

# COMUNE DI TRAVAGLIATO

(Provincia di Brescia)

## P.G.T.

### Indagini conoscitive sulla struttura distributiva locale

*(d.g.r. 21 novembre 2007 n. 8/5913)*

giugno 2010



**ANGELO STRAOLZINI & PARTNERS**  
SERVIZI INTEGRATI PER IL COMMERCIO E GLI ENTI LOCALI

25132 Brescia – Via Valcamonica n. 17/A  
tel. 0302411324 – fax 0303735390

## **PREMESSA**

La presente relazione costituisce parte degli studi preliminari per la formazione del PGT ed 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 30 giugno 2009 (fonte: Osservatorio Regionale del Commercio – Regione Lombardia) la rete distributiva di Travagliato risulta costituita da 111 esercizi commerciali al dettaglio. Gli esercizi del settore alimentare sono 19 (pari al 17,1%) e quelli del comparto non alimentare 92 (corrispondente all'82,9%).

La superficie di vendita complessivamente occupata è pari a 11.159 mq, così suddivisa tra i due settori merceologici: mq. 3.948 (il 35,4%) fanno capo al settore alimentare ed i restanti mq 7.211 (il restante 64,6%) al settore non alimentare. Va sottolineato che per questa ripartizione il settore merceologico di riferimento è stato attribuito in base all'effettiva superficie di vendita occupata dai distinti comparti: pertanto per i negozi di tipologia mista i due valori di area di vendita sono stati computati nei due distinti settori merceologici.

Gli abitanti al 31/10/2009 risultano essere pari a 13.101 unità (fonte: anagrafe comunale). Pertanto la densità commerciale (abitanti per esercizio) è pari a 118, differenziata tra il settore alimentare (nel quale opera un esercizio ogni 689 abitanti) e quello non alimentare, che registra 142 abitanti per ogni punto vendita. Il confronto con il dato medio provinciale evidenzia una minore presenza del commercio: a fronte di 75 abitanti ogni punto vendita in tutta la provincia, Travagliato si colloca ad una posizione connotata da una densità decisamente inferiore.

Analizzando un altro fattore della densità commerciale (mq. di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti), registriamo la seguente situazione:

- alimentare: mq. 347
- non alimentare: mq. 554
- totale: mq. 901

Anche in questo caso il confronto con il dato medio provinciale, conferma la valutazione succitata: la provincia di Brescia presenta oltre il doppio di densità, pari a mq. 2005, 471 negli alimentari e 1.533 nei non alimentari.

## **Classificazione ai sensi del D.lgs 114/98**

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

- esercizi di vicinato (EV), con superficie di vendita fino a 250 mq;
- medie strutture di vendita (MSV), con superficie di vendita compresa tra 250 e 2.500 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:

- 107 EV (pari al 96,4% del totale).
- 4 MSV (pari al 3,6% del totale).
- 0 GSV

## Evoluzione nel periodo 1998/2009

Nel periodo 1998/2009 la rete commerciale del Comune di Travagliato ha subito le seguenti variazioni:

Variazioni esercizi commerciali anno 1998-2009						
	Numero esercizi			Superficie di Vendita		
	Alim	Non alim	Totale	Alim	Non alim	Totale
Esistenti 1998	48	95	143	4.312	7.675	11.987
Attuali 2009	19	92	111	3.948	7.211	11.159
<i>Differenza 98/09</i>	- 29	-3	- 32	- 364	- 464	- 828

Fonte: 1998 – osservatorio sul commercio della provincia di Brescia  
2009 – osservatorio sul commercio della Regione Lombardia

Come si può notare dalla tabella, gli esercizi sono diminuiti di 32 unità, passando da 143 a 111: tale contrazione è quasi interamente ascrivibile al settore alimentare, con una riduzione di 29 unità sulle 48 esistenti nel 1998. Per il settore non alimentare il dato in 10 anni è stato di lieve contrazione: - 3 esercizi.

La superficie di vendita è rimasta sostanzialmente stabile: dai 11.987 mq. del 1998 agli attuali mq. 11.159.

Analizzando separatamente l'andamento dei due settori merceologici di vendita, si nota che per quanto riguarda il settore alimentare la superficie passa dai 4.312 mq del 1998 ai 3.948 mq del 2009, con una diminuzione di 364 mq, nonostante la fortissima contrazione della rete distributiva, compensata in parte dall'attivazione di 3 medie strutture di vendita attorno ai 500/600 mq di area di vendita. Nel settore non alimentare, invece, dove gli esercizi restano sostanzialmente stabili numericamente, si registra invece una riduzione dell'area di vendita pari al 6,1%.

Al fine di effettuare una verifica intermedia abbiamo considerato l'anno 2004: a tale data, gli abitanti erano 11.761 (quindi 1.340 in meno degli attuali), ed i negozi risultavano essere pari a 104 unità, 18 del settore alimentare e 86 in quello non alimentare.

## **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 Travagliato, 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 (2.468 euro annui pro-capite per gli alimentari e 3.540 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 66,5% per gli alimentari ed all'82,9% per i non alimentari, mediamente il 76,1%. 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: banca dati Regione Lombardia)

<b>abitanti</b>	13.101
-----------------	--------

### consumi

	pro-capite	totali
alimentari €	2.468	32.333.268
non alimentari €	3.540	46.377.540
totali €	6.008	78.710.808

### struttura distributiva

#### alimentari

	esv	msv1	msv2	totale
superficie di vendita (mq)	2.750	1.649	0	
produttività a mq. €	2.427	2.530	5.319	
fatturato totale €	6.674.250	4.171.970	0	10.846.220

#### non alimentari

	esv	msv1	msv2	totale
superficie di vendita (mq)	5.270	0	1.490	
produttività a mq. €	981	1.033	1.859	
fatturato totale €	5.169.870	0	2.769.910	7.939.780

### evasione di spesa

	alimentari	non alim.	totale
mercato teorico residenti €	32.333.268	46.377.540	78.710.808
fatturato rete di vendita €	10.846.220	7.939.780	18.786.000
evasione di spesa €	21.487.048	38.437.760	59.924.808
evasione di spesa %	66,5%	82,9%	76,1%

Legenda:      **esv**    =    esercizi di vicinato (fino a 250 mq)  
                  **msv1** =    medie strutture di vendita fino a 600 mq  
                  **msv2** =    medie strutture di vendita da 600 mq a 2.500 mq

## **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 2009 riportata nell'Osservatorio Regionale sul Commercio. Per rendere confrontabili i dati la data di riferimento è per tutti il 2009.

Come si può vedere dalla tabella sottoriportata i valori di densità commerciale di Travagliato si presentano decisamente più contenuti dei dati medi di comparazione: 901 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti contro i 2.163 della zona omogenea (Comuni confinanti), fatto questo determinato dalla limitata presenza di medie strutture di vendita (solo 4) e dalla totale assenza di grandi strutture di vendita. Queste ultime invece, con 1.172 mq di area di vendita ogni 1.000 abitanti (concentrati quasi interamente in Roncadelle), condizionano i valori di densità della zona.

In ogni caso la situazione di Travagliato presenta valori decisamente minori delle altre realtà dell'area omogenea, con la sola esclusione del Comune di Berlingo. Andando nel dettaglio si registra una dotazione di servizio, rispetto ai Comuni limitrofi, in linea nella tipologia "esercizi di vicinato" ed una minore densità nelle medie strutture di vendita.

La valutazione che si può ricavare dai dati così delineati è che la struttura distributiva di Travagliato è dimensionata in funzione del solo servizio di prossimità ai residenti: mancano iniziative di più ampio bacino di attrazione, non tanto sovracomunale ma anche solo comunale.

### Zona omogenea (Comuni confinanti) di Travagliato - valori assoluti - 2009

Comune	Res. al 31/12/08	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
BERLINGO	2.492	6	5	11	380	197	577	0	0	0	0	0	0	0	0	11	380	197	577
CASTEGNATO	7.668	10	43	53	840	3.006	3.846	16	1.550	3.946	5.496	1	0	7.000	7.000	70	2.390	13.952	16.342
CAZZAGO S. M.	10.903	31	47	78	1.863	5.328	7.191	7	0	2.802	2.802	0	0	0	0	85	1.863	8.130	9.993
LOGRATO	3.752	11	25	36	852	2.658	3.510	3	150	1.488	1.638	0	0	0	0	39	1.002	4.146	5.148
OSPITALETTO	13.380	30	80	110	2.150	971	3.121	3	680	521	1.201	1	2.700	5.502	8.202	114	5.530	6.994	12.524
RONCADELLE	9.121	17	52	69	868	3.508	4.376	18	992	5.705	6.697	7	5.623	64.654	70.277	94	7.483	73.867	81.350
ROVATO	17.410	54	199	253	3.047	15.494	18.541	9	1.466	4.838	6.304	2	6.415	6.448	12.863	264	10.928	26.780	37.708
TORBOLE CASAGLIA	6.152	6	38	44	396	2.335	2.731	6	150	3.255	3.405	0	0	0	0	50	546	5.590	6.136
TRAVAGLIATO	13.027	16	91	107	2.750	5.270	8.020	5	1.774	1.941	3.715	0	0	0	0	112	4.524	7.211	11.735
<b>TOTALI ZONA</b>	<b>83.905</b>	<b>181</b>	<b>580</b>	<b>761</b>	<b>13.146</b>	<b>38.767</b>	<b>51.913</b>	<b>67</b>	<b>6.762</b>	<b>24.496</b>	<b>31.258</b>	<b>11</b>	<b>14.738</b>	<b>83.604</b>	<b>98.342</b>	<b>839</b>	<b>34.646</b>	<b>146.867</b>	<b>181.513</b>

### Zona omogenea (Comuni confinanti) di Travagliato - Densità commerciali - 2009

Comune	Res. al 31/12/08	ESV (mq./1000abit.)						MSV (mq./1000abit.)				GSV (mq./1000abit.)				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
BERLINGO	2.492	415	498	227	152	79	232	0	0	0	0	0	0	0	0	227	152	79	232
CASTEGNATO	7.668	767	178	145	110	392	502	479	202	515	717	7.668	0	913	913	110	312	1.820	2.131
CAZZAGO S. M.	10.903	352	232	140	171	489	660	1.558	0	257	257	0	0	0	0	128	171	746	917
LOGRATO	3.752	341	150	104	227	708	936	1.251	40	397	437	0	0	0	0	96	267	1.105	1.372
OSPITALETTO	13.380	446	167	122	161	73	233	4.460	51	39	90	13.380	202	411	613	117	413	523	936
RONCADELLE	9.121	537	175	132	95	385	480	507	109	625	734	1.303	616	7.088	7.705	97	820	8.099	8.919
ROVATO	17.410	322	87	69	175	890	1.065	1.934	84	278	362	8.705	368	370	739	66	628	1.538	2.166
TORBOLE CASAGLIA	6.152	1.025	162	140	64	380	444	1.025	24	529	553	0	0	0	0	123	89	909	997
TRAVAGLIATO	13.027	814	143	122	211	405	616	2.605	136	149	285	0	0	0	0	116	347	554	901
<b>TOTALI ZONA</b>	<b>83.905</b>	<b>464</b>	<b>145</b>	<b>110</b>	<b>157</b>	<b>462</b>	<b>619</b>	<b>1.252</b>	<b>81</b>	<b>292</b>	<b>373</b>	<b>7.628</b>	<b>176</b>	<b>996</b>	<b>1.172</b>	<b>100</b>	<b>413</b>	<b>1.750</b>	<b>2.163</b>

## **ANALISI DEMOGRAFICA**

I dati riguardanti la popolazione del Comune di Travagliato mostrano un andamento positivo dagli anni '90 ad oggi anche. La crescita è abbastanza contenuta nel decennio 1991/2001 (+ 1.501 unità pari al 15,6%), mentre si intensifica notevolmente nei successivi 7 anni: + 1.953 abitanti pari al 17,6%.

<b>ANNO</b>	<b>ABITANTI</b>
1991	9.573
1996	10.372
2001	11.074
2005	12.075
2006	12.387
2007	12.657
2008	13.027
2009 (31/10)	13.101

# **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 aree decentrate, monomerceologiche in cui introdurre forme di vendita self-service. Il settore non alimentare è concentrato, quasi esclusivamente, in punti vendita di piccola dimensione (una sola media struttura di vendita), all'interno del nucleo storico. 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, Roncadelle in particolare, sia sotto il profilo dell'accessibilità che della modernità delle strutture insediate. Negli ultimi cinque anni si è avuta peraltro la conferma di una lenta ma costante espansione demografica (circa 300 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, anche se nel settore alimentare si avvertono alcune situazioni territoriali di carenza, 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, circa il 74% dei consumi delle famiglie di Travagliato si rivolge stabilmente 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 per il commercio risulta evidente se si vuole determinare un'inversione di tendenza rispetto al trend finora riscontrato.

Le aree di intervento sono sostanzialmente riconducibili alle caratteristiche della rete distributiva del nucleo storico che evidenzia:

- ridotta dimensione unitaria degli esercizi
- scarsa dotazione di standard di servizio, con problemi legati all'accessibilità veicolare;
- assenza di habitat edilizi adeguati e funzionali allo sviluppo del commercio locale.

Si tratta di “limiti” sui quali è possibile agire soprattutto attraverso la programmazione generale del territorio, oltre che con interventi specifici di spettanza dei singoli imprenditori.

L'obiettivo è dunque quello di ricercare nell'evoluzione territoriale dettata dal PGT le più opportune misure per dare alla distribuzione oltre che nuove opportunità localizzative, spazi di crescita, dimensionale e qualitativa, che consentano di consolidare il sistema commerciale locale sia attraverso la trasformazione e l'ammodernamento delle attività esistenti che con nuove iniziative.