

COMUNE DI LUMEZZANE

(Provincia di Brescia)

Variante di P.G.T.

Relazione sulla struttura distributiva locale

(L.R. 12/2005 – D.C.R. 352/2007 – Dgr 5913/2007- Dgr 6024/2007 s.m.i.- L.R. 6/2010)

Dicembre 2013



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

via Valcamonica 17/A - 25132 Brescia
telefono 0302411324 - fax 0303735390

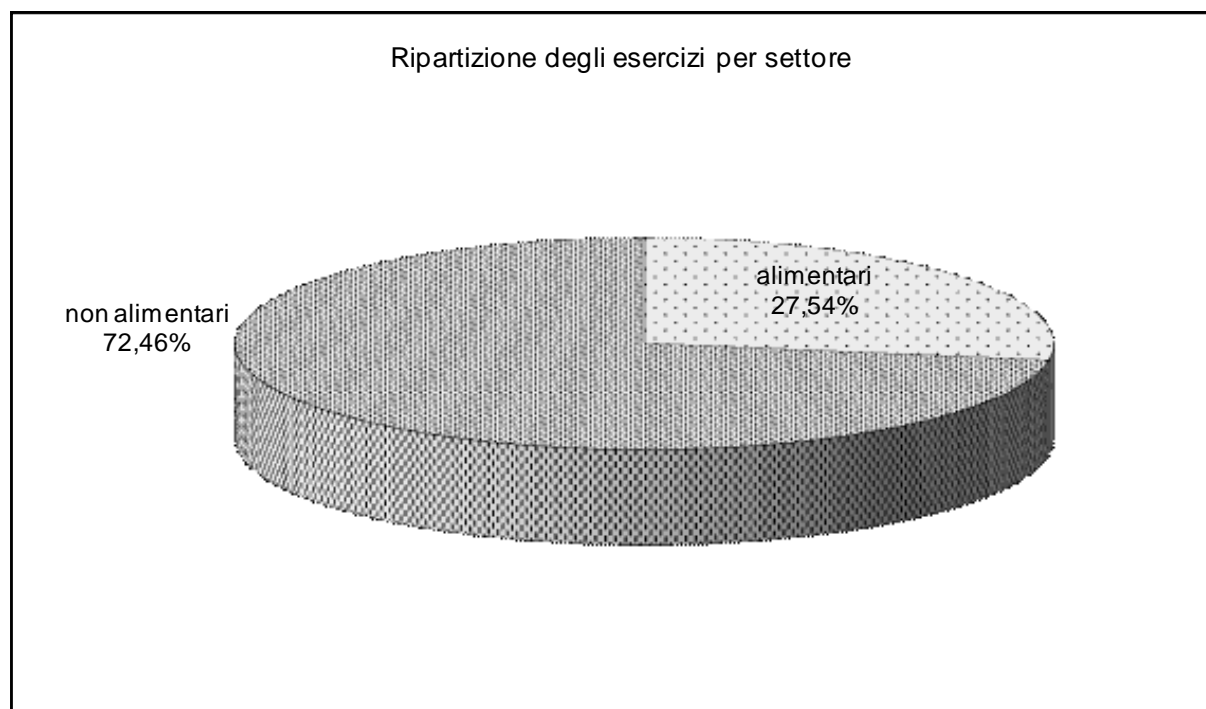
ANALISI DELL'OFFERTA COMMERCIALE

Il quadro aggiornato della rete commerciale del Comune di Lumezzane è delineato attraverso i dati raccolti dell'Osservatorio del commercio della Regione: attraverso gli stessi è possibile evidenziare l'evoluzione che ha caratterizzato il settore, anche attraverso un raffronto con l'andamento demografico.

Gli esercizi commerciali sono stati classificati secondo la merceologia alimentare e non alimentare, definita secondo il criterio della prevalenza.

Gli esercizi commerciali al dettaglio del Comune sono attualmente 276: i punti vendita che commercializzano prodotti alimentari sono 76 e sono 200 quelli che vendono prodotti non alimentari. Secondo la composizione percentuale il 27,54% dei punti vendita appartiene al settore alimentare, mentre il 72,46% a quello non alimentare.

GRAFICO 1



L'evoluzione della rete distributiva in sede fissa, nell'arco 2007-2013, mostra una diminuzione dei punti vendita, che passano da 286 unità nel 2007 a 276 nel 2010, per poi assestarsi su questo valore anche nel 2013. In effetti il calo registrato in sei anni è interamente

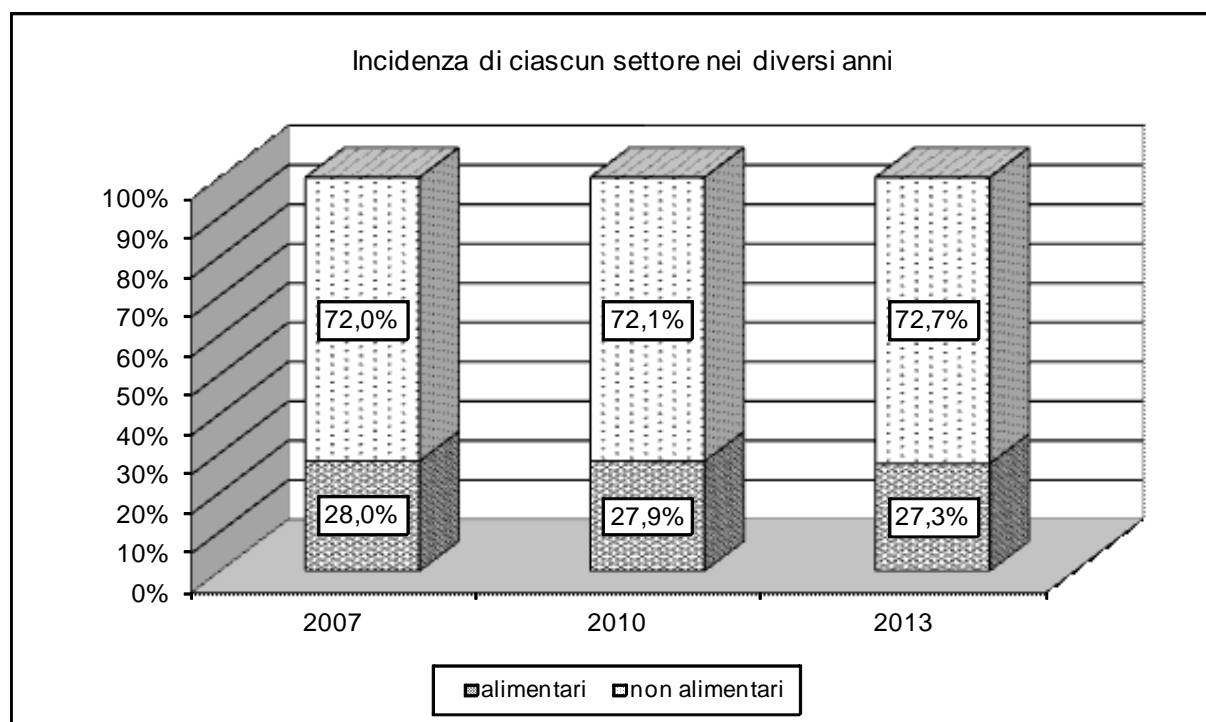
attribuibile al primo triennio (2007/2010) e non presente valori eccessivi, visto che il sistema commerciale locale perde 10 esercizi (-3,5%).

La diminuzione interessa sia il settore alimentare, che quello non alimentare: nel settore alimentare i punti vendita erano 80 nel 2007, nel 2010 diventano 77 e attualmente sono 76, con una perdita di 4 esercizi in sei anni. Anche per il settore non alimentare si nota un trend simile: nel 2007 gli esercizi erano 206, nel 2010 scendono a 199, con una flessione di 7 unità rispetto al 2010, e nel 2013 sono 200, con un calo totale nel periodo 2007-2013 di - 6 negozi non alimentari.

TABELLA 1: Evoluzione del numero degli esercizi commerciali

	2007	2010	2013
ALIMENTARI	80	77	76
NON ALIMENTARI	206	199	200
TOTALE	286	276	276

GRAFICO 2



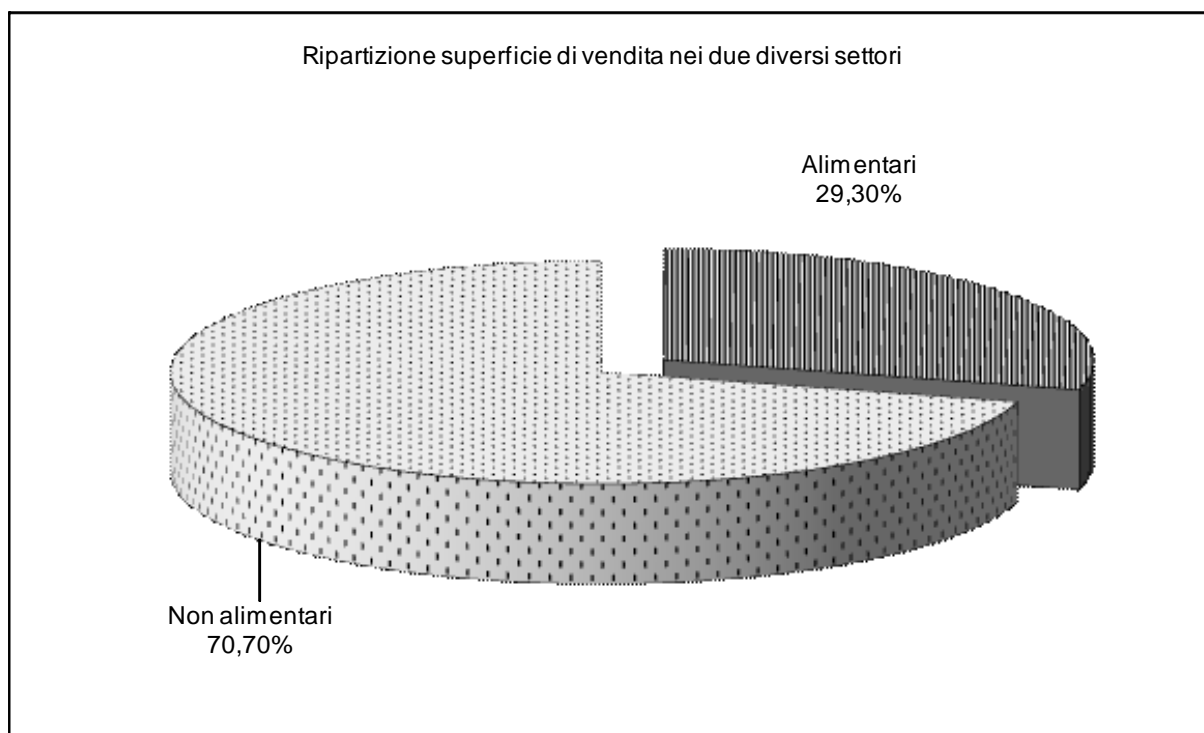
Dall'osservazione dell'incidenza del numero degli esercizi commerciali dei settori alimentare e non alimentare sul totale dei punti vendita si evidenzia che gli alimentari riducono la quota rappresentata sul totale, da un 28% del 2007 ad un 27,3% nel 2013. Di contro nello stesso periodo il peso dei non alimentari si incrementa da un 72% ad un 72,7% attuale.

E' importante inoltre considerare, accanto al numero degli esercizi, la superficie di vendita occupata dagli stessi sia nel totale che nei due diversi settori.

La superficie di vendita totale dei negozi operanti nel Comune è attualmente di 31.473 mq, della quale 9.219 mq è occupata dai punti vendita del settore alimentare e 22.254 mq di quello non alimentare.

In percentuale la superficie di vendita degli esercizi non alimentari copre il 70,7% del totale, mentre agli alimentari spetta un 29,3%.

GRAFICO 3

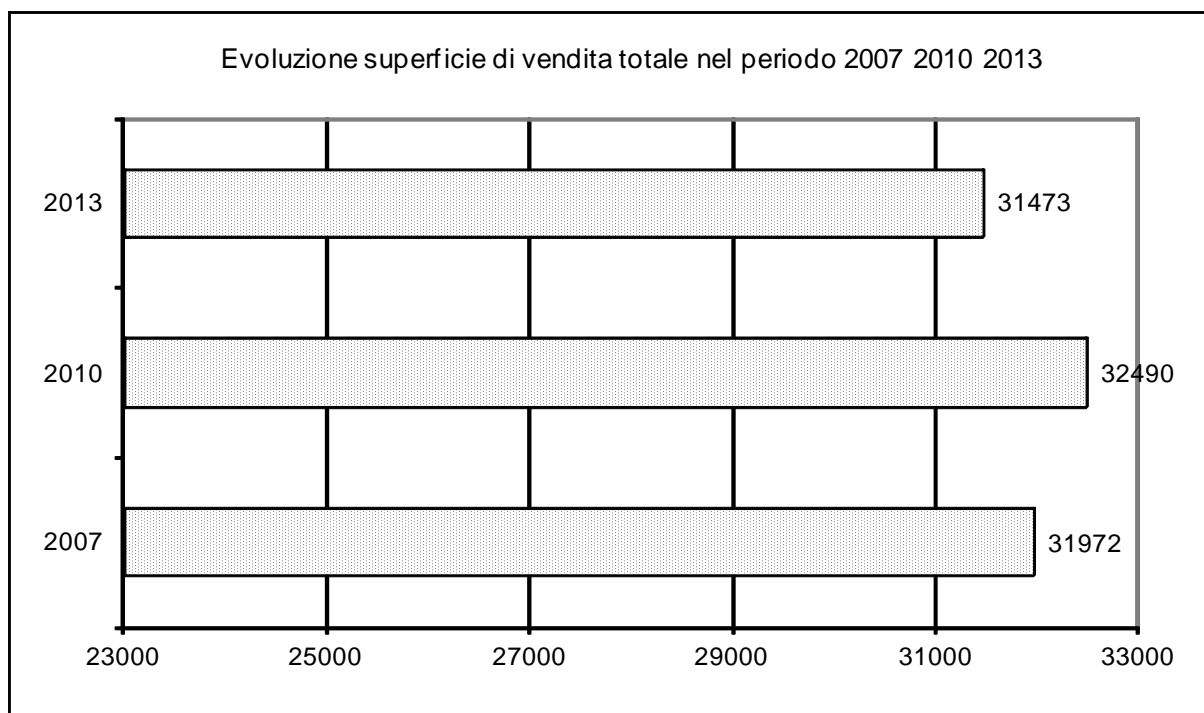


L'evoluzione della superficie di vendita totale degli esercizi commerciali delineatasi negli anni precedenti denota un andamento altalenante: tra il 2007 e il 2010 essa mostra un aumento da 31.972 a 32.490 mq (+2%), mentre dal 2010 al 2013 essa diminuisce, passando da 32.490 a 31.473 mq, - 1017 (-3%).

TABELLA 2 Superficie di vendita in mq

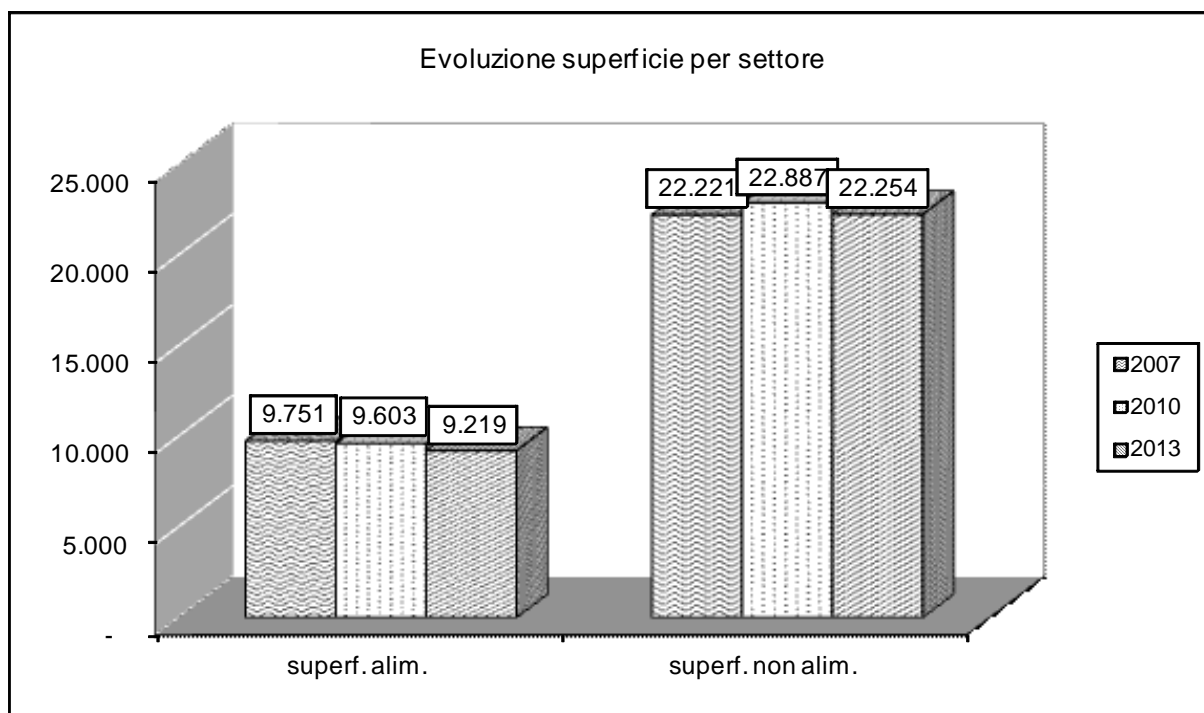
	2007	2010	2013
ALIMENTARI	9.751	9.603	9.219
NON ALIMENTARI	22.221	22.887	22.254
TOTALE	31.972	32.490	31.473

GRAFICO 4



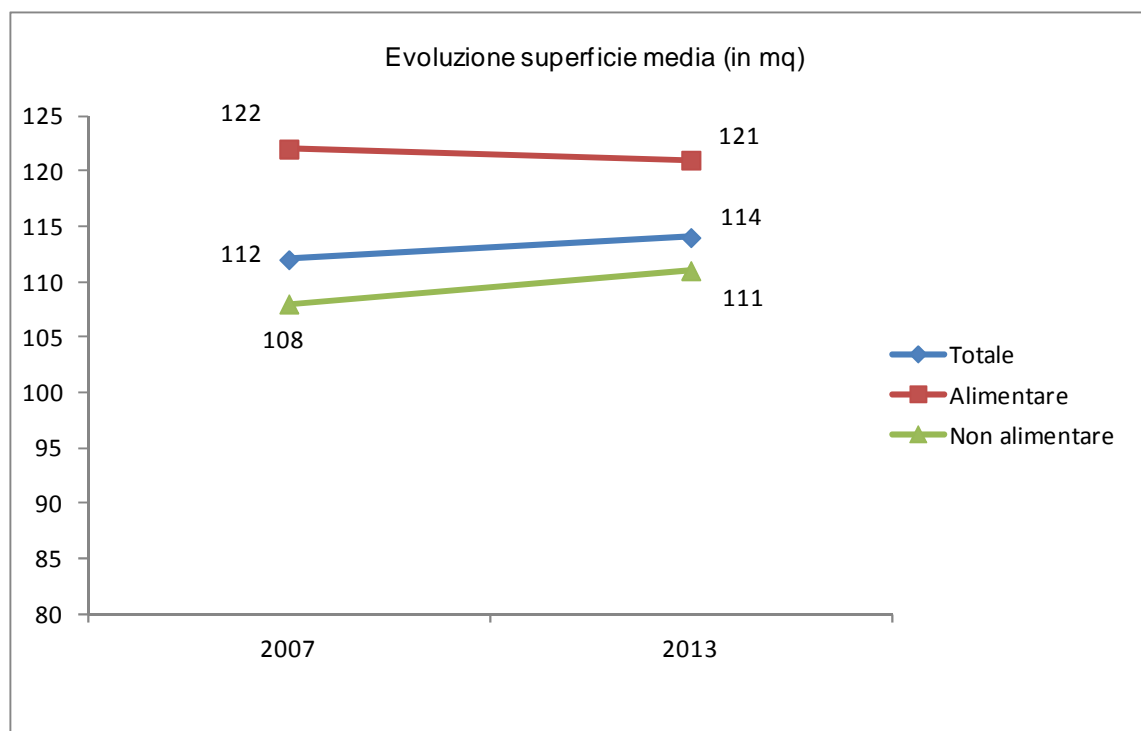
I due settori merceologici manifestano degli andamenti diversi: la superficie di vendita del comparto alimentare tra il 2007 e il 2013 diminuisce del -5,5%, pari a -532 mq; già nel periodo 2007-2010 vi era stato un primo calo di -148 mq che poi si è intensificato tra il 2010 e il 2013, -384 mq. Gli esercizi non alimentari sono stazionari tra il 2007 e il 2013 (da 22.221 a 22.254 mq), ma nel 2010 vi era stata una crescita di un 3%, annullatasi tra il 2010 e il 2013.

GRAFICO 5



La superficie media di vendita degli esercizi commerciali (ovvero il rapporto tra mq di superficie di vendita e numero totale degli esercizi commerciali) del Comune, dal 2007 al 2013, si è incrementata dai 112 mq del 2007 ai 114 mq del 2013: questa evoluzione si rispecchia nella superficie media del settore non alimentare che va dai 108 mq nel 2007 a 111 mq del 2013. L'aumento in termini di superficie media nel comparto degli alimentari passa da 122 del 2007 a 121 mq del 2013.

GRAFICO 6



La **densità commerciale** del territorio comunale è il rapporto fra il numero degli abitanti e gli esercizi disponibili: tra il 2007 e il 2013 la densità si è accresciuta da 84 abitanti per esercizio nel 2007 a 85 nel 2013. Per i negozi alimentari si è passati da 300 abitanti per esercizio nel 2007 a 307 nel 2013. Per gli esercizi che commercializzano prodotti non alimentari la densità è attualmente di 117 abitanti per esercizio a fronte di 116 nel 2007.

TABELLA 3: Abitanti per esercizio commerciale

Densità per esercizio commerciale	2007	2013
Abitanti per esercizio alimentare	300	307
Abitanti per esercizio non alimentare	116	117
Abitanti per esercizio (complessivo)	84	85

Un ulteriore elemento importante di misurazione della densità commerciale è quello riferito al rapporto mq di superficie di vendita per 1.000 abitanti, che viene esposta in sintesi per il Comune nella successiva tabella.

TAB 4: mq. di superficie di vendita per 1000 abitanti

Mq. superficie per 1000 abitanti	2007	2013
Settore alimentare	407	394
Settore non alimentare	927	952
Totale	1334	1347

I valori in crescita degli abitanti per esercizio e della superficie di vendita ogni mille abitanti dipendono da una flessione della popolazione (da 23.962 a 23.366, pari al -2,5%) e dalla contrazione della rete commerciale, da 286 negozi a 259, pari al -9,4%; in calo anche la superficie di vendita che passa da 31.972 mq a 31473 mq.

La quantità di servizio commerciale a disposizione dei residenti si mantiene quindi stabile, in seguito al fatto che la variazione della rete commerciale al dettaglio e della superficie di vendita dei punti vendita sono state al passo con l'evoluzione demografica.

ANALISI DEMOGRAFICA

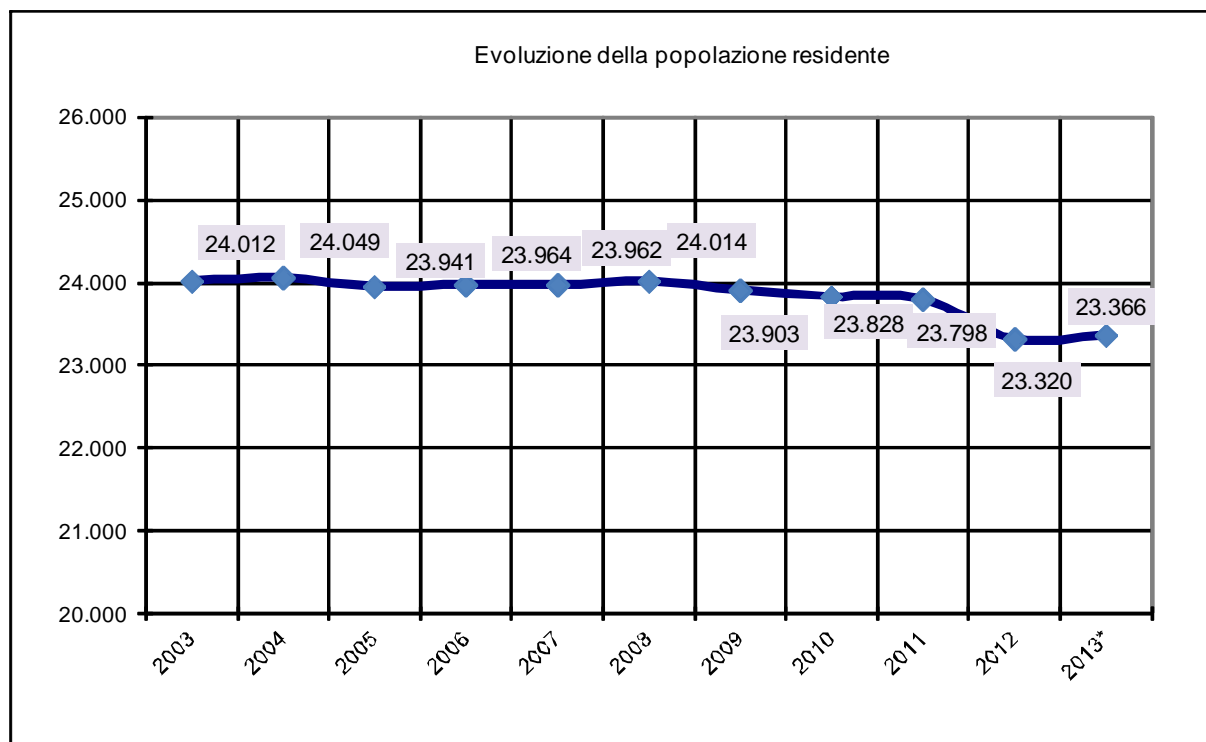
I valori riguardanti la popolazione del Comune di Lumezzane mostrano un calo del -2,7% tra il 2003 e il 2013, pari a – 646 persone.

TABELLA 5: Evoluzione della popolazione residente

Anno	Abitanti	Anni	Var. %	Variatz. Assolute
2003	24.012	2004-2003	0,2%	37
2004	24.049	2005-2004	-0,4%	-108
2005	23.941	2006-2005	0,1%	23
2006	23.964	2007-2006	0,0%	-2
2007	23.962	2008-2007	0,2%	52
2008	24.014	2009-2008	-0,5%	-111
2009	23.903	2010-2009	-0,3%	-75
2010	23.828	2011-2010	-0,1%	-30
2011	23.798	2012-2011	-2,0%	-478
2012	23.320	2013-2012	0,2%	46
2013	23.366	2013-2003	-2,7%	- 646

L'**indice di vecchiaia** (rapporto fra i residenti con età inferiore ai 14 anni e quelli che hanno più di 65 anni) degli abitanti di Lumezzane secondo i dati più recenti disponibili è pari a 118,2, inferiore al valore medio provinciale che è 133,83. Inoltre secondo dati del 2001, l'indice di vecchiaia si attesta su 95,04 mentre in provincia di Brescia esso era pari a 119,28.

GRAFICO 7



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 Lumezzane, l'analisi di tale aspetto delle indagini preliminari previste per la definizione della variante di 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 (2.428 euro annui pro-capite per gli alimentari e 3.225 euro 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 41,5% per gli alimentari ed al 59,3% per i non alimentari. Si tratta di una quota di spesa decisamente elevata che evidenzia una limitata capacità di risposta della rete distributiva locale alle esigenze dei consumatori residenti.

Lumezzane U.T. 2 di Brescia**stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale***(fonte: banca dati Regione Lombardia)*

Abitanti	23.366
-----------------	--------

Consumi

	pro-capite	totali
alimentari €	2.428	56.732.648
non alimentari €	3.225	75.355.350
totali €	5.653	132.087.998

struttura distributiva

Alimentari

	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	4.139	1.326	3.724	0	
Produttività a mq. €	2.427	2.531	5.320	6.817	
fatturato totale €	10.045.353	3.356.106	19.811.680	0	33.213.139

non alimentari

	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	11.974	3.896	1.920	4.464	
Produttività a mq. €	981	1.033	1.859	2.531	
fatturato totale €	11.746.494	4.024.568	3.569.280	11.298.384	30.638.726

evasione di spesa

	alimentari	non alim.	totale
mercato teorico residenti €	56.732.648	75.355.350	132.087.998
fatturato rete di vendita €	33.213.139	30.638.726	63.851.865
evasione di spesa €	23.519.509	44.716.624	68.236.133
evasione di spesa %	41,5%	59,3%	51,7%

Legenda: esv = esercizi di vicinato (< 250 mq)
msv1 = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq
msv2 = medie struttura di vendita da 600 a 2.500 mq
gsv = grandi strutture di vendita

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 2012 riportata nell'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Come si può vedere dalla tabella sottoriportata i valori di densità commerciale di Lumezzane si presentano leggermente più contenuti dei dati medi di comparazione: 1.352 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti contro i 1.371 della zona omogenea (Comuni confinanti).

Al fine di una più corretta comparazione fra le capacità di servizio ai residenti delle diverse realtà territoriali, è opportuno considerare i valori riferiti agli esercizi di vicinato: anche sotto questo profilo Lumezzane si colloca negli ultimi posti della graduatoria, seguito solo dai Comuni a “minima” entità demografica, in particolare nel settore alimentare.

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

Confinanti di Lumezzane dati 2012 - valori assoluti

Prov.	Comune	al 31/12/12	Esercizi di Vicinato					Medie Strutture				Grandi Strutture				Totale				
			N. Alim.	Sup. Alim.	N. n alim.	Sup. n alim.	Tot num.	Tot superf.	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
BS	AGNOSINE	1.822	8	484	7	325	15	809	0	0	0	0	0	0	0	0	15	484	325	809
BS	BIONE	1.455	6	243	2	126	8	369	0	0	0	0	0	0	0	0	8	243	126	369
BS	CAINO	2.142	3	220	1	55	4	275	0	0	0	0	0	0	0	0	4	220	55	275
BS	CASTO	1.875	5	261	8	638	13	899	1	292	37	329	0	0	0	0	14	553	675	1.228
BS	CONCESIO	15.076	25	1.428	104	7.775	129	9.203	23	4.227	12.662	16.889	1	4.200	4.645	8.845	153	9.855	25.082	34.937
BS	LUMEZZANE	23.320	71	4.106	186	11.745	257	15.851	17	5.050	6.166	11.216	1	0	4.464	4.464	275	9.156	22.375	31.531
BS	MARCHENO	4.334	11	914	40	2.461	51	3.375	2	240	389	629	0	0	0	0	53	1.154	2.850	4.004
BS	NAVE	11.009	26	1.230	47	3.040	73	4.270	4	3.386	1.100	4.486	0	0	0	0	77	4.616	4.140	8.756
BS	SAREZZO	13.607	48	3.341	135	10.730	183	14.071	10	1.565	3.892	5.457	1	3.353	0	3.353	194	8.259	14.622	22.881
BS	VILLA CARCINA	10.934	30	1.668	66	5.136	96	6.804	7	998	4.737	5.735	0	0	0	0	103	2.666	9.873	12.539
TOTALI		85.574	233	13.895	596	42.031	829	55.926	64	15.758	28.983	44.741	3	7.553	9.109	16.662	896	37.206	80.123	117.329

Confinanti di Lumezzane dati 2012 - densità commerciale

Prov.	Comune	al 31/12/12	Esercizi di Vicinato					Medie Strutture				Grandi Strutture				Totale				
			N. Alim.	Sup. Alim.	N. n alim.	Sup. n alim.	Tot num.	Tot superf.	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
BS	AGNOSINE	1.822	228	266	260	178	121	444	0	0	0	0	0	0	0	0	121	266	178	444
BS	BIONE	1.455	243	167	728	87	182	254	0	0	0	0	0	0	0	0	182	167	87	254
BS	CAINO	2.142	714	103	2.142	26	536	128	0	0	0	0	0	0	0	0	536	103	26	128
BS	CASTO	1.875	375	139	234	340	144	479	1.875	156	20	175	0	0	0	0	134	295	360	655
BS	CONCESIO	15.076	603	95	145	516	117	610	655	280	840	1.120	15.076	279	308	587	99	654	1.664	2.317
BS	LUMEZZANE	23.320	328	176	125	504	91	680	1.372	217	264	481	23.320	0	191	191	85	393	959	1.352
BS	MARCHENO	4.334	394	211	108	568	85	779	2.167	55	90	145	0	0	0	0	82	266	658	924
BS	NAVE	11.009	423	112	234	276	151	388	2.752	308	100	407	0	0	0	0	143	419	376	795
BS	SAREZZO	13.607	283	246	101	789	74	1.034	1.361	115	286	401	13.607	246	0	246	70	607	1.075	1.682
BS	VILLA CARCINA	10.934	364	153	166	470	114	622	1.562	91	433	525	0	0	0	0	106	244	903	1.147
TOTALI		85.574	367	162	144	491	103	654	1.337	184	339	523	28.525	88	106	195	96	435	936	1.371

