



COMUNE DI NOVI

CRITERI E PROCEDURE PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI CUI ALLA LR. 14/99

**APPROVATI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N.45 DEL 28/09/2005**

RELAZIONE TECNICA

INDICE

1 – ANALISI DI BASE	pag.	2
1.1 - Analisi effettuate in sede di revisione della pianificazione urbanistica comunale (PRG)	pag.	2
1.2 - La localizzazione delle attività commerciali	pag.	4
1.3 - Completamento di analisi relativo alla stesura dei CRITERI	pag.	6
2 – IL TERRITORIO ESAMINATO	pag.	11
3 – GLI SCENARI DI SVILUPPO	pag.	14
4 – LE PROPOSTE PER LA GESTIONE DEI CRITERI	pag.	15

1 - ANALISI DI BASE

1.1. Analisi effettuate in sede di revisione della pianificazione urbanistica comunale (PRG).

La rete commerciale esistente (si riepilogano gli aspetti essenziali mutuando dalla relazione di accompagnamento alle modifiche di PRG) si sviluppa quasi esclusivamente nei centri abitati (nuclei insediativi) di Novi e di Rovereto, in modo disorganico e diffuso ma con prevalenza degli assi storici consolidati. A S. Antonio in Mercadello la rete commerciale è praticamente inesistente.

RIEPILOGO QUANTITATIVO DELLA RETE COMMERCIALE (rivisto con i dati del 2004).

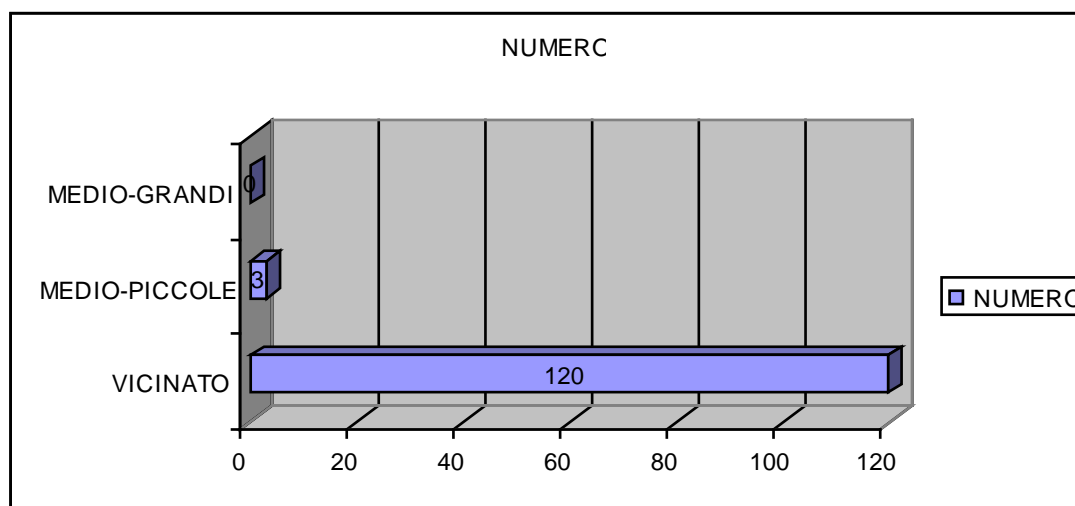
IN NUMERO DI STRUTTURE:

COMUNE DI NOVI DI MODENA

RETE COMPLESSIVA DELLE STRUTTURE

AL DETTAGLIO ALL'ANNO 2004 (numero)

MERCEOLOGIE	<250mq	da 250 a 1.500 mq	da 1.500 a 2.500 mq	TOT.
ALIMENTARI E MISTI	36	2	0	38
NON ALIMENTARI	84	1	0	85
TOTALI	120	3	0	123



IN SUPERFICIE DI VENDITA:

COMUNE DI NOVI DI MODENA								
Rete complessiva delle strutture di vendita al dettaglio all'anno 2004								
classi superficie		< 150 mq	150-250 mq	Tot <250 mq	250-1500 mq	1500-2500 mq	TOTALI	
MERCEOLOGIE		superficie	superficie		superficie		superficie	
ALIMENTARI E MISTI	Novi	744	0		1250	0	1994	
	Rovereto	576	0		390	0	966	
	S.Antonio	156	0	1476	0	0	156	
subtotale		1476	0		1640	0	3116	
NON ALIMENTARI	Novi	3010	185		649	0	3844	
	Rovereto	1707	726		0	0	2433	
	S.Antonio	155	0	5873	0	0	155	
subtotale		4872	911		649	0	6432	
TOTALE		6348	911		2289	0	9548	
				7349				

Le strutture medio piccole esistenti sono le seguenti:

1. COOP ESTENSE	VIA C. ZOLDI 38	ALIMENTARI	1.250 MQ.
2. COOP ESTENSE	VIA CHIESA SUD – ROVERETO	ALIMENTARI	390 MQ.
3. LUGLI AVIO	VIA PROVINCIALE MODENA 74/A	NON ALIMENTARI	649 MQ.

Nel caso delle superfici la distinzione è effettuata anche per singolo centro abitato del Comune.

La rete distributiva risente, per Novi capoluogo, della mancanza di zone con caratteristiche urbane ed accentranti (di zone a funzione specialistica) in grado di fungere da catalizzatori, e della vicinanza a poli storicamente importanti per i consumi come Carpi e Mirandola.

La rete di Rovereto è maggiormente accentrata ma la sua collocazione lungo un asse viario di transito risente di molteplici aspetti legati alla viabilità, agli accessi, ai parcheggi.

La pianificazione urbanistica recente ha puntato decisamente sui Piani di recupero di iniziativa pubblica, in grado di avviare un processo di rinnovamento urbanistico ambientale e di fornire, al contempo, opportunità di adeguamento delle funzioni.

L'orientamento prevalente è quello del potenziamento della destinazione commerciale nelle zone del centro storico e delle sue adiacenze, con l'obiettivo di dare impulso alla migliore organizzazione degli esercizi.

Al di fuori degli ambiti urbani definiti dai Piani Integrati di Recupero si ritiene che non sussistano spazi reali per il potenziamento del settore commerciale, sicuramente non oltre l'insediamento delle medio-piccole strutture di vendita.

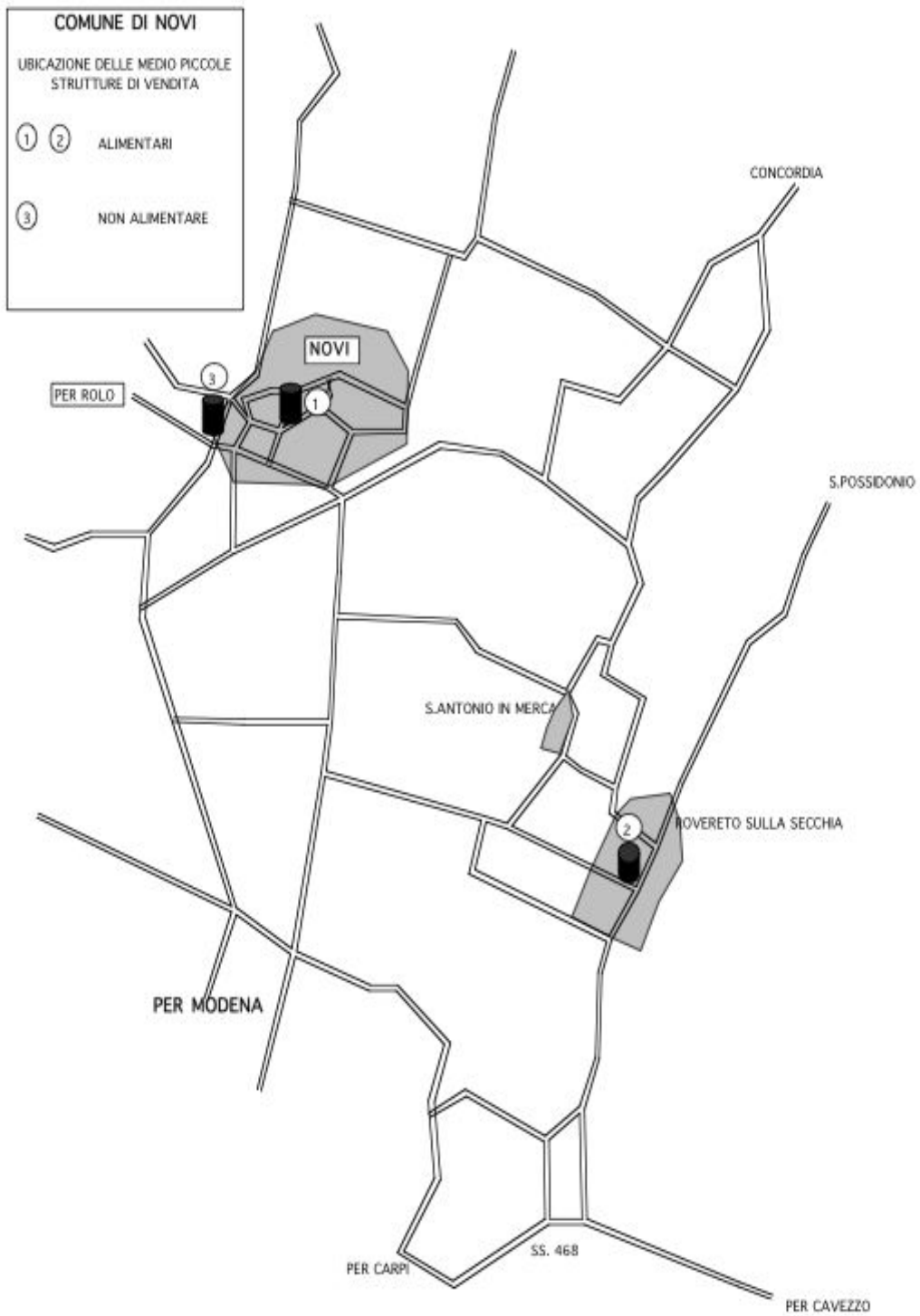
Gli esercizi di vicinato sono invece consentiti in tutte le zone senza particolari vincoli.

1.2 – La localizzazione delle attività commerciali.

Come si desume dal PRG il servizio commerciale risulta poco concentrato e diffuso, Ciò deriva prevalentemente dalla conformazione territoriale del Comune, ampia e dispersa.

L'ubicazione delle principali strutture di servizio commerciale (due medio piccole alimentari ed una medio piccola non alimentare) corrisponde alla dislocazione delle due realtà abitate principali (Novi e Rovereto) senza per ora poter documentare uno sviluppo nel centro abitato di S. Antonio in Mercadello (per assenza di un mercato potenziale appetibile) e nella realtà artigianale periferica di Rovereto, in adiacenza alla Statale (ad esempio per forme di commercio non alimentare).

La carta seguente mostra, sebbene in modo estremamente sintetico, la situazione descritta:



1.3 – Completamento di analisi relativo alla stesura dei CRITERI.

LA POPOLAZIONE RESIDENTE.

Desumendo dai dati ufficiali comunali si riporta un riepilogo della situazione quantitativa (numero) e qualitativa (suddivisione in classi di età) della popolazione residente in Comune di Novi.

COMUNE	RESIDENTI				Cittadini stranieri
	Popolazione	di cui Maschi	Famiglie	Amp. media nucleo fam.	
Novi di Modena	10.849	5.461	4.169	2,6	1.080

POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ IN SERIE STORICA DEL COMUNE DI NOVI DI MODENA

CLASSI ETÀ'	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
0 - 4	390	380	394	395	366	375	373	369	386	380	463	507	510
5 - 9	384	381	371	381	394	388	395	406	428	426	403	430	452
10 - 14	465	432	427	431	427	413	427	424	422	420	459	462	475
15 - 19	651	638	594	525	505	461	440	456	474	401	465	470	477
20 - 24	763	746	747	776	715	730	654	620	597	610	559	524	518
25 - 29	747	788	782	801	830	843	826	835	853	885	739	762	764
30 - 34	782	762	762	786	775	776	799	798	833	831	902	916	917
35 - 39	692	728	745	745	786	801	783	788	797	838	833	863	879
40 - 44	739	716	696	681	682	658	746	776	779	767	824	832	854
45 - 49	692	703	759	802	789	837	716	698	713	760	738	777	793
50 - 54	623	593	566	558	612	573	708	762	799	783	745	718	767
55 - 59	610	652	651	642	654	665	604	565	567	592	660	692	698
60 - 64	626	603	620	613	584	587	636	638	620	633	610	587	554
65 - 69	584	586	564	558	574	559	566	581	576	580	556	592	581
70 - 74	477	526	537	576	549	591	537	506	494	544	524	501	505
75 - 79	359	314	313	293	336	303	423	456	503	479	444	444	455
80 e oltre	492	528	549	569	569	600	524	519	517	556	589	617	650
TOTALE	10.076	10.076	10.077	10.132	10.147	10.160	10.157	10.197	10.358	10.485	10.513	10.694	10.849

Alcuni indicatori relativi alla popolazione residente evidenziano caratteristiche socio demografiche “medie” se rapportate a quelle provinciali.

Si tratta infatti di un indice di vecchiaia leggermente superiore alla media (maggior numero di anziani) ed un indice di dipendenza leggermente inferiore della media (maggior numero di popolazione in età lavorativa).

Indicatori

	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza	Indice di ricambio	Indice di mascolinità	Indice medio di dipend.
COMUNE DI NOVI	169,1	47,3	110,8	96,5	96,7%
PROVINCIA DI MODENA	161,9	48,9	125,7	95,5	100,0%

La situazione di sensibile recupero, anche sul piano demografico, del Comune di Novi è testimoniata anche dalla serie storica delle classi di età sopra riportata che mostra una ripresa della popolazione giovane in età lavorativa. Da notare il fatto che tra il 1991 ed il 2001 si è avuto un incremento del 4% circa, paragonabile all'incremento registrato nel periodo 2001-2004. Questo dato è anche da ascrivere alle scelte urbanistiche di costituire nuove aree residenziali gradite da giovani coppie. Si ricordano ad esempio le aree di S. Antonio in Mercadello.

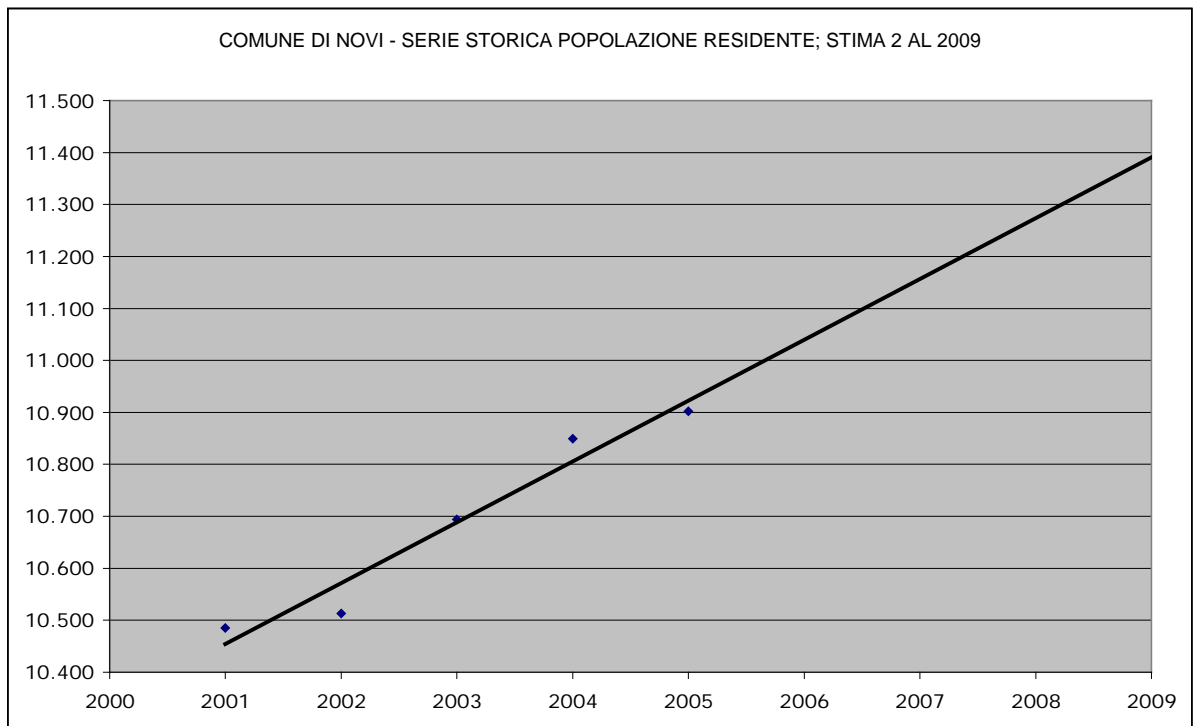
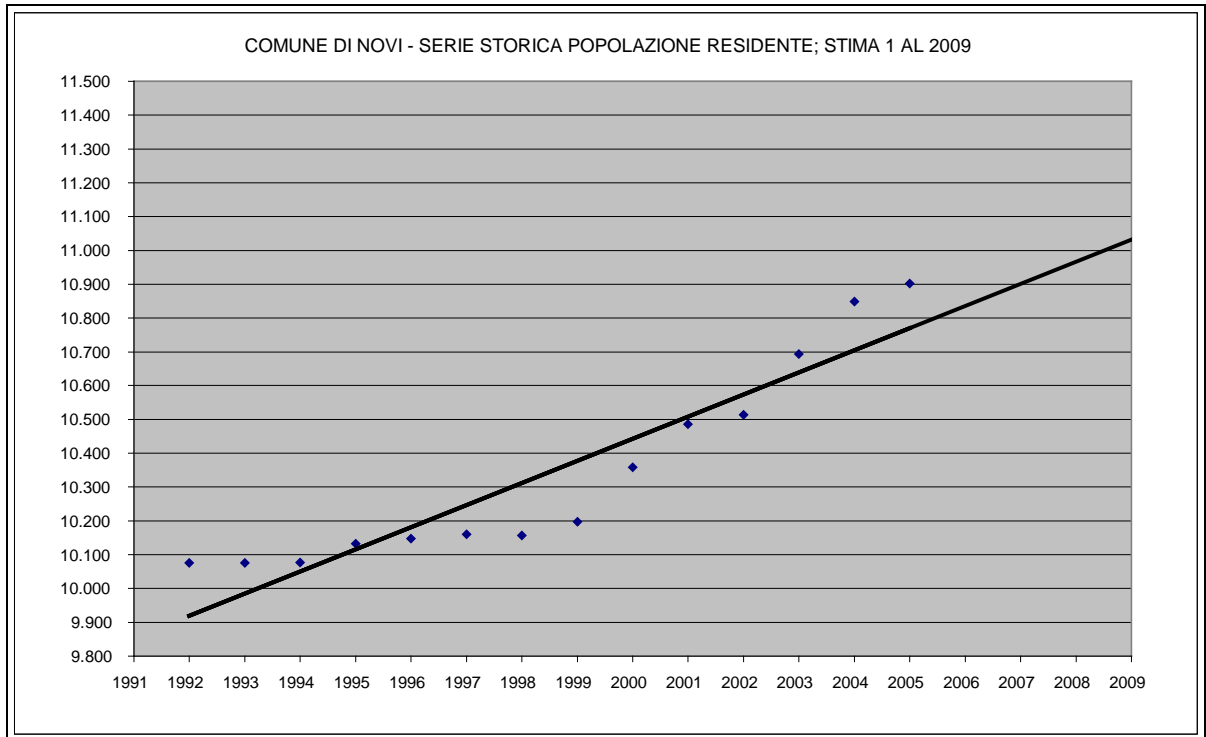
Serie storica e stime

La popolazione in serie storica (dati della statistica ufficiale del Comune: sito web), evidenzia una progressione numerica notevole negli ultimi anni. Qualora la linea di tendenza fosse mantenuta (vedi grafico seguente, nei prossimi 4 anni la popolazione arriverebbe a circa 11.200 unità, se si effettua una stima intermedia tra i trend registrati nell'intervallo 1992/2005 e 2001/2005.

COMUNE DI NOVI DI MODENA

SERIE STORICA POPOLAZIONE RESIDENTE

<u>ANNI</u>	<u>RESID.</u>
1992	10.076
1993	10.076
1994	10.077
1995	10.132
1996	10.147
1997	10.160
1998	10.157
1999	10.197
2000	10.358
2001	10.485
2002	10.513
2003	10.694
2004	10.849
2005	10.902
(dati 30 giugno)	
STIMA 1 al 2009	11.050
STIMA 2 al 2009	11.400
STIMA INTERMEDIA al 2009	11.225



I CONSUMI

CONSUMI PRO CAPITE - COMUNE DI NOVI DI MODENA

MERCEOLOGIA	Consumi annui pro capite 2004 in euro
TOTALE ALIMENTARI	2.382,7
ABBIGLIAMENTO E CALZATURE	1.505,9
BENI CASA	802,6
BENI PERSONALI	1.285,1
PASTI E CONSUMAZIONI FUORI CASA	1.281,1

Fonte: Modello Econometrico Sincron

COMUNE	Consumi pro-capite (euro)			
	Merceologie del commercio al dettaglio e dei PE	Reddito pro-capite) (euro)	Indice medio di consumo (D)	Indice medio di reddito (E)
Novi di Modena	7.257,40	15.916,00	0,98	0,91

Fonti: Modello econometrico Sincron, Banco di Santo Spirito, elaborazioni ISTAT

I valori di consumo pro capite possono essere utilizzati per il calcolo del mercato teorico globale afferente al Comune, anche se il medesimo non deve essere necessariamente preso a base di rigoroso contingentamento, diversamente di quanto veniva fatto con la Legge 426/71.

Per i generi alimentari si assiste ad un mercato teorico complessivo comunale pari a circa 26 milioni di Euro / anno.

LE INTERRELAZIONI TRA TIPOLOGIE DI COMMERCIO

Il commercio è da sempre suddiviso in tipologie, in grado di essere differenziate e di fornire un diverso tipo di servizio e di risposta alle esigenze della popolazione, in base ad una moltitudine di variabili tra cui le più importanti (anche perché di rapida utilizzazione) si riferiscono:

- alla dimensione fisica;
- alla merceologia prevalente.

Per la dimensione fisica è intervenuta la nuova Normativa (LR. 14/99 in Emilia Romagna) che ha sancito diversi cammini autorizzativi tra vicinato (da 0 a 250 mq), medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq medio piccole, fino a 2.500 mq medio grandi) e grandi strutture (superiori a 2.500 mq).

Ciascuna di queste realtà non solo impatta diversamente sul territorio ma è anche foriera di una diversa "destinazione d'uso". Come infatti è già stato ben recepito nel PRG di Novi, non

è più possibile l'uso indistinto COMMERCIALE, ma esso deve essere argomentato mediante le 4 (considerando la duplice valenza delle medie strutture) tipologie dimensionali.

Per quanto riguarda la merceologia prevalente occorre considerare che, mentre negli alimentari di media superficie la presenza di quasi tutta la gamma (dal pane all'ortofrutta, alla carne) è da tempo la regola, gli esercizi non alimentari sono ancora soggetti a forte specializzazione (per intenderci, chi vende mobili probabilmente vende anche elettrodomestici ma difficilmente vende abbigliamento o giocattoli).

Ne deriva che l'uso oculato del territorio, mediante lo studio delle localizzazioni più consone, assume per gli alimentari maggior rigore (due esercizi di 800 mq svolgono più o meno lo stesso servizio, a parte le diversità di gestione). Per i prodotti non alimentari la loro dislocazione risponde non solo a logiche di servizio alla residenza ma anche di servizio alle utenze di passaggio (sulla viabilità), di attrazione particolare, di agglomerazione in veri e propri "quartieri commerciali" (a loro volta spesso inseriti in ex- villaggi artigiani).

La scelta del PRG, di cui si ricordava in premessa, di contribuire a mantenere, per quanto riguardale medie strutture alimentari, un servizio il più possibile accentrato (nelle vicinanze del centro storico delle frazioni) è quindi una scelta da condividere.

Si può aggiungere che tale tipo di assetto programmatico conduce ad un maggiore interesse (degli utenti) verso l'area commerciale primaria con minori effetti di svuotamento della medesima. (evidentemente le altre cause di svuotamento dei Centri, rappresentate dalla non favorevole congiuntura economica, alla maggiore mobilità dei consumatori, ai trend immobiliari e relativi prezzi ecc... non sono affrontabili con questo strumento).

2 – IL TERRITORIO ESAMINATO

Il territorio di Novi si suddivide in modo abbastanza netto in tre centri abitati, come si diceva in premessa, le cui dimensioni demografiche sono le seguenti:

DATI DEMOGRAFICI DEL COMUNE DI NOVI DI MODENA

ANNO 2004

SESSO

FRAZIONE	Femmine	Maschi	Totale
NOVI DI MODENA	3.047	3.076	6.123
ROVERETO	1.857	1.938	3.795
S.ANTONIO	484	447	931
Totale	5.388	5.461	10.849

FONTE: STATISTICA UFFICIALE DEL COMUNE

Alcuni dati territoriali del Comune di Novi possono essere presi a riferimento traducendo, dal nostro archivio, dati riepilogativi forniti alla Provincia di Modena in sede di elaborazione delle analisi tecniche e commerciali di sua competenza.

COMUNE	Dati territoriali			
	Densità per Km²	Superficie Territoriale (hm²)	Indice di dens. Media	Efficacia servizio
Novi di Modena	199,9	5.182	92,2%	59,3%

La superficie e, conseguentemente, la densità territoriale della popolazione sono indicatori che consentono di stabilire quanto possa essere efficace un servizio commerciale (circa il 60% nel caso di Novi). Vi è infatti una disgregazione territoriale, che anche la relazione di accompagnamento al PRG metteva in luce, tale per cui non è possibile servire il territorio comunale con forti servizi commerciali accentrati.

A questo si aggiunge la vicinanza (soprattutto nel caso di Rovereto) di un polo forte come Carpi.

Ciò induce una sostanziale tendenza all'evasione, da intendersi cioè strutturale e non necessariamente dovuta a debolezze commerciali del Comune.

In sede di analisi dei dati aggregati della Provincia in occasione della predisposizione dei dati per il riconoscimento dei bacini di utenza provinciali, sono stati elaborati dalla ns. società alcuni indicatori che si possono qui utilizzare:

COMUNE	Settore alimentare		% Evasione
	Spesa Normale	Spesa Grossa	corretta con ind. Dipend.
Novi di modena	16,2%	38,6%	14,1%

Il mercato dei generi alimentari del Comune tende ad essere decurtato di un 15% per evasioni verso altre realtà. L'evasione dei generi non alimentari è senza dubbio più elevata e si può ritenere abbastanza simile a quella relativa alla spesa grossa settimanale (circa il 40%).

Come già più volte sottolineato per i generi non alimentari un riferimento ai valori "locali" di consumo è POCO FUNZIONALE.

VERIFICHE SUL PRG

Il Piano regolatore del Comune, sottoposto a Variante generale nel 2000, indica le zone omogenee in cui il commercio di media struttura di vendita può essere effettuato.

TAVOLA SINOTTICA

FUNZIONI	ZONE OMOGENEE							
	APir	B (*)	C	D1	D2a	D2b	D3	D6
vicinato alimentare	X	X	X	X	X	X	X	X
vicinato non alimentare	X	X	X	X	X	X	X	X
medio piccola alimentare	X	X					X	X
medio piccola non alimentare	X	X		X	X	X	X	X
medio grande alimentare								X
medio grande non alimentare								X

NOTE:

(*) Solo nei piani integrati di recupero (zona B4)

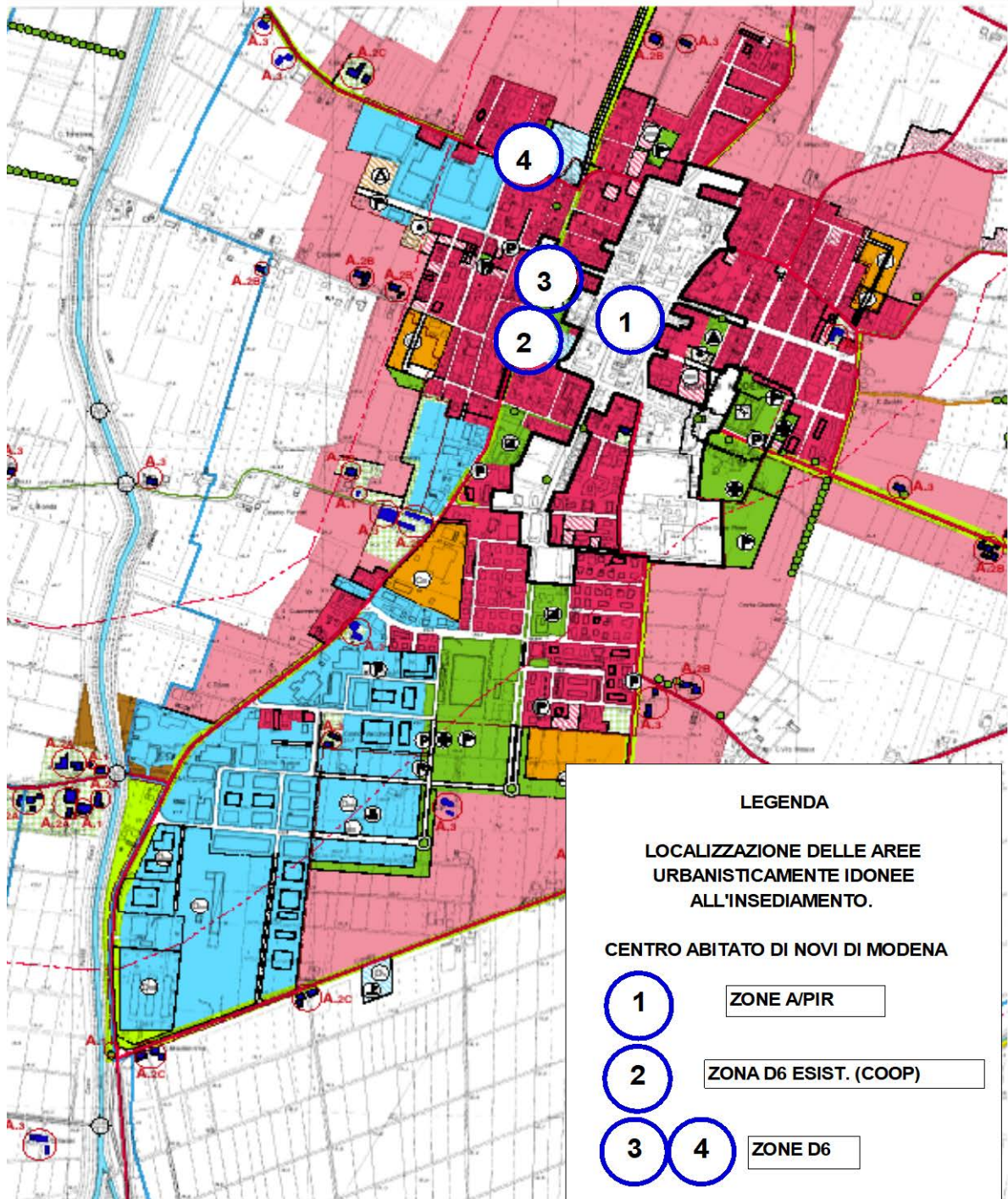
ZONE B1, B2, B3 = solo commercio di vicinato

Oltre alle aree storiche e di prima periferia urbana (zone A e B) sono ritenute fortemente a vocazione commerciale le aree ricadenti in zona omogenea D3 e D6.

Dal punto di vista pratico, una dislocazione sul territorio delle aree suscettibili di insediamenti commerciali è rilevabile dalle seguenti tavole desunte direttamente dal PRG del Comune (insediamenti commerciali di media struttura mentre il vicinato, come si è detto, è diffuso):

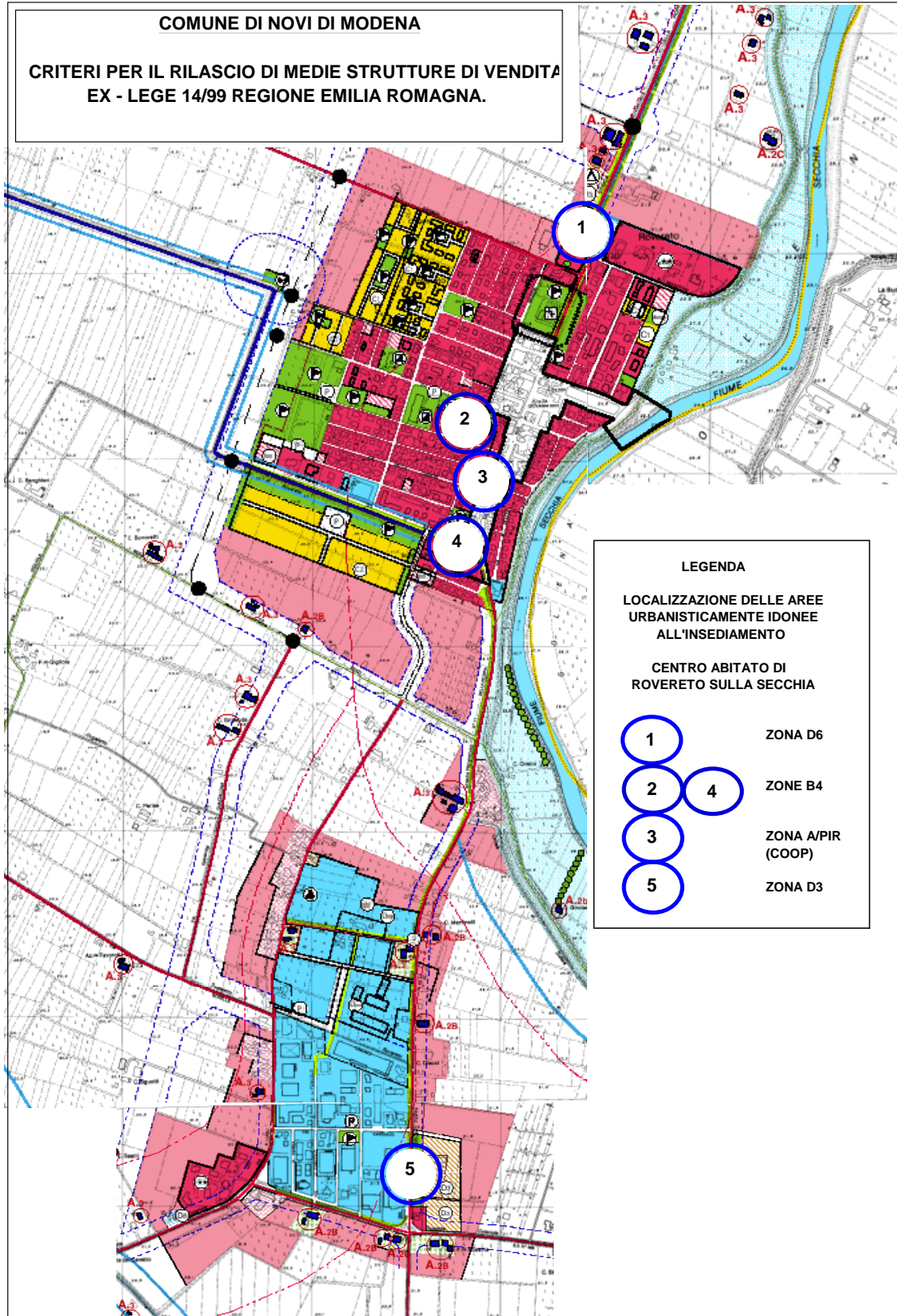
COMUNE DI NOVI DI

**CRITERI PER IL RILASCIO DI MEDIE STRUTTURE DI
EX - LEGGE 14/99 REGIONE EMILIA**



COMUNE DI NOVI DI MODENA

CRITERI PER IL RILASCIO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
EX - LEGGE 14/99 REGIONE EMILIA ROMAGNA.



3 – GLI SCENARI DI SVILUPPO

Si prospettano 3 scenari di sviluppo della situazione attuale, riferendoci in particolare alla rete di distribuzione alimentare per le ragioni evidenziate in relazione.

SCENARIO N. 1			
SVILUPPO DEL 30% IN TERMINI DI SUPERFICI COMPLESSIVE DI VENDITA			
ATTUALE SUP.	SUP. PREVISTA	DELTA (mq)	MERC. POTENZIALE
	(mq)		AL MQ (euro)
3.116	4.051	935	5.456

SCENARIO N. 2			
SVILUPPO DEL 40% IN TERMINI DI SUPERFICI COMPLESSIVE DI VENDITA			
ATTUALE SUP.	SUP. PREVISTA	DELTA (mq)	MERC. POTENZIALE
	(mq)		AL MQ (euro)
3.116	4.362	1.246	5.066

SCENARIO N. 3			
SVILUPPO DEL 50% IN TERMINI DI SUPERFICI COMPLESSIVE DI VENDITA			
ATTUALE SUP.	SUP. PREVISTA	DELTA (mq)	MERC. POTENZIALE
	(mq)		AL MQ (euro)
3.116	4.674	1.558	4.728

L'analisi dei tre scenari mette in evidenza un'ipotesi di aumento della superficie esistente da 30% (circa il 7,5% all'anno nei prossimi 4 anni, tendenzialmente un aumento "naturale" cioè senza sviluppo intrinseco) a 50% (12,5% annuo), con l'ipotesi intermedia del 40%.

La misurazione dell'efficienza avviene in base al mercato potenziale medio per unità di superficie di cui la rete di Novi si doterebbe.

Nessuna ipotesi prevede un abbattimento del mercato potenziale al di sotto dei 4.500 euro per metro quadro, considerata attualmente una soglia sotto la quale è difficile mantenere una gestione efficiente.

Lo scenario n. 2 appare comunque essere il più equilibrato e consono per la realtà del Comune.

4 – LE PROPOSTE PER LA GESTIONE DEI CRITERI

Dalla compenetrazione tra le analisi di natura urbanistica con quelle di natura più specificatamente commerciale (domanda e offerta dei beni di consumo) si delineano le seguenti proposte che verranno tradotte in Normativa dei Criteri e Procedure per le medie strutture di vendita del commercio al dettaglio.

- 1 – demandare alla successiva approvazione del PTCP e conseguenti approfondimenti comunali l'eventuale previsione di medio – grandi strutture di vendita, al momento poco compatibili con la realtà esaminata;
- 2 – contenimento delle previsioni relative alle medie strutture alimentari rispetto ad uno scenario di media crescita;
- 3 – maggiore libertà di azione e quindi di sviluppo delle medio piccole strutture dei generi non alimentari;
- 4 – criteri localizzativi improntati ad una predilezione delle aree storiche ed adiacenti alle medesime;
- 5 – criteri di graduazione degli interventi impostati sulla tenuta della rete a servizio dell'utenza e sul mantenimento del servizio.

Anche in accordo con:

- le premesse del Piano regolatore (vedi richiami all'inizio del documento);
- il punto 4.2 della DCR 1253/99 – Regione Emilia Romagna;

le proposte si estrinsecano in:

- possibilità di modesto ampliamento del servizio alimentare di vicinato (una nuova struttura di tipologia medio-piccola);
- riconoscimento degli automatismi di legge;
- utilizzo di zone urbanistiche “disperse” solo in corrispondenza di casi particolari;
- nessun vincolo al potenziamento del commercio non alimentare.