

COMMITTENTE**ATTIVITA' EDILIZIE PAVESI S.r.l.**Via dei Fontanili, n. 1
20141 - Milano**TITOLO****COMUNE DI Lodi****PROPOSTA DI PII RELATIVA ALL'AMBITO EX CONSORZIO AGRARIO DEL
COMUNE DI LODI****PROGETTAZIONE GENERALE E ARCHITETTONICA**

cat. AR

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

Collaboratori:

Arch. Monica Salimbene
Giacomo Delpiano**CONSULENZA VIABILISTICA**

cat. CV

Arch. Vincenzo Curti

Via Giosuè Carducci 38 - 20123 Milano
T. +39 02.7600.5178/02.7602.4557; F.+39 02.7396.0337;
E. studio@vincenzocurti.it**CONSULENZA GEOLOGICA E AMBIENTALE**

cat. CGA

Ing. Massimo Moi

TEA consulting - via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano
T. +39 02 21711067; F. +39 02 21596353; E. moi@territorioambiente.com**CONSULENZA VALUTAZIONE AMBIENTALE**

cat. CVA

Arch. Luigino Pirola

Studio Architettura Paesaggio - via Piave, 1 24040 - Bonate Sopra (BG)
T. +39 035.992674;
E. info@studioarchitetturapaesaggio.it**CONSULENZA ACUSTICA**

cat. CA

Arch. Carlo Luigi Gerosa

Via Biancamano 14, 20900 - Monza
T. +39 039 2725024; F. +39 039 9116023; E. carlo.gerosa@studioarchitetturagerosa.it**Revisioni**

N. Data Aggiornamento

OGGETTOValutazione dell'impatto commerciale
(d.g.r. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 mod. d.g.r.
23 gennaio 2008 n. 8/6494)

Scala

Data

12/05/2020

Fase

U

U: urbanistico
M: municipale
D: definitivo
E: esecutivo**Cat.**

AR

N°

5.4

Rev.

-

Sommario

0.0 Premessa	2
1. Inquadramento territoriale e caratteristiche del punto vendita	2
2. Consistenza delle attività commerciali presenti nel sistema locale	3
3. Definizione del punto di vendita	6
4. Domanda commerciale locale.....	7
5. Offerta delle strutture commerciali del Comune.....	9
6. Valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale	11
6.1 Stima del fatturato della nuova media struttura	12
6.2 Stima degli addetti della nuova media struttura	12
6.3 Impatto sulla rete commerciale e valutazione del saldo occupazionale netto	13

Allegato 1: Esercizi di vicinato del Centro Storico (Fonte: Comune di Lodi)

Allegato 2: Elenco esercizi commerciali nell'ambito di influenza

Allegato 3: Esercizi commerciali di tipo alimentare nell'ambito di influenza

Allegato 4: Esercizi commerciali di tipo non alimentare nell'ambito di influenza

Allegato 5: Esercizi commerciali rilevati nell'ambito di influenza

0.0 Premessa

Il presente documento si configura come studio di impatto condotto al fine di verificare le ricadute sul sistema locale commerciale generato dall'apertura di una nuova media struttura di vendita organizzata in forma unitaria con Superficie di Vendita pari a 2.500 mq nel Comune di Lodi.

Lo studio condotto verifica quindi le dinamiche commerciali nel comune di Lodi, la consistenza dei servizi distributivi e consente di valutare le ricadute sul sistema commerciale locale a seguito dell'apertura di una media struttura vendita alimentare e costituisce una sezione del rapporto di compatibilità previsto dal punto 5 comma 3 dell'Allegato A alla d.g.r. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 modificata con d.g.r. 23 gennaio 2008 n. 8/6494.

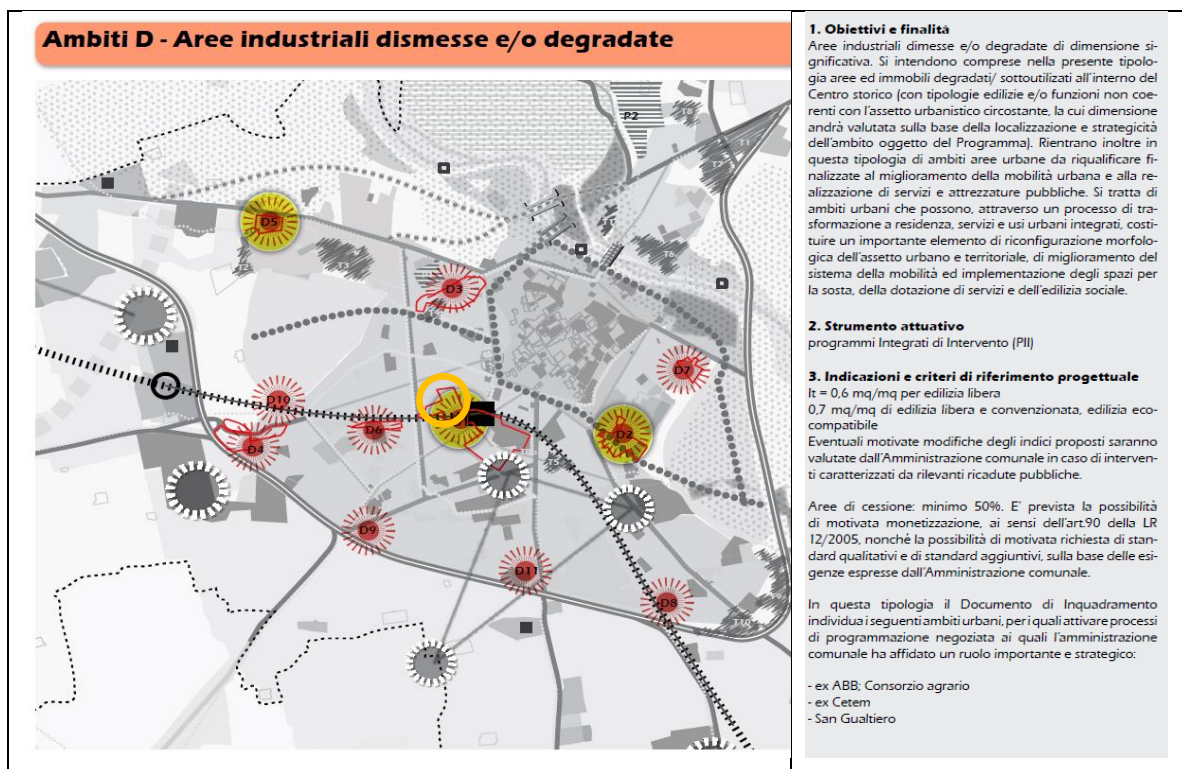
1. Inquadramento territoriale e caratteristiche del punto vendita

La struttura commerciale proposta si colloca all'interno del comparto dell'Ex Consorzio Agrario del Comune di Lodi, un'area attualmente dismessa e localizzata tra le vie Gandini, Visconti, Anelli Abate e la stazione ferroviaria.

> Inquadramento dell'ambito di intervento



Si tratta in particolare di un'area soggetta a trasformazione (Documento di Piano vigente) per la quale il PGT prevede una completa riqualificazione e ri-funzionalizzazione (Ambito pregresso delle trasformazioni negoziate – AMBITO D1 Ex Consorzio Agrario).



Nel caso specifico viene analizzato l'impatto commerciale generato dall'apertura di una Media Struttura di Vendita di 2.500 mq di Superficie di Vendita organizzata in forma unitaria, all'interno della quale le funzioni non alimentari (es. bar e lavanderia) sono attività di servizio, qualificanti e complementari all'attività principale. La struttura commerciale ha una superficie lorda complessiva di 7.400 mq ed è servita da 10.697 mq di aree a parcheggio pertinenziale, ripartite tra 699 mq di parcheggio sopraelevato e 9.988 mq di parcheggio interrato.

Dati struttura di progetto	
SLP	Superficie di Vendita
7.400 mq	2.500

2. Consistenza delle attività commerciali presenti nel sistema locale

Secondo i dati forniti dall'Osservatorio Regionale sul Commercio aggiornato a giugno 2018 all'interno dell'intero territorio comunale di Lodi risultano in esercizio un totale di 1928 esercizi di vicinato di cui 346 appartenenti al settore alimentare e 1582 al settore non alimentare.

EV

Istat	Comune	N. Alimentari	N. Non alimentari	N. Merceologia mista	N. Tot	Sup. Alimentari	Sup. Non alimentari	Sup. Merceologia mista	Sup. Totale
98031	LODI	346	1.582	0	1.928	10.105	74.007	0	84.112

Fonte: Osservatorio sul Commercio della Regione Lombardia giugno 2018 (D.D.U.O. del 12 settembre 2018 n. 12949)

MSV

ISTAT	COMUNE	NUMERO PDV	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. TOTALE
98031	Lodi	34	11.969	19.357	31.326

Fonte: Osservatorio sul Commercio della Regione Lombardia giugno 2018 (D.D.U.O. del 12 settembre 2018 n. 12949)

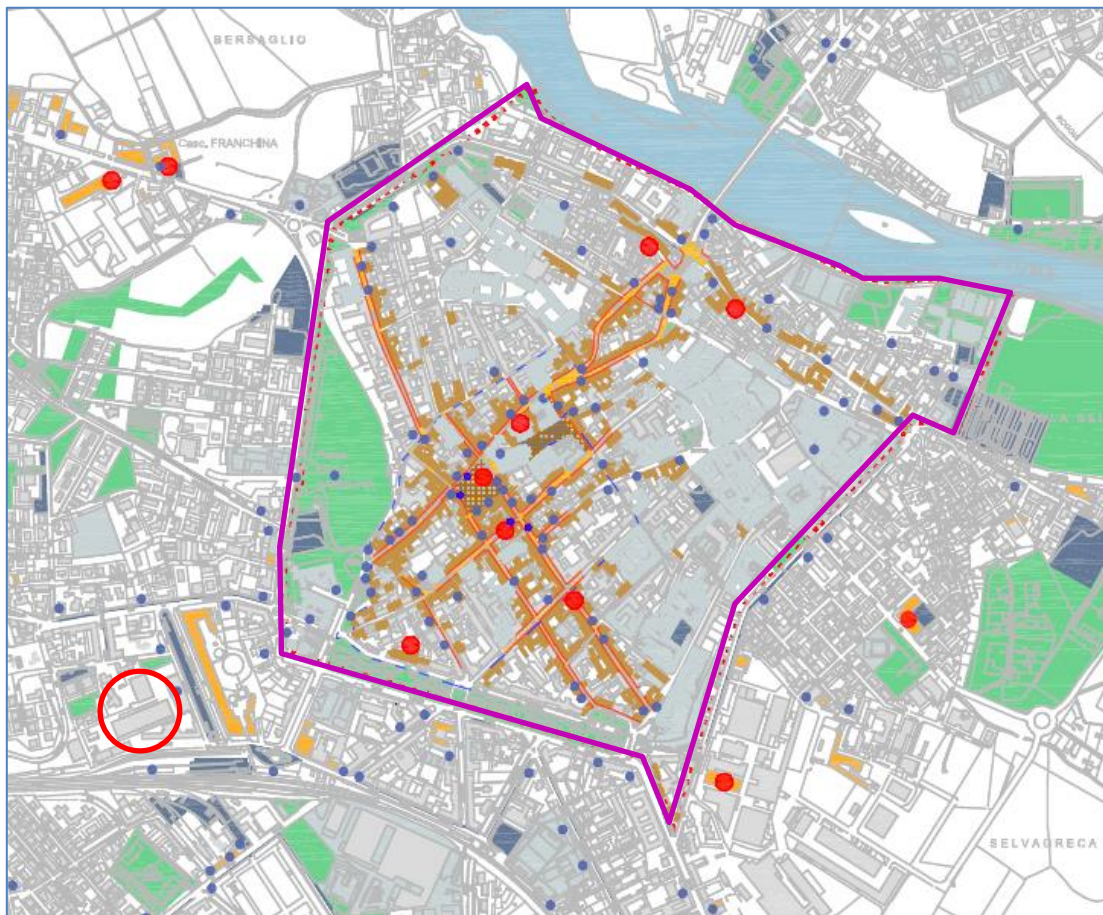
ISTAT	COMUNE	TITOLARE	INDIRIZZO	CENTRO COMMERCIALE	TIPOLOGIA NO FOOD	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP. TOTALE
98031	Lodi	DI PER DI SRL	C.SO UMBERTO, 29			350	148	498
98031	Lodi	D&D SNC	CORSO VITTORIO EMANUELE II, 16		A	0	360	360
98031	Lodi	LIDL ITALIA SRL	PIAZZA DON LUIGI SAVARE', 1			470	200	670
98031	Lodi	PINALLI PROFUMERIE SRL	PIAZZA VITTORIA 29		D	1	354	355
98031	Lodi	GALLUCCIO ANGELO SRL	TANGENZIALE SUD KM.20		D	0	376	376
98031	Lodi	WE SHOP SRL	VIA ACHILLE GRANDI, 6			0	1607	1607
98031	Lodi	LODI DISCOUNT SAS	VIA AGELLO, 4			270	120	390
98031	Lodi	POSTINI MARIO E FIGLI SNC	VIA BORGO ADDA, 18		C	0	1223	1223
98031	Lodi	MAXI DI SRL	VIA CAPONNETTO snc			1400	940	2340
98031	Lodi	MD SPA	VIA CAVALLOTTI			461	30	491
98031	Lodi	SUPER STORE DI JIN WEIJIAN & C SAS	VIA CAVALLOTTI, 64		D	0	853	853
98031	Lodi	LA FORTEZZA SRL	VIA CAVEZZALI			1800	327	2127
98031	Lodi	OVS SPA	VIA GARIBALDI, 26/28		D	0	1263	1263
98031	Lodi	SOC.COOP LOMBARDIA SCRL	VIA GRANDI, 6			1200	548	1748
98031	Lodi	LIVRAGHI SRL	VIA GUIDO ROSSA, 10		C	0	489	489
98031	Lodi	CIVE SPA	VIA LAGO DI GARDA, 13			950	250	1200
98031	Lodi	P.M.PEZZOLI SNC	VIA LODI VECCHIO, 23/25			390	40	430
98031	Lodi	SANITARIA LODIGIANA SPA	VIA MEZZABARBA, 8		C	0	294	294
98031	Lodi	MAXI DI SRL	VIA NINO DALL'ORO, 1			350	125	475
98031	Lodi	MD SPA	VIA SANT'ANGELO, 3			435	40	475
98031	Lodi	CENTRO ARREDAMENTO RAVERA SNC	VIA SECONDO CREMONESI, 4		C	0	581	581
98031	Lodi	PACCHIONI EGIDIO	VIA SPEZZAFERRI 4			220	40	260
98031	Lodi	GS SPA	VIALE ITALIA			1615	485	2100
98031	Lodi	GOTTARDO SPA	VIALE MILANO 73			0	820	820
98031	Lodi	MCJ STYLE SRL	VIALE MILANO SNC		D	0	1500	1500
98031	Lodi	CENTRO CUCINE E CAMERETTE SRL	VIALE MILANO, 44		C	0	493	493
98031	Lodi	MIKA SRL	VIALE MILANO, 48			0	800	800
98031	Lodi	PITTAROSSO S.P.A.	VIALE MILANO, 73		A	0	1053	1053
98031	Lodi	GOTTARDO SPA	VIALE MILANO, 73		A	0	820	820
98031	Lodi	PITTAROSSO SPA	VIALE MILANO, 73		A	0	1053	1053
98031	Lodi	MD SPA	VIALE MILANO, 8			627	80	707
98031	Lodi	HOBBY LEGNO SRL	VIALE MILANO, 87		D	0	472	472
98031	Lodi	GRUPPO COMMERCianti ASSOCIATI GENERALMARKET SRL	VIALE MILANO, snc			1000	1500	2500
98031	Lodi	MAXI DI SRL	VIALE PIACENZA, snc			430	73	503

Fonte: Osservatorio sul Commercio della Regione Lombardia giugno 2018 (D.D.U.O. del 12 settembre 2018 n. 12949)

Considerando la localizzazione della media struttura di vendita alimentare in progetto, lo studio di impatto commerciale ha strutturato le analisi sulla base di 2 ulteriori ambiti di riferimento, che consentono di verificare i possibili impatti attesi in un'area più ristretta e sensibile.

Il primo ambito considerato è quello del centro storico (rappresentato in viola nell'immagine sottostante):

> Perimetrazione ambito 1 - Centro storico

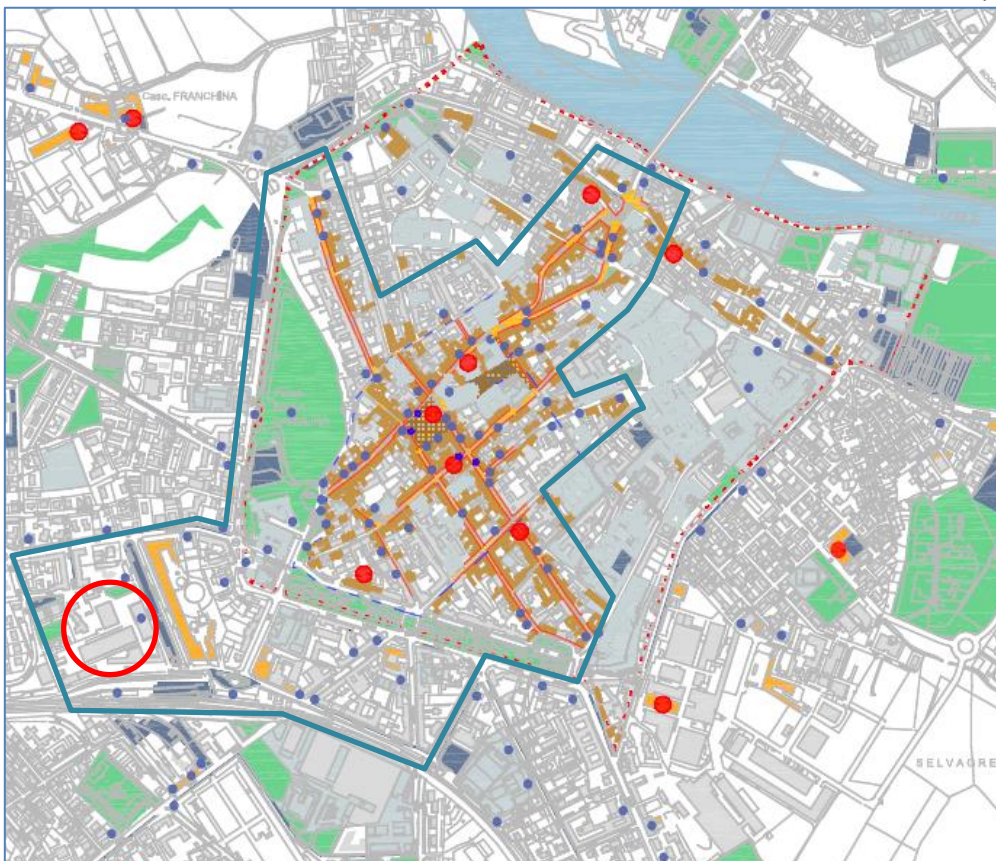


All'interno dell'ambito del centro storico gli esercizi di vicinato presenti sono risultano così ripartiti (Fonte: dati Ufficio Tecnico - Ufficio Commercio Comune di Lodi – si veda allegato 1):

- Esercizi di vicinato di tipo alimentare: 59
- Esercizi di vicinato di tipo non alimentare: 286
- Esercizi di vicinato complessivi: 345

Il secondo ambito identificato per la valutazione dell'impatto commerciale, è stato selezionato in relazione alla localizzazione specifica della struttura commerciale di progetto, ai principali assi commerciali presenti nel contesto e alla maglia infrastrutturale di collegamento (perimetrazione blu).

> Perimetrazione ambito 2 – Ambito di influenza in relazione alla localizzazione della struttura di progetto



All'interno di tale ambito è stato condotto uno specifico rilievo delle attività commerciali esistenti (si veda allegati 2, 3, 4 e 5). Di seguito i dati ottenuti:

- Esercizi di vicinato di tipo alimentare: 44
- Esercizi di vicinato di tipo non alimentare: 181
- Esercizi di vicinato complessivi: 225

All'interno dell'ambito di influenza sono state inoltre individuate 6 medie strutture di vendita, di cui 3 di tipo alimentare (sup. complessiva di 2.501 mq) e 3 di tipo non alimentare (sup. complessiva 2.577 mq):

DENOMINAZIONE	VIA	CIVICO	TIPOLOGIA	SUP. ALIMENTARE	SUP. NON ALIMENTARE
Carrefour Express	C.so Umberto I	29	Alimentare	350	148
SUPERMERCATO A&O	Via Nino dall'Oro,	1	Alimentare	350	125
Conad Superstore	via Gerolamo Cavezzali		Alimentare	1800	327
OVS	via Giuseppe Garibaldi	26,28	Non Alimentare		1263
D & D De Franceschi	C.so Vittorio Emanuele II	16	Non Alimentare		360
Pinalli Profumerie	P.za della Vittoria	29	Non Alimentare	1	354
				2501	2577

3. Definizione del punto di vendita

Preliminarmente allo studio dell'impatto commerciale generato, è opportuno procedere alla verifica del carattere locale o sovralocale della media struttura vendita secondo quanto stabilito dal paragrafo 2.9 comma 3 dell'allegato

A alla DGR 5.12.2007 n. 8/6024 modificata con d.g.r. 23.1.2008 n. 8/6494. La struttura, conformemente a quanto stabilito dalla norma regionale, assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del comune, dato dal rapporto tra residenti più addetti e superfici di vendita di media dimensione, sia inferiore o uguale a 1,5. In tal caso la procedura autorizzativa dovrà prevedere l'ottenimento dei pareri motivati dei comuni contermini.

residenti 2018	addetti 2011	
45.252	14.745	59.997

superficie Msv esistenti	superficie nuova Msv	
31.326	2.500	33.826

residenti + addetti	mq Msv	
59.997	33.826	1,77

> 1,5 Livello locale

Fonte: Demo Istat – Osservatorio Regionale del Commercio giugno 2018

Nel caso specifico, considerando i dati forniti da Demo Istat e dall'Osservatorio Regionale del Commercio, il rapporto fra residenti e addetti e superficie di vendita è maggiore a 1,5 e pertanto la media struttura commerciale proposta **si configura come struttura commerciale di carattere locale.**

4. Domanda commerciale locale

Per quanto attiene la capacità di spesa della popolazione residente, la cosiddetta “domanda commerciale locale”, la stima dei consumi medi annui pro-capite è stata effettuata utilizzando come fonte principale i valori medi mensili di spesa per famiglia riferiti all'anno 2017 e forniti da ISTAT nel report pubblicato il 19 giugno 2018.

PROSPETTO 2. SPESA MEDIANA MENSILE E SPESA MEDIA MENSILE DELLE FAMIGLIE PER REGIONE. Anno 2017, valori stimati in euro e composizione percentuale per capitolo di spesa rispetto al totale della spesa media mensile^(a)

REGIONE	CAPITOLO DI SPESA															
	SPESA MEDIANA MENSILE	SPESA MEDIA MENSILE (=100%)	Prodotti alimentari e bevande analcoliche	Bevande alcoliche e tabacchi	Abbigliamento e calzature	Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili, di cui:	Manutenzioni straordinarie	Affitti figurativi	Mobili, articoli e servizi per la casa	Servizi sanitari e spese per la salute	Trasporti	Comunicazioni	Ricreazione, spettacoli e cultura	Istruzione	Servizi ricettivi e di ristorazione	Altri beni e servizi*
Piemonte	2.236,47	2.648,99	18,1	1,7	4,4	34,2	1,0	19,8	4,1	4,4	11,8	2,4	5,9	0,6	5,7	6,6
Valle d'Aosta/ Vallée d'Aoste	2.409,74	2.849,87	17,7	1,5	6,8	35,8	1,0	22,8	3,9	5,5	9,9	2,3	5,2	0,3	4,7	6,6
Liguria	2.047,32	2.449,72	18,2	1,8	3,5	38,2	1,1	24,7	4,0	4,7	8,9	2,6	4,9	0,5	5,8	6,9
Lombardia	2.664,76	3.051,28	15,6	1,7	5,1	33,6	1,0	22,1	4,5	5,2	12,3	2,3	5,3	0,8	6	7,6
Trentino-Alto Adige/ Südtirol	2.617,26	3.050,70	15,7	1,4	4,6	35,8	2,0	22,7	4,2	4,3	11,9	2,5	6,3	0,4	6,7	6,2
- Bolzano/ Bozen	2.970,20	3.417,21	15,9	1,3	4,7	34,6	2,3	21,0	4,3	4,1	12,5	2,5	6,7	0,3	7,1	6,0
- Trento	2.254,36	2.707,40	15,5	1,5	4,5	37,3	1,8	24,6	4,2	4,5	11,1	2,4	5,8	0,6	6,1	6,4
Veneto	2.383,58	2.753,54	15,7	1,3	4,5	35,7	2,1	22,9	4,2	5,4	12,9	2,4	4,9	0,8	5,2	7,0
Friuli-Venezia Giulia	2.264,69	2.603,51	16,6	1,6	3,4	37,2	2,3	23,5	4,7	4,7	10,1	2,6	6,0	0,6	5,3	7,3
Emilia-Romagna	2.615,93	2.957,72	15,4	1,7	3,9	35,4	1,2	23,3	4,0	4,7	12,2	2,3	5,7	0,7	6,5	7,5
Toscana	2.436,33	2.862,69	16,1	1,6	3,6	36,8	1,5	24,3	4,2	4,4	11,6	2,5	5,8	0,5	5,4	7,5
Umbria	1.938,45	2.333,22	18,6	1,7	3,9	35,1	1,2	22,8	3,9	3,9	12,5	2,6	5,5	0,4	4,7	7,2
Marche	1.909,83	2.312,05	19,9	1,4	4,2	36,0	1,4	24,8	4,0	3,6	12,4	2,0	4,1	0,4	4,9	7,1
Lazio	2.293,83	2.703,58	16,5	1,7	3,8	40,5	0,7	28,6	3,9	4,6	9,7	2,4	4,9	0,6	4,9	6,5
Abruzzo	1.856,31	2.151,28	19,5	2,1	5,4	35,7	0,5	24,7	3,4	4,0	10,8	2,3	4,5	0,5	4,0	7,7
Molise	1.791,20	2.110,06	21,0	2,1	7,8	29,0	1,0	17,6	4,9	4,3	11,5	3,1	4,8	1,0	3,5	7,0
Campania	1.797,63	2.104,45	23,2	2,4	5,9	32,7	0,6	20,7	4,2	4,4	8,9	2,7	4,8	0,5	3,6	6,5
Puglia	1.760,37	2.134,91	21,4	1,9	5,4	33,3	0,2	22,1	4,8	4,4	11,0	2,5	4,3	0,5	3,6	6,9
Basilicata	1.803,00	2.025,40	23,9	2,3	7,0	27,9	1,2	16,4	4,2	5,4	11,9	3,0	3,3	0,5	3,1	7,4
Calabria	1.546,65	1.807,06	24,8	2,5	5,7	28,3	0,8	17,4	4,8	6,0	10,2	3,3	3,7	0,4	2,6	7,7
Sicilia	1.590,29	1.942,54	21,8	2,1	5,9	31,6	0,9	19,8	4,4	5,5	11,0	3,2	3,4	0,6	3,6	6,9
Sardegna	1.844,19	2.095,91	21,1	1,9	3,9	36,2	0,8	25,5	5,7	4,2	10,3	2,6	4,2	0,4	3,2	6,3
Italia	2.153,86	2.563,94	17,8	1,8	4,7	35,0	1,1	22,9	4,3	4,8	11,3	2,5	5,1	0,6	5,1	7,1

(a) La somma di riga può differire da 100 per via degli arrotondamenti.

* Includono beni e servizi per la cura della persona, effetti personali, servizi di assistenza sociale, assicurazioni e finanziari.

Sulla base dei dati forniti è stato possibile ricavare la spesa media annua delle famiglie lombarde che si attesta a 5.712 € per il settore alimentare e a 6.920,30 € per il settore extra alimentare. Infine, con lo scopo di stimare la spesa media annua pro capite, è stato utilizzato il numero medio di componenti per famiglia nella Regione Lombardia, fornito da ISTAT ed aggiornato al 2017.

> *Stima della spesa media annua delle famiglie lombarde. Fonte: ISTAT 2018*

		Spesa alimentare	Spesa extra alimentare			
			bevande alcoliche e tabacchi	abbigliamento	mobili e art. casa	altro
Totale						
Spesa media famiglie Lombardia mensile	€ 3.051,28	15,6%	1,7%	5,1%	4,5%	7,6%
Parziale			€ 51,87	€ 155,62	€ 137,31	€ 231,90
Totale mensile		€ 476,00	€ 576,69			
Spesa media famiglie Lombardia anno		€ 5.712,00	€ 6.920,30			
Numero medio di componenti per famiglia Lombardia (istat 2017)		2,2	2,2			
Spesa media pro-capite. Lombardia anno		€ 2.596,36	€ 3.145,59			

Dai dati così ottenuti si stima pertanto una spesa media annua pro-capite a livello regionale pari a:

€ 2.596,36 per il settore alimentare
€ 3.145,59 per il settore extra alimentare.

Sulla base dei dati ottenuti pertanto la **capacità di spesa della popolazione residente nel comune di Lodi** è pari a un complessivo di 259.834.910,6 €, di cui **117.490.568,3 €** destinata a prodotti e servizi di tipo alimentare.

Abitanti	Spesa mensile - pro capite	Spesa complessiva	
45.252	2.596,4	117.490.568,3	spesa alimentare
45.252	3.145,6	142.344.342,3	spesa extra alimentare
		259.834.910,6	Spesa complessiva comune di Lodi

5. Offerta delle strutture commerciali del Comune

Per quantificare il fatturato degli esercizi ubicati nel Comune di Lodi si utilizzano le soglie di produttività riportate dal previgente Regolamento Regionale 3/2000 suddivise tra esercizi di vicinato, medie e grandi strutture del settore alimentare e non alimentare dell'unità territoriale di riferimento **UT 12 Lodi**. I valori riportati sono stati aggiornati e convertiti da Lire in Euro.

SETTORE ALIMENTARE

Tavola 14 Soglie di produttività al m² per UT e livello distributivo per il **settore alimentare** (in milioni di lire)

UT	Denominazione UT	Vicinato	MS 1	MS 2	GS sovracom.	GSAE
12	LODI	3.900.000	4.100.000	8.600.000	11.000.000	13.600.000
		2.014	2.117	4.442	5.681	7.024
Rivalutazione 07/00 - 10/18		1,341	2.701	2.840	5.956	7.618
						9.419

SETTORE NON ALIMENTARE

Tavola 15 Soglie di produttività al m² per UT e livello distributivo per il **settore NON alimentare** (in milioni di lire)

UT	Denominazione UT	Vicinato	MS 1	MS 2	GS sovracom.	GSAE
12	LODI	1.600.000	1.600.000	3.000.000	4.100.000	5.800.000
		826	826	1.549	2.117	2.995
Rivalutazione 07/00 - 10/18		1,341	1.108	1.108	2.078	2.840
						4.017

Sulla base delle soglie di produttività sopra indicate è stata valutata l'offerta commerciale del Comune di Lodi, suddivisa secondo tre ambiti di studio:

- a) L'intero territorio comunale
- b) Il centro storico
- c) L'ambito di influenza ristretto sulla base della localizzazione della msv proposta

Ed in relazione alla categoria di tipo alimentare e non alimentare.

(Le superfici relative alle medie strutture di vendita e agli esercizi di vicinato alimentari e non presenti nel territorio comunale ed utilizzate per la stima dell'offerta commerciale fanno riferimento a quelle fornite dall'osservatorio regionale del commercio. Non avendo a disposizione le effettive superfici di ciascun esercizio di vicinato esistente, per l'ambito del centro storico e l'ambito di influenza è stata adottata una proporzione in base al numero di punti vendita censiti attraverso il rilievo o secondo quanto riportato dai dati forniti dall'ufficio tecnico).

OFFERTA COMMERCIALE SETTORE ALIMENTARE

a) Intero territorio comunale

Esercizi di vicinato alimentare - totale comunale	10.105	2.701	27.293.786	45%
medie strutture di vendita alimentari	11.969	2.840	33.986.355	55%
TOTALE			61.280.141	

b) Centro storico

Esercizi di vicinato - centro storico - alimentare (59 ev)	1.723	2.701	4.653.854	39,6%
medie strutture di vendita alimentari (3 msv)	2.501	2.840	7.101.669	60,4%
TOTALE			11.755.523	

c) Ambito di influenza

Esercizi di vicinato - ambito di influenza selezionato - alimentare (44 ev)	1.285	2.701	3.470.808	32,8%
medie strutture di vendita alimentari (3 msv)	2.501	2.840	7.101.669	67,2%
TOTALE			10.572.477	

Equilibrio domanda/offerta: evasione di spesa

a) Intero territorio comunale

Domanda = mercato teorico	117.490.568,29		
Offerta = mercato reale EV	27.293.786,25	27.293.786	23%
Offerta = mercato reale MSV	33.986.355	33.986.355	29%
Evasione di spesa (euro)	56.210.427,40	56.210.427,40	48%
Evasione di spesa (%)		117.490.568	100%

B) Centro storico

Domanda = mercato teorico	117.490.568,29		
Offerta = mercato reale EV	4.653.853,90	4.653.854	4%
Offerta = mercato reale MSV	7.101.669	7.101.669	6%
Evasione di spesa (euro)	105.735.045,66	105.735.045,66	90%
Evasione di spesa (%)		117.490.568	100%

C) Ambito influenza

Domanda = mercato teorico	117.490.568,29		
Offerta = mercato reale EV	3.470.808,05	3.470.808	3%
Offerta = mercato reale MSV	7.101.669	7.101.669	6%
Evasione di spesa (euro)	106.918.091,52	106.918.091,52	91%
Evasione di spesa (%)		117.490.568	100%

OFFERTA COMMERCIALE SETTORE NON ALIMENTARE

a) Intero territorio comunale

Esercizi di vicinato non alimentare - totale comunale	74.007	1.108	82.007.891	79%
medie strutture di vendita alimentari	19.357	1.108	21.449.684	21%
TOTALE			103.457.575	

b) Centro storico

Esercizi di vicinato - centro storico - non alim. (286 ev)	13.373	1.108	14.818.754	83,8%
medie strutture di vendita alimentari (3 msv)	2.577	1.108	2.855.599	16,2%
TOTALE			17.674.353	

c) Ambito di influenza

Esercizi di vicinato - ambito di influenza - non alim. (181 ev)	8.466	1.108	9.381.259	76,7%
medie strutture di vendita alimentari (3 msv)	2.577	1.108	2.855.599	23,3%
TOTALE			12.236.858	

Equilibrio domanda/offerta: evasione di spesa

A) Intero territorio comunale

Domanda = mercato teorico	142.344.342,35		
Offerta = mercato reale EV	82.007.891,05	82.007.891	58%
Offerta = mercato reale MSV	21.449.684	21.449.684	15%
Evasione di spesa (euro)	38.886.767,53	38.886.767,53	27%
Evasione di spesa (%)		142.344.342	100%

B) Centro storico

Domanda = mercato teorico	142.344.342,35		
Offerta = mercato reale EV	14.818.754,00	14.818.754	10%
Offerta = mercato reale MSV	2.855.599	2.855.599	2%
Evasione di spesa (euro)	124.669.989,08	124.669.989,08	88%
Evasione di spesa (%)		142.344.342	100%

C) Ambito influenza

Domanda = mercato teorico	142.344.342,35		
Offerta = mercato reale EV	9.381.258,61	9.381.259	7%
Offerta = mercato reale MSV	2.855.599	2.855.599	2%
Evasione di spesa (euro)	130.107.484,47	130.107.484,47	91%
Evasione di spesa (%)		142.344.342	100%

6. Valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale

Per la verifica della componente commerciale, si è effettuata una distinzione tra superficie alimentare e non alimentare; tuttavia l'intervento prevede la realizzazione di una struttura organizzata in forma unitaria, all'interno della quale le funzioni non alimentari sono attività complementari e di servizio all'attività alimentare principale; tali attività non andranno ad alterare l'equilibrio e la quiete pubblica.

6.1 Stima del fatturato della nuova media struttura

Per la stima del fatturato del nuovo punto vendita si utilizzano come produttività (€ al mq di superficie di vendita) i valori quantificati dalla Regione Lombardia in sede del precedente Regolamento Regionale 3/2000. Il valore regionale di riferimento per le **medie strutture del settore alimentare dell'unità territoriale di appartenenza U.T. 12 Lodi risulta essere pari a 2.840 €/mq**, come riportato in tabella 14. Per le medie strutture di vendita del settore **non alimentare è invece pari a 1.108 €/mq**.

Considerando che la struttura commerciale avrà una ripartizione della superficie di vendita pari a circa 1.500 mq destinati al settore alimentare e 1.000 mq destinati al settore non alimentare, si stima il seguente fatturato:

Stima del fatturato della nuova media struttura

	mq	€/mq	€
fatturato previsto per il nuovo esercizio - Sup. alimentare	1500	2.840	4.259.298
fatturato previsto per il nuovo esercizio - Sup. non alimentare	1000	1.108	1.108.110

Utilizzando tali valori si può quantificare il **fatturato previsto per il nuovo esercizio che, per una superficie di vendita pari a 2.500 mq, risulta pari a € 5.367.407**. Questi valori costituiscono l'importo del fatturato stimato, attraverso cui stimare l'impatto sul sistema commerciale locale.

6.2 Stima degli addetti della nuova media struttura

Il numero degli addetti stimato per il nuovo punto di vendita è proporzionale alla sua superficie di vendita: la stima di tale dato deriva dai parametri di riferimento indicati dall'Osservatorio Regionale sul Commercio della Regione Lombardia. I valori occupazionali, aggiornati al 2018, sono:

Stima degli addetti della nuova media struttura

	addetti per 1.000 mq	
	alimentare	non alimentare
Vicinato	28,85	16,03
medie strutture	19,73	7,27
grandi strutture	37,74	8,79

Fonte: Regione Lombardia Commercio al dettaglio componente socio economica

Superficie Vendita Nuova struttura	Parametro occupazionale (add/1.000 mq)	Stima nuovi occupati	Stima nuovi occupati arrotondati
2500	0,01973	49,325	50

La tipologia in oggetto è una media struttura di tipo alimentare per la quale si può quindi stimare un totale di 50 addetti.

6.3 Impatto sulla rete commerciale e valutazione del saldo occupazionale netto

Sulla base dei valori di riferimento fin qui calcolati, è possibile determinare l'ipotesi di impatto della media struttura di vendita sulla rete di esercizi di vicinato e sulle strutture di medie dimensioni presenti nel territorio comunale.

Con un'operazione puramente aritmetica si traducono gli importi sottratti alla rete commerciale in esercizi destinati a cessare: si divide pertanto il valore di ciascun importo per le soglie di produttività regionali utilizzate in precedenza.

Il valore di impatto in termini di mq così ottenuto è trasformato in numero di negozi mediante l'utilizzo di valori medi di superficie per ciascuna tipologia.

Anche in questo caso, l'impatto sulla rete commerciale viene analizzato in relazione ai tre diversi ambiti di studio.

IMPATTO SULLA RETE COMMERCIALE – SETTORE ALIMENTARE

a) Intero territorio

	Incidenza sulle strutture commerciali	Quota fatturato assorbita da rete (€)	Produttività (€ al mq)	Impatto su superficie (mq)	Sup. media mq struttura commerciale	Impatto su esercizi (n°)	Parametro occupazionale (add/1.000 mq)	Impatto su addetti (n°)
Vicinato	23%	989.461	2.701	366	29	12,6	0,029	10,6
Medie strutture	29%	1.232.082	2.840	434	704	0,6	0,020	8,6
Grandi strutture	0%	-						
Recupero evasione di spesa	48%	2.037.754						
	100%	4.259.298						19,1

b) Centro storico

	Incidenza sulle strutture commerciali	Quota fatturato assorbita da rete (€)	Produttività (€ al mq)	Impatto su superficie (mq)	Sup. media mq struttura commerciale	Impatto su esercizi (n°)	Parametro occupazionale (add/1.000 mq)	Impatto su addetti (n°)
Vicinato	4%	168.713	2.701	62	29	2,2	0,029	1,8
Medie strutture	6%	257.451	2.840	91	704	0,1	0,020	1,8
Grandi strutture	0%	-						
Recupero evasione di spesa	90%	3.833.133						
	100%	4.259.298						3,6

c) Ambito di influenza

	Incidenza sulle strutture commerciali	Quota fatturato assorbita da rete (€)	Produttività (€ al mq)	Impatto su superficie (mq)	Sup. media mq struttura commerciale	Impatto su esercizi (n°)	Parametro occupazionale (add/1.000 mq)	Impatto su addetti (n°)
Vicinato	3%	125.825	2.701	47	29	1,6	0,029	1,3
Medie strutture	6%	257.451	2.840	91	704	0,1	0,020	1,8
Grandi strutture	0%	-						
Recupero evasione di spesa	91%	3.876.021						
	100%	4.259.298						3,1

In termini di impatto massimo l'apertura della nuova media struttura potrebbe generare la chiusura due esercizi di vicinato di tipo alimentare all'interno del centro storico o dell'ambito di influenza selezionato. Rispetto all'intero territorio comunale invece, lo scenario di massimo impatto potrebbe portare alla chiusura di 13 esercizi di vicinato di tipo alimentare (incidenza dello 0,67%). Non si registrano impatti sulle medie strutture esistenti.

IMPATTO SULLA RETE COMMERCIALE – SETTORE NON ALIMENTARE

a) Intero territorio

	Incidenza sulle strutture commerciali	Quota fatturato assorbita da rete (€)	Produttività (€ al mq)	Impatto su superficie (mq)	Sup. media mq struttura commerciale	Impatto su esercizi (n°)	Parametro occupazionale (add/1.000 mq)	Impatto su addetti (n°)
Vicinato	58%	638.408	1.108	576	47	12,3	0,016	9,2
Medie strutture	15%	166.980	1.108	151	569	0,3	0,007	1,1
Grandi strutture	0%	-						
Recupero evasione di spes	27%	302.722						
	100%	1.108.110						10,3

b) Centro storico

	Incidenza sulle strutture commerciali	Quota fatturato assorbita da rete (€)	Produttività (€ al mq)	Impatto su superficie (mq)	Sup. media mq struttura commerciale	Impatto su esercizi (n°)	Parametro occupazionale (add/1.000 mq)	Impatto su addetti (n°)
Vicinato	10%	115.360	1.108	104	47	2,2	0,016	1,7
Medie strutture	2%	22.230	1.108	20	569	0,0	0,007	0,1
Grandi strutture	0%	-						
Recupero evasione di spes	88%	970.520						
	100%	1.108.110						1,8

c) Ambito di influenza

	Incidenza sulle strutture commerciali	Quota fatturato assorbita da rete (€)	Produttività (€ al mq)	Impatto su superficie (mq)	Sup. media mq struttura commerciale	Impatto su esercizi (n°)	Parametro occupazionale (add/1.000 mq)	Impatto su addetti (n°)
Vicinato	7%	73.030	1.108	66	47	1,4	0,016	1,1
Medie strutture	2%	22.230	1.108	20	569	0,0	0,007	0,1
Grandi strutture	0%	-						
Recupero evasione di spes	91%	1.012.849						
	100%	1.108.110						1,2

In termini di impatto massimo l'apertura della nuova media struttura potrebbe generare la chiusura due esercizi di vicinato di tipo non alimentare all'interno del centro storico o un esercizio commerciale all'interno dell'ambito di influenza selezionato. Rispetto all'intero territorio comunale invece, lo scenario di massimo impatto potrebbe portare alla chiusura di 12 esercizi di vicinato di tipo non alimentare. Non si registrano impatti sulle medie strutture esistenti.

Oltre ai valori quantificati per l'impatto sulla rete di vendita, si indica di seguito l'impatto sul livello occupazionale:

	Nuovi addetti	Impatto Settore NON alimentare	Impatto Settore alimentare	Saldo
INTERO TERRITORIO	50	10,3	19,1	20,5
AMBITO DI INFLUENZA	50	1,2	3,1	45,7
CENTRO STORICO	50	1,8	3,6	44,6

Dai dati sopra riportati emerge che rispetto all'intero territorio comunale si registra la diminuzione di 29 addetti, portando comunque ad un saldo occupazionale positivo grazie al numero di nuovi addetti previsti per la nuova media struttura di vendita.

All'interno del centro storico e dell'ambito di influenza selezionato, l'impatto sui livelli occupazionali è inferiore, e prevede rispettivamente una diminuzione di 5 addetti nel centro storico e 4 nell'ambito di influenza selezionato. Anche in questo caso comunque il saldo occupazionale complessivo risulta positivo.