica-occupazionale.

Gli aspetti da considerare, ai sensi dell'allegato A paragrafo 3.1 della dgr 6024/2007 e ss.mm.ii., sono i seguenti:

- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- eventuale integrazione con le altre tipologie di vendita.

SEZIONE I

AREA DI RIFERIMENTO

L'area di riferimento della nuova media struttura sulla quale calcolare il possibile impatto è costituita dal territorio di Nembro e dalla relativa rete distributiva. In questa sezione sarà analizzata la consistenza dei servizi commerciali locali e verrà effettuato un confronto con la domanda degli abitanti.

Dato demografico e domanda degli abitanti

Gli abitanti del Comune di Nembro sono pari a 11.628 unità (fonte Istat a novembre 2016)

Per quanto attiene la "domanda" (capacità di spesa della popolazione residente) la stima dei consumi medi annui pro-capite è stata effettuata utilizzando i valori di spesa riportati dall'Osservatorio sul Commercio della Regione Lombardia del 2011 indicizzati al 2016; i dati di consumo annuo pro-capite aggiornati al 2016 risultano:

consumi procapite annui	Euro
settore alimentare	2.477
settore non alimentare	3.290

E' possibile quindi quantificare i consumi dei residenti di Nembro:

consumi annui abitanti	abitanti	Euro	Euro
settore alimentare	11.628	2.477	28.802.556
settore non alimentare	11.628	3.290	38.256.120
totale			67.058.676

La domanda degli abitanti di Nembro è pari a Euro 67.058.676 totali.

Servizi commerciali del sistema locale

Di seguito sono riportati i dati inerenti la consistenza distributiva del Comune di Nembro con riferimento agli esercizi di vicinato, alle medie e alle grandi strutture di vendita (fonte: rilevazione Regione Lombardia d.d.u.o. 22.11.2016 n. 11996).

I dati forniti sono ripartiti per livello distributivo e, per quanto riguarda il vicinato e le superfici, anche per tipologia merceologica.

Per le medie strutture, la rilevazione analitica puntuale degli esercizi ha permesso di classificarle nelle due sottoclassi dimensionali (minori o maggiori del limite intermedio di 600 mq) alle quali sono associate due distinte soglie di fatturato.

		n°	mq
esercizi vicinato	alimentare	29	2.039
	non alimentare	78	5.080
	totale	107	7.119
medie strutture < 600 mq	alimentare	1	0
	non alimentare		446
	totale		446
medie strutture > 600 mq	alimentare	5	2.078
	non alimentare		4.716
	totale		6.794
grandi strutture < 5.000 mq	alimentare	1	1.960
	non alimentare		2.315
	totale		4.275
TOTALE		114	18.634

Pertanto la rete commerciale del Comune, considerata nel suo complesso, è costituita da 114 esercizi che occupano una superficie complessiva di 18.634 mq, dei quali 6.077 mq sono destinati a merceologie alimentari e 12.557 mq al settore non alimentare.

Offerta delle strutture commerciali del Comune

Per quantificare il fatturato degli esercizi ubicati nel Comune, si utilizzano le soglie di produttività riportate dal previgente Regolamento Regionale 3/2000 in quanto unico dato ufficiale di riferimento disponibile. Gli importi sono quelli relativi all'Unità Territoriale di appartenenza del Comune di Nembro (Unità 3 di Bergamo) riportati nella tabella seguente e articolati per settore merceologico e per tipologia distributiva con la sotto-classificazione delle medie strutture rispetto alla soglia intermedia dei 600 mq:

Tipologia di vendita	SETT. ALIMENTARE Fatturato Euro al mq	SETT. NON ALIMENTARE Fatturato Euro al mq
vicinato	2.531	1.033
msv<600 mq	2.686	1.085
msv>600 mq	5.578	1.963
gsv	7.127	2.686

Con i valori di consistenza di superficie di negozi di vicinato, medie e grandi strutture di Nembro e le relative soglie di produttività, si calcola il potenziale di fatturato degli esercizi locali; il conteggio viene condotto per entrambi i settori merceologici e per le diverse tipologie distributive, con le medie strutture assegnate alle due sottoripartizioni rispetto al limite dei 600 mq.

	SETTORE ALIMENTARE		
Tipologia di vendita	Superficie di vendita mq	Fatturato Euro a mq	Fatturato Euro
vicinato	2.039	2.531	5.160.709
msv<600 mq	0	2.686	0
msv>600 mq	2.078	5.578	11.591.084
gsv<5000 mq	1.960	7.127	13.968.920
TOTALE	6.077		30.720.713

E quindi per la rete commerciale con superficie non alimentare il calcolo è il seguente:

	SETTORE NON ALIMENTARE		
Tipologia di vendita	Superficie di vendita mq	Fatturato Euro a mq	Fatturato Euro
vicinato	5.080	1.033	5.247.640
msv<600 mq	446	1.085	483.910
msv>600 mq	4.716	1.963	9.257.508
gsv<5000 mq	2.315	2.686	6.218.090
TOTALE	12.557		21.207.148

La rete distributiva di Nembro sviluppa un giro d'affari quantificabile in totali € 51.927.861.

Confronto domanda offerta del Comune

Una volta quantificata la domanda degli abitanti di Nembro e l'offerta della rete commerciale presente, può essere interessante procedere ad un confronto tra i due valori in modo da evidenziare se il contesto distributivo locale denota carenze che determinano evasione di spesa diretta verso i negozi dei comuni limitrofi o, al contrario, esercita funzioni attrattive in ambito sovralocale attirando flussi di consumi esterni.

Il fenomeno viene quantificato sottraendo l'offerta alla domanda in modo da ottenere un valore assoluto e uno percentuale:

	Settore alimentare	Settore non alimentare	totale
Domanda abitanti	28.802.556	38.256.120	67.058.676
Offerta rete comm.	30.720.713	21.207.148	51.927.861
Evasione di spesa	-1.918.157	17.048.972	15.130.815
Evasione di spesa %	-6,66%	44,57%	22,56%

Per gli abitanti di Nembro si rileva, nel complesso, il fenomeno dell'evasione di spesa anche se il valore appare estremamente differenziato tra i comparti merceologici; per il settore non alimentare la rete commerciale evidenzia sostanziali carenze in quanto il 45% dei consumi viene soddisfatto fuori area mentre il comparto food denota un'offerta adeguata con funzione anche attrattiva nei confronti dei comuni più prossimi.

L'insediamento di nuovi esercizi, oltre a consolidare ed accrescere il ruolo di richiamo del commercio locale, può contribuire a ridurre i vuoti distributivi non alimentari ed a diminuire l'evasione di spesa e la necessità di spostamenti fuori comune.

Inoltre, gli esercizi di superficie media si dimostrano i più idonei a consolidare le funzioni commerciali locali: da un lato supportano la rete commerciale tradizionale (esercizi di vicinato) nel ruolo di presidio territoriale, svolgendo funzioni di servizio di prossimità, dall'altro presentano capacità competitive verso le maggiori tipologie di vendita (grandi centri commerciali dell'area omogenea) pur non generando effetti di impatto eccessivi sull'ambiente urbano ed economico locale.

SEZIONE II

CARATTERISTICHE DEL PUNTO VENDITA E IMPATTO

Obiettivo della relazione

Il presente studio è finalizzato alla valutazione della compatibilità dell'apertura di una media struttura di vendita che sarà localizzata nel territorio comunale di Nembro, via Acqua dei Buoi.

In questa sezione saranno descritte le caratteristiche del punto vendita sia del punto di vista dimensionale (superficie di vendita) che da quello relativo alla gestione aziendale (fatturato e occupati) e verranno stimati gli effetti di impatto sul sistema distributivo locale derivanti dalla sua attivazione.

Caratteristiche del punto di vendita

La struttura in oggetto sarà collocata nell'ambito di una variante di un Piano Attuativo già approvato che interessa l'intero comparto, all'interno del quale sono ubicati più edifici autonomi.

Il sistema di accessibilità e la dotazione infrastrutturale (parcheggi e verde), come risultano dagli specifici elaborati progettuali, risultano coerenti con le previsioni e le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e congrui rispetto alla tipologia insediativa oggetto della presente analisi.

Nell'edificio in oggetto è previsto un insediamento di mq 1.952 di slp dove si insedierà una unica media struttura a merceologia mista (alimentare e non alimentare) della tipologia supermercato con un'area di vendita di 1.500 mq. complessivi, 1.150 mq per l'alimentare e 350 mq per prodotti non food.

Caratteristiche dimensionali del punto di vendita

La media struttura di vendita ubicata nel territorio di Nembro avrà le seguenti caratteristiche dimensionali e merceologiche:

caratteristiche msv	valori
superficie totale (slp)	1.952 mq
superficie di vendita (sv)	1.500 mq
sup. di vendita sett. alimentare	1.150 mq
sup. di vendita sett. non alimentare	350 mq

Classificazione territoriale del punto vendita

Una media struttura di vendita assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita, sia uguale o inferiore a 1,5. Il peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti (dgr 6024/2007 e ss.mm.ii. allegato A paragrafo 2.9 comma 3).

Nel caso di apertura di medie strutture che abbiano carattere sovracomunale, il Comune deve acquisire i pareri dei Comuni contermini.

Elementi di calcolo:

variabili richieste	fonte dati	valori
A abitanti	Istat al 30.11.2016	11.628
B addetti	Istat censimento 2011	3.534
C superficie msv esistenti	Osservatorio Reg. Comm.	7.240
D superficie msv richiesta	elaborato planimetrico	1.500

$$\text{Peso insediativo} = \frac{A + B}{C + D} = \frac{11.628 + 3.534}{7.240 + 1.500} = 1,74 > 1,5$$

Nel caso in esame il punto di vendita ha carattere comunale (peso insediativo pari a 1,74).

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 nuovo volume di spesa attratto.

I valori di fatturato al mq utilizzati per il calcolo sono quelli indicati dal previgente Regolamento Regionale 3/2000 riportati nella tabella precedente e impiegati per quantificare il fatturato dei negozi del Comune.

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

Fatturato MEDIA STRUTTURA DI VENDITA						
	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI		
Tipolog. di vendita	Fatturato Euro al mq	superf. mq	Fatturato Euro	Fatturato Euro al mq	superf. mq	Fatturato Euro
msv>600	5.578	1.150	6.414.700	1.963	350	687.050
totale	Euro 7.101.750					

Il valore di Euro 7.101.750 così calcolato, costituisce l'importo del fatturato stimato, dato sul quale si andrà a valutare l'impatto sul sistema commerciale locale.

Dato occupazionale del punto vendita

Il numero degli addetti che opereranno nella media struttura in progetto è calcolato considerando la superficie di vendita dei distinti settori merceologici ed utilizzando i parametri occupazionali regionali di riferimento "Addetti per tipologia di vendita anno 2016 (valore medio regionale)" indicati nell'Osservatorio e riportati nelle tavola successiva:

Addetti per tipologia di vendita anno 2016 (GSV, MSV, EV)		
Tipologia di vendita	SETT. ALIMENTARE addetti ogni 1.000 mq	SETT. NON ALIMENTARE addetti ogni 1.000 mq
vicinato	26,62	15,66
msv	20,09	7,07
gsv	38,14	9,43

E' possibile così stimare il numero degli addetti (Full Time Equivalent) che risulteranno potenzialmente occupati nella struttura in oggetto; i parametri utilizzati sono quelli della media distribuzione.

Addetti MEDIA STRUTTURA DI VENDITA						
	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI		
Tipolog. di vendita	Addetti ogni 1.000 mq	superf. mq	Addetti	Addetti ogni 1.000 mq	superf. mq	Addetti
msv	20,09	1.150	23,1	7,07	350	2,5
totale	Addetti 26					

Per la media struttura di vendita in esame si stimano **26 nuovi addetti**.

IMPATTO SULLA RETE DISTRIBUTIVA

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

Provenienza del fatturato attratto rispetto alle tipologie del Comune

Considerato che nel paragrafo precedente si è rilevata evasione di spesa solo per il settore non alimentare, un recupero di fatturato da parte del nuovo esercizio potrà ipotizzarsi unicamente per tale comparto per il quale i consumi sono oggi largamente diretti fuori Comune.

Per quanto riguarda le quote assorbite dalla rete distributiva comunale, il punto vendita andrà ad esercitare maggiori livelli di concorrenza nei confronti delle tipologie di ampie dimensioni quali le grandi strutture e le medie strutture più significative, mentre una minima competitività è ipotizzabile rispetto agli esercizi di vicinato:

Perdita di fatturato per tipologia distributiva del Comune			
	alimentare	non alimentare	Totale
vicinato	500.000	30.000	530.000
msv	2.000.000	150.000	2.250.000
gsv	3.914.700	300.000	4.114.700
recupero evasione	0	207.050	207.050
Totale	6.414.700	687.050	7.101.750

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, medie e grandi strutture.

Considerato che il fatturato della media struttura in oggetto corrisponde ad una quota contenuta del fatturato totale degli esercizi del Comune e potendo inoltre contare sulla probabilità di recuperare quote di spesa oggi dirette fuori comune per gli acquisti non alimentari ma che, grazie alla completezza merceologica del nuovo punto vendita, potrebbero ricadere anche sul comparto food, si può, teoricamente, ipotizzare che la nuova attivazione non generi impatto sulla rete commerciale locale.

In base alle considerazioni esposte dalla nuova attivazione in progetto non deriverebbe alcuna chiusura di esercizi né perdita di addetti. Il fatturato del nuovo punto vendita deriverebbe quindi dai residenti che attualmente si recano in altri esercizi o fuori Comune e da quelli che arrivano da località limitrofe, con quote marginali assorbite dalla rete comunale esistente e quindi senza alcuna conseguenza sul contesto distributivo esistente.

Volendo pervenire ad un'ipotesi più cautelativa che tenga conto del fatto che i negozi in esercizio possono sostenere una minima riduzione del proprio fatturato senza dover chiudere, si applica la metodologia normalmente utilizzata nelle conferenze di servizi della Regione Lombardia e indicata dalla normativa regionale così 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 cassazioni (Euro)
vicinato	500.000	50%	250.000	250.000
medie strutture	2.000.000	60%	1.200.000	800.000
grandi strutture	3.914.700	60%	2.348.820	1.565.880
TOTALE	6.414.700		3.798.820	2.615.880

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 cassazioni (Euro)
vicinato	30.000	50%	15.000	15.000
medie strutture	150.000	60%	90.000	60.000
grandi strutture	300.000	60%	180.000	120.000
TOTALE	480.000		285.000	195.000

Coi valori di fatturato della 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 è 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	250.000	2.531	99	1
medie strutture	800.000	5.578	143	0
grandi strutture	1.565.880	7.127	220	0
TOTALE	2.615.880			1

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 il 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	15.000	1.033	15	0
medie strutture	60.000	1.963	31	0
grandi strutture	120.000	2.686	45	0
TOTALE	195.000			0

Tale prefigurazione intermedia cautelativa presuppone quindi che l'apertura della media struttura a merceologia mista in progetto andrà a determinare, oltre a una riduzione "sostenibile" del fatturato degli operatori locali, la cessazione di superficie di vendita traducibile nella cessazione di un solo esercizio di vicinato alimentare oltre che un ridimensionamento del dato occupazionale così come quantificato nel paragrafo successivo.

E' evidente che si tratta di un'ipotesi del tutto sostenibile nel contesto in esame.

RICADUTE OCCUPAZIONALI DEL NUOVO PUNTO DI 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 regionali di riferimento indicati nell'Osservatorio e riportati nelle tavola precedente utilizzata per calcolare il valore occupazione del punto di vendita.

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	99	26,62	2,6
medie strutture	143	20,09	2,9
grandi strutture	220	38,14	8,9
TOTALE			14,4

Con analoga procedura sul settore non alimentare:

SETTORE NON ALIMENTARE			
	Impatto su superficie (mq)	Addetti ogni 1000 mq	Impatto su addetti (n°)
vicinato	15	15,66	0,2
medie strutture	31	7,07	0,2
grandi strutture	45	9,43	0,5
TOTALE			0,9

La perdita complessiva degli addetti è quantificabile quindi in 15 unità (14,4+0,9).

$$\text{SALDO OCCUPAZIONALE} = 26 \text{ addetti} - 15 \text{ addetti} = \\ + 11 \text{ addetti}$$

L'attivazione di una nuova media struttura mista per una superficie complessiva di mq 1.500 nel territorio di Nembro, porta pertanto ad un incremento occupazionale di 11 unità derivante da 26 nuovi addetti e dal contestuale impatto che determina la perdita teorica di 15 addetti.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

La nuova media struttura che andrà ad ubicarsi nel territorio di Nembro persegue l'obiettivo di completamento della rete commerciale locale del settore alimentare e misto attraverso una tipologia di dimensioni medie con un'offerta qualitativa, di risposta ad una esigenza di servizio che, come si è visto nei paragrafi della relazione, non trova piena soddisfazione nell'attuale strutturazione della rete distributiva.

A livello di impatto, in una ipotesi cautelativa che presuppone che buona parte del fatturato del nuovo insediamento venga recuperato dalle altre attività operanti nel territorio comunale, si prevede che l'attivazione della media struttura di vendita in progetto porti alla chiusura di un solo esercizio di vicinato alimentare e generi contestualmente un incremento occupazionale pari a 26 nuovi addetti, con un saldo positivo di 11 unità rispetto alle ipotesi di potenziale perdita occupazionale nel Comune pari a 15 unità.

La valutazione conclusiva risulta quindi coerente con l'obiettivo di una crescita complessiva del sistema distributivo locale.

MO.DO. GLOBAL SERVICE S.R.L.

COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

**Apertura di media struttura di vendita
settore non alimentare – mq 1.900**

**via Acqua dei Buoi
Edificio A**

RAPPORTO DI COMPATIBILITA'
socio-economica-occupazionale

DCR 2 ottobre 2006 n. VIII/215
Programma Triennale per lo sviluppo del Settore
Commerciale 2006/2008

DGR 5 dicembre 2007 n. 8/6024
modif. con DGR 23 gennaio 2008 n. 8/6494
Medie strutture di vendita – disposizioni attuative
del Programma Triennale

marzo 2017



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

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

Premessa

La presente relazione è riferita a un progetto urbanistico già approvato oggi sottoposto ad una variante.

Il PL prevede più edifici tra loro separati ed autonomi tra loro con accessi diretti dalla viabilità pubblica; all'interno di ogni edificio uno spazio è riservato all'insediamento di una attività commerciale di vendita al dettaglio della tipologia media distribuzione.

Ai sensi della d.g.r. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 modificata con d.g.r. 23 gennaio 2008 n. 8/6494 e con d.g.r. 26 ottobre 2012 n. 9/4345 vengono redatti diversi rapporti di compatibilità, uno per ciascuna unità destinata al commercio al dettaglio.

La presente relazione si compone di due parti: una prima sezione di valenza comune dove viene analizzato il contesto territoriale di riferimento, corrispondente al Comune di Nembro e alla relativa rete distributiva, e la seconda riferita allo specifico esercizio nel quale sono descritte le caratteristiche dell'unità in esame e i singoli impatti sul territorio derivanti dall'attivazione.

Inquadramento normativo

La d.g.r. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 modificata con d.g.r. 23 gennaio 2008 n. 8/6494 e con d.g.r. 26 ottobre 2012 n. 9/4345 prevede che i Comuni debbano valutare le domande di rilascio dell'autorizzazione per le medie strutture di vendita (**msv**) tenendo conto, oltre che degli aspetti urbanistici, paesistici e ambientali già definiti in sede di PGT, anche degli effetti d'impatto delle stesse sul contesto territoriale, in riferimento alla compatibilità socio-economica-occupazionale.

Gli aspetti da considerare, ai sensi dell'allegato A paragrafo 3.1 della dgr 6024/2007 e ss.mm.ii., sono i seguenti:

- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- eventuale integrazione con le altre tipologie di vendita

SEZIONE I

AREA DI RIFERIMENTO

L'area di riferimento della nuova media struttura sulla quale calcolare il possibile impatto è costituita dal territorio di Nembro e dalla relativa rete distributiva. In questa sezione sarà analizzata la consistenza dei servizi commerciali locali e verrà effettuato un confronto con la domanda degli abitanti.

Dato demografico e domanda degli abitanti

Gli abitanti del Comune di Nembro sono pari a 11.628 unità (fonte Istat a novembre 2016)

Per quanto attiene la "domanda" (capacità di spesa della popolazione residente) la stima dei consumi medi annui pro-capite è stata effettuata utilizzando i valori di spesa riportati dall'Osservatorio sul Commercio della Regione Lombardia del 2011 indicizzati al 2016; i dati di consumo annuo pro-capite aggiornati al 2016 risultano:

consumi procapite annui	Euro
settore alimentare	2.477
settore non alimentare	3.290

E' possibile quindi quantificare i consumi dei residenti di Nembro:

consumi annui abitanti	abitanti	Euro	Euro
settore alimentare	11.628	2.477	28.802.556
settore non alimentare	11.628	3.290	38.256.120
totale			67.058.676

La domanda degli abitanti di Nembro è pari a Euro 67.058.676 totali.

Servizi commerciali del sistema locale

Di seguito sono riportati i dati inerenti la consistenza distributiva del Comune di Nembro con riferimento agli esercizi di vicinato, alle medie e alle grandi strutture di vendita (fonte: rilevazione Regione Lombardia d.d.u.o. 22.11.2016 n. 11996).

I dati forniti sono ripartiti per livello distributivo e, per quanto riguarda il vicinato e le superfici, anche per tipologia merceologica.

Per le medie strutture, la rilevazione analitica puntuale degli esercizi ha permesso di classificarle nelle due sottoclassi dimensionali (minori o maggiori del limite intermedio di 600 mq) alle quali sono associate due distinte soglie di fatturato.

		n°	mq
esercizi vicinato	alimentare	29	2.039
	non alimentare	78	5.080
	totale	107	7.119
medie strutture < 600 mq	alimentare	1	0
	non alimentare		446
	totale		446
medie strutture > 600 mq	alimentare	5	2.078
	non alimentare		4.716
	totale		6.794
grandi strutture < 5.000 mq	alimentare	1	1.960
	non alimentare		2.315
	totale		4.275
TOTALE		114	18.634

Pertanto la rete commerciale del Comune, considerata nel suo complesso, è costituita da 114 esercizi che occupano una superficie complessiva di 18.634 mq, dei quali 6.077 mq sono destinati a merceologie alimentari e 12.557 mq al settore non alimentare.

Offerta delle strutture commerciali del Comune

Per quantificare il fatturato degli esercizi ubicati nel Comune, si utilizzano le soglie di produttività riportate dal previgente Regolamento Regionale 3/2000 in quanto unico dato ufficiale di riferimento disponibile. Gli importi sono quelli relativi all'Unità Territoriale di appartenenza del Comune di Nembro (Unità 3 di Bergamo) riportati nella tabella seguente e articolati per settore merceologico e per tipologia distributiva con la sotto-classificazione delle medie strutture rispetto alla soglia intermedia dei 600 mq:

Tipologia di vendita	SETT. ALIMENTARE Fatturato Euro al mq	SETT. NON ALIMENTARE Fatturato Euro al mq
vicinato	2.531	1.033
msv<600 mq	2.686	1.085
msv>600 mq	5.578	1.963
gsv	7.127	2.686

Con i valori di consistenza di superficie di negozi di vicinato, medie e grandi strutture di Nembro e le relative soglie di produttività, si calcola il potenziale di fatturato degli esercizi locali; il conteggio viene condotto per entrambi i settori merceologici e per le diverse tipologie distributive, con le medie strutture assegnate alle due sottoripartizioni rispetto al limite dei 600 mq.

	SETTORE ALIMENTARE		
Tipologia di vendita	Superficie di vendita mq	Fatturato Euro a mq	Fatturato Euro
vicinato	2.039	2.531	5.160.709
msv<600 mq	0	2.686	0
msv>600 mq	2.078	5.578	11.591.084
gsv<5000 mq	1.960	7.127	13.968.920
TOTALE	6.077		30.720.713

E quindi per la rete commerciale con superficie non alimentare il calcolo è il seguente:

	SETTORE NON ALIMENTARE		
Tipologia di vendita	Superficie di vendita mq	Fatturato Euro a mq	Fatturato Euro
vicinato	5.080	1.033	5.247.640
msv<600 mq	446	1.085	483.910
msv>600 mq	4.716	1.963	9.257.508
gsv<5000 mq	2.315	2.686	6.218.090
TOTALE	12.557		21.207.148

La rete distributiva di Nembro sviluppa un giro d'affari quantificabile in totali € 51.927.861.

Confronto domanda offerta del Comune

Una volta quantificata la domanda degli abitanti di Nembro e l'offerta della rete commerciale presente, può essere interessante procedere ad un confronto delle due variabili in modo da evidenziare se il contesto distributivo locale denota carenze che determinano evasione di spesa diretta verso i negozi dei comuni limitrofi o, al contrario, esercita funzioni attrattive in ambito sovralocale attirando flussi di consumi esterni.

Il fenomeno viene quantificato sottraendo l'offerta alla domanda in modo da ottenere un valore assoluto e uno percentuale:

	Settore alimentare	Settore non alimentare	totale
Domanda abitanti	28.802.556	38.256.120	67.058.676
Offerta rete comm.	30.720.713	21.207.148	51.927.861
Evasione di spesa	-1.918.157	17.048.972	15.130.815
Evasione di spesa %	-6,66%	44,57%	22,56%

Per gli abitanti di Nembro si rileva, nel complesso, il fenomeno dell'evasione di spesa anche se il valore appare estremamente differenziato tra i comparti merceologici; per il settore non alimentare la rete commerciale evidenzia delle carenze in quanto il 45% dei consumi viene soddisfatto fuori area mentre il comparto food denota un'offerta adeguata con funzione anche attrattiva nei confronti dei comuni più prossimi.

L'insediamento di un nuovo esercizio non alimentare ad alta specializzazione come quello in progetto, può contribuire a ridurre i vuoti distributivi non alimentari ed a diminuire l'evasione di spesa e la necessità di spostamenti fuori comune.

Inoltre, gli esercizi di superficie media si dimostrano i più idonei a consolidare le funzioni commerciali locali: da un lato supportano la rete commerciale tradizionale (esercizi di vicinato) nel ruolo di presidio territoriale, svolgendo funzioni di servizio di prossimità, dall'altro presentano capacità competitive verso le maggiori tipologie di vendita (grandi centri commerciali dell'area omogenea) pur non generando effetti di impatto eccessivi sull'ambiente urbano ed economico locale.

SEZIONE II

CARATTERISTICHE DEL PUNTO VENDITA E IMPATTO

Obiettivo della relazione

Il presente studio è finalizzato alla valutazione della compatibilità dell'apertura della media struttura di vendita che sarà localizzata nel territorio comunale di Nembro, via Acqua dei Buoi.

In questa sezione saranno descritte le caratteristiche del punto vendita sia del punto di vista dimensionale (superficie di vendita) che da quello relativo alla gestione aziendale (fatturato e occupati) e verranno stimati gli effetti di impatto sul sistema distributivo locale derivanti dalla sua attivazione.

Caratteristiche del punto di vendita

La struttura in oggetto sarà collocata nell'ambito di una variante di un Piano Attuativo già approvato che interessa l'intero comparto,

Il sistema di accessibilità e la dotazione infrastrutturale (parcheggi e verde), come risultano dagli specifici elaborati progettuali, risultano coerenti con le previsioni e le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e congrui rispetto alla tipologia insediativa oggetto della presente analisi.

Nell'edificio in oggetto è previsto un insediamento di mq 2.087 di slp dove si insedierà una unica media struttura a merceologia non alimentare con un'area di vendita di 1.900 mq.

Caratteristiche dimensionali del punto di vendita

La media struttura di vendita ubicata nel territorio di Nembro avrà le seguenti caratteristiche dimensionali e merceologiche:

caratteristiche msv	valori
superficie totale (slp)	2.087 mq
superficie di vendita (sv)	1.900 mq
sup. di vendita sett. alimentare	0 mq
sup. di vendita sett. non alimentare	1.900 mq

Classificazione territoriale del punto vendita

Una media struttura di vendita assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita, sia uguale o inferiore a 1,5. Il peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti (dgr 6024/2007 e ss.mm.ii. allegato A paragrafo 2.9 comma 3).

Nel caso di apertura di medie strutture che abbiano carattere sovracomunale, il Comune deve acquisire i pareri dei Comuni contermini.

Elementi di calcolo:

variabili richieste	fonte dati	valori
A abitanti	Istat al 30.11.2016	11.628
B addetti	Istat censimento 2011	3.534
C superficie msv esistenti	Osservatorio Reg. Comm.	7.240
D superficie msv richiesta	elaborato planimetrico	1.900

$$\text{Peso insediativo} = \frac{A + B}{C + D} = \frac{11.628 + 3.534}{7.240 + 1.900} = 1,66 > 1,5$$

Nel caso in esame il punto di vendita ha carattere comunale (peso insediativo pari a 1,66).

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 nuovo volume di spesa attratto.

I valori di fatturato al mq utilizzati per il calcolo sono quelli indicati dal previgente Regolamento Regionale 3/2000 riportati nella tabella precedente e utilizzati per quantificare il fatturato dei negozi del Comune.

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

Fatturato MEDIA STRUTTURA DI VENDITA						
	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI		
Tipolog. di vendita	Fatturato Euro al mq	superf. mq	Fatturato Euro	Fatturato Euro al mq	superf. mq	Fatturato Euro
msv>600	5.578	0	0	1.963	1.900	3.729.700
totale	Euro 3.729.700					

Il valore di Euro 3.729.7000 così calcolato, costituisce l'importo del fatturato stimato, dato sul quale si andrà a valutare l'impatto sul sistema commerciale locale.

Dato occupazionale del punto vendita

Il numero degli addetti che opereranno nella media struttura in progetto è calcolato considerando la superficie di vendita dei distinti settori merceologici ed utilizzando i parametri occupazionali regionali di riferimento "Addetti per tipologia di vendita anno 2016 (valore medio regionale)" indicati nell'Osservatorio e riportati nelle tavola successiva:

Addetti per tipologia di vendita anno 2016 (GSV, MSV, EV)		
Tipologia di vendita	SETT. ALIMENTARE addetti ogni 1.000 mq	SETT. NON ALIMENTARE addetti ogni 1.000 mq
vicinato	26,62	15,66
msv	20,09	7,07
gsv	38,14	9,43

E' possibile così stimare il numero degli addetti (Full Time Equivalent) che risulteranno occupati nella struttura in oggetto; i parametri utilizzati sono quelli della media distribuzione.

Addetti MEDIA STRUTTURA DI VENDITA						
	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI		
Tipolog. di vendita	Addetti ogni 1.000 mq	superf. mq	Addetti	Addetti ogni 1.000 mq	superf. mq	Addetti
msv	20,09	0	0	7,07	1.900	13,4
totale	Addetti 13					

Per la media struttura di vendita in esame si stimano **13 nuovi addetti**.

IMPATTO SULLA RETE DISTRIBUTIVA

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

Provenienza del fatturato attratto rispetto alle tipologie del Comune

Considerato che nel paragrafo precedente si è rilevata evasione di spesa per il settore non alimentare che è quello in cui opererà il negozio in progetto, si potrà ipotizzare un recupero del fatturato del nuovo esercizio rispetto a quei consumi oggi diretti fuori Comune.

Per quanto riguarda le quote assorbite dalla rete distributiva comunale, il punto vendita andrà ad esercitare maggiori livelli di concorrenza nei confronti delle tipologie di ampie dimensioni quali le grandi strutture e le medie strutture più significative, mentre una minima competitività è ipotizzabile rispetto agli esercizi di vicinato:

Perdita di fatturato per tipologia distributiva del Comune		
	non alimentare	Totale
vicinato	200.000	200.000
msv	700.000	700.000
gsv	1.200.000	1.200.000
recupero evasione	1.629.700	1.629.700
Totale	3.729.700	3.729.700

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, medie e grandi strutture.

Considerato che il fatturato della media struttura in oggetto corrisponde ad una quota contenuta del fatturato totale degli esercizi del Comune e potendo inoltre contare sulla probabilità di recuperare quote di spesa oggi dirette fuori comune proprio per gli acquisti non alimentari, si può, teoricamente, ipotizzare che la nuova attivazione non generi impatto sulla rete commerciale locale.

In base alle considerazioni esposte dalla nuova attivazione in progetto non deriverebbe alcuna chiusura di esercizi né perdita di addetti. Il fatturato del nuovo punto vendita deriverebbe quindi dai residenti che attualmente si recano in altri esercizi o fuori Comune e da quelli che arrivano da località limitrofe, con quote marginali assorbite dalla rete comunale esistente e quindi senza alcuna conseguenza sul contesto distributivo esistente.

Volendo pervenire ad un'ipotesi più cautelativa che tenga conto del fatto che i negozi in esercizio possono sostenere una minima riduzione del proprio fatturato senza dover chiudere, si applica la metodologia normalmente utilizzata nelle conferenze di servizi della Regione Lombardia e indicata dalla normativa regionale così 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:

ESERCIZIO NON ALIMENTARE				
	Fatturato di impatto (Euro)	Quota % assorbita da rete	Quota fatturato assorbita da rete (Euro)	Quota fatturato che determina cassazioni (Euro)
vicinato	200.000	50%	100.000	100.000
medie strutture	700.000	60%	420.000	280.000
grandi strutture	1.200.000	60%	720.000	480.000
TOTALE	2.100.000		1.240.000	860.000

Coi valori di fatturato della 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 è tradotto in numero di esercizi usando dati medi di superficie per tipologia.

ESERCIZIO NON ALIMENTARE				
	Quota fatturato di impatto (Euro)	Fatturato Euro a mq	Impatto su superficie (mq)	Impatto su esercizi (n°)
vicinato	100.000	1.033	97	1
medie strutture	280.000	1.963	143	0
grandi strutture	480.000	2.686	179	0
TOTALE	860.000			1

Tale prefigurazione intermedia cautelativa presuppone quindi che l'apertura della media struttura a merceologia non alimentare in progetto andrà a determinare, oltre a una riduzione "sostenibile" del fatturato degli operatori locali, la cessazione di superficie di vendita traducibile nella cessazione di un solo esercizio di vicinato non

alimentare oltre che un ridimensionamento del dato occupazionale
così come quantificato nel paragrafo successivo.

E' evidente che si tratta di un'ipotesi del tutto sostenibile nel contesto
in esame.

RICADUTE OCCUPAZIONALI DEL NUOVO PUNTO DI 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 regionali di riferimento indicati nell'Osservatorio e riportati nelle tavola sovrariportata utilizzata per calcolare il valore occupazione del punto di vendita.

Partendo dai risultati ottenuti nel precedente paragrafo in termini di impatto sulla superficie si calcola:

ESERCIZIO NON ALIMENTARE			
	Impatto su superficie (mq)	Addetti ogni 1000 mq	Impatto su addetti (n°)
vicinato	97	15,66	1,5
medie strutture	143	7,07	1
grandi strutture	179	9,43	1,8
TOTALE			4,3

La perdita complessiva degli addetti è quantificabile quindi in 4 unità.

SALDO OCCUPAZIONALE = 13 addetti - 4 addetti = + 9 addetti

L'attivazione di una nuova media struttura non alimentare per una superficie complessiva di mq 1.900 nel territorio di Nembro, porta pertanto ad un incremento occupazionale di 9 unità derivante da 13 nuovi addetti e dal contestuale impatto che determina la perdita teorica di 4 addetti.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

La nuova media struttura che andrà ad ubicarsi nel territorio di Nembro persegue l'obiettivo di completamento della rete commerciale locale del settore non alimentare attraverso una tipologia di dimensioni medie con un'offerta qualitativa, di risposta ad una esigenza di servizio che, come si è visto nei paragrafi della relazione, non trova piena soddisfazione nell'attuale strutturazione della rete distributiva.

A livello di impatto, in una ipotesi cautelativa che presuppone che buona parte del fatturato del nuovo insediamento venga recuperato dalle altre attività operanti nel territorio comunale, si prevede che l'attivazione della media struttura di vendita in progetto porti alla chiusura di un solo esercizio di vicinato non alimentare e generi contestualmente un incremento occupazionale pari a 13 nuovi addetti, con un saldo positivo di 9 unità rispetto alle ipotesi di potenziale perdita occupazionale nel Comune pari a 4 unità.

La valutazione conclusiva risulta quindi coerente con l'obiettivo di una crescita complessiva del sistema distributivo locale.