

G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691 Fax : 0377. 436654

e-mail: progettazione@gianbi.com

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05946150942

PARTITA I.V.A. 05946150942 - C.F. 05946150942 - C.S. € 10.000,00 I.s.



Sistema di gestione qualità
Certificato N. IT13/0134



Sistema di gestione ambientale
Certificato N. IT13/0135

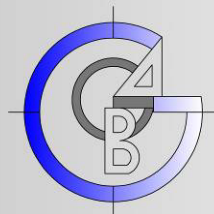


Comune di Vigevano

Provincia di Pavia

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE A PIANO DI
LOTTIZZAZIONE E IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
COMUNE DI VIGEVANO (PV)
Corso Milano**

**RELAZIONE IN ORDINE ALL'INTERESSE PUBBLICO LEGATO AL
MANTENIMENTO DEL PUNTO VENDITA LIDL ITALIA SRL SITO IN
CORSO GENOVA**



G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691. Fax : 0377. 436654

e-mail: progettazione@gianbi.com

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05946150942

PARTITA I.V.A. 05946150942 - C.F. 05946150942 - C.S. € 10.000,00 i.s.



Relazione in ordine all'interesse pubblico legato al mantenimento del punto vendita Lidl Italia Srl in Comune di Vigevano Corso Genova.

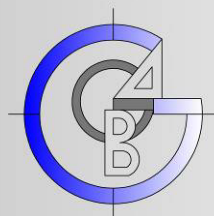
Con riferimento alla richiesta avanzata con la proposta di Variante al Piano di Lottizzazione di Corso Milano per il mantenimento della struttura commerciale esistente in Corso Genova, di seguito si riportano le considerazioni di carattere urbanistico e le informazioni riguardanti le nuove tipologie di vendita che la Società Lidl Italia Srl prevede di realizzare nel punto vendita, utili a considerare l'importanza dal punto di vista dell'interesse pubblico della sua conservazione.

È opportuno in via preliminare precisare fin da subito che la richiesta di mantenimento del punto vendita esistente in Corso Genova è in sintonia con l'obiettivo di «...*“incoraggiare” il ruolo di questa tipologia dimensionale, che spesso riesce a collocarsi anche all'interno o comunque a margine del tessuto urbano consolidato...omissis...una scelta volta a potenziare l'offerta di prossimità e riqualificare, razionalizzare ed ammodernare il sistema distributivo all'interno del tessuto urbano consolidato*» individuato in sede di aggiornamento della componente commerciale del Quadro conoscitivo comunale della Variante al PGT di Vigevano.

Obiettivo questo che determina una specifica strategia a livello operativo, indicata sempre nello stesso documento del PGT «*Quindi, con riferimento al settore delle medie strutture, le ipotesi di modernizzazione dovranno ammettere sia l'ampliamento dell'esistente sia l'inserimento di nuove strutture...Si ritiene debbano essere introdotte, in sede di normativa tecnica di attuazione del PGT, disposizioni che permettano una trasformazione delle attività in essere alla data di adozione della presente variante, anche ammettendo il loro ampliamento entro il limite di 2.500 mq previsto per le medie strutture di vendita dal D.lgs 114/98*».

Tenuto conto di quanto sopra riportato, è utile sottolineare come il punto vendita di Corso Genova sia inserito in un contesto residenziale densamente popolato, con circa 3.000 abitanti residenti nel raggio di 500 metri e circa di 9.300 nel raggio di 1 chilometro; un contesto urbano contraddistinto tra l'altro, da un basso livello di offerta commerciale in rapporto alla popolazione residente (0,22 mq di superficie di vendita per abitante entro il bacino di riferimento).

Sulla base di sondaggi effettuati dalla Società Lidl Italia Srl, il 30% circa della clientela proviene da un raggio di 1 chilometro dal punto vendita, all'interno del quale non sono presenti altre strutture commerciali appartenenti alla fascia di mercato del discount. Sempre da rilevazioni svolte da Lidl Italia Srl, è emerso che il 70% di questa clientela a corto raggio, raggiunge a piedi la filiale. Ampliando il raggio a 2 chilometri, la clientela che usufruisce del



G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691. Fax : 0377. 436654

e-mail: progettazione@gianbi.com

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05946150942

PARTITA I.V.A. 05946150942 - C.F. 05946150942 - C.S. € 10.000,00 I.s.



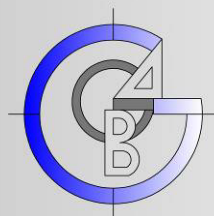
punto vendita si attesta intorno al 50%. Questo dato ovviamente è da considerare alla luce della presenza, entro questo raggio, di un diretto concorrente. La metà degli utenti entro il raggio di 2 chilometri dalla filiale, raggiunge il punto vendita in automobile.

Alla luce di questi dati, la struttura commerciale di Corso Genova può essere ragionevolmente considerata quale punto vendita tipicamente di quartiere, in quanto si configura come servizio di riferimento per gli acquisti, soprattutto quelli quotidiani, da parte della cittadinanza all'interno del contesto residenziale del quadrante sud della città di Vigevano, un servizio a tutti gli effetti apprezzato dalla cittadinanza, come attestato appena sopra.

Al tempo stesso, la collocazione del punto vendita nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e contraddistinto da una significativa densità demografica, gli attribuisce una rilevante funzione attrattiva, un punto di ritrovo nonché un "landmark" qualificante per il quartiere. Per contro, un'eventuale chiusura del punto vendita, oltre alla perdita di un importante presidio commerciale al servizio del quartiere, determinerebbe la creazione di un "vuoto urbano" stante l'attuale situazione del mercato immobiliare.

A queste considerazioni si aggiunga il progetto di sviluppo che la Società Lidl Italia Srl ha programmato per il prossimo futuro per la filiale di Corso Genova. Esso prevede la modernizzazione architettonica del fabbricato commerciale e l'implementazione dell'offerta commerciale mediante l'inserimento di nuovi prodotti "di prossimità" in un'ottica di differenziazione dell'offerta dei punti vendita presenti e di futuro insediamento sul territorio comunale di Vigevano (Corso Milano).

L'intervento di modernizzazione architettonica dell'edificio commerciale e degli spazi esterni di pertinenza, oltre ad essere un'iniziativa in linea con la più generale campagna avviata ormai da qualche anno dalla Società Lidl Italia, volta alla valorizzazione del proprio target commerciale, si configura come occasione di miglioramento del contesto urbano locale nel quale si inserisce, in grado di innescare dinamiche economiche che possono rivelarsi volano di una più ampia azione di riqualificazione complessiva del paesaggio urbano. Nello specifico le opere si concretizzano, per quanto riguarda la parte esterna del fabbricato, nella sostituzione e nel rifacimento dei rivestimenti e delle finiture con nuove di maggior pregio; per l'interno in un nuovo e più funzionale allestimento del layout commerciale richiesto in ragione della rinnovata offerta commerciale, nonché dei servizi rivolti alla clientela. Oltre a questi, fanno parte di tale operazione anche le opere riguardanti le aree esterne di pertinenza, quali la realizzazione di parcheggi dedicati a speciali categorie d'utenza (disabili, famiglie, etc...), ulteriori rispetto al numero minimo richiesto, la collocazione di pensiline ombreggianti per la sosta temporanea



G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691. Fax : 0377. 436654

e-mail: progettazione@gianbi.com

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05946150942

PARTITA I.V.A. 05946150942 - C.F. 05946150942 - C.S. € 10.000,00 I.s.



delle auto, la previsione di appositi stalli per le biciclette, oltre ad una sistemazione generale degli spazi maggiormente attenta ai temi delle aree a verde e dell'arredo urbano.

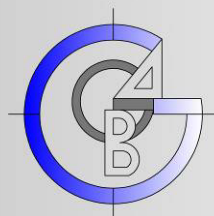
L'implementazione dell'offerta commerciale mediante l'inserimento della vendita di pane e di pesce fresco, la quale presuppone la realizzazione di locali dedicati e la previsione di appositi spazi destinati alla conservazione, al trattamento dei semilavorati ed alla successiva esposizione, garantisce alla clientela l'opportunità di accedere a prodotti di consumo quotidiano e di base come nel caso del pane fresco, oppure a prodotti ricercati e dalle particolari caratteristiche nutrizionali quali il pesce.

L'inserimento di prodotti di uso quotidiano (tipo il pane) contribuisce a caratterizzare il punto vendita di Corso Genova come presidio commerciale di "prossimità" per il quartiere. La clientela del punto vendita raggiungerà l'esercizio commerciale a piedi, riducendo l'utilizzo dell'automobile e conseguentemente i volumi di traffico veicolare esistenti. **La riduzione del flusso veicolare risolve tutte le problematiche relative alla viabilità evidenziate nella documentazione allegata allo strumento urbanistico generale vigente.** La clientela che volesse raggiungere in auto uno dei punti vendita Lidl sarà indotta ad utilizzare il ben più comodo negozio sito in Corso Milano dotato di un ampio parcheggio e di una migliore viabilità.

D'altro canto, l'esperienza maturata in altri punti vendita, ha dimostrato come l'incremento dell'offerta commerciale, mirata al continuo miglioramento della qualità del servizio offerto nonché dei prodotti stessi, abbia contribuito ad accrescere la platea degli utenti, favorendo il riconoscimento del marchio come importante presidio commerciale low cost per la cittadinanza e financo l'emergere di dinamiche di fidelizzazione.

Si precisa che l'opera perequativa proposta all'Amministrazione Comunale e più precisamente la riqualificazione del vecchio tracciato urbano, identificato da Via Riberia e Via Cairoli, contribuisce alla valorizzazione del centro storico ed al rilancio delle attività di vicinato che ne costituiscono il tessuto economico.

Altro aspetto che merita di essere opportunamente tenuto in considerazione, alla luce anche dell'attuale delicata situazione economica ed occupazionale, è rappresentato dal fatto che il rafforzamento della presenza sul territorio della Società, legata alla realizzazione del nuovo punto vendita di Corso Milano ed al mantenimento/potenziamento della struttura esistente di Corso Genova, comporta quale conseguenza positiva la creazione di nuovi posti di lavoro connessi all'attività commerciale.



G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691 Fax : 0377. 436654

e-mail: progettazione@gianbi.com

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05946150942

PARTITA I.V.A. 05946150942 - C.F. 05946150942 - C.S. € 10.000,00 I.s.



In conclusione, alla luce delle considerazioni suesposte e delle informazioni fornite in merito alla programmazione commerciale della Società Lidl Italia Srl in relazione alla sua presenza sul territorio comunale di Vigevano, è possibile riconoscere come il mantenimento ed il contestuale potenziamento del punto vendita di Corso Milano abbiano ricadute rilevanti sul tessuto urbano e sociale locale tali da giustificare l'interesse pubblico che sottende alla previsione della variante allo strumento urbanistico generale.

Codogno, lì 07/11/2014

Il Progettista
