

COMUNE DI VIGEVANO

PROVINCIA DI PAVIA

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA PROSSIMA ALLA CASCINA COLOMBAROLA, FRA VIA INDUSTRIA (EX S.S. 494) E IL RACCORDO ALLA VIA CARAROLA

COMMITTENTE/CLIENT:

FI.MA. s.r.l.
Via D'Avalos, 20-22
27029 Vigevano

TITOLO/TITLE:

COMPONENTE COMMERCIALE
VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SOCIO ECONOMICO DELLA VARIANTE
Aggiornamento 2017

PROGETTISTI/DESIGNERS

Sandro Rossi, Bruna Vielmi, Lucia Mainardi architetti
con Marta Previde Massara
corso Pavia 11 27029 Vigevano T/fax 0381 82282 e mail: info@architettirossivielmi.it

PROJECT MANAGEMENT

Store s.r.l.
via Fogazzaro, 31 - 20132 Milano
T. 0258310403 Fax 0258433637 e mail: info@storesl.it

OPERE VIABILISTICHE

M2P s.r.l. - Ing. Mauro Trinchieri
via San Giacomo, 17 - 27029 Vigevano (PV)
T. 038181780 Fax 038184284 e mail: segreteria@m2p.it

FATTIBILITA' GEOLOGICA

essevi studio visconti snc - Dr. Maurizio Visconti
corso Milano, 2 - 27029 Vigevano (PV)
T. e Fax 038174070 e mail: m.visconti@studio-visconti.it

COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Marco Maggia Architetto
via Pietro Micca, 12 - 13900 Biella
T. e Fax 01522668 e mail: info@studiomaggia.it

STUDIO IMPATTO COMMERCIALE

SOCIETA' DI RICERCA E PIANIFICAZIONE di Anzini Mauro & C. S.n.c.
via Candiani, 125 - 20158 Milano
T. 0229524040 e mail: studioanzini_@libero.it

STUDIO DI IMPATTO ACUSTICO

dott. ing. Claus Elisabetta
via C. Battisti, 15 - 27036 Mortara (PV)
T. 038498319 Fax 0384320288 e mail: clauselisabetta@clim.it

ASE DI PROGETTO/PROJECT PHASE		PRELIMINARE <input type="checkbox"/>		DEFINITIVO <input checked="" type="checkbox"/>		ESECUTIVO <input type="checkbox"/>		TAV. No.	
	FIRMA/SIGNATURE	DATA/DATE	SCALA/SCALE	DISEGNO No./DRAWING No.		REV.		IC01	
SEGUITO/BY		29.11.17	0:000						
ONTR./CHKD. BY									
PROV.									
REV.	DATA/DATE	DESCRIZIONE/DESCRIPTION				ESEG./BY	CONT./CHKD.	APPROV.	

INDICE

1.	Premessa	pag.	1
1.1	Inquadramento normativo	pag.	2
2.	Quadro ricognitivo: aggiornamento dell'inquadrmento demografico dati Post Censimento	pag.	7
3.	Il sistema distributivo comunale : aggiornamento 2017	pag.	9
3.1	L'evoluzione del sistema distributivo	pag.	9
3.2	La situazione del commercio al dettaglio in sede fissa - dati giugno 2017	pag.	12
3.3	La distribuzione territoriale dei punti di vendita	pag.	15
4.	Considerazioni conclusive	pag.	18

1. Premessa

La presente relazione esamina gli aspetti urbanistico commerciali relativi alla proposta di variante al Piano di Lottizzazione relativo all'ambito situato lungo viale Industria e via Cararola a Vigevano, approvato e convenzionato; obiettivo della variante è quello di realizzare un insediamento ad esclusiva destinazione commerciale e terziaria per l'insediamento di medie strutture di vendita (oltre ad attività di somministrazione). Nella successiva tabella si raffrontano i dati quantitativi riguardanti il PL approvato e la proposta di variante.

PL APPROVATO					PROPOSTA DI VARIANTE AL PL			
Sul ind.	Sul terz.	Sul comm.	SV	Aree per servizi	Sul comm. terz.	Sul terz.	SV.	Aree per servizi
mq.	mq.	mq.	tipologia	mq.	mq.		tipologia	mq.
14.705,04	4.352,88	10.318,73	Esercizi di vicinato	20.379,00	11.300,00	600	Medie strutture di vendita	29.069,00
29.376,65					11.900,00			

Dal punto di vista quantitativo, emerge immediatamente che la proposta di variante prevede una forte riduzione, pari a circa il 60%, della Superficie Utile Lorda (Sul) realizzabile, che passa da complessivi 29.376,65 mq a 11.900 mq, ed un contestuale incremento della dotazione di aree a servizi. Nel dettaglio:

- viene del tutto eliminata la destinazione industriale e produttiva, che impegnava 14.705,04 mq (-100%);
- la destinazione terziaria viene ridotta da 4.352,88 mq a 600 mq (-86,2 %);
- la destinazione commerciale viene leggermente incrementata, passando da 10.318,73 mq riferiti ad attività di vicinato a 11.900 mq (+15%) per medie strutture di vendita;

- aumentano le aree a servizi, che passano da 20.379 mq a 29.069 mq (+ 44%).

Dal punto di vista qualitativo, la proposta di variante, oltre a comportare una diminuzione dell'edificato e un aumento dei servizi, aggiorna ed adegua all'attuale congiuntura economica le previsioni del PL già approvato e convenzionato, elaborato in un periodo che possiamo definire pre-crisi.

1.1 Inquadramento normativo

Il Comune di Vigevano è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) elaborato, adottato e approvato tra la fine del 2009 e la prima metà del 2010; questo piano è stato oggetto di diverse varianti, che hanno riguardato anche aspetti commerciali. In particolare, a fine 2011, è stata approvata una variante specifica, riguardante la modifica della destinazione di tre aree di proprietà comunale; a questa è stato allegato un aggiornamento in data luglio 2011 dell'“Analisi del sistema commerciale”, elaborato in coerenza con le disposizioni normative, regionali, nazionali e comunitarie, vigenti a tale data. Appare importante questa precisazione poiché nel frattempo sono entrate "a regime" norme diverse dalle precedenti a disciplina delle attività economiche, tra cui quelle commerciali.

Con i cd. Decreti Monti è stata infatti data attuazione alle previsioni del Decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 recante *"Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché*

interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale" (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2006) e della legge 4 agosto 2006, n. 248 "Conversione del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 - Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale" (G.U. 11 agosto 2006, n. 186, s.o. n. 183); questa norma ha introdotto nel nostro ordinamento disposizioni e principi di liberalizzazione delle attività economiche, da attuarsi mediante l'eliminazione di contingenti numerici, distanze ed altri elementi di ostacolo al libero dispiegarsi della concorrenza fra le imprese, come meglio specificato all'art. 3 del decreto medesimo. A partire dal 2010, i seguenti decreti (conosciuti anche come Salva Italia, Cresci Italia, Semplifica Italia) hanno concretamente esplicitato attraverso disposizioni attuative queste norme quadro:

- il Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (GU n. 125 del 31- 5-2010 - Suppl. Ordinario n.114) convertito nella Legge 30 luglio 2010, n. 122 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (GU n. 176 del 30-7-2010 - Suppl. Ordinario n.174)" introduce, all'articolo 49, una revisione dell'articolo 19 della legge 241/1990 prevedendo la sostituzione dell'istituto della DIA con quello della SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività;
- il decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, coordinato con la legge di conversione 14 settembre 2011, n. 148, recante: "Ulteriori

misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo” e il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 recante: “Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici (G.U. 284/2011) reitera i principi già riportati dalle norme fin qui citate prevedendo un ulteriore termine entro il quale Comuni, Province, Regioni e Stato devono adeguare i propri ordinamenti;

- il decreto legge n. 201/2011 all'art. 34, rubricato “Liberalizzazione delle attività economiche ed eliminazione dei controlli ex-ante”, dispone: *“4. L'introduzione di un regime amministrativo volto a sottoporre a previa autorizzazione l'esercizio di un'attività economica deve essere giustificato sulla base dell'esistenza di un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario, nel rispetto del principio di proporzionalità. ... omissis ... 6. Quando è stabilita, ai sensi del comma 4, la necessità di alcuni requisiti per l'esercizio di attività economiche, la loro comunicazione all'amministrazione competente deve poter essere data sempre tramite autocertificazione e l'attività può subito iniziare, salvo il successivo controllo amministrativo, da svolgere in un termine definito; restano salve le responsabilità per i danni eventualmente arrecati a terzi nell'esercizio dell'attività stessa.”*
- il Decreto Legge 24 gennaio 2012, n.1 prevede l'ulteriore liberalizzazione della attività economiche e in modo particolare, all'art. 1, disciplina la *“... Liberalizzazione delle attività economiche e riduzione degli oneri amministrativi sulle imprese 1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 3 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, in attuazione del principio di libertà di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di*

concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, sono abrogate, dalla data di entrata in vigore dei decreti di cui al comma 3 del presente articolo e secondo le previsioni del presente articolo: a) le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto del principio di proporzionalità; b) le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti. 2. Le disposizioni recanti divieti, restrizioni, oneri o condizioni all'accesso ed all'esercizio delle attività economiche sono in ogni caso interpretate ed applicate in senso tassativo, restrittivo e ragionevolmente proporzionato alle

perseguite finalità di interesse pubblico generale, alla stregua dei principi costituzionali per i quali l'iniziativa economica privata è libera secondo condizioni di piena concorrenza e pari opportunità tra tutti i soggetti, presenti e futuri, ed ammette solo i limiti, i programmi e i controlli necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica. ... omissis ... 4. Le Regioni, le Province ed i Comuni si adeguano ai principi e alle regole di cui ai commi 1, 2 e 3 entro il 31 dicembre 2012, fermi restando i poteri sostitutivi dello Stato ai sensi dell'articolo 120 della Costituzione.”;

Com'è possibile notare, queste disposizioni “proconcorrenziali” sono diventate legge dello stato in coincidenza con l'elaborazione e il procedimento di adozione e approvazione della variante urbanistica "commerciale" sopra citata; successivamente sono state oggetto di diversi interventi da parte della giurisprudenza, amministrativa e costituzionale, che, in caso di contenzioso, ha imposto l'attuazione di queste normative, affermando in modo costante che la nuova disciplina deve ritenersi immediatamente applicabile, anche in assenza di un recepimento da parte degli Enti Locali, in quanto frutto della potestà legislativa esclusiva statale in materia di concorrenza di cui all'art. 117 della Costituzione e che l'abrogazione di diverse disposizioni normative e regolamentari adottate dagli Enti Locali è operante ope legis, anche se queste scelte sono contenute in strumenti urbanistici quali il Piano di Governo del Territorio.

2. Quadro ricognitivo: aggiornamento dell'inquadramento demografico - dati Post Censimento

ANNO	ABITANTI
2011	60.002
2012	61.242
2013	63.268
2014	63.442
2015	63.310
2016	63.505
30.06.2017	63.284

Fonte: www.demo.istat.it

Come si può osservare nella tabella, nel quinquennio compreso tra il dicembre 2011 (si è fatto riferimento al dato definitivo successivo alla registrazione dei risultati del Censimento Popolazione 2011, che hanno comportato per molti Comuni, tra cui Vigevano, una rettifica della consistenza demografica, conseguente alla cancellazione dall'Anagrafe di molti abitanti non più reperibili) e il dicembre 2016 la popolazione di Vigevano ha conosciuto prima un biennio di incremento, cui è seguita una stabilizzazione: dal 2013 ad oggi la popolazione complessiva è rimasta pressoché invariata intorno a valori compresi tra i 63.250 ed i 63.500 abitanti,. I dati parziali riferiti al primo semestre dell'anno in corso confermano il proseguimento di questa tendenza alla stabilità demografica.

Vigevano conferma la sua importanza anche in termini demografici, quale centro di riferimento nel territorio del Pavese in generale e della Lomellina in particolare.

Abbiamo anche verificato l'attuale incidenza percentuale di ultra sessantacinquenni, ovvero del cosiddetto "indice di vecchiaia": nel quinquennio appena trascorso la presenza di

ultrasessantacinquenni è leggermente salita, in misura tuttavia limitata in rapporto al trend di sensibile invecchiamento della popolazione.

	fino a 64 anni	% su totale	65 anni o più	% su totale	TOTALE	Indice di vecchiaia
Vigevano 01/01/2017	48.064	75,7	15.441	24,3	63.505	3,11
Vigevano 01/01/2011	49.158	77,2	14.542	22,8	63.700	3,38

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT

Addirittura minori sono le variazioni del dato riferito allo stato civile dei residenti, che definiamo “propensione al matrimonio”.

	celibi nubili	% su totale popolazione	coniugati divorziati vedovi	% su totale popolazione	TOTALE	Propensione al matrimonio
Vigevano 01/01/2017	25.446	40,1	38.059	59,9	63.505	0,67
Vigevano 01/01/2011	24.710	38,8	38.990	61,2	63.700	0,63

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT

L’ulteriore dato demografico che risulta possibile aggiornare è quello relativo all’incidenza della popolazione straniera sul totale dei residenti. A Vigevano risiedono 9.203 stranieri, pari al 14,49% della popolazione totale:

	Abitanti	Popolazione straniera	% popolazione straniera
Vigevano 01/01/2017	63.505	9.203	14,49%
Vigevano 01/01/2011	63.700	8.915	14,0%

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT

In definitiva, l'attualizzazione dei dati demografici evidenzia la sostanziale stabilità della situazione del Comune, sia in termini quantitativi, cioè di numero di residenti, sia qualitativi, ovvero in relazione alla composizione demografica di Vigevano.

3. Il sistema distributivo comunale: aggiornamento 2017

3.1 L'evoluzione del sistema distributivo

Di seguito procederemo ad aggiornare l'andamento del sistema distributivo di Vigevano, in termini di numero di esercizi presenti sul territorio, utilizzando i rilievi effettuati dall'Osservatorio Regionale del Commercio e raccolti nella Banca Dati Commercio Regione Lombardia.

I primi rilievi risalgono al 30.06.2003 e sono poi stati condotti annualmente: l'ultimo dato a oggi disponibile è quello al 30.06.2017 (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Ordinaria n. 39, 28 settembre 2017).

Vigevano

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente
2003	1.064	--	--
2004	1.087	23	2,2
2005	1.083	-4	-0,4
2006	1.086	3	0,3
2007	1.064	-22	-2,0
2008	1.060	-4	-0,4
2009	1.028	-32	-3,0
2010	1.027	-1	-0,1
2011	1.043	16	1,6
2012	1.059	16	1,5
2013	1.091	32	3,0
2014	1.046	-45	-4,1
2015	1.043	-3	-0,3
2016	1.042	-1	-0,1
2017	1.049	7	0,7

Anno	Superfici di vendita	Variazione superfici su anno precedente	Variazione % su anno precedente
2003	116.337	--	--
2004	114.082	-2.255	-1,9
2005	114.409	327	0,3
2006	111.070	-3.339	-2,9
2007	114.391	3.321	3,0
2008	116.456	2.065	1,8
2009	112.036	-4.420	-3,8
2010	113.664	1.628	1,5
2011	113.376	-288	-0,2
2012	109.998	-3.378	-3,0
2013	113.546	3.548	3,2
2014	111.008	-2.538	-2,2
2015	109.736	-1.272	-1,1
2016	109.268	-468	-0,4
2017	110.771	1.503	1,4

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia al 30.06 degli anni dal 2003 al 2017

Il sistema distributivo di Vigevano ha confermato, per l'ultimo quinquennio, l'andamento già rilevato dal 2003 ad oggi, ovvero a partire dalla data di inizio delle rilevazioni Regionali: non si sono registrate modifiche sostanziali. Le variazioni, anche se talvolta rilevanti in valore assoluto, si sono sempre mantenute entro la misura del 5%, e sono quindi da ritenersi normali o fisiologiche con riferimento ad una realtà comunale delle dimensioni di Vigevano, che conta stabilmente oltre 1.000 esercizi commerciali.

Nel corso dell'ultimo quinquennio l'andamento è stato peraltro omogeneo anche in termini di superfici di vendita.

Per cercare di comprendere questa dinamica, andremo ad esaminare le variazioni intercorse nell'ultimo quinquennio con

riferimento alle diverse tipologie di attività (vicinato, medie e grandi strutture di vendita), sintetizzati nella successiva tabella.

Come già rilevato in precedenza, l'entità delle cessazioni risulta estremamente contenuta, di fatto fisiologica per una realtà delle dimensioni di Vigevano; evidentemente la crisi economica ha avuto, sul Comune, un impatto meno rilevante rispetto a quello registrato in altre realtà di minori dimensioni.

	2013		2014		2015		2016	
	n°	mq	n°	mq	n°	mq	n°	mq
Vicinato	1.043	57.751	999	55.913	996	54.641	997	54.579
MS	46	34.295	45	33.595	45	33.595	43	33.189
GS	2	21.500	2	21.500	2	21.500	2	21.500
TOTALE	1.091	113.546	1.046	111.008	1.043	109.736	1.042	109.268

	2017		variazione 2013/2017			
	n°	mq	n°	mq	n° %	mq %
Vicinato	1.003	54.766	-40	-2.985	-3,84	-5,17
MS	44	34.505	-2	210	-4,35	0,61
GS	2	21.500	0	0	0,00	0,00
TOTALE	1.049	110.771	-42	-2.775	-3,85	-2,44

Si conferma, in sostanza, il dinamismo mostrato dal settore commerciale di Vigevano nel suo complesso anche per l'ultimo quinquennio.

3.2 *La situazione del commercio al dettaglio in sede fissa – dati giugno 2017*

Secondo i dati comunali disponibili più aggiornati (elenco anagrafico alla data del 13 novembre 2017), la rete di vendita di Vigevano risultava così composta: 1.005 esercizi di vicinato per complessivi 58.313 mq.; di questi esercizi 267 (11.396 mq.) appartengono al settore alimentare o misto e 738 (43.027 mq.) a quello non alimentare; le medie strutture sono 44 per un totale di 34.505 mq, di queste 15 sono alimentari o miste con prevalenza alimentare (13.197 mq) e 29 non alimentari (21.308 mq); infine, sono presenti due grandi strutture, entrambe articolate nella forma del centro commerciale, che impegnano complessivamente 21.500 mq di superficie di vendita.

Al fine di effettuare la valutazione dell'offerta di Vigevano, verranno considerati separatamente i settori alimentare e non alimentare sia del centro commerciale Esselunga sia de "il Ducale". Dal punto di vista numerico, entrambe le attività sono state ricomprese nel settore alimentare e misto, mentre le superfici di vendita sono state imputate al rispettivo settore merceologico.

In base alla classificazione dimensionale operata dal D.Lgs. 114/98 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita), i 1.051 esercizi di Vigevano si dividono come indicato nelle successive tabelle:

Esercizi alimentari e misti a prevalenza alimentare

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
267	11.396	15	13.197	2	6.335*

* si tratta del reparto alimentare dei Centri Commerciali Esselunga e il Ducale

Esercizi non alimentari

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
738	43.027	29	21.308	--	15.165*

* si tratta del reparto non alimentare dei Centri Commerciali Esselunga e il Ducale

Il confronto della realtà comunale con quella media regionale e provinciale è il seguente:

Esercizi di vicinato – settore alimentare e misto

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	10.023.876	30.531	328
Provincia di Pavia	546.192	1.864	293
Comune di Vigevano	63.284	267	237

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	10.023.876	83.079	121
Provincia di Pavia	546.192	4.174	131
Comune di Vigevano	63.284	738	86

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2017

Per gli esercizi di vicinato il confronto è tra il numero medio di abitanti per singolo negozio nelle tre realtà territoriali (i punti di vendita misti saranno attribuiti al settore alimentare): un valore più basso del rapporto indica una migliore dotazione di negozi.

Per medie e grandi strutture di vendita confronteremo la disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti per i due settori merceologici; per le grandi strutture di vendita, le superfici appartenenti a punti di vendita misti saranno conteggiate per lo specifico settore alimentare o non alimentare.

Per gli esercizi di vicinato, Vigevano conferma una dotazione sensibilmente superiore alle medie regionale e provinciale, sia per il

settore alimentare sia per quello non alimentare. Il dato evidenzia una buona presenza di servizi commerciali a servizio dei residenti e della popolazione fluttuante, ovvero conferma e ribadisce la funzione di centralità espressa di Vigevano rispetto ai Comuni limitrofi e a tutta la Lomellina.

Medie strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.023.876	2.031.134	203
Provincia di Pavia	546.192	124.318	228
Comune di Vigevano	63.284	13.197	208

Medie strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.023.876	3.454.321	345
Provincia di Pavia	546.192	188.966	346
Comune di Vigevano	63.284	21.308	337

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2017

Per quanto riguarda la disponibilità di mq. appartenenti a medie strutture di vendita ogni 1.000 abitanti, il Comune di Vigevano presenta una dotazione inferiore a quella media provinciale sia per il settore alimentare sia per quello non alimentare.

Si conferma anche con riferimento al momento attuale la debolezza della media distribuzione a livello comunale, dato già emerso in sede di analisi delle dinamiche evolutive del settore commerciale effettuate attraverso le rilevazioni regionali e più volte sottolineato anche nell'analisi effettuata nel 2012.

Grandi strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.023.876	887.375	88
Provincia di Pavia	546.192	47.667	87
Comune di Vigevano	63.284	6.335	100

Grandi strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	10.023.876	3.096.402	309
Provincia di Pavia	546.192	112.818	206
Comune di Vigevano	63.284	15.165	239

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2017

Infine, per le grandi strutture di vendita, il Comune di Vigevano registra ad oggi per entrambi i settori merceologici una dotazione superiore alla media provinciale, mentre rispetto al dato regionale dei non alimentari la dotazione rimane decisamente inferiore. E' superiore invece per gli alimentari.

3.3 La distribuzione territoriale dei punti di vendita

Dal punto di vista territoriale, la Città di Vigevano è caratterizzata dalla presenza di un nucleo abitato principale compatto, sorto a partire dal centro storico fino ad oltrepassare il tracciato della ex S.S. 494 detta appunto Vigevanese, direttrice di grande traffico e indubbia valenza sovracomunale; in questo nucleo principale risiede la quasi totalità della popolazione e vi si collocano la maggior parte delle attività commerciali presenti nel Comune.

Di seguito, mantenendo quale suddivisione di riferimento quella tra abitato e Vigevanese (che nel Comune assume la denominazione toponomastica di viale dell'Industria, viale

dell'Artigianato e viale del Commercio), andremo a verificare la suddivisione territoriale degli esercizi presenti.

Totale punti di vendita

Nucleo	N. esercizi		Mq. esercizi	
	n.	%	n.	%
Abitato	1.023	97,3	86.314	75,5
Vigevanese	28	2,7	28.004	24,5
Totale Comune	1.051	100,00	114.318	100,00

Com'era prevedibile, l'abitato concentra la gran parte dell'offerta: in termini numerici la concentrazione della rete di vendita nell'abitato è addirittura cresciuta al 97,3% rispetto al 96,9% del 2012, ed anche in termini di superfici di vendita si è registrata una crescita, seppure limitata, con un passaggio dal 74,8% al 75,5%. Rispetto al 2012 non si sono verificate modifiche sensibili rispetto alla ripartizione delle attività.

Andando poi a verificare la dotazione di medie strutture di vendita (ovvero lo specifico l'oggetto della variante richiesta), in Vigevano attualmente sono presenti 44 medie strutture, per un totale di 32.505 mq. di vendita, e 2 grandi strutture, per complessivi 21.500 mq; tali esercizi più "moderni" si distribuiscono sul territorio come indicato di seguito:

Totale medie e grandi strutture

Nucleo	Medie strutture		Grandi strutture	
	N. esercizi	Mq. esercizi	N. esercizi	Mq. esercizi
Abitato	39	30.563	--	--
Vigevanese	5	3.942	2	21.500
Totale Comune	44	34.505	2	21.500

Rispetto al 2012, si deve registrare un potenziamento della dotazione di medie strutture nell'abitato, dove, pur in assenza di crescita numerica, si è registrato un incremento in termini di superficie di vendita, ad evidenziare che questa tipologia di attività, laddove ammessa, ha permesso alla rete distributiva di fronteggiare e sostenere in modo più efficiente la crisi dei consumi che in altri Comuni ha portato a una decisa contrazione ed impoverimento del servizio commerciale, anche di prossimità.

4. Considerazioni conclusive

Come anticipato nella premessa, oggetto del presente lavoro è l'aggiornamento dei dati riferiti alle dinamiche commerciali in atto nel Comune di Vigevano al fine di valutare l'impatto di una proposta di variante urbanistica che, all'interno del Piano di Lottizzazione situato lungo viale Industria e via Cararola, approvato e convenzionato, permetta di realizzare un insediamento ad esclusiva destinazione commerciale e terziaria per l'insediamento di medie strutture di vendita (oltre ad attività di somministrazione).

Le modifiche introdotte con la variante ne diminuiscono l'impatto complessivo in quanto prevedono una forte riduzione, del 60% circa, della Superficie Utile Lorda (Sul) realizzabile, ed un incremento della dotazione di aree a servizi, con effetti positivi sia in termini di consumo di suolo sia di miglior impatto dell'intervento rispetto al contesto di inserimento, grazie ad un aumento dei servizi e delle aree a verde.

Anche dal punto di vista socio economico l'impatto della proposta di variante deve ritenersi migliorativo in rapporto al quadro nazionale di mutate condizioni normative ed economiche: la proposta di variante aggiorna ed adegua le previsioni attuali del PL, rendendolo concretamente attuabile in coerenza con le previsioni e gli indirizzi degli strumenti di programmazione urbanistica comunali.

Come si è detto, il vigente P.G.T. di Vigevano è corredato da una dettagliata analisi commerciale che ha individuato quale obiettivo prioritario la valorizzazione della funzione di centralità del

Comune: la dotazione di esercizi di vicinato è risultata e risulta più elevata rispetto alle medie regionali e provinciali, sia per il settore alimentare sia per quello non alimentare.

La rete di prossimità è concentrata nella zona del centro storico e lungo i viali che partono dallo stesso, ed è costituita da esercizi di vicinato o da medie strutture di vendita di piccole dimensioni; a questa rete di vendita si affianca una proposta commerciale più moderna, sovralocale, costituita da medie strutture di vendita di rilevanti dimensioni e da grandi strutture di vendita, offerta che comprende i supermercati ad insegna Carrefour e i centri commerciali lungo la Vigevanese.

L'ipotesi programmatica di sviluppo del commercio indicata nel Documento di Piano del PGT conferma la funzione di centralità di Vigevano rispetto al suo intorno, riqualificando ed integrando l'offerta alimentare di media e grande distribuzione esistente, prevedendo un'offerta non alimentare altrettanto attrattiva, in coerenza con le indicazioni di sviluppo della programmazione Regionale Lombarda che, per l'Ambito della Pianura Lombarda, di cui è parte Vigevano, prevedono la *"... riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento dei poli commerciali già esistenti ..."*.

Questa ipotesi di sviluppo per quanto riguarda gli aspetti formali deve essere necessariamente rivista in funzione delle disposizioni proconcorrenziali sopravvenute e confermate dalla giurisprudenza, e quindi eliminando ogni valutazione economica o di quote di mercato, nel rispetto della previsione normativa che *"... ammette solo i limiti, i programmi e i controlli necessari ad evitare*

possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica ...", che quindi richiederebbe al Comune di dimostrare in modo più approfondito che la previsione di insediamento di sole attività di vicinato è coerente con le indicazioni del Documento di Piano, atteso che dal punto di vista territoriale si ha una diminuzione dell'impatto dell'insediamento, che prevede una minore quantità di edificato e un migliore inserimento dello stesso nel contesto circostante, ed anche dal punto di vista commerciale la possibilità di insediare medie strutture di vendita in alternativa al vicinato risulta migliorativa in quanto tiene conto del mutato quadro di riferimento economico, ovvero che la caduta dei consumi registrata in Italia nel corso degli ultimi anni (che ha visto una leggerissima ripresa solo negli ultimi mesi), che ha comportato un aumento degli acquisti presso i punti vendita più comodi in termini di prossimità (supermercati) e convenienti in termini di prezzo (discount) insieme alla tendenza alla riduzione delle quantità acquistate, ad evidenziare che, soprattutto nell'alimentare, si sono ridotti gli sprechi e tagliati gli acquisti superflui.

La rete distributiva di vicinato del Comune di Vigevano, insediata in modo pressoché esclusivo all'interno dell'abitato, offre un servizio adeguato ai residenti; un rafforzamento della rete delle medie strutture, che propongono un servizio moderno e competitivo, se realizzata nel contesto urbano, migliora la situazione commerciale attuale, perchè potenzia, a vantaggio del

consumatore, il servizio di prossimità, nel rispetto delle esigenze di ridurre gli spostamenti per acquisti.

A livello regionale si infatti è registrata una crescita dei negozi di medie dimensioni, facenti capo a catene distributive regionali e nazionali, che riescono ad proporre un'offerta articolata e completa in termini di referenze e competitiva in termini di prezzi anche su superfici non grandissime. Queste attività, completando e integrando la rete di vendita di vicinato esistente, costituiscono un'opportunità di contenere le evasioni per acquisti e una valorizzazione della polarità commerciale, più che una concorrenza rispetto a questa.

In quest'ottica, limitare la dimensione delle attività commerciali che possono inserirsi all'interno del Piano di Lottizzazione in viale Industria-via Cararola a Vigevano, al solo vicinato sicuramente non risponde in modo adeguato alla situazione attuale di leggera ripresa che segue alla lunga crisi anche del settore del commercio.

Dal punto di vista socio economico, l'obiettivo di tutela e valorizzazione del servizio di prossimità della rete commerciale viene validamente perseguito attraverso una migliore articolazione tipologica della rete di vendita, con inserimento di attività della media distribuzione organizzata a distanza pedonale dal centro storico del Comune, ovvero attraverso un'offerta della media distribuzione organizzata competitiva in termini di prezzo e articolazione delle referenze, che permetterà un valido contenimento delle evasioni, ma di dimensioni sostenibili dal punto di vista territoriale.

Da ultimo precisiamo che, per quanto riguarda gli aspetti più propriamente urbanistici, le attività di vendita che andranno ad inserirsi negli edifici in progetto devono essere classificate come medie strutture di vendita in forma autonoma, poichè:

- l'ambito si divide in 5 diversi lotti (4 commerciali ed uno terziario), in cui verranno realizzati i distinti edifici, che verranno a loro volta ceduti in proprietà o affitto ad altrettanti distinti soggetti;
- per ciascun edificio sono separatamente individuati ed assolti gli obblighi relativi al reperimento dei parcheggi e delle aree a standard;
- la separazione tra gli edifici è assicurata da strade pubbliche che separano anche le aree a parcheggio; gli edifici non sono costruiti in adiacenza quindi ciascun edificio dispone di un sistema autonomo di impianti;
- l'accesso agli edifici è assicurato dalla presenza di più strade pubbliche, cedute all'interno dell'ambito, che rappresenteranno il sistema di accesso esclusivo agli edifici.

Si ribadisce che ogni edificio commerciale è pedonalmente accessibile solo dal parcheggio pubblico dedicato ed è fisicamente separato dagli altri dalla viabilità pubblica.

La circolazione automobilistica all'interno dell'area di intervento è garantita da un anello di viabilità pubblica, che interseca tracciati, sempre pubblici, di viabilità, al servizio sia dei parcheggi pubblici, sia degli spazi pertinenziali per i parcheggi privati ed alle zone di carico e scarico. Gli accessi principali all'area di intervento, localizzati in modo contrapposto, avvengono dalla strada ex ss 494 in sola mano destra e dalla via Cararola: Il deflusso carrabile è invece posizionato lungo la via Cararola, strada secondaria e di limitato traffico.

Le superfici di vendita, per ogni edificio, sono individuate in modo indicativo, potranno quindi variare senza mai superare per ciascuno i 2.500 mq complessivi, limitato appunto alle medie superfici. Si precisa che anche le attività di gestione di ciascun edificio, soprattutto per quel che riguarda i servizi di supporto (quali ad esempio pulizia e sorveglianza) e di promozione commerciale e coordinamento organizzativo (pubblicità, orari di apertura), saranno completamente autonome ed indipendenti.

Anche le aree di carico e scarico delle singole attività saranno distinte ed accessibili unicamente attraverso la viabilità pubblica sopra descritta.