

**COMUNE DI
CASTELLI CALEPIO**
(Provincia di Bergamo)

Indagini conoscitive sulla struttura distributiva locale
(d.g.r. 18/12/2003 n. 7/15716)

giugno 2007

PREMESSA

La presente relazione costituisce è elaborata ai sensi della d.g.r. 18/12/2003 n. 7/15716 “programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003/2005: modalità applicative e criteri urbanistici per l’attività di pianificazione di gestione degli enti locali in materia commerciale”. Il paragrafo 2 di tale provvedimento prevede, infatti che “... ai fini della individuazione delle aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali gli strumenti urbanistici comunali sono supportati da una ricognizione della struttura distributiva presente nel territorio comunale, con i necessari riferimenti ad una visione sovracomunale, con la valutazione degli aspetti critici esistenti e la conseguente individuazione delle più opportune linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale...”. Tale indagine, di cui va dato riscontro negli elaborati dello strumento urbanistico, costituisce dunque la base conoscitiva utile al fine di procedere alla “...definizione delle conseguenti politiche di assetto urbanistico per il settore commerciale, in debito raccordo con le più generali scelte di sviluppo...”.

I valori di riferimento inerenti la consistenza distributiva presente sul territorio comunale sono ripartiti per settore merceologico e per tipologia ex D.Lgs. 114/1998: la fonte di riferimento è costituita dalle anagrafiche delle autorizzazioni riportate nell’osservatorio regionale per il commercio.

ANALISI DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Consistenza

Alla data del 2006 la rete distributiva di Castelli Calepio risulta costituita da n. 116 esercizi commerciali al dettaglio. Gli esercizi del settore alimentare sono 29 (pari al 25%) e quelli del comparto non alimentare 87 (corrispondente al 75%).

La superficie di vendita complessivamente occupata è pari a 13.967 mq, così suddivisa tra i due settori merceologici: mq. 5.847 (il 41,8%) fanno capo al settore alimentare ed i restanti mq 8.120 (il restante 58,2%) al settore non alimentare.

Utilizzando quale base dati i valori riportati dall'Osservatorio Regionale del Commercio al 2006 possono essere condotte alcune considerazioni sulla densità commerciale del Comune di Castelli Calepio, (rapporto fra il numero di abitanti e gli esercizi presenti sul territorio).

Il valore complessivo di densità (abitanti x esercizio) si è leggermente modificato nel corso del periodo che va dal 2002 al 2006 in quanto è passato da 79 abitanti per negozio a 82. Considerando separatamente i due settori, si nota che per gli alimentari si passa da una densità pari a 398 nel 2002 a un valore di 329 nel 2006, mentre nel comparto non alimentare il valore che nel 2002 era pari a 104 è diventato ora pari a 110.

	2002	2006
Densità alimentari	398	329
Densità non alimentari	104	110
Densità totale	79	82

Classificazione ai sensi del D.lgs 114/98

La rete commerciale di Castelli Calepio è stata ripartita ai sensi del D.Lgs. 114/1998 in:

- esercizi di vicinato (EV), con superficie di vendita fino a 150 mq;
- medie strutture di vendita (MSV), con superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 mq;
- grandi strutture di vendita (GSV), i negozi che superano la soglia dei 2.500 mq.

Sulla base di questi criteri si rileva la seguente distribuzione commerciale:

- 97 EV (pari all' 83,6% del totale).
- 18 MSV (pari al 15,5% del totale).
- 1 GSV (pari allo 0,9% del totale).

Evoluzione nel periodo 2002/2006

Nel periodo 2002/2006 la rete commerciale del Comune di Castelli Calepio ha subito le seguenti variazioni:

Variazioni esercizi commerciali anno 2002-2006						
	Numero esercizi			Superficie di Vendita		
	Alim	Non alim	Totale	Alim	Non alim	Totale
Esistenti 2002	23	88	111	4.578	9.544	14.122
Attuali 2006	29	87	116	5.847	8.120	13.967
Differenza 02/06	+6	-1	+5	+1.269	-1.424	- 155

Come si può notare dalla tabella, gli esercizi sono aumentati di 5 unità, passando da 111 a 116: tale aumento è imputabile al settore alimentare, dove i punti vendita passano dai 23 del 2002 ai 29 attuali e dal settore non alimentare dove i punti di vendita passano da 88 nel 2002 agli 87 attuali.

La superficie di vendita è rimasta sostanzialmente stabile: dai 14.122 mq. circa del 2002 agli attuali mq. 13.967 subendo una riduzione di mq. 155.

Analizzando separatamente l'andamento dei due settori merceologici di vendita, si nota che per quanto riguarda il settore non alimentare la superficie passa dai 9.544 mq del 2002 agli 8.120 mq del 2006, con una diminuzione di 1.424 mq., mentre per il settore alimentare il dato cresce, dai mq. 4.578 del 2002 agli attuali 5.847.

CONFRONTO TRA DOMANDA E OFFERTA COMMERCIALE E VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA DELLA COMPONENTE GRAVITAZIONALE RIVOLTA ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

In assenza di studi analitici sui comportamenti d'acquisto delle famiglie e di conseguenza sulle gravitazioni commerciali da e per Castelli Calepio, l'analisi di tale aspetto delle indagini preliminari previste per la definizione del PGT può essere condotta in via indiretta, utilizzando la ricognizione sull'offerta commerciale locale, contenuta nella prima parte della relazione, ed alcuni valori di riferimento indicati dalla Regione Lombardia attinenti la produttività delle diverse tipologie commerciali e l'unità territoriale di ubicazione.

Se confrontiamo i valori di consumo dei residenti ricavabili dall'Osservatorio Regionale sul Commercio (2.332 euro annui pro-capite per gli alimentari e 2.332 euro per i non alimentari) con i dati dimensionali della rete di vendita ed i relativi indici di produttività, ricaviamo che l'evasione di spesa fuori dal territorio comunale è pari al 13,5% per gli alimentari ed al 69,8% per i non alimentari. Si tratta di una quota di spesa sensibilmente elevata che evidenzia una limitata capacità di risposta della rete distributiva locale alle esigenze del consumatore contemporaneo.

stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale
(fonte: osservatorio regionale e banca dati Regione Lombardia)

<i>Abitanti</i>	9.532
------------------------	-------

<i>Consumi (in euro)</i>

	pro-capite	Totali
Alimentari €	2.332	22.228.624
Non alimentari €	2.332	22.228.624
Totale €	4.664	44.457.248

<i>struttura distributiva</i>

Alimentari

	ESV	MSV	GSV	TOTALE
superficie di vendita (mq)	1.117	2.778	1.952	
Produttività a mq. €	2.014	2.117	5.681	
fatturato totale €	2.249.638	5.881.026	0	19.219.976

non alimentari

	ESV	MSV	GSV	TOTALE
superficie di vendita (mq)	4.638	3.482	0	
Produttività a mq. €	826	826	0	
Fatturato totale €	3.830.988	2.876.132	0	6.707.120

<i>evasione di spesa (in euro)</i>

	<u>Alimentari</u>	<u>Non Alim.</u>	<u>Totale</u>
mercato teorico residenti €	22.228.624	22.228.624	44.457.248
fatturato rete di vendita €	19.219.976	6.707.120	25.927.096
evasione di spesa €	3.008.648	15.521.504	18.530.152
evasione di spesa %	13,5%	69,8%	41,7%

L'ANALISI SOVRACOMUNALE

Al fine di effettuare un livello di comparazione degli indici di densità si è provveduto a confrontare i dati della struttura distributiva comunale con quelli della zona omogenea, come risultano dalla banca dati regionale al 2006 riportata nell'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Come si può vedere dalla tabella sottoriportata i valori di densità commerciale di Castelli Calepio si presentano sensibilmente più contenuti dei dati medi di comparazione: 1.486 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti contro i 1.849 della zona omogenea (Comuni confinanti), indice questo di un sottodimensionamento complessivo della rete.

Andando nel dettaglio si registra una minore dotazione di servizio, rispetto ai Comuni limitrofi, nella tipologia "esercizi di vicinato" ed una maggiore densità nelle medie strutture di vendita. Meno del 50% dell'incide medio di zona la densità delle grandi strutture di vendita.

Confinanti di Castelli Calepio - valori assoluti

Prov.	Comune	Res. al 31/12/05	Esercizi di vicinato				Medie Strutture				Grandi Strutture				Totale					
			N° alim.	N° non alim.	Tot. Num.	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Tot. Sup.	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale
BG	CASTELLI CALEPIO	9.399	23	74	97	1.117	4.638	5.755	18	2.778	3.482	6.260	1	1.952	0	1.952	116	5.847	8.120	13.967
BG	CREDARO	2.786	8	21	29	422	1.445	1.867	2	150	321	471	0	0	0	0	31	572	1.766	2.338
BG	GANDOSSO	1.439	8	2	10	701	272	973	0	0	0	0	0	0	0	0	10	701	272	973
BG	GRUMELLO DEL MONTE	6.799	9	51	60	456	3.487	3.943	11	1.850	5.627	7.477	1	1.219	896	2.115	72	3.525	10.010	13.535
BS	CAPRIOLO	8.728	22	76	98	1.597	6.089	7.686	22	2.375	5.815	8.190	0	0	0	0	120	3.972	11.904	15.876
BS	PALAZZOLO SULL'OGGIO	18.275	56	181	237	3.759	12.889	16.648	6	3.069	1.638	4.707	2	9.460	10.168	19.628	245	16.288	24.695	40.983
TOTALI		47.426	126	405	531	8.052	28.820	36.872	59	10.222	16.883	27.105	4	12.631	11.064	23.695	594	30.905	56.767	87.672

Confinanti di Castelli Calepio - densità commerciali

Prov.	Comune	Res. al 31/12/05	Esercizi di vicinato				Medie Strutture				Grandi Strutture				Totale					
			N° alim.	N° non alim.	Tot. Num.	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Tot. Sup.	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale	N° Pdv	Sup. Alim.	Sup. n alim.	Sup. Totale
BG	CASTELLI CALEPIO	9.399	409	127	97	119	493	612	522	296	370	666	9399	208	0	208	81	622	864	1486
BG	CREDARO	2.786	348	133	96	151	519	670	1393	54	115	169	0	0	0	0	90	205	634	839
BG	GANDOSSO	1.439	180	720	144	487	189	676	0	0	0	0	0	0	0	0	144	487	189	676
BG	GRUMELLO DEL MONTE	6.799	755	133	113	67	513	580	618	272	828	1100	6799	179	132	311	94	518	1472	1991
BS	CAPRIOLO	8.728	397	115	89	183	698	881	397	272	666	938	0	0	0	0	73	455	1364	1819
BS	PALAZZOLO SULL'OGGIO	18.275	326	101	77	206	705	911	3046	168	90	258	9138	518	556	1074	75	891	1351	2243
TOTALI		47.426	376	117	89	170	608	777	804	216	356	572	11857	266	233	500	80	652	1197	1849

ANALISI DEMOGRAFICA

I dati riguardanti la popolazione del Comune di Castelli Calepio mostrano un andamento positivo dagli anni '90 ad oggi anche se con aumenti abbastanza contenuti.

Analizzando la tabella qui sotto riportata, si nota un trend in costante ascesa che porta la popolazione da un dato di 7.578 abitanti (nel 1981) agli attuali 9.532.

ANNO	
1981	7.578
1992	8.421
2002	9.158
2006	9.532

VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI CRITICI ESISTENTI ED INDIVIDUAZIONE DELLE LINEE DI SVILUPPO URBANISTICO DELLA RETE COMMERCIALE

Come si è evidenziato nel paragrafo precedente, il sistema distributivo del Comune presenta sul lungo termine un valore di contrazione nell'evoluzione quantitativa. A fronte di questo dato vi è una parziale migliore organizzazione degli spazi a disposizione dei consumatori, grazie alla presenza di alcune tipologie di media dimensione nel settore alimentare che hanno trovato spazi decentrati, monomerceologici in cui introdurre forme di vendita self-service. Il settore non alimentare è concentrato, quasi esclusivamente in punti vendita di piccola dimensione, all'interno del nucleo storico, da qui anche i valori di elevata evasione di spesa. Gli spazi urbani, infatti, non hanno consentito più di tanto ipotesi alternative, anche perché il commercio moderno abbisogna di habitat adeguati e funzionali, in grado di risultare competitivi con i poli commerciali dell'area, Palazzolo S/O in particolare, sia sotto il profilo dell'accessibilità che della modernità delle strutture insediate. Negli ultimi dieci anni si è avuta peraltro la conferma di una lenta ma costante espansione demografica (circa 100 abitanti/anno), tale da poter incidere sulle prospettive evolutive del settore commerciale.

Si può in sostanza affermare che si è mantenuto un sistema di rete commerciale che presenta caratteristiche di adeguatezza rispetto alle esigenze di servizio di prossimità ai residenti, mentre non si sono sviluppati i presupposti per lo svolgimento di una funzione di servizio su base comunale, che non può non essere connotata che dalla presenza di strutture in grado di far fronte alla crescita dei fattori concorrenziali esterni. Va precisato che, come si è visto, nel paragrafo sul rapporto tra domanda e offerta, oltre il 40% dei consumi delle famiglie di Castelli Calepio si rivolge a strutture fuori dal territorio comunale.

Complessivamente, dunque, la situazione della struttura distributiva si presenta solo parzialmente adeguata alle esigenze della popolazione residente e la necessità di individuazione di nuove opportunità localizzative caratterizzate da maggior attrattività per il commercio risulta evidente.