PROVINCIA DI VARESE

COMUNE DI SOMMA LOMBARDO

REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE

VIA GIUSEPPE GIUSTI, 69

RAPPORTO DI COMPATIBILITA'

STUDIO DELLE DINAMICHE COMMERCIALI E DELLA CONSISTENZA DEI SERVIZI COMMERCIALI E VALUTAZIONE DELLE RICADUTE SUL SISTEMA COMMERCIALE LOCALE E SOVRACOMUNALE

(D.G.R. 8/6024 del 5.12.2007 smi, punto 5, comma 3)

INDICE

PREMESSA

1. CARATTERISTICHE DEL PUNTO VENDITA

2. TIPOLOGIA E DEFINIZIONE DEL PUNTO VENDITA

3. VALUTAZIONE DI IMPATTO DEL PUNTO VENDITA

4. LE RICADUTE OCCUPAZIONALI DEL NUOVO PUNTO VENDITA

5. L'IMPATTO DEL PUNTO VENDITA SULLA RETE DISGTRIBUTIVA DI VICINATO

6. INTEGRAZIONE CON LE TIPOLOGIE DI VENDITA (MSV) ESISTENTI

7. RISCHIO DI CONCORRENZA TRA LE VARIE CATEGORIE MERCEOLOGICHE

8. BACINI DI UTENZA COMMERCIALE

9. CONFORMITA' CON LE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 6/2010

PREMESSA

Il presente rapporto si propone di verificare la compatibilità della nuova struttura commerciale di vendita (media struttura di vendita al dettaglio, esercizio singolo) con le strutture commerciali presenti sul territorio del Comune di Somma Lombardo, di redigere uno studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali e di determinare una valutazione delle ricadute sul sistema commerciale comunale e sovracomunale, in accordo con le disposizioni contenute nel D.G.R. 8/6024 del 5.12.2007 smi, punto 5, comma 3.

L'area che ospiterà la sede della nuova attività è ubicata nel comune di Somma Lombardo ed è localizzata a Sud rispetto al centro storico, lungo via Giuseppe Giusti (SS336) e in corrispondenza della rotatoria sulla quale convergono anche via Vignazze e via Novellina.
L'area confina a nord con via Goito e con un ambito residenziale, a ovest e ad est con ambiti residenziali, a sud con la rotatoria di via G. Giusti e attualmente è occupata da un edificio a destinazione residenziale e da due edifici destinati a deposito di attività industriali e artigianali ormai non utilizzati e dismessi. L'intera area è in stato di abbandono.
L'ortofoto di seguito riportata individua l'ubicazione dell'area nel territorio comunale.

Fig. 1 - Ortofoto 1

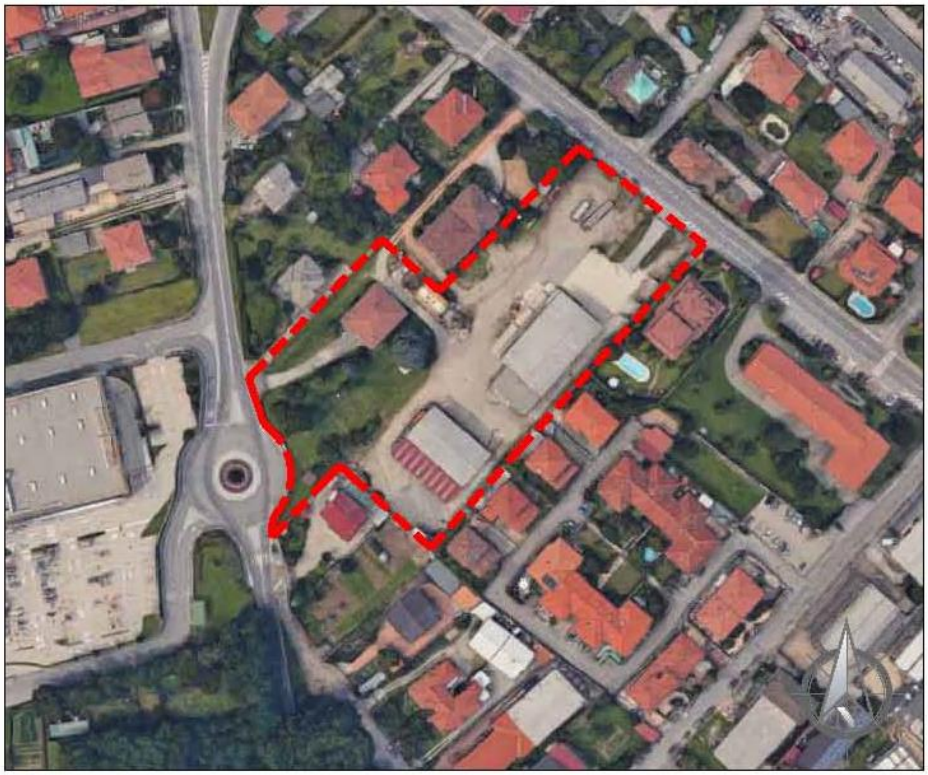


Fig. 2 – Ortofoto 2

Fig. 3 – Stato di fatto – Vista Sud Ovest

1. CARATTERISTICHE DEL PUNTO VENDITA

Dopo l'intervento di demolizione degli edifici esistenti dismessi, sull'area è prevista la realizzazione di un edificio commerciale destinato ad ospitare l'esercizio di media struttura di vendita.

L'esercizio commerciale riguarda la vendita al dettaglio di prodotti alimentari confezionati e di prodotti per l'igiene della persona e della casa oltre ad una piccola presenza di prodotti extralimentari di carattere tessile, casalinghi e piccoli elettrodomestici.

2. TIPOLOGIA E DEFINIZIONE DEL PUNTO VENDITA

In conformità a quanto indicato al comma 1, articolo 52, Titolo IV delle Norme Tecniche contenute nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. del Comune di Somma Lombardo, la tipologia funzionale della nuova attività di vendita al dettaglio risulta essere la seguente:

- Media struttura di vendita di interesse territoriale – MSV3 di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs n. 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 1.001 mq. e 2.500 mq.

La superficie di vendita complessiva prevista per il nuovo esercizio commerciale è pari a mq. 1.273,09.

Oltre alla definizione del punto vendita, occorre stabilire la tipologia del nuovo insediamento in relazione alla dimensione del Comune di Somma Lombardo e alla popolazione residente al fine di stabilire l'eventuale natura sovracomunale dell'insediamento.

La struttura commerciale, conformemente a quanto stabilito dal paragrafo 2.9 comma 3 dell'allegato A alla DGR 5.12.2007 n. 8/6024 modificata con d.g.r. 23.01.2008 n. 8/6494, assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti più addetti e superfici di vendita di medie strutture, sia inferiore a 1,5.

Nel caso in esame occorre tenere presente i seguenti dati (rilevazione anno 2016):

- Residenti 17.931 + addetti 11.247 = 29.178
- Superficie MSV esistenti 15.346* + superficie nuova MSV 1.273 = 16.619
- 29.178 / 16.619 = 1,76 > 1,5

Pertanto il punto vendita ha carattere comunale (rapporto pari a 1,76).

* Portale Regione Lombardia – Osservatorio regionale del Commercio – Consistenza Commercio al dettaglio in sede fissa – Rilevazione al 30/06/2021.

3. VALUTAZIONE DI IMPATTO DEL PUNTO VENDITA

La sostenibilità delle medie strutture di vendita di carattere comunale è verificata qualora siano rispettati i seguenti requisiti:

- ✓ collocamento della struttura in una zona urbanistica idonea:

  La nuova struttura sorgerà sull'area ubicata a sud rispetto al nucleo storico centrale del comune di Somma Lombardo, lungo l'asse stradale di via Giuseppe Giusti di collegamento con l'aeroporto di Malpensa;

Il contesto urbano in cui è ubicata l'area di intervento è caratterizzato prevalentemente dalla presenza di insediamenti residenziali di recente formazione a media densità edilizia, mentre sono esigui gli insediamenti a destinazione commerciale e terziaria e gli insediamenti a destinazione produttiva.

Al di là degli edifici residenziali confinanti con l'area di intervento sono presenti:

- una struttura commerciale (media struttura di vendita - Famila, rotatoria di via Giusti);
- l'edificio sede del Comando di Stazione dei Carabinieri di Somma Lombardo (via Goito);
- un poliambulatorio medico specialistico (traversa di via Goito);
- piccole e medie imprese (al termine di via Goito e su via del Rile);
- parcheggi per servizi areoportuali (al termine di via Goito);

✓ dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e idonea viabilità di contorno:

Trattandosi di un intervento di nuova costruzione a destinazione commerciale, è assicurata una dotazione minima di aree standard da asservire a servitù di uso pubblico.

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, in questo caso una media struttura di vendita, la dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici risulta essere così quantificata:

- 200% della SLP della struttura commerciale.

Nel progetto la superficie individuata da asservire a servitù di uso pubblico soddisfa la dotazione richiesta senza ricorrere alla monetizzazione.

✓ disposizione di un numero sufficiente di parcheggi all'interno del lotto interessato:

All'interno dell'area di proprietà viene individuata una dotazione di superficie a parcheggio privato e ad uso pubblico che soddisfa le richieste dell'utenza.

✓ possesso dei requisiti morali e professionali del richiedente:

Il soggetto che richiederà l'Autorizzazione Commerciale possiede i requisiti morali e i requisiti professionali al fine di esercitare l'attività di media struttura di vendita.

Il nuovo esercizio commerciale soddisfa tutte le condizioni sopra esposte.

Fig. 4 - Simulazione fotografica

Fig. 5 - Simulazione fotografica – Vista Sud Ovest

4. LE RICADUTE OCCUPAZIONALI DEL NUOVO PUNTO VENDITA

Sulla base dei dati ISTAT è stato stimato che il valore delle vendite al dettaglio per le Medie Strutture di Vendita registra un incremento costante.

Sulla base dei dati ISTAT raccolti per la Regione Lombardia si stima che il numero di addetti per MSV è di 7,73 addetti/1000 mq per strutture che non vendono prodotti alimentari e 14,2 addetti/1000 mq per strutture che vendono prodotti alimentari.

Per la Media Struttura di Vendita in progetto, considerando che saranno venduti sia prodotti alimentari sia prodotti non alimentari, si stima che porterà all'occupazione di n. 15/20 addetti, oltre naturalmente l'indotto.

5. L'IMPATTO DEL PUNTO VENDITA SULLA RETE DISTRIBUTIVA DI VICINATO

Al fine di valutare l'impatto sulla rete distributiva di vicinato è stata circoscritta un'area di circa 300 mt. di raggio intorno all'area sulla quale sorgerà la nuova struttura commerciale, come rappresentato nell'ortofoto di Fig. 6.

L'area di influenza circoscritta è esterna al centro urbano comunale ubicato al di là della SS336.

La Tabella 1 riporta l'ubicazione e la tipologia delle attività che vengono svolte all'interno del cerchio di contorno dell'area individuata e con le quali la nuova struttura potrebbe interferire:

Le attività commerciali che sono presenti in tale raggio di influenza possono essere di seguito elencate:

- Arredamento
- Bar/caffetterie
- Centro estetico/centro benessere
- Computer/elettronica
- Farmacia
- Gelateria

- Meccanica/componentistica
- Ristorazione
- Telefonia e servizi connessi/elettronica

Tali attività non verranno influenzate negativamente in quanto nella nuova struttura commerciale verrà svolta la vendita di prodotti alimentari confezionati, di prodotti per l'igiene della persona e della casa oltre ad una piccola presenza di prodotti extralimentari di carattere tessile che non potranno dare luogo a concorrenza.

Si ritiene che la nuova struttura di vendita non andrà ad influire sulla rete distributiva di vicinato esistente sul territorio comunale, in quanto i prodotti venduti saranno di marchi e tipologia propri della catena di vendita e differiscono dai prodotti normalmente commercializzati.
Percorrendo il tratto di via G. Giusti e di via Goito nelle vicinanze all'area di intervento e percorrendo le strade comunali limitrofe si può riscontrare che non sono presenti strutture di vendita e/o esercizi di vicinato dello stesso settore e che pertanto l'offerta in prossimità dell'area di intervento è carente.
La potenziale domanda sarà costituita dagli abitanti di Somma Lombardo e dagli utenti di passaggio su via G. Giusti e su via Goito.

Fig. 6 – Raggio influenza nuova struttura di vendita su rete distributiva di vicinato

TABELLA 1		
DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	ATTIVITA'
AVICOLA ARTUSO SRL	VIA GOITO 54	CARNI FRESCHE E CONGELATE – LAVORAZIONE E COMMERCIO
F.LLI TOGNELLA S.P.A.	VIA GOITO 60	PRODUZIONE DI COMPONENTI OLEODINAMICI AD ARIA COMPRESSA
GIARDINI D'INVERNO - MALAMAN	VIA CURTATONE 4	ARREDI DI INTERNI
RISTORANTE SAN ROCCO	VIA GIUSEPPE GIUSTI 49	RISTORANTE
3 STORE SOMMA LOMBARDO – DIGITEL S.N.C.	VIA PASTRENGO 1/A	ELETTRONICA, TELEFONIA E SERVIZI CONNESSI
GELATERIA PECCATO DI GOLA	VIA PASTRENGO 1/N	GELATERIA e BAR
ACQUA E FARINA	VIA PASTRENGO 1/N	PIZZERIA DA ASPORTO
BEAUTY LINE SOMMA LOMBARDO	VIA PASTRENGO 1	CENTRO ESTETICO E CENTRO BENESSERE
MAIL BOXES ETC. – CENTRO MBE 0478	VIA PASTRENGO 1	SERVIZIO DI SPEDIZIONE
FARMACIA PASTRENGO	VIA PASTRENGO 1	FARMACIA
MUCH MORE TATOO	VIA PASTRENGO 1	STUDIO DI TATUAGGI
RISPORANTE PORCA VACCA – TAGLIATI PER LA CARNE	VIA PASTRENGO 2	RISTORANTE
PIZZA CLUB NO LIMITS	VIA PASTRENGO 2/A	RISTORANTE E PIZZERIA

6. INTEGRAZIONE CON LE TIPOLOGIE DI VENDITA (MSV) ESISTENTI

L'ortofoto di Fig. 7 evidenzia la posizione delle medie strutture di vendita esistenti sul territorio comunale che vengono così distinte:

- posizione colore giallo: medie strutture di vendita che commercializzano generi alimentari e non alimentari;
- posizione colore azzurro: medie strutture di vendita che commercializzano generi non alimentari (tipologia NO FOOD);
- posizione colore verde: medie strutture di vendita che commercializzano generi alimentari;
- posizione colore magenta: grande strutture di vendita.

* Portale Regione Lombardia – Osservatorio regionale del Commercio – Consistenza Commercio al dettaglio in sede fissa – Rilevazione al 30/06/2021.

Eccezione fatta per il Supermercato Famila, le strutture commerciali di questa tipologia sono tutte distribuite lungo l'asse stradale di via Milano (SS33) a nord-est rispetto all'ubicazione dell'area di intervento.
La posizione di tali strutture è ad una distanza tale da non interferire con il punto vendita in progetto.
Si precisa che il supermercato Famila fa parte della categoria dei supermercati che commercializzano prodotti di marca, mentre la nuova struttura commerciale fa parte della categoria dei discount che commercializzano prodotti con marchi della propria catena di vendita.

Si ritiene che la presenza di un numero maggiore di medie strutture di vendita determini una tensione concorrenziale e di conseguenza una diminuzione dei prezzi con beneficio per i consumatori.
Il consumatore può quindi risparmiare avendo la possibilità di scegliere il punto vendita dove il prodotto che interessa ha un prezzo più conveniente: maggiore concorrenza, sta a significare prezzi più bassi.
Se si considera anche il fatto che i prodotti venduti nel nuovo punto vendita saranno di marchi e tipologia propri della catena di vendita e che differiscono dai prodotti normalmente commercializzati, si ritiene che la nuova attività di vendita non andrà ad influire sulla rete distributiva delle medie strutture di vendita esistenti e sugli esercizi di vicinato esistenti sul territorio comunale.
Di seguito sono riportate la Tabella 2* nella quale sono inserite le medie strutture di vendita (MSV) e la Tabella 3* nella quale sono inserite le grandi strutture di vendita (GSV), distribuite sul Comune di Somma Lombardo.

* Portale Regione Lombardia – Osservatorio regionale del Commercio – Consistenza Commercio al dettaglio in sede fissa – Rilevazione al 30/06/2021.

7. RISCHIO DI CONCORRENZA TRA LE VARIE CATEGORIE MERCEOLOGICHE

Le considerazioni illustrate nei precedenti paragrafi portano alle seguenti considerazioni in merito alla concorrenza relativa alle seguenti categorie merceologiche:

- Prodotti di nicchia — non si intravede rischio di concorrenza
- Oggettistica — non si intravede rischio di concorrenza
- Prodotti per l'igiene e detersivi — non si intravede rischio di concorrenza

- Prodotti alimentari	il punto vendita (discount) rappresenta un servizio alternativo e soprattutto di completamento per il cittadino, senza intaccare le abitudini di acquisto ad oggi soddisfatte dagli esercizi di vicinato alimentari presenti
- Non alimentare	non si intravede sovrapposizione con le attività presenti

Figura 7 – Medie strutture di vendita esistenti sul territorio comunale di Somma Lombardo

TABELLA 2

CODICE ID	PROVINCIA	ISTAT	COMUNE	TITOLARE	INDIRIZZO	CENTRO COMMERCIALE	TIPOLOGIA NO FOOD	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. TOTALE
1635	Varese	12123	Somma Lombardo	VIREXGOMMA S.N.C.	C.SO REPUBBLICA, 80	NO	D	0	501	501
1621	Varese	12123	Somma Lombardo	CENTRAL MARKET DI GRENDENE F	P.ZZA SCIPIONE, 18	NO		432	108	540
201120	Varese	12123	Somma Lombardo	CASPITA S.r.l.s.	via Abania 6	NO		0	999	999
14661	Varese	12123	Somma Lombardo	IDS INTERNATIONAL DRUGSTORE ITALIA S.R.L.	VIA MILANO 109	NO		0	377	377
14660	Varese	12123	Somma Lombardo	O.V.S. S.P.A.	VIA MILANO 140	NO	A	0	530	530
200724	Varese	12123	Somma Lombardo	ALDI S.R.L.	VIA MILANO 148	NO	C	1.004	334	1.338
1627	Varese	12123	Somma Lombardo	MARSIGLIO ARREDAMENTI DI MARSIGLIO EMANUELA, DANIELA E C. S.a.s.	VIA MILANO, 109	NO	C	0	525	525
12357	Varese	12123	Somma Lombardo	IN'S MERCATO S.P.A.	VIA MILANO, 112	NO		513	220	733
1624	Varese	12123	Somma Lombardo	GALVANONE ANGELO S.R.L.	VIA MILANO, 138/B	NO		291	0	291
1625	Varese	12123	Somma Lombardo	LIDL ITALIA SRL	VIA MILANO, 138/B	NO		638	424	1.062
1628	Varese	12123	Somma Lombardo	MAX MODA S.P.A.	VIA MILANO, 142	NO	A	0	1.500	1.500
201356	Varese	12123	Somma Lombardo	TEDI COMMERCIO S.R.L.	VIA SORAGANA 1	NO	C	83	1.017	1.100
10547	Varese	12123	Somma Lombardo	UNIEURO S.p.A.	VIA SORAGANA, 1	NO	B	5	1.295	1.300
10984	Varese	12123	Somma Lombardo	OBI ITALIA S.R.L.	VIA SORAGANA, 1	NO	D	0	2.500	2.500
13549	Varese	12123	Somma Lombardo	MAXI DI SRL	VIA VIGNAZZE 2	NO		1.350	700	2.050

TABELLA 3

COMUNE	TITOLARE	INSEGNA	CENTRO COMMERCIALE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA NO FOOD	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. TOTALE
Somma Lombardo	IL GIGANTE S.p.A	IL GIGANTE	SI	VIA SORAGNA, 1		1.960	7.533	9.493

8. BACINI DI UTENZA COMMERCIALE

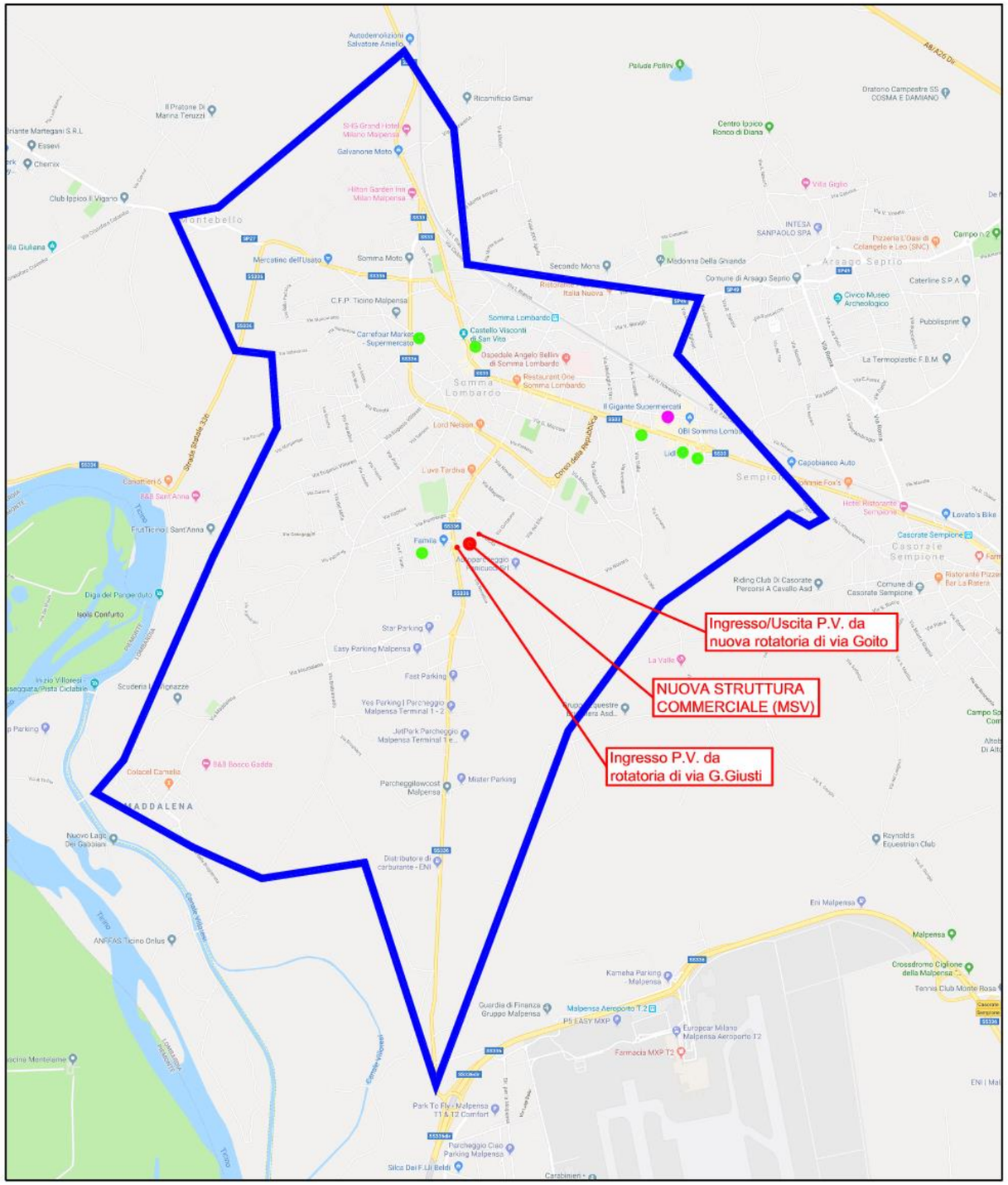
Di seguito vengono riportate le immagini relative alle isocrone che delimitano i bacini commerciali di utenza del nuovo punto vendita:

- Bacino commerciale a 5 minuti di percorrenza in auto.
  Vengono indicate le medie strutture di vendita in prossimità del nuovo punto vendita.
  Eccezione fatta per il Supermercato Famila, le medie strutture di vendita sono distribuite lungo l'asse stradale di via Milano (SS33) a nord-est rispetto all'ubicazione dell'area di intervento, così come la maggior parte degli esercizi di vicinato sono distribuiti lungo il medesimo asse e nel centro urbano comunale.
- Bacino commerciale a 3 minuti di percorrenza in auto
  Viene indicata la media struttura di vendita in prossimità del nuovo punto vendita.
  Eccezione fatta per il Supermercato Famila, non si intravede rischio di concorrenza tra le attività commerciali di vicinato presenti.
- Bacino commerciale a mt. 350 di percorrenza a piedi (corrispondente ad un percorso a piedi di circa min. 5 ad una velocità media di circa 4 km/h)
  Non si intravede rischio di concorrenza tra le attività commerciali di vicinato presenti.

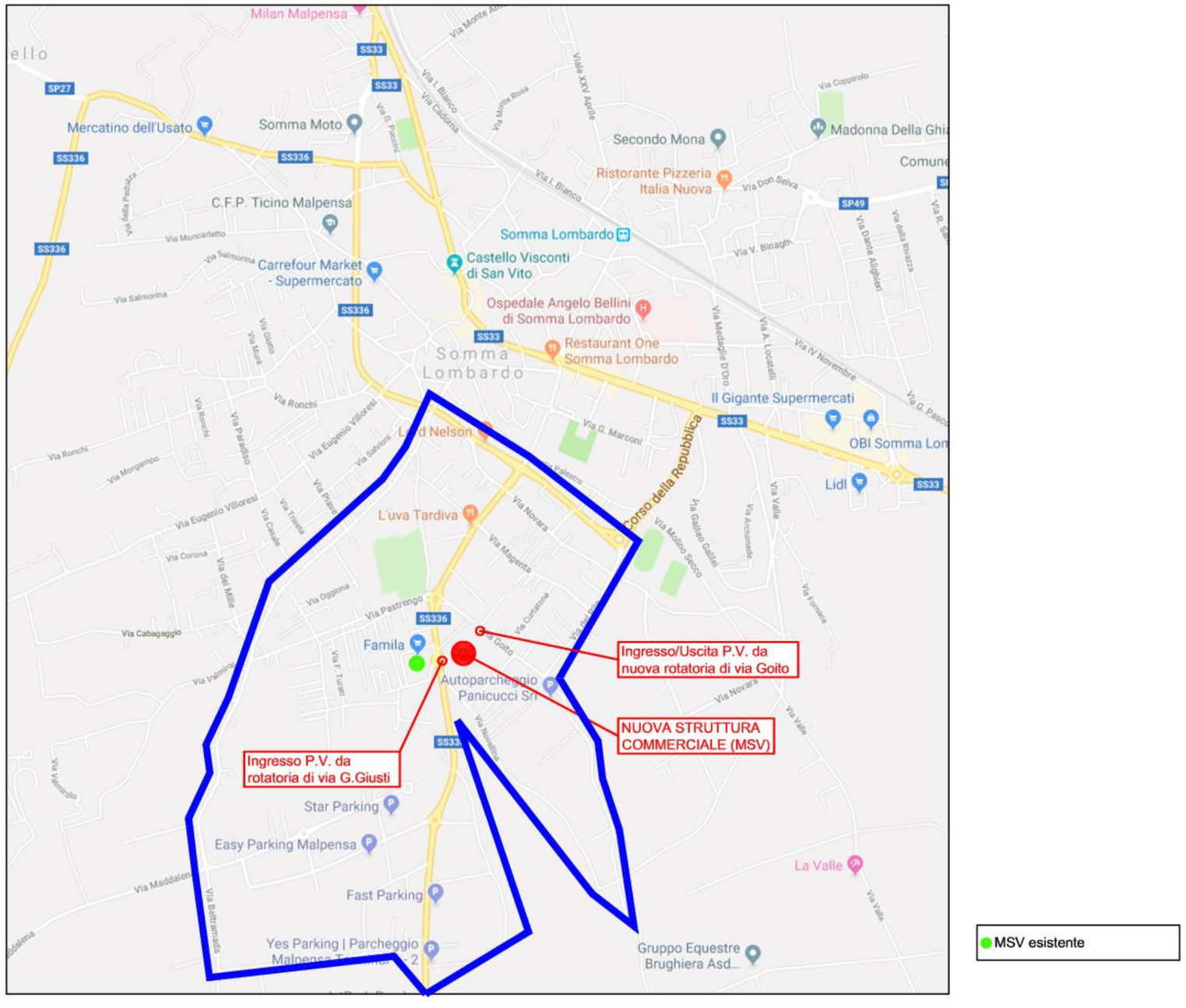
Si ritiene pertanto che la presenza di un numero maggiore di medie strutture di vendita determini una tensione concorrenziale e una conseguente diminuzione dei prezzi con beneficio per i consumatori.

Se si considera anche il fatto che i prodotti venduti nel nuovo punto vendita saranno di marchi e tipologia propri della catena di vendita e che differiscono quindi dai prodotti normalmente commercializzati, si può concludere che il nuovo esercizio commerciale non andrà ad influire negativamente sulla rete distributiva delle medie strutture di vendita esistenti e sugli esercizi di vicinato esistenti sul territorio comunale.

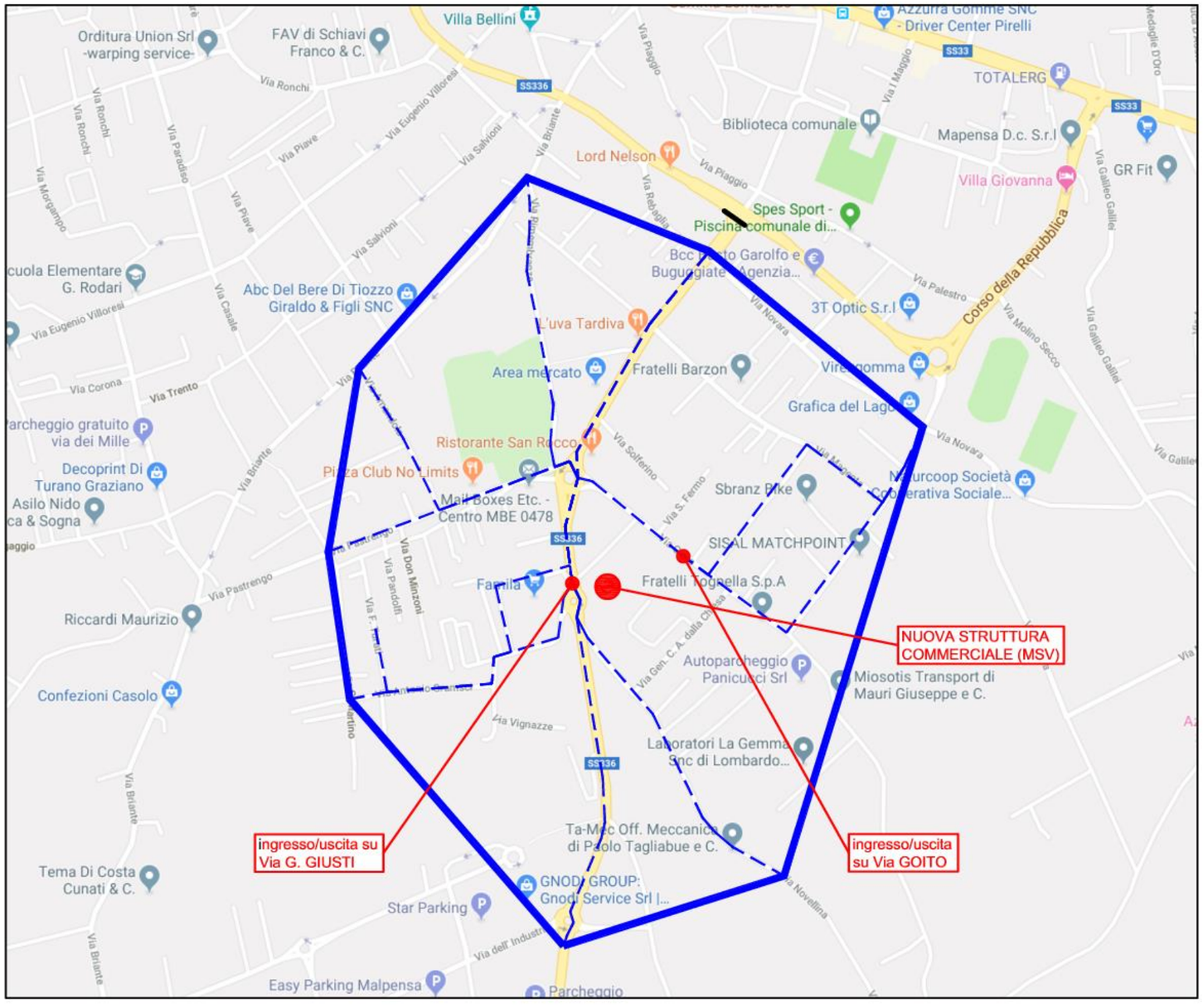
Bacino a 5 minuti d'auto



Bacino a 3 minuti d'auto



Bacino a mt. 350 utenza pedonale



9. CONFORMITA' CON LE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 6/2010

A seguito di quanto sopra esposto, l'ing. Saporiti Pierluigi, in qualità di progettista delle opere di costruzione dell'edificio a destinazione commerciale che ospiterà la nuova media struttura di vendita, con la presente dichiara che l'intervento soddisfa tutti gli indici delle N.T.A. del P.G.T. vigente previsti per le aree commerciali e terziarie e persegue le finalità previste dalla Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e di fiere".

Nello specifico, l'esercizio di media struttura di vendita previsto si propone di:

- Valorizzare la funzione commerciale al fine di una riqualificazione del tessuto urbano:
  L'area attualmente in una condizione di generale abbandono e degrado viene riqualificata a seguito dell'intervento di realizzazione della media struttura di vendita;
- Salvaguardare e mantenere le caratteristiche morfologiche degli insediamenti urbani, favorendo l'integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali del contesto sociale;
- Integrare la pianificazione territoriale e urbanistica e la programmazione commerciale al fine di equilibrare l'assetto del territorio e le diverse tipologie di vendita al dettaglio;
- Incremento occupazionale, con l'impiego di n. 15/20 addetti, oltre all'indotto (es. imprese di pulizia, imprese di manutenzione).

Non si intravedono, in generale, ricadute negative sull'economia del Comune di Somma Lombardo che potrà anzi godere positivamente dei flussi generati dal nuovo punto vendita.

Cairate, Ottobre 20223 *Ing. Saporiti Pierluigi*