

COMUNE DI CASTELLANZA

PROVINCIA DI VARESE

P.A.

**COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO TRA VIA DON MINZONI
E S.S. SEMPIONE**

PGT – PIANO DELLE REGOLE – SCHEDA N.7

IL PROPRIETARIO

| | | |
|----------------------------|------------------------------|---|
| ALLEGATO: 12 BIS | DATA: GENNAIO 2016 | IL PROPRIETARIO: Sig.ra Tesi Lorella |
| | | OGGETTO: RELAZIONE E VALUTAZIONE SOCIO-ECONOMICA - INTEGRAZIONE |

TESI LORELLA

Viale Sempione, 24/C

21057 OLGIATE OLONA (VA)

Spett.le COMUNE DI CASTELLANZA

Settore Governo del Territorio

Servizio Pianificazione Attuativa

Olgiate Olona, 29 Gennaio 2016

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO APC 16 – VIALE DON MINZONI

In relazione al Piano Attuativo in oggetto, con la presente consegno in data odierna l'aggiornamento delle VALUTAZIONI SOCIO – ECONOMICHE

Distinti Saluti

TESI LORELLA



 **COMUNE DI CASTELLANZA**
N. Prot. 1804/2016 Data: 29/01/2016
Ufficio: 11 TERRITORIO
Copia A

Allegati: 1



COMUNE DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

PIANO ATTUATIVO

V.LE DON MINZONI

MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

VALUTAZIONI SOCIO – ECONOMICHE

Aggiornamento

1. OGGETTO

La presente analisi costituisce aggiornamento e integrazione del precedente studio di compatibilità socio-economica, già posto a corredo degli elaborati di P.A.

L'area in esame si trova in Comune di Castellanza, in v.le Don Minzoni, zona Buon Gesù; il lotto è situato alla periferia nord-ovest del Comune al confine con il comune di Olgiate Olona ed in prossimità di quello di Busto Arsizio, al limite comunque della zona edificata della città.

La collocazione dell'area è sempre di altissimo interesse commerciale, poiché si affaccia su tre vie di primaria importanza: infatti, sul lato nord si trova la S.S. del Sempione che è uno degli assi di scorrimento più importanti di tutta la zona anche a livello regionale, il lato più lungo si affaccia su viale Don Minzoni che è la prima porta di accesso alla città per chi proviene dalla zona nord quindi Busto Arsizio, Gallarate, ecc., da ultimo il lato più corto è toccato dalla via Sanguinola che ha assunto grande importanza dopo che è stata realizzata la giratoria sopra la ferrovia diventando così una via d'accesso alla nuova stazione della suddetta.

Urbanisticamente l'intervento ricade in zona "aree con funzioni non residenziali" tav. DP 24 e scheda 7 del P.G.T. vigente, sottoposta a piano esecutivo poiché è previsto l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie inferiore ai 2500 mq.

2. LOCALIZZAZIONE

Come già detto, l'unità immobiliare in oggetto si situa lungo viale Don Minzoni, ovvero la strada che collega la via per Busto Arsizio (proseguimento ideale delle due principali direttrici di traffico sovracomunale che attraversano Castellanza, la S.S. 33 del Sempione e la S.P. ex 527 Bustese, meglio nota come Saronnese) con il tratto della S.S. 33 del Sempione successivo a corso Matteotti (ovvero all'asse principale di Castellanza capoluogo). Questo viale consente al traffico pesante di evitare l'attraversamento del centro storico di Castellanza, soprattutto i veicoli provenienti e diretti allo svincolo autostradale di Castellanza.



Fonte: Google Earth

Castellanza è un Comune della Provincia di Varese, situato al confine con la Provincia di Milano; confina con Busto Arsizio, Olgiate Olona, Marnate, Rescaldina e Legnano (questi ultimi due situati in Provincia di Milano).

Il territorio comunale è attraversato dalle barriere fisiche del fiume Olona e del tracciato ferroviario Trenord; queste barriere dividono tradizionalmente Castellanza

in 3 diversi nuclei: il capoluogo, posto ad ovest del percorso del fiume Olona; Castegnate, posto ad est del fiume stesso; Buon Gesù, frazione situata a Nord-Ovest sul territorio comunale, in corrispondenza col confine coi Comuni di Busto Arsizio e Olgiate Olona, sul cui territorio si estende in parte.

Grazie alla buona situazione infrastrutturale, le comunicazioni con i Comuni limitrofi sono ottime: il territorio comunale è attraversato dal Sempione e dalla Saronnese. Coerentemente con la presenza di una forte domanda aggiuntiva rappresentata dalle convergenze dei consumatori in transito, lungo tali direttrici e lungo le loro principali diramazioni (e in particolare viale Borri e appunto viale Don Minzoni) si localizza la rete di vendita più moderna e attrattiva, caratterizzata da un'importante presenza di strutture di ampie dimensioni e vocazione commerciale sovracomunale.

Queste statali sono a loro volta collegate con l'Autostrada A8 Varese - Milano, che ha uno svincolo in Legnano proprio al confine con Castellanza (della quale comunque lo svincolo assume la denominazione), e la linea ferroviaria ora Trenord, che presenta una stazione in Castellanza, recentemente oggetto di trasferimento a seguito del completamento dell'interramento del tracciato prima in superficie all'interno dell'edificato di Castellanza.

3. L'INSEDIAMENTO COMMERCIALE INSERITO NEL PIANO ATTUATIVO

Come anticipato, il progetto prevede la realizzazione di una o più medie strutture di vendita singole; complessivamente, la superficie di vendita non supererà la soglia dimensionale di 2.200 mq.: la suddetta superficie di vendita potrà, a titolo esemplificativo, appartenere a una sola media struttura (dal dimensionamento, per l'appunto, pari a mq. 2.200 di SV), oppure a due medie strutture, rispettivamente - e a titolo puramente esemplificativo e non prescrittivo - un dimensionamento pari a mq. 1.500 di SV e a mq. 700 mq. di SV. Alternativamente, potranno essere allocate in sito più di due medie strutture, che complessivamente utilizzeranno una superficie di vendita di 2.200 mq.; in ogni caso, la superficie di vendita potrà essere destinata sia al settore merceologico alimentare sia al non alimentare.

Ipotesi di progetto - settore alimentare e/o non alimentare

| | Strutture | Sup. vendita singola | Sup. vendita comparto |
|-----------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Ipotesi 1 | 1 media struttura | 2.200 mq. | 2.200 mq. |
| Ipotesi 2 | 2 medie strutture | 1.500 mq. 700 mq. | 2.200 mq. |
| Ipotesi 3 | > 2 medie strutture | varie | 2.200 mq. |

Oggetto del presente studio è quello di valutare nello specifico la fattibilità e l'opportunità dell'insediamento di tale struttura con riferimento all'ambito territoriale di inserimento, ovvero un'area con destinazione non residenziale interna al Tessuto Urbano Consolidato situata lungo viale Don Minzoni in corrispondenza dell'abitato di Buon Gesù.

Per fare ciò, di seguito andremo a verificare la situazione commerciale del Comune di Castellanza.

4. LA RETE DI VENDITA DI CASTELLANZA

4.1 Stato di fatto

I dati che utilizzeremo per analizzare lo stato di fatto della rete di vendita del Comune sono reperibili attraverso la Banca dati Commercio della Regione Lombardia; l'ultimo dato ufficiale disponibile è quello di cui al censimento 30 giugno 2015 (e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia nel novembre dello stesso anno con Decreto Dirigente Unità Organizzativa Commercio turismo e servizi 16 novembre 2015 – n. 9741); i dati, sintetizzati nelle successive tabelle:

| Tipologia | n° | superficie |
|----------------------|------------|-------------------|
| Esercizi di vicinato | 132 | 8.173 |
| Medie strutture | 14 | 18.237 |
| Grandi strutture | 2 | 11.134 |
| Totale | 148 | 37.544 |

Questi esercizi si dividono tra i due settori merceologici alimentare (comprensivo delle attività miste) e non alimentare come meglio precisato nelle due tabelle seguenti:

| Alimentari e Misti | Numero | Mq. alimentari | Mq. non alimentari | Mq. Totali |
|---------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|
| Vicinato | 31 | 1.603 | -- | 1.603 |
| Medie strutture | 2 | 2.511 | 1.003 | 3.514 |
| Grandi strutture | 2 | 7.669 | 3.465 | 11.134 |

| Non alimentari | Numero | Mq. alimentari | N. non alimentari | Mq. Totali |
|-----------------------|---------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| Vicinato | 101 | -- | 6.570 | 6.570 |
| Medie strutture | 12 | 5 | 14.718 | 14.723 |
| Grandi strutture | -- | -- | -- | -- |

Al fine di avere un'indicazione della "qualità" della rete di vendita di Castellanza, andremo ora ad effettuare una comparazione tra i dati sopra evidenziati riferiti a Castellanza con quelli medi provinciali e regionali (i valori demografici di riferimento sono omogenei alla data rilevazione dei dati commerciali, e quindi al 30 giugno 2015, come pubblicati sul sito ufficiale ISTAT).

Per i negozi di vicinato il valore da confrontare sarà quello relativo al numero di abitanti per negozio (ad un valore basso corrisponde una maggior presenza di negozi e quindi un'offerta più ricca e verosimilmente articolata).

Per le medie e le grandi strutture di vendita il confronto avverrà in relazione al valore medio di superficie ogni 1.000 abitanti; per i punti di vendita "misti" appartenenti alla classe delle medie e delle grandi strutture, la superficie di vendita viene attribuita al singolo settore merceologico.

Esercizi di vicinato – settore alimentare

| | Abitanti | N. esercizi | Ab. x esercizio |
|------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| Regione Lombardia | 10.001.703 | 29.571 | 338 |
| Provincia di Varese | 889.278 | 2.417 | 368 |
| Comune di Castellanza | 14.341 | 31 | 463 |

Medie strutture – settore alimentare

| | Abitanti | Mq. | Mq. x 1.000 ab. |
|------------------------------|-----------------|------------|------------------------|
| Regione Lombardia | 10.001.703 | 1.355.754 | 135,55 |
| Provincia di Varese | 889.278 | 136.533 | 153,53 |
| Comune di Castellanza | 14.341 | 2.516 | 175,44 |

Grandi strutture – settore alimentare

| | Abitanti | Mq. | Mq. x 1.000 ab. |
|------------------------------|-----------------|------------|------------------------|
| Regione Lombardia | 10.001.703 | 882.219,50 | 88,21 |
| Provincia di Varese | 889.278 | 74.558 | 83,84 |
| Comune di Castellanza | 14.341 | 7.669 | 534,76 |

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

| | Abitanti | N. esercizi | Ab. x esercizio |
|------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| Regione Lombardia | 10.001.703 | 86.814 | 115 |
| Provincia di Varese | 889.278 | 7.244 | 123 |
| Comune di Castellanza | 14.341 | 101 | 142 |

Medie strutture – settore non alimentare

| | Abitanti | Mq. | Mq. x 1.000 ab. |
|------------------------------|-----------------|------------|------------------------|
| Regione Lombardia | 10.001.703 | 3.965.640 | 396,50 |
| Provincia di Varese | 889.278 | 373.056 | 419,50 |
| Comune di Castellanza | 14.341 | 15.721 | 1.096,23 |

Grandi strutture – settore non alimentare

| | Abitanti | Mq. | Mq. x 1.000 ab. |
|------------------------------|-----------------|-------------|------------------------|
| Regione Lombardia | 10.001.703 | 3.064.192,5 | 306,37 |
| Provincia di Varese | 889.278 | 197.922 | 222,56 |
| Comune di Castellanza | 14.341 | 3.465 | 241,61 |

Come si nota la rete di vendita di Castellanza si caratterizza per una elevata presenza di medie e grandi strutture di vendita, a indicare una forte centralità commerciale e un sistema distributivo destinato a un'utenza sovralocale.

Ciò vale sia per il settore merceologico alimentare sia per il non alimentare.

La successiva tabella elenca, con indicazione dell'insegna e del nucleo di inserimento, le medie e grandi strutture di vendita autorizzate:

Medie strutture

| Insegna | Indirizzo | Settore merceologico | Sup. vendita (mq.) |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Arredamenti Antonini | via Lombardia 75 | Non alimentare | 1.000 |
| Autosalone Alma | via Don Minzoni 65 | Non alimentare | 600 |
| Bella Store | via Binda | Non alimentare | 2.499 |
| Carrefour | via Del Buon Gesù 10 | Misto | 1.784 |
| Colamussi | viale Borri 26 | Non alimentare | 285 |
| Costantino | corso Matteotti 2/H | Non alimentare | 362 |
| Grancasa Spa | viale Borri 29 | Non alimentare | 2.451 |
| Iveco Orecchia S.p.a. | via Don Minzoni 29 | Non alimentare | 300 |
| Olbratex | viale Borri 28 | Non alimentare | 2.490 |
| Pernigotto | via Saronno 24 | Non alimentare | 500 |
| Pisoni S.a.s. | viale Borri 24 | Non alimentare | 255 |
| Rete S.r.l. | viale Borri 17 | Misto | 1.730 |
| Studio Moda S.r.l. | viale Borri 31 | Non alimentare | 2.482 |
| Studio Moda S.r.l. | viale Borri 31 | Non alimentare | 1.499 |

Grandi strutture

| Insegna | Indirizzo | Settore merceologico | Sup. vendita (mq.) |
|----------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Esselunga | v.le Borri ang v.le Piemonte | Misto | 4.427 |
| Il Gigante | via Diaz 7 | Misto | 6.707 |

Si nota immediatamente che la quasi totalità delle strutture presenti si concentrano lungo 3 sole strade, via Saronnese, viale Borri e appunto via Don Minzoni (segnaliamo che il punto vendita Il Gigante di via Diaz di fatto ha accesso principale dalla via per Busto Arsizio, strada che collega la via Saronnese a viale Borri).

Questo non può stupire considerando che si tratta, come già evidenziato, delle direttrici di attraversamento del territorio comunale, utilizzate sia dagli abitanti di Castellanza per raggiungere la propria abitazione sia dai residenti dei Comuni limitrofi per i loro spostamenti quotidiani per raggiungere il luogo di studio o di lavoro.

4.2 Dinamiche del sistema distributivo

Per valutare l'andamento del sistema distributivo di Castellanza in termini di numero di esercizi presenti sul territorio, faremo riferimento ai 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 30.06.2015.

Riportiamo i dati nella successiva tabella:

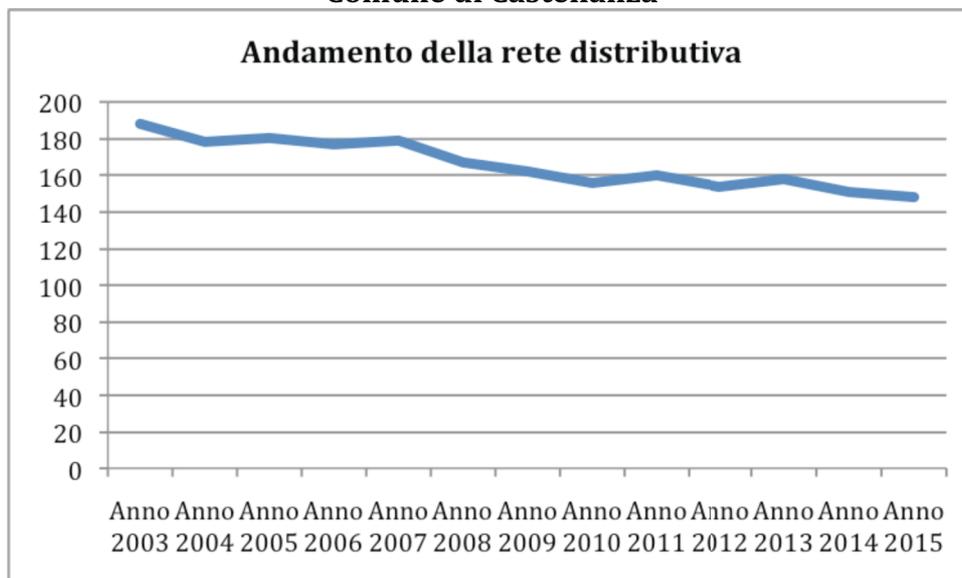
Comune di Castellanza

| Anno | Numero esercizi | Variazione n. esercizi su anno precedente | Variazione % su anno precedente | Variazione % su anno 2003 |
|------|-----------------|---|---------------------------------|---------------------------|
| 2003 | 188 | -- | -- | -- |
| 2004 | 178 | - 10 | - 5,3% | - 5,3% |
| 2005 | 180 | + 2 | + 1,1% | - 4,2% |
| 2006 | 177 | - 3 | - 1,7% | - 5,9% |
| 2007 | 179 | + 2 | + 1,1% | - 4,8% |
| 2008 | 167 | - 12 | - 6,7% | - 11,2% |
| 2009 | 162 | - 5 | - 3% | - 13,8% |
| 2010 | 156 | - 6 | - 3,7% | - 17% |
| 2011 | 160 | + 4 | + 2,6% | - 14,9% |
| 2012 | 154 | - 6 | - 3,7% | - 18,1% |
| 2013 | 158 | + 4 | + 2,6% | - 16% |
| 2014 | 151 | - 7 | - 4,4% | - 19,7% |
| 2015 | 148 | - 3 | - 2% | - 21,3% |

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia al 30.06 degli anni dal 2003 al 2015

Nel complesso, dal giugno 2003 al giugno 2015 la rete di vendita comunale è diminuita in termini di numero di esercizi, con la conseguenza che l'odierna iniziativa commerciale costituisce occasione per mitigare un trend negativo, concorrendo, quindi, a implementare il livello di competitività socio - economica e occupazionale del territorio comunale.

Comune di Castellanza



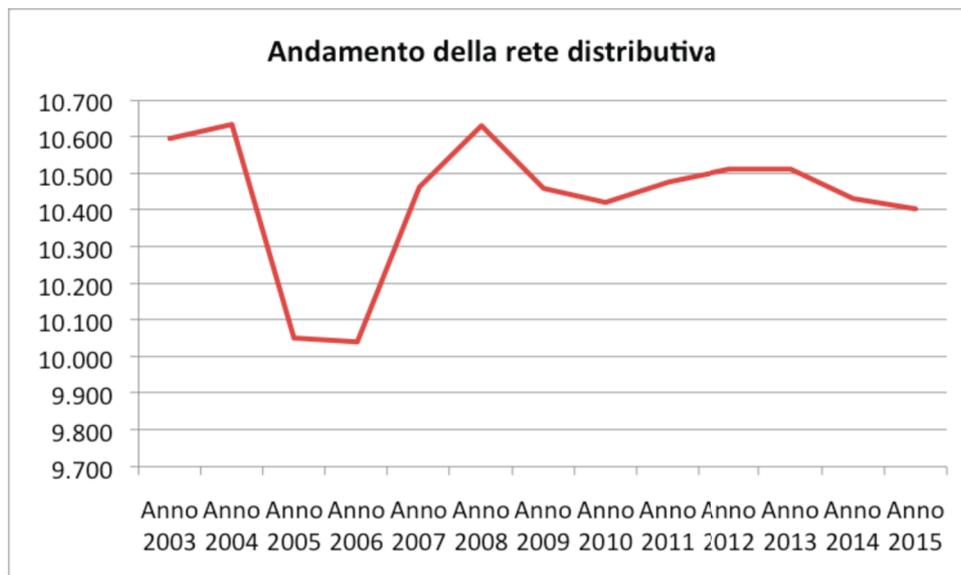
La realtà comunale è simile a quella registrata nella Provincia di Varese considerata nel suo complesso, dove si è verificata una riduzione, sia pur modesta, dei punti vendita tra il 2003 e il 2015 ¹:

¹ Segnaliamo che il vertiginoso calo del numero di punti di vendita in Provincia di Varese tra la rilevazione dell'anno 2004 e quella dell'anno 2005 è per la quasi totalità legato ai dati relativi al Comune di Gallarate, per il quale si passa da 808 a 5 esercizi di vicinato "misti" (si è trattato, probabilmente, di un errore nella trasmissione dei dati).

Provincia di Varese

| Anno | Numero esercizi | Variazione n. esercizi su anno precedente | Variazione % su anno precedente | Variazione % su anno 2003 |
|------|-----------------|---|---------------------------------|---------------------------|
| 2003 | 10.595 | -- | -- | -- |
| 2004 | 10.635 | + 40 | + 0,4% | + 0,4% |
| 2005 | 10.051 | - 584 | - 5,5% | - 5,1% |
| 2006 | 10.041 | - 10 | - 0,1% | - 5,2% |
| 2007 | 10.464 | + 423 | + 4,2% | - 1,2% |
| 2008 | 10.630 | + 166 | + 1,6% | + 0,3% |
| 2009 | 10.459 | - 171 | - 1,6% | - 1,3% |
| 2010 | 10.421 | - 38 | - 0,4% | - 1,6% |
| 2011 | 10.478 | + 57 | + 0,5% | - 1,1% |
| 2012 | 10.512 | + 34 | + 0,3% | - 0,8% |
| 2013 | 10.514 | + 2 | + 0,02% | - 0,8% |
| 2014 | 10.432 | - 82 | - 0,8% | - 1,5% |
| 2015 | 10.403 | - 29 | - 0,3% | - 1,8% |

Provincia di Varese



5. Ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale

Il progetto prevede l'inserimento nell'ambito di interesse di una o più medie strutture di vendita singole - tra loro distinte, autonome e a funzionalità separata - appartenenti al settore alimentare e/o non alimentare; la superficie di vendita massima di prevista allocazione in sito ammonta a 2.200 mq.

Come si è visto, in Castellanza sono presenti 132 esercizi di vicinato (31 alimentari e misti, 101 non alimentari), 14 medie strutture (2 "miste" e 12 non alimentari) e 2 grandi strutture "miste".

Di seguito riportiamo il dettaglio delle medie e grandi strutture (fonte: Banca Dati Commercio regionale Lombardia al 30.06.2015) presenti sul territorio comunale:

Medie strutture alimentari e/o non alimentari

| | Denominazione | Indirizzo | Sup. vendita mq | Specializzazione |
|----|-----------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| 1 | Arredamenti Antonini | via Lombardia 75 | 1.000 | Mobili |
| 2 | Autosalone Alma | via Don Minzoni 65 | 600 | Automobili |
| 3 | Bella Store | via Binda | 2.499 | Cura della persona |
| 4 | Carrefour | via Del Buon Gesù 10 | 1.784 | Supermercato |
| 5 | Colamussi | viale Borri 26 | 285 | Bomboniere |
| 6 | Costantino | corso Matteotti 2/H | 362 | Abbigliamento |
| 7 | Grancasa Spa | viale Borri 29 | 2.451 | Bricolage e fai da te |
| 8 | Iveco Orecchia S.p.a. | via Don Minzoni 29 | 300 | Autovetture |
| 9 | Olbratex | viale Borri 28 | 2.490 | Tessile |
| 10 | Pernigotto | via Saronno 24 | 500 | Pavimenti e ceramiche |
| 11 | Pisoni S.a.s. | viale Borri 24 | 255 | Pelletteria |
| 12 | Rete S.r.l. | viale Borri 17 | 1.730 | Supermercato |
| 13 | Studio Moda S.r.l. | viale Borri 31 | 2.482 | Abbigliamento |
| 14 | Studio Moda S.r.l. | viale Borri 31 | 1.499 | Abbigliamento |

Grandi strutture “miste”

| | Insegna | Indirizzo | Sup vendita mq | Specializzazione |
|---|------------|------------------------------|-------------------|------------------|
| A | Esselunga | v.le Borri ang v.le Piemonte | 4.427 | Superstore |
| B | Il Gigante | via Diaz 7 | Misto | Ipermercato |

La successiva immagine riporta la collocazione dell’area sede dell’intervento in esame rispetto alle medie e grandi strutture già esistenti:



Fonte: GoogleEarth

Come ben illustrato dall’immagine precedente, l’area di intervento si trova in posizione distante dalla maggior parte delle medie strutture e dalle grandi strutture già attive nel territorio comunale.

E’ tuttavia importante notare che in zona sono presenti quattro strutture di media dimensione appartenenti al settore “misto” (alimentare e non alimentare) e una appartenente al settore non alimentare, collocate sia a Castellanza stessa sia sul territorio del confinante Comune di Olgiate Olona. Le suddette medie strutture di vendita sono indicate nella successiva tabella (fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia, al 30.06.2015):

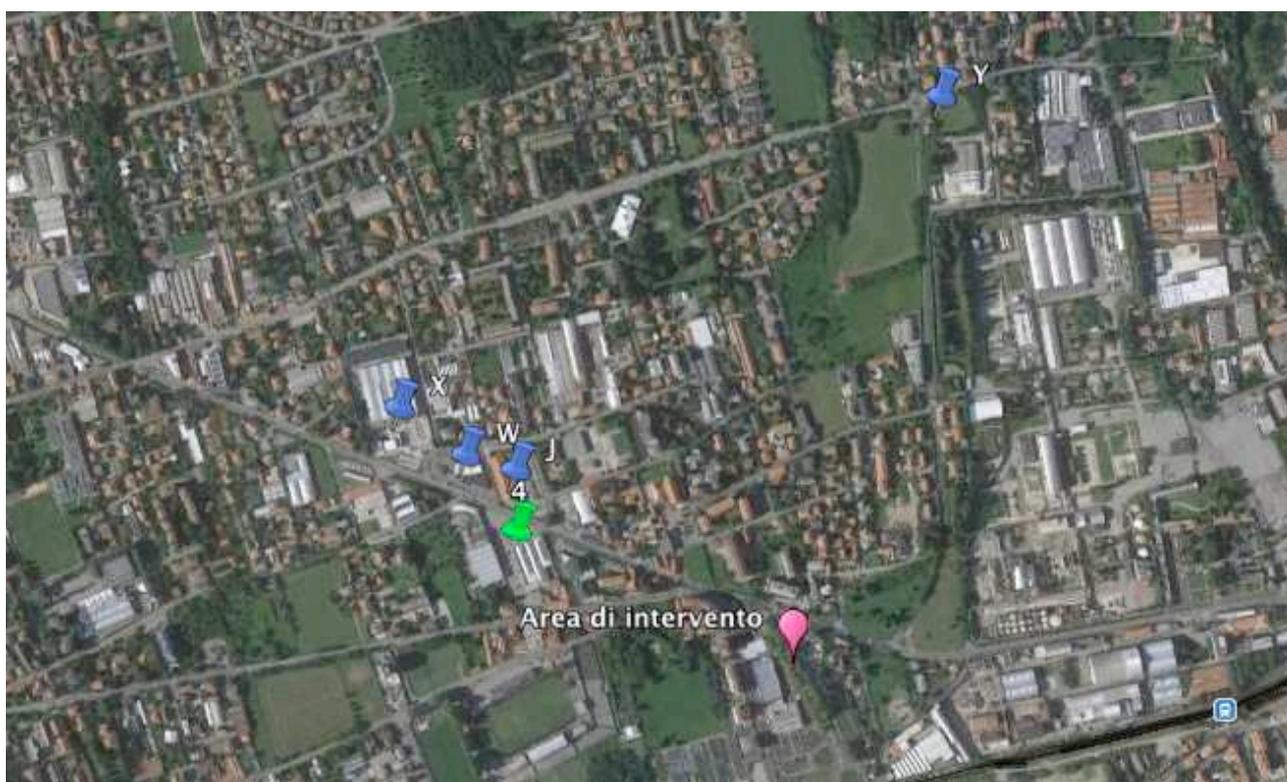
Medie strutture “miste” presenti nei pressi dell’area di intervento

| | Denominazione | Comune | Sup. vendita | Specializzazione |
|---|------------------|---------------|--------------|------------------|
| 4 | Carrefour Market | Castellanza | 1.784 mq. | supermercato |
| J | Lidl | Olgiate Olona | 995 mq. | discount |
| W | Penny Market | Olgiate Olona | 791 mq. | discount * |
| X | AutoClass | Olgiate Olona | 500 mq. | concessionaria |
| Y | Eurospin | Olgiate Olona | 1.038 mq. | discount |

* si tratta di una media struttura unitaria che include un discount di 600 mq. un esercizio di vicinato non alimentare di 191 mq.

In sintesi, il progetto si situerà in una zona del territorio comunale solo parzialmente sviluppata dal punto di vista commerciale e si collocherà in un contesto, riferito anche al territorio sovracomunale, in cui la moderna distribuzione organizzata si è già insediata.

La successiva immagine riprende la situazione nel complesso (numeri e lettere di riferimento sono quelli di cui alle precedenti tabelle sulle medie strutture in essere; fonte: GoogleEarth).



In conclusione, l’area dell’intervento risulta essere ubicata in un contesto di valenza sovralocale a vocazione commerciale; se sul territorio del limitrofo Comune di Olgiate Olona le attività commerciali si sono sviluppate lungo l’asse del Sempione, la confinante area in Castellanza risulta al momento meno attiva

dal punto di vista dell'offerta commerciale: la realizzazione del progetto in esame permetterà, quindi, di riequilibrare la situazione.

Per quanto riguarda l'impatto sul sistema distributivo in essere, l'apertura della media o delle medie strutture in progetto non potrà avere effetti destabilizzanti: infatti, la rete di vendita è attualmente sviluppata altrove e manterrà intatta la propria attrattività.

Inoltre, per quanto ancora non siano note le specifiche merceologie che si insedieranno nell'area di interesse, è presumibile che verrà proposta un'offerta al momento carente o non presente nel sistema distributivo.

In ogni caso, l'offerta alimentare si è recentissimamente ampliata con l'apertura (nel mese di novembre 2015) del discount Eurospin (lettera Y nell'immagine precedente), a indicare una certa vivacità del mercato, proprio in chiave più moderna. Naturalmente, una eventuale nuova struttura alimentare potrà orientare la propria offerta in senso integrativo e non necessariamente competitivo: si pensi, per esempio, al recente fiorire di esercizi di medie dimensioni specializzati nella vendita di prodotti esclusivamente biologici.

Inoltre, la rete di vicinato alimentare in essere, situata per lo più nelle zone più densamente abitate, si è già riassetata e le eventuali espulsioni dal mercato dovute a obsolescenza sono già state assorbite.

Il settore non alimentare, dal canto suo, è ricco di referenze differenti, ampiamente articolate al proprio interno; ciascun esercizio, pur appartenendo magari al medesimo settore, sceglie un segmento specifico: per esempio, il ramo "abbigliamento" è ricco di specificità: si pensi al fatto che ci sono negozi specializzati per genere e per età (uomo donna giovane bambino neonato), così come per tipologia (da cerimonia, elegante, casual, sportivo ...): difficilmente si arriverà a una sovrapposizione dell'offerta.

E anche qualora la sovrapposizione si verificasse, il medesimo articolo può appartenere a fasce di prezzo diverse ed essere quindi destinato a consumatori differenti: si pensi, per esempio, alla differenza di target tra una boutique situata nel Quadrilatero della Moda e un punto vendita appartenente a una catena in franchising.

Il ragionamento sopra sviluppato vale, naturalmente, sia nel caso in cui si realizzi – a valere sul compendio oggetto della presente indagine – una sola media struttura da 2.200 mq. di superficie di vendita, sia che si sviluppino due o più medie strutture singole: le regole del mercato e della concorrenza

condurranno l'operatore o gli operatori ad attente valutazioni del mercato e la conclusione sarà certamente quella di trovare una collocazione integrativa rispetto all'esistente.

In sintesi, è presumibile che il nuovo esercizio o i nuovi esercizi proporranno un'offerta (per tipologia, per genere o per target) al momento non presente o poco presente a Castellanza o nei Comuni limitrofi.

Ne consegue che il progetto in esame andrà a integrare e completare l'offerta presente.

Quindi, l'apertura della media o delle medie strutture non avrà ripercussioni sulla rete distributiva comunale alimentare e/o non alimentare.

Quanto alla rete di vendita sovracomunale, eventuali sovrapposizioni dei bacini d'utenza saranno solo parziali e certamente non saranno tali da determinare ripercussioni negative sul sistema esistente.

6. Ricadute occupazionali

La Regione Lombardia indica che mediamente una media struttura di vendita alimentare occupa 20,44 addetti ogni 1.000 mq. di superficie di vendita, che diventano a 7,18 per il settore non alimentare (Fonte: sito istituzionale dell'Osservatorio regionale del commercio).

A partire da questo valore medio è quindi possibile stimare il numero di addetti che saranno impiegati presso le attività di prevista attivazione nell'area di interesse; poiché la stima viene effettuata in base ai mq. di vendita, che i 2.200 mq. in progetto appartengano a una sola media struttura o a più medie strutture singole, il valore non cambia.

Le ipotesi estreme, che andremo qui a considerare, riguardano 2.200 mq. destinati al solo settore alimentare e 2.200 mq. destinati al solo non alimentare. Nel primo caso, gli addetti sono stimati in 45 che diventano 16 nel secondo.

Ovviamente, poiché le attività apparterranno a catene della moderna distribuzione organizzata inizialmente una parte degli addetti sarà spostata da altri punti vendita in attesa di portare a termine il processo di formazione dei nuovi assunti. Ragionevolmente, quindi, le nuove assunzioni ammonteranno a una quarantina o una dozzina di unità, che potranno essere impiegate anche part-time.

Come si è visto al paragrafo precedente, nessuno dei negozi in essere cesserà l'attività in seguito alla realizzazione del progetto in esame.

Pertanto, il saldo occupazionale risulterà pienamente positivo e corrisponderà a circa + 40 o + 12 addetti.

Sottolineiamo che le valutazioni sopra riportate sono meramente indicative e calcolate in base a valori medi: ogni operatore ha poi propri standard di qualità e di servizio che possono influire anche sensibilmente sulla gestione e sulla allocazione del personale dipendente. Pertanto, le ipotesi sopra indicate non saranno in alcun caso vincolanti per l'operatore o gli operatori che si insedieranno nell'area in esame.

7. GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO A LIVELLO SOVRACOMUNALE

Per quanto riguarda il settore commerciale in Regione Lombardia, la disciplina “quadro” dettata dal d.lgs. 114/98 e dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n. 6 ss.mm.ii. (Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere, che sostituisce la precedente l.r. 14/99) è integrata e completata dal “Programma Triennale per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006 – 2008” (D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215, ss.mm.ii.), che suddivide il territorio della Regione in ambiti territoriali omogenei, configurabili come unico bacino d’utenza.

Per ciascun ambito sono individuati specifici indirizzi di sviluppo; per il Comune di Castellanza, compreso nell’ambito di addensamento commerciale metropolitano, gli indirizzi di sviluppo sono i seguenti:

- *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *forte disincentivo all’eccessivo ampliamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;*
- *incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell’utenza;*
- *prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;*
- *valorizzazione dell’attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all’esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario.*

Sicuramente l’intervento proposto, che prevede la realizzazione di una o più medie strutture singole per complessivi 2.200 mq. di superficie di vendita, all’interno di un

ambito già edificato inserito nel Tessuto Urbano Consolidato del nucleo frazionale di Buon Gesù di Castellanza, in zona ottimamente infrastrutturata e servita dal trasporto pubblico di linea automobilistico, sicuramente soddisfa appieno gli obiettivi proposti dalla Regione.

Per quanto riguarda il livello provinciale, in Provincia di Varese il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera di Consiglio n. 27 dell'11 aprile 2007 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie inserzione e concorsi n. 18 del 2.05.2007.

Rispetto alla pianificazione commerciale, *“Il PTCP assume l’attività commerciale quale componente fondamentale del sistema economico provinciale e individua l’esigenza di coniugare le iniziative commerciali con gli obiettivi di sviluppo socio-economico e tutela ambientale, e si pone l’obiettivo dell’integrazione territoriale degli insediamenti commerciali di livello sovracomunale”* (Norme di Attuazione, Capo III, Art. 36, comma 1) e pertanto stabilisce che *“nel definire le politiche di sviluppo delle strutture commerciali i Comuni assumono ad orientamento generale i seguenti indirizzi:*

- a) favorire l’integrazione degli insediamenti commerciali, soprattutto per Grandi Strutture di Vendita, con le reti di trasporto collettivo;*
- b) garantire un’adeguata dotazione di servizi (infrastrutture di accesso, parcheggi, opere di arredo urbano, etc.) ai nuovi insediamenti, e utilizzare l’occasione di tali nuovi insediamenti per integrare la dotazione in argomento a supporto degli esercizi di vicinato già presenti sul territorio comunale, con particolare riguardo ai centri storici ed ai quartieri a prevalente destinazione residenziale;*
- c) stabilire le condizioni per consentire la diffusione degli esercizi commerciali in aree a diversa destinazione funzionale, al fine di garantire la compresenza di funzioni;*
- d) assicurare che la localizzazione di aree per insediamenti commerciali sia prevista dai PGT in coerenza con disposizioni, indirizzi e contenuti paesaggistici del*

PTCP, anche definendo specifiche norme che orientino i progetti verso un approccio rispettoso dei caratteri morfologici, costruttivi e percettivi del contesto nella definizione di: manufatti edilizi, spazi aperti ed equipaggiamenti vegetali, aree a parcheggio, viabilità di accesso e cartellonistica” (NdA, Capo III, art. 39).

Parte integrante del P.T.C.P. è lo specifico Piano di Settore per il Commercio della Provincia di Varese, che riprende gli indirizzi di sviluppo indicati dal Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003 – 2005 per i singoli ambiti territoriali in cui è diviso il territorio.

Sussiste quindi assoluta coerenza dell'intervento anche con riferimento alle indicazioni di programmazione commerciale di livello provinciale.

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il progetto proposto prevede la realizzazione di una o più medie strutture per una superficie di vendita alimentare e/o non alimentare di 2.200 mq. all'interno di apposito Piano Attuativo; l'ambito di intervento è situato in Comune di Castellanza, lungo viale Don Minzoni, in corrispondenza dell'intersezione dello stesso col tracciato della S.S. 33 del Sempione in frazione Buon Gesù, nucleo suddiviso tra il territorio dei 3 Comuni limitrofi di Castellanza, Busto Arsizio e Olgiate Olona.

Si tratta di un ambito servito da un ottimo sistema viabilistico e interessato da traffico sovracomunale, che da sempre si caratterizza per la presenza di strutture di vendita, alimentari e non alimentari, destinate a un'utenza sovracomunale; nel territorio della frazione di Buon Gesù compresa nel Comune di Castellanza è infatti presente un supermercato ad insegna Carrefour. A breve distanza da questo, ma localizzate nei Comuni di Busto Arsizio e Olgiate Olona, sono presenti diverse altre medie e grandi strutture di vendita (citiamo per tutte lo Store House Le Torri di Busto Arsizio e i discount Penny e Lidl di Olgiate Olona).

Il progetto oggetto di proposta appare quindi coerente con le caratteristiche della zona interessata, caratterizzata da una spiccata vocazione all'insediamento di attività commerciali di ampia portata e attrattività sovracomunale, destinate ad un'utenza composta sia dagli abitanti del Comune sia da quelli in transito lungo l'importante strada su cui si affaccerà l'attività.

Da ultimo ma non meno importante, non deve essere trascurato che questa proposta è inoltre coerente con gli obiettivi di sviluppo del settore del commercio proposti dalla Regione e dalla Provincia, in quanto riguarda l'apertura di una o più medie strutture di vendita in ambito ottimamente raggiungibile dai residenti, e tuttavia già caratterizzato da una sicura vocazione commerciale, e su area già edificata quindi senza consumo di nuovo territorio.